

01060



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE: MAESTRO EN GEOGRAFIA (PLANEACION) PRESENTA:

JORGE GONZALEZ SANCHEZ



MEXICO, D. F.

1996

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



A mi Madre

A Karla Paola

A Cástor

AGRADECIMIENTOS

Al Dr. Ignacio Kunz director de la tesis, por su decidido apoyo a lo largo de la realización del trabajo.

A la Dra. Carmen Valverde, por sus cuestionamientos, su impulso, su confianza y por el interés por mejorar la investigación.

A la Dra. María Teresa Gutiérrez de MacGregor por su constante apoyo, su confianza y su paciencia durante el desarrollo de la tesis.

Al Dr. Alvaro Sánchez por sus recomendaciones y sugerencias que permitieron mejorar la investigación.

A la Dra. Silvana Levi por la revisión de la tesis y sus comentarios.

A José Juan por su continuo apoyo.

A Carmen, Angelina, Tere, Sara y Mary por su colaboración en distintas fases del trabajo, su interés y su apoyo.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por todas las facilidades otorgadas para la realización de la investigación.

A todas las personas que directa e indirectamente contribuyeron a la elaboración del estudio.

TESIS

COMPLETA

INDICE

INTRODUCCION	1
--------------------	---

CAPITULO I

MARCO DE REFERENCIA	10
I. LOS ESTUDIOS URBANOS RECIENTES	10
II. LA VIVIENDA	15
1. El concepto de vivienda	15
2. El problema de la vivienda	19
3. Nuevos planteamientos sobre la cuestión de la vivienda	24
III. LOS TRABAJOS SOBRE VIVIENDA EN MÉXICO	28

CAPITULO II

EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	35
I. ANTECEDENTES	35
II. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 1900 - 1980	39
A. 1900 - 1930	40
1) Características generales	40
2) Expansión de la ciudad	41
3) La intervención estatal	44
B. 1930 - 1950	47
1) Características generales	47
2) Expansión de la ciudad	48
3) Colonias proletarias	50
4) Vivienda en renta	53
5) La intervención estatal	55
C. 1950 - 1980	58
1) Características generales	58
2) Expansión de la ciudad	59
3) Expansión sobre tierras ejidales	61
4) Colonias populares	63
5) Vivienda en renta	67
6) Promotoras privadas	69
7) Intervención estatal	73

INDICE

III. EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO A PARTIR DE 1980	78
1) La crisis económica y la ciudad	78
2) El crecimiento demográfico de la ZMCM	82
3) Expansión de la ciudad	89
4) Colonias populares	93
5) Vivienda en renta	98
6) Promotoras privadas	101
7) Intervención estatal	103
8) La Ciudad de México en la actualidad	115
9) El crecimiento de la Ciudad de México y las características de la vivienda	118

CAPITULO III

METODOLOGIA	122
I. INTRODUCCION	122
II. LA UNIDAD ESPACIAL DEL ESTUDIO: EL AGEB	124
A) Definición	124
B) Selección de AGEB's	127
III. SELECCIÓN DE VARIABLES	130
IV. LA CLASIFICACIÓN	144
A) Definición del método de clasificación	144
B) Subdivisión y clasificación definitiva	150

CAPITULO IV

CARACTERISTICAS HABITACIONALES DEL AUCM	161
I. INTRODUCCION	161
II. VIVIENDA UNIFAMILIAR	167
A) Vivienda Unifamiliar Propia	171
1) Vivienda unifamiliar propia con ingresos altos y medios altos	171
2) Vivienda unifamiliar propia de ingresos medios bajos	179
3) Vivienda unifamiliar propia de ingresos bajos	183

INDICE

B) Vivienda Unifamiliar Mixta	190
1) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos medios altos	193
2) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos medios bajos	195
3) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos bajos	199
C) Vivienda Unifamiliar No Propia	204
III. VIVIENDA PLURIFAMILIAR	206
A) Vivienda plurifamiliar propia	211
B) Vivienda plurifamiliar en renta	215
C) Vivienda plurifamiliar mixta	222
IV. VIVIENDA MIXTA	228
A) Vivienda mixta propia	233
B) Vivienda mixta en renta	237
C) Vivienda mixta mixta	241
V. CARACTERISTICAS HABITACIONALES DEL AUCM POR REGIONES ..	250
CONCLUSIONES	263
BIBLIOGRAFIA	272

INTRODUCCION

Para muchos especialistas la Ciudad de México es una de las concentraciones humanas más conflictivas del mundo. Es común escuchar que es la más poblada del planeta y que los problemas que enfrenta son de igual magnitud: la expansión de la mancha urbana es incontrolable, la inmigración y la concentración económica no tienen límites, la contaminación es sumamente grave, la dotación de servicios públicos se dificulta cada día más, el déficit de vivienda se acrecienta año con año; el desempleo, el subempleo, la inseguridad pública y, en general, la marginalidad urbana aumentan considerablemente.

Si bien, algunos de los planteamientos anteriores son ciertos, otros manifiestan una dinámica diferente a lo que se escucha con frecuencia. Por ejemplo, en los últimos años, el crecimiento demográfico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha modificado drásticamente sus tendencias anteriores (Camposortega, 1992; Corona y Luque, 1992a; Esquivel, et. al., 1993), e incluso procesos como la inmigración, han revertido su comportamiento (Negrete, 1990; Corona y Luque, 1992b). Aunque la influencia de este fenómeno demográfico en otros ámbitos de la vida urbana de la ciudad está todavía pendiente por determinar y abre un amplio campo de interés académico; se debe reconocer que la realidad de todos estos planteamientos es muy compleja, no es generalizable, es heterogénea y que, además, se presentan grandes dificultades (de información, de recursos

materiales y humanos, etc.) en el seguimiento y actualización de los estudios que documentan los problemas urbanos.

La importancia de la Ciudad de México en el contexto nacional es la razón de que su dinámica urbana haya sido analizada por todo tipo de especialistas, quienes han abarcado una gran variedad de temas, entre los que destacan: las políticas urbanas y vivienda, la regularización del suelo, el financiamiento de la vivienda, los asentamientos populares, la gestión urbana, los problemas del transporte y del abasto, la dotación de los servicios urbanos y el comportamiento del mercado inmobiliario, entre otros.

Todo esto explica que exista, aparentemente, una abundante bibliografía sobre la Ciudad de México, el lugar más estudiado dentro de los trabajos urbanos que se desarrollan en nuestro país; lo que no significa que se trata de un tema agotado, al contrario, distintos autores reconocen la necesidad por conocer diversos aspectos del funcionamiento de la capital del país, sobre todo si consideran los actuales factores estructurantes (Azuela y Duhau, 1987; Connolly, 1988a; Schteingart, 1989a; Coulomb, 1991b; Hiernaux, 1991, Ward, 1991; Duhau, 1992, Kowarick, 1992, Lezama, 1993, Pradilla, 1993).

La mayor parte de los estudios publicados sobre la Ciudad de México son puntuales, se trata de monografías de colonias donde se analiza un sector, un agente o un mecanismo que ha participado en la urbanización (Connolly, 1988a; Schteingart, 1989a). Esto, por un lado, ha provocado la fragmentación de los trabajos, lo que dificulta la visión de conjunto de los procesos sociales, económicos y espaciales que conforman la actual estructura de la ciudad; sin embargo, no se puede negar que ahora existe un conocimiento más detallado de ciertos fenómenos y procesos, aunque es necesario articular estos trabajos bajo una perspectiva que

incluya las tendencias del crecimiento e incorpore los nuevos planteamientos en torno a lo urbano. Existen pocos estudios que documentan de manera global y sistemática lo que ocurre, en todos sus ámbitos, en el Area Urbana de la Ciudad de México (AUCM).

En particular los análisis de las condiciones de vivienda en la Ciudad de México presentan dos características principales, por una parte comparten los rasgos antes mencionados para los trabajos urbanos que se desarrollan en México, es decir son puntuales y muy concretos, frecuentemente sus estudios se basan en información que obtienen del levantamiento de encuestas, con objetivos muy específicos, lo cual dificulta la generalización de sus resultados. En cambio, otras investigaciones son demasiado generales, ya que usualmente toman como base para sus trabajos la información estadística censal, la cual se presenta por delegación y municipio, lo que no permite señalar las diferencias al interior de cada unidad administrativa y homogeneiza las dinámicas que se llegan a detectar.

Sin embargo, es necesario reconocer que el estudio de la vivienda es complejo en su aparente sencillez, ya que son múltiples los efectos sociales que lleva implícito su estudio, así como variadas las posibilidades de análisis. Por un lado la producción de la vivienda se ha convertido en parte fundamental de la estructura económica contemporánea, capaz de influir en los indicadores económicos básicos de un país; es posible considerar lo habitacional como un elemento fundamental, el soporte, para la reproducción de la fuerza de trabajo y, al mismo tiempo, es un medio que produce ganancias al capital. Otra posibilidad es examinar lo habitacional como una estructura física construida, de este modo es el resultado de una determinada técnica de producción; como un diseño estético específico o como una influencia determinante sobre la forma de vida de sus ocupantes; socialmente es una configuración espacial con características peculiares

que la diferencian de otros espacios, también constituye un uso de suelo, el más abundante en las ciudades, que puede determinar los usos vecinos. Del mismo modo, lo habitacional se puede analizar desde el punto de vista de la planeación o en relación con las políticas estatales. Todo esto hace que el estudio de la vivienda sea más complejo de lo que aparenta.

Actualmente se debe avanzar en el conocimiento de la diferenciación espacial, desde el punto de vista habitacional, de la Ciudad de México y es posible abordar las características de la vivienda en toda su complejidad; esto permitirá superar las limitaciones de los distintos estudios publicados sobre la capital a las que se hizo referencia.

El planteamiento general del este trabajo es que las características habitacionales que se registran al interior de la mancha urbana de la Ciudad de México, están íntimamente ligadas a los distintos mecanismos de acceso y ocupación del suelo que han desarrollado los diferentes grupos sociales que conviven en la capital; por lo tanto, al identificar y ubicar las principales características de la vivienda en el AUCM se podrá valorar, cuantitativa y cualitativamente, los procesos urbanos habitacionales más importantes para la ciudad y, finalmente, definir la estructura habitacional de la Ciudad de México.

El objetivo central de este trabajo es establecer las principales características habitacionales del Area Urbana de la Ciudad de México, como son: tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), tipo de tenencia, dotación de servicios; calidad de los materiales, así como tamaño de la vivienda y densidad; además de considerar el nivel de ingresos de los residentes, como otro factor que influye determinantemente en los rasgos de la vivienda del AUCM.

Desde una perspectiva geográfica es importante señalar las diferencias espaciales al interior de la AUCM, por lo que se deben localizar, de acuerdo con sus condiciones de vivienda, los lugares más marginados y del mismo modo las áreas de mejores condiciones habitacionales; además de determinar las características predominantes en la Ciudad de México.

Estos rasgos se deben relacionar con los distintos procesos de ocupación de suelo y de acceso a la vivienda que se han desarrollado en el AUCM, en este sentido, la actual estructura habitacional de Ciudad de México es el resultado de distintas dinámicas de acceso: legales, ilegales, de construcción por encargo, producción comercial, autoconstrucción, promoción inmobiliaria o promoción estatal; por lo que es importante establecer las formas particulares de la actividad de los agentes involucrados y sus variaciones en el tiempo, además de hacer énfasis en lo que ha sucedido en años recientes.

Como parte de los objetivos del estudio, es de igual importancia evaluar la información censal de 1990 a nivel de Area Geoestadística Básica (AGEB); como se apuntó anteriormente, uno de los problemas de los trabajos referidos a las condiciones de vivienda de la Ciudad de México se refiere a lo general de la información estadística disponible, la cual siempre se ha presentado por delegación y municipio; ahora se dispone de información desagregada a un nivel espacial mucho menor, lo que sin duda ofrece amplias ventajas, y algunas dificultades en su manejo, por lo que es importante evaluar las facilidades y desventajas que se derivan de su uso.

Para lograr cumplir los objetivos planteados en este trabajo se propone la construcción de una clasificación de las condiciones habitacionales del AUCM, la cual toma como base la información estadística censal presentada a nivel AGEB

para 1990; para que de esta forma sea posible integrar áreas con similares características habitacionales y detectar los rasgos predominantes, los lugares más marginados, las de mejores condiciones y ubicar las zonas producto de las distintas dinámicas de producción de vivienda en la Ciudad de México.

A través del desarrollo de estos objetivos se espera definir, caracterizar y ubicar los principales rasgos de la vivienda en el AUCM desde una perspectiva metropolitana, pero con las ventajas que implica un análisis muy detallado; además, como las condiciones habitacionales son el resultado de los diferentes procesos de acceso al suelo urbano y a la vivienda que se han desarrollado en la Ciudad de México y cada uno de estos procesos ha impreso sus particularidades a las áreas que han generado, por lo tanto es posible determinar la expresión espacial de los grandes procesos urbanos al interior de la mancha urbana, lo que permitirá valorarlos de manera global y al mismo tiempo establecer la actual estructura habitacional del AUCM.

El marco de referencia del estudio conforma el primer capítulo de este trabajo, el cual se desarrolló con base en tres grandes lineamientos. Como se sabe el decenio de los ochenta es de grandes cambios no sólo a nivel económico o político, sino también de cuestionamientos al papel de las ciencias sociales y en especial a los trabajos urbanos; así el primer apartado trata de establecer los motivos de la crítica a las disciplinas sociales y de los elementos que se deben considerar en la actual coyuntura histórica.

A continuación se habla de diversos aspectos teóricos que se han establecido en torno a la vivienda, inicia con la dificultad por establecer un concepto que incluya sus referencias sociales y funcionales; se define la participación de los distintos

agentes sociales involucrados en torno a lo habitacional y se delimitan los planteamientos recientes que han incorporado las críticas al "problema de la vivienda", tal como se definía en los años setenta; este apartado termina por recalcar la importancia de rescatar lo específico de cada sociedad en la determinación de la acción de los agentes que participan en la producción y circulación de la vivienda.

El último apartado de este capítulo trata de una evaluación general de las investigaciones sobre vivienda en nuestro país, fundamentalmente sobre el tipo de planteamientos que han predominado y las temáticas que se han abordado; finaliza al exponer la necesidad de más investigación en torno a la vivienda.

El segundo capítulo está dedicado a establecer la acción de los agentes que participan en el proceso de urbanización y los medios predominantes de acceso a la vivienda por los diferentes grupos sociales en la Ciudad de México. Esto permite entender mejor los distintos modos de producción de la vivienda, las características de los agentes involucrados, las diversas maneras de acceder al suelo, la evolución de las acciones del estado y de la planificación gubernamental, que se han presentado en la capital. Además de determinar un contexto demográfico, económico y funcional en el que se ha desarrollado esa actividad y que ha definido el crecimiento y la dinámica urbana de la Ciudad de México, con todas las particularidades que la distinguen de otros espacios urbanos.

Aunque la intención del capítulo es señalar lo que ha sucedido en años recientes, por lo que las características habitacionales del AUCM, a principios de los noventa, se enmarcan como el resultado de dos grandes factores que han actuado en la estructuración de la ciudad: el primero es el impacto de la crisis económica que

afecta al país y, el segundo, se refiere a la influencia de los grandes lineamientos de la política gubernamental sobre la expansión espacial de la ciudad.

La grave crisis económica que atraviesa el país tuvo una de sus manifestaciones más agudas en el decenio pasado, lo que forzosamente afectó al ritmo del crecimiento de la ciudad y en general todos los ámbitos de la vida económica, social y política; a partir de 1982 la inflación se acrecentó notablemente y por lo tanto el costo del dinero, lo que aunado a la fuga de capitales del país generó graves efectos como "...la virtual inexistencia de crédito para la construcción privada, combinada con los drásticos recortes del gasto público y, en general, la caída de la demanda de nuevos edificios, provocaron el desplome en el mercado inmobiliario..." (Connolly, 1988a:73); de tal forma que es posible apreciar una baja considerable en el número de viviendas construidas en el AUCM, durante los años ochenta, respecto a las cifras registradas en decenios anteriores.

Por otra parte, desde finales de los años setenta se inicia una nueva etapa en relación a la participación del Estado mexicano en los procesos socio-espaciales del país (Iracheta, 1988:47). En esos años se aprobaron una serie de planes, programas y organismos que más tarde se constituyen en el Sistema Nacional de Planeación Urbana. Es decir durante los años ochenta se consolida el proceso institucional de planificación urbana, lo cual tuvo importantes efectos sobre el crecimiento de la ciudad y, en particular, sobre el acceso al suelo y la vivienda por parte de los sectores de bajos recursos.

En el tercer capítulo se plantea la metodología empleada en la elaboración de la clasificación; inicia con la definición de la unidad de análisis, el AGEB, y la delimitación del área de estudio; continúa con la selección y el análisis de las variables, además de valorar su relevancia y explicar la manera en que se dividió

cada una, y como se integraron al conjunto; por último se exponen las fases que permitieron construir una tipología de las características habitacionales del AUCM.

En el cuarto capítulo se desglosa la clasificación y se analiza con detalle los grupos habitacionales que se identificaron, se hace énfasis tanto en la importancia cuantitativa como cualitativa, en la variación de los indicadores seleccionados y su distribución espacial al interior de la mancha urbana; además de relacionar lo que representan los distintos grupos de vivienda, en términos de los grandes procesos urbanos que se presentan en la Ciudad de México.

La presentación de los resultados de la clasificación parte de la división del AUCM en tres grandes grupos habitacionales: las áreas con predominio de vivienda: unifamiliar, plurifamiliar o mixta, es decir sin un dominio claro de ninguna de esas dos categorías; y al interior de estos grandes conjuntos se presentan las diversas características que identifican a los tipos y subtipos de vivienda definitivos.

El capítulo termina con la presentación de un mapa que sintetiza los resultados del trabajo, donde se toma como base los distintos tipos y subtipos de vivienda establecidos, se definen áreas que identifican procesos y dinámicas urbanos similares, para integrar una propuesta de clasificación de las características de la vivienda del AUCM en distintas regiones y subregiones.

MARCO DE REFERENCIA

I. LOS ESTUDIOS URBANOS RECIENTES

Al hacer un recuento de los temas abordados por los estudios urbanos en México en los últimos tres decenios, es posible distinguir la variedad de tópicos predominantes: en los años sesenta abundaron trabajos sobre la pobreza y la marginalidad urbana; en los setenta sobre la vivienda y las políticas urbanas; en los ochenta la descentralización política administrativa, las cuestiones ambientales, ecológicas y las luchas urbanas.

El desarrollo de ciertos temas en momentos determinados no significa que sean académicamente relevantes, de hecho, todos esos trabajos forman parte de la amplia gama de aspectos que componen la problemática urbana y, al mismo tiempo, conforman el campo de estudio del urbanismo y de la sociología urbana; en donde, al igual que el resto de las ciencias sociales, convergen distintas disciplinas que investigan e interpretan la realidad desde sus muy particulares puntos de vista.

Es decir, no hay una relación lineal entre la realidad urbana de una sociedad y la producción de conocimiento en esa sociedad, los temas nacen, se desarrollan y se substituyen por otros, sin que se hayan presentado cambios en la realidad social y económica (Kowarick, 1992).

Respecto a lo metodológico, a partir de los años setenta en nuestro país, y en general en América Latina, en los trabajos urbanos han predominado distintas variantes de la economía marxista, en particular las influenciadas por el estructuralismo. Esto ocurrió en un contexto de auge, tanto del marxismo y de la izquierda occidental como del desarrollo capitalista; y a que autores como Althusser, Poulantzas, Castells, Topalov y Lojkin formalizaron el análisis de las estructuras capitalistas (Duhau, 1992).

Este enfoque señala que la problemática urbana de los países de la región, es resultado de las contradicciones de la urbanización capitalista y considera al Estado como el elemento clave del proceso; así, la ciudad es el ámbito específico de los procesos de reproducción de la fuerza de trabajo y el proceso de urbanización es el resultado de una lógica netamente económica (Lezama, 1993:276).

Hacia los años ochenta se presenta un cambio en los paradigmas dominantes en las ciencias sociales y al mismo tiempo ocurren importantes cambios en la coyuntura histórica mundial. En estos años surge la necesidad de formular nuevas preguntas y de realizar una revisión autocrítica a los modelos interpretativos predominantes, los cuales resultaron insuficientes para explicar la realidad urbana de las distintas sociedades. De hecho se reconoce que la investigación urbana de los últimos dos decenios ha sido un factor de crítica al "...carácter general de la tradición ortodoxa del materialismo histórico" (Azuela, 1989:180).

Esta crisis afectó de manera particular a la escuela francesa de sociología urbana marxista, la cual entró en un periodo de decadencia: se dispersaron los investigadores que conformaban esta corriente y se presentó una crisis en los paradigmas dominantes (Topalov, 1990, citado en Lezama, 1993:292).

Esta situación ha provocado la generalización de un eclecticismo teórico y metodológico, lo cual, aunque no significa una ruptura explícita con la economía política, sí representa un cambio en la concepción de su papel social y de su dirección como ciencia social crítica dentro del actual contexto (Duhau, 1992:30).

Autores como Castells y Harvey han reconocido que sus primeros planteamientos, que datan de los años setenta, no son suficientes para explicar la complejidad de lo que sucede en las ciudades. Por ejemplo Castells ya no considera que la lógica económica capitalista sea determinante para entender a nuestras ciudades, ahora lo urbano es resultado de las acciones conscientes de los individuos y grupos sociales "... lo urbano aparece, pues, como el significado social de una forma espacial que expresa a una sociedad históricamente definida..." (Castells, 1983, citado en Lezama, 1993:277). Por su parte Harvey declara que "... algunos de los aspectos básicos de la teoría marxista a los que yo trataba de apelar estaban poco desarrollados, y en algunos casos casi no se habían considerado. Así es que me dediqué a escribir la teoría de la urbanización, a integrarla con estudios históricos detallados ... y de paso llenar casualmente algunos "espacios vacíos" de la teoría marxista..." (Harvey, 1990:7).

Los años ochenta se caracterizaron por importantes transformaciones a nivel mundial y regional: se derrumbó el socialismo real, lo que provocó un "nuevo" orden mundial en lo económico y político, liderado por Estados Unidos; el capitalismo mundial inició una larga onda recesiva, lo que produjo una de las crisis económicas más profundas y prolongadas en América Latina; se generalizaron las políticas neoliberales en la región, lo que implicó un alejamiento del intervencionismo estatal; para enfrentar la crisis se aplicaron planes de "reordenamiento", "ajuste" o "cambio estructural" (Pradilla, 1993); la crisis económica en la zona, y la manera de enfrentarla, promovió cambios en los proyectos sociales y políticos de los gobiernos

del área, en éstos han predominado recortes en el gasto de las políticas sociales, lo cual han alterado, de manera particular, a las habitacionales (Sugranyes, 1991); también se han desarrollado nuevas formas de articulación entre el Estado, los movimientos sociales y los partidos políticos (Sach, 1988). Estos procesos en su conjunto han afectado todas las esferas de lo social y, de manera específica, han reorientado y remodelado a las ciudades de los países latinoamericanos.

Actualmente, dentro del ámbito de los trabajos urbanos, distintos autores señalan la necesidad de conocer el impacto que los procesos internacionales, en especial el surgimiento de una nueva división del trabajo y "nuevos" patrones de acumulación capitalista, han producido en las ciudades tercermundistas (Ward, 1991, Coulomb, 1991b, Sugranyes, 1991, Hiernaux, 1991, Duhau, 1992, Kowarick, 1992, Lezama, 1993, Pradilla, 1993). En éstos estudios se indica el tipo de elementos que los trabajos urbanos deben considerar en la actualidad.

Por ejemplo, a nivel global, se presentan procesos como: mayor interconexión mundial, difusión de nuevos procesos culturales, políticos y económicos, la influencia de la globalización de ideas, símbolos, valores y conocimientos. Se piensa que esto puede introducir nuevas temáticas de investigación y modos de interpretación, lo cual permite comprender la realidad de los países de América Latina. (Kowarick, 1992:16).

A nivel regional, en particular en las sociedades latinoamericanas, se debe tomar en cuenta: el predominio del desempleo y subempleo, la caída real de salarios, la ineficacia de las políticas públicas, el descrédito de las instituciones básicas, la expansión de la violencia, etc. Aspectos que tienen sus máximas manifestaciones en las ciudades.

Por otra parte, también se debe reconocer la manera en que estas nuevas condiciones afectan a la producción de la investigación urbana; en este sentido, las agencias que financian estas labores, sean públicas, privadas, nacionales o internacionales, tienen una visión extremadamente instrumentalizada de la investigación, privilegian la solución inmediata de los problemas en detrimento de la investigación teórica, lo que ha provocado que predomine la tecnología sobre la ciencia y las ciencias exactas y naturales sobre las ciencias humanas (Kowarick, 1992:14).

Se puede decir que actualmente la problemática urbana se plantea en toda su complejidad y diversidad, ya no es sólo el resultado de la acción de la fuerza de trabajo reproducida en forma ampliada por el Estado, tal como lo plantearon los marxistas, ahora se considera la acción de los sujetos que se ubican en distintos ámbitos de la vida social. Los cambios que se han señalado no sustituyen totalmente a los planteamientos anteriores, sino que se presentan como una forma de enriquecer la disciplina y, de manera específica como "... un resurgimiento del espacio como objeto de investigación, en la medida en que constituye una mediación entre la dimensión subjetiva y objetiva de la acción social. La vida cotidiana emerge como un aspecto esencial de las relaciones sociales en un ámbito espacial determinado" (Rémy, 1987, citado en Lezama, 1993:202).

Además, se debe reconocer que la sociedad capitalista contemporánea homogeniza el espacio sin importar límites fronterizos, y que en las ciudades es dónde se manifiestan los distintos rasgos de esa modernidad, independientemente de que responda o no a una lógica capitalista (Lezama, 1993:18).

En resumen, los recientes estudios urbanos podrían definirse como "...el pasaje del énfasis en la centralidad del Estado a la centralidad de la sociedad civil;

de lo macro a lo micro; del papel central de la planeación al espontaneismo (y al mercado); de lo general a lo particular; de la ciencia al saber popular; de la determinación en su última instancia a la multiplicidad de factores; del socialismo a la democracia y del proyecto nacional a la vida cotidiana" (Coraggio, 1989, citado en Duhau, 1992:37).

La dinámica que se ha señalado para la sociología urbana, también se refleja en trabajos específicos sobre la problemática habitacional, tanto a nivel mundial como nacional; en los siguientes apartados se establece como se han manifestado esos cuestionamientos en las investigaciones sobre vivienda.

II. LA VIVIENDA

1. El Concepto de Vivienda

Si bien es posible definir a la vivienda desde distintos puntos de vista, es importante reconocer que dentro del contexto de una economía de mercado, la que caracteriza a las sociedades actuales, destacan los rasgos que la identifican como un bien que posee rasgos específicos, distintos de otro tipo de mercancías.

En primer término la vivienda puede definirse como una estructura material, "...un lugar comúnmente delimitado por paredes y techos en donde una o más personas viven normalmente..." (INEGI, 1992:XXV), que debe cubrir ciertas necesidades básicas tales como: protección, privacidad, funcionalidad e identidad familiar (FOVISSSTE, 1976).

Sin embargo, su definición debe incluir lo habitacional desde la perspectiva de su uso social, es decir, se trata de un bien de primera necesidad, útil para el

desarrollo de la familia, la que a su vez es la unidad básica de la sociedad (Naciones Unidas, 1977); o en otras palabras, como recalcan los autores marxistas, dentro del sistema económico capitalista la vivienda es esencial para la reproducción de la fuerza de trabajo (Castells, 1986:180); además, se le considera como un factor social que interviene en la reproducción de la fuerza de trabajo, dentro del concepto de "condiciones generales de la producción" (Lojkine, 1979, citado en Lezama, 1993:284).

Recientemente se ha subrayado el punto de vista que considera la función económica de la vivienda frente a otros espacios urbanos; como tal se le define como un medio de consumo, papel que ha obtenido con el paso del tiempo, ya que, anteriormente no había una separación radical entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo: en la ciudad preindustrial "...la casa era mucho más que un simple lugar de reproducción de la vida familiar." (Azuela, 1989:188). De hecho lo anterior es visto como una reducción de la función económica de la vivienda en la sociedad actual.

A diferencia de otros bienes, la vivienda posee una serie de características "especiales" que la distinguen notablemente; además, dentro de las sociedades capitalistas, la vivienda adopta el papel de mercancía con un doble carácter de valor de uso y valor de cambio (Ball, 1987). Los principales rasgos del bien vivienda son los siguientes:

- 1) La vivienda tiene una localización fija, no se puede trasladar de un lugar a otro a voluntad, y dentro del espacio físico no existen dos emplazamientos iguales. Esto, al institucionalizarse como propiedad privada, tiene importantes consecuencias tanto para la teoría de usos del suelo urbano, como para su significado de valor de uso y de cambio (Harvey, 1979:164).

El hecho de que la vivienda permanece fija en el espacio, provoca que la localización sea un atributo fundamental, del cuál dependen otros aspectos como: el acceso a servicios urbanos, a las vías de comunicación y al transporte, la cercanía al trabajo y el estatus social del habitante; por lo que la localización es un factor sustancial para determinar la calidad de la vivienda y su valor (Rothenberg. et al., 1991, citado en Perló, et.al., inédito).

- 2) Se trata de una mercancía que ninguna persona puede prescindir, lo que genera importantes condicionamientos sobre la elección del consumidor (Harvey, 1979:164).
- 3) Cambia de propietario con poca frecuencia, aunque existen ciertas condiciones que hacen que la vivienda circule con una frecuencia mayor, como las viviendas destinadas al alquiler, o las que se ubican en áreas con predominio de comercio al por menor. Es decir, el valor de cambio y el valor de uso de esta mercancía no tienen el mismo grado de manifestación, ni ocurre con la misma frecuencia en los distintos sectores de la economía urbana (Ibid:164).
- 4) El suelo donde se construye la vivienda, es algo permanente y considerable, lo que proporciona la oportunidad de almacenar riqueza, tanto individual como socialmente; así el propietario "... tiene un doble interés en la propiedad, como valor de uso actual y futuro y como valor de cambio potencial o actual ahora y en el futuro" (Ibid:165).

La vida útil de la vivienda es prolongada, a diferencia de otras mercancías, además puede modificarse, tanto en su estructura física (superficie construida y acabados), como en su tenencia. Por otro lado, la propiedad de la vivienda puede representar una parte considerable del patrimonio familiar (Rothenberg. et al, 1991, citado en Perló, et.al., inédito).

5) El uso que se da a una vivienda puede abarcar un tiempo relativamente largo, sin embargo el cambio de propietario, dentro del mercado de vivienda, se hace en un tiempo muy corto; es decir, los derechos de consumo para un periodo considerable se adquieren a través de una amplia inversión en un momento determinado (Harvey, 1979:165).

El costo de la vivienda es elevado, ya que representa un activo de capital importante, lo que provoca que su acceso dependa de crédito hipotecario, sobre todo en ciertos sectores sociales, lo que a su vez lo convierte en un sector vulnerable a las fluctuaciones de los mercados de capital (Rothenberg, et al, 1991, citado en Perló, et.al., inédito).

6) La vivienda tiene diferentes usos, no excluyentes, para el usuario: proporciona alojamiento, es un espacio exclusivo que otorga intimidad; representa una localización respecto a lugares de trabajo, zonas comerciales o servicios sociales; o bien una localización en un vecindario con características sociales, físicas y simbólicas determinadas, etc. (Harvey, 1979:165).

Todos estos usos en conjunto constituyen el valor de uso que la vivienda tiene para sus ocupantes, el cual no es el mismo para otros, aún si se consideran zonas similares; ni permanece constante con el tiempo, aún para el mismo propietario. Es decir, el valor de uso de la vivienda lo determina cada individuo y cada grupo, es reflejo de una mezcla de necesidades y exigencias sociales, idiosincrasia, hábitos culturales, estilos de vida, etc. (Ibid:166).

Por otra parte, el estudio del mercado habitacional se caracteriza por la dificultad de separar el valor de uso y el valor de cambio del bien vivienda; por un lado se ha tratado de identificar estas categorías con las formas de propiedad, así al propietario se le reconoce del lado del valor de cambio y al inquilino del lado del valor de uso de la vivienda; como esto no siempre mantiene esta connotación, se concluye que la

vivienda posee un valor de uso complejo, donde se manifiesta algo más que el valor del inmueble, debido a que una parte importante de ese valor de uso se lo da el suelo. La vivienda al circular como mercancía, incorpora a su valor de cambio, el valor de uso del suelo (Azuela, 1989:196-197).

En conclusión, el debate reciente en torno a lo habitacional ha tratado de ampliar sus ámbitos de acción, al incluir puntos de vista que van más allá de la esfera del consumo y su distribución, y se ubica en relación con diferentes formas de producción, al mismo tiempo que incluye diversas maneras de conceptualizar su problemática. Así "La vivienda es un ente físico que posee una multiplicidad de efectos sociales. Cada aspecto posible remite a otros aspectos, aunque cada uno posee sus propias peculiaridades. Físicamente, la vivienda puede ser vista como una estructura construida; un conjunto de materiales de construcción; el producto de una serie de técnicas productivas, un diseño estético, una influencia sobre los estilos de vida, una configuración espacial, un uso del suelo, sólo para mencionar algunos. Introducir los aspectos sociales de la vivienda extendería el tamaño potencial de la lista de atributos y de sus efectos aún mucho más. No puede haber por lo tanto un modo único de ver a la vivienda, en consecuencia tampoco puede haber una teoría unitaria para explicar algo denominado vivienda, ni algo llamado la cuestión de la vivienda..." (Ball, 1987:85)

2. El Problema de la Vivienda

En las ciudades de los países dependientes lo habitacional se ha caracterizado por la existencia de un déficit permanente y acumulativo, donde las necesidades sociales rebasan la producción y abastecimiento del bien.

Algunos autores han elaborado un marco general que explica teóricamente lo que se ha conceptualizado como "el problema de la vivienda".

Castells enfatiza que se trata de una crisis que no afecta sólo a los sectores de menores ingresos, sino también a los sectores medios, por lo que el déficit "...proviene no de una relación de explotación, sino de un mecanismo de distribución de un bien particular" (Castells, 1986:179); de esta forma el problema de la vivienda quedaría definido como el "...desfase entre las necesidades, socialmente definidas, de la habitación y la producción de viviendas y equipamientos residenciales" (Ibid: 179). Lo que provoca que haya una fuerte dependencia entre la vivienda, las leyes que regularizan su mercado y los distintos agentes involucrados en esa dinámica (constructores, agentes inmobiliarios, propietarios, inquilinos, organismos financieros, el Estado).

Históricamente el problema de la vivienda se originó con el surgimiento de la ciudad industrial, la migración a las ciudades y el acelerado crecimiento urbano; lo que generó una importante demanda de vivienda. Sin embargo esta no pudo ser satisfecha debido a que, dentro de una economía de mercado, los productores construyen viviendas para obtener ganancias, por lo que sólo les interesa la demanda solvente, lo que ha provocado que amplios sectores sociales queden fuera de la oferta disponible (Ibid). Esta situación se ha mantenido a lo largo del tiempo y es lo que origina el desfase entre la, cada vez mayor, demanda de vivienda y su escasa oferta.

Por otra parte, la industria de la construcción se ha caracterizado por presentar un bajo índice de producción, para explicar esta situación es necesario remitirse a la manera en que se produce la ganancia en esta industria y a la acción de los diferentes agentes sociales involucrados.

En la producción de la vivienda las ganancias, es decir su plusvalía, tiene características particulares que dependen de la articulación de tres elementos: 1) el terreno, se trata de un elemento indisoluble debido a la dependencia entre la construcción de la vivienda y la disponibilidad de suelo, y a que, en las grandes ciudades, el mercado territorial esta controlado por grandes organismos financieros, lo que ha provocado que la especulación genere importantes aumentos en los precios de los terrenos; 2) los materiales y/o elementos incorporados a la construcción; ya que "...la tasa de rotación del capital invertido en la construcción es particularmente baja, a causa de la lentitud de la fabricación, del alto precio de compra del producto -que limita los compradores y se remite al alquiler-, de la amplitud de plazo de obtención del provecho..." (Ibid:186); y finalmente, 3) la construcción del inmueble; ya que se trata de una "...actividad fraccionada en una multitud de pequeñas empresas, con débil innovación tecnológica, débil calificación y, sobre todo, restringido número de obreros por empresa..." (Ibid:186). Esto en su conjunto genera una débil producción de viviendas.

Por otro lado, los propietarios y los inquilinos, como agentes sociales involucrados en la circulación de la vivienda, tienen un comportamiento específico respecto a esta mercancía; es decir, aunque la vivienda tiene un mismo valor de uso para sus residentes, sean estos inquilinos o propietarios; las diferencias entre ellos las señala la posibilidad de tomar en cuenta el valor de cambio del bien que habitan: mientras el inquilino propietario puede ocupar la vivienda para acumular plusvalía y hacer mejoras que aumenten su valor, en cambio el inquilino se encuentra muy limitado en este sentido (Harvey, 1979:170).

Pero si se trata de propietarios que alquilan viviendas, entonces la dinámica es distinta, es decir cambian servicios de alojamiento por dinero (cambian el valor de uso por un valor de cambio); en este caso existen dos estrategias para el

propietario, una es la de comprar una propiedad y rentarla o bien comprar a través de una hipoteca; la elección de una u otra dependerá de la coyuntura del capital invertido, de las posibilidades de financiamiento de la hipoteca, etc. (Ibid:171).

Este contexto ha generado una multiplicación de intermediarios y la organización de una red de servicios que tienen como fin especular con las dificultades del sector; de esta forma el papel de los promotores inmobiliarios es la de organizar la actividad, relacionar a los diferentes elementos del proceso - los consumidores y los constructores- y racionalizar el mercado dentro de una lógica de máxima rentabilidad, por lo que se dirige a la parte de la población que puede pagar una vivienda o un alquiler elevado.

Otros de los agentes sociales que intervienen con objetivos propios muy precisos, son los constructores y las instituciones financieras. Los constructores participan en el proceso de crear valores de uso para otros, y así obtener valores de cambio para ellos; tienen grandes intereses creados debido a la competencia y a la enorme inversión que requiere la compra del terreno, la dotación de servicios públicos y la construcción de edificios; además buscan mantener los máximos niveles de ganancias. Teóricamente tienen un papel muy importante en los procesos de suburbanización, rehabilitación y reconstrucción de las ciudades (Ibid:171-172).

De las instituciones financieras depende tanto la participación de los compradores de casas, como el desarrollo de nuevas construcciones y el financiamiento de edificios de alquiler; ya que los bancos, las compañías de seguros, las sociedades constructoras, etc., cuentan con los recursos económicos necesarios para financiarlos. Aunque la influencia de estos organismos es más amplia, debido a que también intervienen en otros ámbitos del desarrollo

inmobiliario, ya sea industrial, comercial o residencial, y pueden distribuir, a través del control de los medios de financiamiento, los usos del suelo, (Ibid:172).

Debido a que estos agentes buscan la mayor ganancia de su inversión, las operaciones que promueven están dirigidas a satisfacer la demanda del sector con capacidad de asegurar las mayores tasas de recuperación, lo que deja fuera al resto de la demanda habitacional. Esto explica la incapacidad de la economía privada para satisfacer las necesidades mínimas de vivienda de una sociedad, lo que a su vez exige la intervención permanente del Estado para establecer un equilibrio en la situación de este bien en el mercado y, reducir los riesgos sociales que implica dejar fuera del mercado a una importante porción de la demanda de vivienda.

La intervención del Estado en materia habitacional puede ser de manera directa, establecen instituciones para construir y distribuir viviendas; o indirecta, la forma de participación más importante, apoyan a instituciones financieras y constructoras a través de reducción de impuestos, instalación de servicios, equipamiento urbano y vías de acceso, o imponen restricciones al funcionamiento del mercado y controles en la planificación de usos del suelo (Ibid:172-173).

En términos de mercado, las posibilidades de intervención de los organismos públicos se dirigen en dos direcciones; por un lado, crear una demanda solvente, por medio de subsidios y créditos; o, por el lado de la oferta, en la construcción directa de viviendas y a través de medidas que facilitan la acción inmobiliaria y disminuyen su precio; de esta forma atiende la demanda de la población solvente a corto plazo (Castells, 1986).

Cabe aclarar que las diferencias en las formas de intervención gubernamental entre los países, depende de la capacidad o incapacidad del Estado para mediar en el problema.

Esto, sin embargo, deja fuera de la oferta a amplios sectores sociales que no pueden acceder a una vivienda por los métodos descritos. En este contexto la invasión de terrenos se convierte en una alternativa común en sociedades donde el Estado no interviene en la problemática de la vivienda o lo hace de manera insuficiente, lo que da como resultado la ocupación de terrenos libres y con ello el crecimiento incontrolable de las ciudades (Ibid:203)

Se puede decir que la cantidad, estaluto y forma de la vivienda depende de la articulación de cuatro sistemas: a) el sistema de producción del bien, b) el sistema de distribución social del producto, c) el sistema de distribución social de los hombres, y d) el sistema de correspondencia entre los dos sistemas de distribución. Todo esto además se articula con el sistema ideológico que los refuerza y les da coherencia (Ibid:202-203).

3. Nuevos Planteamientos Sobre la Cuestión de la Vivienda

Aunque los planteamientos de Castells y Harvey permiten establecer un marco general donde actúan los diferentes agentes sociales, es necesario reconocer que este enfoque ha recibido críticas de otros investigadores. Los principales cuestionamientos se refieren al hecho de asumir que la problemática habitacional de las ciudades se concentra alrededor de su consumo, su escasez física, sus altos costos y sus relaciones con las políticas estatales; lo que teóricamente ha separado, o ha dejado en segundo plano, las relaciones sociales involucradas en su asignación (Ball, 1987; Connoly, 1988a, Azuela, 1989).

Estos cuestionamientos no invalidan totalmente los planteamientos originales, sino más bien tienden a "agrandar la perspectiva", llama la atención sobre las

funciones que cumple el aprovisionamiento de la vivienda en las sociedades capitalistas, sus articulaciones económicas, las políticas estatales, los distintas formas de tenencia, o sus costos y consecuencias para los hogares "... la nueva investigación sobre vivienda ha transformado el contenido y el modo de entender las influencias externas sobre la provisión de vivienda, esto es, las articulaciones respecto a cuál es el objeto de la investigación sobre vivienda..." (Ball, 1987:84).

De esta forma se reconoce que en la cuestión de la vivienda, existen conjuntos específicos de agentes sociales involucrados tanto en la producción, el intercambio y el consumo de la vivienda lo que implica la existencia de un conjunto específico de agentes sociales en cada estructura de aprovisionamiento (Ibid).

El hecho de ponderar los planteamientos de autores de la corriente marxista no significa que otro tipo de metodologías no se hayan acercado a las cuestiones de la vivienda y que también hayan realizado aportes.

Ball hace notar que, en el campo de la vivienda, existe una clara división profesional; por un lado los economistas neoclásicos enfocan sus trabajos al funcionamiento del mercado y a los aspectos financieros de la intervención estatal; mientras que otros profesionistas, geógrafos, sociólogos, politólogos y administradores lo hacen a los individuos, instituciones e ideologías (Ibid).

Las líneas de investigación que este autor reconoce dentro de la economía neoclásica, respecto a lo habitacional, son tres: 1) equidad distributiva, es decir los efectos en la demanda y el impacto de las políticas estatales en el alojamiento y sus costos; 2) formulan predicciones de cambio en los precios de vivienda o el número de viviendas construidas; 3) examinan políticas específicas de vivienda. Por otra parte, relacionan la información que generan con modelos derivados de la teoría neoclásica, o con aquellas que sean susceptibles de verificación empírica. Ball

evalúa estos trabajos, además de los que abordan los tipos de tenencia y las instituciones vinculadas, como "...erróneamente analizados en forma aislada" (Ibid:79).

Al hablar de las estructuras de aprovisionamiento de la vivienda y al insistir sobre la necesidad de abarcar las distintas relaciones sociales involucradas en el proceso, Ball las define como el resultado de un proceso histórico de provisión y reproducción de la entidad física vivienda, centra el análisis en los agentes sociales fundamentales involucrados en el proceso y sus relaciones. Aspectos que no pueden deducirse sólo desde la teoría, es decir, reconoce que no existe una estructura asociada al capitalismo o a una de sus fases, sino que es el resultado del desarrollo histórico de las relaciones sociales y la lucha de clases asociada, la cual es particular para cada país, se trata de un proceso dinámico, donde están sujetos a presiones de tipo económico o político que la transforman permanentemente (Ibid:88-89).

También otros autores señalan la importancia de lo específico de cada sociedad como algo fundamental en los estudios sobre vivienda actuales, en especial la manera en que actúan los distintos agentes y la combinación de factores que los determinan.

De esta forma, aunque existe un marco general que puede explicar, a nivel macro, el comportamiento de un proceso determinado, o de alguno de los agentes involucrados, es difícil que a un nivel menor se presenten las mismas características: es decir, los rasgos que se han establecido bajo los planteamientos marxistas pueden explicar una parte del proceso, pero debido a su vulnerabilidad, respecto a las características únicas de cada sociedad, esas normas pueden ser limitantes para entender el comportamiento global de un proceso específico, así,

"...mientras las relaciones de condicionamiento impuestas por el capitalismo internacional son significativas, su unión con las estructuras económicas, sociales y políticas es lo más importante para determinar la forma y la naturaleza de la urbanización dependiente..." (Ward, 1991:25).

De esta forma, el proceso de urbanización que ha seguido la Ciudad de México presenta características propias, únicas, que sólo pueden entenderse al considerar la articulación particular de los distintos elementos que han actuado en el proceso; aunque otras sociedades pueden tener semejanzas en su manera de construir sus ciudades.

Por ejemplo, para comprender el caso de nuestra capital es necesario considerar las motivaciones de la acción del Estado mexicano respecto a la urbanización ilegal. La Ciudad de México no puede explicarse sin hablar de la urbanización "ilegal" o por invasión, su importancia radica en que dicho proceso ha sido el origen de cerca del 60 % de la mancha urbana actual.

Aunque es posible identificar los planteamientos marxistas sobre el tema, esto no significa que son los rasgos que han predominado para el caso mexicano; sobre todo respecto a la manera en que se articula la acción de los agentes sociales involucrados con la invasión y ocupación irregular de suelo urbano con el Estado; ya que en diferentes épocas, el Estado ha promovido este tipo de urbanización, o lo ha limitado, de acuerdo con sus intereses, ha utilizado su participación como una manera de atraer, recompensar y controlar a los diferentes grupos sociales, para llevar a cabo su propio proceso de formación y consolidación; por lo que el tipo de intervención estatal ha sido el resultado del poder relativo, tanto de los grupos involucrados en el proceso, como del Estado (Aldrete-Hass, 1991:11). Este tipo de

aspectos provocan diferencias notables en la urbanización que se presenta en otros países latinoamericanos.

Como conclusión general, es necesario rescatar lo social e históricamente específico de las relaciones de producción en los estudios de lo habitacional, como un elemento indispensable para comprender su problemática.

El capítulo II trata del comportamiento de los distintos agentes sociales involucrados en el proceso de urbanización para el caso de la Ciudad de México.

III. LOS TRABAJOS SOBRE VIVIENDA EN MÉXICO

Al hacer un balance de los trabajos sobre vivienda que se han desarrollado en nuestro país, es posible apreciar que a partir de los años setenta se registra un importante aumento cuantitativo, no sólo en el número de publicaciones y de las temáticas involucradas, sino en el número de investigadores, centros de investigación y de enseñanza en diversas ciudades del país, esta tendencia se consolida en los años ochenta. El interés del medio académico por acercarse a la problemática habitacional del país contrasta con la atención que hasta entonces había recibido el tema.

En decenios anteriores los trabajos sobre vivienda eran escasos; en los cincuentas sólo se elaboraron estudios fuera del ámbito académico, bajo el auspicio de organismos gubernamentales como el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas y el Instituto Nacional de la Vivienda, instituciones vinculadas con la planificación y la acción habitacional; los estudios abordaron lo que, en esa época, se consideraba el problema habitacional de Ciudad de México: la existencia de un déficit de viviendas y su relación con las crecientes necesidades sociales; por lo que

analizaron la problemática de colonias proletarias y ciudades perdidas en el centro de la capital. En los sesentas, el Instituto Mexicano del Seguro Social desarrolló una investigación de vivienda en 11 ciudades del país (Scheingart, 1989a).

De manera general estos trabajos hacían notar la creciente escasez de viviendas para la población de bajos recursos, y se realizaron para diseñar programas de regeneración urbana, de corto y mediano plazo; inspirados en conceptos "higienistas", de sustitución de tugurios por vivienda nueva; o con el fin de reunir datos para elaborar propuestas de solución (Ibid:62).

A principios de los años setenta se desarrollaron algunas investigaciones que, aunque involucraban lo habitacional, su principal interés era de tipo sociológico, político y antropológico; como los trabajos de Cornelius y Lomnitz sobre la marginalidad social, los migrantes, la demanda de servicios urbanos y su influencia sobre sus actitudes políticas; los estudios de Turner, Sudra y Ugalde, que consideraban a la autoconstrucción como un recurso superior, en relación con la vivienda que realizaban las instituciones públicas (Ibid:63-64).

A partir de la segunda mitad de los años setenta se produce una oleada de estudios críticos sobre la problemática habitacional lo cual se explica básicamente por tres factores: (Perló, et.al., inédito)

- 1) El cambio en las políticas habitacionales del Estado, principalmente la creación de fondos financieros de la vivienda (Infonavit, Fovissste, Fovimi) y de instituciones involucradas en procesos de regulación de la tenencia del suelo (Indeco, Corret), lo cual además de reconocer su papel dentro de la problemática habitacional del país, también fue un impulso a la investigación.

- 2) La aparición de movimientos sociales que reivindicaban el acceso a la vivienda, el suelo y los servicios urbanos, en distintas ciudades del país, y con ello el interés tanto académico como político sobre los problemas de la vivienda.
- 3) La consolidación de un grupo de investigadores mexicanos, la mayoría formada en el extranjero, con experiencia en torno a los problemas de la vivienda e influenciados por la sociología urbana francesa.

A su vez, este auge fue el principal factor que propició la multiplicación de los centros de investigación dedicados al estudio de la problemática habitacional en México y al mismo tiempo fomentó la aplicación de nuevos enfoques y formas de análisis; fundamentalmente se trató de integrar una visión donde confluyen los distintos aspectos que intervienen en la problemática habitacional (la producción, circulación y distribución de la vivienda y las políticas del Estado para enfrentar el problema); otra característica común en los trabajos desarrollados en estos años es el predominio del enfoque histórico estructural de orientación marxista (Scheingart, 1989a:65-66).

Por ejemplo los trabajos del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (Copevi) publicados en 1977, sobre la producción de vivienda, las políticas habitacionales del Estado mexicano y el capital en la producción de vivienda; los cuales se complementan con otros documentos de Connolly (la coordinadora del proyecto), sobre el mercado de vivienda y el análisis del comportamiento del mercado de bienes raíces para la Ciudad de México; estos estudios, de hecho, forman parte de una misma investigación. Estos trabajos abarcaron distintos aspectos del problema habitacional para dar una visión global, aunque no profundizaron en alguno en particular; parten de una definición estructural del

problema de la vivienda enmarcada en la lógica de acumulación de capital y de las contradicciones de clase. Otro de los estudios característicos de esta época es el desarrollado por Garza y Scheingart, sobre las políticas habitacionales del Estado, el cual marcó una tendencia en los trabajos sobre vivienda en nuestro país (Ibid:65-66).

A principios de los años ochenta surgen nuevos enfoques teóricos, como la teoría de la modernización, la teoría de la dependencia, o cuestionamientos al funcionalismo y al estructuralismo a partir de enfoques marxistas; se abordan nuevos problemas de investigación y se abren más espacios institucionales para la enseñanza e investigación en todo el país (Chettam, 1984, citado por Perló, 1990:27).

A finales de los ochentas Scheingart realizó un estudio sistemático sobre los trabajos, producto de investigaciones, que tienen como punto central la problemática habitacional en nuestro país, la base de su estudio fue una clasificación temática de los trabajos considerados: (Ibid; ver cuadro 1).

Al tomar en cuenta este recuento es posible enumerar los temas que han dominado en los años ochenta, los cuales han sido: formación y consolidación de los **asentamientos populares**, ahora estos estudios están enfocados a aspectos de apropiación ilegal del suelo, procesos de regulación y consolidación, y las luchas sociales frente al Estado; **políticas habitacionales**, los cuales están centrados en épocas determinadas (el cardenismo o los primeros años de la crisis) y los que estudian programas y acciones de alguna institución específica como FOVI e INFONAVIT; la **autoconstrucción** o producción popular de vivienda, que debido a la crisis económica que sufre el país se ha visto impulsado por el sector público que la considera como una alternativa viable para la población de escasos recursos por lo

que se ha sido necesario conocer a mayor detalle este proceso; y, la evaluación de las **consecuencias de los sismos** de 1985, la atención que ha recibido esta línea de investigación se explica tanto por la respuesta del gobierno ante la emergencia, al establecer programas "novedosos", como a las movilizaciones de los afectados y la formación de organizaciones independientes; finalmente destacar el interés que han despertado temas "nuevos" como el del **arrendamiento** que a pesar de su importancia cuantitativa ha sido poco estudiado (Scheingart, 1989a).

Cuadro 1

T E M A S	DECADA 80's+		DECADA 70-80	
	No. de Trabajos	%	No. de Trabajos	%
1. Políticas habitacionales	13	13.6	11	34.3
2. Situación habitacional	4	4.2	6	18.7
3. Asentamientos populares	22	23.2	8	25.0
4. Autoconstrucción	12	12.6	2	6.3
5. Suelo	11	11.6	2	6.3
6. Industria de la construcción	2	2.1	2	6.3
7. Fraccionadores y promotores	7	7.4	1	3.1
8. Vivienda para renta	7	7.4	--	---
9. Consecuencias del sismo	14	14.7	--	---
10. Estudios comparativos	3	3.2	--	---
TOTAL	95	100.0	32	100.0

Fuente: Scheingart, M. 1989a. "La investigación sobre vivienda en México". En: *Ciudades*, No. 3, julio-septiembre, pp. 61-72.

En este periodo los trabajos sobre el suelo se refieren principalmente a problemas de tenencia, apropiación y regularización; además de los que hablan de la urbanización en terrenos ejidales y comunales; del mismo modo destaca la escasa importancia que han recibido aspectos relacionados con los precios del suelo. Otra temática poco abordada en los estudios habitacionales en México, es sobre el papel de los agentes capitalistas que intervienen en el proceso de producción de la

vivienda, tales como la industria de la construcción, los promotores inmobiliarios y en general lo que se refiere al funcionamiento del mercado inmobiliario (Ibid).

En este recuento también destaca que el 68 % de los trabajos reseñados se hicieron sobre Ciudad de México.

Los trabajos y temáticas señaladas se caracterizan por que pasaron del análisis de la macro estructura, como los desarrollados por Conolly en los años setenta, al estudio de la micro dinámica de la sociedad civil; por apoyarse en varios esquemas interpretativos, lo que dio como resultado un eclecticismo metodológico e interpretativo (Perló, 1990; Kowarick, 1992); por enfocarse en los mecanismos cotidianos de la reproducción social, en especial los desarrollados en los asentamientos irregulares, las políticas particulares y coyunturales del Estado y las prácticas de diferentes agentes que actúan en la producción capitalista y en la producción popular (Scheingart, 1989a:69); por que dejaron de avanzar en el terreno teórico (Ibid:69; Kowarick, 1992); particularmente se señala que el nivel teórico de la investigación en México es bajo, incluso que en muchos de los estudios, los resúmenes teóricos tienen una función ideológica, que no interactúa con la investigación (Perló, 1990:30). Estas características son comunes en trabajos urbanos realizados en América Latina.

De esta manera se asegura que "...las formas en que la investigación sobre la vivienda es habitualmente encarada han limitado los alcances de los enormes esfuerzos de investigación dedicados al tema..." (Ball, 1987:71); lo que genera la necesidad de más trabajos sobre la problemática de la vivienda en nuestras ciudades "... algunos aspectos de la problemática habitacional están insuficientemente analizados y, a pesar de que existe un conocimiento mucho más detallado de fenómenos y procesos, se siguen presentando afirmaciones más

apoyadas en teorías generales, acuñadas en otros medios, que en los estudios concretos que se están llevando a cabo en México" (Scheingart, 1989a:69).

Si bien no se puede negar que existe un buen acervo de investigación urbana en nuestro país, también se debe reconocer que se encuentra fragmentada en múltiples monografías de colonias, o en estudios de sectores, mecanismos o agentes que participan en la urbanización; y que éstos trabajos pocas veces se relacionan en un contexto metropolitano que permita apreciar sus tendencias globales (Conolly, 1988a:62).

Otros recuentos del quehacer urbano en nuestro país aceptan la excesiva atención que ha recibido la Ciudad de México por parte de los académicos; esto no significa que haya temas saturados o el que este suficientemente claro el cómo y el por qué de los procesos de producción, circulación y distribución de la vivienda; si bien existen varios trabajos en los que se trata la acción de los agentes involucrados en el proceso de urbanización, de las necesidades y estrategias de vivienda de diferentes grupos sociales, de los mecanismos de desarrollo de los terrenos para vivienda o la efectividad de las políticas oficiales. Estos recuentos también reconocen la dificultad de analizar la capital del país, ya que la "...ciudad de México es demasiado grande, demasiado complicada y cambia con demasiada rapidez" (Ward, 1991:75).

EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MEXICO

I. ANTECEDENTES

Aunque la historia de la Ciudad de México es muy antigua, puesto que originalmente fue diseñada por culturas precolombinas, son los españoles en el siglo XVI quienes establecen las bases para su futuro desarrollo.

Entre 1521 y 1522 dos españoles, Alonso García Bravo y Bernardino Vázquez de Tapia, delimitaron la que habría de ser la ciudad española y que, por razones políticas, se edificó en el emplazamiento de la capital del imperio mexicana recién conquistada; como aprovecharon el núcleo urbanístico, el deslinde partió de la intersección de los ejes norte-sur y oriente-poniente del centro ceremonial y administrativo, por lo que siguió los lineamientos generales de la ciudad de Tenochtitlan (Enciclopedia de México, 1985:47).

Inicialmente la ciudad ocupaba una superficie de 186 hectáreas, distribuidas en 104 manzanas, 18 calles y 7 plazas, contaba con una población de 30 mil habitantes; era una ciudad lacustre, carácter que perdió poco a poco por las exigencias de la nueva urbanización, que redujeron la anchura de los canales (Ibid:50). El primer ensanchamiento de la traza fue hacia al norte y al oriente, donde

llegaban las embarcaciones que abastecían a la ciudad, en el barrio de Lecumberri poblado por comerciantes (Ibid:51).

Durante el periodo colonial la ciudad mostró una estabilidad y un crecimiento lento (ver cuadro 2), siguió los patrones tradicionales de ocupación del espacio, guiándose por las "Ordenanzas Reales del Consejo de Indias" que estableció Felipe II en 1571. es decir, creció a través de un patrón cuadrículado.

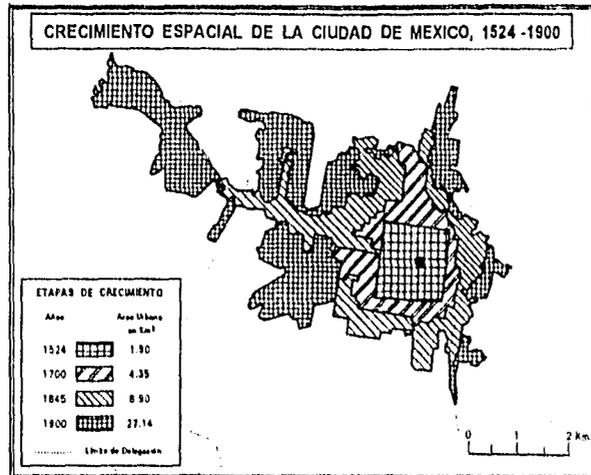
En consecuencia el plano de la ciudad tuvo pocas modificaciones hasta principios del siglo XVIII, cuando se fomentó el crecimiento urbano en las áreas que surgieron por la desecación de acequias y se pobló la zona intermedia entre el casco central y el límite occidental del lago (ver mapa 1); en estos años la "... jerarquía económica y social de los predios fue definida más por su proximidad a la Plaza Mayor que por las casas de notables en otros rumbos" (Ibid: 52).

Cuadro 2.

POBLACION Y SUPERFICIE DE LA CIUDAD DE MEXICO De 1524 a 1900					
AÑO	POBLACION	SUPERFICIE (en Has)	FUENTES	CRECIMIENTO MEDIO ANUAL	
				PERIODO	%
1524	30,000	270.0			
1600	58,500	347.5	Enciclopedia de México	1524-1600	0.88
1700	105,000	661.1	Enciclopedia de México	1600-1700	0.77
1790	104,760		Censo de Revillagigedo	1700-1790	-0.03
1803	137,000	1,076.2	Alejandro de Humboldt	1790-1803	2.09
1811	168,846		Padrón del Juzgado de Policía	1803-1811	2.65
1820	179,830		Fernando de Navarro y Noriega	1811-1820	0.70
1838	205,430		Junta menor del I.N.G.E.R.M.	1820-1838	0.74
1848	200,000	1,412.5	Tomás J. Farnham	1838-1848	-0.33
1857	200,000		Antonio García Cubas	1846-1857	0.00
1865	200,000		M.E. Guillemín Tarayre	1857-1865	0.00
1874	200,000		Jonh Lewis Geiger	1865-1874	4.14
1884	300,000		Antonio García Cubas	1874-1884	4.14
1885	331,781		I Censo de Población	1884-1885	0.82
1900	368,698	2,713.7	II Censo de Población	1895-1900	2.13

Fuentes: INEGI, 1985:24 y Enciclopedia de México, 1985:58

Mapa 1



Fuentes: Gutiérrez, González y Cervantes (1991)
D.D.F. Oficina del Plano Regulador (s/f)

A mediados del siglo XIX se produjeron los primeros cambios importantes en la capital. De acuerdo con Morales, la estabilidad de la ciudad se basaba en los núcleos conventuales, los cuales se perdieron con el triunfo de los liberales, por lo que las manzanas y monasterios administrados por las distintas ordenes religiosas, fueron demolidos y divididos en lotes más pequeños que se ofrecieron en venta a particulares; al mismo tiempo se abrieron calles y avenidas, y cambiaron de uso algunos edificios religiosos a hospitales, bibliotecas o vecindades; todo este proceso en su conjunto generó "... una transformación en la fisonomía de la ciudad y significó la secularización definitiva del aspecto religioso que la había caracterizado..." (Morales, 1988:64).

Hacia finales del siglo XIX la Ciudad de México registró una transformación absoluta con la llegada de Porfirio Díaz a la presidencia de la República; a partir de 1877, la ciudad comenzó a mostrar un crecimiento demográfico más acelerado que el resto del país (Garza y Damian, 1991), el área urbana se quintuplicó (Morales,

1988), se extendió fuera del núcleo colonial y absorbió zonas rurales, haciendas, ranchos, potreros y barrios indígenas.

Este crecimiento se explica por el desarrollo económico que logró el país al vincularse a la economía internacional; en este esquema, la Ciudad de México era el núcleo que conectaba la producción nacional con el mercado mundial y la sede del poder político, situación que le otorgó grandes ventajas.

Por ejemplo, en la capital se concentraba la mayor parte de la oferta de energía eléctrica (que recién se utilizaba como fuente de energía alternativa a la hidráulica e indispensable para la actividad industrial); en 1889 la Ciudad de México consumía el 82.7 % del potencial eléctrico instalado a nivel nacional y desde 1881 la electricidad se utilizaba en el servicio público para el alumbrado de la ciudad; además, era el lugar de confluencia de casi todas las líneas de la red ferroviaria lo que la convirtió en la localidad mejor comunicada del país (característica que no ha perdido), lo que garantizaba su dominio sobre del mercado nacional (Garza, 1988b). Por otra parte, la periferia de la ciudad se volvió más accesible gracias a las innovaciones tecnológicas en los sistemas de transporte (automóvil, tranvía y tren eléctrico). Uno de los efectos de todas estas ventajas se reflejó en la aparición de numerosas fábricas en la periferia de la ciudad.

A finales del siglo XIX el crecimiento espacial se dirigió básicamente al noroeste y al noreste, aparecen las colonias Barroso, Santa Julia, San Rafael, Santa María La Ribera, Guerreo, Morelos, Tepito, Rastro y Valle Gómez, (Jiménez, 1993); en éstos lugares el ayuntamiento otorgó grandes facilidades a los fraccionadores con el fin de propiciar la expansión urbana: los eximió del pago de contribuciones y concedió la autorización de los fraccionamientos sin la obligación de establecer los servicios urbanos (Morales, 1988; ver mapa 1).

Otra característica de la ciudad en este periodo, resultado de la rápida expansión de la ciudad, es que al interior de la ciudad se comenzó a manifestar una marcada segregación social, proceso que hasta mediados del siglo XIX, había mostrado una mínima expresión; sin embargo hacia finales del siglo pasado, los nuevos fraccionamientos definieron a sus colonos por su capacidad de compra, lo que hizo evidentes grandes contrastes: mientras la clase alta ocupó colonias con los mejores niveles de servicios y suntuosas viviendas, como La Teja, Limantur, Del Paseo y Nueva Del Paseo (estas formaron en conjunto las actuales colonias Juárez y Cuahutémoc); las clases populares se ubicaron en colonias sin servicios y en viviendas de adobe o casas de vecindad, como El Cuartelito (actualmente Obrera), Santa Julia, Tlaxpana, Chopo y La Viga (Ibid: 64-65; Jiménez, 1993:23-44).

II. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 1900 - 1980

La Ciudad de México tiene su máximo desarrollo en el presente siglo, pero el crecimiento espacial, demográfico, económico e industrial no ha sido homogéneo a lo largo de los 96 años que este abarca. Para entender mejor la evolución de la ciudad se ha dividido su historia en cuatro etapas, de acuerdo a su dinámica de crecimiento; la primera abarca de 1900 a 1930, cuando el área urbana de la capital desbordó sus límites tradicionales, los XII cuarteles que conformaban a la Ciudad de México; la segunda etapa cubre hasta 1950, fecha en que la mancha urbana rebasó los límites del Distrito Federal e inició su proceso metropolitano; el siguiente corte se estableció en 1980, periodo que mostró el máximo desarrollo demográfico, espacial, económico, etc.; la última inicia a partir de 1980 y finaliza hasta nuestros días, en esta etapa la ciudad ha manifestado una desaceleración en la dinámica de crecimiento demográfico de la ciudad.

En estas etapas se han registrado distintos procesos y dinámicas urbanas relacionadas con lo habitacional, los agentes sociales involucrados con la producción y circulación de la vivienda han actuado con sus propias lógicas de comportamiento, las cuales no han permanecido estáticas a lo largo de este siglo. Esta confluencia de intereses ha conformado un amplio mosaico de características que actualmente definen la problemática habitacional de la Ciudad de México; a continuación se plantea, de manera general, cómo ocurrió el crecimiento espacial y demográfico de la capital y se enfatiza en las formas de acción que han seguido el Estado, el sector inmobiliario y los sectores populares, respecto a lo habitacional, en cada una de las etapas que se han establecido.

A. 1900 - 1930

1) Características Generales

Los principales rasgos de la ciudad en estos años son: aumentó la población residente en el núcleo central de la ciudad, tanto en números absolutos como relativos, pasa de 369 mil a 1,029 mil habitantes (ver cuadro 3); se inicia el proceso de expansión fuera de los límites tradicionales de la ciudad, es decir, fuera de los XII cuarteles que hasta entonces habían contenido todo el crecimiento de la capital; la ciudad creció hacia el sur, en Coyoacán, y al noroeste, en Azcapotzalco, y hacia zonas que rodeaban a la ciudad central como Tacubaya, La Villa y San Ángel, en donde da comienzo el cambio de uso del suelo de residencial a comercial (Garza y Damian, 1991:24-25; ver mapa 2).

Al finalizar el periodo revolucionario la ciudad consolidó su tendencia a un crecimiento más estable y mayor que el resto del país; además, los grupos de poder

que surgieron del conflicto armado, convirtieron a la capital en el centro territorial de la transformación económica que promovió el Estado (Ibid).

Quadro 3

CRECIMIENTO DEMOGRAFICO DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO 1900 - 1990									
UNIDADES DE INCORPORACION	POBLACION TOTAL					CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			
	1900	1930	1950	1980	1990	1900-30	1930-50	1950-80	1980-90
Ciudad Central	368898	1029068	2234795	2595823	1930287	3.48	3.95	0.50	-2.92
Expansión 1940	90774	106076	611778	4094708	3668938	0.52	9.16	6.54	-1.09
Expansión 1950	18459	32095	105626	2040527	2193661	1.86	6.14	10.37	0.73
Expansión 1960	81825	72911	147631	2254148	3122489	0.20	3.59	9.51	3.31
Expansión 1970	29059	44717	67197	2141695	2493638	0.20	2.06	12.23	1.53
Expansión 1980	79308	81026	122423	730022	1336938	0.07	2.08	6.13	6.24
Expansión 1990	37126	41042	60492	195771	303705	0.33	1.96	3.99	4.49
Z. M. C. M *	344721	1029068	2862189	13856823	16048636	3.71	3.96	6.28	0.83
TOTAL	705448	1406938	3349842	14062694	16048636	2.33	4.43	4.90	0.69
D. F.	541516	1229576	3048442	6831079	8235744	2.77	4.64	3.61	-0.70
Edo. Méx.	163933	177359	301500	5221615	6813892	0.26	2.69	9.97	2.70

Cálculos con base en la información de II, V, VII, X y XI Censos Generales de Población y Vivienda.

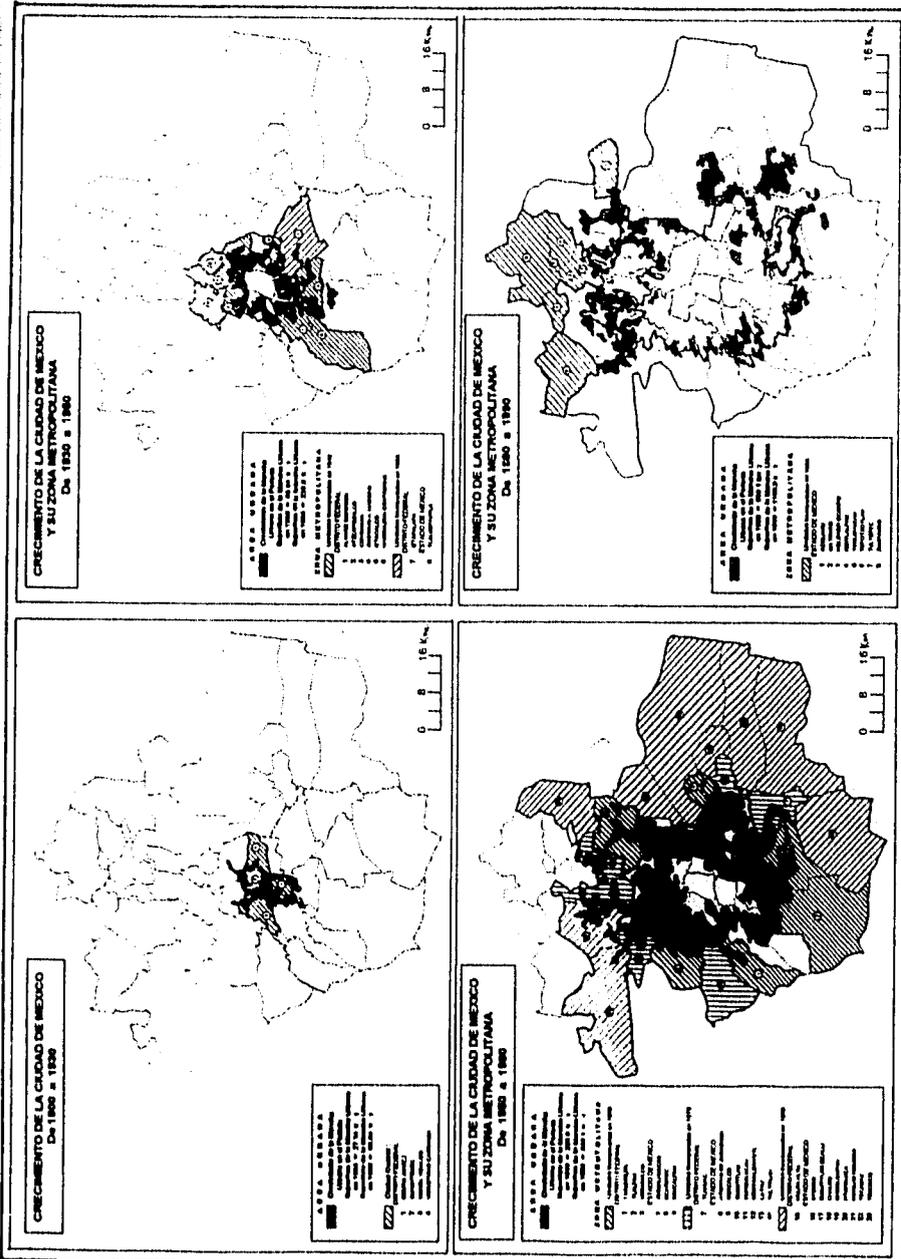
La Z M C M y las Unidades de Crecimiento: Negrete y Salazar (1988) y Negrete, Graizbord y Ruiz (1993).

Las unidades administrativas que conforman las unidades de Incorporación a la ZMCM se presentan en el mapa 2.

2) Expansión de la Ciudad

En los primeros años de este siglo las clases altas se establecieron al suroeste del centro histórico, en las colonias Roma y Condesa; las clases populares al noreste, en las colonias Romero Rubio y Scheibe y al sur, en La Viga y Cuartellito. De este periodo resalta, a diferencia de años anteriores, la promoción capitalista del suelo; los promotores formaron sociedades anónimas con apoyo de financiamientos bancarios, además éstas compañías, también se encargaron tanto de obras de infraestructura, como de construir y financiar casas y edificios (Morales, 1988).

Mapa 2



Fuentes: Para el Área Urbana: Gutiérrez, González y Cervantes (1991) y D.F. Oficina del Plano Regulador (e.f). Para la Zona Metropolitana: Negrete y Salazar (1968) y Negrete, Cruzador y Ruiz (1993).

El centro de la ciudad fue reflejo del auge económico de los primeros años del siglo XX, con suntuosos edificios que de alguna manera expresaban la consolidación del Estado y el crecimiento de la administración pública. En el centro se fortaleció la especialización del uso del suelo comercial y de servicios, que desplazó otro tipo de actividades hacia la periferia; el centro albergó edificios para grandes almacenes -el Puerto de Liverpool, el Palacio de Hierro-, proliferaron bancos, despachos, etc. Sin embargo lo que mejor caracterizó a los últimos años del porfirismo son sus grandes contrastes "...los lujosos edificios que alojaban a las nuevas instituciones alternaban con viejas construcciones coloniales subdivididas en múltiples cuartos y convertidas en vecindades notorias por su insalubridad y pésimas condiciones de habitabilidad". (Ibid:68).

En este periodo el sector inmobiliario tuvo una gran participación en el modelado urbano a través del mercado del suelo, el negocio de la urbanización fue uno de los más lucrativos de la época, generó diversas formas de comercialización urbana; los primeros agentes inmobiliarios fueron funcionarios gubernamentales, socios de estos o bien capitalistas extranjeros. Aunque la revolución propició el cambio de algunos personajes, sobre todo de los funcionarios porfiristas, las prácticas inmobiliarias no se vieron afectadas, al contrario, en la ciudad la crisis revolucionaria propició la acumulación y el acaparamiento de predios (Jiménez, 1993:141).

En estos 30 años la ciudad creció a partir de fraccionamientos privados, bajo un esquema de especulación intensiva, muchos de ellos sin autorización, ni urbanización adecuada "...la situación de tres décadas de urbanización deja un saldo desastroso, miles de viviendas sin los servicios mínimos básicos rodean una ciudad fraccionada por funcionarios porfiristas y especuladores inmobiliarios que les sustituyeron..." (Ibid:222)

De 1900 a 1930 surgieron 76 colonias en los alrededores de la Ciudad de México. Hacia 1930 habían surgido colonias como Lomas de Chapultepec, Hipódromo-Condesa, Del Valle, San Angel Inn; en cambio, al noreste aparecieron Peralvillo y Tlacama; mientras que al sur y sureste, Portales, Algarín y San Simón, entre otras (Ibid).

3) La intervención estatal

En esta primera etapa, de 1900 a 1930, la intervención del Estado en materia de vivienda se concentró en la determinación de un marco legal muy general, a través de la aprobación de una serie de leyes que formaron parte de la nueva constitución, donde se establecieron las bases para la acción de los diversos sectores involucrados en la producción de vivienda. Sin embargo, lo más destacado de la intervención estatal en materia habitacional fue que gestó la transformación de la estructura de la propiedad de la tierra en los alrededores de la ciudad, con la figura jurídica del ejido. Cabe recordar que estos aspectos fueron algunos de los cambios que promovieron los grupos que alcanzaron el poder después que finalizó la Revolución Mexicana, y de hecho fueron elementos indispensables que permitieron poner fin a la lucha armada, además, marcan el inicio de una nueva estructura de relación entre el Estado y los diversos sectores económicos y sociales del país.

En el artículo 123 fracción XII de la Constitución de 1917, se establece el derecho de la vivienda para todos los trabajadores. La incorporación de este apartado en la constitución se ha interpretado como un "gesto político", ya que en esos años la provisión de vivienda, la expansión de la mancha urbana y el crecimiento demográfico no representaban problemas graves para la Ciudad de México, es decir, la estructura habitacional existente era más o menos satisfactoria para todos los grupos sociales (Aldrete-Haas, 1991); por lo que ese derecho

"...constituyó uno de los elementos que le dio su toque progresivo social, alrededor del cual se estructuró la noción de justicia social. Se convirtió en una de las áreas de formación de políticas en las cuales intervino el Estado para demostrar congruencia con el legado ideológico de la revolución." (Ibid:14). Además, fue una de las respuestas del Estado a las movilizaciones obreras que organizaron la Casa del Obrero Mundial hacia 1914-1916 y la CROM en los años veinte, y fundamentalmente, trató de buscar el apoyo de los trabajadores organizados (Ibid:59).

Por otra parte, en estos años se establecen las bases de la organización del ejido, el cual surge sobre tierras expropiadas a hacendados y entregadas en usufructo a pueblos y comunidades como una manera de reivindicar la propiedad indígena; sin embargo, la Constitución respetó la pequeña propiedad (de hasta 75 hectáreas) las que, en su mayoría, eran fincas en proceso de parcelación o de usos urbanos, las cuales no se expropiaron (Más, 1991). Esto tuvo un importante efecto sobre el crecimiento de la ciudad.

En teoría el ejido debería ser un obstáculo legal a la expansión urbana, debido al carácter restrictivo que la ley otorga a este tipo de propiedad para su uso no agrícola; pero en realidad, la ciudad ha impuesto su lógica y ha crecido sin importar el tipo de tenencia del suelo; en este sentido, los terrenos ejidales han sido el principal abastecedor de suelo para el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad. La ilegalidad de esta situación le ha permitido al gobierno obtener ventajas políticas de la ocupación urbana de los ejidos, por lo que se han desarrollado diferentes mecanismos que permiten la venta de terrenos ejidales como suelo urbano.

Aunque comúnmente se asocia la ocupación urbana de suelo ejidal y comunal con la formación de colonias populares, distintos autores han detectado que en este proceso han intervenido todos los sectores sociales de la ciudad, incluso el Estado (Varley, 1989; Scheingart, 1989c, Ward, 1991).

En esta primera etapa, de 1900 a 1930, es posible recalcar que la creación del ejido nunca actuó como una barrera al crecimiento urbano, al contrario se puede decir que la Ley de la Reforma Agraria fue un estímulo al proceso de expansión urbana alrededor de la Ciudad de México, debido a que los terratenientes con grandes propiedades periurbanas, como una manera de oponerse a la citada ley, prefirieron subdividir sus tierras y venderlas a bajo costo para usos urbanos, antes de que el gobierno las expropiara; algunos de ellos buscaron reducir la extensión de sus terrenos, hay que recordar que las propiedades menores de 75 hectáreas no fueron afectadas (Varley, 1989).

Por otra parte, en estos años la intervención directa del Estado en materia habitacional fue muy limitada, básicamente se dirigió en dos sentidos; en primer lugar, desde 1903 el ayuntamiento exigió que el fraccionador se encargara del establecimiento de los servicios urbanos (Morales, 1988); más tarde, en 1920, se aprobó el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México, en donde se establecieron ciertos requisitos para la autorización de nuevas urbanizaciones y para que el municipio proporcionara los servicios necesarios, algunas de esas condiciones fueron: la existencia de un contrato entre el particular y el ayuntamiento, la aprobación de la Dirección General de Obras Públicas y un Plano Oficial (Jiménez, 1993:179). En la práctica estas exigencias sólo se hicieron efectivas para los fraccionamientos destinados a los grupos de mayores ingresos, mientras que otros sectores continuaron la ocupación de áreas sin servicios.

En segundo lugar, en 1925, el presidente Elias Calles (1924-1928) creó la Dirección de Pensiones Civiles del Estado y Retiro (DPCER), la cual se encargó de otorgar préstamos para vivienda a la comunidad de funcionarios públicos; aunque el promedio de viviendas financiadas por este medio es bajo, sólo 350 unidades (Aldrete-Haas, 1991:58-60), su importancia radica es que constituye el primer antecedente de financiamiento habitacional del Estado. En 1959, este organismo se transformó en el ISSSTE y, años más tarde, por medio del FOVISSSTE, incrementó notablemente la producción estatal de vivienda para la burocracia en la Ciudad de México.

B. 1930 - 1950

1) Características Generales

La segunda etapa en la dinámica del crecimiento de la ciudad se ubica entre 1930 y 1950, cuando la expansión urbana registró un incremento continuo y la periferia comenzó a mostrar un crecimiento más acelerado que la ciudad central (ver cuadro 3); también se inicia el proceso de expulsión de población y de actividades del centro a la periferia, debido a la saturación del área central y a que los procesos de suburbanización acelerada sustituyeron al centro como el principal destino de los migrantes en los años cuarenta (Ward, 1991); las actividades comerciales y de servicios emprendieron una localización fuera del centro, hacia las delegaciones periféricas (Garza y Damian, 1991:25). En 1950 la mancha urbana rebasó los límites del Distrito Federal y comenzó a invadir al vecino estado de México (ver mapa 2).

En estos años el área urbana de la Ciudad de México triplicó su población, en 1930 registró poco más de un millón de habitantes, exactamente 1.03, y para 1950 fueron 2.95 millones (ver cuadro 3). La expansión de la ciudad fue notable, de hecho

se considera que para 1940 es posible agregar al Area Urbana de la Ciudad de México otras unidades administrativas, diferentes a los XII cuarteles que delimitaron a la ciudad central, así se integraron: Alvaro Obregón, Atzacotalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Magdalena Contreras (Graizbord y Salazar, 1988:121). En el periodo 1940-1950, estas delegaciones tuvieron un crecimiento demográfico de más del 12 % anual, incluso mayor al de la ciudad central (ver cuadro 3).

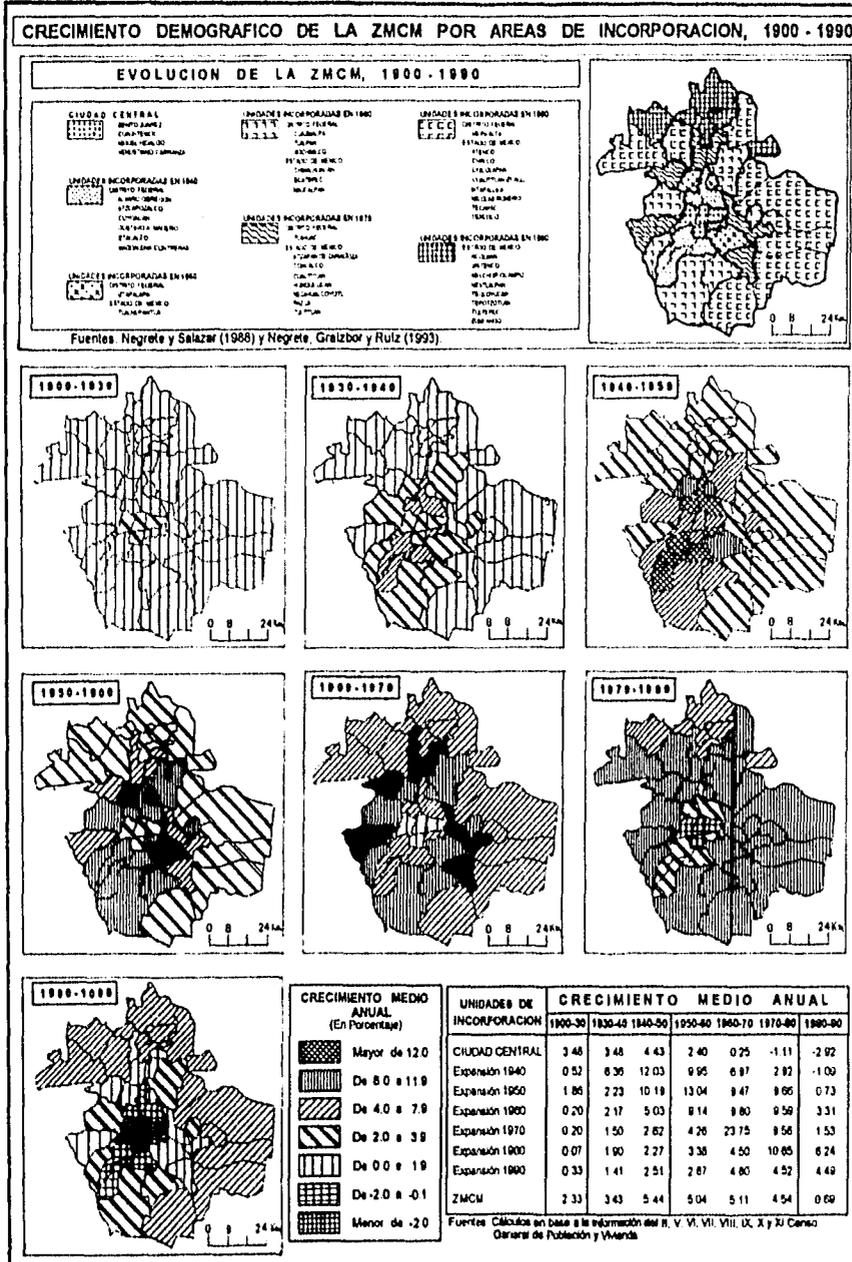
En 1950 se integraron, a lo que se denomina Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), Iztapalapa y Tlalnepantla (Ibid:122), cuyo crecimiento demográfico, de 10.2 % anual, también fue importante (ver mapa 3). En esta etapa, el crecimiento demográfico fue en su mayor parte producto de las migraciones, se calcula en cerca del 60 % del crecimiento total (Ward, 1991); cabe resaltar que, en los últimos años, este aspecto se ha modificado completamente, ya que ahora, en la actual ZMCM, el incremento natural es de mayor importancia que el social.

De este periodo destacan dos grandes procesos que impulsaron el desarrollo de la capital; el primero se refiere al creciente fenómeno industrial que se incrementó notablemente en toda el área urbana; y el segundo, a la aparición y proliferación de las llamadas colonias proletarias, las que en pocos años se consolidaron como una de las opciones más efectivas de acceso a la vivienda por parte de los sectores populares. En estas colonias se asentaron los emigrantes de la provincia, quienes llegaron atraídos por las mayores oportunidades de empleo en la ciudad, particularmente las que representaba el sector industrial.

2) Expansión de la Ciudad

El crecimiento de la ciudad fue hacia todas direcciones, pero en especial se dirigió hacia el sur (ver mapa 2). A partir de los años cuarenta todas las clases sociales

Mapa 3



estaban involucradas en los procesos de adquisición de terrenos, lo que generó que se intensificara la apropiación del espacio y la segregación espacial; en estos años, el sur y poniente de la ciudad se definieron como las áreas para la población de mayores ingresos, mientras que el norte y el oriente para los sectores de menores ingresos (Ward, 1991).

Aunque existen diferencias en como considerar los efectos de algunas variables macroestructurales sobre el crecimiento del área urbana de la ciudad en los años treinta, se han identificado dos procesos que influyeron sobre la urbanización. Por un lado, se estima que la gran crisis económica mundial que se extendió desde finales de los años veinte hasta 1934, provocó una disminución en la migración del campo a la ciudad y, por la recesión económica de los principales centros urbanos, una considerable baja en la generación de empleos (Perló, 1981). El otro proceso se refiere a las secuelas de la aplicación de la reforma agraria, en particular al gran impulso que le dio el gobierno de Lázaro Cárdenas (1934-1940).

Sin embargo, los efectos que estos procesos generaron en las ciudades son contradictorios: por un lado el reparto de tierras actuó como un factor de arraigo en el campo; pero, al mismo tiempo el gobierno de Cárdenas también estimuló la actividad industria en el país, lo que provocó que las ciudades se convirtieran en un poderoso foco de atracción de población; estos dos procesos actuaron de manera simultánea, y en el caso de la Ciudad de México, predominó el efecto de atracción (ibid).

3) Colonias Proletarias

Se ha identificado al periodo cardenista como el momento de aparición de la "colonia proletaria" o colonia popular; su importancia radica en que la aparición de

estos asentamientos significó, dentro de la estructura habitacional del país, una nueva opción habitacional para los trabajadores.

Estas colonias se refieren a un tipo específico de localización que se presentó posterior a la revolución y que agrupó a núcleos obreros de un sindicato o un centro de trabajo en particular, generalmente se trataba de áreas sin infraestructura urbana, donde predominaron procesos de autoconstrucción de la vivienda y de dotación de los servicios básicos (Ibid); su aparición se dirigió más a la lógica de la política habitacional del cardenismo, que buscaba incorporar a los pobres urbanos al orden político por medio de formas corporativas de representación (Varley, 1989; Duhau, 1991).

Es posible identificar tres diferentes tipos de colonias proletarias al considerar su origen y su función (Perló, 1981:49-60):

- a) Colonias de invasión. Se formaron al invadir terrenos particulares o de propiedad nacional baldíos; aunque con distintos grados de organización, su ocupación se dio en lapsos de tiempo breves. Se presentaron a partir de 1937 en el Distrito Federal, al principio ocuparon áreas cercanas al centro, en los límites con zonas densamente pobladas y donde se concentraban los núcleos de trabajo de la ciudad; los grupos invasores estaban formados por obreros, empleados, artesanos, etc. Ejemplos de estas colonias son: Azteca, Progresista, Revolución, Emiliano Zapata, Mártires de Río Blanco, 4º y 5º tramo de la 20 de Noviembre.
- b) Fraccionamientos ilegales. Sus principales características son: se establecieron en áreas de antiguos usos agrícolas privados o de reciente adjudicación ejidal o comunal, no respetaron las disposiciones legales que normaban la formación de fraccionamientos; el agente que fraccionó era sólo

un intermediario del propietario territorial, prácticamente no existió actividad capitalista de compra-venta de lotes.

Su proliferación se da a partir de 1940, su existencia se explica por las características de sus propietarios, ya que los ejidatarios no contaban con el capital ni con la experiencia como inmobiliarios para cumplir con las normas legales que imponía el Estado y representaba un uso mucho más rentable que el agrícola; además la población que ocupó estos lugares no contaba con los recursos para comprar terrenos por la vía legal. Se ubicaron fuera de la ciudad tradicional en las distintas delegaciones del Distrito Federal; en la práctica el Estado toleró y permitió su proliferación.

Ante los conflictos que resultaron por la falta de servicios urbanos en este tipo de asentamientos, el Estado actuó como conciliador entre los colonos y los fraccionadores. Algunos ejemplos de estas colonias son: Agrícola Pantillan, Independencia, Modera, Patrimonio Familiar o Tierras Ejidales.

- c) Colonias de renta. El caso de las colonias de renta asumió características similares al de los fraccionamientos ilegales, con la notable diferencia de que en este caso existió una relación de arrendamiento con el colono; su formación fue paulatina, no masiva como las colonias de invasión, los colonos construyeron sus viviendas y de manera colectiva realizaron mejoras en las colonias, por lo que en la práctica eran los propietarios de sus viviendas; ante las graves conflictos que surgieron en estos asentamientos, el gobierno expropió los terrenos en disputa y los vendió a los colonos; cabe mencionar que no fue una práctica muy extendida. Estos rasgos se presentaron en las colonias Escuadrón 201, Paulino Navarro, Simón Bolívar, Ursulo Galván.

Estos asentamientos rápidamente se convirtieron en la manera más exitosa de obtener una vivienda en propiedad para la población de bajos ingresos, aunque esta

forma de ocupación implicó para sus residentes un descenso importante en la calidad de su vivienda y la carencia de los servicios urbanos básicos; las invasiones y los fraccionamientos ilegales se vieron fuertemente impulsados por la abierta tolerancia del Estado, que incluso permitió estas prácticas en terrenos de propiedad privada. Durante el sexenio cardenista se calcula en 100 mil habitantes en colonias proletarias, lo que equivale al 6 % de la población del Distrito Federal en 1940, muchos de los cuales provenían de las vecindades del área central (Ibid).

Otras razones de la propagación de esta dinámica de acceso a la vivienda, además de la actitud de las autoridades, se debe a que esta opción reduce los gastos de vivienda, tanto para el colono como para el Estado (Ibid); para el colono, permite que la inversión en su vivienda sea paulatina, por lo que la construcción puede abarcar varios años; y para el Estado, disminuye los gastos en infraestructura urbana, ya que no tiene la obligación de otorgar inmediatamente los servicios públicos, por lo que también puede tardar años o decenios para hacerlo, además de que le permite asegurar el apoyo político de los colonos.

4) Vivienda en Renta.

Durante estos años la vivienda de arrendamiento era la "alternativa habitacional popular", la mayor parte de las viviendas de Ciudad de México se encontraban en alquiler, en 1950 en la ciudad central el 85.3 % de las viviendas no eran propiedad de sus ocupantes (ver cuadro 6).

Las características del arrendamiento en esta época eran: constantes e indiscriminados aumentos del costo del alquiler, especulación y manejo monopolico de este tipo de vivienda, desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez de vivienda en renta, hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental en el sector (Perló, 1981; Coulomb, 1985; Jiménez, 1993); estos rasgos se ubicaban

particularmente en el centro de la ciudad, en viejas viviendas coloniales subdivididas.

Las protestas de los inquilinos ante estas condiciones constituyeron el "problema inquilinario" de Ciudad de México, lo que generó el surgimiento, desde los años veinte, de un amplio movimiento inquilinario en distintas ciudades del país; en la capital, en 1922 se promovió una huelga de pagos en varias colonias: Guerrero, Morelos, Peralvillo y Santa María La Ribera (Jiménez, 1993:184), lo que marcó el punto más alto de las protestas en la Ciudad de México; sin embargo estas acciones no lograron imponer sus objetivos: la aprobación de una ley inquilinaria o la modificación de las condiciones del alquiler. Durante el sexenio de Cárdenas, el movimiento inquilinario en todo el país perdió la fuerza que había alcanzado (Perló, 1981:36).

En el periodo de 1930 a 1950, lo más notable respecto al arrendamiento fue la aplicación, en 1942, de los "Decretos de Congelación de Rentas", los cuales, a partir de 1948, fueron ampliados de manera indefinida. Esta política ha mantenido estático el precio del alquiler en los inmuebles cuyo costo, en 1942, era de hasta 300 pesos (0.30 centavos de pesos actualmente); fue la respuesta del presidente Avila Camacho ante las protestas de los inquilinos por el constante aumento del monto del alquiler y las malas condiciones generales del alojamiento (hay que recordar que son años en que II Guerra Mundial había provocado un proceso inflacionario); los decretos afectaron principalmente casas y edificios subdivididos, que habían sido desocupados por sus propietarios originales (Moreno, 1988), así como algunos comercios y bodegas.

Aunque en 1916 y 1924 se habían propuesto medidas semejantes, (Jiménez, 1993:140), esas resoluciones siempre tuvieron una vigencia local y temporal corta,

sin llegar a afectar realmente al sector. En cambio, los decretos de 1942 continúan vigentes hasta nuestros días, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital ha sido realmente considerable.

Muchos autores sostienen que la aplicación de estos decretos "...eliminaron en definitiva cualquier proyecto habitacional popular del gran capital y desestimularía también a inversionistas menores ..." (Perló, 1981:48), a partir de estos años se ha presentado una disminución constante en la proporción de vivienda en renta de la capital, debido a la casi nula inversión privada en el sector.

5) La intervención estatal

Durante la presidencia de Abelardo Rodríguez (1932-34) lo habitacional, en comparación con la administración anterior, no tuvo mayor importancia ; en esos años los esfuerzos del gobierno y de los trabajadores se enfocaron a la creación de la "Ley Federal del Trabajo", cuya aprobación, en 1931; se ha interpretado como la sustitución de las obligaciones que establece la constitución en materia de vivienda, por otras prestaciones sociales, tales como el derecho de huelga, la mejora en las condiciones de trabajo, etc, y su regulación formal (Aldrete-Haas, 1991).

Durante el gobierno de Lázaro Cárdenas (1934-40), la política más relevante en vivienda, fue la tolerancia ante la aparición masiva de las colonias proletarias, esto incluye la conciliación de los conflictos entre colonos y fraccionadores; la condescendencia frente a las invasiones de tierras ejidales; y sólo en algunas ocasiones, a una intervención más directa, por medio de expropiación y repartición de lotes en colonias con grandes conflictos. Hacia 1940 estas prácticas se generalizaron, aunque no se institucionalizaron (Azuela y Cruz, 1989).

A partir de 1937, dentro de la regencia de la Ciudad de México, se formó un pequeño organismo para atender lo relacionado con la vivienda, como una respuesta ante el nuevo fenómeno urbano. Este organismo mantuvo una política de regularización del suelo urbano y, fundamentalmente, una actitud condescendiente de dejar hacer, como una manera de incluir a la población de escasos recursos en su programa político; aunque uno de sus propósitos básicos fue el de apoyar la industrialización (Ibid:61).

Durante el sexenio de Avila Camacho (1940-46) si bien no aparecieron formas nuevas de intervención gubernamental hacia las colonias populares, las prácticas políticas del sexenio anterior se hacen extensivas y hay un intento por institucionalizar esas relaciones políticas (Ibid); el Estado incorpora políticamente a los inmigrantes al aparato estatal por medio de la CNOP (Confederación Nacional de Organizaciones Populares) a la que se integraron a cambio de viviendas, terrenos y servicios (Aldrete-Haas, 1991: 63).

El DDF prosiguió su política de expropiación y repartición de lotes, pero en esos años hay dos características que lo diferencian de otros periodos; el primero es que esta política recayó mayoritariamente sobre terrenos de propiedad privada, aspecto que no se ha vuelto a repetir ya que las expropiaciones posteriores se han aplicado básicamente a terrenos ejidales (Azuela y Cruz, 1989); y en segundo lugar, la intervención del DDF se hizo más sistemática, al orientar la ubicación de las colonias proletarias para ligarlas a las áreas industriales, que el mismo DDF fomentaba, concretamente las dirigió al noroeste del Distrito Federal en Azcapotzalco (Ibid). A este respecto, las características de la intervención gubernamental puede agruparse en dos tipos:

- a) Fundación de colonias nuevas por el DDF, y
- b) Regulación de las colonias ya existentes, la cual se hacia de dos formas:

- i) cuando el DDF expropia y vende, y
- ii) cuando regulariza a través de convenios entre propietarios y colonos.

Aunque en esos años existía un marco institucional de la planeación y de control del desarrollo urbano para la capital, lo relacionado con las colonias proletarias se manejaban por un régimen distinto; es decir, mientras el sistema de planeación del Distrito Federal consistía en una serie de reglamentos que zonificaban y delimitaban con detalle ciertas funciones (por ejemplo la industria), o establecía normas sobre el desarrollo urbano -limitaciones y obligaciones sobre la creación de fraccionamientos y construcciones- y el ordenamiento de diversas actividades; las colonias populares tuvieron un trato excepcional respecto a todos esos lineamientos, por ejemplo, la asignación de lotes expropiados y la gestión de servicios urbanos se realizaban mediante "asociaciones pro-mejoramiento de la colonia", y éstas estaban directamente ligadas al PRI; de tal forma que los colonos, antes de recibir los servicios, tenían que lograr el reconocimiento de su asociación (Ibid).

Por su parte el presidente Miguel Alemán (1946-52), fomentó que el BANOSPA se ocupara de la vivienda a través del Fondo de Casa Baratas (FCB), éste organismo produjo aproximadamente 1370 unidades anuales durante la administración; las viviendas se asignaron a población con ingresos mayores de dos veces el salario mínimo y, especialmente, a trabajadores sindicalizados, funcionarios públicos y maestros (Aldrete-Haas, 1991).

C. 1950 - 1980

1) Características Generales

A partir de 1950 la Ciudad de México inicia una dinámica de crecimiento metropolitano, su área urbana se extiende sobre el municipio de Tlalnepantla en el estado de México; para 1960 se incorporan a la ZMCM, Tlalpan, Xochimilco y Cuajimalpa, además de los municipios de Naucalpan, Chimalhuacan y Ecatepec, del vecino estado de México (ver mapa 2); la construcción del periférico hizo más accesible el norponiente de la ciudad, particularmente Tlalnepantla y Naucalpan. En 1970 se agregan 7 municipios más a la ZMCM (ver mapa 2), se registran los mayores volúmenes de migración, proliferan los fraccionamientos ilegales en la periferia; en terrenos del estado de México se da una gran expansión de actividades industriales y de servicios; la ciudad central pierde importancia relativa, dado que la población que la habita es cada vez menor respecto al resto de la ZMCM. En 1980 continúa el crecimiento metropolitano en el estado de México al sumarse ocho municipios más (ver mapa 2).

Estos años son los de máximo crecimiento demográfico y espacial de la ZMCM, en 1950 tenía una población de 2.95 millones de habitantes, y para 1980 se calculó en 13.85 millones (ver cuadro 2); el área central de la ciudad comenzó a mostrar un importantes desaceleración de su crecimiento, incluso en el periodo 1970-1980 registró incrementos negativos; en cambio las áreas que se incorporaron a la ZMCM después de 1950, mantuvieron crecimientos medios anuales mayores del 12 %: Iztapalapa y Tlalnepantla (entre 1950 -1960) y Atizapan de Zaragoza, Coacalco, Cuautlitan, Huixquilucan, Nezahualcóyotl, La Paz y Tultitlan (entre 1960 - 1970; ver mapa 3).

Habitacionalmente también se registraron altos índices de crecimiento, en 1950 la ZMCM contabilizó 606 mil viviendas y en 1980 fueron 2,606 mil; en los años setenta se presentaron los valores de incremento absoluto más altos, no sólo del periodo sino de su historia, con 110,335 viviendas por año entre 1970 y 1980; a lo largo de los tres decenios Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Magdalena Contreras y Alvaro Obregón, las unidades administrativas que se incorporaron a la ZMCM en 1940, concentraron el mayor incrementos absoluto respecto al resto de las unidades de la zona metropolitana; por otro lado, hacia 1980 el Distrito Federal mostró, por primera vez, un incremento absoluto menor al que señalaron los municipios conurbados del estado de México (ver cuadro 4).

2) Expansión de la Ciudad

Sin duda uno de los factores que más favoreció el rápido crecimiento de la mancha urbana sobre los municipios conurbados del estado de México, fueron las políticas de desarrollo urbano implementadas en las dos entidades involucradas; mientras que en el Distrito Federal durante la regencia de E. P. Uruchurtu (1954-66), no se otorgaron autorizaciones para fraccionar terrenos, en el vecino estado de México se presentaron todo tipo de facilidades para la urbanización y el crecimiento.

En el Distrito Federal la aplicación de esa política provocó, entre otras cosas, la explosión de procesos de urbanización irregular y la primera gran oleada de expansión urbana sobre terrenos ejidales, ya que la jurisdicción del regente no abarcaba a la propiedad ejidal, lo que nulificó sus disposiciones en esos espacios; mientras en el estado de México, se promovió el auge de fraccionamientos y de la actividad del sector inmobiliario, junto a la rápida urbanización (Duhau y Suárez, 1993; Ward, 1991).

Cuadro 4

INCREMENTO DE LA VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO POR UNIDADES DE CRECIMIENTO, 1950 - 1900													
UNIDADES DE INCORPORACION	1950		1960		1970		1980		1990				
	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	
													TOTAL
Ciudad Central	464,997	553,771	1.94	150.1	563,844	182	1,007.3	591,516	4.91	2,767.2	486,772	-17.71	-10,474.4
Expansión 1940	120,565	269,178	31.35	1,701.0	509,995	89.46	24,061.7	772,714	51.51	26,271.9	776,567	0.50	385.3
Expansión 1950	20,860	61,669	108.78	1,267.8	144,274	133.95	8,260.5	363,697	152.09	21,942.3	438,752	20.64	7,505.5
Expansión 1960	29,741	60,375	59.82	1,036.5	149,067	146.90	8,869.2	399,741	168.16	25,067.4	620,365	56.19	22,062.4
Expansión 1970	16,933	22,364	13.06	152.5	136,333	509.61	11,396.9	355,452	160.72	21,911.9	493,456	38.82	13,800.4
Expansión 1980	22,075	27,086	-1.25	-20.1	39,971	47.57	1,288.5	123,747	209.59	8,377.6	249,721	101.80	12,597.4
Expansión 1990	11,902	12,752	-13.71	-125.6	19,631	53.94	687.9	31,393	59.92	1,176.2	56,040	75.33	2,364.7
Z M C M	608,422	944,993	41.29	5,917.7	1,503,513	59.10	55,852.0	2,606,867	73.39	110,335.4	3,120,673	19.71	51,380.6
TOTAL	687,073	1,007,195	21.03	4,162.2	1,563,115	55.19	55,592.0	2,638,260	68.78	107,514.5	3,120,673	18.29	48,241.3
D. F.	626,262	902,083	44.04	27,582.1	1,219,419	35.18	31,733.6	1,747,102	43.27	52,768.3	1,785,171	2.41	4,206.9
Edo. Mex.	60,811	105,112	72.85	4,430.1	343,696	226.98	23,858.4	891,158	159.29	54,746.2	1,335,502	49.41	44,034.4

Unidades de Incorporación según Negrete y Salazar (1988) y Negrete, Graizabord y Ruiz (1993).
Fuentes: Cálculos con base en la información del VII, VIII, IX, X y XI Censo General de Población y Vivienda.

Cuadro 5

INCREMENTO DE LA VIVIENDA NO PROPIA EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO POR UNIDADES DE CRECIMIENTO, 1950 - 1900													
UNIDADES DE INCORPORACION	1950		1960		1970		1980		1990				
	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	TOTAL	INCREMENTO	%	Por Año	
													No Propias
Ciudad Central	367,579	474,852	22.52	8,727.3	423,924	-10.73	-5,092.8	426,953	0.71	302.9	241,516	-43.43	-18,543.5
Expansión 1940	66,306	197,909	196.48	13,160.3	278,815	40.88	8,090.6	360,350	29.24	8,183.5	251,661	-30.16	-10,668.9
Expansión 1950	9,205	37,336	305.61	2,813.1	66,548	76.24	2,921.2	127,510	91.61	6,096.2	120,129	-5.79	-738.1
Expansión 1960	12,118	32,387	167.26	2,026.9	56,046	73.05	2,965.9	136,406	143.38	8,025.9	154,941	13.69	1,653.6
Expansión 1970	5,255	9,161	74.33	390.6	42,233	361.01	3,307.2	113,857	169.59	7,182.4	123,747	6.69	989.0
Expansión 1980	5,997	11,209	86.91	521.2	11,860	5.81	65.1	31,448	165.17	1,958.8	48,774	56.09	1,732.6
Expansión 1990	2,739	4,645	76.89	210.6	4,537	-6.36	-30.8	8,090	76.32	355.3	10,730	32.63	264.0
Z M C M	463,090	742,484	60.33	27,938.4	867,586	16.85	12,508.2	1,196,515	37.92	32,894.9	951,500	-20.48	-24,501.5
TOTAL	489,199	767,699	56.93	27,850.0	883,962	15.14	11,626.3	1,204,605	36.27	32,054.3	951,500	-21.01	-25,310.5
D. F.	466,949	713,977	52.90	24,702.8	761,732	6.69	4,775.5	908,296	19.24	14,656.6	620,786	-31.43	-28,551.2
Edo. Mex.	22,250	53,722	141.45	3,147.2	1,222,305	127.52	6,850.8	296,307	142.42	17,407.7	330,714	10.94	3,240.7

Unidades de Incorporación según Negrete y Salazar (1988) y Negrete, Graizabord y Ruiz (1993).
Fuentes: Cálculos con base en la información del VII, VIII, IX, X y XI Censo General de Población y Vivienda.

El total de kilómetros cuadrados que se integraron al área urbana de la Ciudad de México entre 1950 y 1980 fue de 613 (ver mapa 2), este crecimiento se presentó hacia todas direcciones, destaca la ocupación urbana al noreste y al este sobre terrenos del estado de México. En esta dinámica de expansión estuvieron involucrados todos los sectores sociales de la ciudad, cada uno con sus propios mecanismos de acceso al suelo; para entender mejor como interactuaron y como se desarrollaron las distintas opciones de acceso a la vivienda, a continuación se presentará por separado la actividad de los agentes involucrados en lo habitacional.

3. Expansión sobre tierras ejidales

Como ya se mencionó, una parte importante del crecimiento de la ciudad ha ocurrido sobre terrenos de propiedad ejidal o comunal, en teoría este tipo de propiedad representa una barrera legal para su uso urbano, por lo que su ocupación y aprovechamiento ha tenido que justificarse a través de una serie de procedimientos en donde el Estado ha tenido una intervención preponderante en la legitimización de la venta de lotes y la regularización de la situación jurídica de los colonos.

La ocupación de terrenos ejidales usualmente se inicia con la compraventa ilegal de lotes, en este proceso participan los miembros del comisariado ejidal o, al menos, uno de los ejidatarios; este procedimiento es ilegal por contravenir las restricciones a las que esta sujeta la propiedad ejidal o comunal; los siguientes pasos en el proceso puede dividirse en tres etapas:

- a) En primer instancia se utilizó la figura jurídica de ampliación de la "Zona Urbana Ejidal", la cual está contemplada en la legislación que dio origen al ejido, de tal forma que al colono se le otorgaba calidad de avecindado. El abuso de este procedimiento se frenó en 1956, con la aprobación del "Reglamento de las Zonas Urbanas de los Ejidos" (Azuela, 1988). En 1970 se

calculó que el 90 % de los ejidos del Distrito Federal habían iniciado los trámites para la constitución de una zona urbana (Duhau, 1991).

- b) Posteriormente se recurrió a la permuta, en este caso los ejidatarios cedían sus tierras al Distrito Federal a cambio de otras que el pretendiente del ejido tenía, o estaba dispuesto a adquirir, en otro estado; este procedimiento incluía una propiedad para cada ejidatario en terrenos del ejido y una indemnización, finalmente la permuta era aprobada por mayoría en asamblea y la propiedad de la tierra ejidal se adjudicaba a empresas privadas. El gobierno utilizó este procedimiento para respaldar proyectos habitacionales dirigidos a sectores de altos ingresos; cabe mencionar que la mayor parte de las expropiaciones por permuta antes de 1964, se destinaron a usos industriales, comerciales y para infraestructura urbana, sólo después de la fecha señalada, aumentaron los usos habitacionales. En 1971 con la expedición de la Ley Federal de la Reforma Agraria este procedimiento quedó muy limitado (Más, 1991; Duhau, 1991 y Azuela, 1988).
- c) A partir de 1973 el único mecanismo viable para la ocupación urbana de los ejidos, fue la expropiación por parte del titular del Poder Ejecutivo Federal, hecho que se ha convertido en un punto esencial para la regularización de estas colonias. Esta fecha marca el inicio de actividades de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), así como del intento por incluir a los asentamientos de origen ejidal dentro de un contexto de formación de un modelo de urbanización; es decir, anteriormente las colonias populares estaban al margen de las instancias oficiales de control y regulación del desarrollo urbano. Este procedimiento se ha convertido en un aspecto central de la relación del gobierno con los sectores populares, el cual ha perdurado hasta la actualidad (Duhau, 1991).

De 75 ejidos que se detectaron en la periferia de la ciudad en 1938, hacia 1975 presentaban la siguiente situación: 25 de ellos estaban intactos, 36 habían desaparecido y 14 eran ocupados parcialmente (Iracheta, 1984). Hasta 1976 CORETT había expropiado 4,971 hectáreas para el Estado; 3,982 habían sido permutadas con promotores privados y 6,585 fueron vendidas ilegalmente; lo que significa la mitad del suelo afectado por el crecimiento urbano en el Distrito Federal (Más, 1991:66).

4) Colonias Populares

De 1950 a 1980, el desarrollo de las colonias populares, está íntimamente ligado a las diferentes políticas del Estado, el cual pasó de una limitada participación, a preocuparse por su acelerada expansión y por los problemas que representan para el gobierno de la capital; de esta forma, hacia al final de este periodo el Estado se vio obligado a hacer un manejo más técnico del desarrollo del suelo, por lo que sus acciones se volvieron más sistemáticas y eficientes; en este contexto resalta el énfasis que otorga el Estado a la situación jurídica de los asentamientos populares.

En 1952 se calculó que las colonias populares representaban el 23 % del área construida de la ciudad; para 1970 este porcentaje aumentó al 40, y abarcaba al 50 % de la población de la capital (Ward, 1991).

Durante la regencia de E. P. Uruchurtu (1954-1965) en el Distrito Federal, el gobierno no pudo evitar la aparición de colonias populares, a pesar de que mantuvo una política muy restrictiva hacia ello; la ocupación se realizaba en áreas previamente autorizadas, por invasiones promovidas por los propietarios de los terrenos, que simulaban una lotificación, y por medio del fraccionamiento de las zonas urbanas ejidales; al mismo tiempo, en el estado de México las autoridades

sostuvieron una actitud permisiva hacia la lotificación ilegal en el oriente de la ciudad, particularmente en Ecatepec y Nezahualcóyotl (Duhau, 1991).

A lo largo de este periodo continuó vigente el esquema de ocupación iniciado durante el sexenio de Cárdenas, donde las principales vías de acceso a una vivienda para los grupos de bajos recursos fueron la invasión y el fraccionamiento clandestino; además, en estos años se añadieron a este esquema, los asentamientos conocidos como ciudades perdidas, los cuales perduraron hasta mediados de los años setenta.

Estas formas de ocupación se organizaban en una serie de subsistemas, cada uno con sus propias características de situación, estructura y tenencia; la población escogía un determinado subsistema, de acuerdo con la estructura de la demanda y de sus prioridades. Por lo tanto, al interior de las colonias populares se diferenciaban tres grandes grupos:

a) Fraccionamientos clandestinos, aquellos donde la familia compró un lote y recibió un título de propiedadseudolegal, pero donde el vendedor no tenía la propiedad legal sobre la tierra o no cumplía con la provisión de servicios urbanos; los ocupantes se consideraban con derechos y con cierto grado de legitimidad (Ward, 1978).

La ilegalidad de estos asentamientos se podía definir de distintas formas (Azuela, 1988):

i) Fraccionamientos autorizados donde los promotores no cumplían, en los hechos, los términos de la autorización.

ii) Fraccionamientos simulados, donde se lotificó y se vendieron predios a través de un mecanismo legal, pero donde los propietarios no estaban obligados a aplicar la legislación sobre fraccionamientos. Esta situación

podía justificarse por dos razones: 1) de tipo administrativo, incluían subdivisiones forzosas que realizaron las autoridades como resultado de la apertura o continuación de vías públicas, este mecanismo se ha aplicado sobretudo en el estado de México; 2) las judiciales, que podían ser de varios tipos, la más frecuente eran cuando el fraccionador promovía juicios de prescripción positiva para lograr que distintas personas adquirieran fracciones de un predio en propiedad, entonces promovían juicios en diferentes lugares, de esta forma los jueces no se daban cuenta que se trataba de una operación más amplia.

iii) Fraccionamientos clandestinos, donde se vendieron lotes y se abrieron vías públicas sin autorización.

iv) Aquellos donde el fraccionador que vendió los lotes no era el verdadero propietario de los terrenos.

b) Colonias de invasión o paracaídas, aquí los pobladores estaban conscientes de su ilegalidad y de los medios con que contaban para reclamar; generalmente estos asentamientos se ocupaban en poco tiempo por familias jóvenes, al principio la mayoría de las viviendas eran muy precarias, situación que poco a poco se modificaba al incluir materiales más estables; poco después el gobierno reconocía su existencia, expropiaba los terrenos y los vendía a bajo precio; finalmente los colonos negociaban el establecimiento de los servicios urbanos. De esta forma, en poco tiempo, las colonias se consolidaban, es decir, mostraban un aumento en su densidad demográfica, se ampliaba el mercado de vivienda en renta y las áreas destinadas al comercio y los servicios. Algunos ejemplos de este tipo de colonias son: Sector Popular, Isidro Favela y Santo Domingo, las cuales iniciaron el proceso de ocupación en 1947, 1960 y 1971, respectivamente (Ward, 1978).

c) Ciudades perdidas, eran espacios encerrados entre la mancha urbana de la ciudad, estaban ocupados por población de muy escasos recursos, su origen fue la vivienda en alquiler y se ubicaban en la parte central de la ciudad; aunque su importancia cuantitativa fue pequeña, en los años setenta se calculó en 200 mil habitantes, estos espacios constituyeron una opción de habitación de alquiler de bajo costo en lugares localizados ventajosamente (Ibid).

Hacia finales de los años sesenta, este esquema de ocupación del suelo por parte de sectores de bajos ingresos provocó una urbanización masiva, lo que también multiplicó la demanda de servicios, infraestructura y equipamiento urbano que las autoridades de la ciudad no podían atender; esta situación motivó el surgimiento de organizaciones independientes de colonos que reivindicaban su derecho a mejores condiciones habitacionales. A principios de los años setenta destacó el movimiento de colonos del área de Nezahualcóyotl, el cual promovió una huelga de pagos y consiguió la instalación de servicios y la regularización de sus propiedades (Scheingart, 1989c).

Hacia finales del periodo, era evidente que los mecanismos de control social y político que utilizaba el gobierno ya no funcionaban con la misma efectividad de años anteriores; en este contexto, las autoridades reconocieron la problemática de las colonias populares e hicieron énfasis en que los colonos no contaban con títulos que avalaran su propiedad. De esta forma, el Estado estableció nuevas condiciones para legitimar los procesos de urbanización popular e incorporó la regularización de la tenencia a la política urbana oficial, por lo que, los títulos de propiedad pasaron a ser fundamentales en dicho proceso. Sin embargo, esta política se basa "...no en el reconocimiento de derechos sino en el otorgamiento de concesiones, ahora se trataba, sin perder de vista el aspecto político social de la cuestión, de incorporar el

control de la urbanización popular a una agenda estatal en la cual el desarrollo urbano comienza a ocupar un lugar prominente." (Duhau, 1991:148).

5) Vivienda en Renta

El arrendamiento continuó como la alternativa habitacional predominante en la Ciudad de México hasta el inicio de los años sesenta, cuando se inició el desarrollo de los sistemas hipotecarios públicos y privados.

En 1950 el 76.4 % de la vivienda de la ZMCM no era propiedad de sus ocupantes y la mayor parte se localizaban en el área central, donde se concentraba el 84 % del arrendamiento de la ciudad. Esta situación se transformó completamente en los siguientes decenios, de tal forma que en 1980, la vivienda no propia de la ZMCM abarcó sólo el 46 % del total y en las cuatro delegaciones centrales, se ubicó el 36 % de la oferta de alquiler de la capital, aunque el área central mantuvo la mayor proporción de vivienda en renta, respecto al resto de las unidades de la ZMCM (Ver cuadro 6).

En estos años el sector mostró un incremento absoluto importante, en 1950 registró 463 mil viviendas no propias y en 1980 fueron 1,196 mil; en cambio, a partir de 1960 la ciudad central comenzó a mostrar un descenso en números absolutos, en esa fecha se definieron 475 mil viviendas como no propias y en 1980 fueron 427 mil; de manera particular de 1960 a 1970, el área central perdió en promedio 5 mil viviendas no propias por año. Por otra parte, las unidades administrativas que se incorporaron a la ZMCM en 1940, fueron las que concentraron los mayores incrementos absolutos en este periodo, aunque cabe comentar que, de 1970 a 1980, el crecimiento del sector fue muy similar en las unidades incorporadas en 1940, 1950, 1960 y 1970 (ver cuadro 5).

Después de los decretos de "Congelación de Renta" de 1942 y 1948, la vivienda en alquiler se caracterizó por la disminución constante de su importancia, respecto al conjunto de alternativas habitacionales, y por un alejamiento de la inversión, sobretodo en vivienda en arrendamiento destinada a sectores de ingresos bajos y medios; esta situación fue resultado, en parte, de un mayor control público de las rentas y de la existencia de alternativas de inversión más rentables (Ibid).

En estos años cambió el esquema de ubicación de las áreas de vivienda en arrendamiento, el cual pasó de ocupar primordialmente la zona central de la ciudad, a la periferia; en 1950, ante la saturación del centro, el resto de las delegaciones comenzaron a concentrar cada vez mayores proporciones de la oferta de vivienda en renta de la capital y después se ubicó en las colonias más consolidadas de la periferia; así, en 1980 dos terceras partes de la vivienda de alquiler se localizaron fuera de la ciudad central y una cuarta parte en los municipios conurbados del estado de México (Ibid, ver cuadro 6).

Cabe señalar que debido a la importancia del arrendamiento, una de las características que definieron la intervención directa del Estado en materia habitacional hasta los años sesenta, fue la producción de vivienda de alquiler; instituciones como el IMSS y el ISSSTE produjeron grandes conjuntos habitacionales como: Presidente Alemán, Presidente Juárez, Unidad Independencia y Unidad Santa Fe, los cuales fueron entregados a sus beneficiarios bajo el régimen de arrendamiento; se calcula que en 19 conjuntos habitacionales de este tipo, se concentran cerca de 15 mil viviendas (Connolly, 1976 citada por Azuela, 1989).

Sin embargo, a principios de los años sesenta se abandonó esta política debido, principalmente, a problemas financieros; con el tiempo el monto de las rentas permanecieron constantes en los conjuntos mencionados, hasta el punto en

que los gastos de mantenimiento superaron a la cantidad generada por concepto de rentas y las instituciones que las financiaron tuvieron pérdidas significativas. Un ejemplo de este cambio en la política fue el conjunto habitacional López Mateos (Nonoalco-Tlatelolco), donde originalmente se planeó la entrega de los departamentos en arrendamiento, pero al finalizar la construcción, las viviendas se ofrecieron en venta (IIESLA, 1990).

Cuadro 6

PROPORCIONES DE VIVIENDA NO PROPIA EN LA ZMCM, 1950-1990										
Por Unidades de Crecimiento										
UNIDADES DE INCORPORACION	1950		1960		1970		1980		1990	
	% Unidad	% ZMCM								
Ciudad Central	83.35	83.69	85.75	63.95	75.18	48.86	72.18	35.68	49.62	25.38
Expansión 1940	55.00	14.32	73.52	26.65	54.67	32.14	46.63	30.12	32.41	26.45
Expansión 1950	44.13	1.99	60.54	5.03	46.13	7.67	35.06	10.66	27.38	12.63
Expansión 1960	40.75	---	53.64	4.36	37.60	6.46	34.12	11.40	24.98	16.28
Expansión 1970	31.03	---	40.96	---	30.98	4.87	32.03	9.52	25.08	13.01
Expansión 1980	27.17	---	41.38	---	29.67	---	25.41	2.63	19.53	5.13
Expansión 1990	23.01	---	37.99	---	23.11	---	25.77	---	19.49	1.13
ZMCM	76.36	100.00	78.57	100.00	67.70	100.00	45.90	100.00	30.49	100.00
TOTAL	71.20	---	76.22	---	56.55	---	45.66	---	30.49	---
D. F.	74.56	95.45	79.15	93.00	62.47	86.17	51.99	75.40	34.81	65.45
Edo. Méx.	36.59	4.55	51.11	7.00	35.56	13.83	33.25	24.60	24.69	34.55

% Unidad, se refiere al % de vivienda no propia respecto al total de viviendas registradas en cada unidad de crecimiento de la ZMCM.

% ZMCM, se refiere al % de vivienda no propia respecto al total de vivienda no propia de la ZMCM.

Cálculos con base en la información del cuadro 5.

6) Promotoras privadas

Los agentes que participan en el sector inmobiliario formal son empresas fraccionadoras o promotoras privadas, estas se constituyeron a partir de capitales excedentes de otros sectores y ramas de la economía, las cuales fueron atraídas por las ventajas comparativas del campo inmobiliario, es decir, requieren de poco capital

fijo, cuentan con la posibilidad de una rápida recuperación, ofrece grandes ganancias, además de que fácilmente pueden entrar y salir del sector (Iracheta, 1984:45).

La actividad de las promotoras privadas tampoco ha sido homogénea a lo largo del tiempo, a grandes rasgos registró un cambio significativo condicionado por la actitud del Estado hacia el sector, la cual pasó, paulatinamente, de una casi nula intervención a una mayor participación, lo que generó formas de interacción muy efectivas.

A pesar de que no es posible establecer con precisión la fecha de inicio de la actividad de los promotores privados de suelo y vivienda, se considera que cobró importancia a partir de los años sesenta; si bien en el estado de México la aprobación del reglamento de la "Ley de Fraccionamientos de Terrenos del estado de México" en 1958 formalizó el inicio de actividades del sector inmobiliario (Ibid).

En este periodo, la actividad del sector fue considerable en la crecimiento espacial de la mancha urbana de la capital, sobretodo en el estado de México, donde la expansión urbana, entre 1958 y 1981, abarcó 13,073 hectáreas, de las cuales el 61 % se destinó a uso habitacional de tipo popular, el 17 % de tipo residencial y el 22 % de tipo campestre (Ibid); este fenómeno fue resultado tanto de la lógica de operación de las promotoras privadas como de su articulación con las políticas habitacionales del Estado. Se ha calculado que, en el estado de México hasta 1980, los fraccionamientos autorizados fueron promovidos en un 72 % por grupos privados y el 28 % restante, por organismos públicos (Scheingart, 1989b).

En los años setenta dentro del área metropolitana, el capital financiero y el de la construcción activaron el negocio de los fraccionamientos y tuvieron una intervención más activa en el mercado del suelo y vivienda urbana (Iracheta,

1984:45). Se formaron empresas encargadas de promover grandes fraccionamientos, al mismo tiempo había empresas con menores recursos que atendieron fraccionamientos más pequeños, incluso se presentaron algunas que adquirieron las dos modalidades; por otra parte, la mayoría de las empresas se asociaban de manera transitoria, lo que generó una complicada trama de acciones. Esta manera de actuar no ha permitido detectar la concentración de capital y de monopolios en el mercado, debido a la elasticidad del capital para asociarse, retirarse, cambiar de nombre, etc.; además, se ha detectado que algunas promotoras individuales operaban tanto en el mercado legal como en el ilegal (Ibid).

De esta forma es posible establecer dos grandes etapas en la conformación del sector inmobiliario.

a) En los años sesenta la lógica de su operación estaba determinada básicamente por la conformación del sector promocional, por el manejo de la tierra, por la localización de las promociones y por el tipo de financiamiento que se utilizó. Su actividad se concentró en pocas empresas promotoras (las más importantes fueron FRISA e INFRAPOSA), este periodo fue de grandes ganancias (Schteingart, 1989b).

Un ejemplo de la lógica de las empresas fraccionadoras en los sesenta fue la actividad de Azteca, S.A., la cual se formó en 1964 para comprar los terrenos de lo que ahora es Ciudad Azteca, en Ecatepec; aunque en 1966 se autorizó el fraccionamiento, las obras de urbanización y construcción de viviendas se iniciaron hasta 1969, debido a problemas en la tenencia de la tierra (como todos los terrenos que se generaron por la desecación del lago de Texcoco); el fraccionamiento contaba con 18 mil lotes de aproximadamente 120 m², el 30 % de estos se vendió sin construcción y, el 70 % restante, incluía una casa con financiamiento de INFONAVIT o FOVI. Al interior del fraccionamiento existió

una gran variedad de formas de producción y de circulación de lotes y viviendas y una diversidad de agentes públicos y privados involucrados, lo que permitió al fraccionador ampliar su mercado y adaptarse a las diferentes fuentes financieras. Esta dinámica de venta ha provocado una gran heterogeneidad en los sectores sociales que habitan el fraccionamiento (Iracheta, 1984).

b) Hacia los años setenta, el Estado incrementó su participación en la actividad inmobiliaria de manera importante, no sólo en la aplicación de normas, impuestos y restricciones, o por la realización de obras públicas en una zona determinada; sino por la distribución de crédito público a través de algún organismo institucional o mixto (como FOVI-Banca), de esta manera fue posible financiar la producción de vivienda y aseguró su venta a sectores con acceso a crédito (Iracheta, 1984); esto hizo cambiar la lógica de las acciones de las promotoras, y permitió incluir a fraccionadoras más pequeñas. Las instituciones que destacaron por el volumen de sus operaciones financieras en estos años fueron BANOBRAS, INDECO y AURIS (Scheingart, 1989b).

En el estado de México, entre 1958 y 1981, en 12 municipios conurbados se aprobaron 312 fraccionamientos; de éstos, el 71 % se destinó a uso habitacional popular, 23 % a uso residencial y 6 % a uso residencial campestre. En estos años, Ecatepec fue el municipio que concentró el mayor número de fraccionamientos aprobados, lo que representó el 48 % de la mancha urbana destinada a uso habitacional en el municipio (Iracheta, 1984). Ecatepec, Atizapan de Zaragoza, Tlalnepantla, Cuautitlan-Izcalli y Naucalpan, en conjunto concentraron el 82 % de los fraccionamientos autorizados entre los años señalados; lo que equivalla al 30 % de la superficie de la mancha urbana destinada a uso habitacional (Ibid).

7) Intervención estatal

Entre 1950 y 1980 se registró el proceso más activo de intervención estatal en materia de vivienda, en gran parte este cambio fue motivado por la creación, en los años sesenta, de los fondos financieros de la vivienda; el gobierno se ocupó de manera directa de atender la problemática habitacional de diversas maneras, lo que permitió el desarrollo de una amplia gama de formas de intervención: creó organismos públicos para atender las demandas de los distintos sectores, construyó viviendas directamente o en coparticipación con otros agentes financieros; intentó definir un marco legal para regular la acción de los sectores involucrados, fomentó la autoconstrucción e institucionalizó las acciones de reconocimiento, regulación y aprobación de los asentamientos ilegales.

En 1956, durante el gobierno de Ruiz Cortines (1952-1958), se creó una oficina que tenía como funciones proveer de vivienda en renta a sus afiliados, la distribución de las unidades producidas se realizó a través de los líderes sindicales; esta oficina funcionó por seis años y generó 9500 viviendas de estándares altos (Aldrete-Haas, 1991).

Por otra parte, en 1954 se estableció el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), cuya función principal fue resolver los problemas derivados de los asentamientos irregulares, de las llamadas "ciudades perdidas"; se calcula que durante los años de actividad de este Instituto, generó 900 viviendas al año, aunque sus recursos fueron muy limitados para atender sus funciones. En 1970 el INV se convirtió en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO) (Ibid).

En realidad la estrategia habitacional del Estado en estos años fue el manejo discrecional de la problemática de los marginados urbanos, es decir, no se

comprometía de manera directa a resolver las demandas de vivienda de este sector y, por otra parte, permitía la instalación de los asentamientos ilegales; posteriormente, ofrecía los servicios urbanos y regularizaba la tenencia de la tierra, en el momento en que convenía a sus intereses (Ibid).

En los años de la administración de López Mateos (1958-1964) fue notorio el incremento de los beneficios, en materia habitacional, para los funcionarios públicos; se registró un aumento notable en el número de unidades producidas anualmente: entre 1947 y 1959 se construyeron 1,748 viviendas, en cambio, entre 1959 (año en que se creó el ISSSTE) y 1967, fueron 4,279 las unidades construidas (Ibid). Por su parte el IMSS canceló sus programas de vivienda al aprobarse la legislación sobre reparto de utilidades.

Otras políticas habitacionales en esos años fueron: se estableció el Programa de Financiamiento de la Vivienda (PFV), como un mecanismo financiero para facilitar a las clases medias el acceso a la vivienda, se mantuvieron las restricciones legales al surgimiento de asentamientos irregulares y se adoptó una política de "buldozer" con el fin de controlar su proliferación. (Ibid).

Díaz Ordaz (1964-1970) continuó y fomentó los programas del PFV, pero planteó un novedoso sistema de financiamiento en el que participaban varios sectores financieros: la tercera parte de la inversión corría por parte del sector privado y el resto por parte del Banco de México y de recursos del exterior. En esos años también cambió el tipo de inmueble que se producía a través de financiamiento gubernamental, comenzó a predominar un tipo de vivienda estadounidense, en oposición al modelo europeo que había proliferado años antes; además se modificaron las formas de asignación de las unidades (Ibid).

Otro aspecto importante que se desarrolló durante este sexenio fue la aprobación de lo relativo a la vivienda en la Ley Federal del Trabajo, en donde se responsabilizaba a las compañías privadas con más de 100 trabajadores, de otorgar vivienda a sus empleados. Esta propuesta generó grandes discusiones con el sector privado y finalmente el Estado aceptó intervenir junto con el empresario en la producción de viviendas para los trabajadores; como resultado de estas discusiones, en 1969 se creó el INFONAVIT (Ibid).

Durante el sexenio de Luis Echeverría (1970-1976) en un contexto de gran enfrentamiento entre el Estado y la iniciativa privada, el gobierno aumentó notablemente los recursos para proveer de servicios sociales, dentro de los cuales se incluía a la vivienda; las propuestas en materia habitacional pueden resumirse como sigue (Ibid):

- a) Se modificaron las proporciones de participación del INFONAVIT, la institución más importante para la vivienda del país; el sector privado estuvo de acuerdo con esta medida, ya que se estipuló que la construcción de las viviendas debería hacerse a través de la industria de la construcción.
- b) Se aprobó la "Ley de Asentamientos Humanos" lo que facilitó la regulación de la tierra y el "control" del mercado inmobiliario. La ley se aprobó el 26 de marzo de 1976.
- c) En cuanto a la atención a las colonias populares, se trató de apoyar la producción de vivienda para sectores marginados por medio del INV, el cual se transformó en INDECO.
- d) Se apoyó la creación de diversas instituciones relacionadas con la vivienda: FIDEURBE, DGHP y la Procuraduría de la Colonia Popular en la Ciudad de México.

e) Se creó, en 1973, la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT). Debido a que una importante proporción de la mancha urbana de la ciudad fue producida por asentamientos ilegales, era necesario tomar medidas para "normalizar" la situación legal de las colonias populares; de esta forma cobraron importancia las prácticas de regularización, es decir, expropiar, indemnizar y notariar títulos de propiedad. Aunque estas acciones que ya se habían realizado con anterioridad, en estos años se implementaron a gran escala; de hecho, actualmente la regularización se ha convertido en la principal forma de intervención del gobierno respecto a la vivienda popular.

El Estado considera que el título de propiedad es un prerequisite esencial para el mejoramiento de la vivienda, ya que otorga seguridad en la tenencia de la tierra, lo que a su vez estimula la inversión en la vivienda autoconstruida y contribuye a la consolidación de áreas urbanas; pero, como lo han señalado algunos autores, el colono obtiene, o percibe, esa seguridad por otros medios: el ocupar el terreno, cuando se inicia el suministro de los servicios básicos o al pagar sus contribuciones; para él el título de propiedad no es prioritario, ni es una condición necesaria para iniciar las mejoras a su vivienda (Varley, 1988; Werd, 1991). Por que se ha sugerido que esas acciones pueden interpretarse como "...un medio de negociación y control social puesto que constituye un recurso barato que puede ser otorgado o retenido por las autoridades" (Ward, 1991: 209). Aunque hay que reconocer que el título de propiedad es una condición decisiva para la valoración y circulación mercantil de la vivienda.

Como resultado de todas las acciones anteriores, entre 1970 y 1976, la producción de vivienda por parte del Estado se incrementó notablemente: el INFONAVIT generó 154,626 viviendas, FOVISSSTE 14,655, DGHP 7,892 viviendas por año, INDECO

7,881 por año, BANOSPSA 3,326 por año y FOVI-FOGA 14,170 por año. (Aldrete-Haas, 1991).

La gestión de López Portillo (1976-1982) se caracterizó por el énfasis en la creación de planes y programas que buscaban establecer un marco legal que regulara la actividad de los sectores involucrados en la problemática de la vivienda; aunque las acciones en materia habitacional más importantes fueron: en primer lugar, la regularización de la tenencia de la tierra en las colonias de origen irregular, la cual se intensificó y se hizo más eficientes a partir de 1977 (Ward, 1991); y, en segundo lugar, la construcción directa de viviendas, principalmente a través del INFONAVIT.

Este cambio en la política urbana se concretizó con la aprobación de la "Ley General de Asentamientos Humanos" en 1976 y la ley específica para el Distrito Federal, publicada en diciembre de 1975. Estas son el sustento jurídico del actual sistema de planeación urbana del Distrito Federal (Duhau y Suárez, 1993).

La mayor parte de los planes que se generaron durante esta administración, se realizaron a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), la cual tenía como función específica la planeación de asentamientos humanos y la creación y aprobación del "Plan Nacional de Vivienda", aprobado el 3 de diciembre de 1979; además, fue el organismo responsable de las operaciones que establecía el "Plan Nacional de Desarrollo Urbano" aprobado el 12 de mayo de 1978. (Aldrete-Haas, 1991).

Por otra parte, entre 1977 y 1978 el Departamento del Distrito Federal contrató un conjunto de estudios para apoyar la elaboración del "Plan Director del Desarrollo Urbano" y el "Plan Rector de Vialidad y Transporte" (Duhau y Suárez, 1993).

Aunque los resultados de la "planeación" en Ciudad de México se manifestaron en administraciones posteriores, la existencia de este conjunto de planes significó que a "... fines de los años 70 estaban ya formulados los soportes básicos, jurídicos y técnicos de un sistema de planeación para el D.F...." (Ibid: 4).

Entre las instituciones que se crearon durante este sexenio, destaca el Fideicomiso Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO), institución creada para atender las demandas de vivienda de la población de escasos recursos, se trata de un organismo independiente que sustituyó al INDECO en 1981. Pocos años más tarde, este organismo jugó un importante papel en los programas estatales implementados después de los sismos que en 1985 afectaron a la capital.

III. EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO A PARTIR DE 1980

A partir de 1980 se puede reconocer una nueva etapa en el crecimiento de la ZMCM, debido a que son años de profundos cambios, no sólo en los procesos urbanos, demográficos y de ocupación del suelo; sino también respecto a lo económico, lo político o lo ecológico. En gran parte, estos cambios fueron resultado de la profunda crisis económica que afecta al país y sus repercusiones en distintos ámbitos de la sociedad.

1) La crisis económica y la ciudad

El desarrollo económico del país, hasta los años ochenta, fue resultado de una política de "sustitución de importaciones" de medios básicos de consumo, ésta se inició en los años treinta, y reemplazó al modelo agroexportador implementado desde mediados del siglo XIX y que se agotó hacia los años cincuenta de este siglo; la articulación de ambos patrones fue importante para el éxito del modelo de

"sustitución de importaciones", en el cual la Ciudad de México era el núcleo principal de la economía nacional y donde la dinámica económica del país era la principal determinante del desarrollo demográfico y urbano de la ZMCM (Garza, 1990:30).

La severa crisis económica que afecta a México, y en general a toda América Latina a partir de los años ochenta, se explica tanto por el agotamiento del modelo de desarrollo industrial de "sustitución de importaciones" y, sobre todo, por que los países de la región tuvieron que ajustarse a nuevas condiciones económicas mundiales. Este reajuste se ha analizado como parte de una reestructuración del capital mundial, el cual se encuentra al final de una fase expansiva de crecimiento económico y de rápida acumulación de capital, que se inició desde la posguerra; al "derrumbe" del socialismo, la gestación de un "nuevo" orden mundial y al liderazgo político de los Estados Unidos (Pradilla, 1993).

Esto ha generado nuevas condiciones de participación para los países subdesarrollados en la economía internacional; dos de estos requisitos han sido: disminuir la intervención estatal directa en los sectores productivos nacionales y aplicar políticas de "ajuste", "reordenamiento" o "cambio estructural" por recomendación, coordinación o imposición del Fondo Monetario Internacional o el Banco Mundial. Estas disposiciones se han incorporado a los proyectos políticos y sociales de los gobiernos de la zona (Ibid), y se han convertido en elementos indispensables para asegurar el manejo de la deuda externa de esos países.

Por otra parte, en los años setenta se presentaron en nuestro país dos recesiones económicas, las cuales se percibieron como ciclos cortos normales; al final del decenio, con el "boom" petrolero, las autoridades intentaron ignorar el estancamiento económico, al mismo tiempo que sustentaron el endeudamiento de la economía y realizaron grandes inversiones productivas y de infraestructura; sin

embargo, en 1982 el gobierno se enfrentó a una situación de crisis en la producción, de crack petrolero y de una enorme deuda externa. Esto ha provocado que las políticas anticrisis en México hayan sido más drásticas que en otros países (Ibid).

Los principales "ajustes" que se implementaron en nuestro país han sido: a) adelgazamiento del Estado y cambio radical de la naturaleza de sus políticas e intervenciones; b) privatización del sector productivo comercial y financiero estatal; c) apertura al capital extranjero (Ibid).

Durante los años ochenta el país registró la crisis económica más severa de su historia moderna: entre 1983 y 1988, el PIB se redujo en -0.2 % anual, y la industria nacional en -0.4 %, en 1987 la inflación alcanzó su máximo nivel de 200 % anual, en un contexto de desplome del empleo y del salario real, de especulación y fuga de capitales. En la Ciudad de México se registró una reducción absoluta de empresas industriales, pasó de 38.4 mil a 33.1 mil, lo que también afectó al personal ocupado. Se calcula que la población de la ZMCM redujo su poder adquisitivo, entre 1982 y 1988, en 53.2 % (Garza, 1990; Duhau, et. al. 1992).

Además, a partir de esos años se presentó un creciente interés por privatizar empresas del sector público, por reducir subsidios en productos y servicios, por adoptar sistemas más eficientes de recuperación de gastos reales en la provisión y consumo de servicios y por ser más eficaces en la recaudación de impuestos y tarifas. Al mismo tiempo, se han establecido políticas de estricto control salarial y de paridad cambiaria, de estímulo a la inversión privada, de impulso a exportaciones diversificadas, de apertura a las importaciones y de una amplia apertura comercial (Ward, 1991; Duhau, et. al., 1992).

Al inicio de los años noventa, la aplicación de estas políticas se tradujeron en una notable reducción de la inflación y en cierta estabilidad financiera; al iniciar la

administración del presidente Zedillo, a finales de 1994, esta situación se revirtió, lo que definió una nueva etapa de la crisis económica en el país.

Respecto a lo habitacional, las políticas de ajuste han implicado nuevas realidades en los niveles de oferta y producción de la vivienda; al suprimir subsidios y al definir una mayor participación del sector privado en la producción, se han visto afectados los sectores con ingresos medios y bajos: para los primeros se han reducido sus posibilidades de acceso a las líneas tradicionales de crédito financiero y los sectores populares han iniciado un creciente proceso de empobrecimiento (Sugranyes, 1991).

Tanto la crisis económica, como la severa política de reajuste implementada por el Estado mexicano, han afectado a los distintos mecanismos de acceder a una vivienda, lo cual involucra a todos los sectores relacionados con la producción y la circulación de la vivienda. De manera general es posible enumerar los siguientes efectos (Coulomb, 1991b):

- a) La industria de la construcción, entre 1981 y 1987, tuvo un repliegue de más del 25 % en la producción, además los costos de construcción (los precios en los materiales y los costos de edificación) siempre mantuvieron índices de incremento mayores a los de la inflación.
- b) En el sistema financiero de vivienda pública, la inflación generó una descapitalización acelerada en los distintos organismos estatales, por lo que, para sostener la producción habitacional, tuvo que replantear su funcionamiento: duplicó los recursos del sector a través de la banca nacionalizada y, para reducir las tasas de descapitalización y mantener los flujos de inversión, los montos de créditos hipotecarios se actualizaron mediante el recálculo por salarios mínimos. Esta situación hizo inaccesible este tipo de

financiamiento para sectores de bajos ingresos y para amplios sectores medios.

- c) Entre 1982 y 1984, la producción capitalista y la promoción inmobiliaria tuvieron una notable escasez de créditos de la banca, en particular de los "créditos puente", para la promoción de vivienda de interés social.
- d) La autoconstrucción se vio afectada por la inflación, se encarecieron los costos del material de construcción, al mismo tiempo los ingresos de la población se volvieron cada vez más limitados, lo que frenó el proceso de autoconstrucción. Una de las alternativas a esta situación fue el arrendamiento por colonos autoconstructores empobrecidos.
- e) En el submercado de arrendamiento, se agudizó la poca rentabilidad del capital frente a la alternativa que ofrecía la renta financiera, esto provocó que los alquileres fueran mucho más altos.
- f) Respecto al suelo, ante una política oficial de frenar la expansión espacial de la ciudad, se generó una creciente escasez de terrenos en la mancha urbana, además se produjo el desplome del mercado del suelo.
- g) En estos años aumentó el déficit de viviendas y la degradación de infraestructura y equipamiento urbano.
- h) Quizá uno de los efectos más importantes de las limitaciones habitacionales impuestas por la crisis económica y las políticas de ajuste, ha sido el desarrollo de la vivienda compartida, como una de las "nuevas" alternativas de acceso a la vivienda que amplios sectores de la población de la Ciudad de México se han visto orillados a practicar.

2) El crecimiento demográfico de la ZMCM

A partir de 1980, en la ZMCM se ha presentado una importante disminución en las tasas anuales de crecimiento, debido tanto a la desaceleración de los flujos

migratorios hacia la ciudad, lo que ha provocado que el Distrito Federal se haya convertido en un estado expulsor de población; como a una fuerte reducción de las tasas de crecimiento natural.

Diferentes autores aseguraron, al tomar como base las tendencias de crecimiento demográfico de la ZMCM, que para 1990 la población de la zona metropolitana alcanzaría alrededor de 19 o 20 millones de habitantes; pero de acuerdo al censo de población de 1990, lo habitantes registrados son sólo un poco más de 15 millones.

En el medio académico esta diferencia ha generado diversas reacciones, la más generalizada ha sido discutir la calidad, la consistencia y el manejo de las fuentes oficiales de información demográfica. La interpretación que se ha propuesto, ha recaído en cuestionar los resultados del censo de población de 1980, como la causa de esas diferencias de población: "La explicación esta en la sobreestimación de los datos censales de 1980, los cuales parecen haber exagerado la población de la ZMCM en más de un millón de habitantes. Al respecto, las propias autoridades del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) han declarado que la población fue aumentada con el propósito de contrarrestar posibles errores de omisión y que probablemente los aumentos sobrepasaron la realidad..." (Camposortega, 1992:11).

Ante esta situación, los interesados en estudiar procesos evolutivos en la Ciudad de México han tomado tres posturas: 1) no considerar en sus trabajos la información censal de 1980; 2) intentar explorar los datos disponibles, superar sus deficiencias y conciliar las fuentes existentes, para tratar de corregir las cifras "abultadas artificialmente" del mencionado censo; y 3) utilizar fuentes no convencionales, que es la opción menos recomendada (Morelos, 1990; Garza y

Damian, 1991; Esquivel, et.all., 1993 y Negrete, et.al., 1993). Pero finalmente concluyen que la utilidad de la información estadística censal está en relación directa con su adecuada y oportuna utilización. El problema no se ha resuelto y quizá deberían publicarse los datos efectivamente censados en 1980, además de realizar una evaluación integral de las fuentes de información demográfica nacional.

A pesar de las problemas estadísticos señalados, es posible establecer que desde el punto de vista demográfico, la Ciudad de México dejó de registrar el mismo ritmo de crecimiento acelerado anterior. En esta situación han influido una serie de factores de diversa naturaleza, que permiten apuntar grandes tendencias generales sobre la situación demográfica de la ZMCM.

A grandes rasgos, es posible afirmar que en los últimos años en la Ciudad de México se dio una fuerte disminución del crecimiento natural, lo que sumado a un menor ingreso de emigrantes, por la reorientación de las corrientes migratorias del país hacia ciudades más pequeñas (en particular hacia ciudades medias), y a la salida de población de la capital a otras ciudades; ha dado como resultado un crecimiento demográfico mucho menor al esperado.

En la ZMCM se han reducido notablemente las tasas de fecundidad, estas han pasado de 43 nacimientos por cada mil habitantes que se presentaron en los años setenta, a 25 por mil entre 1980 y 1990 (Camposortega, 1992:9). Otro indicador es que en 1975 el promedio de hijos por mujer era de 2, para 1985 este se redujo a 1.3 (Esquivel, et al, 1993).

Respecto a la atracción de migrantes a la Ciudad de México varios autores han demostrado que, en los años ochenta, la capital disminuyó su fuerza de atracción, además señalan que en la actualidad se ha convertido en una de las principales áreas expulsoras de población (Negrete, 1990; Corona y Luque, 1992a y

1992b; Esquivel, et. al, 1993); al mismo tiempo se énfatiza que actualmente los movimientos intrametropolitanos en la ZMCM son más importantes que otras dinámicas demográficas.

El balance migratorio para la Ciudad de México entre 1985 y 1990 fue negativo, se ha calculado que el número de emigrantes a la ZMCM fue de 425,361, mientras el total de inmigrantes fue de 716,224; lo que da una tasa de migración de -1.9 por mil, a diferencia de la tasa que se presentó entre 1975 y 1980 de 0.7 (Corona y Luque, 1992a:578-579); por un lado ésta información demuestra que la capital es un lugar de atracción de migrantes, la más importante en el contexto nacional, pero ahora el número de personas que sale de la ZMCM es el doble del que llega. Además, entre 1985 y 1990, más de 500 mil personas pasaron del Distrito Federal al estado de México; y entre 1970 y 1990, la ciudad central perdió un millón de habitantes (Esquivel, et al, 1993).

Sobre la disminución de la fuerza de atracción migratoria de la ZMCM, se han manejado algunas hipótesis que intentan explicar el fenómeno, una de ellas habla de una reorientación de los flujos migratorios hacia ciudades más pequeñas, en particular hacia las ciudades de la frontera norte, de procesos de inmigración hacia ciudades medias y de migración urbana-urbana; en un contexto de una redistribución de población del sistema urbano de todo el país (Negrete, 1990: 650).

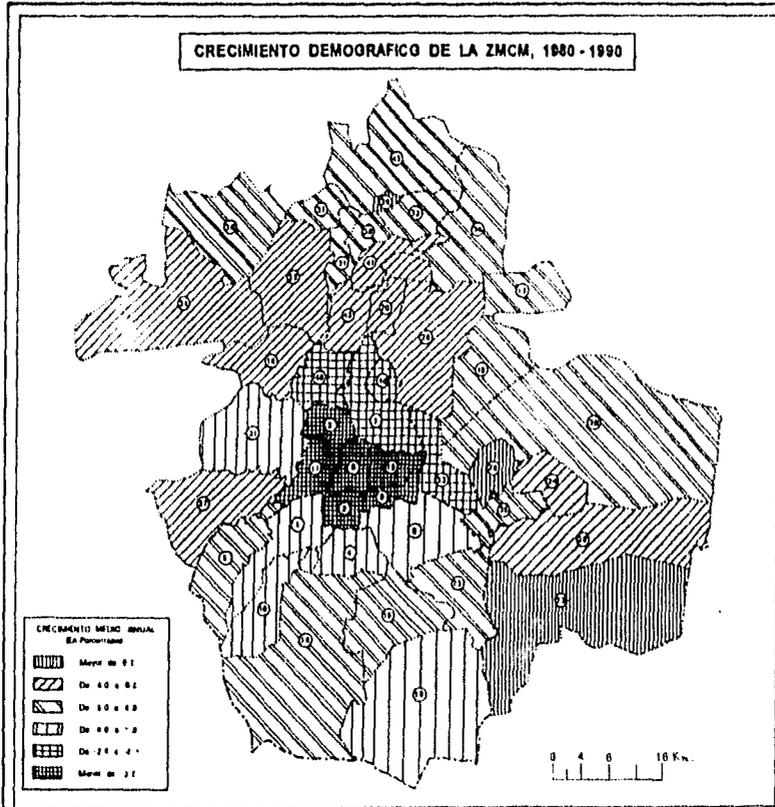
Además, se considera que se presenta una disminución de la capacidad de la ZMCM para mantener su dinámica concentradora: "...la ciudad llegó a un límite en su potencial centralizador alrededor de los años setenta, a partir de entonces, vive la secuela de la dinámica anterior. De manera aparente en los últimos años, los atractivos particularmente económicos de la zona metropolitana son menores y no compensan los costos crecientes de aglomeración..." (Negrete, et.al., 1993:20).

También se han buscado explicaciones de carácter más general, por ejemplo se habla de que en la actualidad la Ciudad de México se encuentra en un proceso de refuncionalización (Hiernaux, 1991), es decir, una pérdida de empleos en sectores manufactureros tradicionales y un crecimiento de actividades "modernas", tales como la industria maquiladora, la informática, el turismo, el comercio internacional, etc.; dentro de un contexto de predominio del neoliberalismo, de apertura a los mercados mundiales, de cambios territoriales, de una recomposición del sistema urbano nacional y del papel de la Ciudad de México, en particular. Lo que en su conjunto explica la pérdida del dinamismo de la capital en cuanto inmigración y el crecimiento de las ciudades medias.

Entre 1980 y 1990 el crecimiento demográfico de la ZMCM presentó el incremento más bajo de su historia, de 0.7 % anual, en donde el Distrito Federal registró un crecimiento negativo, de -0.7 %, y los municipios conurbados del estado de México de 2.7 % anual, lo que confirma el hecho de que, al menos, el Distrito Federal se ha convertido en un estado expulsor de población; además, como lo han señalado algunos autores, se presenta un proceso de reacomodo demográfico en la ZMCM, en donde la población del Distrito Federal se mueve a la periferia del área urbana (ver mapa 4).

Al interior de la ZMCM, resaltan las tasas de crecimiento de Azcapotzalco, Iztacalco y las delegaciones centrales, por mostrar importantes incrementos negativos, menores de -2.0 % anual, situándose como áreas expulsoras de población e integran un círculo central de despoblamiento (ver mapa 4); en este sentido, aunque con decrementos menores, mayores de -0.2 %, se encuentran Gustavo A. Madero, Tlalnepanlla y Nezahualcóyoll (ver mapa 4), como otras unidades donde también disminuyó su población durante los años ochenta; de este grupo destaca el último municipio mencionado, ya que se trata de una área de

Mapa 4



CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA ZMCM, 1980 - 1990

DELEGACION	%	MUNICIPIO	%	MUNICIPIO	%
DISTRITO FEDERAL	0.08	ESTADO DE MEXICO		ESTADO DE MEXICO	
1 ALVARO OBREGON	-2.34	17 ACOAMAN	2.98	33 MEZAHUALCOYOTL	0.83
2 AZCAPOTZALCO	-2.34	18 ATENCO	2.39	34 NICOLAS-ROMERO	5.05
3 BENTON JUAREZ	-2.88	19 ATIZAPAN DE ZARAGOZA	4.54	35 LA PAZ	2.98
4 COYDACHA	0.70	20 COACALCO	4.59	36 TECAMAC	5.80
5 CUJIMALPA	2.75	21 CUAUTITLAN	2.15	37 TEOLYUCAN	3.61
6 CUJAHUATEMOC	-3.08	22 CUAUTITLAN (IZCALLI)	6.52	38 TEPOZOTLAN	3.92
7 GUSTAVO MADERO	-1.75	23 CHALCO	13.70	39 TEXCOCO	2.88
8 IZTACALCO	-2.38	24 CHICOLAPAN	7.81	40 TLAJEPANTLA	-1.01
9 IXTAPALAPA	1.88	25 CHIMALHUACAN	14.80	41 TULTEPEC	7.53
10 MAGDALENA CONTRERA	1.20	26 ECATEPEC	4.51	42 TULITLAN	9.00
11 MIGUEL HIDALGO	-2.85	27 HUIQUILUCAN	5.39	43 ZUMPANGO	3.34
12 MILPA ALTA	1.73	28 DOTAPALUCA	5.85		
13 TLALHAC	3.47	29 JALTENCO	11.28		
14 TLALPAM	2.77	30 MELCHOR OCAMPO	3.82	DISTRITO FEDERAL	0.10
15 VENUSTIANO CARRANZA	-2.84	31 NAUCALPAN	0.74	ESTADO DE MEXICO	2.70
16 XICOIMILCO	2.23	32 NEHUALPAN	5.92	TOTAL D.F. y Edo. Mex.	0.89

Cálculos en base a la información del X y XI Censo General de Población y Vivienda.

reciente ocupación (administrativamente el municipio surgió en 1964); esta disminución se explica por la apertura urbana del valle de Chalco, donde, como se ha reportado, una importante porción de los habitantes que adquirieron terrenos en Chalco provienen de las colonias populares de Nezahualcóyotl (Hiernaux, 1991, Olivera, 1991 y Vega, 1991).

En cambio los municipios que reportan los máximos incrementos medios anuales son Chimalhuacan con 14.6 %, Chalco con 13.7 % en el oriente de la ciudad y Jaltenco con 11.26 %, al norte; todos estos municipios son áreas de reciente urbanización, que han sido ocupados por población de bajos ingresos. También resalta una franja de municipios al norte de la ZMCM por reportar altos incrementos, de 4 a 8 % anual, esta área representa las unidades receptoras de población, la cual esta integrada por: Ecatepec, Coacalco, Tultitlan, Tultepec, Cuautitlan Izcalli, Atizapan de Zaragoza y Nicolas Romero al norte; además de Chicoloapan e Ixpaluca al oriente, Huxquilucan al poniente y el grupo de municipios que se mencionaron al principio (ver mapa 4).

Habitacionalmente la ZMCM en 1990 presentó un incremento de 19.7 % respecto al número de viviendas registradas en 1980, el porcentaje de crecimiento menor desde 1950; pasó de 2,609 mil a 3,121 mil viviendas; con un incremento absoluto de 514 mil, es decir de 51,380 viviendas al año; de manera general, las delegaciones centrales mostraron un descenso importante, en 1980 fueron 591 mil y en 1990 487 mil, en promedio perdieron 10,474 por año; en cambio, Tlalpan, Xochimilco, Cuajimalpa, Chimalhuacan, Ecatepec y Naucalpan concentraron el mayor incremento, con aproximadamente 22 mil viviendas por año; otro aspecto a destacar es que las unidades administrativas que se incorporaron a la ZMCM en 1940, que desde 1950 habían registrado los mayores incrementos absolutos, en los años

ochenta redujeron drásticamente su crecimiento, en promedio sólo registraron 0.5 % más que en 1980 (ver cuadro 4).

3) Expansión de la Ciudad

No obstante la notable disminución del crecimiento demográfico en algunas áreas de la ZMCM, esto no significa que desde el punto de vista espacial la ciudad haya dejado de crecer.

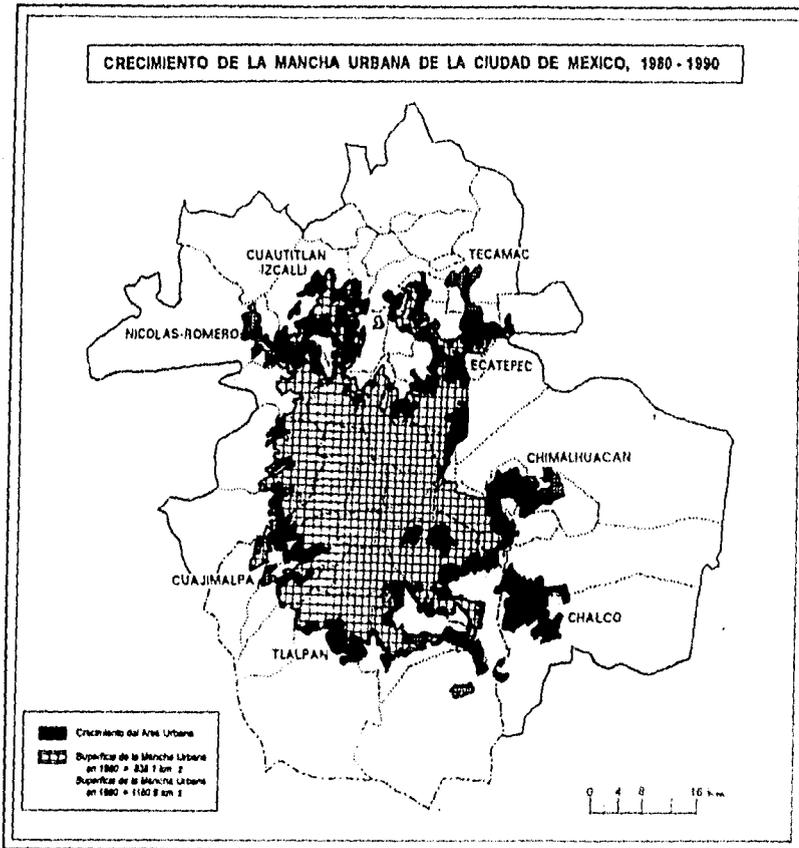
De 1980 a 1990 la expansión física de la mancha urbana aumentó en 323km², para situarse en 1,161 km² (ver mapa 5); en parte este crecimiento se explica por que la capital se encuentra en un proceso de suburbanización, donde la población se desplaza del centro a la periferia de la ciudad, es decir, por una dinámica de redistribución de la población en el espacio metropolitano (Negrete, et.al, 1993:21).

Esto se confirma al analizar el mapa de crecimiento demográfico (ver mapa 4), donde el área central de la ciudad se ha convertido en una zona de expulsión, y las unidades de la periferia en receptoras; numéricamente se sabe que del total de población que llegó al estado de México metropolitano entre 1985 y 1990, el 71 % provino del Distrito Federal (Ibid:23). Esta información permite afirmar que actualmente la expansión periférica y la ocupación del suelo en la Ciudad de México se da por una reestructuración interna, tanto de la renta del suelo, como de la población, por una redistribución de usos y por presiones demográficas del excedente de población urbana, y no por la presión demográfica de los migrantes. (Hiernaux, 1991).

Además, a diferencia de años anteriores, la presión del crecimiento demográfico y espacial ocurre en el estado de México, no en el Distrito Federal "...la manera como se ha dado la ocupación del espacio metropolitano ha seguido un

proceso de difusión continua de la mancha urbana, en el que los nuevos crecimientos se dan ocupando terrenos periféricos básicamente en los municipios estatales -situación que se observa tanto en fraccionamientos residenciales como en asentamientos populares-, dejando amplios espacios entre ellos y la mancha

Mapa 5



Fuente: Gutiérrez, González y Cervantes (1991).

continua, mismos que son llenados paulatinamente en periodos posteriores dando paso a procesos de conurbación y densificación " (Iracheta, 1984: 45).

Durante los años ochenta el crecimiento de la Ciudad de México oficialmente se asumió como un problema, y gran parte del discurso gubernamental se orientó ha reconocer la complejidad de los procesos que generan la expansión urbana, sin embargo ésta no se pudo contener tal como se había planeado. En estos años se habló de impulsar una política de descentralización en todo el país para desviar el crecimiento de la capital, de evitar la ocupación de áreas estratégicas (aquellas definidas como reservas ecológicas), o de zonas inadecuadas para el desarrollo urbano y de propiciar la densificación del Distrito Federal.

Hasta ahora estos propósitos no se han traducido en mecanismos concretos para limitar la expansión de la ciudad (Ward, 1991); aunque en algunos aspectos ha sido una política congruente, por ejemplo desde 1977 no se ha permitido ninguna invasión de tierras, a pesar de que han presentado varios intentos, sobretudo al sur de la ciudad (en las colonias Carmen Romero y El Seminario); sin embargo, la creciente necesidad del gobierno por asegurar votos para el partido oficial, el PRI, ha permitido que en algunos casos, las autoridades prefiera evitar conflictos con los sectores de bajos ingresos (Ibid).

De esta forma, la demanda de suelo urbano continúa, aunque ya no como un efecto del crecimiento de la población, sino por procesos de migración intrametropolitana; además, actualmente las demandas habitacionales de la población de bajos recursos no se pueden satisfacer por la vía legal, debido a la política urbana vigente; esta confluencia de intereses da como resultado la continua expansión de los asentamientos irregulares y de la mancha urbana en general.

Lo que permite afirmar que la política de contener el crecimiento urbano de la Ciudad de México ha fracasado, ya que se han urbanizado áreas definidas como no urbanas y la ciudad ha continuado extendiéndose a través de dos vías principales: la legal y la ilegal, tal como lo ha hecho en años anteriores (Duhau y Suárez, 1993).

Un ejemplo de urbanización reciente lo constituye la ocupación del valle de Chalco, al oriente de la ciudad (ver mapa 5). Aunque esta zona comenzó a habitarse a mediados de los años setenta, a partir de 1982 adquirió un carácter masivo; los ejes de crecimientos fueron la carretera federal a Puebla, el autopista a Puebla y la carretera Chalco-Tlahuac; la superficie urbanizada en 1978 era de aproximadamente 1500 hectáreas y en 1988 había crecido a 3500 (Olivera, 1991:16). El origen de esta ocupación fue totalmente irregular, a través del fraccionamiento de tierras ejidales; en este proceso se han distinguido tres fases: 1) desincorporación de los ejidos por fraccionadores clandestinos, los cuales fueron encarcelados a mediados del decenio; 2) a partir de 1984 los ejidatarios dominaron el proceso de venta, fraccionamiento y asignación de lotes, es cuando se generaliza la ocupación del valle; y 3) después de 1989, las autoridades estatales iniciaron la regularización de la tenencia de la tierra a través de CORETT (Hiernaux, 1991).

El fraccionamiento del valle de Chalco sigue un modelo de urbanización reticular con calles rectas, manzanas ortogonales y lotes rectangulares; la mayor parte de los habitantes de Chalco provienen de Nezahualcóyotl e Iztapalapa (Ibid; Olivera, 1991) y se les ha identificado como los hijos de los fundadores de Nezahualcóyotl y como inquilinos (Vega, 1991); también se ha detectado el predominio de migrantes del Distrito Federal y de los municipios conurbados de la ZMCM, lo que habla de una movilidad intraurbana cuyo interés fundamental es la adquisición de una vivienda en propiedad, ya que la mayoría son propietarios por primera vez (Olivera, 1991:10, Hiernaux, 1991).

En esta zona la dotación de servicios fue deficitaria, de hecho se le consideró una de las áreas más pobres de la capital; esta situación fue resultado de la manera en que las autoridades del estado de México atendían las demandas de los asentamientos periféricos, es decir, formaba parte de una estrategia para desalentar futuras invasiones y desacreditar a los fraccionadores clandestinos, además de la carencia de recursos provocada por la crisis económica del país (Hiernaux, 1991). Sin embargo, a partir de 1989 el gobierno federal se interesó en mejorar las condiciones de vida de esta parte de la capital e intervino directamente en la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento urbano; de hecho Chalco fue el "laboratorio" donde se probaron nuevas políticas sociales, como el "Programa Nacional de Solidaridad", el cual buscó orientar el voto de la población hacia el PRI y vender una imagen "positiva" del gobierno federal (Ibid; Vega, 1991).

La manera en que las autoridades gubernamentales permitieron y asumieron la ocupación del valle de Chalco indica una nueva actitud estatal hacia el crecimiento espacial de la ciudad y nuevas prioridades de su relación con las colonias populares.

4) Colonias Populares

Se calcula que entre 50 y 60 % de la vivienda urbana de Ciudad de México se originó en la formación y crecimiento de colonias populares, definidas como asentamientos irregulares, es decir, en aquellas donde se accedió al suelo a través de procesos de fraccionamiento y apropiación ilegal y donde la vivienda fue producida, básicamente, por autoconstrucción (Duhau, 1991 y Duhau, et. al. 1992); también se deduce que son aproximadamente 10 millones de personas las que habitan lo que son, o fueron, asentamientos irregulares (Conolly, 1989, citada por Duhau, 1991:141). Estos procesos de ocupación continúan desarrollándose en la

ZMCM, de acuerdo con la "Dirección de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica" del DDF, en 1989, los asentamientos irregulares en el Distrito Federal ocupaban una superficie de 6,000 hectáreas y en el estado de México conurbado 10, 500 hectáreas (Duhau, 1991).

Esta información permite asegurar que esta modalidad de acceso al suelo y producción de vivienda se ha convertido en la vía principal de solución a las necesidades habitacionales de los sectores de bajos ingresos y en la forma predominante de producción de la ciudad; cabe aclarar que gran parte de ese crecimiento se ha dado sobre tierras ejidales y comunales.

Los usos del suelo que se han definido en terrenos de antiguos ejidos no han sido exclusivos para familias de bajos ingresos, en ellos también se han definido fraccionamientos para sectores de ingresos altos y medios, para infraestructura urbana e incluso para vivienda estatal (Varley, 1989). En 1982, en 12 municipios metropolitanos del estado de México, la ocupación urbana que se había desarrollado sobre tierras ejidales, comunales y estatales, sumaba el 77.3 %; y sólo el 22.7 % en terrenos de propiedad privada (Iracheta, 1984). Se considera que el 42 % de los asentamientos populares de la ZMCM se ha desarrollado en ejidos (Scheingart, 1989b).

Actualmente la principal fuente de oferta de suelo barato para sectores populares son las tierras ejidales y comunales (Duhau, 1991; Ward, 1991, Varley, 1989,). Como afirma Azuela, desde el punto de vista jurídico, el actual estado de las cosas condena a la ilegalidad la construcción del espacio urbano de las clases populares "... las condiciones que exigen las leyes para la urbanización son inalcanzables para la mayoría de la población, por ello ésta no tiene otra alternativa que acudir a mecanismos irregulares para acceder a un pedazo de tierra donde

aseñarse" (Azuela, 1988:54-55); aunado a que existe un gran desinterés por parte del capital inmobiliario para producir vivienda para las clases populares bajo las condiciones mínimas establecidas por la ley (Azuela, 1984).

Durante los años ochenta, el principal crecimiento de la capital se orientó al suroriente, esta expansión se realizó principalmente para familias de bajos ingresos hacia Iztapalapa, Chalco, Ixtapaluca y Chicoloapan. Del total de expropiaciones realizadas por CORETT para regularizar la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, entre 1983 y 1988, se afectaron 1,432 hectáreas, de las cuales 1,148 pertenecen a Iztapalapa; mientras que en el estado de México, de un total de 1,891 hectáreas, 1,100 fueron expropiadas en Ixtapaluca, Chalco y Chicoloapan (Duhau, 1991).

A finales de los años ochenta comenzó a funcionar el Programa Nacional de Solidaridad, la política representativa de la administración de Salinas de Gortari (1988-1994), entre otros aspectos SOLIDARIDAD se encargó de llevar a cabo un proceso masivo de regularización de predios en áreas de reciente urbanización en la Ciudad de México, de manera particular tuvo mayor impacto al oriente, en el valle de Chalco.

Sin embargo, de acuerdo con Duhau, esta política de regularización de la tenencia de la tierra se ha transformado en un estímulo al fraccionamiento ilegal; el proceso inicia al adquirir un lote en un núcleo agrario, más tarde con la participación de CORETT, esta situación se regulariza y ejidatarios y comuneros deciden vender, y, en algunas ocasiones, se logran establecer fraccionamientos planificados (Ibid). Otra ventaja que obtienen los habitantes de estos asentamientos es que es un proceso poco conflictivo, ya que no existe un compromiso real por parte del vendedor, mientras que el comprador espera la regularización para acceder a los

servicios urbanos, aunque "...La posibilidad de que un asentamiento reciba o no un servicio y el tiempo que pasa antes de que esto ocurra, se relaciona con cantidad de factores complejos. Las prioridades de los residentes, los costos totales y la facilidad de instalación, los atributos de los líderes locales y la adhesión de la comunidad a las reglas de la política, pueden ser consideraciones de importancia..." (Ward, 1991:237).

Otro aspecto que resalta en relación con la política de regularización de la tenencia de la tierra en colonias de origen irregular, es la importancia que adquiere este proceso para el Estado; así el objetivo de esas acciones no se limita a otorgar títulos de propiedad, sino que también constituye una manera de ejercer mayor control sobre la planeación y la construcción, y puede ser una forma de mediación y control político, a través de las negociaciones que genera (Ibid).

De manera general se puede decir que "... la aplicación de programas de regularización de predios y la prácticamente inexistente constitución de reservas territoriales en la ZMCM, se encuentran muy distantes de constituir una política de suelo capaz de dar respuesta al principal problema a resolver: la generación de una oferta de suelo barato para habitación popular que cuente con servicios o que sea susceptible de tenerlos a un costo razonable y que sea compatible con la orientación de las políticas de ordenamiento urbano" (Duhau, et. al. 1992:59).

En conclusión, los principales mecanismos de acceso al suelo urbano que habían utilizado los sectores populares para resolver sus necesidades habitacionales (invasiones, fraccionamiento clandestino, etc.), se han modificado en los últimos años; debido, por un lado, a una mayor eficacia del Estado para impedir procesos urbanos irregulares, y, por otra parte, a las exigencias de las leyes de fraccionamientos para que los promotores cumplan con los requisitos establecidos;

esto, aunado a los altos costos del suelo, ha provocado que los organismos públicos de vivienda sean los únicos que soliciten autorización para fraccionamientos destinados a sectores populares; además en el Distrito Federal no existen reservas urbanas del suelo destinadas al sector popular y en el estado de México las reservas se manejan bajo criterios mercantiles, lo que no las hace disponibles para los sectores populares (Duhau, 1991).

Aunque las colonias populares tienen un origen común, esto no significa que actualmente tengan características similares, para el caso de la Ciudad de México no es posible hacer una identificación directa entre la colonia popular con marginalidad urbana y vivienda precaria. El proceso que involucra la formación de colonias populares, abarca una amplia gama de sectores sociales y una clara tendencia a la consolidación de sus viviendas, aunque, en algunos casos, en el inicio del proceso pueden predominar viviendas precarias, se ha demostrado que en poco tiempo superan satisfactoriamente esas condiciones (Ibid).

Es posible encontrar una amplia gama de procesos urbanos dentro de las colonias populares; lo cual se puede explicar por diferencias existentes al momento de su formación, por la manera en que han resuelto su situación jurídica, por la forma de acceso a los servicios urbanos o por las características de sus habitantes.

La evolución de este tipo de colonias también ha influido en las características al interior de la ciudad "...el fenómeno de la consolidación ha permanecido como un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana... (lo que) implica un mejoramiento en las condiciones socioespaciales de la ciudad a medida que avanza la urbanización en la periferia y permanece o evolucionan las características urbanas en áreas más antiguas y centrales." (Ruvalcaba y Schteingart, 1988:108).

5) Vivienda en Renta

En los años ochenta la proporción de vivienda que no es propiedad de sus ocupantes continuó su tendencia a reducir su importancia relativa, en 1980 fue el 45.9 % del total de la ZMCM, en cambio en 1990 descendió al 30.5 % (ver cuadro 6); y por primera vez mostró un incremento general negativo, pasó de 1,196 mil a 951 mil en 1990, en promedio se perdieron 24,501 viviendas no propias por año.

De manera general, en el Distrito Federal se registró la mayor parte del descenso, con -31.4 % respecto al total de 1980, sólo los municipios del sur registraron un incremento en el sector; en cambio los mayores incrementos se reportaron en las unidades administrativas incorporadas a la ZMCM en 1960 y 1980, con 1,853 y 1,732 viviendas no propias por año, respectivamente, en este sentido resaltan los municipios conurbados ubicados al oriente (la mayoría se engloban en las unidades incorporadas en 1980), por registrar un crecimiento porcentual de 55, respecto al número de viviendas no propias de 1980 (ver cuadro 5).

En 1990 el área central sólo concentró el 25.4 % de la oferta total de la ZMCM, aunque representó el 49.6 % del total de viviendas que ahí se registraron; mientras que el 26.4 % de la oferta del arrendamiento se ubicó en las unidades incorporadas en 1940 (ver cuadro 6).

En estos años el esquema de ubicación del arrendamiento ya no se concentra en el área central de la ciudad, sino que abarca las áreas más consolidadas de la periferia, lo que se da por dos razones fundamentales (Coulumb, 1991a); por un lado, en la ciudad central se presenta una constante disminución de la vivienda en alquiler, tanto por la aplicación de distintos programas de renovación, como por procesos de sustitución de usos del suelo; en segundo lugar, en la periferia existe una constante expansión de oferta de cuartos y viviendas, sobre todo en el norte y

oriente de la ciudad, en antiguas zonas de la clase trabajadora, o en antiguos núcleos de pueblos absorbidos a la mancha urbana, éstas áreas representan mayores ventajas comparativas que el centro de la ciudad (Ward, 1991:90).

Esta situación indica cambios en la forma de producción y en las relaciones sociales de la vivienda en renta, es decir, hacia finales de los años ochenta, se ha expandido el submercado de vivienda en alquiler en colonias populares consolidadas, en cuartos de azotea y en condominios de interés social, además se ha incrementado la vivienda compartida (Coulomb, 1991a).

A mediados de los años ochenta se identificaron ocho diferentes submercados de vivienda de arrendamiento, sus principales diferencias se establecieron al considerar los distintos estratos socioeconómicos de la ciudad; se definieron: casas y condominios de lujo, ubicados en Polanco; los de alquiler medio, predominantes en la colonia Roma, Condesa, Del Valle, Coyoacán; la vivienda de alquiler asociada a edificios antiguos o construidos antes de 1942, la mayoría todavía beneficiada por los decretos de congelamiento de la renta, localizados en la zona centro; vecindades de renta libre, donde la vivienda era de mala calidad y presentaban problemas de hacinamiento e insalubridad; la oferta de arrendamiento que se da en colonias populares de reciente urbanización, que de hecho representa la única oferta nueva de vivienda en alquiler en la ZMCM; y, finalmente, la vivienda que se alquila en cuartos de azotea y condominios de interés social (Coulomb, 1985).

Ante la crisis económica del país, el mercado de vivienda en arrendamiento se modificó en varios sentidos. De manera general, aumentó la escasez de ofertas y se hizo evidente la no rentabilidad de los inmuebles de alquiler; puesto que salieron

del mercado una cantidad importante de viviendas lo que generó un incremento en los alquileres (IIESLA, A.C. 1990).

Otra de las respuestas de los propietarios, fue tomar como parámetro para marcar los incrementos a los precios del alquiler los índices inflacionarios, esta situación perduró hasta 1982; a partir de esta fecha y hasta 1988, los incrementos aplicados al arrendamiento estuvieron por debajo del índice inflacionario, debido a la aprobación de un decreto para que el aumento en los alquileres no fuera mayor al 85 % del incremento a los salarios mínimos. Sin embargo, en diciembre de 1987, cuando entró en vigor el "Pacto de Solidaridad Económica", una política económica del gobierno federal que no incluyó al arrendamiento como parte del pacto; los aumentos al alquiler se volvieron a situar por arriba de los incrementos de los precios (Coulomb, 1991b). Actualmente, de acuerdo con declaraciones gubernamentales, existe el interés por fomentar la inversión en el campo del arrendamiento, aunque hasta ahora el impacto de esas "políticas" ha sido mínimo (Ibid).

A pesar de la situación anterior, para 1990 la ZMCM registró un aumento en la oferta de vivienda en alquiler, pero los inmuebles que han producido este incremento, están fuera de la normatividad fiscal urbana y del código civil que rige al sector; al mismo tiempo que se han consolidado los "colonos arrendadores", aquellos que alquilan una vivienda autoconstruida en colonias populares (Ibid).

Este tipo de arrendamiento y el compartir la vivienda, se han convertido en dos alternativas de acceso a una vivienda para aquellos grupos que no pueden, o no quieren, convertirse en propietarios periféricos o no están dispuestos a soportar el difícil proceso que conduce a la propiedad (Duhau, et.al, 1992:59); "... el mayor efecto de las fuertes limitaciones que ha sufrido la política habitacional durante una

década de crisis y de política de reajuste ha sido el desarrollo de una vivienda compartida, o sea, una mayor proporción de arrimados." (Coulomb, 1991b:46).

6) Promotoras privadas

Durante los años ochenta destacan las transformaciones que las promotoras privadas de vivienda tuvieron que realizar ante la pésima situación económica del país; antes de la crisis de 1982 una de las tendencias que registraba el sector era la casi desaparición de la promoción habitacional pública, ante el fortalecimiento de las empresas que participaban en la promoción privada; después de 1982 esta tendencia se revirtió y surgió una estrecha articulación entre las prácticas privadas y las políticas de vivienda del Estado (Schteingart, 1989c).

Hasta cierto punto, esta relación fue una situación forzada frente a la retracción del mercado, la reducción de las fuentes de financiamiento y la escasez de suelo para los fraccionamientos promovidos por el sector. De tal forma que la asociación con instituciones gubernamentales, particularmente AURIS e INFONAVIT, ha permitido que las empresas privadas del ramo sostengan un cierto nivel de actividad, aunque cabe aclarar, sólo aquellas que mantuvieron muy buena vinculación política (Ibid:248)..

En el estado de México han surgido prácticas como la "asociación en participación", en la que un organismo gubernamental, por ejemplo AURIS, se asocia con un promotor privado, cada parte debe aportar recursos para la promoción; las operaciones se pueden desarrollar sobre terrenos del organismo, mientras que el promotor privado consigue el crédito; de esta forma al promotor se le facilita el acceso a licencias y permisos, por otro lado, AURIS puede incluir sus propias reservas territoriales ya autorizadas para fraccionar; finalmente las utilidades se reparten proporcionalmente a las aportaciones, hay ocasiones en que el promotor

paga a AURIS con lotes o viviendas, que pasan a ser propiedad del gobierno, el cual las puede rentar o vender; generalmente se crea una empresa para la asociación y se liquida al finalizar la operación (Ibid:242-243). Aunque se pueden presentar otro tipo de asociaciones (por ejemplo en terrenos del promotor privado), la mayoría de las promociones se han desarrollado como se ha descrito.

De acuerdo con información consignada por Schteingart, de 15 promociones que se registraron en los municipios conurbados, sólo 2 fueron producto de promociones privadas directas y las 13 restantes en asociación (Ibid:243). Al mismo tiempo, respecto a los fraccionamientos aprobados durante la primera mitad de los años ochenta, señala que el 72 % de los registrados por la autora, fueron aprobados a favor de organismos públicos, y sólo el 9 % a favor de empresas privadas; aunque "...muchos de los fraccionamientos aprobados a nombre de instituciones oficiales son vendidos parcialmente a promotores privados o bien estos entran a realizar promociones asociados con esos organismos..." (Ibid:221).

Otras de las medidas adoptadas por las promotoras privadas durante la crisis fueron: 1) disminución del volumen de producción; 2) búsqueda de nuevas actividades y nuevos mercados fuera de la ZMCM; 3) asociación con institutos de vivienda de los estados; 4) ante la reducción de las fuentes de financiamiento, la mayoría trabajó con créditos del Programa Financiero de la Vivienda (PFV), lo que implicó trabajar con créditos de interés social y la desaparición de créditos para sectores más solventes; 5) creación de planes propios de financiamiento; y 6) cambio en el tipo de promociones, redujeron la venta de lotes solos y predominaron los conjuntos habitacionales (Ibid:232-234).

El principal efecto de estas medidas sobre la población de la ZMCM, ha sido el deterioro de las condiciones habitacionales de los sectores con ingresos medios,

que son los grupos que pueden optar por una vivienda producida por los promotores privados; es decir, los grupos que antes podían acceder a un crédito para una vivienda de tipo 3, ahora obtienen una de tipo 2, de menor tamaño y menor calidad (Ibid).

Por otra parte, en el estado de México durante los años ochenta, disminuyó la proporción de fraccionamientos aprobados, lo que se explica por tres razones principales. En primer lugar, las promotoras inmobiliarias resintieron los efectos de la crisis económica; además, a partir de estos años, se aplica un nuevo dispositivo legal que transfiere a las promotoras y fraccionadores los costos de la apertura de espacios a la urbanización; y finalmente, a la mayor injerencia de los gobiernos municipales en la autorización de proyectos habitacionales, ahora el municipio debe encargarse de la gestión de los servicios, de la dotación y del mantenimiento; en este esquema, los proyectos habitacionales de interés social y de vivienda propia, se perciben como de alto impacto en la demanda, uso y saturación de infraestructura y equipamiento (Duhau y Suárez, 1993).

7) Intervención estatal

A partir de 1980 las formas en que el Estado participa en materia de vivienda se modifican completamente; por un lado, las condiciones generales del país mostraron su máximo deterioro en la primera mitad de los años ochenta, lo que generó que el Estado redujera los márgenes económicos de su participación en todos los ámbitos de la sociedad, y obligó a buscar formas alternativas de intervención; por otra parte, los movimientos urbano populares se convirtieron en efectivos grupos de presión al gobierno, lo que se tradujo en nuevas estructuras de interacción entre el Estado y las organizaciones independientes; además, en estos años, el Estado hizo posible la institucionalización de la planeación del desarrollo urbano en la ZMCM.

A pesar de que durante el periodo de Miguel de la Madrid (1982-88) la crisis económica mostró su etapa más dura, son años de una sostenida presencia del Estado en la producción habitacional; se calcula que las acciones de vivienda realizadas entre 1982 y 1988 fueron 1.4 millones de unidades concluidas, esta cifra es superior a toda la vivienda financiada por el Estado entre 1925 y 1982, 1.2 millones (SEDUE, s/f:109); es decir, en esta administración se mantuvo la proporción del PIB destinado a la vivienda, pasó del 1.0 % en 1982 al 1.68 % en 1987, incluso fue mayor al de otras épocas menos limitantes (Coulomb, 1991b).

Esta situación no fue gratuita sino que al Estado convenía asegurar la sobrevivencia de la industria de la construcción, como una forma de contrarrestar el impacto de la crisis sobre el empleo, al mismo tiempo necesitaba generar un espacio de negociación con grupos urbanos organizados y organizaciones corporatizadas fuera del partido oficial; de tal forma que "...si el Estado mexicano pudo mantener su presencia en la producción habitacional es porque no se trata en realidad de una inversión pública: gran parte de los recursos financieros de las instituciones de vivienda no provienen del gasto público; es decir de los recursos fiscales del Estado. Alrededor del 85 % de la llamada "inversión pública" en vivienda proviene de particulares, a través de los dispositivos bancarios (FOVI-BANCA), de la aportación patronal del 5% sobre la masa salarial (INFONAVIT, FOVISSSTE) y de la recuperación de los créditos hipotecarios por parte de los organismos de vivienda". (Ibid: 28).

Durante los años ochenta, los programas de vivienda pública tuvieron la máxima inversión en toda su historia, sin embargo, esto no significa que la demanda de vivienda se haya cubierto; se calcula que la oferta habitacional producida por el Estado en la Ciudad de México, que siempre ha recibido la mayor parte de los

recursos gubernamentales destinados a la vivienda, sólo representó una quinta parte de la demanda (Ward, 1991).

Por otra parte, destaca el hecho de que a la vivienda ya no se ve sólo como un producto terminado, sino como un proceso, por lo que los distintos organismos públicos dedicados a atender la demanda habitacional, han diversificado sus programas, ahora incluyen: desde apoyos para remozamiento, lotes con servicios, vivienda básica, adquisición a terceros, hasta crédito para terrenos y producción de materiales de construcción para vivienda de bajo costo (Aldrete-Haas, 1991; SEDUE, s/f).

Otra de las características de la producción habitacional estatal reciente es la reducción de los promedios de las superficies y de los acabados de la vivienda de interés social; actualmente tienen mayor importancia los programas de vivienda progresiva (mejoramiento, pie de casa, lotes y servicios), porque implican costos menores de producción, respecto a los programas de vivienda terminada (Coulomb, 1991b). Así, en 1983 el 81 % de las acciones habitacionales se dedicaron a la vivienda terminada, en cambio en 1988, fue de sólo el 37 % (Villavicencio, 1991).

Respecto a las instituciones gubernamentales que atendieron las demandas de vivienda, en los últimos años resalta que la mayor parte de las acciones del sector público han sido ejecutadas por organismos a nivel federal como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI o FONHAPO; las cuales se han orientado a atender las carencias al interior del país y sólo el FVIDESU, que tiene una cobertura social y territorialmente muy limitada, atiende exclusivamente al Distrito Federal y AURIS en el estado de México (Duhau, et.al, 1992:60). De estos, los de mayor importancia son INFONAVIT, que atiende sólo al 1.8 % de la demanda de vivienda y FOVISSSTE que se encarga de menos del 1%. (Villavicencio, 1991).

En los ochentas destacan, por diferentes razones, dos organismos gubernamentales que atienden la problemática habitacional del país; en primer lugar, el Programa Financiero de Vivienda manejado por la banca (nacionalizada de 1982 a principios de los años noventa), a través de FOVI-Banca (o FOVI-FOGA), se transformó en el principal organismo del sistema financiero habitacional, en 1988 duplicó el número de acciones que financió y fue el organismo que recibió la mayor cantidad de recursos para atender la demanda de la clase media (Ziccardi y Mier, 1990:9); en el lapso de 1983 a 1988 generó 468 mil unidades en todo el país, lo que equivale al 33.6 % del total del periodo, superó la producción del INFONAVIT que fue de 29.7 % (SEDUE, *sff*:109).

El segundo organismo es FONHAPO, el cual se creó en 1981 con fondo financiero de BANOBRAS, para atender a la población no asalariada con ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo, es decir, se dirigió al sector que no puede aspirar a créditos en otras instituciones; a pesar de que su producción ha sido limitada, de 1983 a 1988 financió 245 mil unidades, el 17.6 % del total (SEDUE, *sff*:109), este organismo ha destacado por su importante participación en los programas de reconstrucción del área central de la Ciudad de México después de los sismos de 1985; además, su funcionamiento ha representado una nueva forma de operación distinta al resto de instituciones habitacionales estatales (Ziccardi y Mier, 1990:10).

Frente a la crisis económica estos organismos tuvieron una respuesta diferente, tanto en los niveles de inversión, como en los programas que promueven, aspecto que se relaciona con la gestión de cada uno de ellos; así, de 1983 a 1988 FOVI-BANCA (que maneja el 50 % de los recursos públicos para la vivienda y que trabaja con promotores Inmobiliarios privados y empresas constructoras), e INFONAVIT (con el 30 % de la inversión pública y promociones externas),

incrementaron en más de 25 veces su inversión en los distintos programas que manejan. Por otro lado FONHAPO, que tiene como prioridad financiar programas de autoconstrucción y trabaja con grupos organizados de solicitantes de vivienda, sólo incrementó 6 veces su inversión (Coulomb, 1991b). La lógica de esta política de asignación de recursos fue el de apoyar las acciones de vivienda vinculadas directamente con la industria de la construcción o con la promoción inmobiliaria capitalista, porque se les ve como una contribución a la reactivación económica y del empleo (Ibid).

Los recursos financieros destinados a la vivienda de interés social son: a) presupuesto federal; b) el sector privado, el que incluye el 5% del salario integrado a los trabajadores de empresas y 6% de captación bancaria; y c) préstamos externos como el BID y banco Mundial (Ibid).

Al evaluar la acción de los organismos estatales destaca el que los actuales esquemas de financiamiento, producción y distribución de la vivienda conduce a tasas de recuperación muy bajas, a un desaprovechamiento de los recursos, a un encarecimiento y disminución de la calidad de la vivienda de interés social y a un desaprovechamiento de la organización y participación popular; ya que "...las políticas y acciones que de ellas se desprenden no se han adaptado a la magnitud del problema ni a las transformaciones que desde mediados de los ochenta, han caracterizado a la estructura económica y política de México" (Duhau, et.al, 1992:60).

Otro aspecto que resalta es el que los distintos organismos estatales dedicados a atender la problemática habitacional deben cumplir, además del reglamento general de construcción, con los requisitos y normas técnicas definidas por cada institución, lo que complica, encarece y dificulta la producción de vivienda

estatal y, en muchas ocasiones, plantea soluciones que no responde a las condiciones reales ni a las necesidades de los demandantes (Villavicencio, 1991:287).

De acuerdo a cifras manejadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), entre 1983 y 1987, el déficit de vivienda para el Distrito Federal se calculó en 338,580 acciones de vivienda; sin embargo en esos años sólo se realizaron 123,800 (cifra que incluye las 54,000 efectuadas por el programa de Renovación Habitacional), lo que representa sólo el 36 % de la oferta requerida en esos años (Villavicencio, 1991). Cabe comentar que a partir de 1983, las estadísticas oficiales al referirse a la inversión de viviendas, hablan de "acciones" generadas por los distintos programas habitacionales públicos, lo que en sentido estricto no son comparables con los reportes de años anteriores, donde se cuantificaban viviendas terminadas.

Durante los años ochenta, el programa gubernamental en materia habitacional más exitoso y eficiente aplicado en Ciudad de México, fue el "Programa de Renovación Habitacional Popular" (PRHP), el cual construyó aproximadamente 45 mil viviendas en el área central de la ciudad, los resultados de este programa motivaron la aplicación de una segunda fase en la que se produjeron 9042 viviendas, entre 1987 y 1988 (Coulomb, 1991b).

Aunque cuantitativamente hay que admitir que la influencia del PRHP ha sido limitada, respecto a los más de tres millones de viviendas de la ZMCM, los resultados del mencionado programa han sido excepcionales por varias razones. En primer lugar, éstas acciones fue la respuesta del Estado ante la situación social generada después de los sismos de septiembre de 1985; creó una organización para implementar el programa, integró un equipo calificado de diseñadores,

tecnócratas y administradores, formuló mecanismos financieros creativos, expropió terrenos, no excluyó a ningún grupo por su afiliación política, discutió con los usuarios las soluciones que se implementarían; todo esto hizo posible la construcción, para mayo de 1986 de los inmuebles de la primera fase del programa (Aldrete-Haas, 1991).

Sin duda lo más destacado de este programa fue el hecho de que las movilizaciones de los damnificados por recuperar sus viviendas forzaron la creación de una nueva política para el área de desastre; es decir, después de los sismos, los tecnócratas del gobierno del DDF intentaron refuncionalizar el centro de la ciudad, lo que aceleró las tendencias en los cambios de uso del suelo habitacional por comercial, lo que implicaba el desalojo de los inquilinos que habitaban inmuebles con el régimen de rentas congeladas; sin embargo la movilización de los afectados modificó estos objetivos, lograron un cambio radical en la dinámica habitacional del centro de la capital; después de la aplicación del PRHP, en esta zona se ha consolidado el uso habitacional de bajo costo sobre otros tipos de usos del suelo, se revirtió el proceso de sustitución del uso habitacional, aceleró el cambio en la tenencia de la vivienda y disminuyó la oferta de vivienda en alquiler en la zona (Coulomb, 1991b).

Además, desde la perspectiva del mercado inmobiliario el PRHP permitió establecer mejores condiciones de competencia en el mercado del suelo en la zona central de la ciudad, a través de la propiedad privada de la vivienda; de hecho la aplicación del programa de renovación implicó la descongelación de las rentas (decretos que no sólo afectaban a viviendas, sino también involucraban locales comerciales), lo que incluyó que el suelo del centro ingresara "nuevamente" al mercado inmobiliario y permitió actualizar los precios catastrales para activar las condiciones del mercado privado (Moreno, 1988:129).

Por otra parte, en estos años la intervención gubernamental en la problemática urbana se hace mucho más técnica y eficiente debido principalmente a que, desde finales de la década de los setenta, en México el estatus político de la planeación se fortaleció notablemente, aspecto que continúa reforzándose.

Con anterioridad no existían planeadores, lo que había eran restricciones al crecimiento urbano o para algún tipo de uso del suelo, se hacía énfasis en la distribución de recursos financieros, en controles fiscales o en incentivos para el desarrollo industrial, lo cual era resultado de la decisión particular de funcionarios y políticos; es decir, estas limitantes no se basaban en normas o reglamentos legislados (Ward, 1991)

En primer término la planeación pasó a ser parte de la "aparente modernización" del aparato gubernamental (Aguilar, 1987a), en un momento en que la sociedad necesitaba reformas, se percibió a la planeación como el instrumento adecuado para regular el crecimiento urbano del país, para racionalizar el sistema administrativo y como un canal democrático para incorporar a los ciudadanos en la toma de decisiones a nivel local. Además, la planeación también ha sido útil como prerequisite para negociar ayuda financiera externa (Ward, 1991).

Si bien se reconoce que la actividad planificadora no siempre tiene su correspondiente fase operativa, que el proceso de planeación ha sido más decorativo que indicativo, que presenta propuestas demasiado ambiciosas, que en ocasiones son sólo buenos propósitos, que no son políticamente viables, que su éxito depende de la coyuntura política en la que operan y finalmente, que no puede considerarse como un medio real para lograr cambios urbanos (Aguilar, 1987a; Iracheta, 1987, Coulcomb, 1989 y Ward, 1991); la planeación en los años ochenta se

ha constituido como una manera efectiva de regular el crecimiento de la Ciudad de México.

De manera general, la mayor parte de los propósitos y estrategias que se plantean respecto a la vivienda los distintos programas y leyes establecidos en los ochentas, tanto el Plan Nacional de Desarrollo (de los últimos dos sexenios), la Ley Federal de Vivienda, el Programa Nacional de Vivienda en sus distintas versiones, ya se encontraban planteados en el primer Programa Nacional de Vivienda de 1978. "...tanto los objetivos como las estrategias e instrumentos planteados por el PND en materia de vivienda se caracterizan por su gran continuidad con la política de vivienda que se viene desarrollando desde finales de la década pasada y que se ha ido consolidando durante los dos sexenios anteriores bajo el concepto de Sistema Nacional de vivienda" (Coulomb, 1989: 34). Sus principales planteamientos son:

- a) Coordinación institucional entre dependencias federales, organismos de vivienda y gobierno estatal y municipal.
- b) Financiamiento para demandantes de ingresos medios, pagos proporcionales al salario, para reducir los subsidios y permitir una adecuada recuperación de los créditos.
- c) Densificación urbana, mejoramiento y rehabilitación de la vivienda
- d) Mayor apoyo a la autoconstrucción
- e) Apoyo a la construcción de vivienda para arrendamiento
- f) Regulación de la tenencia del suelo y formación de reservas territoriales
- g) Fomento a la vivienda en el campo
- h) Reducción del costo de la construcción, al garantizar el abasto oportuno, suficiente y barato de materiales
- i) Desarrollo de normas y tecnología constructiva
- j) Simplificación administrativa de las gestiones de construcción

k) Apoyo a la investigación y capacitación.

Aunque en la ZMCM, las políticas de planeación de manera general están regidas por ese listado, existen sus propias reglas específicas.

Antes de 1980 la planeación del desarrollo urbano se sustentaba en una ley de fraccionamiento, en grandes esquemas reguladores y normas específicas para algunas zonas; sin embargo, a pesar de que tenían validez administrativa, eran aplicadas "discrecionalmente", es decir, se aplicaban sobre la base del ejercicio autoritario del gobierno y sin fundamento legal, debido a que el gobierno no tenía la necesidad de legitimar normativamente sus decisiones; en este contexto se plantearon nuevos lineamientos: "Es el fin de esta posibilidad de ejercicio discrecional de la autoridad, lo que explica en gran medida que fuera en los años ochenta cuando finalmente se institucionalizara un sistema público de regulación del desarrollo urbano, en un contexto en el cual, paradójicamente, las ideas y la doctrina de planeación de los asentamientos humanos desarrollados en la década anterior, habían desaparecido virtualmente del discurso oficial" (Duhau y Suárez, 1993:5).

De esta forma, en 1980 el "Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal" estableció el marco doctrinario y una justificación técnica, el cual fue poco difundido. En 1981 se encargaron otros estudios sobre el funcionamiento de la ciudad y al año siguiente se generó otra versión del mencionado plan, el cual se utilizó para otorgar licencias de construcción y usos del suelo; y en 1987 se publicó la versión del plan vigente en la actualidad, el cual difiere del anterior en algunos aspectos de la zonificación primaria y por la introducción del concepto de "reordenamiento urbano" (Ibid).

En el caso del estado de México, hasta 1983 el único instrumento público para la regulación del desarrollo urbano fue la "Ley de Fraccionamientos del estado de México", cuya última versión fue de 1979, en la cual se establecían los requisitos urbanísticos que deberían cumplir los fraccionadores.

Como se ha mencionado, en los municipios conurbados aproximadamente el 40 % de la superficie urbana de uso habitacional se realizó a través de fraccionamientos previamente autorizados, y se calcula que los procesos de ocupación irregulares suman un porcentaje similar (Ibid). De manera general, estos procesos se acompañaron de un cierto tipo de planeación a nivel de infraestructura y de organización espacial, que intentaron influir en los procesos de urbanización popular, pero estas acciones no contaron con referente público en la regulación del desarrollo urbano (Ibid).

A partir de 1983, con la elaboración del "Plan Estatal de Desarrollo Urbano" y la "Ley de Asentamientos Humanos del estado de México", se definió como prioritario contener el crecimiento del área conurbada y se propuso descentralizar hacia otros centros urbanos del estado. Las diferencias respecto a la anterior legislación son, básicamente, en lo referente a la autorización de nuevos fraccionamientos y de usos del suelo, que ahora son atribuciones estatales, mientras que el otorgamiento de licencias de construcción es municipal. De tal forma que "...este rápido tránsito de una regulación ampliamente discrecional a otra basada en zonificaciones y planes de uso del suelo legalmente sancionados, transformó radicalmente en unos pocos años las condiciones y las características de la gestión del desarrollo urbano en los municipios conurbados." (Ibid:6).

De manera general, se puede afirmar que estos planes, tanto los vigentes en el Distrito Federal como en el estado de México, se han convertido en instrumentos

de control público de los usos del suelo, representan una manera de conciliar los mecanismos reales de apropiación del suelo y son un esquema de regulación pública que trata de hacer compatibles los intereses de los distintos agentes involucrados en el desarrollo urbano. Para evaluar sus acciones es necesario considerar las líneas de orientación del desarrollo urbano que pretenden obtener, las cuales son:

- a) Lograr mayor capacidad de regulación pública en la producción de espacios urbanos, en su transformación y en la urbanización de áreas nuevas, lo cual se lleva a cabo a través de las licencias de uso del suelo, las cuales se otorgan de acuerdo a la zonificación vigente.
- b) Tratan de contener el crecimiento del área urbanizada, en el Distrito Federal se delimitó al sur una zona no urbanizable, de conservación ecológica, mientras que en el estado de México se delimitaron áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
- c) Se establecieron zonificaciones secundarias, concebidas como zonas homogéneas y de jerarquización funcional de la estructura urbana.
- d) Se impulsa el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, para lo cual se plantea la redensificación urbana.
- e) En el estado de México se establecieron normas de equipamiento e infraestructura de acuerdo a los diferentes tipos de espacios urbanos, como normas a ser cumplidas en el caso de la urbanización nueva y como aspiración en el de áreas urbanas ya existentes.

Sobre los esquemas de zonificación primaria, se han criticado por no tomar en cuenta: la problemática de la propiedad del suelo, la dinámica de la base económica de la ciudad, ni el comportamiento real de la inversión inmobiliaria; mientras que la zonificación secundaria difiere notablemente de algunos usos y densidades de

de control público de los usos del suelo, representan una manera de conciliar los mecanismos reales de apropiación del suelo y son un esquema de regulación pública que trata de hacer compatibles los intereses de los distintos agentes involucrados en el desarrollo urbano. Para evaluar sus acciones es necesario considerar las líneas de orientación del desarrollo urbano que pretenden obtener, las cuales son:

- a) Lograr mayor capacidad de regulación pública en la producción de espacios urbanos, en su transformación y en la urbanización de áreas nuevas, lo cual se lleva a cabo a través de las licencias de uso del suelo, las cuales se otorgan de acuerdo a la zonificación vigente.
- b) Tratan de contener el crecimiento del área urbanizada, en el Distrito Federal se delimitó al sur una zona no urbanizable, de conservación ecológica, mientras que en el estado de México se delimitaron áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
- c) Se establecieron zonificaciones secundarias, concebidas como zonas homogéneas y de jerarquización funcional de la estructura urbana.
- d) Se impulsa el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, para lo cual se plantea la redensificación urbana.
- e) En el estado de México se establecieron normas de equipamiento e infraestructura de acuerdo a los diferentes tipos de espacios urbanos, como normas a ser cumplidas en el caso de la urbanización nueva y como aspiración en el de áreas urbanas ya existentes.

Sobre los esquemas de zonificación primaria, se han criticado por no tomar en cuenta: la problemática de la propiedad del suelo, la dinámica de la base económica de la ciudad, ni el comportamiento real de la inversión inmobiliaria; mientras que la zonificación secundaria difiere notablemente de algunos usos y densidades de

ocupación existentes en la estructura urbana (Duhau y Suárez, 1993); también se ha hecho notar que uno de los principales obstáculos para cumplir con los objetivos de densificación del uso habitacional en el Distrito Federal es "...la existencia de una definición de densidades de uso del suelo muy por debajo de la requerida para tales proyectos" (Duhau, et. al, 1992:58). Todo esto ha generado ineficiencia en la toma de decisiones .

Esto permite decir que existen marcadas incongruencias entre la ciudad que se pretende por medio de la política y la que realmente existe: "...tanto en los municipios como en el D.F., los conflictos en torno a los usos del suelo y la autorización de nuevos proyectos, no son solamente los previsibles en un contexto urbano complejo, sino que se ven exacerbados y multiplicados por las inconsistencias en la zonificación, la deficiente planeación del aprovisionamiento de servicios y, especialmente en los municipios conurbados, por la carencia de recursos para financiar la creación o ampliación de la infraestructura básica o por la saturación de las redes existentes" (Duhau y Suárez, 1993:8)

8) La Ciudad de México en la actualidad

En la actualidad la Ciudad de México enfrenta graves problemas en todos sus ámbitos funcionales que requieren de alternativas novedosas para enfrentarlos.

Las propuestas de solución que se han planteado no sólo incluyen aspectos técnicos sobre problemáticas específicas -vivienda, transporte, contaminación, infraestructura-, sino que se refieren a la participación política de la población, a la posibilidad de elección directa de representantes en el Distrito Federal, para dar poder a la gente, a sus representantes elegidos y a su gobierno (Ward, 1991); otros autores hablan de las organizaciones vecinales y su injerencia en proyectos urbanos (Duhau y Suárez, 1993); o de organizaciones independientes, las Organizaciones

No Gubernamentales (ONG's) en un contexto de integración a los programas estatales (Aldrete-Haas, 1991) o de "hábitat autogestionario" (Coulomb, 1991b). En otro ámbito, también se demanda la creación de una entidad política única que involucre a la ZMCM, lo que permitiría generar una estrategia congruente e integrada de desarrollo metropolitano, con amplias facultades sobre los diversos aspectos del funcionamiento de la ciudad. (Ward, 1991).

Hay que reconocer que en todos estos sentidos se han presentado avances, es decir, no son propuestas completamente novedosas, sino que existe experiencias previas en la aplicación de estas alternativas, aunque algunas de ellas han sido coyunturales o forzadas y muy exitosas - por ejemplo Renovación Habitacional-, sin embargo, este tipo de prácticas no se han generalizado y es poco probable que lo hagan en poco tiempo. Lo que no se puede negar es que todas estas propuestas muestran amplias ventajas sobre la manera en se reproduce y funciona la Ciudad de México en la actualidad.

Más allá de la participación ciudadana se debe aceptar que el gran tamaño, espacial y demográfico, de la Ciudad de México hace compleja su comprensión y entendimiento; lo que hace necesario documentar los cambios que sufre la ciudad para adaptarse a las condiciones macroeconómicas nacionales y mundiales o a las fluctuaciones de la política nacional y local.

Desde el punto de vista de la función económica de la ciudad, recientemente se han detectado algunos cambios sobre la forma en que la ZMCM se organiza internamente y como se ha adaptado para cumplir su papel como capital nacional.

En primer lugar, en los últimos años se ha demostrado que la concentración de la inversión pública no ha sido un estímulo al crecimiento de la ZMCM: ya que, de 1960 a 1970 la inversión estatal en la Ciudad de México fue de 19.2 a 29.8 % del

total nacional y su población registró un crecimiento medio anual de 5.5 %; en cambio, de 1980 a 1990, la inversión fue de 24.9 a 30.8 % con un crecimiento medio de 1.6 %; por otra parte, la ciudad produce el 45 % del PIB nacional (Garza y Damian, 1991), y en algunos sectores su importancia es mayor, como en transporte y servicios (Ward, 1991).

La ZMCM cuenta con un complejo conjunto de infraestructura para que la ciudad realice su producción económica, en este sentido se trata de una ciudad privilegiada en dotación de servicios; sin embargo la población de bajos ingresos todavía tiene grandes carencias en la dotación de infraestructura urbana básica, en las colonias populares el abastecimiento de agua es sólo por algunas horas y los sistemas de drenaje no funcionan (Garza y Damian, 1991).

En cuanto a las funciones económicas de la capital, actualmente se habla que la ciudad entro en un proceso de terciarización, ya que en 1975 la industria producía el 30 % del PIB y los servicios el 61 %, en cambio, en 1985 esa relación fue de 26.5 y 67 % respectivamente (Ward, 1991). Respecto a las oportunidades de empleo por sectores, en 1980 la industria aportaba el 58 % de los empleos de la ZMCM y en 1988 este porcentaje se redujo al 42; en ese mismo periodo, el comercio y los servicios generaron 130 y 136 mil oportunidades de empleo respectivamente, lo que equivale al 60 % del total de la población ocupada en del sistema metropolitano (Garrocho, 1994:15). El hecho de que en la ZMCM la industria manufacturera tradicional pierda empleos y éstos crezcan en actividades como la informática, el comercio internacional, el turismo o la industria maquiladora, señala una refuncionalización de la Ciudad de México (Hiernaux, 1991).

También en los años ochenta la importancia del sector informal de la economía fue considerable, actualmente existe una tendencia a la expansión y

contracción del sector formal e informal, ambos se encuentran íntimamente interrelacionados, en época de auge y crecimiento la primera aumenta a expensas de la segunda y a la inversa (Ward, 1991).

El centro de la ciudad se encuentra saturado y en decadencia (Garrocho, 1991:21), se presenta una terciarización central y una sustitución de usos del suelo a costa de la vivienda, lo que ha generado un despoblamiento del área central, la cual tiende a extenderse a otras unidades administrativas; lo que ha provocado la relocalización de comercio y servicios, y esto a su vez, ha fortalecido algunos nodos intermedios, los llamados subcentros terciarios, donde el comercio reproduce las características de concentración; además, este esquema se refuerza por la estructura vial de la ciudad; y en general esta estructura de funciones ha favorecido la formación de ciudades al interior de la ZMCM (Delgado, 1991).

En este sentido "...El gran tamaño de la Ciudad de México en la actualidad significa que la población tiende a relacionarse con un sector de la ciudad en lugar de hacerlo con la totalidad ... la existencia de los subcentros -cuyas funciones las asemejan al núcleo central- ofrece más oportunidades dentro de la red urbana..." (Ward, 1991:90).

9) El crecimiento de la Ciudad de México y las características de la vivienda.

El planteamiento general de este trabajo es que las características habitacionales que se registran al interior de la mancha urbana de la Ciudad de México, están íntimamente ligadas al los distintos mecanismos de acceso y ocupación del suelo por parte de los diferentes grupos sociales que conviven en la capital.

En este capítulo se trató de establecer cuáles han sido los principales procesos habitacionales, quiénes los han desarrollado, cómo han variado a lo largo

de este siglo, cuál ha sido su respuesta a la grave crisis económica que sufre el país y cuál es su situación actual en el AUCM; gran parte de la información que se presenta en el capítulo se basó en diversos trabajos publicados en los últimos años, donde su interés principal no ha sido lo habitacional y donde la mayoría de ellos han generado sus propias fuentes de información. Es decir, a través de una amplia revisión bibliográfica fue posible establecer la evolución de los procesos urbanos que se han presentado en la capital.

Este trabajo busca identificar y ubicar las características de la vivienda que han definido los distintos procesos urbanos que se han planteado a lo largo de este capítulo.

Por ejemplo, se espera valorar y ubicar con precisión, las diversas etapas del proceso de ocupación irregular por parte de sectores de ingresos bajos que, como se ha visto, ha sido uno de los fenómenos más extendidos en la ZMCM; esta opción habitacional surge hacia finales de los años treinta y ha perdurado hasta nuestros días; generalmente inicia con el fraccionamiento clandestino de terrenos o por invasión, la mayor parte de las veces estos asentamientos se ocupan sin que exista ningún tipo de servicio urbano, donde su instalación puede tardar varios años y las viviendas se construyen de manera improvisada o con materiales de mala calidad; poco tiempo después comienza un lento proceso de mejoramiento, al incorporar paulatinamente mejoras sustanciales o ampliaciones a las viviendas, lo que permite la consolidación de la colonia. Esta práctica ha constituido una de las formas de producción habitacional más extendida en la capital y se ha convertido en la única opción de acceso a una vivienda para gran parte de la población.

Estos rasgos tiene correspondencia con la caracterización habitacional que se propone, es decir a través de la clasificación de los principales aspectos de la

vivienda es posible identificar, valorar y localizar, las diversas etapas del proceso de consolidación de asentamientos de origen irregular; no sólo los lugares que recién inician el proceso, los que se encuentran en etapas intermedias o las áreas ya consolidadas; sino además permite caracterizar los espacios que iniciaron el fenómeno y valorar la evolución que han desarrollado en materia de vivienda.

Por ejemplo, habitacionalmente estas áreas se caracterizan por un predominio de vivienda unifamiliar propia, donde la variación en los indicadores de dotación de servicios básicos, de la calidad de los materiales de la vivienda y del tamaño de las mismas, permite identificar las diversas etapas del proceso.

Por otra parte, también es posible detectar las áreas producidas por organismos gubernamentales; en este caso se presenta un predominio de vivienda plurifamiliar propia en donde el resto de los indicadores señalan una amplia cobertura de los servicios, y valores intermedios en cuanto a calidad de los materiales y tamaño.

En cambio los espacios que son producto de la acción de promotoras privadas dirigidas a sectores de altos ingresos, se identifican por registrar vivienda propia, unifamiliar o plurifamiliar, con altos índices no sólo en las variables de servicios, sino sobre todo en la de la calidad y el tamaño de la vivienda.

Otras de las dinámicas que es posible identificar por medio de la clasificación habitacional que se propone es la vivienda en arrendamiento, en dónde se localiza, cuáles son los submercados que la componen y cómo se caracterizan desde el punto de vista habitacional. O bien determinar cuáles son los rasgos predominantes de la vivienda en el área central de la ciudad o cuáles son las características habitacionales más extendidas en el AUCM.

En conclusión, a través de la clasificación habitacional se busca establecer la composición habitacional del AUCM, de tal forma que el análisis de los indicadores seleccionados (que se presenta en el capítulo IV), se complementa con la información que establece, describe y ubica, temporal y espacialmente, los diversos procesos habitacionales que se han identificado en Ciudad de México, los cuales son responsables de las características actuales de la vivienda en la capital.

METODOLOGIA

I. INTRODUCCION

Inicialmente este trabajo se planteo como complemento del proyecto de investigación "Mercado Inmobiliario Habitacional del Area Urbana de la Ciudad de México", el cual se realizó entre los Institutos de Investigaciones Sociales y Geografía de 1991 a 1994, con financiamiento de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico (DGAPA) de la UNAM.

Parte de la sección metodológica de esa investigación, requirió generar una estratificación socioeconómica del Area Urbana de la Ciudad de México (AUCM) para definir áreas de muestreo, en las cuales se desarrolló un detallado levantamiento de campo y se aplicaron encuestas a propietarios que ofrecían inmuebles en venta. Para establecer los distintos niveles socioeconómicos en el AUCM fue necesario formar un índice con 18 variables que cubren diversos aspectos demográficos, sociales, económicos y habitacionales; la selección de los indicadores y la obtención del índice, se pudo realizar por contar en una amplia base de datos, la que prácticamente abarca toda la información del "XI Censo de Población y Vivienda" de 1990, a nivel de "Area Geoestadística Básica" (AGEB), para el Distrito Federal y el estado de México.

En un principio se pensó en la posibilidad de analizar las estadísticas que se refieren a la vivienda de manera independiente a los planteamientos del mencionado proyecto, en profundizar en una caracterización habitacional de la Ciudad de México y, al mismo tiempo, explorar al "AGEB" como unidad de estudio y observar su comportamiento intraurbano.

Aunque el proyecto original se ha transformado, es importante mencionar su origen ya que parte de este trabajo se diseñó al considerar algunos planteamientos del proyecto sobre mercado inmobiliario. En particular la definición de la zona de estudio de esta investigación, es decir, los límites del AUCM se establecieron al considerar el criterio de influencia del mercado inmobiliario sobre la mancha urbana, la conexión entre mercados inmobiliarios de diferentes localidades dentro de la ZMCM y la existencia de mercados inmobiliarios con cierta independencia respecto al mercado central de la Ciudad de México.

Por ejemplo, al considerar estos criterios, la zona urbana del municipio de Texcoco no forma parte del AUCM por dos razones principales, por un lado no existe continuidad física con la mancha urbana de la Ciudad de México y por que existe, en términos del mercado inmobiliario, un submercado bastante independiente respecto a la situación del mercado inmobiliario de la capital.

Además, cabe hacer notar que en el dibujo de las AGEB's urbanas del AUCM participaron diferentes personas que trabajaron directamente en el proyecto de mercado inmobiliario.

II. LA UNIDAD ESPACIAL DEL ESTUDIO: EL AGEB

A) Definición

Una de las fuertes limitantes de la información censal sobre localidades urbanas en México ha sido el nivel espacial en que se presentan sus estadísticas; hasta 1990, los municipios y las localidades eran las unidades espaciales mínimas en las que se mostraba la situación de la población y la vivienda de las ciudades, y del país en general.

En el caso de la Ciudad de México, por su tamaño y complejidad, los niveles en los que se desagregaba la información oficial, complicaba aún más su análisis, ya que una delegación o un municipio conurbado llega a concentrar una cantidad de habitantes mucho mayor al de la mayoría de las ciudades del país; por lo que las estadísticas censales por unidad administrativa no reflejaban la verdadera situación de la población y de la vivienda al interior de la ciudad, lo que provocaba grandes distorsiones en los procesos que se examinaban, ya que se homogeneizan las dinámicas que se presentan en la capital.

Ante esta situación, la mayor parte de los interesados en estudiar a la Ciudad de México han considerado dos posibilidades de análisis; por un lado, se toma en cuenta la información estadística oficial, conscientes de los problemas que esto acarrea (Schteingart, 1989b, Esquivel, et.al., 1993, Negrete, et.al, 1993 y Garrocho, 1994), pero tratan de aprovechar las cifras censales y dar un panorama global de lo que sucede en la ZMCM. La segunda alternativa se refiere a la idea de diferentes autores sobre la necesidad de generar su propia información, principalmente a través de la aplicación de encuestas sobre temas y áreas de su interés, lo que ha permitido conocer procesos y dinámicas muy específicos sobre la ciudad (Azuela, 1984; Coulomb, 1985; Castañeda, 1988; Varley, 1988; Schteingart, 1989c; Hiernaux,

1991 y Olivera, 1991); esto, sin duda, constituye una posibilidad muy importante, pero entre sus limitantes más severas se encuentra el que ha provocado una gran fragmentación de los estudios sobre la Ciudad de México y dificulta la visión global de los procesos sociales y la dinámica urbana de la capital.

A partir de 1990 se cuenta con otra alternativa, ya que los resultados del censo se presentan a nivel AGEB¹, lo que representa la posibilidad de manejar estadísticas que permiten al mismo tiempo dar cuenta de la heterogeneidad de los fenómenos sociales y urbanos, sin perder de vista el conjunto de la ZMCM. Sin embargo, esta posibilidad no deja de presentar algunas dificultades en su manejo.

Para las autoridades del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) el AGEB es la unidad básica del Marco Geoestadístico del Sistema Nacional de Información; divide al territorio del país en espacios menores a la división municipal (INEGI, 1992:XI), se trata de un área geográfica urbanizada, creada con fines estadísticos e integrada por un conjunto de manzanas edificadas; los límites del AGEB fueron determinados por "...detalles de infraestructura permanentes y fácilmente identificables en el terreno..." (INEGI, 1989).

Los criterios para asignar AGEB's son los siguientes: a) se ubican en localidades mayores de 2,500 habitantes; b) abarcan entre 25 y 50 conjuntos de manzanas, c) deben estar delimitado por calles, d) el uso del suelo en el AGEB es habitacional, y/o industrial, comercial, de servicio o recreativo, y e) se establecen en

¹ Aparentemente las autoridades encargadas de elaborar el X Censo de Población y Vivienda, de 1980, comenzaron a desarrollar el concepto de áreas estadísticas básicas y tenían la intención de publicar los resultados del levantamiento desagregados en estas unidades mínimas; sin embargo, de acuerdo con la explicación "oficial", algunos edificios que ocupaba la institución fueron seriamente dañados durante los sismos de 1985, lo que ocasionó la pérdida de esa información. De cualquier manera las AGEB's que fueron la base del levantamiento censal de 1990 se diseñaron un año antes de realizar la encuesta, por lo que se pueden considerar completamente ajenas a anteriores delimitaciones.

localidades que son cabeceras municipales, aunque no cumplan con los requisitos anteriores. (ibid).

En relación a la delimitación de AGEB's, un aspecto que siempre hay que tener presente, es que fueron diseñados con fines prácticos, es decir, se planearon para supervisar el trabajo censal de los encuestadores, ya que "... su extensión es tal que el trabajo censal que se realice en ella puede ser supervisado por un sólo individuo..." (INEGI, 1989); por lo que los criterios de delimitación no pueden considerarse homogéneos en todas las localidades urbanas del país.

Al considerar este criterio es posible entender porque en el AUCM se presentan AGEB's con características demográficas, sociales, económicas y de vivienda con alto grado de homogeneidad en su interior, pero también áreas donde esos aspectos son altamente heterogéneos.

Así, al manejar la información desagregada a nivel AGEB y representarla cartográficamente, destacan algunas zonas dónde claramente existe una combinación de usos del suelo -habitacional con industria, con servicios, con equipamiento, etc.-, así como de población con distintos niveles socioeconómicos, y por lo tanto habitacionales; esto genera que se promedien situaciones que en realidad son totalmente diferentes. Sin duda la existencia de este tipo de unidades representan uno de los mayores problemas de la información censal, sin embargo, esto no invalida el que las estadísticas desagregadas a nivel AGEB sean una importante alternativa para examinar lo que sucede al interior del AUCM.

Quizá el principal obstáculo para utilizar al AGEB como la base estadística en los análisis para la Ciudad de México lo representa el gran número de estos: el Distrito Federal, que cuenta con 16 delegaciones, está constituido por 1,982 AGEB's

urbanas, más otras 1,378 unidades que se definieron en 19 municipios conurbados del estado de México (ver cuadro 7).

Por esta razón el manejo de las estadísticas desglosadas por AGEB se facilita enormemente con la utilización de procesos computarizados, que permiten, además de su manipulación e interacción, su rápida ubicación dentro del AUCM.

B) Selección de AGEB's

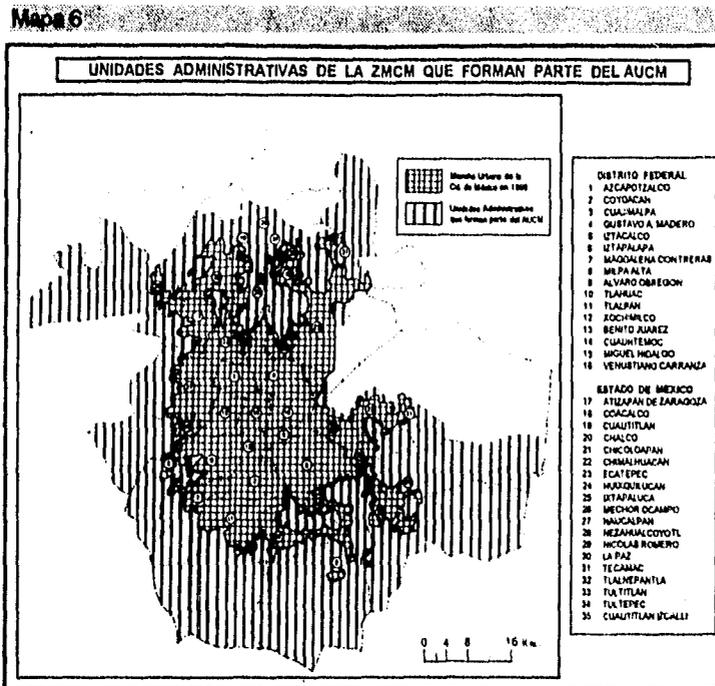
La delimitación del área de estudio de este trabajo, el AUCM, se estableció con tres criterios: a) la extensión de la mancha urbana de Ciudad de México en 1990; b) el criterio de conexión del mercado inmobiliario, sobretodo en la selección de los municipios del estado de México conurbados a la Ciudad de México; y c) al interior de cada delegación y municipio, las áreas que el INEGI definió como AGEB's urbanas.

El límite del AUCM que se fijó en este trabajo, no abarca a todos los municipios conurbados a la ZMCM de 1990 definidos por Negrete, Graizbord y Ruíz (1993), tal como se manejó en el capítulo anterior (ver mapa 6); tampoco incluye la totalidad del territorio de las delegaciones y municipios, sino sólo la parte que el INEGI definió como AGEB urbana. Estos factores hacen posible que la delimitación del AUCM que se ha generado para esta investigación, prácticamente coincida con los límites de la mancha urbana de la Ciudad de México que se definió para 1990 (Gutiérrez, et.al., 1990). Cabe mencionar que las diferencias espaciales entre estos criterios son mínimas (ver mapa 7).

El AUCM quedó conformada por 35 unidades, 16 delegaciones del Distrito Federal y 19 municipios del estado de México (ver mapa 6); a su vez estas unidades

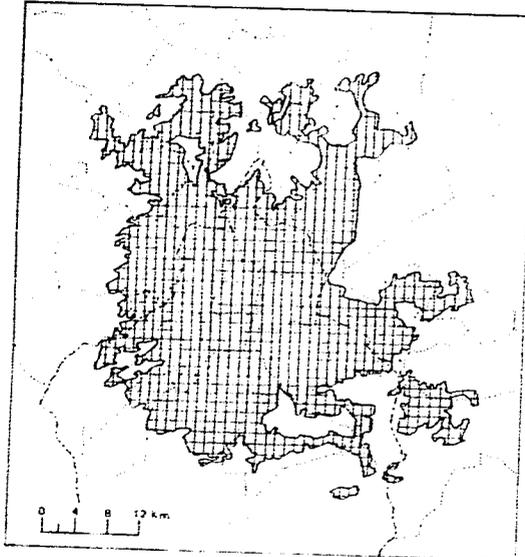
se encuentran divididas en 3,360 AGEB's urbanas: 1,982 pertenecen al Distrito Federal y 1,378 al estado de México (ver mapa 8).

Sin embargo, no todas las AGEB's urbanas que reconoce el INEGI en estas unidades se incluyeron finalmente en el trabajo, debido a diversas razones; para algunas de ellas no existe información estadística por ser espacios no habitacionales (unidades deportivas, áreas industriales, de servicios o educativas, etc.); otras son lugares sin viviendas habitadas durante el levantamiento censal; otras más son áreas con escasa vivienda y población, lo que puede provocar grandes sesgos en los indicadores, en general no se consideraron aquellas AGEB's



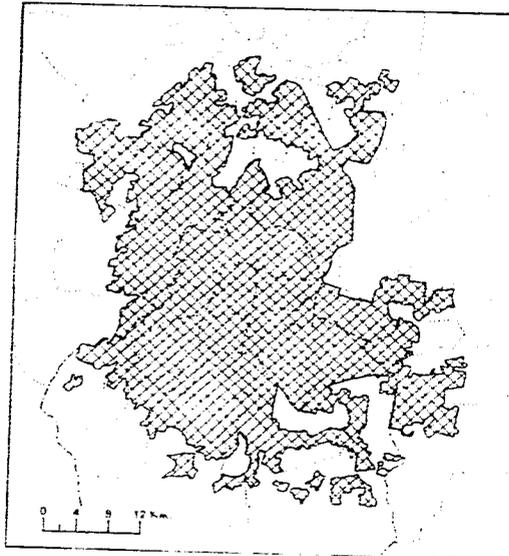
Mapa 7

MANCHA URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO, 1990



Fuente: Gutiérrez, González y Cervantes (1991).

AREA URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO*, 1990



* AUCM conformada con los límites de las AGEB's urbanas de las delegaciones y municipios que se definieron como el AUCM en este trabajo

Fuente: INEGI (1991).

que registraron menos de 50 viviendas; o bien por ser localidades pequeñas con características netamente rurales, físicamente separadas de la mancha urbana y de la dinámica de la Ciudad de México (ver mapa 9).

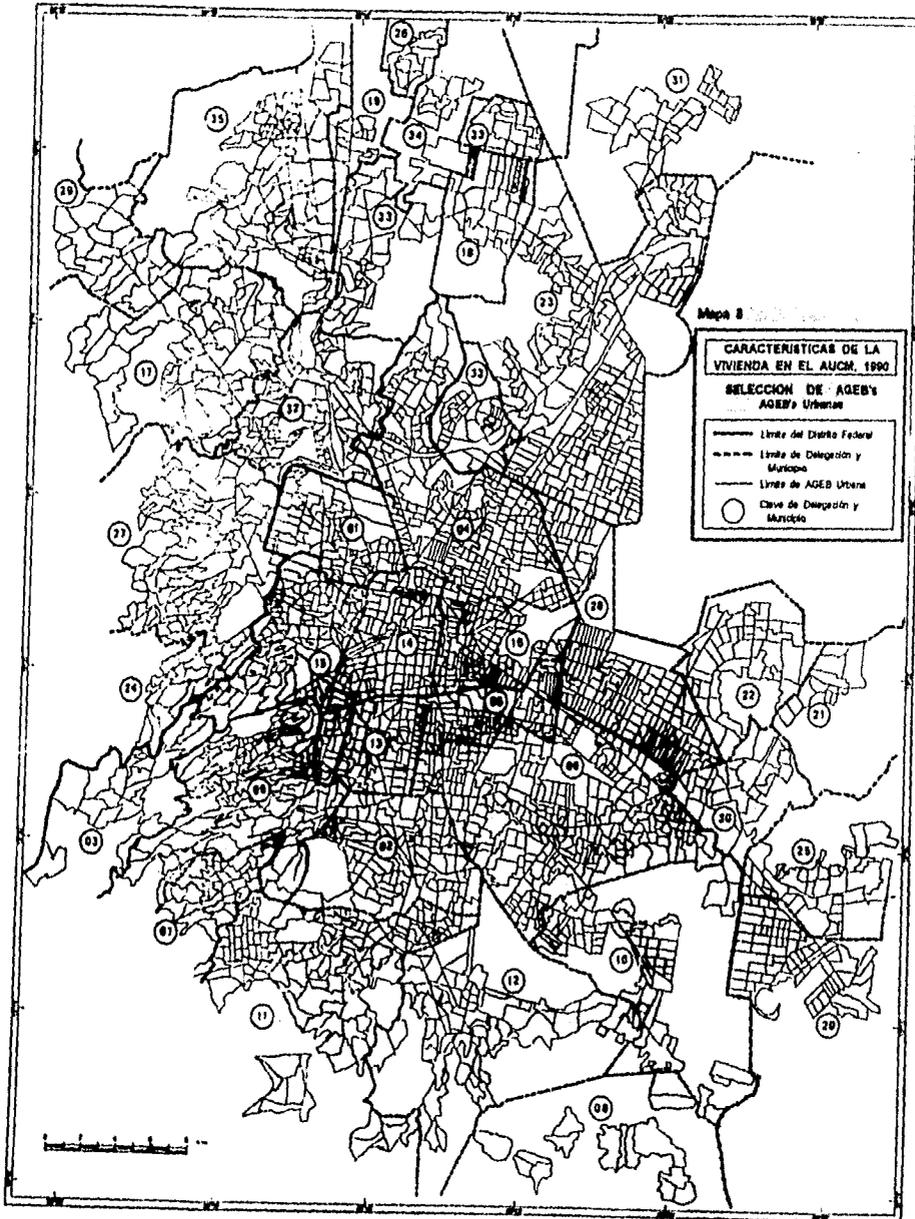
Después de hacer la selección de las AGEB's, se identificaron 3,146 unidades de estudio, de las cuales 1,897 pertenecen al Distrito Federal y 1,249 al estado de México (ver mapa 10). Esto significa que en total no se consideraron 213 AGEB's: 85 y 129, del Distrito Federal y del estado de México, respectivamente (ver cuadro 7).

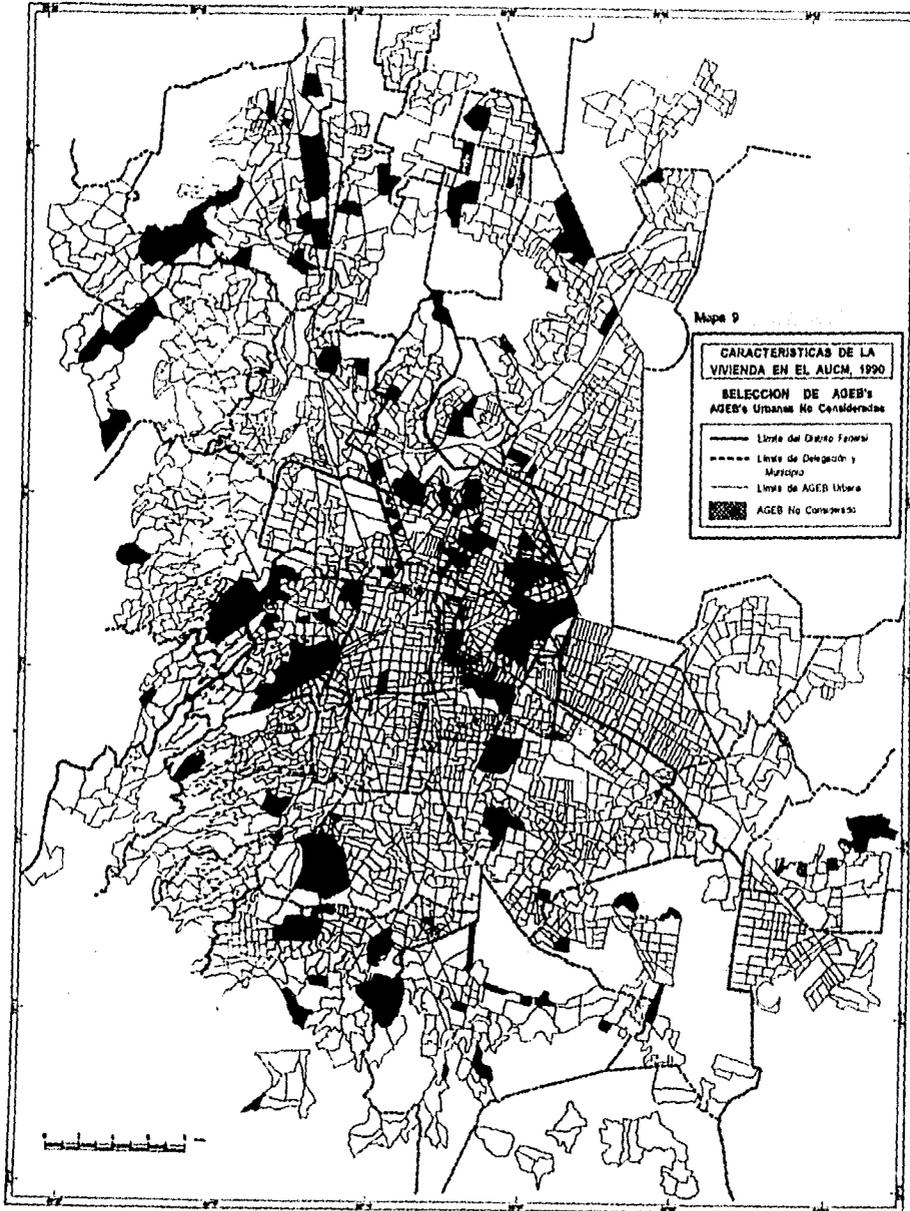
III. SELECCIÓN DE VARIABLES

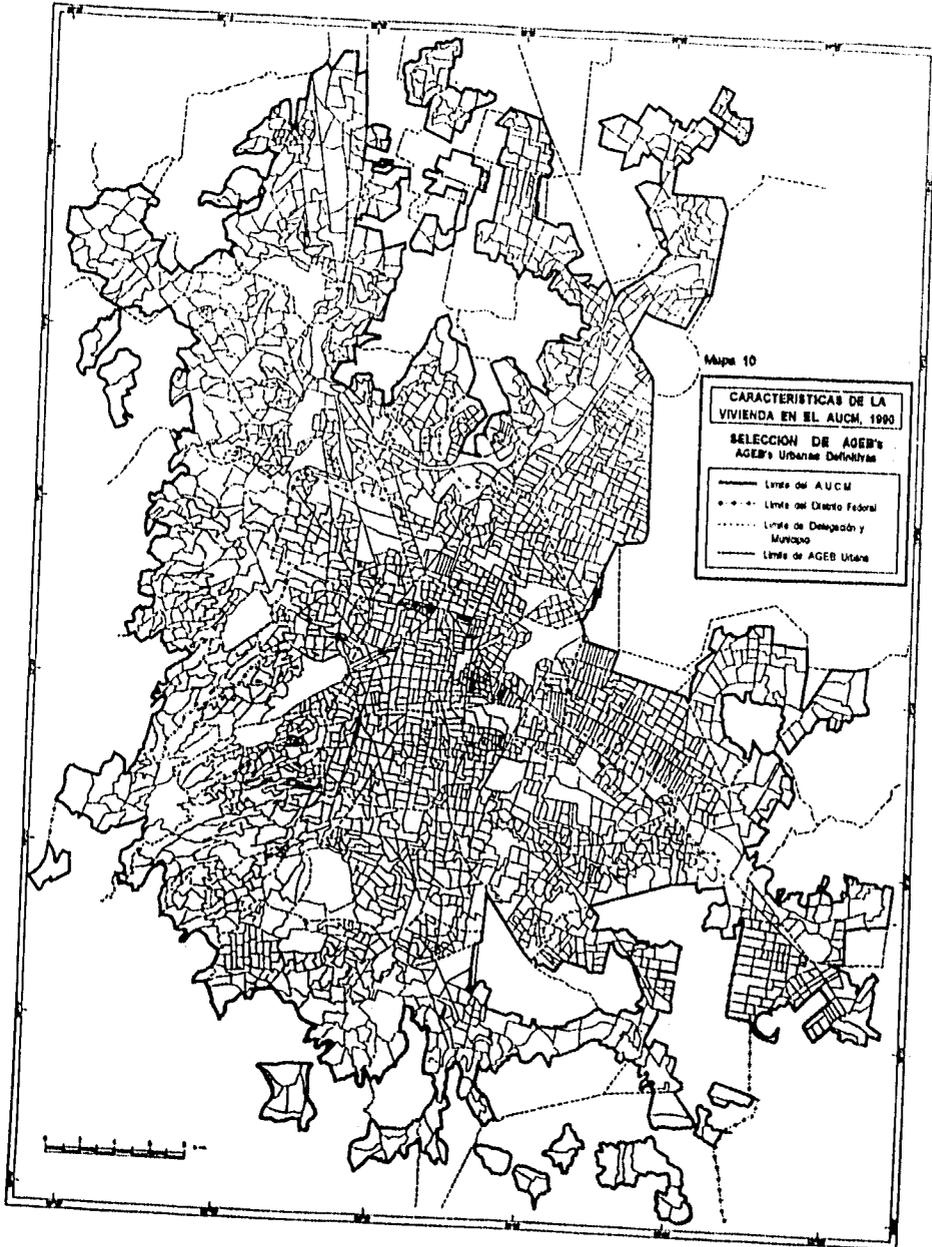
Al plantear analizar la situación actual de la vivienda en el AUCM, de manera general se pretende establecer la estructura habitacional de la Ciudad de México, por lo que es necesario abordar sus rasgos esenciales, es decir, abarcar sus características respecto a: tipo de vivienda, tenencia, dotación de servicios, calidad en materiales de construcción y tamaño de la vivienda.

Para lograr cubrir los elementos anteriores se contó con las estadísticas de la encuesta censal de 1990, desagregada a nivel AGEB, en tres fuentes de información diferentes y complementarias:

- 1) La información estadística del "Sistema para la Consulta de Información Censal" (SCINCE) para el Distrito Federal y el estado de México; en donde se presentan 29 variables en total, las cuales son un resumen de los resultados censales. De éstas, 10 abordan lo relacionado con la vivienda.
- 2) Los "Indicadores Básicos de AGEB's Urbanas", que son los datos publicados por el INEGI para los distintos estados, el cual cuenta con 71 variables de todo tipo, de éstas 23 se refieren directamente a aspectos habitacionales.







Cuadro 7

NUMERO DE AGEBS URBANAS DEL AUCM									
DELEGACION	Clave	AGEB's URBANAS			MUNICIPIO	Clave	AGEB's URBANAS		
		Total	Estu- diadas	No Con- sideradas			Total	Estu- diadas	No Con- sideradas
DISTRITO FEDERAL		1002	1097	85	ESTADO DE MEXICO		1378	1249	129
Azcapotzalco	01	88	88	0	Atlixpán de Zaragoza	17	69	65	4
Coyoacán	02	117	115	2	Coacalco	18	43	30	7
Cuajimalpa	03	23	23	0	Cuautlán	19	20	17	3
Gustavo A. Madero	04	204	248	18	Chalco	20	104	80	24
Iztacalco	05	104	101	3	Chicoloapan	21	12	12	0
Iztapalapa	06	311	304	7	Chimalhuacán	22	43	43	0
Madalena Contreras	07	46	46	0	Ecatepec	23	265	257	8
Miipa Alta	08	15	15	0	Huixquilucán	24	28	17	11
Alvaro Obregón	09	164	162	2	Ixtapaluca	25	53	38	15
Tláhuac	10	72	67	5	Melchor Ocampo	26	10	10	0
Tlalpan	11	160	150	10	Naucalpan	27	99	95	4
Xochimilco	12	84	75	9	Nezahualcóyotl	28	162	162	0
Benito Juárez	13	102	102	0	Nicolás Romero	29	30	25	5
Cuauhtémoc	14	152	150	2	La Paz	30	31	29	2
Miguel Hidalgo	15	129	107	22	Tecámac	31	43	30	13
Venustiano Carranza	16	145	138	7	Tlalneparitla	32	165	161	4
TOTAL AUCM		3369	3149	214	Tullihán	33	50	55	4
					Tultepec	34	22	16	6
					Cuautlán Izcalli	35	120	101	19

3) Unos tabuladores que el INEGI preparó especialmente para el proyecto "Mercado inmobiliario habitacional del AUCM", donde se incluyen 15 variables específicamente sobre vivienda.

Del total de estas variables se eligieron aquellas que permitieron resolver los planteamientos previstos, en este sentido se analizó el concepto de las variables, definido por el INEGI, se evaluó el comportamiento estadístico de las variables más significativas y se descartaron aquellas que ofrecieran información redundante.

De esta forma, al observar la definición de las variables censales, se distinguió que la información sobre las viviendas particulares habitadas se desagrega en varios conceptos, en donde la diferencia más importante se establece entre las "casas solas" y otros tipos de vivienda que este concepto excluye, como los

"departamentos en edificio" y las "casas en vecindad"; por lo que la variable "casas solas" se convirtió en una de las más importantes para la clasificación, ya que habla del tipo de vivienda que se registra en cada AGEB y permite establecer la proporción de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

También había que elegir entre variables que señalan diferentes situaciones de un mismo rasgo de la vivienda, por ejemplo la información sobre la dotación de los servicios básicos; por ejemplo la dotación de agua, en este caso el censo presenta para cada AGEB: el número de viviendas con agua entubada en el predio, con agua de llave pública, o bien, dentro de la vivienda; respecto al drenaje se indica: el número de viviendas que cuentan con drenaje conectado a la calle, al suelo o a fosa séptica.

La distribución de estos servicios al interior del AUCM señala distintas dinámicas urbanas, en donde el proceso de consolidación de colonias de autoconstrucción juega un lugar importante; sin embargo no era posible abarcar todas las variables disponibles sobre un mismo aspecto, por lo que se decidió tomar el indicador más significativo para los planteamientos del trabajo, y no considerar las que fueran redundantes, ya sea por tratarse de un mismo tema o porque registran las mismas dinámicas.

De este modo, si bien la dotación de energía eléctrica es un elemento importante para la vivienda y su ausencia, o ineficiente dotación, permite caracterizar espacios marginales dentro del AUCM, se concluyó que la información que brinda este indicador es redundante; sobre todo si se considera que los espacios recién incorporados a la mancha urbana y ocupados por población de escasos recursos, no sólo carecen de servicio eléctrico, sino también de otros servicios básicos, por lo que es posible identificar y caracterizar esos lugares al

considerar otras variables, tales como la proporción de agua entubada en la vivienda y de drenaje conectado a la calle; es por esto que la disposición de energía eléctrica no se incluyó como un elemento de la clasificación.

Esta lógica de selección se empleó no solo para elegir entre indicadores que se refieren a la dotación de servicios en la vivienda; sino también al referirse a otras características, tales como los materiales predominantes y el tamaño de la vivienda; de tal forma que para esta caracterización se consideró significativo incluir sólo el tipo de material predominante en techos y pisos, la proporción de viviendas con 5 y más dormitorios y la de 1 y 2 cuartos; en cambio se estimó redundante incluir alguna variable sobre el material predominante en paredes, y las viviendas con otras proporciones de dormitorios y cuartos.

Otro de los aspectos que se examinaron al realizar la selección de variables se refiere a las situaciones que señalan los distintos indicadores, es decir, había que elegir aquellas variables que permiten definir tanto los lugares con malas y regulares condiciones habitacionales, como aquellos donde esas características son buenas o excelentes. Por ejemplo, de manera general, la dotación de servicios básicos permite diferenciar colonias marginales que carecen de la infraestructura básica; en cambio, en los lugares que cuentan con estos servicios, no se establecen diferencias significativas; por lo que había que emplear variables que permitieran identificar en qué lugares las condiciones habitacionales pasan de regulares a buenas o donde son excelentes, para lo cual se emplearon indicadores como la proporción de viviendas con piso de mosaico, madera u otro recubrimiento, el de viviendas con 5 o más dormitorios y el nivel ingresos de la población.

Las variables seleccionadas para esta clasificación fueron las siguientes:

Tipo de Vivienda:

1. Casas solas, porcentaje de viviendas particulares registradas como casas solas. Este indicador permite identificar la proporción de vivienda unifamiliar y, por la diferencia, de viviendas plurifamiliares (departamento, vecindad, cuarto de azotea, condominio horizontal, casas duplex, etc.); además de identificar las características habitacionales del AGEB y proporcionar información sobre la densidad de ocupación del área (INEGI, 1992:xv).

Esta variable permitió identificar aquellas AGEB's con predominio de vivienda unifamiliar, donde el tipo de vivienda es plurifamiliar, o donde se presenta una situación mixta, es decir en donde las AGEB's no registran un predominio de alguno de los tipos de vivienda anteriores (ver cuadro 8).

Tenencia de la Vivienda:

2. Viviendas propias. Esta variable permite conocer y ubicar directamente el volumen de viviendas en propiedad; y de manera indirecta, aquellas AGEB's donde, de manera general, predomina el alquiler (aunque al medir de esta manera el arrendamiento se incluye otro tipo de situación respecto a la propiedad -viviendas prestadas o cualquier otra posibilidad-, pero éste rubro tiene una presencia mínima al interior del AUCM).

Cabe aclarar que la encuesta censal considera sólo la propiedad de la casa, sin importar la situación del terreno; la vivienda es propia si al menos uno de los ocupantes es el propietario y aunque la vivienda se este pagando a plazos se considera propia. (INEGI, 1992:xxiv).

Esta variable también se dividió en tres grandes grupos: a) las AGEB's con un claro predominio de viviendas propias, b) donde domina el arrendamiento y c) donde la situación de la tenencia es mixta (ver cuadro 8).

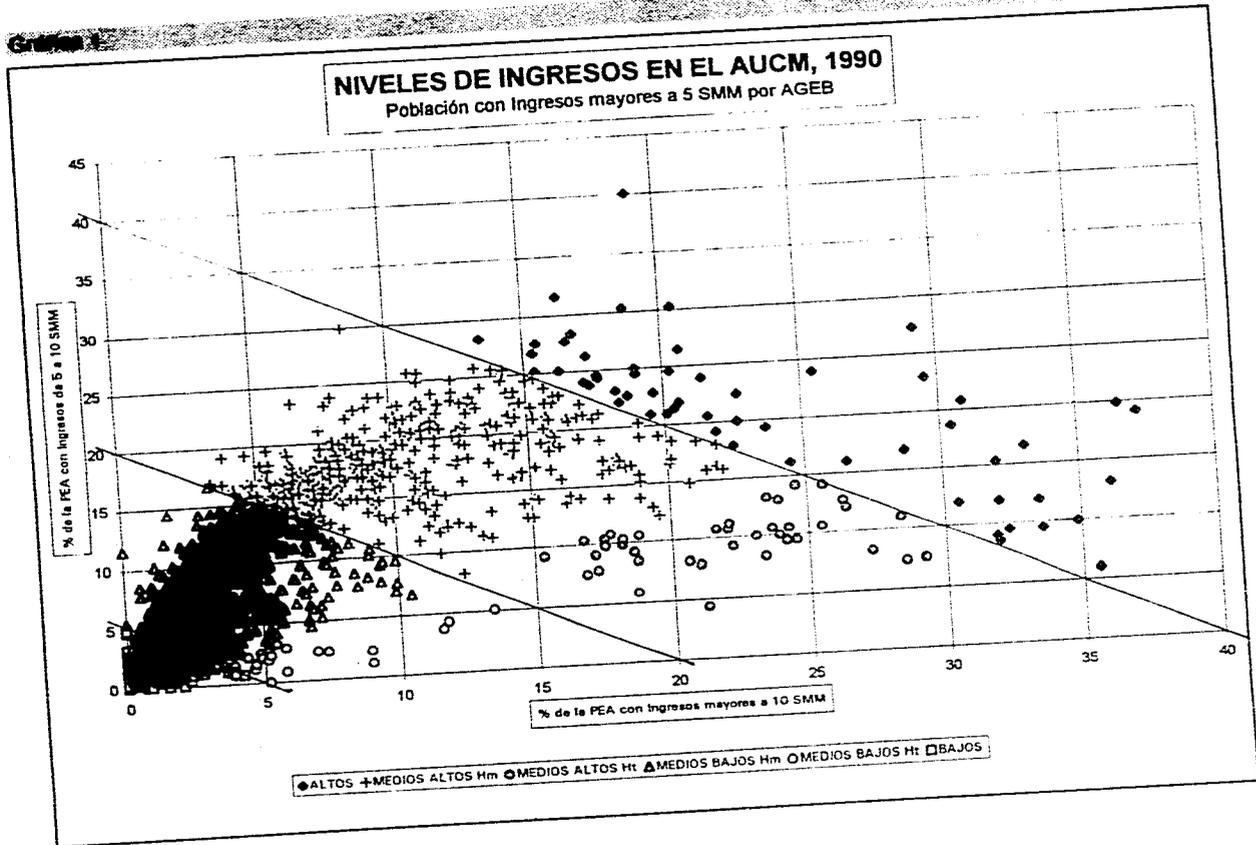
Nivel de Ingresos:

3. Sin ser una variable que registra directamente alguna característica específica de la vivienda, se sabe que los ingresos de la población es un indicador que determina otros rasgos habitacionales como son: acabados, tamaño, ubicación, mantenimiento, etc.; se consideró necesario incluir un indicador que señalara las diferencias en cuanto ingreso económico de la población del AUCM.

Además, para la Ciudad de México se ha señalado que la ocupación del espacio está determinada por el ingreso de sus habitantes, lo que ha generado una segregación social en el uso del suelo residencial; y que, en general en América Latina, el estatus socioeconómico es la variable más significativa para explicar la segregación residencial, a diferencia de otras sociedades donde los componentes étnicos, religiosos o familiares son más indicativos (Valverde, 1988:36).

En este caso se establecieron 6 categorías distintas para los niveles de ingresos, los cuales se determinaron a través de la combinación de dos variables: la proporción de población económicamente activa que recibe de 5 a 10 salarios mínimos al mes (SMM) y la que recibe más de 10 SMM. La manera en que se distribuyen estas variables permitió identificar los siguientes grupos (ver gráfica 1):

- a) Ingresos altos, aquellas AGEB's que concentran las mejores proporciones, por arriba del 40 %, en ambas variables.
- b) Ingresos medios altos homogéneos, las que presentan una proporción que va del 20 al 40 % en los dos indicadores; en este caso el grupo de AGEB's que se definieron con estas proporciones es muy amplio, al mismo tiempo que su distribución muestra cierto grado de heterogeneidad, por lo que se decidió dividir este apartado en dos subgrupos; el primero se definió como



homogéneos, aquí las proporciones de ambos indicadores son más o menos similares (ver gráfica 1).

- c) Ingresos medios altos heterogéneos, se refiere al segundo subgrupo de AGEB's con ingresos medios altos, estas áreas registran una proporción mayor en el indicador de ingresos por arriba de 10 SSM y, por lo tanto, una proporción menor en el otro indicador (ver gráfica 1).
- d) Ingresos medios bajos homogéneos, los que registran porcentajes mayores de 5, pero menores de 20 en las dos variables; al igual que la categoría anterior, el grupo se subdividió en dos (ver gráfica 1).
- e) Ingresos medios bajos heterogéneos, las AGEB's que presentan las proporciones anteriores, pero donde existe un mayor porcentaje en la variable de ingresos mayores a 10 SMM (ver gráfica 1).
- f) Ingresos bajos, donde el porcentaje de la población que recibe ingresos mayores a 5 SMM es inferior a 5.

Servicios en la Vivienda:

- 4. Viviendas con agua entubada en la vivienda.
- 5. Viviendas con drenaje conectado en la vivienda.

Estas dos variables permiten establecer como es la dotación de los servicios básicos en la vivienda: en estos casos se decidió manejar las variables más específicas sobre la situación de estos servicios, es decir aunque existen otras variables que incluye el agua entubada en el predio o drenaje conectado a suelo o fosa, se consideró importante distinguir del servicio completo y directo a la vivienda.

Materiales de la Vivienda:

- 6. Viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal.
- 7. Piso de mosaico, madera u otros recubrimientos.

Las variables anteriores se refiere a la situación de los materiales de la vivienda, y sólo hace énfasis en la referente al techo, que distingue un material estable y duradero, de otro que no lo es, esta variable es importante para diferenciar las primeras etapas en el proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida.

En cambio la variable sobre el tipo de recubrimiento del piso de la vivienda se refiere a una situación más específica que la anterior; el piso es uno de los últimos aspectos que se modifica de la vivienda autoconstruida, por lo que se consideró que este indicador permite diferenciar las etapas más avanzadas del proceso de consolidación, además de que, en combinación con otros indicadores también es posible caracterizar espacios que se originaron por procesos distintos al de autoconstrucción y al de vivienda estatal.

Tamaño de la vivienda:

8. Viviendas con cocina no exclusiva
9. Viviendas con 1 y 2 cuartos
10. Viviendas con 5 y más dormitorios

Estas variables permiten conocer aspectos como el tamaño y calidad de la vivienda; el primer indicador, la proporción de viviendas con cocina no exclusiva, permite identificar las áreas más marginadas del AUCM, en donde las instalaciones de la cocina deben compartir otras funciones habitacionales; también fue posible detectar que, en las colonias de autoconstrucción, uno de los primeros cambios dentro de la vivienda, al avanzar en el proceso de consolidación, es el de establecer un espacio exclusivo a las funciones que cumple la cocina.

En cambio, con los últimos dos indicadores se registra directamente el tamaño de la vivienda; el primero de ellos permite identificar el predominio de

viviendas muy pequeñas, mientras que el segundo remite a las de mucho mayor tamaño.

Densidad en la vivienda:

11. Población total entre el número total de cuartos en el AGEB

Se trata de un indicador que registra la densidad habitacional, a través de un índice que refleja la intensidad de la ocupación, esta variable relaciona el número total de cuartos con la población total del AGEB.

La distribución de esta variable es bastante homogénea, no mostró rupturas importantes que permitieran establecer las categorías por esta vía, por lo que los límites entre cada clase se definieron al considerar su valor máximo y mínimo y dividir en tres el número resultante. De esta forma se establecieron tres categorías, donde la densidad en la vivienda puede considerarse alta, media o baja (ver cuadro 8).

Sin embargo, los valores que abarca cada una de estas categorías no son totalmente indicativos para señalar las diferencias de densidad habitacional que se presentan en la Ciudad de México; este resultado tiene que ver con la delimitación de las AGEB's, ya que uno de los aspectos que más se cuidaron fue que cada área tuviera un número similar de población y viviendas (para que el trabajo de los supervisores fuera efectivo), lo que sin duda atenúa las diferencias que se llegan a presentar al interior de la ciudad. Por lo tanto este indicador fue el menos significativo de las variables seleccionadas, por lo que se consideró en último lugar y sólo como un rasgo informativo que no interactúa con el resto de los indicadores de manera complementaria.

En el cuadro 8 se indican los valores numéricos que permitieron establecer las diferencias en el comportamiento de las variables seleccionadas y en el cuadro 9 se muestra la distribución de las AGEB's por variable y categoría; la definición de estos

límites se realizó al analizar la distribución del indicador en el AUCM, a través de histogramas, además de considerar la importancia de las variables dentro de la clasificación general (ver cuadros 8 y 9).

Cuadro 8

CLASIFICACION HABITACIONAL DEL AUCM, 1990			
VARIABLES Y CATEGORÍAS UTILIZADAS			
VARIABLES	CATEGORÍAS		
	(Valores en Porcentaje)		
TIPO DE VIVIENDA	< de 40	De 40 a 80	> de 80
1. % de Casas Solas	PLURIFAMILIAR	MIXTA	UNIFAMILIAR
TENENCIA	< de 50	De 50 a 85	> de 85
2. % de Viviendas Propias	EN RENTA	MIXTA	PROPIA
INGRESOS *	Bajos	Medios Altos Homogéneos Medios Altos Heterogéneos Medios Bajos Homogéneos Medios Bajos Heterogéneos	Altos
3. % de la PEA que recibe de 5 hasta 10 y más de 10 Salarios Mínimos al Mes			
SERVICIOS EN LA VIVIENDA:			
4. Agua (Viviendas con agua entubada en la vivienda)	< de 25 BAJO	De 25 a 60 MEDIO	De 60 a 100 ALTO
5. Drenaje (Viviendas con drenaje conectado a la calle)	< de 15 BAJO	De 15 a 65 MEDIO	De 65 a 100 ALTO
MATERIAL DE LA VIVIENDA:			
6. Techo (Viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal)**	> de 40 BAJO	De 7.5 a 40 MEDIO	De 7.5 a 100 ALTO
7. Piso (Viviendas con piso de mosaico, madera u otros recubrimientos)	< de 5 BAJO	De 5 a 50 MEDIO	De 5 a 100 ALTO
TAMAÑO DE LA VIVIENDA:			
8. Cocina (Viviendas con cocina no exclusiva)**	> de 20 BAJO		De 20 a 100 ALTO
9. Cuartos (Viviendas con 1 y 2 cuartos)**	> de 45 BAJO	De 15 a 45 MEDIO	De 15 a 100 ALTO
10. Dormitorios (Viviendas con 5 o más dormitorios)	< de 5 BAJO		De 5 a 100 ALTO
DENSIDAD EN LA VIVIENDA			
11. Población total del AGEB entre el total de cuartos del AGEB ***	< de 1 hab. BAJA	De 1 a 1.98 hab MEDIA	De 1.98 a 100 hab ALTA

* Para conocer los valores que determinaron las distintas categorías en esta variable ver gráfica 1.
 ** Debido a que estos indicadores registran directamente aspectos de la vivienda relacionados con población de ingresos bajos, para denominar las categorías en que se divide la variable se decidió invertir el sentido de sus valores, es decir, los valores altos se consideran en la categoría de bajos, y los valores bajos en la categoría de altos; de esta forma es posible mantener el mismo sentido con el resto de las variables involucradas en la clasificación.
 *** Para una explicación más amplia del indicador y la forma en que se dividió ver la página 141.

Cuadro 9

CLASIFICACION HABITACIONAL DEL AUCM, 1990						
DISTRIBUCION DE LAS AGEBS POR VARIABLE Y CATEGORIA						
VARIABLES	C A T E G O R I A S (por AGEBS)					
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
TIPO DE VIVIENDA	PLURIFAMILIAR		MIXTA		UNIFAMILIAR	
1. % de Casas Solas	698	22.19	1169	37.16	1278	40.65
TENENCIA	EN RENTA		MIXTA		PROPIA	
2. % de Viviendas Propias	371	11.79	2085	66.27	690	21.93
INGRESOS	BAJOS		MEDIOS ALTOS Hm		ALTOS	
3. % de la PEA que recibe de 5 hasta 10 y más de 10 Salarios Mínimos al Mes	1305	41.48	376	11.85	57	1.81
			MEDIOS ALTOS Hi.			
			39	1.24		
			MEDIOS BAJOS Hm			
			1349	42.88		
			MEDIOS BAJOS Hi.			
			20	0.64		
SERVICIOS:	BAJO		MEDIO		ALTO	
4. Agua	387	12.30	1833	58.26	926	29.43
5. Drenaje	380	12.08	1013	32.20	1753	55.72
MATERIALES:	BAJO		MEDIO		ALTO	
6. Techo.	511	16.24	1606	51.05	1029	32.71
7. Piso.	516	16.40	1882	53.48	948	30.13
TAMAÑO:	BAJO		MEDIO		ALTO	
8. Cocina.	245	7.79			2901	92.21
9. Cuartos.	355	11.28	1784	56.71	1007	32.01
10. Dormitorios.	2778	88.30			368	11.70
DENSIDAD	BAJO		MEDIO		ALTO	
11. Habitantes por cuarto	822	26.13	1867	59.35	457	14.53

IV. LA CLASIFICACIÓN

A) Definición del método de clasificación

La propuesta inicial para generar la clasificación de las características de la vivienda en el AUCM fue la de utilizar métodos estadísticos multivariados, en particular se consideró la posibilidad de emplear el método de componentes principales, debido a las ventajas que esta metodología ofrece en la construcción de clasificaciones y

regionalizaciones (Kunz, 1988), y a que se contaba con experiencia previa en el manejo de esta técnica (González, 1989; Kunz, González y Cortina, 1990; Kunz, Valverde y González, 1996).

Sin embargo se llegó a la conclusión que ésta metodología no es la más indicada para generar una clasificación de vivienda que se asocie a procesos, es decir, la combinación entre indicadores habitacionales que permite identificar dinámicas y procesos muestran un modelo de relaciones no lineal, en cambio este tipo de métodos es preferible para variables cuyas correlaciones estadísticas sean lineales.²

² El método de los componentes principales forma familias de variables con similar comportamiento, relaciona estadísticamente diferentes variables y genera un índice que representa el comportamiento de éstas; de tal forma que, un problema definido por varios indicadores, puede resumirse a través de un valor que representa el comportamiento, en términos matemáticos, de esos indicadores; parte de una matriz de correlación que permite identificar el grado de relación estadística que existe entre las variables involucradas, señala cuales indicadores son susceptibles de mostrar similar comportamiento y cuáles tienen un patrón de correlación completamente distinto al conjunto (Kunz, 1988).

En el caso de la problemática habitacional, el índice que resulta del comportamiento estadístico de los indicadores seleccionados, a pesar de que algunos de ellos muestran altos valores de correlación estadística, no permite identificar áreas con similares características de vivienda, y que éstas a su vez se asocien a las dinámicas urbanas generales del AUCM, es decir, el patrón de relación de las variables habitacionales no es totalmente lineal.

Por ejemplo, este método aísla las variables que no muestran correlaciones estadísticas lineales con el resto de indicadores, y algunas de éstas son muy significativas, como el caso de la proporción de viviendas propias, es un indicador con una distribución que se asocia a procesos y dinámicas completamente diferentes, abarca desde colonias de vivienda autoconstruida, en diferentes fases de consolidación, zonas de vivienda estatal o áreas que provienen del mercado formal y en cada una de estas situaciones los ingresos de sus residentes son distintos, así como otros rasgos habitacionales; éstas dinámicas definen características habitacionales específicas y distintas entre ellas; es decir, a través de los componentes principales no es posible identificar estas diferencias y/o similitudes. Por las mismas razones, este método aísla al indicador de viviendas con 5 y más dormitorios.

Al analizar los resultados obtenidos por la aplicación de los componentes principales a esta problemática, se decidió que debido a la naturaleza del estudio de la vivienda, este método estadístico en particular, no constituye la mejor opción para establecer una clasificación que permita resolver los objetivos planteados. Cabe mencionar que otras técnicas de clasificación multivariada como cluster y escalamiento multidimensional, también se consideraron pero presentaron dificultades similares.

Por lo que se decidió elaborar una clasificación que resaltara el comportamiento individual de los indicadores seleccionados; además de establecer una estructura jerarquizada de las variables, que permitiera destacar los rasgos más importantes de la vivienda de una manera cualitativa; definir un método de clasificación menos estricto y restrictivo que los métodos cuantitativos donde hubiera cierta flexibilidad en el manejo de sus resultados; que hiciera posible resaltar la variable espacial, tanto en la distribución como en la ubicación de los tipos habitacionales que resultaran en la clasificación; para de esta forma, caracterizar los grandes procesos habitacionales que definen a la Ciudad de México en los años noventa.

El primer paso en la construcción de la clasificación fue establecer una estructura jerarquizada de los 11 indicadores seleccionados. Así, se identificaron tres variables básicas: e) tipo de vivienda (el predominio de vivienda unifamiliar o plurifamiliar), b) la situación de la tenencia y, c) el nivel de ingresos de la población. La distribución de estos aspectos permitió establecer una primera clasificación de la vivienda en el AUCM, para posteriormente incluir el comportamiento del resto de las variables, al interior de los grupos generados en esa clasificación general.

De esta manera, todas las AGEB's del AUCM se dividieron de acuerdo a la proporción de "casas solas", en tres grandes conjuntos: aquellos con un predominio de vivienda unifamiliar, donde domine la habitación plurifamiliar, o sin un predominio claro de ninguna de estas dos, es decir en donde el tipo de vivienda puede definirse como mixto.

Después se considero la situación de la tenencia de la vivienda, la cual también se dividió en tres categorías: las AGEB's donde predomina la vivienda propia, donde lo hace la vivienda en renta y donde se presenta una tenencia mixta;

estas divisiones se marcaron al interior de los tres grandes conjuntos que resultaron de la primera división.

En tercer lugar se examinaron los ingresos de la población, en donde se establecieron 6 categorías, los cuales se agruparon respecto a la situación de la tenencia y de acuerdo al tipo -unifamiliar, plurifamiliar o mixta- de vivienda predominante. De esta forma se definió una primera clasificación de las características de la vivienda en el AUCM (ver esquema 1).

Cabe mencionar que la clave que identifica a los grupos habitacionales que resultaron de la combinación de los tres variables básicas, esta compuesta por tres dígitos, cada uno de ellos se relaciona con las diferentes categorías de cada uno de los indicadores principales; de tal forma que la primera letra de la clave señala el tipo de vivienda predominante en el AGEB, la cual puede ser: **U** (unifamiliar), **P** (plurifamiliar) o **M** (mixta); el segundo dígito se refiere a una letra que indica la situación de la tenencia de la vivienda, en este caso **P** (propia), **R** (en renta) o **M** (mixta); finalmente se agregó un número que especifica el nivel de ingresos de la PEA en el AGEB, los cuales son: **1** (altos), **2** (medios altos homogéneos), **3** (medios altos heterogéneos), **4** (medios bajos homogéneos), **5** (medios bajos heterogéneos) y **6** (bajos) (ver esquema 1).

De esta forma el grupo **UP6**, significa que en el AGEB predomina vivienda unifamiliar de tenencia propia y su población tiene un nivel de ingresos bajos; o el grupo **MM2**, equivale a que predomina un tipo de vivienda mixta, es decir donde existen proporciones importantes de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, la segunda letra de la clave señala que la tenencia de la vivienda es mixta, es decir registra una importante proporción de vivienda propia y en renta, y finalmente, el nivel de ingresos de su PEA es medio alto homogéneo.

En esta primera clasificación el total de las posibles combinaciones, al manejar las categorías de sólo tres variables, era de 54 conjuntos de AGEB's con características habitacionales distintas; un número bastante grande, sobre todo al pensar que este número podía incrementarse al incluir el comportamiento del resto de los indicadores

Sin embargo, al analizar la distribución generada por las tres variables principales, se pudo comprobar que no se presentaron todos los tipos de combinaciones posibles, de los 54 esperados sólo se definieron 40; además, la distribución de las AGEB's en el AUCM por esta primera división, fue demasiado heterogénea (ver cuadro 10). Este tipo de distribución definió los siguientes pasos, por un lado permitió detectar los grupos cuantitativamente menos significativos, y unirlos al grupo más semejante, de acuerdo sus características habitacionales; y por otro lado, hizo necesario dividir los grupos demasiado numerosos (ver cuadro 10).

Entre las características habitacionales con menos presencia dentro del AUCM destacan, las siguientes categorías: en primer lugar, las áreas con predominio claro de vivienda de alquiler, este rubro representa sólo el 12 % del total de AGEB's estudiados (ver cuadro 9); al interior del apartado de vivienda unifamiliar su presencia es mínima, el 0.3 % del total, mientras que la mayor proporción se concentran dentro de la vivienda plurifamiliar, con el 9.3 % (ver cuadro 10). También resalta la escasa proporción de áreas dónde se registra un nivel de ingresos definido como heterogéneo, tanto en ingresos medios altos como medios bajos, con el 1.2 y 0.6 % del total de AGEB's del AUCM respectivamente (ver cuadro 9).

La combinación de estas categorías habitacionales son las que determinan los grupos con menor relevancia dentro de la primera clasificación, y señala los grupos que se reclasificaron al unirse a otros con mayor presencia.

Cuadro 10

CLASIFICACION DE LA VIVIENDA DEL AUCM, 1990
DISTRIBUCION DE LAS AGEBS POR TIPO HABITACIONAL

TIPO DE VIVIENDA, Tipo de Propiedad y Nivel de Ingresos	1ª CLASIFICACION			RECLASIFICACION						CLASIFICACION DEFINITIVA		
	Tipo	AGEB's		de TIPOS			de AGEBS			CLAVE	AGEB's	
		No.	%	Unión	DMSión	No.	+*	-*	No.		%	
UNIFAMILIAR		1,278	44.44				218	86		U	1,398	44.37
PROPIA		501	15.92				107	0		UP	634	20.15
Altos	01	33	1.05	01 + 09			38			UP 1	38	1.14
Med-Alt-Hm	02	78	2.41					12		UP 2	88	2.80
Med-Alt-Ht	03	15	0.48	03 + 11			28			UP 3	28	0.89
Med-Baj-Hm	04	125	3.97		4.1	78	14			UP 4.1	92	2.92
					4.2	25	13			UP 4.2	38	1.21
					4.3	22	9			UP 4.3	31	0.99
Med-Baj-Ht	05	7	0.22	06 + 13			17			UP 6	17	0.54
Bajos	06	245	7.78		6.1	26	4			UP 6.1	30	0.96
					6.2	55	14			UP 6.2	69	2.19
					6.3	50	21			UP 6.3	71	2.28
					6.4	114	20			UP 6.4	134	4.28
EN RENTA		9	0.29				9	0	0	UR	9	0.29
Med-Baj-Hm	07	2	0.06									
Bajos	08	7	0.22	08 + 07			9			UR 6	9	0.29
MIXTA		769	24.44				108	98		UM	753	23.94
Altos	09	3	0.10									
Med-Alt-Hm	10	34	1.08					5		UM 2	28	0.89
Med-Alt-Ht	11	13	0.41					11				
Med-Baj-Hm	12	229	7.27		12.1	36		10		UM 4.1	26	0.83
					12.2	122	37	13		UM 4.2	146	4.64
					12.3	46	8	2		UM 4.3	52	1.65
					12.4	25		7		UM 4.4	18	0.57
Med-Baj-Ht	13	10	0.32									
Bajos	14	480	15.26		14.1	199	40	14		UM 6.1	225	7.15
					14.2	128	18	7		UM 6.2	136	4.39
					14.3	94		14		UM 6.3	80	2.54
					14.4	60		20		UM 6.4	40	1.27
PLURIFAMILIAR		846	27.48				78	86		P	757	23.42
PROPIA		106	3.43				23	0		PP	131	4.16
Med-Alt-Hm	15	7	0.22					3		PP 2	10	0.32
Med-Baj-Hm	16	82	2.60	16 + 17			83	20		PP 4	103	3.27
Med-Baj-Ht	17	1	0.03									
Bajos	18	16	0.57							PP 6	18	0.57
EN RENTA		291	9.25				36	0		PR	327	10.39
Altos	19	3	0.10									
Med-Alt-Hm	20	81	1.94	20 + 19			64	3		PR 2	66	2.10
Med-Baj-Hm	21	171	5.45					23		PR 4	194	6.67
Bajos	22	58	1.80					10		PR 6	67	2.13
MIXTA		299	9.50				19	39		PM	270	8.87
Altos	23	7	0.22									
Med-Alt-Hm	24	79	2.51	24 + 23 + 25			88	3	6	PM 2	85	2.70
Med-Alt-Ht	25	2	0.06									
Med-Baj-Hm	26	168	5.34					11	30	PM 4	149	4.74
Bajos	27	43	1.37					5	3	PM 6	45	1.43
MIXTA		1,089	37.16				66	111		M	1,013	32.20
PROPIA		81	2.57				17	11		MP	81	2.57
Altos	28	8	0.19									
Med-Alt-Hm	29	22	0.70					4	1	MP 2	25	0.79
Med-Baj-Hm	30	37	1.17					10	6	MP 4	41	1.30
Bajos	31	16	0.51					3	4	MP 6	15	0.48
EN RENTA		71	2.28				38	16		MR	91	2.89
Med-Alt-Hm	32	2	0.06									
Med-Baj-Hm	33	38	1.21					27	11	MR 4	54	1.72
Bajos	34	31	0.98					11	5	MR 6	37	1.18
MIXTA		1,017	32.33				0	96		MM	841	26.73
Altos	35	5	0.16	35 + 26 + 37			20		2	MM 1	18	0.57
Med-Alt-Hm	36	95	3.02	30 + 32			97		10	MM 2	67	2.77
Med-Alt-Ht	37	9	0.29									
Med-Baj-Hm	38	497	15.78	38 + 39			499		9	MM 4	404	12.64
Med-Baj-Ht	39	2	0.06									
Bajos	40	409	12.99						77	MM 6	332	10.55
AUCM		3,190	100.00				348	348			3,140	100.00

* + Número de AGEBS agregados al tipo por reclasificación. - Número de AGEBS removidos del tipo por reclasificación.

Dentro del conjunto de vivienda unifamiliar fueron 4 los tipos habitacionales que se fusionaron: el tipo 7, que lo define su tenencia mixta y su nivel de ingresos altos, con sólo 3 AGEB's con estas características, se unió al tipo 1, cuya única diferencia la señala el tipo de tenencia, en este caso propia; el tipo 9, de tenencia mixta e ingresos medios altos heterogéneos en 13 AGEB's, se unió al tipo 3 con tenencia propia e idéntico nivel de ingresos; el tipo 11, de tenencia mixta e ingresos medios bajos heterogéneos presente en 10 AGEB's, pasó al tipo 5, de tenencia propia e igual nivel de ingresos; y finalmente el tipo 13 que lo define su categoría de vivienda en renta e ingresos medios bajos, se fusionó al tipo 14 de similar categoría en propiedad pero donde se registra un nivel de ingresos bajo (ver cuadro 10).

En el grupo de AGEB's definidos por mostrar un predominio de vivienda plurifamiliar fueron cuatro los tipos habitacionales que se unieron a otros de mayor presencia, el 17 pasó a formar parte del 16; el 19 y 21 se fusionaron con el 20 y el 24 se unió al 25. Para las áreas definidas como mixtas, fueron 3 los tipos que se englobaron; el 28 y el 34 se juntaron al 32 y el 36 pasó a formar parte del 35 (ver cuadro 10). Cabe mencionar que para realizar todas las fusiones, se analizó el comportamiento de los diversos indicadores seleccionados y se comparó con los tipos habitacionales con los que mostraban similitudes importantes.

B) Subdivisión y Clasificación Definitiva

Al interior de los grupos que resultaron de esa primera clasificación, había que establecer las diferencias marcadas por el comportamiento del resto de las variables, pero sin considerar los valores individuales de cada una de ellas, porque entonces se obtendría una infinidad de tipos de vivienda, sino al incorporar las características habitacionales en bloque -los servicios, los materiales, el tamaño-,

para destacar el comportamiento de alguna variables en particular, lo que dependerá de los aspectos definidos en la primera clasificación; y de esta forma definir los rasgos habitacionales esenciales para cada conjunto de AGEB's.

Por ejemplo, dentro del grupo de AGEB's con una estructura unifamiliar, con tenencia propia y un nivel de ingresos bajos, con clave **UP6**, uno de los más numerosos dentro de la clasificación (concentra el 7.8 % de las AGEB's del AUCM, ver cuadro 8); se encuentran lugares con valores altos en los indicadores de servicios, materiales y tamaño de la vivienda, zonas con valores bajos en estas variables, además de áreas que presentan diferentes combinaciones en los valores de sus indicadores, -altos, medios o bajos-. Por lo que fue necesario establecer criterios que permitieran definir subtipos de vivienda más homogéneos y significativos; cabe mencionar que los únicos tipos habitacionales que tuvieron que subdividirse fueron los que pertenecen al gran conjunto de vivienda unifamiliar y, dentro de este, los que se definieron por sus ingresos medios bajos homogéneos y bajos.

Los criterios para subdividir se identificaron al analizar la distribución de las características de los servicios, los materiales y el tamaño de las viviendas en los tipos habitacionales generados por la primera clasificación. Así, para los tipos **UP6** y **UM6**, las AGEB's con predominio de vivienda unifamiliar propia e ingresos bajos y con vivienda unifamiliar mixta e ingresos bajos, respectivamente (estas características identifican a 725 AGEB's, el 23 % del total del AUCM, ver el cuadro 9); una primera subdivisión se produce en aquellas áreas que registrar valores bajos en la variable de cocina no exclusiva, es decir, los lugares en donde es necesario compartir la función de la cocina con otras funciones habitacionales, permite identificar un tipo de vivienda específico, donde el resto de sus características también presenta valores bajos (ver cuadro 11a); de manera general en estas áreas

se concentran viviendas autoconstruidas, totalmente marginadas y de reciente incorporación a la mancha urbana.

Otra subdivisión en estos tipos habitacionales se define por presentar valores altos en mismo indicador de cocina no exclusiva y valores bajos en el resto de las variables; son zonas igualmente marginadas, con mala dotación de servicios, mala calidad de materiales, etc., pero que cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina (ver cuadro 11a); es decir, se trata de lugares de similar origen al anterior, pero que ya iniciaron su proceso de consolidación y, probablemente tienen más tiempo de haberse incorporado a la mancha urbana de Ciudad de México.

La siguiente subdivisión, se establece por el indicador del material predominante en el techo de la vivienda; en este caso se registran valores medios en esta variable, lo que señala AGEB's donde existe una importante proporción de viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal, sin que se trate de una situación predominante; además, en este subgrupo, el resto de las variables también presentan, de manera general, valores medios (ver cuadro 11a); sin duda se trata de lugares que se encuentran un paso adelante dentro del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida. Cabe mencionar que a partir de este momento el indicador de la cocina no exclusiva presenta valores bajos en el resto de las AGEB's.

La última división que es posible identificar en las AGEB's definidas por su nivel de ingresos bajos y medios bajos, se produce en las áreas que señalan valores altos en la variable de material predominante en el techo de la vivienda, es decir, aquellas áreas con predominio claro de viviendas con techo de losa; lo que también determina que el resto de sus variables presenten valores altos (ver cuadro 11a), lo

que hace pensar en áreas de vivienda autoconstruida en un avanzado proceso de consolidación.

Estos criterios hicieron posible identificar subgrupos en los tipos habitacionales que se definieron en la primera clasificación, la subdivisión se concentró en los tipos habitacionales del gran conjunto de vivienda unifamiliar, y en las áreas que presentan niveles de ingresos bajos y medios bajos (**UP4, UP6, UM4** y **UM6**), estos tipos abarcan a 1,434 AGEB's, lo que equivale al 45.57 % del total del AUCM (ver cuadro 9).

A la clave que señala las características básicas de los tipos habitacionales se añadió un decimal al número en el dígito final, el cual identifica la variación en las características de servicios, materiales y tamaño de la vivienda; en este caso el .1 se refiere a las categorías más altas en los indicadores, es decir a las mejores condiciones de servicios, materiales y tamaño de la vivienda; .2 a la presencia de valores medios en las variables; el .3 a la combinación de categorías bajas y media en los indicadores; y .4 a valores bajos, es decir a las condiciones de marginalidad urbana (ver esquema 1).

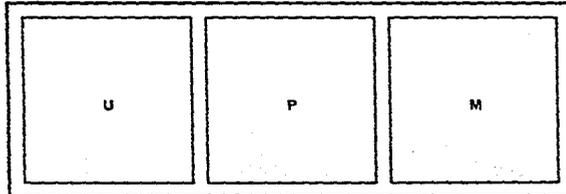
En cambio los conjuntos de AGEB's definidos por ingresos altos y medios altos, además de mostrar una proporción menor dentro del AUCM, el 1.8 y 12.3 % respectivamente (ver cuadro 9), también se definen por tener una distribución más homogénea en cuanto a sus características habitacionales, por lo que no existió la necesidad de establecer subgrupos; en este caso las variables que seleccionaron para identificar a estos conjuntos de AGEB's funcionaron bastante bien.

En resumen, se identificaron 4 tipos habitacionales susceptibles de ser subdivididos por mostrar características habitacionales claramente distintas al interior de cada grupo de AGEB's. Todos se concentraron en el gran conjunto de

Esquema 1

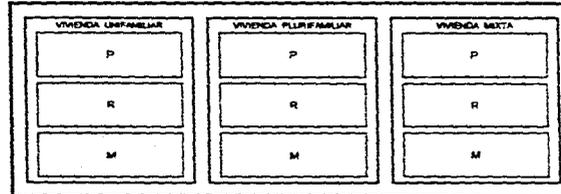
ESQUEMA DE LAS ETAPAS DE LA CLASIFICACION HABITACIONAL DEL AUCM, 1990

I. CLASIFICACION POR EL TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE



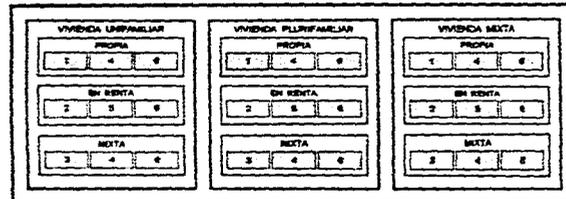
U = Unifamiliar, P = Multifamiliar y M = Mixta.

II. CLASIFICACION POR EL TIPO DE TENENCIA PREDOMINANTE



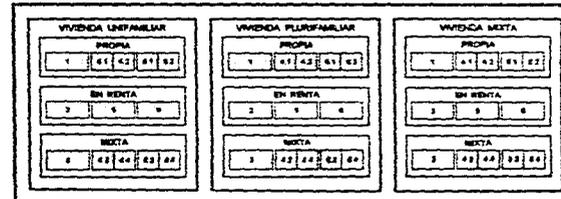
P = Propia, R = En Renta y M = Mixta.

III. CLASIFICACION POR NIVEL DE INGRESOS



1 = Alto, 2 = Medios Altos Homogéneos, 3 = Medios Altos Heterogéneos, 4 = Medios Bajos Homogéneos, 5 = Medios Bajos Heterogéneos y 6 = Bajos.

IV. CLASIFICACION POR CATEGORIAS PREDOMINANTES EN EL RESTO DE LOS INDICADORES



1 = Predominio de categorías altas en los indicadores de Servicios, Materias y Tamaño de la vivienda, 2 = Predominio de categorías medias, 3 = Predominio de categorías medias y bajas, y 4 = Predominio de categorías bajas.

vivienda unifamiliar, los cuatro tipos que se reagruparon, formaron 15 subtipos habitacionales; el tipo **UP4**, definido por mostrar una tenencia propia e ingresos medios bajos homogéneos, representado por 125 AGEB's (equivale al 4% del total estudiado), se dividió en tres subtipos con diferente caracterización habitacional; el tipo **UP6**, de tenencia propia e ingresos bajos, presente en 245 AGEB's, paso a formar cuatro subtipos, en donde es posible identificar áreas completamente marginadas de otras que no lo son tanto; el tipo **UM4**, con una tenencia mixta e ingresos medios bajos homogéneos, representado por 229 AGEB's, se reagrupó en cuatro subtipos; y finalmente el tipo **UM6**, con un tipo de tenencia mixta e ingresos bajos, con 481 AGEB's, 15 % del total del AUCM, se convirtió en cuatro subtipos (ver cuadros 10).

El último paso para establecer los tipos habitacionales definitivos, fue una reclasificación por AGEB's, esta etapa consistió en ampliar los límites de las categorías de las dos variables principales, para identificar aquellas unidades cuyo valor numérico es muy cercano a la categoría siguiente, lo que puede indicar que la dinámica que se presenta en estas áreas es más acorde a la condición más próxima.

Así, las AGEB's que en la variable de casas solas registraron un porcentaje menor de 80, pero mayor de 77.5, son áreas susceptibles a considerarse con predominio de vivienda unifamiliar, del mismo modo, si su valor se encuentra entre 42.5 y 40 %, se puede redefinir como plurifamiliar; en relación con el tipo de propiedad los porcentajes que permitieron reclasificar unidades son los que registraron entre 82.5 y 85 %, con posibilidades de cambiar a la categoría de propias, o bien los que se encuentran entre 52.5 y 50 %, que pasarían a ser en renta. Sin embargo el criterio decisivo para establecer la reclasificación de estas unidades fue su ubicación en la mancha urbana, además de su proximidad, o vecindad, con AGEB's de similares características.

A través de ésta reclasificación se trató de obtener una distribución de AGEB's más homogénea de los grupos de vivienda, además de identificar, al interior del AUCM, espacios mejor definidos en términos habitacionales; y reducir el grupo de unidades que originalmente se clasificaron como mixtas en las dos variables principales, que agrupan las mayores proporciones de unidades, el 37.1 y 66.2 % del total de AGEB's estudiados (ver cuadro 10).

De esta forma, se reclasificaron 348 AGEB's en total, distribuidos de la siguiente manera, 98 que en principio se definieron por ser unifamiliares mixtos, pasaron a ser unifamiliares en propiedad, y 117 áreas que originalmente eran del gran conjunto de vivienda mixtas, pasaron a ser unifamiliares propias o unifamiliares mixtas; dentro del apartado de vivienda plurifamiliar se reclasificaron 39 unidades del mismo grupo, más 39 que originalmente eran mixtas, en total fueron 78 AGEB's reclasificados; y finalmente sólo 55 áreas mixtas mixtas se reclasificaron como mixtas propias o en renta, más 156 áreas mixtas mixtas pasaron a ser parte del conjunto unifamiliar o plurifamiliar, esto hace un total de 211 AGEB's mixtos que se reubicaron en los tres grandes conjuntos de vivienda principales (en el cuadro 10 se establece con detalle los grupos habitacionales que aumentaron y/o disminuyeron su número de AGEB's).

La clasificación definitiva, al considerar a la totalidad de los indicadores seleccionados, quedó integrada por 39 tipos y subtipos habitacionales, de estos, 21 se concentran dentro de las unidades definidas por su predominio de vivienda unifamiliar, 9 pertenecen a la vivienda plurifamiliar y 9 dentro de la vivienda mixta.

Estos 39 tipos habitacionales muestran una distribución por AGEB's mucho más homogénea que la que generó la primera clasificación (ver cuadro 10); entre los grupos de vivienda que agrupan una cantidad de unidades mayor al resto destacan

tres tipos: el **MM4**, que pertenece al conjunto de vivienda mixta, mixta, con ingresos medios bajos homogéneos y con valores medios en el resto de las variables, estas características están presentes en 404 AGEB's, lo que equivale al 12.8 % del total estudiados; dentro de este mismo conjunto de unidades, también sobresale el tipo **MM6**, que se distingue del anterior por registrar un nivel de ingresos bajos, éste agrupa 332 áreas, que representan al 10.5 % de toda el AUCM. El último de los grandes grupos de AGEB's, pertenece al conjunto de vivienda unifamiliar de ingresos bajos y valores medios en el resto de las variables, es el subtipo **UM6.1** con 225 unidades, el 7.1 %. Estos tres tipos habitacionales, en conjunto, agrupan a 961 AGEB's, es decir al 30.5 % de toda el AUCM (ver cuadros 10, 11a y 11c).

En los cuadros 11a, 11b y 11c se pueden observar, además de una caracterización general los tipos habitacionales definitivos, algunos ejemplos de colonias que identifican las condiciones de la vivienda que señalan los diversos apartados, tipos y subtipos de vivienda; en esta caracterización, las variables de servicios, materiales, tamaño y densidad de las viviendas, sólo se presenta la categoría dominante en las AGEB's que componen al grupo, la letra "A" equivale a valores altos del indicador, la "M" valores medios y la "B" valores bajos; y aquellos casos que registran más de una categoría de manera significativa, el valor de menor frecuencia esta representado englobado en un paréntesis (ver cuadros 11a, 11b y 11c).

Los siguientes pasos en la caracterización de la vivienda de la Ciudad de México consistieron en el análisis de esta clasificación, apoyados tanto en los cuadros con sus características habitacionales, como en mapas con su ubicación, la identificación de las colonias con los tipos y subtipos de vivienda y su relación con las grandes dinámicas y procesos habitacionales que se reconocen en el AUCM, todos estos apartados forman parte del capítulo siguiente.

Cuadro 11a

TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	INDICADORES HABITACIONALES (Categorías Predominantes)										Densidad	
	Servicios		Materiales		Tamaño		Cocina		Dormit			
	Agua	Drinaje	Techo	Piso	Cocina	Cuartos	Dormit	Cocina	Dormit			
PROPIA												
U P 1												B
U P 2												B
U P 3												B (M)
U P 4.1												B (M)
U P 4.2												M
U P 4.3												B (M)
U P 5												B (M)
U P 6.1												B (A)
U P 6.2												M
U P 6.3												B (M)
U P 6.4												B
EN RENTA												
U R 6												B (M)
MIXTA												
U M 2												B
U M 4.1												B (A)
U M 4.2												M (B)
U M 4.3												M (A)
U M 4.4												M (B)
U M 6.1												B
U M 6.2												B (M)
U M 6.3												M (B)
U M 6.4												B

NOTAS: Categorías Predominantes: A = Valores Altos; M = Valores Medios; B = Valores Bajos. Para conocer el valor numérico de éstas categorías ver cuadro 8. El paréntesis señala la presencia de una segunda categoría en el grupo de AGEBS que componen al tipo habitacional. Para ubicar las Unidades Administrativas ver cuadro 7.

VIVIENDA UNIFAMILIAR
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS HABITACIONALES
COLONIAS

Ejemplos de cómo se ubican las características del tipo (Entre paréntesis se incluye la clave de la Unidad Administrativa a que pertenece)

La Herradura (24), Lomas de las Palmas (24), Las Tumbas (11), Las Anabajas (17)
Cd. Saratón (27), Cumbre (35), Residencial Villacoque (11), Valle Dorado (22), Centinela (22)
Bosque de las Lomas (15), Jardines del Pedregal (09), Bosque del Lago (25)
Cd. Activa (22), La Querencia (26), Villa de las Flores (18), U.H. Santa Fe (28)
Jardines de Mercedes (22), P. San Pedro Actopan (6), Lomas de Santiago Tepeyac (17)
San Miguel Xico (22), Alfredo del Mazo (25), El Camellero (29), Santa Cruz (21)
Lomas de San Miguel (17), Nueva Guadalupe (22), Santa Cecilia Tenetillas (12)
U.H. San Juan de Aragón, S 7° Saco (24), U.H. Ejército de Oriente, Zona El Palón (6)
U. Santa Cruz Meyxahuac (09), Agrícola Oriental (05)
Juvenino Rosas (04), Las Peñitas (17), Jardines de la Macomita (25), San Cristóbal
Estadepac (23), Tehuac (12), Chimalhuacán (22), San Andrés Anhuacán (12)
La Nozalera (22), Nueva Mexicana (22), Jardines de Chalco (22), Las Cruces (27)
San Pedro Chalco (22), Xico (22), Chocollines (26), Desamparo Urbano Cuetzacoatl (09)
Tlayacampa, Parra Alta (22), El Frasco (22), Belén de las Flores (06), Jardines de Xico (12)
Ludavita (24), Real de Atzacah (17), El Caca (22), Hacienda Ojo de Agua (21), Avante (22)
Pedro Estadepac (22), Parque Residencial Coahuila (16), Jardines de Santa Clara (22)
Rincón de la Bolsa (26), México Nuevo (17), San Jerónimo Acuña (27), La Palera (22)
Tomas de Paderna (11), San Juan Atlixco (25), Alfredo V. Barril (17), Tepeyac (22)
Mexico 86 (17), Tepeyac (25), Independencia (22), Arroyo Cd. del Lago (26)
Cuadepac de Madro (24), La Cometa (26), La Presa (22), San Lorenzo Teacapan (06)
Ajusco (22), San Bernabé (27), San Miguel Teoborgo (06), Cocoyoc (24), Selenite (19)
Los Caracoles (22), Cd. Cuauhtémoc (22), Nahuatl (12), Cultura de México (22)
El Tepeyac (22), San José Inautotec (22), Xico Nuevo (22), Tepeaca (12)

Cuadro 11b

VIVIENDA PLURIFAMILIAR CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TIPOS HABITACIONALES COLONIAS

Ejemplos de se ubican las características del tipo
(Ejms paréntesis se incluye la clave de la Unidad Administrativa a que pertenece)

TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	INDICADORES HABITACIONALES (Categorías Predominantes)							Densidad
	Servicios	Materiales	Tamaño			Dormit		
	Agua	Drainaje	Techo	Piso	Cocina	Cuartos	Dormit	
PROPIA								B
P P 2								B (M)
P P 4								B
P P 6								B (M)
EN RENTA								B
P R 2								B
P R 4								B (M)
P R 6								B
MIXTA								B
P M 2								B
P M 4								B (M)
P M 6								B

NOTAS: Categorías Predominantes: A = Valores Altos; M = Valores Medios; B = Valores Bajos. Para conocer el valor numérico de éstas categorías ver cuadro 8.
El paréntesis señala la presencia de una segunda categoría en el grupo de AGEBS que componen al tipo habitacional.
Para ubicar las Unidades Administrativas ver cuadro 7.

- Joyas del Puérgal (02), Villa Coques (11), Pericollata (15), U. Lindavilla Vallejo (04)
U.H. San Fco. Cufuñader (02), U. Infante trancolinos, Clark, Heli, Fuertes Boroboras (11),
U. El Rosario (01) y 320, U.H. San Rafael Cacaco (15), U. San Pablo CTM (04)
U.H. Guadalupe de Juárez (06), El Páramo CTM 19 (18), U.H. La Esmeralda (04), U.H. San
Pedro Xalapa (01), U.H. Ejercito Constitucionalista (06), U. El Rosario 8 (02).
- Aztlante (15), San Miguel Chapultepec (15), Nahuatl (15), San Pedro de los Prieros (15),
Nopalxutla (15), San Ángel (08), Condesa (14), Juárez (14), Roma Norte (14)
Paralal (13), Aztlante (13), Micoac (13), Santa Ma. La Ribera (14), Centro (14), Obispo (14),
Legaria (15), Teuchitlan (15), Escandón (15), Mochizuma (15), Polanco del Llano (01)
Centro (14), Santa Anita (05), Santa Ma. Insurgentes (14), Anahuac (15), Piedad (15)
Mochizuma (16), Revolución (16), Pastores (01), Ahucotla (01), Marcho Camara (04).
- Los Morales (15), U.H. Latinoamericana (02), Del Valle (15), San José Insurgente (15),
Luzm Valley (15), U.H. Torres de Micoac (08), Calles del Sur (08), Villa Olímpica (11)
U.H. Cuahuahutla (01), U.H. Peribaco (01), U.H. Independencia (07), U.H. Nacional Tlaximilco (14),
U. Kennedy (16), U.H. Lomas de Peribaco (08), U. La Vega (06), Paralal (14), Doctores (14),
Aztlante (06) (06), El Sol (06), Tlaximilco (04), La Escalera (04), Xoco (13), Tepeyac (01)
Momas (14), Doctores (14), Aztlante (14), Centro (16), Páramo de los Baños (16), 20 de
Noviembre (16), U. Carretera de los Prieros (16), Tepalcates (06), Olyar del Conde 2 y 3
Sccc (08), Nueva Atzacolco (04), U.H. Guerrero Buz Prietas (02), Pólo Polos (11).

Cuadro 11c

TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	INDICADORES HABITACIONALES (Categorías Predominantes)									
	Servicios		Materiales		Tamaño		Densidad		Ejemplos de ubicaciones	
	Drinaje	Techo	Piso	Cocina	Cuartos	Dormit	Agua	Electricidad	Urbano	Rural
PROPIA										
M P 2										
M P 4										
M P 6										
EN RENTA										
M R 4										
M R 6										
MIXTA										
M M 1										
M M 2										
M M 4										
M M 6										

NOTAS: Categorías Predominantes: A = Valores Altos; M = Valores Medios; B = Valores Bajos. Para conocer el valor numérico de éstas categorías ver cuadro 8. El paréntesis señala la presencia de una segunda categoría en el grupo de AGEBS que componen al tipo habitacional. Para ubicar las Unidades Administrativas ver cuadro 7.

VIVIENDA MIXTA
COLONIAS
CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS TIPOS HABITACIONALES

Ejemplos donde se ubican las características del tipo (Entre paréntesis se incluye la clave de la Unidad Administrativa a que pertenece)

Cd. Jardín (22), Resed, Calabazas (22), Pisos de Churubusco (26), Resed Vitacostas (22)
 U.H.V. Guerrero (26), U.H. CTM Cultura (22), U. Las Troncas (27), U.H. El Rincón CTM (24)
 U.H. Cabas de Juárez (26), U.H. Tepalcates (26), Los Pisos de Izacoac (26)

Molino de Rosas (26), Villa de Coches (13), La Romana (27), El Arenal (21), Granjas México (26), Sta. Isabel Industrial (26), Ang. Tom Blanca (15), Avucon Civil (16), Manzanas (23), Penedas Michoacán (26), Barrio San Andrés (21), Progreso Nacional (24), La Calles (27), Manuel Abamec (15), Santiago Norte (25), Las Conchas (16), Reynosa Tamulicenses (21)

Lomas Verdes, 5º Secc. (27), Prados Coapa (17), Fuente del Peñal (11), Jardines de la Noche (11), Hacienda Valle Escondido (17), Lomas de Tezcalahuaco (27), Llanos Valle (13), Impugnación (15), Lindero (24), Topotec Insurgentes (24), Reforma Social (15), Lomas de Sobro (27), Fonda (26), Los Alpes (26), El Carmen (22), Campestre Churubusco (22), San Jerónimo Liceo (27), U.H. Foviste San Pedro Mártir (17)

Nra. Santa María (21), Tiabos (21), Agrícola Oriental (26), Prado (26), Tamulicenses (26), Del Sol (26), Cd. Lago (26), El Torre (27), Germinales Sancherfali, Casas Ajenas (24), Industrial (24), Socio Popular (26), Ejidal Santa María Atzacacan (26), Amp. Miguel Hidalgo (17), Tlalcoyotl (17), Teotihuacán (11), Tequeros (23), Magdalena de Los Reyes (26), Cuauhtémoc el Alto (24), Chirina de Guadalupe (24), La Pastora (24), La Noche (12), Pastores (21), Amp. Independencia (22), Jardines de Coe (26), Pisos de San Agustín (23), El Paraiso (26), Juleta (26), Lomas de Capatzen (26), Las Huertas (27), San Pedro Mártir (17)

CARACTERISTICAS HABITACIONALES DEL AUCM

I. INTRODUCCION

En este capítulo se presenta el análisis de la tipología habitacional que ha resultado al haber clasificado distintas características de la vivienda en el AUCM. Además de hablar de los valores que resumen el comportamiento de los indicadores seleccionados, de su distribución al interior de la mancha urbana o de su relevancia cuantitativa, se hace énfasis en lo que esas características representan en términos de los grandes procesos urbanos que se presentan en la Ciudad de México. Dentro de éstos destaca de manera singular, el que la clasificación permite documentar uno de los más importantes, el proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida, el cual ha jugado un papel fundamental en la formación, estructuración y crecimiento de la capital, a través de esta tipología es posible identificar y valorar cualitativamente sus distintas facetas.

La presentación de los resultados del trabajo parte de la división del AUCM en tres grandes conjuntos habitacionales: las áreas con un claro predominio de vivienda unifamiliar, las unidades donde el tipo de vivienda es fundamentalmente plurifamiliar y aquellas donde se registran proporciones importantes de ambos tipos de vivienda, es decir las que se definieron como mixtas; al interior de estos grandes

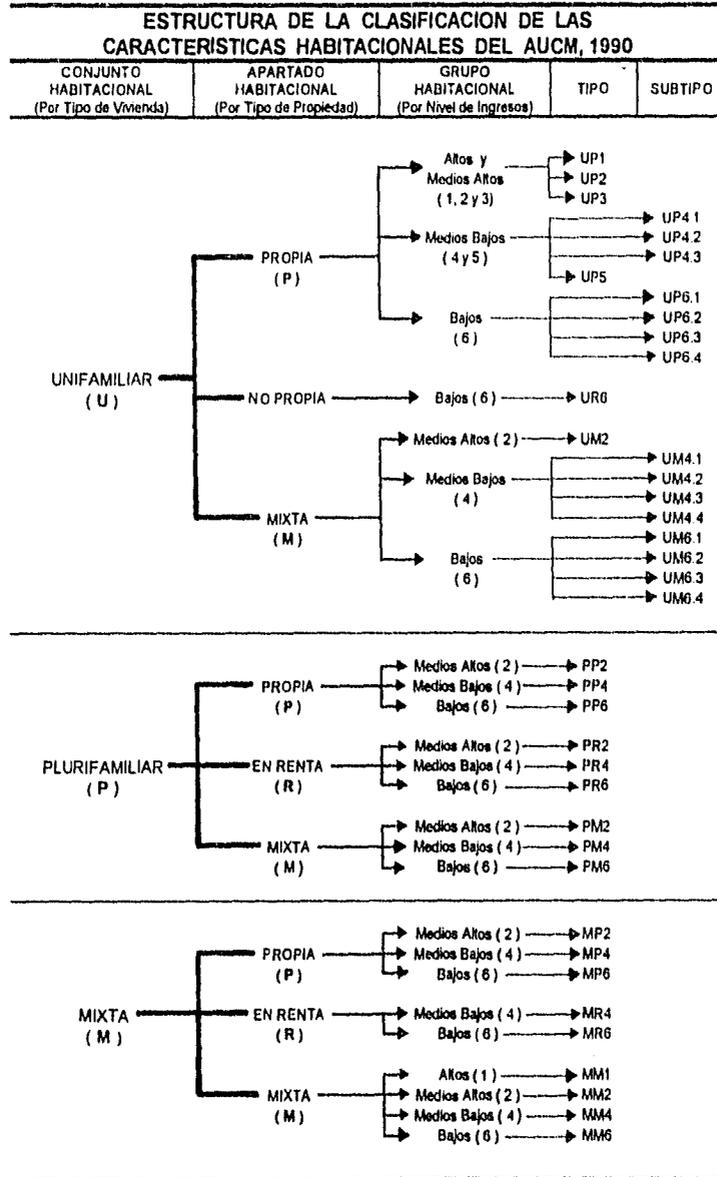
conjuntos se presentan las diversas características que identifican a los apartados, grupos, tipos y subtipos de vivienda definitivos.

Respecto a la definición de tres grandes conjuntos habitacionales destaca que su distribución espacial muestra una clara estructura concéntrica: la parte central de la ciudad esta ocupada por vivienda plurifamiliar; alrededor de esta zona, en forma de un anillo intermedio, se localizan las áreas definidas como mixtas (sin un predominio claro de vivienda plurifamiliar o unifamiliar); mientras que en la periferia del AUCM, como un amplio anillo exterior, su rasgo principal es la presencia de vivienda unifamiliar en sus diversas variantes (ver mapa 11). Esta distribución permite señalar que dentro de la Ciudad de México, el factor de accesibilidad es uno de los más importantes para el desarrollo habitacional y determina en gran medida los sectores de la ciudad más valorizados.

En el esquema 2 se presenta la estructura de la tipología y los distintos niveles en que se dividió la clasificación, cabe mencionar que esta estructura determinó la forma en que se presentan los resultados del trabajo; es decir la exposición del análisis de las características de la vivienda se relaciona, en primer lugar, a los tres grandes conjuntos definidos y al interior de éstos, a cada apartado habitacional; y sólo en el caso del conjunto de vivienda unifamiliar, por la gran cantidad de tipos y subtipos que lo componen, cada apartado se desagrega de acuerdo a su grupo habitacional (ver esquema 2).

Para el análisis y exposición de los resultados de la clasificación, se partió de los cuadros que resumen el comportamiento de los indicadores, los cuadros 11a, 11b y 11c que se presentan al final del capítulo anterior; éstos se complementan con otros cuadros y mapas donde se engloban los aspectos más relevantes del trabajo, a los que constantemente se hace referencia a lo largo del texto.

Esquema 2



Esta información permitió valorar, entender y caracterizar las principales diferencias entre los tipos habitacionales definitivos y sintetizar los rasgos más importantes.

Para el análisis de la tipología fue necesario generar distintos mapas en donde se muestra la distribución espacial de los tipos y subtipos habitacionales al interior del AUCM. Debido a la complejidad de los rasgos de la vivienda y a la gran cantidad de AGEB's que se definieron para la Ciudad de México, se decidió presentar la información cartográfica por separado, de acuerdo a los grandes conjuntos habitacionales que se establecieron, y para facilitar la ubicación de los rasgos que cada tipo concentra, se añadieron algunos nombres de colonias de la capital (ver mapas 12, 13 y 14); además para relacionar directamente el análisis de la clasificación con su distribución espacial, al iniciar la explicación de cada tipo o subtipo, se presenta la simbología que lo representa en el mapa que le corresponde.

Por otro lado, el hecho de que el estudio toma como base del análisis unidades espaciales pequeñas (el AGEB), permitió diferenciar procesos y dinámicas habitacionales no solo al interior de delegaciones o municipios, sino también identificó diferencias notables al interior de espacios más reducidos como las colonias, lo cual hubiera sido difícil de señalar si la escala de trabajo hubiera sido otra; por lo tanto no debe sorprender que algunas colonias estén identificadas con tipos o subtipos habitacionales distintos, o incluso que se encuentren en más de un conjunto habitacional, ya que en algunos casos, las colonias no son unidades totalmente homogéneas, además de que los límites de las AGEB's no consideraron la existencia de contornos previos ni abarcaron áreas completamente semejantes. Sin embargo hay que resaltar lo que representan la diversidad de características habitacionales al interior de las colonias, lo que permite definir procesos más generales,

Después de establecer la tipología definitiva, conocer y analizar los valores que caracterizan su comportamiento habitacional y definir su distribución espacial, como complemento del análisis, había que identificar estos grupos de AGEB's con las colonias, unidades habitacionales, conjuntos residenciales, barrios y pueblos que conforman a la Ciudad de México. Sin embargo no es posible hacer referencia detallada a toda esta información, sobre todo por el gran tamaño del AUCM, por lo que sólo se presentan algunos ejemplos representativos, sin intentar abarcar la totalidad de la nomenclatura del Distrito Federal y área conurbada¹.

La elección de los nombres de las colonias que acompañan al análisis se decidió por dos razones principales, la primera es la importancia de la colonia, es decir si son áreas fácilmente reconocibles al interior de la ciudad; y la segunda considera la distribución numérica y espacial de las AGEB's en cada delegación y municipio, lo que permitió elegir los nombres de las zonas cuantitativamente más representativas. Para facilitar la ubicación de las colonias que aparecen en el texto, cada nombre esta acompañado entre paréntesis, de una clave que identifica la unidad administrativa a que pertenece, esta clave es la misma que se utilizó en el capítulo anterior.

En relación con la exposición de los resultados del trabajo, otro aspecto que conviene mencionar es que no siempre siguió el mismo orden en la presentación, es decir, aunque al interior de los grupos habitacionales se trató de mantener un orden descendente respecto a las características habitacionales del tipo: iniciar con el que concentra las mejores, proseguir con las regulares y finalizar con las peores; este esquema no es constante a lo largo del capítulo, ya que en algunos casos se consideró más claro presentar el análisis de los tipos de manera más contrastante,

¹ Cabe mencionar que se preparó un listado donde se identifica cada AGEB con el (o los) nombres de las colonias que abarca, y se agrupó de acuerdo a su tipo (o subtipo) habitacional, pero debido a la amplitud de esta información se decidió mostrar sólo los ejemplos más representativos.

por lo que algún apartado o grupo habitacional inicia con el tipo que engloba las peores características y prosigue en orden ascendente, lo que permite distinguir mejor las diferencias que separan a cada apartado, tipo o subtipo.

En el último apartado del capítulo se presenta una propuesta de clasificación más general, en donde se enfatiza en las áreas que identifican procesos y dinámicas similares en términos de su composición habitacional, y en donde se ofrecen otros niveles de análisis de las condiciones habitacionales del AUCM y se trató de ligar las características de la vivienda a los grandes procesos de producción habitacional que se han desarrollado en la Ciudad de México.

Para lograr establecer esta propuesta fue básico el análisis detallado de la primera parte, éste permitió reconocer zonas y procesos específicos y particulares, lo que se logró al utilizar al AGEB como la unidad de estudio; de hecho esta última propuesta, es una reagrupación de los 39 tipos y subtipos habitacionales que se definieron, de tal forma que permite superar la fragmentación de la primera clasificación. Esta propuesta se compone de 7 regiones con similares características habitacionales y al interior de éstas se señalan sus diferencias básicas, por lo que se desagregan en 21 subregiones.

II. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Espacialmente es el tipo de vivienda más abundante dentro del AUCM, se presenta de manera clara en más del 44 % del total de AGEB's estudiados, exactamente en 1396, donde se agrupan 1.08 millones de viviendas, ocupadas por 5.57 millones de personas, lo que representa el 36 y el 39 % respectivamente, del AUCM (ver cuadro 12); cabe señalar que éstas proporciones no indican una mayoría definitiva sobre los otros grandes conjuntos habitacionales, ya que estos porcentajes son similares a los que presentan las AGEB's de vivienda mixta (ver cuadro 12).

La diferencia entre la extensión espacial y la habitacional-demográfica es importante porque hace resaltar algunos aspectos relevantes sobre las características que presenta la vivienda unifamiliar en la Ciudad de México. Por un lado, es producto de la manera en que tradicionalmente se da el crecimiento de la mancha urbana; para los sectores de ingresos bajos, y también algunos de ingresos medios, quienes desde los años cuarenta han ocupado de manera masiva amplias áreas alrededor de la ciudad, sin importar la situación legal del suelo o la carencia de los servicios urbanos básicos, ante la pasividad de las autoridades y muchas veces en complicidad con fraccionadores clandestinos, la vivienda unifamiliar ha representado la solución habitacional a sus necesidades de vivienda.

En cambio para otros sectores con ingresos mayores, este tipo de vivienda representa una solución viable para sus necesidades y aspiraciones, ya sea por contar con los recursos suficientes para obtener un terreno o una vivienda en el mercado formal, o por ser beneficiario de algún programa habitacional estatal o de alguna institución de crédito; es decir, la principal vía del crecimiento del AUCM ha sido a través de la vivienda unifamiliar, en donde han participado todos los sectores económicos y sociales de la capital.

Cuadro 12

CARACTERÍSTICAS HABITACIONALES DEL A U C M									
DISTRIBUCION DE AGEB's, VIVIENDA Y POBLACION									
ESTRUCTURA DE OCUPACION Y TIPO DE TENENCIA	NUMERO DE AGEB's			NUMERO DE VIVIENDAS			NUMERO DE HABITANTES		
	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM
UNIFAMILIAR	1,396	100.00	44.37	1,000,230	100.00	35.97	5,572,120	100.00	38.95
Propia	634	45.42	20.15	450,874	41.72	15.01	2,270,591	40.75	15.87
En Renta	9	0.64	0.29	3,300	0.31	0.11	16,241	0.29	0.11
Mixta	753	53.94	23.94	626,256	57.97	20.85	3,285,288	58.96	22.96
PLURIFAMILIAR	737	100.00	23.43	787,322	100.00	26.22	3,209,923	100.00	22.44
Propia	131	17.77	4.16	114,858	14.59	3.82	513,128	15.99	3.59
En Renta	327	44.37	10.39	384,551	48.84	12.80	1,520,898	47.63	10.69
Mixta	279	37.86	8.87	287,913	36.57	8.59	1,167,897	36.38	8.16
MIXTA	1,013	100.00	32.20	1,135,889	100.00	37.82	5,524,820	100.00	38.82
Propia	81	8.00	2.57	85,305	7.51	2.84	395,157	7.15	2.76
En Renta	81	8.08	2.89	95,805	8.44	3.19	445,063	8.06	3.11
Mixta	841	83.02	26.73	954,579	84.05	31.78	4,684,600	84.79	32.74
AUCM	3,146		100.00	3,003,241		100.00	14,306,863		100.00
D. F.	1,697		60.30	1,791,193		59.64	8,185,940		57.22
Edo. Mex.	1,249		39.70	1,212,048		40.36	6,120,923		42.78

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Por otro lado, en este conjunto de AGEB's se concentran la mayor proporción de áreas definidas por sus altos ingresos las que se caracterizan por ocupar grandes espacios en la construcción de sus residencias; además, en este conjunto también están presentes las zonas de reciente incorporación ilegal a la mancha urbana de la ciudad, en este caso uno de sus rasgos distintivos de esta fase, es una baja densidad de ocupación; esto en su conjunto explica la relativa baja densidad habitacional y demográfica que de manera general registra estas AGEB's.

Socialmente una de las aspiraciones más arraigadas en nuestra sociedad es la de convertirse en propietarios de una vivienda, lo que se convierte en el "patrimonio familiar"; la opción entre los diferentes tipos de vivienda depende de múltiples factores, entre los que destaca el nivel de ingreso familiar, la capacidad de ahorro o bien la posibilidad de ser sujeto de crédito en alguna institución financiera o gubernamental.

En este contexto, una vivienda plurifamiliar se percibe como una opción temporal en aquellos sectores con capacidad económica de ahorro, quienes posteriormente pueden optar por otro tipo de vivienda; mientras que para los sectores sin esa posibilidad, la vivienda unifamiliar propia representa una considerable mejoría, por lo que la posibilidad de acceder a ella se convierte en uno de los principales factores que impulsan a un cambio residencial, aunque tengan que localizarse en la periferia de la ciudad, sacrifican la calidad de su vivienda, ocupan áreas legalmente dudosas, sin los servicios básicos, e inician un lento proceso de mejoramiento, tanto individual como comunitario; en cambio para los sectores de ingresos muy bajos o familias recién integradas de estos sectores, la ocupación de áreas marginales es la única solución habitacional a su necesidad de habitación.

Es necesario recalcar que actualmente estas dinámicas son en realidad mucho más complejas de lo que aparentan; así, en el proceso de ocupación de áreas recién urbanizadas, actualmente la localización y la accesibilidad tienen un papel de enorme importancia, quizá decisivo, en la decisión de un cambio residencial aún cuando involucran sectores marginados; por ejemplo, en las zonas que se agregaron a la mancha urbana en los años ochenta, ocupadas por población de ingresos bajos, como el valle de Chalco, de manera notoria se ha registrado una mayor proporción de pobladores originarios de municipios y delegaciones aledañas, y no de áreas marginales centrales o de otras zonas periféricas de la ciudad. Por lo tanto, en la decisión de cambiar de localización residencial con todos los sacrificios personales que implica la ocupación ilegal en cualquier parte de la ciudad, también influye de manera definitiva la ubicación del destino final.

Al analizar la distribución de la vivienda unifamiliar al interior del AUCM destacan varios aspectos: respecto a su localización resalta que ocupa, de manera

general, un amplio anillo exterior, es decir se ubica preferentemente en los márgenes de la ciudad (en oposición a la vivienda plurifamiliar que presenta una localización central, mientras que la vivienda mixta ocupa el anillo intermedio, ver mapa 11); además, la distribución dentro del conjunto de vivienda unifamiliar es bastante heterogénea, los tipos que lo componen prácticamente abarcan todos los sectores económicos de la capital, por lo que la combinación de sus características genera la mayor cantidad de tipos y subtipos habitacionales.

Esta amplitud de cualidades representa una extensa gama de procesos urbanos, entre los que resaltan los siguientes: se identifican áreas de reciente ocupación ilegal, donde es posible ubicar las primeras etapas del proceso de consolidación de este tipo de asentamientos, además también se definen etapas posteriores de este proceso; por otra parte, incluye poblados antiguos, algunos prehispánicos, que han sido absorbidos por la mancha urbana de la ciudad, lo que genera ciertas particularidades a esta forma de ocupación; también engloban áreas producidas directamente por los organismos gubernamentales, en su variante de vivienda unifamiliar; y comprende los espacios habitacionales para sectores de altos ingresos, tanto los generados recientemente, básicamente al noroeste y sur, como los tradicionales, que se establecieron antes de los años cincuenta (al oeste y suroeste).

Por último, cabe señalar que en este apartado no se definen espacios donde la vivienda en renta este presente de manera predominante, es decir en el AUCM no existen áreas habitacionales con un claro predominio de vivienda unifamiliar de alquiler, esto puede explicarse debido al carácter netamente mercantil del arrendamiento, por lo que se relaciona directamente con algún tipo de vivienda plurifamiliar; sin embargo, hay que resaltar que el apartado de vivienda unifamiliar

mixta, el arrendamiento se presenta de manera combinada con la vivienda en propiedad, lo cual indica otro tipo de dinámica dentro de la ciudad.

Al interior del conjunto de vivienda unifamiliar se identificaron 6 tipos y 15 subtipos habitacionales, la mayor cantidad respecto a los dos conjuntos restantes (ver esquema 2); al revisar la distribución de los tipos, destaca la escasa presencia de AGEB's donde la proporción de vivienda en propiedad es baja, sólo en 9 unidades, aunque las áreas definidas por su carácter mixto en la variable de propiedad, donde el arrendamiento tiene una presencia destacada, es el apartado más abundante, en 753 de las AGEB's estudiados, frente a 652 con predominio de vivienda propia (ver cuadro 13).

A) Vivienda Unifamiliar Propia

Este apartado está formado por 4 tipos y 7 subtipos de vivienda (ver esquema 2), de estos es posible agruparlos en tres grupos diferenciados por los niveles de ingresos de la población residente: 1) ingresos altos y medios altos; 2) ingresos medios bajos y 3) ingresos bajos.

1) Vivienda unifamiliar propia con ingresos altos y medios altos (tipos: UP1, UP2 y UP3).

Estos tipos de vivienda representan a las colonias con las mejores características habitacionales del AUJCM, es decir con los valores más altos en los indicadores seleccionados (ver cuadros 11a y 14), muchos de ellos son espacios exclusivos muy valorizados, cuyos habitantes cuentan con los medios económicos más que necesarios que les permiten elegir su lugar de residencia, construir viviendas lujosas de gran tamaño, con todo tipo de comodidades para sus residentes y, en general, se

complementa con buenas y excelentes condiciones de acceso hacia el resto de la ciudad; seguramente estas áreas fueron producto del mercado inmobiliario formal, a través de fraccionamientos aprobados y con todos los servicios urbanos, además son las áreas donde se da una amplia participación del sector inmobiliario en las transacciones residenciales.

Sin embargo la distribución de los lugares que presentan estas características no son del todo homogéneas, y al identificar las colonias que las componen es posible apreciar notables diferencias entre estos tres tipos habitacionales.



En primer lugar cabe hacer notar que las unidades definidas por sus ingresos medios altos heterogéneos, el tipo **UP3**, concentra las áreas que tradicionalmente se consideran las mejores de la ciudad: Bosque de las Lomas (15), Jardines del Pedregal (09), Lomas de Chapultepec (15), Lomas de Tecamachalco (24) o San Jerónimo Lídice (07), entre otras; en estas colonias se concentran 12.6 mil viviendas y 65.9 mil habitantes distribuidos en 28 AGEb's, lo que en términos porcentuales representa una mínima parte del AUCM, 0.4, 0.5 y 0.9 respectivamente (ver cuadro 13 y mapa 12).

Una diferencia notable respecto a los otros tipos agrupados en este apartado, el UP1 y el UP2, es que se trata de áreas con mayor tiempo de haberse conformado como parte de la Ciudad de México, además de distinguirse porque registran un nivel de ingresos medio alto heterogéneo.

La heterogeneidad en el nivel de ingresos que registra la población de estos AGEb's fundamentalmente se debe a que en la mayoría de esas viviendas mantienen espacios destinados a la población que labora en ellas, lo que hace aumentar la proporción de PEA con ingresos menores a los 10 salarios mínimos al

mes (SMM), pero en dónde la proporción de PEA con ingresos mayores a 10 SMM es bastante notable (ver gráfica 1).

De manera particular destaca el valor que registran dos de sus indicadores, por un lado muestra la mayor proporción de viviendas con más de 5 dormitorios de toda el área urbana, con un valor de 20 %, lo que habla del gran tamaño de las residencias en estas zonas; el segundo indicador que sobresale se presenta en el rubro de servicios en la vivienda, en la variable de drenaje conectado a la calle, con sólo el 60 %, lo cual puede ser engañoso dentro de este apartado (ver cuadro 14).

Cuadro 13

VIVIENDA UNIFAMILIAR									
DISTRIBUCION DE AGEB's, VIVIENDA Y POBLACION									
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	NUMERO DE AGEB's			NUMERO DE VIVIENDAS			NUMERO DE HABITANTES		
	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM
PROPIA	834	45.42	20.15	450,674	41.72	15.01	2,270,591	40.75	15.87
UP 1	36	2.58	1.14	29,985	2.78	1.00	134,370	2.41	0.94
UP 2	88	6.30	2.80	72,112	6.68	2.40	320,628	5.75	2.24
UP 3	28	2.01	0.89	12,656	1.17	0.42	65,001	1.18	0.46
UP 4.1	92	6.59	2.92	85,872	7.93	2.85	418,281	7.51	2.92
UP 4.2	38	2.72	1.21	27,746	2.57	0.92	141,006	2.53	0.99
UP 4.3	31	2.22	0.99	15,318	1.42	0.51	80,914	1.45	0.57
UP 5	17	1.22	0.54	7,396	0.68	0.25	38,771	0.70	0.27
UP 6.1	30	2.15	0.95	23,538	2.18	0.78	135,037	2.42	0.94
UP 6.2	69	4.94	2.19	48,648	4.50	1.62	263,944	4.74	1.84
UP 6.3	71	5.09	2.28	51,099	4.73	1.70	272,707	4.89	1.91
UP 6.4	134	9.60	4.26	76,504	7.08	2.55	399,032	7.16	2.79
EN RENTA	9	0.64	0.28	3,300	0.31	0.11	16,241	0.29	0.11
UR 6	9	0.64	0.29	3,300	0.31	0.11	16,241	0.29	0.11
MIXTA	753	53.04	23.94	626,256	57.97	20.85	3,285,288	58.06	22.96
UM 2	28	2.01	0.89	16,461	1.52	0.55	73,630	1.32	0.51
UM 4.1	26	1.86	0.83	18,181	1.53	0.54	79,894	1.43	0.56
UM 4.2	146	10.46	4.64	125,417	11.81	4.18	642,704	11.53	4.49
UM 4.3	52	3.72	1.65	36,400	3.37	1.21	188,040	3.39	1.32
UM 4.4	18	1.29	0.57	9,772	0.90	0.33	51,561	0.93	0.36
UM 6.1	225	16.12	7.15	213,590	19.77	7.11	1,140,609	20.47	7.97
UM 6.2	138	9.89	4.39	117,175	10.85	3.90	623,154	11.16	4.36
UM 6.3	80	5.73	2.54	64,459	5.97	2.15	342,111	6.14	2.30
UM 6.4	40	2.87	1.27	26,801	2.48	0.89	142,685	2.58	1.00
UNIFAMILIAR	1,396	100.00	44.37	1,080,230	100.00	35.97	5,572,120	100.00	38.95
AUCM	3,146		100.00	3,003,241		100.00	14,306,863		100.00

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Cuadro 14

VIVIENDA UNIFAMILIAR											
INDICADORES HABITACIONALES											
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	PRINCIPALES (en %)			COMPLEMENTARIOS (en %)							
	Casas Solas	Vivienda Propia	Nivel de Ingresos	SERVICIOS		MATERIALES		TAMANO			Hab. x Cuarto
				Agua	Drenaje	Techo	Piso	Cocina	Cuarto	Dormi	
PROPIA	93.84	87.65	13.82	80.70	96.04	25.25	33.17	10.88	24.56	3.22	1.23
UP 1	92.47	88.71	43.74	96.15	96.25	0.96	77.35	2.42	1.78	6.61	0.81
UP 2	93.10	87.94	32.40	95.78	97.31	1.70	75.94	2.09	2.24	3.84	0.81
UP 3	91.17	85.34	33.13	92.19	59.58	3.36	74.75	2.71	3.78	19.68	0.94
UP 4.1	93.66	88.10	10.98	94.73	96.23	2.08	48.09	3.14	3.92	2.69	0.97
UP 4.2	93.07	88.14	9.96	87.80	84.06	20.78	21.62	8.46	22.35	2.24	1.28
UP 4.3	94.89	85.97	6.06	18.59	23.10	51.34	4.58	16.43	43.25	1.71	1.75
UP 5	94.93	82.07	8.27	22.01	29.75	63.67	5.15	23.70	59.00	2.91	1.97
UP 6.1	90.74	89.20	3.88	93.86	97.24	5.21	28.04	5.38	8.60	4.11	1.27
UP 6.2	94.21	86.84	3.32	47.91	68.29	26.43	10.12	10.95	30.84	2.51	1.52
UP 6.3	94.12	86.64	2.80	20.10	29.81	49.50	2.87	17.35	48.24	1.81	1.84
UP 6.4	96.00	88.40	2.77	5.14	8.26	68.37	1.22	27.62	61.60	1.11	2.19
EN RENTA	90.87	32.42	3.73	25.03	30.73	69.27	9.24	25.24	56.64	2.33	1.87
UR 6	90.87	32.42	3.73	25.03	30.73	69.27	9.24	25.24	56.64	2.33	1.87
MXTA	88.53	78.36	5.44	43.82	64.31	31.93	13.41	12.82	32.23	2.77	1.49
UM 2	85.00	79.67	27.87	91.28	90.05	8.20	69.44	3.69	7.31	8.14	0.88
UM 4.1	90.46	81.09	9.49	93.71	98.55	4.67	48.50	3.36	8.58	2.95	1.02
UM 4.2	83.83	75.48	8.39	81.95	84.57	22.36	21.79	8.57	23.94	3.23	1.31
UM 4.3	89.18	77.35	0.81	33.87	38.02	40.78	9.32	13.50	36.00	2.38	1.55
UM 4.4	92.83	80.07	6.56	17.02	15.64	51.46	3.97	17.21	43.91	1.80	1.77
UM 6.1	84.93	75.23	3.59	45.11	81.57	27.90	11.28	11.58	31.47	3.01	1.50
UM 6.2	86.33	75.57	3.22	33.55	49.77	37.83	5.87	16.72	38.64	2.45	1.64
UM 6.3	91.45	79.13	2.96	19.28	20.81	48.02	3.21	17.05	44.32	1.75	1.78
UM 6.4	93.57	78.45	2.87	11.94	19.82	57.56	2.23	23.65	62.95	1.31	1.98
UNIFAMILIAR	89.59	80.89	8.97	50.69	64.93	29.26	21.84	11.93	29.39	2.95	1.37
AUCM	81.38	68.80	9.77	64.69	83.57	20.18	33.42	8.89	25.08	3.10	1.24
D. F.	82.82	64.96	10.16	71.29	85.50	17.20	40.26	7.30	22.76	3.29	1.17
Edo. Mex.	74.48	74.82	9.19	54.93	80.73	24.53	23.32	10.74	28.50	2.82	1.34

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

De forma estricta este valor, relativamente bajo, indica áreas con problemas en la dotación de los servicios básicos, pero hay que considerar que una de las colonias que abarca este subgrupo es la de Jardines del Pedregal, en donde el subsuelo sobre el cual se asientan las residencias es basalto, un tipo de roca que dificulta la conexión del drenaje a colectores generales, obviamente en esa colonia existen los medios para solucionar este problema sin ver afectada la calidad del servicio, en este caso los valores presentes en este indicador no señalan mala calidad en la dotación de los servicios urbanos básicos, como debería interpretarse esta categoría con los valores que registra.



Las AGEB's que forman el tipo *UPI* se distinguen por concentrar población con el nivel de ingresos más alto del AUCM, de acuerdo a la estratificación que se definió en este trabajo, en donde más del 40 % de la PEA percibe entre 5 y 10, y más de 10 SMM, específicamente el 43.7 %; otra de las diferencias notorias respecto al tipo anterior, es que registra una considerable baja en la proporción de viviendas con más de 5 dormitorios, a 7, la cual también es una de las más altas de la ciudad (ver cuadro 14); estas áreas incluyen 29.9 mil viviendas, el 1.0 % del total, 134.4 mil habitantes, el 0.9 % y 36 AGEB's, el 1.1 % (ver cuadro 13). Estas áreas representan los "nuevos" espacios para la población de altos recursos económicos.

Algunas de las colonias que componen este tipo son: Condado de Sayavedra (17), La Herradura (24), Lomas Anáhuac (24), Torres Lindavista (04), Los Sauces (02), El Dorado (32), Lomas de Bellavista (17), Fuentes de Satélite (27), Lomas Verdes (27), Echegaray (27), Ciudad Satélite (27), La Florida (27), Bosques del Lago (35), entre otras; la mayor parte de estas se localizan hacia el extremo norponiente de la ciudad, en Naucalpan, Atizapán de Zaragoza, y en menor grado en Tlalnepantla y Cuautitlán Izcalli; aunque también se localiza de manera importante al poniente, en Huixquilucan y al sur, en Coyoacán, Tlalpan y Alvaro Obregón, además de un AGEB que pertenece a Gustavo A. Madero (ver mapa 12).

Sin embargo es necesario reconocer que los indicadores que se emplearon para determinar los niveles de ingresos en este trabajo en realidad no permiten conocer cuáles son las áreas donde se concentran los mayores ingresos del AUCM, ya que la proporción de la PEA con más de 5 SMM engloba a la población que perciben 6, 8, 10, 20 o 50 SMM sin diferenciarlos. Esto es uno de los graves problemas de la información censal disponible, ya que no es posible acceder a una distribución por ingresos distinta a la que las autoridades del INEGI presentan.

En el caso particular de este tipo habitacional, algunos de los lugares que abarca su distribución, evidentemente no son totalmente homogéneos en sus niveles de ingresos con el resto; por otra parte, aunque esta situación no invalida el análisis que se desarrolla para estas áreas.

De manera general se trata de asentamientos desarrollados recientemente, o al menos posteriores al establecimiento de Bosques de las Lomas y Jardines del Pedregal; se trata de espacios que han sido ocupados por las nuevas generaciones de las familias de mayores ingresos ante la saturación de las colonias de más "prestigio" social, o bien que son áreas de recepción del sector de mayores ingresos económicos de la capital en constante movilidad residencial, también se puede suponer que la participación de instituciones de crédito fue mayor al que jugó en las colonias del tipo anterior, además de que la población que labora en las viviendas de estas zonas no las ha convertido en su lugar habitual de residencia.



En contraste, el tercer tipo de este apartado, las AGEB's identificados con la clave *UP2*, comparten las características generales que se han apuntado, aunque no se trate de áreas tan exclusivas como las que abarcan los tipos anteriores; la principal diferencia es que el nivel de ingresos de estas áreas se definió como medios altos homogéneos, la suma de la PEA con ingresos superiores a 5 SMM es del 32 %, una de las más notables del conjunto (ver cuadro 14); en términos generales se trata de zonas con excelentes condiciones habitacionales pero donde los acabados son de buena calidad, pero sin el lujo ni las dimensiones que pueden presentar las viviendas de los grupos anteriores, en este sentido el indicador de casas con más de 5 recámaras, baja al 4%.

Dentro de este grupo habitacional, es el tipo con mayor representación, se definieron 88 AGEB's, los cuales engloban 72.1 mil viviendas y 320.6 mil residentes.

es decir el 2.8, 2.4 y 2.2 % respectivamente (ver cuadro 13); en su localización destaca que la mayoría de los asentamientos identificados se ubican al noroeste de la mancha urbana, directamente asociados con las colonias del tipo UP1 (ver mapa 12), y que pertenecen al estado de México, principalmente en Tlalnepantla, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza y Cuautitlán Izcalli, los cuales agrupan más del 50% de las áreas definidas con estas características (ver cuadro 16).

Aparte de esta localización, también resaltan otras dos zonas, una abarca la mayoría de las AGEB's del tipo que pertenecen al Distrito Federal, forma un corredor (aunque con muchas discontinuidades) hacia el sur que atraviesa varias delegaciones, se inicia en Iztacalco en la Reforma Iztaccíhuatl, continúa en la Unidad Modelo, Paseos de Churubusco y Cacama de Iztapalapa, pasa por la Campestre Churubusco, Educación, Avante de Coyoacán, continúa en Vergel del Sur, Rincón del Pedregal, Residencial Villa Coapa de Tlalpan y termina en Residencial Xochimilco y Prados del Sur, más o menos a lo largo del Canal de Miramontes y Calzada de la Viga; en cambio la otra área se localiza al oriente, en la parte norte de Nezahualcoyotl, en las colonias Bosques de Aragón y Prados de Aragón (ver mapa 12).

Otras colonias que pertenecen a este tipo son: la parte oriente de Ciudad Satélite y Paseos del Bosque (27); Valle Dorado, Rincones del Valle, Viveros del Valle (32); Lomas de la Hacienda, Las Arboledas (17) y Cumbria y Ensueños (35). Pocos de estos AGEB's muestran una localización claramente central, la mayoría cuenta con buenas condiciones de acceso; aunque algunas de estas áreas pueden tener orígenes claramente diferentes, tanto en el tiempo como en formas de acceso, la intervención de las instituciones de crédito debió ser notable, algunas de ellas

actualmente muestran una localización periférica, en cambio otras han perdido esa condición, quedado con una ubicación más céntrica.

Para finalizar la exposición de este apartado, cabe recordar que esta clasificación utilizó al AGEB como la base del estudio, es decir más que clasificar colonias se clasificaron áreas con determinado número de viviendas y población, por lo que los valores que representan al tipo son en realidad el promedio de las características de todas las viviendas que se registraron al interior del AGEB.

2) Vivienda unifamiliar propia de ingresos medios bajos (subtipos: UP4.1, UP4.2 y UP4.3 y tipo UP5)

Una de las principales peculiaridades de este grupo es que no registraron una proporción importante de vivienda de alquiler en 1990, es decir son espacios ocupados casi exclusivamente por vivienda unifamiliar en propiedad, lo cual se explica porque involucra espacios que fueron desarrollados por organismos gubernamentales, en donde la principal forma de producción habitacional se destinó a la vivienda unifamiliar. Aunque está representado por un número mayor de AGEB's que los identificados en el grupo anterior, abarcan 178 unidades lo que representa al 5.6 % del AUCM y el 12.7 % del conjunto de vivienda unifamiliar (ver cuadro 13), se puede considerar como poco numeroso, sobre todo al pensar en la amplitud de áreas que se definieron por sus ingresos medios bajos.

Es importante hacer notar que al interior de este grupo de vivienda propia unifamiliar de ingresos medios bajos, se detectó un alto grado de heterogeneidad en el comportamiento del resto de sus indicadores, por lo que las AGEB's originales se dividieron en tres subtipos con características habitacionales distintas y en cada uno de éstos se identificaron igual diversidad de situaciones habitacionales.



El primer subtipo es el **UP4.1**, concentra las mejores condiciones habitacionales del conjunto, es decir, presenta los valores más

altos en cuanto a ingresos, servicios, materiales, tamaño y densidad de la vivienda (ver cuadros 11a y 14), además este subtipo esta presente en 92 AGEBS, el más abundante de los tres, lo que equivale a 85.7 mil viviendas y 418.3 mil habitantes, es decir el 2.9, 2.8 y 2.9 % respectivamente (ver cuadro 13).

Se localizan principalmente en el norte, en la Gustavo A. Madero, Coacalco y Ecatepec, y en menor medida en Tlalnepanitla; al sur esta presente en algunas áreas de Iztapalapa y Alvaro Obregón. Las colonias que forman parte de este tipo son áreas formadas por intervención estatal directa como en las siguientes unidades habitacionales: U.H. Narciso Bessols (04), U.H. CTM San Juan de Aragón (04), U.H. Santa Fe (09), U.H. Valle Esmeralda (35); o de manera indirecta, pero fundamental, como es Villa de las Flores (18) o Ciudad Azteca (23).

En este caso la intervención estatal en la promoción y desarrollo de estas colonias explica la escasa proporción del arrendamiento, ya que al momento en que surgen estas áreas, las viviendas se otorgaban en propiedad a los beneficiarios lo que restringe otro tipo de uso, es decir el alquiler en estas áreas es ilegal; cabe hacer notar que este tipo de condiciones han desaparecido en las promociones habitacionales más recientes; por otra parte también es necesario mencionar que si en estas áreas no se ha expandido el alquiler ha sido por condiciones de mercado, que provocan que estas zonas sean poco atractivas para los arrendatarios, por ser áreas mal localizadas o por que no existe una demanda amplia de vivienda unifamiliar; en todo caso si existieran buenas condiciones para el incremento de la vivienda de alquiler en este subtipo este se hubiera desarrollado sin importar la existencia de algún tipo de restricción legal o contractual para su expansión. Por otro

lado el hecho de que presenten buenas condiciones habitacionales, las mejores de los tres subtipos, también se debe a la participación de los organismos estatales.



El siguiente subtipo es el **UP4.2**, el cual se caracteriza por presentar valores medios en los indicadores habitacionales, es decir en promedio sólo el 68% de las AGEB's cuenta con agua entubada dentro de la vivienda, la proporción de viviendas sin techo de losa aumenta, respecto a los valores del subtipo anterior, a 21 % y las viviendas con 1 y 2 cuartos a 22 %; en cambio disminuye el número de viviendas con recubrimiento en el piso, a 22 % (ver cuadro 14); estos valores están presentes sólo en 38 AGEB's (ver cuadro 13).

Su localización no presenta un patrón claro de ubicación, se registran éstas características en varias delegaciones y municipios, se concentran de manera notoria en Ecatepec y Cuautitlan Izcalli (ver cuadro 15). Entre las colonias del subgrupo que destacan se encuentra Jardines de Morelos (23), Jardines de Cerro Gordo (23), Bulevares de San Cristóbal (23), Luis Echeverría (35), La Piedad (35), San Miguel Xochimanca (17), el Pueblo de San Pedro Atocpan (08), y algunas unidades habitacionales cuyos AGEB's abarcan áreas mayores a las que ocupan las viviendas producidas por esta vía, como Lomas Estrella, 1ª secc, (06) y U.H. Belén de las Flores (09). En general son áreas que no cuentan con una buena localización dentro del AUCM, lo que las hace poco atractivas para el arrendamiento (ver mapa 12).



El tercer subtipo es el **UP4.3**, el cual registra valores bajos en sus indicadores habitacionales, prácticamente no cuenta con servicios básicos, en promedio sólo el 20 % de las viviendas cuenta con agua y drenaje, la mitad de las viviendas no tiene techo de losa, y más del 40 % son viviendas de hasta 2 cuartos, y crece a 16 %, la proporción de viviendas con cocina

no exclusiva; sin embargo cabe aclarar que estas características no son similares a las que se presentan en áreas marginales del AUCM, como los tipos UP6.4, UM4.4 o UM6.4 (ver cuadro 14). Estos valores se presentan sólo en 31 AGEB's.

Su localización tampoco presenta un patrón claro, estas características se extienden en varias delegaciones y municipios, sin que predomine en alguno en particular, sin embargo se presenta con más frecuencia es Chalco, en 6 AGEB's, Cuautitlán Izcalli en 5 y Tlalpan en 4. Las colonias que abarca son Jardines de Chalco (20), San Miguel Xico (20), Independencia (20), Santa María de las Torres (35), Granjas Unidas (35), El Divisadero (11), Pueblo La Magdalena Petacalco (11).

Se trata de áreas de reciente incorporación a la mancha urbana, por lo sus características habitacionales no son muy buenas, algunas de estas áreas han crecido al aprovechar la estructura de antiguos poblados rurales, como en Chimalhuacan, Nicolás Romero o Técamac, con la importante distinción de que su población cuenta con un poco más de recursos económicos, lo que hace prever que el proceso de consolidación se dará con mayor rapidez que en otras áreas, además de que con el tiempo se incrementará la proporción de viviendas no propias.

 El último de los tipos que pertenecen a este grupo es el **UP5**, en donde sus valores habitacionales son muy similares al subtipo anterior (ver cuadro 14), pero se distinguen por registrar un nivel de ingresos definido como medio bajo heterogéneo, es decir en estas áreas es un poco mayor la proporción de PEA con ingresos mayores a 10 SMM, que la que percibe entre 5 y 10 SMM, la suma de estas dos proporciones es de 8 (ver gráfica 1 y cuadro 14). Su localización es completamente marginal, se distribuye en diversos municipios del estado de México, sin mostrar una concentración preferencial, en general se asocia

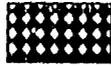
a malas y pésimas condiciones de accesibilidad, cerros o barrancas o lugares muy alejados (ver mapa 12).

Aunque sólo se registran 17 AGEB's, el 0.5% de toda el AUCM, donde se ubican 7.4 mil viviendas, el 0.2 %, y 38.8 mil habitantes, el 0.3 % (ver cuadro 13); se decidió mantenerlo como un tipo aparte ya que se consideró importante la distinción establecida por sus niveles de ingresos, es prácticamente el único tipo que presenta esa característica en su nivel de ingresos; esta característica señala la gran heterogeneidad que registran al interior de las unidades. Algunas de las colonias que forman parte de este tipo habitacional son: Punta La Zanja y Barrio Pescadores (22); Darío Martínez (25), Federal Burocrática (24), Lomas de San Miguel (17), Valle de Chalco (20) y Magdalena de los Reyes (30).

3) Vivienda unifamiliar propia de ingresos bajos (subtipos: UP6.1, UP6.2, UP6.3, UP6.4).

En el conjunto de AGEB's definidos dentro de este grupo se distinguen aquellos espacios de reciente incorporación a la mancha urbana de la capital, en donde es fácil identificar las primeras etapas en el proceso de consolidación de áreas que surgieron de manera irregular, pero en donde no se ha dado una consolidación definitiva, en el sentido de valoración del suelo y de la aparición de usos habitacionales más intensivos.

Uno de los primeros aspectos que destacan al identificar espacios y colonias que pertenecen a este grupo, es que se definen por mostrar una gran heterogeneidad, no sólo en cuanto a las unidades que las componen, sino también en sus características habitacionales. Por eso al considerar los indicadores de servicios, materiales, tamaño o densidad fue posible identificar cuatro diferentes subtipos, cada uno con características distintivas.



El subtipo *UP6.4* lo componen áreas de muy reciente incorporación a la mancha urbana de la ciudad, a través de mecanismos ilegales de acceso al suelo, en zonas que no cuentan con ningún tipo de servicio urbano; siguen la manera tradicional de ocupación por parte de sectores de bajos ingresos. En los 134 AGEB's que componen a este subtipo habitacional, se registran 76.5 mil viviendas y 399 mil personas (ver cuadro 13), la dotación de los servicios básicos es deficiente o nula, sólo el 5 % de las viviendas cuenta con agua dentro de la misma, y el 8 % con drenaje; la calidad del material de las viviendas es malo, el 68 % no tienen techo de losa; el resto de los indicadores presenta valores similares, el 27.8 % de las viviendas no tienen un espacio exclusivo para las funciones de la cocina dentro de la vivienda, hay un claro predominio de viviendas de sólo dos cuartos, el 62 % (ver cuadro 14).

Por otra parte la disparidad entre las proporciones de AGEB's, viviendas y población, 4.3 %, 2.5% y 2.8 %, respectivamente, de toda el AUCM (ver cuadro 13), junto al indicador de habitantes por número de cuartos, de 2.2, el valor más alto en toda la ciudad, señala que éstas unidades abarcan una considerable extensión espacial y al mismo tiempo una alta densidad de ocupación de la vivienda; estas características remiten a las primeras fases de ocupación ilegal del suelo, indica una amplia dispersión habitacional, con varios terrenos vacíos, viviendas pequeñas y de mala calidad, y una población en constante incremento.

Para algunos autores estas peculiaridades señalan una subutilización del espacio recién incorporado a la mancha urbana, aunque es necesario enfatizar que éstas pésimas condiciones habitacionales se encuentran en amplias áreas de la ciudad, que bajo estas características se ha producido más de la mitad de la superficie de la ciudad y que los costos que representa esta forma de urbanización son bastante altos.

Actualmente estos son los lugares más marginados de la ciudad, ocupan sitios inaccesibles como áreas de mayor pendiente o en los márgenes de zonas de similar origen pero en etapas de consolidación más avanzada; su patrón de distribución en la mancha urbana abarca cuatro zonas claramente diferenciadas; la mayor es hacia el sur oriente, abarca la zona más extrema de Iztapalapa y la mayor parte de Chelco; la siguiente área en importancia numérica se ubica al norte, en la parte suroriental de la Sierra de Guadalupe, abarcan tres unidades administrativas, Ecatepec, Tlalnepantla y Gustavo A. Madero; otra área bien definida con estas características se presenta al norponiente, hacia el límite norte de Atizapán de Zaragoza; y finalmente en el extremo surponiente del AUCM, la que engloba áreas marginales de Alvaro Obregón, Magdalena Contreras y Tlalpan (ver mapa 12).

El mayor porcentaje de AGEB's del subtipo pertenece a Chelco y Ecatepec, con 37 y 13 % del total del tipo (ver cuadro 16). Las colonias que comparten estas características son, entre otras: Ampliación Lomas de San Bernabé (07 y 09), Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, San José Buenavista, Xelpa y San Pablo I (06), Barrio San Hipólito y Barrio Transportistas (22), Chicolines, El Mirador, Cerro del Tejocote y Alfredo del Mazo (25), Xico, La Concepción, Independencia, Santa Cruz, Jardines de Chalco, Unión de Guadalupe (20), La Presa (la parte más alta), Los Caracoles (32), Almarcingo norte y sur, Tierra y Libertad, Chiconautle 3000 (23), Emiliano Zapata, Las Peñitas y Ampliación San Miguel (17).

Sin embargo, cinco años después del levantamiento censal, las colonias del municipio de Chelco han transformado completamente sus pésimas condiciones, al menos en lo que respecta a la dotación de servicios básicos; en el sexenio anterior, este municipio gozó de las ventajas de ser uno de los principales receptores del programa social preferido del presidente de la república; a través de "Solidaridad" se realizaron cuantiosas inversiones para introducir los servicios de agua, drenaje,

electricidad, pavimentación, además de escuelas, mercados, clínicas, etc.; en 1994 estas colonias, junto a otras pertenecientes a Ixtapaluca, se integraron para formar un municipio independiente llamado Chalco-Solidaridad.

La urbanización del valle de Chalco ha sido una de las dinámicas más documentadas del AUCM, al inicio de su poblamiento en los años ochenta, representó las condiciones generales que utilizaba la población de escasos recursos para resolver sus necesidades habitacionales y permitió evaluar la actitud de las autoridades ante la apertura de nuevos espacios urbanos; sin embargo, estos procesos se vieron alterados por fines políticos-electorales y propagandísticos, y modificaron la evolución de las dinámicas que se habían identificado en estas áreas.



El subtipo **UP6.3** engloba a 71 AGEBS, en las cuales es posible identificar espacios marginados, al igual que el subtipo anterior, pero donde sus características permiten señalar que se trata de zonas que se encuentran un paso adelante en el proceso de consolidación de asentamiento de origen irregular y vivienda autoconstruida. La principal diferencia respecto al anterior, es que, habitacionalmente cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina, lo que también se asocia con que el resto de los indicadores presenten valores mayores (ver cuadro 14), lo que, en general, indica una leve mejoría en sus condiciones habitacionales, es decir, muestra la evolución que presentarán las colonias definidas anteriormente.

Este subtipo agrupa 51.1 mil viviendas y 272.7 mil habitantes (ver cuadro 13), si bien la proporción de viviendas con cocina no exclusiva desciende, respecto al valor del subtipo UP6.4, a 17 %, este valor todavía es alto; es decir, en estas áreas las viviendas todavía no cuentan, de manera generalizada, con el tamaño necesario para dedicar un espacio a funciones exclusivas no compartidas.

Al analizar el comportamiento del resto de los indicadores se identifica esta misma situación, muestran un mejoramiento respecto al subtipo anterior, sin embargo no implica un cambio realmente significativo, ya que sus valores no indican una cobertura total o mayoritaria, más bien habla de que son áreas que se encuentran en las primeras fases de mejoramiento habitacional; por ejemplo sólo el 20 % cuentan con agua al interior de la vivienda, y el 30 % con drenaje, además el 50 % no tienen techo de losa, existe un 46 % de viviendas con 1 y 2 cuartos y el indicador de número de personas por cuarto registra uno de los valores más altos del AUCM (ver cuadro 14)

De acuerdo con algunos autores, este proceso de mejoramiento se inicia a través de la incorporación de los servicios urbanos a la colonia, lo que implica una aceptación de las autoridades al asentamiento, lo que provoca que sus residentes realicen inversiones mayores para mejorar sus viviendas, aunque no cuenten con el reconocimiento oficial de la propiedad del terreno que ocupan (Varley, 1988).

Su localización al interior de la mancha urbana es bastante dispersa y al igual que el subtipo anterior se ubica en áreas marginales y esta claramente asociada a la distribución del tipo UB6.4, nuevamente destaca su presencia en Chalco y Ecatepec, y en menor medida en Xochimilco y Tultitlán (ver cuadro 15). Las colonias que comparten estas características son: Del Carmen, Emiliano Zapata y Guadalupeana (20); la sección Moctezuma de Cd. Cuahémoc, La Nopalera, Vista Hermosa, Novela Mexicana I (23); Pedregal de San Francisco y Pueblo San Francisco Tlalnepantla (12), Ampliación El Tesoro y Ampliación Buenavista (33); Malacates, La Casilda, Castillo Chico (04); Las Cruces y La Carbonera (07), El Mirador I y II, Ampliación López Portillo (11); Las Golondrinas y Lomas de Capula (09) (ver mapa 12).



El siguiente subtipo, con la clave **UB6.2**, cuenta con la peculiaridad de presentar valores medios en sus indicadores habitacionales, es decir es evidente que estas áreas registran una amplia mejora en las características de sus viviendas; en este caso la diferencia básica respecto al subtipo anterior la señaló la proporción de viviendas con techo de losa, este grupo registró menos del 40 %, específicamente el 26 % de viviendas cuyo material en el techo es de lámina de asbesto, cartón o metal. Esta situación también influye para que el resto de los indicadores presente valores más altos (ver cuadro 14).

Este subtipo agrupa 69 AGEBS donde se localizan 48.6 mil viviendas y 263.9 mil habitantes, lo que representa el 2.2, 1.6 y 1.8 %, respectivamente, del total del AUCM (ver cuadro 13). Entre los valores que identifican las condiciones habitacionales de este subtipo resalta el que el 48 % y el 68 % de las viviendas cuenta con los servicios de agua y drenaje, aumenta, a 10, la proporción de viviendas con algún tipo de recubrimiento en el piso, así como la proporción de viviendas con más de 5 dormitorios, a 2.5; además disminuyen los porcentajes de viviendas con cocina no exclusiva y con 1 y 2 cuartos, 11 y 31 respectivamente (ver cuadro 14).

En estas características convergen dos tipos de procesos; por un lado agrupa algunos poblados antiguos, los cuales han conservado rasgos de espacios residenciales rurales, en donde la cobertura de los servicios o el material de la vivienda no comparte, necesariamente, los mismos valores que identifican al medio urbano, sin embargo también define áreas que han permanecido marginadas de la dinámica del crecimiento urbano de la Ciudad de México, ya que éste proceso sí ha incorporado y transformado otros poblados antiguos.

Por otro lado, y en menor medida, abarca áreas que se encuentran en un claro proceso de consolidación, en este sentido representan un cierto tipo de evolución del mencionado proceso, con la particularidad de señalar lugares donde no se ha desarrollado una importante oferta de vivienda en arrendamiento, por lo que hasta ahora, el mayor interés de estos lugares radica en ser áreas de vivienda unifamiliar en propiedad, en algunos casos existe una amplia participación estatal en la promoción de estos lugares.

Básicamente se ubica en Tláhuac, Ecatepec, Xochimilco y Milpa Alta. Las colonias que lo componen son: Santa Cecilia, San José, Pueblo San Andrés Mixquic, Santa Catarina, Pueblo San Juan Ixtayopan (10); San Cristóbal Ecatepec, Los Sauces, México Prehispánico II, Villa de Guadalupe Xalostoc (23); San Lucas Xochimanca, Pueblo San Andrés Ahuayucan, Pueblo Santa Cecilia, B. San Sebastián del Pueblo de Tulyehualco (12); Pueblo San Salvador Cuautenco, Pueblo San Pablo Oztotepec (08); Santa Rosa Xochiac (09) (ver mapa 12.



El último subtipo de este grupo es el **UP6.1**, en este caso presenta valores altos en todos los indicadores habitacionales, pero se caracteriza por mantener una marcada proporción de población con ingresos bajos. Se trata del subtipo que agrupa una menor cantidad de AGEB's, engloba sólo a 30, lo que equivale a 23.5 mil viviendas y 135 mil habitantes, en todos los casos representa a menos del 1 % del total del AUCM (ver cuadro 13).

Los valores que presentan los indicadores habitacionales hablan de proceso completamente diferentes que los identificados en los subtipos anteriores, ya que muestran una amplia cobertura de los servicios básicos, más del 90 % y una buena calidad en los materiales empleados en la construcción (ver cuadro 14). Sin embargo en estos espacios no se trata de etapas avanzadas del proceso de

consolidación sino de espacios generados por el Estado, quién construyó conjuntos habitacionales y los otorgó a población de escasos recursos; en este caso la participación gubernamental constituye la principal restricción al desarrollo del mercado de arrendamiento.

En su distribución destaca que cerca de tres cuartas partes de las AGEB's que se engloban en el subtipo, se concentran al centro este de Iztapalapa y el resto se distribuye en pequeñas áreas de otras delegaciones (ver mapa 12). Las U. H. Ejercito de Oriente Zona Peñón, Vicente Guerrero, Santa Cruz Meyehualco, Ejercito de Oriente II, Solidaridad, Populer Ermita Zaragoza (06), algunas áreas de la U.H. San Juan de Aragón, 3ª y 7ª secc. (04) y Cd. Azteca (23).

Debido a sus características y al escaso número de AGEB's que se engloban en este subtipo, se decidió unirlas al subtipo UP4.1, ya que comparten el mismo proceso de formación.

B) Vivienda Unifamiliar Mixta

En este apartado habitacional se presentan las AGEB's que en el indicador de propiedad de la vivienda registraron un porcentaje menor al 85 %, es decir donde es mayor de 15 % el número de viviendas que no son propiedad de sus ocupantes, sin que esto implique necesariamente el que esta proporción es parte del mercado del arrendamiento, ni tampoco que forma parte de la oferta formal del alquiler en el AUCM.

Debido a la amplitud del rango que engloba el carácter mixto al que se hace referencia, se decidió desglosar el indicador de propiedad de la vivienda en las tres situaciones que identificó la encuesta censal: viviendas propias, en renta y la que se

definieron en "otra" situación; de esta forma se pudo conocer de manera precisa las proporciones que representan estos rubros en los tipos y subtipos habitacionales de la clasificación, estos valores pueden apreciarse en el cuadro 17.

Al momento de plantear un apartado de unidades definidas por su carácter mixto en la variable de propiedad, teóricamente se esperaba definir las colonias que registran una creciente oferta de vivienda en alquiler, sin que esta situación llegue a ser predominante; sin embargo en las AGEB's de vivienda unifamiliar el promedio del arrendamiento es bajo, ya que sólo se registra el 13.9 % de viviendas en renta, un porcentaje incluso menor al promedio del AUCM, el cual es de 22.3 %; además, al relacionarlo con la proporción de vivienda plurifamiliar existente en este grupo, de 13.5 (ver cuadro 17), se puede concluir que la oferta de vivienda arrendada en este apartado, en realidad es algún tipo de vivienda plurifamiliar y que en estas unidades no se presenta una amplia oferta de vivienda unifamiliar en arrendamiento.

Algunos elementos que ayudan a comprender esta situación se enfocan al carácter netamente mercantil que implica el alquiler, ya que, por un lado los demandantes de este servicio prefieren una localización central o accesible, antes de valorar las ventajas que le ofrece una vivienda unifamiliar de ubicación periférica, por lo que la demanda excluye una localización marginal; por el lado de la oferta, para el arrendador es más valioso ofrecer el servicio de tal manera que pueda obtener las mayores ganancias, por lo que si invierte en este sector, prefiere construir vivienda plurifamiliar, antes que ofrecer vivienda unifamiliar en renta.

Además, otro aspecto que sobresale en estos AGEB's, es que engloba áreas de reciente incorporación a la mancha urbana, donde la mayoría de estos espacios han seguido un patrón de ocupación ilegal, inician un proceso lento de mejoramiento, tanto a nivel individual como comunitario, además agrupa áreas de

antiguos pueblos y barrios que se han incorporado a la dinámica del crecimiento de la Ciudad de México, lo que le otorga características habitacionales particulares; en ambos casos no existen las condiciones necesarias para el desarrollo de un amplio sector de arrendamiento, es decir no se encuentran en una etapa de consolidación que haya permitido el aumento de otras alternativas distintas a la vivienda en propiedad, al menos no en las proporciones esperadas.

El apartado de vivienda unifamiliar mixta engloba la mayor parte de las AGEB's que se definieron como parte del conjunto unifamiliar, específicamente se caracterizaron 753 áreas como vivienda unifamiliar mixta (el 54 % del conjunto), las cuales agrupan 626.3 mil viviendas (el 58 %) y 3.28 millones de personas (el 59 %), respecto al total del AUCM equivalen al 23.9, 20.8 y 22.9 %, respectivamente (ver cuadro 12).

Esta información hace notar que se trata de áreas con mayor densidad de ocupación, tanto habitacional como demográfica, que el apartado de vivienda unifamiliar propia; es decir la relación entre las proporciones de AGEB's (54 respecto al conjunto unifamiliar), de población (58 %) y vivienda (59 %) así lo indica; mientras que en el apartado habitacional anterior ésta relación es inversa: 45 % de AGEB's, frente a 42 y 41 % de viviendas y población del conjunto de vivienda unifamiliar.

En este caso, los 753 AGEB's se dividieron en 1 tipo y 8 subtipos con características habitacionales distintas, los cuales se agruparon en tres grupos para facilitar su análisis (ver esquema 2).

1) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos medios altos (tipo: UM2)



El tipo **UM2** agrupa colonias con buenas y excelentes características en sus viviendas, con una amplia cobertura en los servicios urbanos, buena calidad en los materiales y en los acabados, cerca del 70% de las viviendas cuentan con algún recubrimiento en el piso; y una alta proporción de las residencias son de gran tamaño, el 6 % registró más de 5 dormitorios (este valor es similar al que presenta el tipo UP1, ver cuadro 14). Estas características están presentes sólo en 28 AGEB's, donde se agrupan 16.4 mil viviendas que son ocupadas por 73.6 mil personas (ver cuadro 13).

La peculiaridad de estos espacios es que han desarrollado una incipiente oferta de arrendamiento, en este sentido la información estadística reporta 80 % de viviendas propias, 13 % de viviendas en renta y 7 % con otro tipo de propiedad (ver cuadro 17). Para valorar mejor esta información es necesario remitimos a los valores que registra la Ciudad de México en su conjunto, la proporción de vivienda en arrendamiento en el AUCM es de 22.3 %, mientras que en el Distrito Federal registra el 25.5 y en el estado de México conurbado es de 17.4 (ver cuadro 17); es decir en este tipo habitacional presenta un valor de más de la mitad del valor que registra el arrendamiento en toda la ciudad.

Por otra parte, la proporción de viviendas particulares en casa sola, es bajo, exactamente es de 85 %, en comparación al valor que presenta el resto de los tipos y subtipos que componen esta gran apartado (ver cuadro 14), lo que permite señalar que se trata de colonias que han transformado su estructura habitacional, que aprovechan una buena localización, el prestigio de las colonias que engloba, y la demanda de vivienda que existe en estos lugares para invertir en el sector de arrendamiento, el cual se presenta tanto en viviendas unifamiliares como

plurifamiliares. De aquí la importancia de este tipo, aunque numéricamente sea poco representativo.

Cuadro 17

VIVIENDA UNIFAMILIAR			
TIPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA			
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	% DE VIVIENDA PROPIA	% DE VIVIENDA EN RENTA	% EN OTRA SITUACION
PROPIA	87.55	6.74	5.71
UP 1	88.71	7.35	3.94
UP 2	87.94	8.05	4.01
UP 3	85.34	9.38	5.28
UP 4.1	88.10	7.46	4.44
UP 4.2	88.14	7.90	5.96
UP 4.3	85.97	6.00	8.03
UP 5	82.07	7.46	10.47
UP 6.1	89.20	6.01	4.79
UP 6.2	88.84	7.01	6.15
UP 6.3	86.64	6.14	7.23
UP 6.4	88.40	4.13	7.46
EN RENTA	32.42	6.42	59.15
UR 6	32.42	6.42	59.15
MIXTA	78.35	13.91	9.73
UM 2	79.67	13.13	7.10
UM 4.1	81.09	12.97	5.94
UM 4.2	75.48	15.88	8.64
UM 4.3	77.35	11.50	11.15
UM 4.4	80.07	10.17	9.76
UM 8.1	75.23	15.32	9.45
UM 6.2	75.57	13.52	10.91
UM 6.3	79.13	10.39	10.48
UM 6.4	78.45	9.41	12.14
UNIFAMILIAR	80.89	10.90	8.21
A U C M	68.80	22.26	8.94
D. F.	64.86	25.54	9.60
Edo. Mex.	74.62	17.41	7.98

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

La distribución de este tipo es bastante heterogénea, destaca en Coyoacán, y en menor medida en Tlalpan, Gustavo A. Madero y Tlalnepantla (ver cuadro 15). De manera general, estas unidades ocupan las áreas mejor ubicadas del conjunto de vivienda unifamiliar, se localizan en la parte interna de ese gran anillo exterior que lo

caracteriza (ver mapa 12). Las colonias que lo componen son: Educación, Campestre Churubusco, Avante, Xotepingo, San Francisco Culhucan (02); Ex Hacienda Coapa (11); Lindavista, Churubusco Tepéyac (04), Valle de Santa Mónica, Viveros de la Loma (32) y Reforma Iztacchuatl (05).

2) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos medios bajos (subtipos: UM4.1, UM4.2, UM4.3 y UM4.4).

A causa de la amplitud de áreas definidas con estos rasgos y a la heterogeneidad que presentan los indicadores habitacionales al interior de este tipo se decidió dividirlo en cuatro subtipos diferentes.



El primero es el **UM4.1**, las AGEB's de este subtipo registran las mejores condiciones en sus viviendas, es decir los valores más altos del apartado, aunque sólo se presenta en 26 AGEB's, que engloban 16.2 mil viviendas y 79.9 mil habitantes (ver cuadro 13). De manera oficial, la renta esta presente en 13 % de las casas del subtipo, mientras que la proporción de vivienda propia es del 81 y la proporción de casas solas es de 91 (ver cuadros 17 y 14); es decir en estas áreas existe una importante oferta de vivienda unifamiliar para el arrendamiento.

Se ubican en el extremo noreste de la ciudad, principalmente en Ecatepec, donde se concentra la mitad de las AGEB's que forman el subtipo, además de Tultitlán y Tlalnepantla entre otros (ver cuadro 15). Si bien éstas áreas no cuentan con una accesibilidad privilegiada, si se localizan a lo largo de las principales vías de comunicación de la zona. Las colonias que caracterizan a este subtipo son: Residencial San Cristóbal, Jardines de Ecatepec, Renovación, Jardines de Casa Nueva, Altavilla (23); Prados de Ecatepec, Casas Alfa (33); Santa Cecilia, Los Reyes Ixtacala (32) y Parque Residencial Coacalco, 1ª secc. (18) (ver mapa 12)



El siguiente subtipo, el **UM4.2**, lo representan valores medios en los indicadores residenciales, numéricamente es el más significativo de este apartado, con estos rasgos se identificaron 146 AGEB's, el 4.6% del AUCM, que abarcan 125.4 mil viviendas, el 4.2 %, y 642.7 mil habitantes, el 4.5 % (ver cuadro 13).

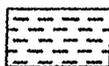
De manera general las colonias que pertenecen a este subtipo, presentan una baja en las condiciones habitacionales, pero sin que este descenso las identifique como zonas marginadas, estos valores se explican por dos razones básicas, por un lado hacen referencia a una etapa de consolidación, en donde el proceso de mejoramiento habitacional se ha dado de manera lenta y en donde se expande la opción del arrendamiento; por otro lado engloba a diferentes barrios y pueblos antiguos, que han sido absorbidos por la dinámica de crecimiento de la ciudad, en los cuales ya existía una estructura habitacional previa, lo que provoca que las características de sus viviendas sean distintas a las que registran sus alrededores, como el caso de los pueblos de Chalco, Ixtapaluca y los que se presentan en la mayor parte de los municipios marginales del norte de la capital (ver mapa 12).

Entre los valores que destacan en este conjunto se encuentra una baja importante en la cobertura del servicio del agua dentro de la vivienda, al 62 %, en cambio la proporción del drenaje conectado es alta, es de 85 %; de igual forma destaca un aumento de las viviendas sin techo de losa, al 22 % y el porcentaje de viviendas con sólo 1 y 2 cuartos, a 24. Respecto a la situación de la propiedad de la vivienda, en este apartado concentra el 16 % de vivienda en renta, el valor más alto dentro de este conjunto, frente al 75 de viviendas propias (ver cuadros 14 y 17).

En cuanto a la distribución espacial de estas características, resalta el que su distribución es bastante amplia, se localiza prácticamente en todas la unidades

administrativas del AUCM, forman un extenso semicírculo abierto sólo al poniente (ver mapa 12); numéricamente destaca en Ecatepec, Nezahualcóyotl, Cuautillán Izcalli y en menor medida en Tecamac, Ixtapaluca y Alvaro Obregón (ver cuadro 15).

Algunas de las colonias que lo componen son: Venta de Carpio, Jardines de Santa Clara, Valle de Aragón Norte (23); Plazas Aragón, La Perla Reforma (28); San Mateo Ixtacalco, Jardines de la Hacienda, La Quebrada (35); Cinco de Mayo (31); Valleverde (25), Rincón de la Bolsa, Lomas de la Era (09); México Nuevo (17), San Mateo Nopala Zona Sur (27), Nicolás Romero (29), Melchor Ocampo (26), Coacalco de Berriozabal (18), Tultepec (34), San Lucas Xochimanca (12) y Tlalcoligía (11).



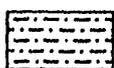
El tercer subtipo de este grupo tiene la clave **UM4.3**, está presente en 52 unidades, concentra 36.4 mil viviendas y 188.9 mil habitantes (ver cuadro 13); los valores de los indicadores son aún más bajos que los del subtipo anterior, en promedio la dotación de servicios abarca sólo al 35 % de las viviendas y marcan un ascenso en la proporción de viviendas de sólo 1 y 2 cuartos, a 36 %. Cabe recordar que la principal diferencia con aquel se determinó por el tipo de material predominante en el techo de las viviendas, este subtipo registró el 40 % de viviendas con material en el techo distinto a losa; además menos del 20% cuenta con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina, específicamente es de 14 % (ver cuadro 14). Además de estos rasgos, resalta que la vivienda en renta registra un valor similar al que se refiere a "otra" situación, más del 11 % en ambos casos, mientras que la vivienda propia abarca el 77 % del total (ver cuadro 17).

De manera general, estas características definen lugares en pleno proceso de consolidación de asentamientos irregulares y vivienda autoconstruida, la principal diferencia respecto a otras zonas identificados dentro de este proceso general, lo señala el nivel de ingresos que reportó su población, en este caso son medios bajos;

es importante recalcar esta diferencia porque esto ha generado una mejoría en las características habitacionales, que supera las condiciones generales de los asentamientos, en donde además existe una creciente oferta para el arrendamiento, lo cual permiten ubicarlos dentro de una fase intermedia del proceso de consolidación.

Su distribución al interior de la mancha urbana no es totalmente marginal, sino que están ubicados cerca de importantes vías de comunicación, resalta su presencia al suroeste de la ciudad, particularmente en Tlalpan, además del oriente en Chimalhuacan y Chicoloapan (ver mapa 12).

Las colonias que se identifican en este subtipo son: Héroes de Padierna, Popular Santa Teresa, Miguel Hidalgo, San Miguel Ajusco (11); Tlatelco, Los Olivos (22); Venustiano Carranza, San Vicente Chicoloapan, Revolución (21); Darío Martínez, Santa Barbara (25), Llano Redondo (09), Pueblo San Nicolás Totolapan (07), Ejidal Santa María Aztahuacan (06), Alfredo V. Bonfil (17), Independencia (29).



El último subtipo del grupo es el **UM4.4**, resalta por presentar los valores más bajos en los indicadores de las características habitacionales, se presenta sólo en 18 AGEB's, agrupa 9.7 mil viviendas y 51.6 mil habitantes (ver cuadro 13). Sus valores son bajos aunque sin llegar a los extremos que representa el tipo UP6.4, o sea la cobertura de los servicios es baja, sin ser demasiado extrema, alrededor del 16 % en la proporción de viviendas con agua en el interior y drenaje conectado, un poco menos de la mitad de las vivienda cuenta con techo de losa, y aumentan los porcentajes de cocina no exclusiva, a 17.2, y viviendas de 1 y 2 cuartos, a 44 % (ver cuadro 14).

Sin duda se trata de áreas heterogéneas en su composición, ya que por un lado muestran claras tendencias de consolidación, una amplia proporción de

viviendas con techo de losa; y por otro una carencia de servicios, casas muy pequeñas y cerca del 20 % que no son propiedad de sus moradores; quizá se trate de AGEB's mal delimitados, las cuales abarcan espacios totalmente distintos, una parte de estos con mayor tiempo de incorporación a la mancha urbana, y otra con características de los espacios recién incorporados, como los identificados con el subtipo UP6.4 y UP6.3.

Su localización es marginal, destaca su concentración al oriente de la mancha urbana, en Chimalhuacan, Chicoloapan y La Paz. Las colonias que los identifican son: Barrio Talladores, Ampliación San Lorenzo Xochiaca, San Miguel (22), Tepetates, El Arenal, El Pino, Carlos Hank González. (30); Francisco Villa (21), México 86 (17), B. Juárez (29), La Esmeralda (31), Santo Tomas Ajusco (11).

Debido a su escasa representación, a que su distribución y sus valores son similares a los del subtipo UM4.3, se decidió unir estos dos últimos para formar un solo subtipo.

3) Vivienda unifamiliar mixta con ingresos bajos (subtipos: UM6.1, UM6.2, UM6.3, UM6.4).

Al igual que el grupo anterior, en este se generaron cuatro subtipos con características habitacionales diferentes.



El subtipo **UM6.4** identifica AGEB's con los valores más bajos en sus indicadores, sin embargo, al igual que el subtipo anterior, estos no son totalmente extremos, es decir a pesar de que se trata de espacios marginados, no se comparan con las características que presentan los subtipos UP6.4 y UP6.3. La cobertura del servicios de agua y drenaje es del 12 y 20 %, respectivamente, las viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón o metal es

del 58 %, la proporción de vivienda sin cocina exclusiva es del 24, de hecho este es el valor que permitió identificar a este subtipo, mientras que las casas de sólo 1 y 2 cuartos es del 53 % (ver cuadro 14).

En general se puede decir que sus valores son muy semejantes a los que presenta el subtipo UP6.4, aunque en este caso señalan una pequeña mejoría en sus condiciones habitacionales; al revisar la distribución de ambos subtipos, se nota que existe una amplia asociación (ver mapa 12), las 40 AGEBS que se identificaron engloban sectores de reciente incorporación pero donde se esta desarrollado un importante oferta de vivienda no propia, es decir son zonas con mejores condiciones de acceso, quizá con mayor tiempo de haberse urbanizado, a partir de donde se expandió la más reciente ocupación ilegal en Chalco, Ecatepec, La Paz, Chimalhuacan, Iztapalapa y Tlalpan. La proporción de vivienda en alquiler es de 9, sin embargo se reconoce un valor mayor, de 12 %, en el rubro de "otra" situación, la cual no corresponde a la vivienda propia ni a la arrendada, que bien puede formar parte de un mercado de arrendamiento no reconocido o informal (ver cuadro 17).

Estas características se presentan en El Tejocote, Lázaro Cárdenas, Viveros de San Carlos, Llano de los Baez, Sagitario I y II (23); Montañista, Ampliación Los Caracoles, San Isidro Ixhuatepec (32); San Miguel Teotongo, Buenavista (06), Barrio Curtidores, Barrio Plateros (22), Chocolines, La Magdalena (25), Alfredo del Mazo (20), 2 de Marzo (21), Pedregal de Topilejo (11), Ermitaño (07).



El siguiente subtipo es el **UM6.3**, identifica valores bajos y medios en sus indicadores, esta presente en 80 AGEBS, lo que equivale a 64.4 mil viviendas y 342.1 mil habitantes (ver cuadro 13). En general presenta una leve mejoría en sus condiciones habitacionales, respecto al subtipo UM6.4, aunque en sus valores son muy semejantes (ver cuadro 14); sin embargo la

principal diferencia la señala el proporción de viviendas donde existe un espacio destinado a las funciones exclusivas de la cocina, que en este caso es menor al 20%, específicamente en el 17 %, de las viviendas del subtipo.

Uno de los rasgos que sobresalen en la distribución de este subtipo es que su localización no es totalmente marginal, de hecho forma una franja que limita sitios más consolidados de los más marginados y representa una frontera hacia donde se expandieron las áreas de más reciente urbanización en la mancha urbana, esto se nota claramente al sur de la ciudad en Iztapalapa y Tlalpan (ver mapa 12).

Las colonias que comparten estos rasgos son: Xalpa, Tenorios, San José Buenavista, José López Portillo (06); Agrícola Metropolitana, Selene, Tepantlamilco (10); Santa María Nativitas, Villa San Agustín, Barrio Vidrieros, (22); Culturas de México, Santiago (20); Cd. Cuahutémoc, Sección Cuitláhuac y Tizoc, La Joya (23); Pedregal de San Nicolás, Lomas Hidalgo(11); Jalalpa, La Presa (09).

Debido a que tanto sus valores, su distribución y las dinámicas que señalan son muy similares a las que presentó el subtipo anterior, el UM6.4, se optó por unirlos en uno sólo subtipo, el UM6.3.



El siguiente es el **UM6.2**, se define por valores medios y bajos en sus indicadores (ver cuadro 11a), se presenta en 138 AGEB's, abarca 117.1 mil viviendas y 623.1 mil personas, lo que equivale al 4.4, 3.9, 4.4 % del AUCM, respectivamente (ver cuadro 13).

En general, los valores que presentan las variables seleccionadas muestran una notable diferencia respecto a los que registró el subtipo anterior (ver cuadro 14), en este sentido, el principal aspecto que permitió diferenciarlos fue la proporción de viviendas con techo distinto de losa, en este caso por debajo del 40 %,

específicamente el 38 %; además destaca la notable diferencia entre la cobertura del servicio de agua entubada dentro de la vivienda, de 33 % y la del drenaje conectado a la calle, del 50 %.

En su distribución resalta una ubicación marginal preferente en las delegaciones y municipios del sur de la capital: Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac y la parte más al sur de Iztapalapa; pero también se presenta en algunas áreas del oriente, nororiente y poniente (ver mapa 12).

Algunas de las colonias que se identifican con estas características son Lomas de Becerra, Lomas de Capula (09); Manzanastitlan (03); Lomas de San Bernabé (07); Ajusco, Pedregal de Santo Domingo (02); Héroes de Padierna, Pueblo San Miguel Ajusco (11); Nativitas (12); Selene, Del Mar (10); Pueblo San Lorenzo Tezonco, Lomas de Santa Cruz, Tenorios, San Miguel Teotongo (06); Valle de Aragón II, Sagitario III, IV, VI y IX, Alfredo del Mazo (23); Embarcadero, Xaltipac (22); El Tejocote, Zona Urbana Ejidal San Antonio Zomeyucan, La Mancha (27).

Estos lugares representan una etapa intermedia dentro del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida en zonas de ocupación irregular del AUCM; es posible suponer que se trata de lugares con características habitacionales heterogéneas, por un lado la proporción de viviendas sin cocina exclusiva es alta, el 16 %, al igual que la proporción de viviendas de sólo 1 y 2 cuartos, con el 39 %, pero al mismo tiempo registra una proporción de 2.4, en el indicador de viviendas con más de 5 dormitorios (ver cuadro 14), lo que habla de una diversidad en el tamaño de las viviendas que se engloban en este subtipo.



El último de los subtipo de vivienda unifamiliar mixta para población de ingresos bajos esta representada por la clave **UM6.1**, es el de mayor representación de este apartado, con 225 AGEB's, las cuales engloban

a 213.6 mil viviendas y 1.14 millones de habitantes, estas cifras representan el 7.1, 7.1 y 8.0 %, respectivamente, del AUCM.

Sin embargo, al referir estas proporciones al conjunto de vivienda unifamiliar, las cuales son 16.1, 19.8 y 20.5 %, respectivamente (ver cuadro 13), resalta la diferencia en cuanto a la proporción de población que abarcan estas áreas; además los valores en los indicadores habitacionales son los mejores de este conjunto, aunque se definen por ser valores medios (ver cuadro 11a).

Dentro del proceso de consolidación estos lugares cuentan con algunas ventajas respecto a los subtipos anteriores, por un lado ocupan las áreas mejor localizadas, su distribución se asocia directamente a la presencia de las principales vías de comunicación de los municipios periféricos; por otro lado, se trata de lugares con mayor tiempo de haberse incorporado a la mancha urbana, seguramente la ocupación data de los años setenta, por lo que también representan la evolución del proceso de consolidación.

Pero al analizar los valores que reportan sus indicadores, resalta que no cuentan con valores altos, por ejemplo existe una marcada disparidad en la cobertura de los servicios, el agua cubre sólo al 45 % de las viviendas, mientras que el drenaje se presenta en el 82 %; la proporción de viviendas con techo de lámina de asbesto, cartón y metal es de 28 %, y presentan valores, relativamente altos en la proporción de viviendas sin cocina exclusiva y de 1 y 2 cuartos, 12 y 31 %, respectivamente (ver cuadro 14).

Por otro lado son los lugares que reportan el mayor valor de arrendamiento, con 15 %, del conjunto de vivienda unifamiliar, sin que este sea realmente muy alto (ver cuadro 17), Estas características permite hablar de que el alquiler comienza a extenderse en las viviendas de este subtipo, el cual aumentará conforme mejoren

sus condiciones generales; es decir hasta ahora no son espacios totalmente atractivos para los arrendadores de este sector.

Su distribución es bastante amplia, se presenta prácticamente en todas las unidades administrativas periféricas del AUCM, sin embargo destacan el sector sureste, en Iztapalapa y Tláhuac, porque juntos agrupan el 39 % del total de AGEB's del subtipo (ver cuadro 16); del mismo modo, al norte rodean a la sierra de Guadalupe, abarcan todas las unidades administrativas que la limitan (ver mapa 12).

Las colonias que conforman este subtipo son: Presidentes de México, Consejo Agrarista Mexicano, Pueblo Santa Martha Acatitla, Francisco Villa (06); Ojo de Agua, Pueblo Tulyehualco (10); Cuautepec de Madero, Chalma de Guadalupe, Loma de la Palma (04); Los Caracoles, Montañista, La Presa (32); Tultitlán, La Loma (33), El Charco, San Francisco Xalostoc, Jardines de San Gabriel (23); La Colmena (29), Las Huertas, Lomas de Chamapa (27), La Cañada, Olivar del Conde (09), Torres de Potrero (07), San Pedro Martir (11), Carmen Serdan y Pedregal de Santo Domingo (02), Barrio La Candelaria, Barrio San Esteban (12), Villa Milpa Alta (08).

C) Vivienda Unifamiliar No Propia (tipo UR6)

 Originalmente en este grupo deberían agruparse las AGEB's de vivienda unifamiliar en renta, es decir las áreas que registraron menos del 50 % de viviendas propias en la variable de tenencia, en estas unidades teóricamente puede existir un amplio mercado de arrendamiento; pero al analizar los datos desglosados de la propiedad habitacional, se nota que el rubro del alquiler de estas zonas es de sólo 8 %, el de propiedad de 32 %, mientras que muestran un claro predominio en "otra" situación, con el 59 % de las 3.3 mil viviendas que se

agrupan en las 9 AGEB's, donde se concentra sólo 16.2 mil personas (ver cuadros 17 y 13).

Del mismo modo, al revisar los valores que se definieron en estas zonas, se nota que la mayor parte son bajos, es decir sus indicadores habitacionales señalan una baja cobertura de los servicios urbanos, de 25 y 30 % de las viviendas con agua y drenaje, el material es de mala calidad, el 69 % no tienen techo de losa, y al mismo tiempo el 25 % no cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina, y el 57 % son viviendas sólo de 2 o menos cuartos (ver cuadro 14). Estas características se complementan con una distribución marginal, las áreas que forman parte de este tipo ocupan barrancas, cerros, áreas industriales o de servicios, algunos son lugares mal comunicados y muy dispersos, incluso las AGEB's que lo componen son extensos y sin forma regular (ver mapa 12).

En conclusión se trata de espacios donde el uso habitacional no es su destino principal, al menos no durante el levantamiento censal, en los alrededores de la universidad iberoamericana y la Alameda Poniente, en las barrancas que limitan entre Alvaro Obregón y Cuajimalpa, o áreas totalmente marginadas, como en el cerro El Peñon del Marques en Iztapalapa, algunas otras probablemente se trata de ocupación totalmente ilegal e improvisada, como en la zona industrial de San José Ixhuatepec en la isla de Tlalnepantla.

Debido a estas razones, a su escasa representación y la mínima concentración habitacional y de población se decidió no considerarlas dentro de la clasificación general.

III. VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Las áreas que se identificaron con un claro predominio de vivienda plurifamiliar son numéricamente el conjunto con menor representación, sólo en 737 AGEB's, lo que equivale al 23.4 % del total estudiados, en estas unidades se concentran 787.3 mil viviendas ocupadas por 3.2 millones de personas, el 26.2 y 22.4 % respectivamente (ver cuadro 12); cabe recordar que este conjunto se definió por registrar menos del 40 % en la variable casas solas, es decir, donde más del 60 %, exactamente el 77 % de las viviendas, son departamentos, condominios horizontales, casas en vecindad, cuartos de azotea, casas duplex, etc. (ver cuadro 19).

En estas áreas destacan notablemente tres aspectos: su ubicación central; el que engloba a los sectores de la ciudad destinados de manera predominante al alquiler y señala, al interior de ese apartado, sus diferentes submercados; y que es posible identificar y caracterizar las zonas de la ciudad donde la intervención del Estado en materia de vivienda, a través de conjuntos habitacionales, ha sido importante.

La distribución espacial de la vivienda plurifamiliar en el AUCM es uno de los aspectos más destacados, ya que la mayoría de las AGEB's que registran un predominio de este tipo de vivienda se ubican en la parte central de la ciudad: ocupan la totalidad de las delegaciones Cuauhtémoc y Benito Juárez, en poco más de la mitad de la Miguel Hidalgo y se presenta de manera importante en la Venustiano Carranza y en Azcapotzalco; además también se localiza en sectores de la Gustavo A. Madero, Iztacalco, Alvaro Obregón, Iztapalapa y Tlalnepanitla, que ocupan las mejores condiciones de localización, ya sea por existir vías de comunicación importantes o por su cercanía a las delegaciones centrales ya mencionadas (ver mapa 11).

Este patrón de localización es lógico, debido al carácter mercantil que supone este tipo de vivienda, a que representa una mayor intensidad de uso residencial, lo que implica una mayor densidad, no solo demográfica sino también habitacional; todo lo cual hace necesario que se beneficie de las ventajas que ofrece una mejor ubicación.

Aunque hay que considerar que al ocupar espacios con esta característica, también las convierte en áreas atractivas para otro tipo de uso del suelo, principalmente el comercial y de oficinas; frente al avance y la especialización del centro en actividades terciarias, el uso habitacional no siempre puede competir, esto ha generado que la vivienda plurifamiliar se encuentre en un continuo proceso de transformación, lo que se traduce en una constante expulsión de población de las delegaciones centrales, dinámica que se han registrado desde hace poco más de 20 años.

En este sentido, hasta ahora en la Ciudad de México no se ha presentado una importante renovación urbana del centro, es decir demolición de edificios de vivienda antiguos para construir grandes edificios para oficinas o comercio nuevo; lo que ha prevalecido es la adaptación de edificios y departamentos habitacionales a los nuevos usos.

Por otro parte, la disminución del volumen de población residente en el centro de la ciudad, sin duda favoreció un aumento en la calidad de los servicios y de la vivienda en este sector de la ciudad.

Por otro lado, el centro de la Ciudad de México ha resentido de manera notoria el impacto de políticas habitacionales coyunturales, como los decretos de "Congelamiento de Rentas" de los años cuarenta y el "Programa de Renovación Habitacional Popular" (PRHP) de la segunda mitad de los ochenta.

En los años cuarenta, en un contexto de creciente inflación y de graves problemas en la economía nacional, el presidente de la República decretó detener el incremento en los montos del alquiler en vecindades, departamentos y bodegas, cuya localización principal era el centro, el decreto original data de 1942, el cual fue postergado indefinidamente en 1948; la existencia de este impedimento tuvo graves consecuencias para el desarrollo habitacional de la capital, por un lado generó una nula inversión en el mantenimiento y mejoramiento de los edificios afectados por el decreto lo que provocó un notable deterioro físico del centro; además, esta legislación marca el inicio del retiro de los inversionistas-arrendadores en vivienda de alquiler, quienes decidieron invertir en sectores cuya recuperación fuera más segura; por otro lado, la existencia de los decretos permitieron la permanencia en el centro de la ciudad de un núcleo importante de población de escasos recursos, y han retardado el desarrollo, la expansión o sustitución de usos y actividades no habitacionales.

En septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió una serie de temblores que afectaron drásticamente a antiguos edificios habitacionales deteriorados del centro de la capital, generó una situación de emergencia, que amenazaba con desbordar a las autoridades gubernamentales, ante esta situación se decretó la expropiación de terrenos donde se asentaban gran parte de los damnificados de los terremotos; en estos espacios el gobierno promovió la construcción de edificios de vivienda nueva, cuyos beneficiarios principales fueron los residentes afectados por el desastre.

Independientemente del impacto cuantitativo de este programa, la importancia de estas acciones estatales puede valorarse mejor desde un punto de vista cualitativo; además de convertirse en la política habitacional más exitosa de ese sexenio, las acciones del PRHP han permitido un importante mejoramiento de las condiciones habitacionales del centro de la ciudad, modificaron las condiciones de

deterioro existentes, han promovido una revalorización habitacional y posiblemente han frenado el proceso de sustitución de usos del suelo y la expulsión de población, al menos en la magnitud que estas dinámicas habían registrado; hay que recalcar que las consecuencias de estas acciones apenas se comienzan a percibir.

El segundo aspecto que resalta dentro de este conjunto habitacional, es que la vivienda plurifamiliar concentra la mayor proporción de AGEB's con un claro predominio de vivienda en renta, con esta condición se definieron 327 AGEB's, lo que equivale al 10.4 % del AUCM, es decir agrupa al 44.4 % de las áreas y cerca de la mitad de las viviendas y la población que habita en algún tipo de habitación plurifamiliar (ver cuadro 12). Este esquema es lógico debido a la naturaleza mercantil del arrendamiento, la cual propicia un uso intensivo de la vivienda y el espacio, sin embargo hay que destacar las diferencias que se registran al interior del apartado, lo que permite ubicar y caracterizar los diversos submercados de la vivienda de alquiler dentro de la mancha urbana, aspectos se desarrollan más adelante.

El último de los rasgos generales que destacan en las zonas definidas como plurifamiliares es que permite identificar y caracterizar los espacios habitacionales generados a través de la intervención estatal, básicamente en la construcción de grandes conjuntos habitacionales; a pesar de que el Estado no ha sido constante en la forma de participación, de que su contribución en la producción habitacional directa nunca ha sido mayoritaria, ni ha mentenido una estrategia espacial única, ni definida en la generación de vivienda, resalta que la mayor parte de las áreas plurifamiliares que no presentan una localización central, se explican por ser producto de la participación del Estado en la materia, algunos de estos espacios fueron generados recientemente por diversos organismos estatales, en municipios como Cuautitlán Izcalli, Coacalco, Tultitlán, Tultepec, o en las delegaciones

Iztapalapa y Tlalpan; las características de estos espacios y sus principales diferencias se establecen posteriormente.

La manera en que el Estado interviene en materia habitacional es uno de los aspectos que más se modificaron durante el decenio anterior, lo cual ha afectado a la capital y a la expresión espacial de la vivienda producida por esta vía; si bien la proporción del PIB destinada a invertir en el sector se incrementó en los años ochenta, también es cierto que se ha diversificado la oferta de vivienda estatal, no sólo en distintos programas, sino también espacialmente.

Durante los años setenta la Ciudad de México fue la principal receptora de las acciones de los organismos gubernamentales de vivienda, los cuales promovieron la construcción de grandes conjuntos habitacionales; durante los años ochenta hay una mayor diversificación de promociones en ciudades distintas a la capital, al mismo tiempo el Estado deja de producir grandes unidades habitacionales; también multiplicó los programas que ofrece a sus beneficiarios, ahora destacan programas como "vivienda progresiva", "lote con servicios", "mejoramiento de vivienda" o "adquisición a terceros", a diferencia de la "vivienda terminada en propiedad"; estos cambios de la política habitacional del Estado no permiten la concentración espacial de la vivienda gubernamental, por lo que también se modificó la expresión espacial de este tipo de habitación.

Finalmente, cabe mencionar que los AGEB's plurifamiliares presenta las mejores condiciones en cuanto a los indicadores habitacionales que se emplearon en esta clasificación, es decir, tanto los servicios, la calidad de los materiales y el tamaño de las viviendas, en su mayor parte registran valores altos y, solo una pequeña proporción, presenta valores medios, lo que indica que existe poca variación en las variables seleccionadas (ver cuadros 11b y 19); las principales

diferencias al interior del conjunto están claramente determinados por los niveles de ingresos que reportaron sus ocupantes. Este esquema también resulta lógico debido a los rasgos estructurales que definen a este tipo de vivienda.

A) Vivienda plurifamiliar propia (tipos PP2, PP4 y PP6)

Este apartado de AGEBS es el de menor representación de este conjunto, la vivienda plurifamiliar en propiedad sólo se presenta de manera predominante en 131 AGEBS, es decir el 4.1 % del conjunto (ver cuadro 12); además, al interior de este apartado, las áreas definidas por sus ingresos bajos y medios altos, son los de menor representación, en 18 y 10 AGEBS respectivamente (ver cuadro 18), lo que permite valorar cuantitativamente el impacto de la vivienda producida por el Estado en el contexto del AUCM. Este apartado está formado por tres tipos claramente diferenciados por sus niveles de ingresos (ver esquema 2).

Cuadro 18

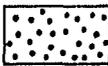
VIVIENDA PLURIFAMILIAR DISTRIBUCION DE AGEBS, VIVIENDA Y POBLACION									
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	NUMERO DE AGEBS			NUMERO DE VIVIENDAS			NUMERO DE HABITANTES		
	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM
PROPIA	131	17.77	4.16	114,858	14.50	3.82	513,128	15.99	3.59
PP 2	10	1.36	0.32	9,353	1.19	0.31	36,259	1.13	0.25
PP 4	103	13.98	3.27	90,404	11.48	3.01	399,278	12.44	2.79
PP 6	18	2.44	0.57	15,101	1.92	0.50	77,591	2.42	0.54
EN RENTA	327	44.37	10.30	384,551	48.84	12.80	1,528,898	47.63	10.89
PR 2	66	8.68	2.10	83,541	8.07	2.12	209,745	6.53	1.47
PR 4	194	26.32	6.17	234,535	29.79	7.81	941,436	29.33	6.58
PR 6	67	9.09	2.13	66,475	10.98	2.88	377,717	11.77	2.64
MIXTA	279	37.86	8.87	287,913	36.57	9.59	1,167,897	36.38	8.16
PM 2	85	11.53	2.70	83,063	10.55	2.77	295,920	9.22	2.07
PM 4	149	20.22	4.74	144,603	18.37	4.81	601,724	18.75	4.21
PM 6	45	6.11	1.43	60,247	7.65	2.01	270,253	8.42	1.89
PLURIFAMILIAR	737	100.00	23.43	787,322	100.00	26.22	3,209,923	100.00	22.44
AUCM	3,146		100.00	3,003,241		100.00	14,308,863		100.00

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

 El primer tipo es el **PP2**, el cual registró un nivel de ingresos medios altos, los valores en los indicadores son altos (ver cuadro 19), pero sólo se definieron 10 unidades, en los que se agrupan 9.3 mil viviendas y 36.2 mil habitantes (ver cuadro 18); a pesar de que son muy escasos las AGEB's que registran esta característica, se decidió mantener esta categoría ya que estas áreas indican rasgos habitacionales distintos al resto de este apartado; la principal diferencia consiste en el grado de la participación Estatal en la promoción habitacional de estos espacios, la cual fue mínima en este caso, mientras que en los tipos PP4 y PP6 fue fundamental para su creación.

Es decir las áreas plurifamiliares, con vivienda propia e ingresos medios altos, son resultado del mercado habitacional formal, con intervención de promotoras inmobiliarias privadas e instituciones de crédito, por lo tanto destinada al sector de la población que cuenta con un nivel de ingresos suficiente para cubrir los requisitos que exige este tipo de promociones.

Su localización no es céntrica, pero cuenta con buena ubicación y se asocia a zonas de "prestigio", como Jardines del Pedregal, Lomas de Chapultepec, Lindavista o campos de golf; las colonias donde se localizan estas características son las siguientes: Joyas del Pedregal, U.H. Olímpica (02), Villa Coapa (11), Periodista, 10 de abril, (15), U. Lindavista Vallejo, Torres Lindavista, U. La Salle, Siete Maravillas (04), U. H. Coyuya, U.H. Mercados I (05) (ver mapa 13).

 En el tipo **PP4** se concentra la población que percibe ingresos medios bajos, la cual esta presente en 103 AGEB's, el 3.3 del AUCM, con 90.4 mil viviendas y 399.3 mil residentes, el 3 y 2.8 % respectivamente; la mayoría de las colonias que lo componen son unidades habitacionales promovidas por los diversos organismos estatales, principalmente el INFONAVIT y

FOVISSSTE, varias unidades incluyen el nombre del organismo en su denominación; abarcan conjuntos habitacionales de diversa época, desde la U.H.Santa Fe, promovida por el IMSS en 1957 y Lomas de Plateros, San Francisco Culhucan, El Rosario y Alianza Popular Revolucionaria, de mediados de los años setenta, Infonavit Cuautitlán Izcalli Norte o la Unidad San Pablo CTM de los ochenta.

Cuadro 19

TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	PRINCIPALES (en %)			COMPLEMENTARIOS (en %)							Hab. x Cuadro
	Casas	Vivienda Propia	Nivel de Ingresos	SERVICIOS		MATERIALES		TAMAÑO			
				Agua	Drenaje	Techo	Piso	Cocina	Cuarta	Dormir	
	Solitas										
PROPIA	16.78	87.77	11.50	96.65	96.37	1.31	46.79	2.63	2.00	1.30	0.92
PP2	17.94	85.37	23.79	95.23	93.00	2.30	59.25	2.05	2.67	1.81	0.74
PP4	19.54	87.78	11.66	96.58	96.66	1.32	47.53	2.63	1.90	1.31	0.91
PP6	14.76	89.34	4.11	97.95	97.33	0.62	34.65	2.97	2.15	0.89	1.13
EN RENTA	24.84	40.34	11.47	80.91	96.28	10.17	58.39	5.48	23.84	3.03	1.08
PR2	19.68	40.81	27.38	92.99	96.06	1.10	76.95	3.90	12.08	4.28	0.77
PR4	24.84	39.83	9.87	83.93	96.81	8.50	62.49	5.06	22.23	2.80	1.08
PR6	27.28	41.28	4.84	63.83	94.91	21.38	33.62	7.77	36.65	2.71	1.38
MIXTA	21.97	67.61	14.72	87.77	95.55	7.55	48.63	4.34	13.33	2.46	0.99
PM2	21.30	67.51	30.46	93.54	94.96	3.25	65.69	3.06	7.64	2.97	0.76
PM4	23.23	67.46	10.37	86.47	95.86	9.03	47.00	4.56	14.46	2.24	1.04
PM6	19.85	68.13	4.27	82.94	95.83	9.83	29.05	5.58	16.46	2.26	1.28
PLURIFAMILIAR	22.76	57.24	12.66	85.71	96.02	7.92	53.13	4.65	16.81	2.57	1.02
AUCM	61.38	68.80	9.77	84.89	83.57	20.18	33.42	8.69	25.08	3.10	1.24

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Su localización no es céntrica, de hecho en la mayor parte de estas AGEB's su ubicación es marginal, ha excepción de Infonavit Iztacalco (05), Lomas de Plateros, Santa Fe (09), algunas áreas en Tlatelolco (14) y la Jardín Balbuena (16); el resto pertenece a municipios y delegaciones como Cuautitlán Izcalli, Coacalco, Ecatepec, Tultitlán, Atizapán de Zaragoza, Tlalpan y Xochimilco (ver mapa 13).

La localización marginal de estas unidades habitacionales estatales se debe a que en estos municipios y delegaciones es donde el Estado a podido obtener suelo

para sus promociones, el hecho de que sean conjuntos generados por el Estado les da la característica de ser vivienda propia, mientras que la homogeneidad en los ingresos esta definido por ser la población beneficiaria de los organismos involucrados.

Para esta población la única opción para acceder a una vivienda la representan estos conjuntos habitacionales, aunque implique invertir mayor tiempo en el traslado a sus lugares de trabajo, estudio o al resto de sus actividades, aunque se trate de departamentos que no satisfacen sus requerimientos en espacio, o muchas veces la dotación de los servicios básicos no es constante ni segura; a pesar de las desventajas que implica una pésima localización, de una convivencia forzada y la limitada calidad y espacio de las viviendas producidas por el Estado, estos conjuntos habitacionales representan una de las mejores opciones para acceder a una vivienda, dentro de las cada vez más restringidas alternativas para la población de ingresos bajos y medios.



El tipo *PP6* también señala vivienda estatal pero en donde el nivel de ingresos de sus residentes es bajo, menor al del tipo anterior: sólo se definieron 18 áreas con esta característica, lo que implica 15.1 mil viviendas y 77.6 mil residentes (ver cuadro 18), además no muestra variaciones importantes en sus indicadores respecto al tipo anterior (ver cuadro 19).

Se trata de unidades habitacionales promovidas tanto por el INFONAVIT como por el DDF, y agrupa a la población beneficiaria de más bajos recursos; estas características espacialmente se agrupan en dos puntos claros, uno sobre la calzada Ignacio Zaragoza, en U. Cabeza de Juárez, U.H. Guelatao de Juárez, U.H. Ejército de Oriente II (06); y el segundo en los límites de Azcapotzalco y Tlalnepantla, incluye sectores de la U.H. El Rosario. San Pedro Xalpa y sus

alrededores; mientras que el resto de las AGEB's que componen al tipo se distribuy en: Hogares de Atizapán, Lomas María Luisa (17), sectores de la U.H. San Rafael Coacalco y El Potrero CTM 19 (18). En general su distribución se asocia con la presencia del tipo PP4, por lo que se opto por unir las estas 18 áreas con las 103 del tipo antes descrito.

B) Vivienda plurifamiliar en renta (tipos PR2, PR4 y PR6)

En este apartado se identifican las áreas que corresponden a los submercados de vivienda plurifamiliar de alquiler del AUCM y señalan las diversas características de este tipo de habitación. Cabe aclarar que las AGEB's que pertenecen a este conjunto no son las únicas zonas de arrendamiento de la Ciudad de México, ya que dentro de esta clasificación, existen otros apartados en que la vivienda de alquiler esta presente de manera importante (las AGEB's que en la variable de propiedad se definieron como mixtos, los cuales son los tipos más extendidos en el AUCM); sin embargo, en este apartado se registró un predominio claro de este tipo de vivienda.

Cabe hacer la aclaración que la situación de la propiedad de la vivienda en esta clasificación se estableció a través del porcentaje de viviendas propias, de esta manera, las AGEB's que registraron menos del 50 % en la variable, se definieron con predominio de vivienda de alquiler (ver cuadro 8); el promedio general de arrendamiento formal en estas áreas es del 50 %, mientras que la vivienda en propiedad es del 40 % (ver cuadro 22).



Las diferencias que se marcan al interior de este apartado se generan por los niveles de ingresos de su población; así al tipo **PR2** se define por concentrar ingresos medios altos, en total el 30 % de la PEA

Cuadro 20

DISTRIBUCION DE AGESES POR TIPO HABITACIONAL Y UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL AUCM (DATOS ABSOLUTOS)																																						
TIPO DE TIENECA Y CLAVE	DISTRITO FEDERAL CLAVE DE DELEGACIONES																		ESTADO DE MEXICO CLAVE DE MUNICIPIOS																	TOTAL DEL TIPO		
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35			
	PROPIA	8	8	0	10	8	3	0	0	4	0	10	3	0	2	2	8	8	10	1	6	0	0	4	0	0	0	1	0	0	0	11	1	9	23		131	
PP2	-	1	-	2	1	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12		
PP4	9	8	-	7	7	-	-	-	4	-	7	3	-	2	-	8	4	7	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	1	5	23	123	
PP8	3	-	-	1	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	
EN RENTA	27	1	0	26	10	3	0	0	5	0	0	0	0	51	89	96	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	327	
PR2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	22	30	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	
PR4	19	-	-	19	7	5	-	-	1	-	-	-	-	27	54	30	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	5	-	-	-	194	
PR8	8	1	-	6	3	-	-	-	3	-	-	-	-	7	11	16	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	
MIXTA	11	15	0	14	6	18	8	0	24	0	12	4	43	52	18	25	2	4	1	2	8	0	8	0	0	0	0	0	0	1	0	8	2	0	7	276		
PM2	-	15	-	2	-	-	1	-	4	-	10	1	33	3	11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	85	
PM4	10	-	-	6	8	12	3	-	18	-	1	3	10	42	5	12	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	3	2	-	4	148
PM8	1	-	-	3	3	4	-	-	1	-	1	-	-	8	-	15	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	
PLURIFAMILIAR	47	26	0	82	24	22	8	0	33	8	52	7	64	148	24	72	8	14	2	0	0	10	0	8	2	5	1	0	1	0	23	3	5	31	737			
TOTAL	88	113	23	246	101	304	48	18	162	67	186	79	162	150	107	136	85	36	17	80	12	43	257	17	36	10	86	192	25	29	52	161	95	16	107	3148		

Cuadro 21

DISTRIBUCION DE AGESES POR TIPO HABITACIONAL Y UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL AUCM (EN PORCENTAJE)																																					
TIPO DE TIENECA Y CLAVE	DISTRITO FEDERAL CLAVE DE DELEGACIONES																		ESTADO DE MEXICO CLAVE DE MUNICIPIOS																	TOTAL DEL TIPO	
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35		
	PROPIA	8.8	8.8	-	2.6	8.8	3.3	-	-	3.1	-	7.8	2.3	-	1.5	1.5	8.1	8.8	10.8	0.8	-	-	3.1	-	-	-	0.8	-	-	-	8.4	0.8	3.8	17.8	130.0		
PP2	-	10.0	-	25.0	10.0	-	-	-	-	-	30.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PP4	9.9	7.9	-	6.9	6.6	-	-	-	3.9	-	6.9	2.9	-	1.9	-	7.6	4.9	7.9	1.0	-	-	-	2.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PP8	3.3	-	-	3.3	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.3	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
EN RENTA	93.0	0.3	-	8.6	3.1	0.8	-	-	1.5	-	-	-	15.8	29.1	17.1	11.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
PR2	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5	-	-	-	31.8	45.5	18.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PR4	6.8	-	-	6.8	3.8	1.5	-	-	0.5	-	-	-	13.9	27.8	15.5	14.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PR8	11.8	1.5	-	13.4	4.5	-	-	-	4.5	-	-	-	3.5	16.4	22.8	14.0	1.1	1.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
MIXTA	3.6	5.4	-	5.0	3.3	5.7	2.8	-	3.8	-	4.3	1.4	15.4	18.8	2.7	9.3	2.2	1.4	0.4	-	-	-	2.2	-	-	-	-	-	0.4	-	2.2	0.7	-	-	2.5	100.0	
PM2	-	17.8	-	2.6	-	-	1.2	-	4.7	-	11.8	1.2	36.9	3.5	12.9	1.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PM4	8.7	-	-	8.0	4.0	6.1	4.7	-	10.9	-	0.7	2.5	9.7	28.9	3.4	8.1	-	-	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PM8	2.2	-	-	6.7	6.7	6.6	-	-	2.2	-	2.2	-	-	20.9	-	29.8	2.2	6.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
PLURIFAMILIAR	64.3	3.4	-	7.1	3.8	3.0	1.1	-	4.5	-	3.0	0.6	12.8	20.2	10.0	8.8	1.1	1.8	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.1	-	0.1	-	3.1	2.4	2.7	4.3	100.0
TOTAL	2.8	3.7	9.7	7.6	3.2	9.7	1.5	0.5	5.1	2.1	5.8	2.6	3.2	4.8	3.4	4.4	2.1	1.1	0.5	2.5	0.4	1.4	8.2	0.5	1.2	0.3	3.0	5.1	0.8	8.8	1.0	5.1	1.7	8.9	3.2	100.0	

percibe más de 5 SMM (ver cuadro 19) y el 48 % de la viviendas pertenecen al mercado formal del arrendamiento (ver cuadro 22); estas características tienen una localización netamente central, básicamente al suroeste de la delegación Cuauhémoc, al noroeste de la Benito Juárez y algunas áreas de la Miguel Hidalgo, donde esta ampliamente representado (ver mapa 13).

Cuadro 22

VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
TIPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA			
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	% DE VIVIENDA PROPIA	% DE VIVIENDA EN RENTA	% EN OTRA SITUACION
PROPIA	87.77	7.27	4.95
P P 2	85.37	8.53	6.09
P P 4	87.76	7.34	4.90
P P 6	89.34	6.09	4.58
EN RENTA	40.34	49.85	9.81
P R 2	40.61	48.29	11.10
P R 4	39.93	51.04	9.04
P R 6	41.26	47.77	10.90
MIXTA	67.61	23.12	9.26
P M 2	67.51	23.50	8.99
P M 4	67.46	23.13	9.41
P M 6	68.13	22.60	9.27
PLURIFAMILIAR	57.24	33.86	8.00
A U C M	68.80	22.26	8.94

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

El total de AGEB's que muestran estas características son 66, el 2.1 % del AUCM. en donde se concentran 63.5 mil viviendas, el 2.1 % y 209.7 mil habitantes, el 1.5 % (ver cuadro 18), en éstos porcentajes destaca una leve disparidad descendente en el rubro demográfico, lo que se puede considerar como un indicador de la estructura familiar de los residentes de estas viviendas, es decir es muy posible que sean familias poco numerosas o recién integradas, en ambos casos, al considerar el nivel de ingresos registrado, el arrendamiento representa una opción temporal mientras se incrementan sus necesidades de espacio o acceden a alguna opción habitacional

distinta al alquiler de vivienda plurifamiliar; o bien se trata de personas que viven solas o parejas sin hijos en la vivienda para los cuales este tipo de vivienda satisface claramente a sus necesidades habitacionales.

Esta habitación esta destinada a población con buenos ingresos, forma parte del mercado formal de la vivienda, sin duda se trata de edificios de departamentos que fueron construido para ser arrendados, cuentan con todo tipo de servicios y buenos acabados. Aunque al interior del apartado es posible identificar áreas con cierta heterogeneidad, por ejemplo en este tipo se encuentran la colonia Chapultepec Morales (15), al mismo tiempo que la Roma Sur (14), que aunque no registran exactamente las mismas características, dentro de la amplia gama de aspectos habitacionales del AUCM y con las variables seleccionadas para esta clasificación, se puede decir que estas áreas si tienen un comportamiento similar y comparten el mismo proceso urbano, vivienda plurifamiliar de renta para población de ingresos medios altos.

Las colonias donde se ubican estas características son: Narvarte, Alamos, Del Valle, San Pedro de los Pinos, Nápoles, Nochebuena (13); Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Hipódromo Condesa, Roma Norte y Sur, Tabacalera (14); Anzures, Chapultepec Morales, Granada, Polanco Chapultepec, San Miguel Chapultepec, Escandón (15) y San Angel (09) (ver mapa 13).



En cambio el tipo **PR4** es el de mayor representación en este apartado, con 194 AGEBS, el 26.3 % del conjunto plurifamiliar, lo que equivale a 234.5 mil viviendas, el 29.8 %, y 941.4 mil habitantes, el 29.3 % (ver cuadro 18); en su distribución destaca su localización central, un poco alargada hacia el sur, donde se asocia directamente a las áreas definidas por sus ingresos

medios altos, rodean a los tipos PR2 y PM2; y muy extendida al centro norte (ver mapa 13).

Los rasgos que permitieron definir estas áreas son básicamente tres: el nivel de ingresos de su población, el 10 % de su PEA registró más de 5 SMM, es decir con ingresos medios bajos; el predominio el mercado de arrendamiento formal, exactamente en el 51 % del total de sus viviendas, el valor más alto de los tipos habitacionales de esta clasificación; y por los valores de sus indicadores, los cuales oscilan entre altos y medios, en estos resalta un ligero incremento en la proporción de vivienda con techo distinto a losa, a 8, al igual que el de vivienda sin cocina exclusiva, a 5; mientras que descende el número de viviendas con agua entubada dentro de la vivienda, a 84 % (ver cuadros 19 y 22).

En general, estas características señalan lugares con condiciones habitacionales medias, sin la calidad en acabados y sin las comodidades que registran las colonias definidas en el tipo anterior, pero las cuales representan una importante oferta de arrendamiento para sectores medios: es decir, forman parte de un mercado formal de la vivienda de alquiler, y al igual que el tipo PR2, los edificios y departamentos fueron creados para brindar este tipo de servicio.

Sin embargo, este apartado también se caracteriza por abarcar espacios con cierto grado de heterogeneidad; por un lado incluye sectores deteriorados de algunas colonias que se definieron en el apartado anterior, como Narvarte (13), San Rafael, Roma Norte (14) o San Miguel Chapultepec (15), las cuales son zonas con mejores condiciones habitacionales que las registradas en este apartado.

Por otro lado incluye áreas que han mejorado notablemente sus rasgos generales, como Portales (13), Doctores, Obrera (14) o Anáhuac (15), en este sentido, las condiciones actuales de las viviendas englobadas en estas áreas,

representan un notable mejoramiento y una evolución completa respecto a sus características iniciales; la mayoría de estas colonias surgieron a principios de siglo, como espacios habitacionales para población de escasos recursos y registraban malas y pésimas condiciones de vivienda; éstas características se han transformado completamente y ahora constituyen una oferta importante de vivienda plurifamiliar de arrendamiento.

Sin duda la disparidad de condiciones habitacionales del tipo, también se debe a que estos espacios engloban sectores del centro histórico, dónde se concentran antiguas vecindades, algunas de ellas en franco deterioro, lo que explica algunos de sus bajos valores en el rubro de calidad de los materiales de la vivienda.

Otras de las colonias que se agrupan dentro de este tipo son: Alamos, Mixcoac, San Simón Ticuman (13); Santa Ma. La Ribera, Buenavista, Guerrero, Buenos Aires (14); Tacuba, Argentina Antigua, Torre Blanca, Escandón, Observatorio, Tacubaya, Nativitas (15); Centro, Merced Baibuenana, Moctezuma, Federal (16); Pro-Hogar, Del Gas, El Arenal, Tlatilco (01); Tres Estrellas, La Joya, Vallejo, Granjas Modernas, Defensores de la República (04).

 El último tipo que forma parte de este apartado es el **PR6**, aquí se concentra población con ingresos bajos, en promedio el 4.8 % de su PEA reportó más de 5 SMM (ver cuadro 19), este valor es el porcentaje más alto de los que registran las áreas definidas como ingresos bajos, aunque las diferencias entre éstos tipos son en realidad mínimas. Con esta característica se definieron 67 AGEB's, lo que en términos habitacionales y demográficos implica 86.5 mil y 377.7 mil, el 11 % y 11.8 % de la vivienda plurifamiliar, respectivamente (ver cuadro 18).

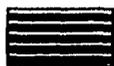
Se trata de espacios plurifamiliares de arrendamiento, formalmente el 49 % del total de las viviendas son de alquiler (ver cuadro 22), donde la calidad de los servicios, materiales y tamaño no son totalmente buenos, los valores que representan estos rasgos son: sólo el 64 % cuenta con agua dentro de la vivienda, existe un 21 % de viviendas sin techo de losa, mientras que el 39 % son viviendas de sólo 1 y 2 cuartos, y se reporta el 8 % sin cocina exclusiva, dentro del conjunto de vivienda plurifamiliar, estas cifras son los valores más extremos en cada indicador (ver cuadro 19).

De manera general, estas características señalan espacios plurifamiliares marginados, abarcan áreas centrales deterioradas que se benefician de una buena ubicación para ofrecer vivienda de alquiler, algunas veces en mal estado o sin todos los servicios; en todo caso estas viviendas representan la única opción habitacional para los inquilinos de éstas áreas.

En su distribución resalta el hecho de que no existe un patrón de ubicación totalmente homogéneo, engloba desde zonas que pertenecen al centro histórico de la ciudad, como la colonia Centro (14); espacios que se urbanizaron a principios de este siglo, como Atlampa, Tránsito, Santa Ma. Insurgentes (14), Huichapan, Argentina Antigua, Pensil (15), San Pedro de los Pinos (09), Pantitlán, Santa Anita (05), Michoacana, Pensador Mexicano (16), Martín Carrera, Atzacualco (04); e incluso áreas de más reciente aparición, asociadas al Campo Militar No. 1, como El Molinito, La Cañada, Las Armas (27), o unidades habitacionales bajo este régimen como U.H. Ejidos de San Juan de Aragón y Fidel Velázquez Sánchez Infonavit (35).

c) Vivienda plurifamiliar mixta (tipos PM2, PM4 y PM6)

En este apartado se concentran las AGEB's que registran un predominio de vivienda plurifamiliar, específicamente el 78 % del total (ver cuadro 19), pero que en el rubro de tenencia de la vivienda no prevalece una situación única, es decir, son unidades que comparten proporciones importantes de vivienda propia y vivienda de alquiler, el 68 % y 23 % respectivamente, (los valores de las distintas situaciones que registró la encuesta censal respecto a la tenencia de la vivienda, para el conjunto de habitación plurifamiliar, se desglosan en el cuadro 22); y al igual que los apartados anteriores, también señala una diversidad en los niveles de ingresos de sus residentes, lo que genera las principales diferencias en las condiciones habitacionales de este apartado.



En el primer tipo, el **PM2**, su población se distingue del resto del apartado por registrar un nivel de ingresos medios altos, en específico señala al 30 % de la PEA con ingresos mayores, la cifra más alta del conjunto de vivienda plurifamiliar; con esta cualidad se presentan 85 AGEB's, lo que representa 83.1 mil viviendas y 295.9 mil habitantes. el 11.5, 10.5 y 9.2 % respectivamente, de este apartado habitacional (ver cuadros 19 y 18). Los valores que reportan sus indicadores son altos (ver cuadro 11b), uno de los aspectos más relevantes son sus valores respecto a la tenencia de la vivienda: el 67 es propia, el 24 % constituye la parte formal del arrendamiento, y finalmente un 9 % en otra situación (ver cuadro 22).

En su distribución espacial se pueden identificar cuatro zonas diferentes: el poniente de la delegación Benito Juárez agrupa el 39 % de las AGEB's del apartado (ver cuadro 20), en colonias como Del Valle, Insurgentes Mixcoac, San José Insurgentes; un segundo núcleo con estas características se ubica en la parte

central de la delegación Miguel Hidalgo, en Polanco, Los Morales o Anzures, entre otras; el tercer punto abarca áreas de Coyoacán y Tlalpan con predominio de conjuntos habitacionales, como U.H. Copilco Universidad, U.H. Latinoamericana, U. Pacífico, Villa Olímpica, U.H. Residencial Insurgentes Sur, Torres de Tlalpan Fovissste; y finalmente los que tienen una localización al norte, en los municipios de Atizapán de Zaragoza y Cuautitlán Izcalli, en Villas de la Hacienda, Jardines de Monterrey, Arcos del Alba, Los Reyes, Valle Esmeralda (ver mapa 13).

En general se distingue por sus excelentes condiciones habitacionales, similares a las que se presentan en el tipo PR2 pero con notables discrepancias respecto a la situación predominante en la tenencia; es decir, en estas zonas aunque existe una mayor la proporción de la vivienda propia, esta no llega a ser predominante, mientras que la proporción del alquiler es similar al que reporta el AUCM en su conjunto; estos rasgos indican una confluencia de dinámicas.

Por un lado, en los años ochenta se registró lo que algunos autores han llamado un proceso de "condominización" en edificios de departamentos, en áreas donde existía una amplia oferta de vivienda en renta, ante las limitantes que impuso la legislación en la materia (como un estricto control al incremento de los montos del alquiler), muchos arrendadores prefirieron vender los departamentos a sus inquilinos, lo que generó un aumento en la proporción de vivienda propia.

Por otra parte, este carácter mixto en la propiedad también indica la existencia de una oferta constante de vivienda en renta, que responde a la demanda del sector de buenos ingresos que pueden cubrir los montos asignados por los arrendadores; es decir, en este tipo se concentra el sector inmobiliario que ha invertido en el arrendamiento, que cubre a los inversionistas para los que si

representa una opción rentable. Esta situación puede aplicarse a las áreas donde la intervención directa del Estado ha sido mínima.

En cambio en las AGEB's situados en el norte y sur de la ciudad se distinguen por registrar mayor intervención gubernamental en la creación de estos espacios; por un lado son unidades creadas directamente por las instituciones habitacionales estatales, pero donde los beneficiarios reportan ingresos mayores a los de otros conjuntos residenciales, como la población del tipo PP4 por ejemplo, lo que también genera que las características de las viviendas sean mejores, con mayor espacio disponible o con mejores acabados.

Por otro lado, son conjuntos generados con intervención estatal, pero sin que esta sea predominante, sino donde el Estado ha actuado como intermediario, lo que forma parte de las recientes estrategias de participación gubernamental en la materia; en estos casos son otros sectores los que han actuado de manera significativa en la creación de estas viviendas, donde las instituciones bancarias han sido las principales impulsoras, y donde sus beneficiarios deben justificar un nivel de ingresos suficiente para acceder a los programas que se derivan de estos esquemas de financiamiento.



El siguiente tipo se definió por sus ingresos medios bajos el **PM4**, señala áreas de condiciones buenas y medias en cuanto a la cobertura de los servicios, la calidad de los materiales y con densidades medias, en general todos sus valores son muy similares a los que registra el apartado (ver cuadros 11b, 19 y 22); con estos rasgos se identifican 149 AGEB's, lo que implica 144.6 mil viviendas y 601.7 mil habitantes, el 20.3, 18.4 y 18.7 % del conjunto, respectivamente (ver cuadro 18).

Estas áreas muestran dos tipos de ubicación, una claramente central, el 27 % de las áreas se localizan en la delegación Cuauhtémoc (ver cuadro 20), en especial en la U.H. Nonoalco Tlalolco, Peralvillo, Doctores; además de U.H. Popular Loma Hermosa, Reforma Social (15), Moderna, Alamos (13), Jamaica, 4 Árboles (16), U.H. Flores Magón, Maestros de Iztacalco (05).

La segunda ubicación es hacia los márgenes exteriores del gran círculo que identifica a la vivienda plurifamiliar, en especial en las grandes unidades habitacionales como Lomas de Plateros, U.H. Santa Fe (09); U. Independencia (07), Lomas Estrella, U.H. Tulyehualco o El Sifón, (06), U.H. Cuicláhuac, Un Hogar para cada Trabajador o U.H. Las Armas (01), Acueducto de Guadalupe, U.H. Eduardo Molina y La Escalera (04), Jardines de Aragón (23), Villas de Cuautitlán (19), Conjunto San Pablo (33) (ver mapa 13)

Uno de los aspectos que destaca en las colonias enlistadas, es el predominio de unidades habitacionales generadas por la intervención directa de las instituciones del Estado, éstos conjuntos habitacionales provienen de diversas épocas y pertenecen a diversos organismos; sin embargo lo que les da el carácter mixto dentro de este apartado es la existencia de un mercado de arrendamiento, lo cual constituye su principal diferencia respecto al tipo PP4 y similares; es decir en estas unidades se ha desarrollado una oferta importante de vivienda de alquiler, formalmente en el 23 % de las viviendas del apartado (ver cuadro 22), la cual en teoría no debería existir, ya que en el momento en que surgen estas unidades, los departamentos se entregaban con restricciones para usos lucrativos, distintos a la ocupación de sus beneficiarios directos.

Otro aspecto que resalta del conjunto de colonias que conforman al tipo es la presencia de espacios generados sin la intervención directa del Estado, los cuales

representan un grado de evolución notable dentro del proceso de consolidación; son áreas que han desarrollado un importante mercado de alquiler y donde predomina la vivienda plurifamiliar, es decir espacios valorizados de colonias populares, como colonia Alfonso XIII, Molino de Rosas, Olivar de los Padres (09), Pantitlán (05), San Juan Nextipac, Apatlaco (06), Pueblo Magdalena Contreras (07), Felipe Pescador, Atlapa (14), Santa Cruz Aviación (16).



El último tipo de este apartado es el *PM6*, que se distingue porque su población registró ingresos bajos, sólo el 4.3 % de su PEA reporta ingresos mayores; sus indicadores habitacionales no son totalmente buenos, sino que se presentan algunos valores medios, en general sus valores son semejantes al promedio del apartado (ver cuadro 11b y 17); engloba 60.2 mil viviendas, con 270.2 mil habitantes en 45 AGEB's, el 7.6, 8.4 y 6.1 % de la vivienda plurifamiliar (ver cuadro 18). Entre sus valores destaca que registra el menor porcentaje de viviendas con algún tipo de recubrimiento en el piso, con sólo el 29.

Su localización tiene una amplia representación al norte del centro histórico de la ciudad, abarca sectores de las colonias Centro, Morelos, Guerrero, Tepito, 20 de Noviembre; además de la Doctores o Atlapa; estas áreas se distinguen porque concentraron las actividades del Programa de Renovación Habitacional Popular, es decir abarca los sectores de las colonias que resultaron más afectadas por los temblores registrados en la Ciudad de México en septiembre de 1985, y dónde se implementó un programa de emergencia para recuperar las viviendas afectadas por vivienda nueva, que se entregó en propiedad a sus antiguos ocupantes; por lo tanto estas acciones modificaron las proporciones del arrendamiento y ampliaron el porcentaje de vivienda propia, la cual identifica al 68 % de las viviendas de este tipo

Por otra parte también incluye unidades habitacionales como U. Candelaria de los Patos, U.H. Plan Tepito (16), Peña Pobre (11), U. Gasera, El Rosario II (01), U.H. Sur 20 Infonavit (05), U.H. La Esmeralda (04), la mayoría de estos espacios pertenecen a programas estatales cuya población beneficiaria es de escasos recursos, pero cuyas acciones son a pequeña escala, como parte de programas de renovación urbana para modificar las condiciones de gran deterioro habitacional de amplias áreas centrales, trataron de que la población originaria permanezca en su barrio.

El resto de las colonias que conforman este tipo son barrios y colonias populares que han evolucionado hasta registrar una importante predominio de vivienda plurifamiliar que se benefician de su buena ubicación para ofrecer vivienda de arrendamiento para sectores de bajos recursos como: Ampliación Ramos Millán (05), Peñón de los Baños, Merced Balbuena (16), Tepalcates, Los Angeles (06), Olivar del Conde (09), Vallejo (04), Barrio Coltongo, Jardines de Ceylán (01), La Comunidad. El Mirador (32) y Santa María Xalostoc (23) (ver mapa 13).

IV. VIVIENDA MIXTA

El principal rasgo distintivo de las unidades clasificadas como mixtas es que registran importantes proporciones de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, es decir, no existe un predominio claro de algún tipo específico de habitación (al menos como se definió para este trabajo); en éstas áreas el 61 % son casas solas, mientras que el 39 % restante lo constituye algún tipo de vivienda plurifamiliar (ver cuadro 24).

Respecto a su cobertura espacial, las unidades mixtas registran la mayor intensidad de ocupación, tanto habitacional como demográfica, de los tres grandes conjuntos definidos en la clasificación; en total se identificaron 1013 AGEB's como mixtas, el 32.2 % del AUCM, donde se agrupan 1.1 millones de viviendas, el 37.8 %, y 5.5 millones de habitantes, el 38.6 % (ver cuadro 12); como se puede observar las diferencias entre la cobertura espacial y los últimos dos porcentajes es notoria, incluso éstos valores son similares a los que registra la vivienda unifamiliar, que es el conjunto que abarca la mayor cantidad los AGEB's estudiados.

Otro rasgo que resalta en este apartado es que la proporción de vivienda mixta propia y mixta en renta es escasa, sólo se definieron 81 y 91 unidades con esas características; de tal forma que las áreas restantes, poco más de un cuarto de las AGEB's y cerca de una tercera parte de las viviendas y la población del AUCM, se clasificaron como vivienda mixta mixta, es decir, áreas que comparten proporciones importantes de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, propia y en renta, sin que alguna de éstas categorías domine claramente sobre las otras; con esta particularidad se ubican 841 áreas, el 26.7 % del AUCM, abarca 954.6 mil viviendas, el 31.8 %, y 4.7 millones de habitantes, el 32.7 % (ver cuadro 12), numéricamente son las características más extendidas en la Ciudad de México.

Al interior del apartado de vivienda mixta existen dos tipos que concentran la mayor cantidad de AGEB's de la clasificación general, el tipo MM4 con 394 unidades, el 12.8 % del AUCM, y el MM6 con 332 y 10.5 % (ver cuadro 23), estos tipos representan los rasgos habitacionales más extendidos en la mancha urbana de la capital.

La importancia de esta información, además de su significado cuantitativo, radica en que identifica etapas avanzadas del proceso de consolidación de áreas de urbanización irregular; es decir, las unidades que se distinguen por ser heterogéneas en sus principales indicadores habitacionales y por el predominio de población de escasos recursos, señalan lugares donde la vivienda plurifamiliar y el arrendamiento se encuentran en expansión.

Cuadro 23

VIVIENDA MIXTA DISTRIBUCION DE AGEB's, VIVIENDA Y POBLACION									
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	NUMERO DE AGEB's			NUMERO DE VIVIENDAS			NUMERO DE HABITANTES		
	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM	Total	%	% al AUCM
PROPIA	81	8.00	2.57	85,305	7.51	2.84	395,157	7.15	2.76
MP 2	25	2.47	0.79	21,082	1.85	0.70	89,358	1.62	0.62
MP 4	41	4.05	1.30	50,398	4.44	1.68	234,904	4.25	1.64
MP 6	15	1.48	0.48	13,845	1.22	0.46	70,895	1.28	0.50
EN RENTA	91	8.98	2.89	95,805	8.44	3.19	445,093	8.06	3.11
MR 4	54	5.33	1.72	51,423	4.53	1.71	231,887	4.20	1.62
MR 6	37	3.65	1.18	44,382	3.91	1.48	213,176	3.86	1.49
MIXTA	841	83.02	26.73	954,579	84.05	31.78	4,684,600	84.79	32.74
MM 1	18	1.78	0.57	12,248	1.08	0.41	54,550	0.99	0.38
MM 2	87	8.59	2.77	68,231	6.01	2.27	279,964	5.07	1.96
MM 4	404	39.88	12.84	462,682	40.74	15.41	2,257,293	40.86	15.78
MM 6	332	32.77	10.55	411,418	36.23	13.70	2,092,793	37.88	14.63
MIXTAS	1,013	100.00	32.20	1,135,689	100.00	37.82	5,524,820	100.00	36.82
AUCM	3,146		100.00	3,003,241		100.00	14,306,863		100.00

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Las unidades mixtas mixtas registran proporciones significativas no solo de casas solas, el 68 %, sino también de departamentos en edificios o vecindades, en conjunto el 32% del total de las viviendas del apartado, lo que implica un aprovechamiento habitacional intensivo; asimismo, reconoce al 65 % como inmuebles propios, mientras el 25 % son arrendados (ver cuadros 24 y 27); éste último valor presupone el desarrollo de un importante mercado de vivienda en renta, que responde a una demanda constante de vivienda de este tipo, en donde existe un sector interesado en invertir en arrendamiento; a su vez, para que se presenten estos rasgos, se requiere de una buena o regular localización, que las condiciones de acceso sean atractivas, que la cobertura de los servicios urbanos sea amplia y segura; en general que sean áreas con buenas o medianas condiciones habitacionales.

Cuadro 24

VIVIENDA MIXTA											
INDICADORES HABITACIONALES											
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	PRINCIPALES (en %)			COMPLEMENTARIOS (en %)							
	Casa Solas	Vivienda Propia	Nivel de Ingresos	SERVICIOS		MATERIALES		TAMAÑO			Hab. x Cuarto
				Agua	Drenaje	Techo	Piso	Cocina	Cuarta	Dormi	
PROPIA	58.40	87.20	16.10	90.57	95.82	4.10	48.85	4.24	7.13	2.07	0.96
MP 2	61.25	87.00	32.60	95.82	95.24	1.91	68.69	2.46	2.35	3.06	0.80
MP 4	56.24	87.08	12.60	93.74	97.18	2.17	48.99	3.24	4.13	1.78	0.95
MP 6	62.46	87.94	4.16	71.07	91.73	14.42	17.85	10.57	25.32	1.60	1.39
EN RENTA	48.47	49.05	6.21	64.27	95.52	20.38	36.12	7.73	32.10	3.37	1.32
MR 4	47.92	49.46	6.09	73.01	96.32	16.13	45.71	6.33	26.77	3.41	1.22
MR 6	49.10	48.58	4.04	54.15	94.59	25.31	25.01	9.35	38.27	3.34	1.45
MIXTA	62.84	64.90	8.27	80.82	92.12	21.38	28.85	8.84	27.91	3.77	1.30
MM 1	59.21	77.60	35.47	89.08	90.81	6.89	64.15	3.78	9.42	8.65	0.88
MM 2	58.63	69.12	27.98	91.65	98.65	5.79	68.91	3.58	8.91	5.12	0.85
MM 4	61.93	64.73	8.433	65.12	93.06	19.72	32.72	7.89	25.53	3.74	1.27
MM 6	64.67	64.21	3.81	50.25	90.32	26.22	16.81	10.94	34.30	3.44	1.47
MIXTAS	61.30	65.31	8.67	63.43	92.68	19.86	30.97	6.40	26.71	3.61	1.27
AUCM	61.38	63.80	9.77	64.69	83.57	20.16	33.42	6.69	25.08	3.10	1.24

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990

Al identificar las colonias que forman parte de este apartado, se puede entender que sus actuales características son el resultado de un lento proceso de mejoramiento, que algunas de estas unidades se incorporaron a la mancha urbana de la ciudad como espacios totalmente marginados, aproximadamente hace 30 años, en condiciones parecidas a las que identifican a los tipos UP6.3 y UP6.4 de esta clasificación; por ejemplo, la mayor parte del municipio de Nezahualcóyotl pertenece al tipo MM4 o MM6, al igual que grandes sectores de Naucalpan, Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla, Ecatepec, Iztapalapa, Tlalpan y Alvaro Obregón (ver mapa 14).

Esto no significa que se trata de las condiciones habitacionales óptimas, ni las recomendables, hay que recordar que el mejoramiento de estos lugares se ha logrado a través de un paulatino proceso de consolidación, que supone irregularidad en la tenencia del suelo, ocupación sin ningún servicio urbano, autoconstrucción en sus distintas opciones, mala calidad de la vivienda, etc.; a partir de estas condiciones se inicia la mejora de todos sus aspectos habitacionales, tanto a nivel comunitario como individual. Este proceso representa la forma más significativa del crecimiento urbano de la Ciudad de México, porque ha sido la única alternativa para resolver las necesidades de vivienda de amplios sectores de población de la capital.

De manera general, la distribución de las AGEB's mixtas en la mancha urbana asemeja un amplio anillo intermedio, es decir no ocupa lugares centrales, pero tampoco los espacios más marginados (ver mapa 11); sin embargo, esta figura se deforma un poco por la presencia de importantes vías de comunicación, que alargan hacia la periferia, las características habitacionales que identifican a este apartado (ver mapa 14).

Por otra parte, hay que resaltar que la vivienda en renta que se registra en las áreas mixtas, actualmente se ha convertido en una de las alternativas habitacionales más significativas para gran parte de la población de la Ciudad de México, y para algunos grupos representa la única opción; específicamente para los sectores que no cuentan con los medios necesarios para acceder al mercado inmobiliario formal, que no pueden aspirar a programas habitacionales gubernamentales o no son sujetos de crédito de instituciones bancarias. Además de estas limitaciones económicas, hay que añadir que en años recientes las autoridades han tratado de cerrar otras opciones habitacionales, como invasiones, ocupación ilegal, fraccionamiento clandestino, compra de terrenos federales; a los que frecuentemente recurría la población de escasos recursos para obtener una vivienda.

Por lo tanto, el endurecimiento de las políticas de control del crecimiento de la mancha urbana, la crisis en la economía nacional, la imposibilidad de acceder al mercado habitacional formal, a las instituciones de crédito o a los programas estatales, el arrendamiento en áreas en proceso de consolidación representa una posible, o única, solución a las demandas habitacionales de los grupos de bajos ingresos.

Pero hay que reconocer que el alquiler en estas zonas no registra las mismas características que identifican a los tipos PR4, PR2 o PM4 y PM2; probablemente gran parte de este arrendamiento no pertenece al mercado legal o reconocido, en muchas de estas colonias los servicios urbanos son deficientes, la calidad de las viviendas tampoco son las óptimas, ni la localización es la adecuada; pero aún con todas sus deficiencias, representan una posibilidad de solución habitacional para amplios sectores de población del AUCM.

Por último, se debe reconocer que existe la posibilidad de que la heterogeneidad de las principales características habitacionales de algunas AGEB's mixtas, la provoque un problema en la definición de sus límites espaciales, por lo tanto, una misma área en realidad abarca situaciones totalmente distintas; sin embargo esta posibilidad no se puede identificar en todas las unidades definidas como mixtas y también puede señalar algún tipo de dinámica urbana específica.

A) Vivienda mixta propia (tipos MP2, MP4 y MP6)

Con estos rasgos se identificaron tres tipos habitacionales diferenciados por sus niveles de ingresos, estos tres con escasa representación al interior de la mancha urbana, en total abarcan 81 AGEB's (ver cuadro 23); su principal peculiaridad es que el 58 % de la vivienda es unifamiliar y el 42 % plurifamiliar, mientras que el 87 % es vivienda propia y sólo el 8 % es vivienda en renta (ver cuadro 27); de manera general los valores en sus indicadores son altos, lo que señala buenas condiciones habitacionales (ver cuadros 11c y 24); por último no muestra una patrón claro de distribución en el AUCM, aunque preferentemente se ubican hacia el norte (ver mapa 14).



El primer tipo es el **MP2**, el cual engloba 25 AGEB's, el 2.5 % del conjunto de la vivienda mixta, equivale a 21 mil viviendas, el 1.8 %, y 89.4 mil residentes, el 1.6 %; se distingue de los dos tipos restantes del apartado porque su población registró ingresos mayores el 32 % de su PEA con más de 5 SMM y los valores de sus indicadores son altos (ver cuadro 24).

La mayor parte de las unidades definidas en este tipo pertenecen a las delegaciones Coyoacán y Tlalpan (ver cuadro 25), aunque también se presenta en otras delegaciones y municipios. Al sur se identifica a Romero de Terreros, Cd.

Jardín, Paseos de Taxqueña, Residencial Cafetales y Residencial Villacoapa (02); Rinconada Coapa, Residencial Acoxpa, Real del Sur, Residencial Miramontes (11); además de Bosque Residencial del Sur (12) y Lomas Estrella (06). Al norte en Colinas del Lago, Sección el Globo (35) y los de localización más céntrica son algunos sectores de la Jardín Balbuena (16). (ver mapa 14).

Se trata de áreas donde se ha diversificado el tipo vivienda ofertada, la cual puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, en algunos casos abarca edificios de departamentos con amplia participación de la iniciativa privada; estas alternativas habitaciones representan una estrategia de venta que asegurar la recuperación de la inversión, por lo que está dirigida a sectores de la población solventes, o que pueden beneficiarse de alguna institución de crédito, a los que no les afecta que no sean espacios heterogéneos.



El siguiente tipo es el **MP4**, el cual identifica al sector con ingresos medios bajos; es el de mayor representación dentro del apartado con 41 unidades, donde se concentran 50.4 mil viviendas y 234.9 mil habitantes. el 4.0, 4.4 y 4.2 % de la vivienda mixta, respectivamente.

En general sus indicadores son altos, aunque el tamaño y los acabados de las viviendas no son similares a los que registra el tipo anterior, por lo que en este presentan valores menores en la variable de recubrimiento en el piso, de 49 %, una diferencia de 20 puntos respecto al del tipo MP2, y en la proporción de viviendas con 5 o más dormitorios; además, registra un leve aumento en el indicador de viviendas con 2 o menos cuartos y sin cocina exclusiva (ver cuadro 24).

En estas áreas el 56 % de las viviendas son unifamiliares y el restante 44 % pertenece a algún tipo de vivienda plurifamiliar, por otra parte, presenta el mismo valor respecto a la tenencia habitacional que el tipo anterior y su principal diferencia

radica en la proporción de la PEA con ingresos mayores, en este caso abarca sólo al 13 %. (ver cuadro 24).

Su distribución es un poco más amplia, aunque tampoco presenta un patrón claro de ubicación, destaca en Nezahualcóyotl, Ecatepec, Azcapotzalco y Venustiano Carranza (ver cuadro 25); las colonias que engloba son: Valle de Aragón, San Felipe de Jesús (28); Rinconada de Aragón, Sagitario 4, Granjas Independencia III (23); U.H. El Rosario, U. Las Trancas (01); Jardín Balbuena (16); La Alborada, U.H. San Pablo de las Salinas (33); Valle de la Hacienda (35), U. Coacalco (18), Pedregal de Atizapán (17), U.H. Izcalli Pirámide II (32), U.H. Atzacotalco CTM (04), U. Santa Cruz Meyehualco (06), U.H. Tlalpan, U.H. CTM Culhuacán Zona V (02) (ver mapa 14).

Gran parte de estas áreas fueron promovidas por el Estado a través de sus diversos organismos habitacionales, con la particularidad de que las viviendas que ofreció a sus beneficiarios abarcan diferentes opciones, donde destaca una amplia proporción de habitación plurifamiliar, lo que representa la diferencia más notoria respecto a otros tipos de esta clasificación, como el UP4 o PP4.

 El último de los tipos de este apartado es el **MP6**, donde la población concentra el menor porcentaje de ingresos altos. Como parte de este tipo sólo se identificaron 15 AGEBS, lo que equivale a 13.8 mil viviendas y 70.9 mil habitantes (ver cuadro 23); los valores en sus indicadores registran un predominio de características medias (ver cuadro 11c).

Destaca una baja en la cobertura de agua conectada al interior de la vivienda, sólo el 71 % de las viviendas del tipo, el 18 % de las casas declararon algún recubrimiento en el piso; del mismo modo registra un aumento en los indicadores de marginalidad: en 14 % de las viviendas el material del techo es distinto a losa, las

Cuadro 25

VIVIENDA MIXTA
DISTRIBUCION DE ACEROS POR TIPO HABITACIONAL Y UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL AUCM (DATOS ABSOLUTOS)

TIPO DE VIVIENDA	DISTRITO FEDERAL												TOTAL			
	CLAVE DE MUNICIPIOS															
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
PROMA	5	16	1	3	6	12	9	1	0	9	1	2	0	8	8	
MPA	9	9	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
MPS																
DE PUNTA	10	5	0	21	9	1	0	8	5	0	0	1	1	3	17	
MPA	9			16	3	1		3						1	1	14
MPS	5			11	2			2						2		2
MIXTA	24	49	12	86	50	84	18	52	6	42	15	9	0	18	36	
MPS	4	20	2	45	27	3	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MPS	1	11	3	45	24	21	4	12	3	2	3	1	1	1	1	1
MIXTA	39	56	15	138	85	107	18	68	8	48	15	7	1	18	41	
TOTAL	88	115	23	348	201	204	49	142	47	139	25	102	18	107	136	

Cuadro 26

VIVIENDA MIXTA
DISTRIBUCION DE ACEROS POR TIPO HABITACIONAL Y UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL AUCM (EN PORCENTAJES)

TIPO DE VIVIENDA	DISTRITO FEDERAL												TOTAL			
	CLAVE DE MUNICIPIOS															
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
PROMA	6.2	13.9	1.2	3.7	14.8	12.8	5.1	1.2	0.9	13.1	1.1	2.4	0.8	9.8	13.1	
MPA	10.2	10.4	4.3	12.9	7.4	12.2	2.0	2.4	2.4	7.4	4.0	2.4	1.1	12.0	12.0	
MPS	1.1	9.5	0.4	12.9	11.8	10.7	4.0	3.3	3.3	10.7	4.0	3.3	1.1	10.7	10.7	
DE PUNTA	11.2	5.5	0.0	23.1	5.5	1.1	0.0	5.5	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	3.3	18.7	
MPA	10.2	10.4	4.3	12.9	7.4	12.2	2.0	2.4	2.4	7.4	4.0	2.4	1.1	12.0	12.0	
MPS	1.1	9.5	0.4	12.9	11.8	10.7	4.0	3.3	3.3	10.7	4.0	3.3	1.1	10.7	10.7	
MIXTA	28.5	34.4	14.3	113.9	112.8	118.9	21.9	54.9	6.7	48.1	15.0	8.7	1.1	27.9	42.3	
MPS	4.5	21.1	1.1	80.1	57.1	54.5	12.2	18.1	6.0	34.5	12.2	6.0	1.1	10.3	23.3	
MPS	2.2	34.7	1.4	104.6	52.0	47.0	17.0	24.0	8.0	27.0	8.0	8.0	2.2	27.0	27.0	
MIXTA	27.1	33.9	15.0	133.8	127.2	137.7	17.2	53.0	6.8	45.1	17.2	8.7	1.1	33.9	43.7	
MIXTA	39.5	54.1	17.1	172.3	106.1	127.1	18.1	67.8	11.1	47.1	18.1	8.8	1.1	18.8	43.1	
TOTAL	38.3	57.0	13.9	323.8	207.1	215.2	51.2	151.2	24.4	134.4	24.4	13.4	1.1	51.2	67.1	

viviendas sin un espacio exclusivo para las funciones de la cocina son el 11 % y las que cuentan con sólo 1 o 2 cuartos es del 25 % (ver cuadro 24). Aunque estas cifras no indica condiciones de extrema marginalidad urbana, si representan un importante cambio respecto a los valores que reporta el tipo anterior.

Estas características básicamente se concentran en dos áreas, en Iztapalapa: U.H. Ejército de Oriente, U. Tepalcates y U.H. Ejército Constitucionalista; y en Ecatepec: Llano de los Baéz, Central Michoacana, México Colonial, Ejército del Trabajo I y U. Pedro Ojeda Paullada (ver mapa 14).

En este caso también abundan los espacios generados por intervención directa del Estado, a través de grandes conjuntos habitacionales donde se produjeron distintas variantes de habitación, desde casas solas, edificios multifamiliares, casas dúplex, etc., las cuales se otorgaron a población de escasos recursos; además, sobre todo al norte de la ciudad, se presentan pequeñas promociones estatales en combinación con asentamientos populares, lo que permite la combinación de los rasgos habitacionales principales.

B) Vivienda mixta en renta (tipos MR4 y MR6)

En este apartado sólo se identificaron unidades con predominio de población de bajos recursos en sus dos variantes, los que se definen por su nivel de ingresos bajos y medios bajos; en total agrupa 91 AGEB's, el 8.9 % de las unidades mixtas, con 95.8 mil viviendas, el 8.4 % y 445.1 mil habitantes, el 8.1 % (ver cuadro 23); su principal peculiaridad es que estas áreas registran una proporción levemente mayor de vivienda plurifamiliar, el 52 % del total, frente al 48 % de la habitación unifamiliar (ver cuadro 24), además de que señala la presencia de un amplio mercado de arrendamiento, el 40 % de las viviendas se encuentran en renta, aunque la

proporción de vivienda propia es del 49 % (ver cuadro 24): estos son los valores que permiten identificar a este apartado y generan sus principales diferencias con el resto de los tipos habitacionales de la clasificación.



El primer tipo se identifica con la clave **MR4** y con valores altos y medios en los indicadores seleccionados (ver cuadro 11c); las unidades que lo componen presentan las características antes señaladas, es decir, el 52 % son viviendas plurifamiliares y el 40 % son parte del mercado de arrendamiento; al mismo tiempo, el 48 % es unifamiliar y el 49 % de las viviendas son propiedad de sus ocupantes (ver cuadros 24 y 27). Estos valores comprenden 54 AGEBS, 51.4 mil viviendas y 231.9 mil residentes (ver cuadro 23).

Los valores del resto de las variables, si bien no señalan una situación de marginalidad, si presentan cifras heterogéneas, por ejemplo registran una notoria diferencia en la cobertura de los servicios básicos: el 96 % del total cuentan con drenaje conectado a la calle, en cambio las que reportaron agua al interior de la vivienda abarca al 73 %; del mismo modo, se puede considerar medianamente alta la proporción de viviendas con techo de lámina de cartón, asbesto o metal, el 16 %, y el 27 %, son viviendas con sólo 1 y 2 cuartos (ver cuadro 24).

Su distribución en el interior de la mancha urbana es bastante amplia, pero resalta que ocupa parte de los sectores más accesibles. tanto por ubicarse en la parte interior del gran anillo que conforma la vivienda mixta, como a lo largo de importantes vías de comunicación (ver mapa 14); las colonias que se identificaron con estas cifras son: 20 de Noviembre, Puebla, Ignacio Zaragoza (16); Guadalupe Insurgentes, Progreso Nacional (04); La Romana, San Javier, La Palma (32), Del Gas, Reynosa Tamaulipas, Euskadi (01); además de Alfonso XIII, Molino de Rosas

(09), Jardines del Molinito, San Andrés Atoto (27), Ampliación Granada (15), Viaducto Piedad (05), Maravillas (28), entre otras (ver mapa 14).

Gran parte de las áreas que forman parte de este apartado aprovecha sus ventajas de localización para ofrecer vivienda en renta para población de ingresos bajos; el origen de estos asentamientos es variado, incluso en el tiempo en que surgen como espacios residenciales, pero en estas unidades, ha predominado una urbanización popular, es decir desde sus inicios se caracterizaron por ser áreas destinadas para población de ingresos bajos.

Cuadro 27

VIVIENDA MIXTA			
TIPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA			
TIPO DE TENENCIA Y CLAVE	% DE VIVIENDA PROPIA	% DE VIVIENDA EN RENTA	% EN OTRA SITUACION
PROPIA	87.20	7.75	5.04
MP 2	87.00	7.67	5.34
MP 4	87.08	8.11	4.81
MP 6	87.94	6.59	5.47
EN RENTA	49.05	39.99	10.96
MR 4	49.46	40.29	10.26
MR 6	48.58	39.64	11.78
MIXTA	64.99	25.06	9.95
MM 1	77.60	15.99	6.40
MM 2	69.12	23.73	7.16
MM 4	64.73	25.54	9.73
MM 6	64.21	25.01	10.77
MIXTAS	65.31	25.02	9.67
A U C M	68.80	22.26	8.94

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

En este sentido, sus actuales rasgos distintivos son el resultado de una evolución habitacional, con el paso del tiempo han modificado sus rasgos originales, han incrementado sus ventajas de localización y accesibilidad, lo que ha permitido la valorización de ciertos sectores de esas colonias; esto en su conjunto ha justificado

la inversión en vivienda plurifamiliar de arrendamiento; aunque probablemente la vivienda de renta siempre ha sido parte importante de su estructura habitacional.



El siguiente tipo es el **MR6** el cual representa a los asentamientos donde sus residentes se ubicaron con un nivel de ingresos bajos, sólo el 4 % de su PEA declaró ingresos mayores. Esta presente en 37 AGEB's, el 3.6 % del total de unidades mixtas, engloba a 44.4 mil viviendas, el 3.9%, y 213.2 mil habitantes, el 3.9 % (ver cuadro 23).

Los valores de sus indicadores son semejantes a los que registró el tipo anterior, aunque sus proporciones son un poco mayores en las variables de marginalidad como: el 25 % no cuenta con techo de losa, el 39 % son viviendas de 2 o menos cuartos y el 9 % no tienen un espacio exclusivo para las funciones de la cocina; además el 54 % de las viviendas no tienen agua entubada al interior, pero el 95 % reportó drenaje conectado a la calle (ver cuadro 24).

Además en estas unidades el 39 % de las viviendas son arrendadas, y el 49% son propias; mientras que el 51 % es vivienda plurifamiliar y el 49 % unifamiliar. Su distribución también es amplia, aunque se ubica preferentemente al norte. Las colonias que se identificaron con estas características son: San Felipe de Jesús, El Olivo, La Joya (04); Barrio San Andrés, La Providencia, Ejido San Pedro Xalpa (01); San Miguel Xalostoc, El Chamizal (23); La Cañada, San Antonio Zomeyucan (27); Industrial Las Armas, San Pedro Barrientos (32), Las Conchitas (19), San Ignacio Tlaltenango (15), Pensador Mexicano(16), Real del Monte (09) (ver mapa 14).

Al igual que el tipo anterior, estas unidades se benefician de sus relativas ventajas de accesibilidad, de una localización más o menos céntrica y de una demanda constante de vivienda de alquiler para ofrecer el servicio a población de escasos recursos; en este caso la oferta de arrendamiento se dirige a población más

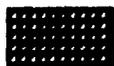
o menos cautiva, en las inmediaciones del Campo Militar No. 1 en Naucalpan, o áreas muy relacionadas con la presencia de la industria, en Lechería (35), Azcapotzalco, Tlalnepantla, o Ecatepec.

Su distribución se asocia directamente a la presencia de unidades del tipo anterior, además por su escasa representación en el AUCM, estas áreas pueden unirse al tipo MR4, y formar un solo tipo de vivienda mixta en renta para población de ingresos bajos.

C) Vivienda mixta mixta (tipos MM1, MM2, MM4 y MM6)

Como ya se mencionó, en este apartado se identifica la mayor cantidad de AGEB's de la clasificación general, en total concentra al 26.7 % de las unidades estudiadas, los cuales se distribuyen en 4 tipos distintos, sus principales diferencias se establecieron tanto por el nivel de ingresos de su población como por los valores en sus indicadores habitacionales; otro de los aspectos que resalta de este apartado es que uno de los tipos que lo componen se identificó como de ingresos altos, característica que únicamente se había presentado en el apartado de vivienda unifamiliar propia.

Cabe recordar que el carácter mixto al que se hace referencia en este apartado, responde a las proporciones de las diversas situaciones registradas en la tenencia habitacional; pero, además, también son unidades mixtas porque no existe un tipo de habitación (unifamiliar o plurifamiliar) predominante, las proporciones exactas de cada una de estas situaciones pueden apreciarse en el cuadro 27.



El primer tipo es el **MM1**, que se distingue por su alta proporción de PEA con ingresos mayores, el 35 % declaró percibir ingresos

mayores de 5 SMM; sin embargo es necesario aclarar que en este tipo se concentran las AGEB's que en la primera clasificación definían otras categorías, pero debido a su escasa representación y a la similitud de sus rasgos generales, se decidió unirlas en un sólo tipo; de esta forma, 6 de las 18 unidades que agrupa, originalmente se definieron como vivienda mixta propia con ingresos altos, 9 como vivienda mixta mixta con ingresos medios altos heterogéneos y 5 como vivienda mixta mixta con ingresos altos (ver cuadro 10).

Este tipo agrupa 18 AGEB's, el 1.8 % de las unidades mixtas, lo que representa 12.2 mil viviendas y 54.5 mil habitantes, el 1.1 y 1.0 % respectivamente (ver cuadro 23). Como anteriormente se mencionó, su rasgo distintivo dentro del apartado son sus altos ingresos, lo que determina que el resto de sus características habitacionales sean excelentes y muy buenas; entre los indicadores resalta la proporción de viviendas con más de 5 dormitorios, de 9 %, lo que señala que el tamaño habitacional promedio es considerable. Sin embargo, también destaca que el resto de sus indicadores no registran valores similares a los tipos UP1 o UP3, sus equivalentes en cuanto ingresos, ya que las variables no representan las mejores condiciones del apartado, seguramente esto se debe a que se trata de áreas con problemas en su delimitación, lo que genera esta heterogeneidad en sus valores (ver cuadros 11c y 24).

Los indicadores que definieron como mixtas ha estas áreas son: 59 % de la vivienda son casas solas, el 41 % restante pertenece a vivienda plurifamiliar, además el 78 % son propiedad de sus ocupantes, mientras que el 16 % es parte del mercado de arrendamiento (ver cuadro 27).

Su distribución en el AUCM se asocia directamente a la presencia del tipo UP3, es decir rodea las zonas de más prestigio social de la ciudad como Lomas de

Chapultepec y Jardines del Pedregal; se ubican principalmente al poniente y sur de la ciudad en lugares como: Bosque la Esmeralda y Condominio Frondoso (24); Lomas de Tecamachalco (27), Lomas de Chapultepec (15), Lomas del Chamizal (03); al sur en: Jardines de la Montaña, Villa Charra del Pedregal, Fuentes del Pedregal (11); otras colonias donde se presenta este tipo son: Colinas del Sur (09), Lomas Verdes 5ª secc. (27) y Campestre del Lago (35).

Se trata de áreas exclusivas muy valorizadas, que han diversificado su oferta de vivienda, a través de la vivienda plurifamiliar y el arrendamiento, por su cercanía a las espacios tradicionalmente con más prestigio de la capital, estas promociones están dirigidas a los sectores con mayores ingresos de la capital.



El segundo tipo es el **MM2**, su característica principal dentro del apartado es que su población se definió por sus ingresos medios altos, el 28 % de su PEA cuenta con ingresos mayores (ver cuadro 24); además de que el 41 % de sus viviendas pertenecen a algún tipo plurifamiliar y el 24 % se encuentran en renta (ver cuadro 27). En general sus indicadores son altos y representan muy buenas condiciones habitacionales, tanto en servicios, materiales, acabados o tamaño. En total abarca 87 AGEBS, el 8.6 % de las mixtas, incluye 68.2 mil viviendas, el 6 %, y 279.9 mil habitantes, el 5.1 %; la disparidad entre estos porcentajes señala que existe una subutilización habitacional y espacial, es decir en estas viviendas, no se presentan densidades de ocupación altas o medias.

Su ubicación no es marginal, se localiza en la parte interna del anillo intermedio que identifica a la vivienda mixta, preferentemente hacia el centro-sur, principalmente el norte de Coyoacán, el que se alarga hacia el poniente en Alvaro Obregón. Las colonias que forman parte de este tipo son: Viveros de Coyoacán, El Carmen, Campestre Churubusco, Barrio Oxtopulco Universidad (02); Chimalistac,

Guadalupe Inn, Florida, San Angel, Atlamaya, Las Aguilas (09), Sinatel, Justo Sierra (06), San Jerónimo Lídice (07), Tlalpan, Toriello Guerra, Ex Hacienda Coapa (11), al centro-norte se ubican en: Lindavista, Montevideo (04), Victoria de las Democracias, Lotería Nacional (01), Periodista, Anzures, Reforma Social (15); y al norte en: Lomas de Sotelo, Lomas Virreyes, Lomas Verdes (27), Lomas de Boulevares, Chulavista (32); Arcos de la Hacienda (35). (ver mapa 14).

Se trata de áreas destinadas a la clase media alta, donde la oferta de vivienda se ha diversificado como parte de un proceso de evolución habitacional, de estos lugares, su característica básica es que ofrecen vivienda plurifamiliar, además del arrendamiento, en este caso muestra una tendencia que se consolidará con el tiempo, permite que se incrementen estas oferta; con gran participación de instituciones crediticias,



El tipo **MM4** es el más abundante en toda el AUCM, abarca 404 AGEB's, el 39.9 % de las áreas mixtas, donde se concentran 462.7 mil viviendas, el 40.7 %, y 2.3 millones de habitantes, el 40.8 %; respecto al total de unidades estudiadas, estos valores representan el 12.8, 15.4 y 15.8 % respectivamente (ver cuadro 23). Las características que lo distinguen en este apartado, básicamente son el nivel de ingresos que registra sus residentes, el 8 % de su PEA con ingresos mayores, es medio bajo; el 38 % de las viviendas son plurifamiliares, mientras que el 62 % es unifamiliar, además de que 26 % son parte del mercado de arrendamiento y el 65 % son propiedad de sus ocupantes (ver cuadros 24 y 27); en conjunto éstas son los rasgos más comunes de la mancha urbana de la Ciudad de México.

Los valores en los indicadores habitacionales seleccionados señalan regulares condiciones en las viviendas; entre éstos destaca una baja cobertura de

agua entubada al interior de las viviendas, sólo el 61 %, mientras que la proporción con drenaje conectado a la calle es alta, el 93 %; por otra parte, todavía el 20 % tienen lámina de asbesto, cartón o metal en el techo, el 25 % son viviendas de 1 y 2 cuartos, y el 8 % no cuentan con cocina exclusiva; y sólo el 33 % de las viviendas cuenta con algún tipo de recubrimiento en el piso, y el 4 % son viviendas con más de 5 dormitorios (ver cuadro 24).

Debido a la abundancia de unidades que concentran estas características, originalmente se pensó conveniente generar subtipos al interior del tipo al considerar el comportamiento de los indicadores seleccionados, sin embargo al separar las mejores, las regulares y las peores condiciones habitacionales, resultaba una distribución en que la mayoría, el 88 % de estas áreas, se agruparon en la situación intermedia, y los otros dos posibilidades reconocían un mínimo de unidades. Por lo tanto se decidió reunir al total de las AGEB's en la situación mayoritaria, que corresponde a las cifras antes expuestas.

La importancia de este tipo radica en que representa una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación, muestra una parte de la evolución habitacional de los asentamientos que surgen, más o menos, en los años sesenta, cuando las invasiones, la ocupación ilegal de terrenos federales y ejidos, el fraccionamiento clandestino de terrenos, eran alternativas de acceso a la vivienda muy exitosas.

A partir de su ocupación masiva se iniciaba un lento proceso de mejoramiento tanto de la vivienda como de la colonia, el cual atraviesa varias etapas, al mismo tiempo que las autoridades se comprometían a brindar los servicios básicos, se producían mejoras importantes en las viviendas, aunque no se solucionaba la irregularidad en la tenencia del suelo; las mejoras que se generalizan son, por un

lado el incremento del tamaño de la vivienda, la cual se desarrolla por medio de la autoconstrucción en sus diversas variantes; por otro lado, paulatinamente se modifica la calidad de los materiales de la vivienda, principalmente se cambia el material del techo y a partir de este momento la mejoría es constante en recubrimientos, acabados, etc. En teoría esta mejoría puede generar un notorio incremento en los ingresos familiares de sus ocupantes.

Este tipo identifica una de las etapas más avanzadas del proceso de consolidación, lo cual lo señale la presencia de usos habitacionales más intensivos, representados por la vivienda plurifamiliar, además del desarrollo de una importante oferta de vivienda en renta, éste último aspecto resalta en el actual contexto de reducción de las opciones habitacionales para la población de bajos recursos en la Ciudad de México.

Otro de los rasgos que se identifican en este proceso es su gran heterogeneidad; el proceso de mejoramiento requiere de una inversión constante, aspecto que muchos de los residentes de estos espacios no pueden cubrir con regularidad, lo que genera que en estos asentamientos existen grandes contrastes en las viviendas que los conforman, en las colonias que se clasificaron en este tipo, existen viviendas muy caras, de gran tamaño, con buenos acabados, junto a casas más modestas y pequeños cuartos con características de marginalidad.

Las unidades administrativas en donde su presencia es mayor son: Nezahualcóyotl en 86 AGEBS, el 21.3 % del tipo, Gustavo A. Madero e Iztapalapa con el 20.3 %, Álvaro Obregón, Tlalpan e Iztacalco con el 17.1 %; además de Ecatepec, Tlalnepantle y Venustiano Carranza, entre otras (ver mapa 14).

Las colonias que se identifican con estas características son: Estado de México, Aurora, Evolución, Ciudad Lago (28); Gertrudis Sánchez, San José de la

Escalera, Santa Isabel Tola, Casas Alemán, (04); Sector Popular, El Sifón, Los Angeles, San Nicolás Tolentino (06); Piloto, Pueblo de Santa Fe, Olivar de los Padres, Tizapan (09); Miguel Hidalgo, San Pedro Martir, Ex Ejido de Huipulco (11); Gabriel Ramos Millán, Pantitlán, (05); Sagitario, Aldeas de Aragón, Fuentes de Ecatepec (23); El Olivo, La Romana, San Pedro Ixtacala, La Presa (32); Venustiano Carranza, 20 de Noviembre, Michoacana (16). Además en Cuajimalpa, Jesús del Monte (03), El Toro, Pueblo San Nicolás Totolapan (07), Villa Milpa Alta (08), Tepepan, Misiones de la Noria (12), Del Mar, Granjas San Jerónimo (10), Chalco, Barrio La Conchita (20), Ayotla, José de la Mora (25), Valle de los Reyes, Magdalena de los Reyes (30), Tultitlán, Prados Ecatepec Norte (33), Cuautitlán (19), Francisco Villa (35), México Nuevo, La Estadía (17), San Mateo Nopala, México 68 y El Mirador (27), entre otras (ver mapa 14).



El último tipo del apartado es el **MM6**, donde reside población que se definió por sus ingresos bajos, es uno de los tipo con mayor representación de toda la clasificación, concentra 332 AGEB's, el 32.8 de las áreas mixtas y el 10.5 del total de la AUCM; en estos se agrupan 411.4 mil viviendas, el 36.2 y 13.7 % respectivamente, y 2.1 millones de habitantes, el 37.9 y 14.6 % (ver cuadro 24), una de las proporciones más altas de la ciudad.

Los valores medios que se identificaron en sus principales indicadores son: el 65 % de las viviendas que lo componen son unifamiliares, el restante 35 % es plurifamiliar; el 64 % es vivienda propia, mientras que en el 25 % se registra alquiler, y sólo el 4 % de su PEA cuenta con ingresos mayores (ver cuadros 24 y 27).

Vale la pena desglosar los valores del resto de sus indicadores, sólo el 50 % de las viviendas reportó agua entubada al interior, aunque el 90 % cuenta con drenaje conectado a la calle; el 26 % no tiene techo de losa, además de que el 34 %

son viviendas de 1 y 2 cuartos, el 17 % no cuentan con un espacio exclusivo para la cocina, y sólo el 17 % cuentan con algún recubrimiento en el piso, y por otra parte reporta 3 % de viviendas con más de 5 dormitorios.

En conjunto, la heterogeneidad en sus valores señala una de las etapas intermedias del proceso de consolidación de áreas de origen irregular, y población de bajos recursos; son áreas que no registran buenas condiciones habitacionales, su localización tampoco es del totalmente buena, aunque no se trata de zonas completamente marginadas; pero en estos sitios se ha expandido el alquiler, además de contar con una buena proporción de unidades plurifamiliares.

En su distribución se asocia al tipo anterior, el MM4, aunque es más periférico, lo que refuerza la idea de que se trata de una etapa intermedia, dentro del proceso de consolidación de asentamiento populares.

El hecho de que se registre una amplia proporción de vivienda no propia, puede indicar, además de la presencia de un mercado de arrendamiento, el desarrollo de otras opciones habitacionales que se presentaron, en un contexto de crisis económica y de mayor control sobre el crecimiento urbano de la ciudad, a lo largo de los años ochenta.

Una de estas opciones fue compartir la vivienda con familiares directos del propietario (que bien puede tratarse de los hijos que inician su propia familia), ante la falta de otras alternativas para resolver las necesidades de vivienda, el propietario de un terreno decide construir dentro del mismo predio otros cuartos, para alojar a familias recién formadas, este proceso puede ser temporal o bien puede ser el complemento al ingreso familiar; la presencia de estas viviendas demuestra la existencia de una amplia demanda habitacional en áreas no consolidadas

totalmente, implica una inversión en vivienda plurifamiliar y la valorización de estos espacios para un uso residencial mercantil.

Las unidades que registran mayor cantidad de áreas con estas características son: Iztapalapa, Gustavo A, Madero, con 97 AGEB's, el 29 % del total del tipo, Nezahualcóyotl, Ecatepec, el 20 %; además de Naucalpan, Tlalnepantla, Alvaro Obregón e Iztacalco, con el 30 % (ver cuadros 25 y 26 y mapa 14).

Las colonias que representan al tipo son: Zona Urbana Ejidal Iztapalapa, El Edén, Barrio San Antonio Culhucán, El Manto (06); Chalma de Guadalupe, Cuauhtepc de Madero, Gabriel Hernández, Nueva Atzacalco (04); Tamaulipas, Del Sol, Maravillas (28); San Pedro Xalostoc, Santa Clara, Jardines del Tepeyac, Código Mendocino (23); La Olimpiada, Tabiqueras, Los Cuartos, San Rafael Chamapa (27); El Tenayo, Los Caracoles, San Juan Ixhuatepec (32); La Cañada, Presidentes, Lomas de Capula (09); Agrícola Oriental, Gabriel Ramos Millán Sección Bramadero (05). Además Tepetonco, Pueblo Cuajimalpa (03); La Malinche, San Bartolo Ameyalco (07), Isidro Fabela, Santo Tomás Ajusco (11), Barrio San Pedro (12), Barrio Santa Ana Zapotilla (10); El Arenal, Peñón de los Baños (16), El Infiernillo (19), San José Ejidal (18), San Pablo de las Salinas (33). (ver mapa 14).

V. CARACTERÍSTICAS HABITACIONALES DEL AUCM POR REGIONES

En esta parte se presenta una propuesta de clasificación más general dividida en siete grandes regiones habitacionales donde, al retomar el análisis de la tipología que se estableció, se trató de identificar las diferencias básicas al interior de la mancha urbana, más allá del tipo de vivienda o de propiedad predominante en las distintas unidades de estudio.

Se buscó destacar la acción de los agentes que han intervenido de manera determinante en la definición de espacios de uso residencial; de resaltar la cobertura de los procesos de producción de vivienda más significativos en el desarrollo urbano de la capital; además de ofrecer otros niveles de análisis de las condiciones habitacionales en el AUCM. De manera general se trató de ligar las características de la vivienda a los grandes procesos de producción habitacional en la Ciudad de México.

Las siete regiones de vivienda surgen al englobar aquellos tipos o subtipos habitacionales que responden a dinámicas similares. Por ejemplo, dentro de las unidades que registraron un nivel de ingresos alto, de manera general todas comparten una serie de particularidades como la forma de acceso, tanto al suelo como a la vivienda, el grado de participación de promotoras privadas y agencias inmobiliarias o la forma de producción habitacional, además, también muestran características semejantes en cuanto a dotación de servicios, tamaño y calidad de las viviendas. Del mismo modo, la vivienda producida por el Estado a través de sus diferentes organismos, abarcan áreas que surgieron de forma más o menos equivalente, a pesar de que pueden registrar notables diferencias en la proporción de vivienda unifamiliar.

De tal forma, al considerar la tipología habitacional es posible apreciar diferencias importantes en la proporción del tipo de vivienda, en el predominio de un tipo de tenencia específico o en cuanto al nivel de ingresos de la PEA; en la propuesta dividida en siete regiones estas diferencias, que ya se establecieron, pasan a un segundo plano para permitir señalar las áreas que comparten procesos habitacionales más generales.

De esta manera fue posible reducir la gran cantidad de tipos y subtipos habitacionales que se definieron en la clasificación, y al mismo tiempo identificar siete regiones que señalan los grandes procesos habitacionales que se desarrollan en la Ciudad de México. Sin embargo, uno de los riesgos de esta forma de presentar los resultados del análisis de las características de la vivienda, como es evidente, es el de una excesiva generalización y una pérdida en el detalle que permite el manejo de pequeñas unidades de estudio; por lo tanto el mapa final del trabajo parte de la definición de las regiones de vivienda pero indica, al interior de estos, sus diferencias más significativas.

A manera de conclusión se presenta un mapa donde se ubican los siete grupos que resultaron al englobar los 39 tipos y subtipos habitacionales de la clasificación y finalmente otro mapa que señala las diferencias más notables al interior de las regiones, donde se definieron 21 subregiones de AGEBS con similares características en las viviendas que los conforman y que además comparten semejanzas en el tipo de proceso urbano que los definió como espacios de uso residencial (ver mapas 15 y 16).

Cabe mencionar que al plantear otra forma de presentación de los resultados de la clasificación, se generaron distintos niveles de análisis de las características

habitacionales en el AUCM, que abarcan desde los grandes procesos habitacionales hasta dinámicas muy concretas y específicas.

Las siete regiones habitacionales son las siguientes:

1. Vivienda para población con ingresos altos. En esta región se concentran las áreas con las mejores condiciones habitacionales de la ciudad, son residencias de gran tamaño, con los mejores acabados, muy valorizadas, etc., en estas unidades la intervención de promotoras privadas es muy amplia, aunque también predomina la construcción por encargo y la participación de instituciones crediticias en el financiamiento de la vivienda; surgen en fraccionamientos aprobados con todos los servicios necesarios, constituyen una parte importante del mercado inmobiliario formal de la ciudad.

En este caso se hace la distinción entre las AGEB's que muestran un claro predominio de vivienda unifamiliar, identificados por los tipos UP1 y UP3, y las que se definieron como mixtas, con la clave MM1; engloban 43 mil y 14 mil viviendas, respectivamente; en conjunto son 84 AGEB's, el 2.7 % del total estudiados, los que comparten estas características, abarcan el 1.9 % del total de las viviendas del AUCM, donde residen 263 mil habitantes (ver cuadro 28 y mapas 15 y 16).

Su ubicación en la mancha urbana es al poniente de la ciudad, en donde se pueden distinguir tres puntos, uno al noroeste, hacia Ciudad Satélite y el Condado de Sayavedra, otra concentración importante de estas características es en Bosques de las Lomas y su extensión hacia Huixquilucan y Cuajimalpa, y el último punto se localiza al surponiente, en Jardines del Pedregal y alrededores (ver mapa 15).

Respecto a las dos subregiones en que se dividió, la mayor parte de las AGEB's se clasificaron como vivienda unifamiliar en propiedad, y sólo una pequeña parte

como mixta mixta, en donde además de las características que se apuntaron, también presentan importantes proporciones de vivienda plurifamiliar y vivienda en renta; éstos rasgos se concentran en torno a Bosques de las Lomas y en sólo tres unidades al sur (ver mapa 16).

Cuadro 28

CLASIFICACION HABITACIONAL DEL AUCM, 1990 REGIONES Y SUBREGIONES HABITACIONALES DISTRIBUCION DE AGEB's, VIVIENDA Y POBLACION						
REGIONES Y SUBREGIONES (Tipo de Vivienda y Tenencia)	NUMERO DE AGEB's		NUMERO DE VIVIENDAS		NUMERO DE HABITANTES	
	Total	%	Total	%	Total	%
Para Población con Ingresos Altos	84	2.67	57,016	1.90	263,219	1.84
Unifamiliar Propia	64	2.03	42,641	1.42	200,271	1.40
Mixta Mixta	20	0.64	14,375	0.48	62,948	0.44
Para Población con Ingresos Medios Altos	321	10.20	268,155	8.92	1,087,361	7.58
Unifamiliar Propia	120	3.81	91,117	3.03	405,790	2.83
Plurifamiliar Mixta	95	3.02	92,416	3.07	332,179	2.32
Mixta Propia	19	0.60	16,835	0.56	72,036	0.50
Mixta Mixta	87	2.77	67,787	2.26	277,356	1.93
En Renta (por Nivel de Ingresos):	380	12.08	439,112	14.61	1,783,045	12.44
Plurifamiliar (Medios Altos)	66	2.10	63,541	2.11	209,745	1.46
Plurifamiliar (Medios Bajos)	194	6.17	234,535	7.80	941,436	6.57
Plurifamiliar (Bajos)	87	2.13	86,475	2.88	377,717	2.63
Mixta (Medios Bajos)	53	1.68	54,561	1.82	254,147	1.77
Producida por el Estado:	266	9.09	261,538	8.70	1,258,418	8.78
Unifamiliar	122	3.88	109,210	3.63	553,318	3.86
Plurifamiliar	121	3.85	105,505	3.51	476,869	3.33
Mixta	43	1.37	46,823	1.56	228,231	1.59
Para Población con Ingresos Medios Bajos:	194	6.17	204,850	6.82	871,977	6.08
Plurifamiliar Mixta	194	6.17	204,850	6.82	871,977	6.08
Consolidada:	1,063	33.79	1,147,705	38.19	5,729,848	39.96
Unifamiliar Propia	108	3.43	77,658	2.58	410,784	2.87
Unifamiliar Mixta	176	5.59	144,809	4.82	738,711	5.15
Mixta Mixta	779	24.76	925,328	30.79	4,580,353	31.95
En Proceso de Consolidación:	809	25.72	621,475	20.68	3,296,754	22.99
Unifamiliar Mixta	366	11.63	333,728	11.10	1,780,033	12.42
Unifamiliar Propia	118	3.75	68,866	2.29	360,186	2.51
Unifamiliar Sin Servicios	161	4.80	115,558	3.84	614,818	4.29
Unifamiliar Marginada	174	5.53	103,305	3.44	541,717	3.78
Area Urbana de la Ciudad de México	3,148	100.00	3,005,657	100.00	14,337,606	100.00

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

2. Vivienda para población con ingresos medios altos. Las viviendas que identifican a esta región cuentan con buenas y muy buenas condiciones habitacionales (los valores en sus indicadores son altos), aunque sus condiciones generales muestran una calidad menor respecto a las áreas identificadas anteriormente. Se puede decir que predomina la producción de viviendas a través de promotoras privadas y una gran participación de instituciones de crédito para el financiamiento de la vivienda, aunque también se presenta una proporción importante de producción por encargo y una alta participación de agencias inmobiliarias en las transacciones; representa otra parte importante de la oferta formal del mercado inmobiliario.

En este caso se pueden identificar cuatro diferentes situaciones al interior de la región, en primer lugar las unidades que registraron un predominio de vivienda unifamiliar propia, identificadas por los tipos UP2 y UM2, con 91 mil viviendas y 406 mil residentes; las áreas con predominio de vivienda plurifamiliar mixta, formada por los tipos PM2 y PP2, abarcan 92 mil viviendas y 332 mil habitantes; otra de las distinciones que se señalan al interior del grupo es la vivienda mixta propia, con la clave MP2; finalmente las áreas de vivienda mixta mixta, el tipo MM2, dónde se concentran 68 mil viviendas y 277 mil residentes.

Su ubicación es más variada que la región anterior, aunque en algunos puntos esta muy relacionada con la presencia de esas unidades. Las zonas en que se identifican estas características son: al noroeste, en los alrededores de Ciudad Satélite (en Santa Mónica), abarca la parte sur oeste de Tlalnepantla (Valle Dorado) y se extiende hacia el centro del municipio de Atizapán de Zaragoza (en las Arboledas); otro punto importante es al noroeste en la parte central de Cuautitlan Izcalli; otro más es al poniente del centro histórico, en Polanco; la concentración más importante es al centro sur de la ciudad, incluye toda la parte

norte de Coyoacán y sus límites con la Benito Juárez y Alvaro Obregón. Además de estas áreas, también se presentan unidades dispersas al norte del centro histórico, en torno a Lindavista, al oriente en Bosques de Aragón, al noreste y algunas otras unidades más céntricas (ver mapa 15)

Cuadro 29

CLASIFICACION HABITACIONAL DEL AUCM, 1990
REGIONES Y SUBREGIONES HABITACIONALES
INDICADORES HABITACIONALES

REGIONES Y SUBREGIONES (Tipo de Vivienda y Tenencia)	PRINCIPALES (en %)					COMPLEMENTARIOS (en %)							
	CASAS SOLAS	TIPO DE PROPIEDAD			Nivel de Ingresos	SERVICIOS		MATERIALES		TAMAÑO			Hab. x Cuarto
		Propia	En Renta	Otra		Agua	Drenaje	Tocho	Piso	Cocina	Quartos	Dormi	
Para Población con Ingresos Altos	63.54	85.41	9.71	4.68	38.90	93.79	88.95	2.72	73.78	2.75	3.87	9.83	0.65
Unifamiliar Propia	92.06	87.71	7.95	4.34	39.73	94.97	85.37	1.69	76.58	2.50	2.37	10.49	0.65
Mixta Mixta	58.18	78.57	14.95	8.48	36.35	90.28	91.63	5.79	65.47	3.47	8.31	7.87	0.86
Para Población con Ingresos Medios Altos	56.80	79.18	17.11	6.70	29.99	93.72	95.78	3.54	69.47	3.05	5.95	3.91	0.81
Unifamiliar Propia	91.23	68.35	8.97	4.63	31.43	94.82	96.18	2.68	74.49	2.85	3.27	4.26	0.83
Plurifamiliar Mixta	20.95	69.32	21.98	8.70	29.78	93.71	94.78	3.16	65.04	2.98	7.14	2.85	0.76
Mixta Propia	61.29	87.47	7.54	4.98	31.15	95.44	94.58	2.17	66.95	2.55	2.38	2.95	0.81
Mixta Mixta	68.24	69.07	23.80	7.13	28.05	91.84	96.85	5.80	69.37	3.57	8.81	5.11	0.84
En Renta (por Nivel de Ingresos):	27.45	41.18	48.70	10.12	10.75	78.34	95.04	11.78	55.10	6.83	25.19	3.05	1.11
Plurifamiliar (Medios Altos)	19.68	40.81	48.29	11.10	27.36	92.99	98.06	1.10	78.95	3.90	12.08	4.28	0.77
Plurifamiliar (Medios Bajos)	24.64	39.93	51.04	9.04	9.87	83.93	96.81	8.50	62.49	5.06	22.23	2.60	1.68
Plurifamiliar (Bajos)	27.28	41.26	47.77	10.98	4.84	63.83	94.91	21.38	33.82	7.77	36.85	2.71	1.38
Mixta (Medios Bajos)	47.67	47.07	40.59	12.33	5.92	60.23	94.45	23.07	31.92	8.34	34.67	3.23	1.36
Producida por el Estado:	67.06	88.20	7.11	4.69	9.88	94.79	97.30	2.18	44.38	3.42	4.32	2.10	0.99
Unifamiliar	93.19	68.34	7.15	4.51	9.23	94.50	98.02	2.78	43.77	3.62	4.97	3.00	1.03
Plurifamiliar	18.85	67.99	7.18	4.85	10.45	96.78	95.67	1.22	45.68	2.68	1.94	1.25	0.94
Mixta	58.94	68.36	6.92	4.72	10.13	90.81	97.07	3.01	42.88	4.60	8.19	1.69	1.04
Para Población con Ingresos Medios Bajos:	22.24	67.66	22.97	9.37	8.55	85.43	95.79	9.30	41.72	4.68	15.64	2.25	1.10
Plurifamiliar Mixta	22.24	67.66	22.97	9.37	8.55	85.43	95.79	9.30	41.72	4.68	15.64	2.25	1.10
Consolidada:	67.21	67.22	23.17	9.60	6.61	59.87	90.10	22.18	28.31	9.05	28.25	3.43	1.34
Unifamiliar Propia	93.57	68.56	7.37	6.07	5.45	55.70	74.42	24.02	15.09	9.95	27.36	2.40	1.41
Unifamiliar Mixta	84.44	76.06	15.60	8.34	8.51	65.81	68.36	20.37	25.14	8.00	22.01	3.22	1.27
Mixta Mixta	62.30	64.22	25.69	10.10	8.41	59.07	91.99	22.28	26.19	9.14	29.30	3.65	1.35
En Proceso de Consolidación:	89.06	78.82	11.48	9.80	3.82	29.83	47.84	42.03	6.63	16.40	41.03	2.26	1.68
Unifamiliar Mixta	85.35	75.30	14.74	9.97	3.47	41.07	70.54	31.38	9.41	13.04	33.98	2.82	1.55
Unifamiliar Propia	91.59	80.16	9.65	10.19	6.63	26.86	29.68	47.10	7.00	15.80	40.78	2.18	1.66
Unifamiliar Sin Servicios	92.63	82.45	8.51	9.04	2.89	19.64	24.79	48.71	2.97	17.19	45.17	1.69	1.60
Unifamiliar Marginada	95.37	85.82	5.50	8.68	2.79	8.91	11.26	65.57	1.48	26.79	59.35	1.17	2.13
Area Urbana de la Ciudad de México	61.37	68.77	22.26	6.94	9.74	84.69	83.96	20.18	33.43	8.69	25.08	3.10	1.24

Cálculos con base en la información del XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Respecto a las subregiones conviene señalar la presencia de AGEB's con predominio de vivienda plurifamiliar, la cual se concentra al sur, en la colonia Del Valle y al poniente, en Polanco (ver mapa 16).

En conjunto las unidades definidas en este grupo engloban 321 AGEB's, el 10.2% del total estudiados, 268 mil viviendas, el 8.9 % del AUCM, y el 7.6 % de los habitantes del AUCM, 1.1 millones de personas (ver cuadro 28).

- 3. Vivienda en renta.** La mayor parte de los espacios definidos con predominio de vivienda de arrendamiento, como ya se mencionó, se concentraron en el conjunto de vivienda plurifamiliar en donde se distinguieron tres distintas situaciones que se asocian a los ingresos de sus residentes, lo que a su vez se asocia al comportamiento del resto de los indicadores habitacionales; así el tipo PR2 en general muestra valores altos en sus indicadores; el tipo PR4 valores medios y el PR6 valores bajos. Se consideró importante mantener estas diferencias al interior de este grupo, únicamente se añadieron las unidades que se definieron como vivienda mixta en renta, los tipos MR4 y MR6, para complementar el grupo de vivienda en renta.

Estas cuatro situaciones abarcan 321 AGEB's, el 12.1 %, 439 mil viviendas, el 14.6 % y 1.8 millones de habitantes, el 12.4 % del total del AUCM (ver cuadros 28, 29).

Su localización en el AUCM es totalmente central, alargada por la presencia de importantes vías de comunicación al noroeste, noreste y sureste (ver mapa 15). Al observar la distribución de las subregiones en que se dividió esta región, destaca la vivienda plurifamiliar destinada para población con ingresos medios altos, que se localiza principalmente al suroeste de la delegación Cuauhtémoc, en colonias como Condesa, Roma o Juárez; y más al sur hacia la Nápoles y Narvarte; del mismo modo destacan algunos puntos donde la vivienda es para población con

ingresos bajos, básicamente en la colonia Anáhuac y en algunos sectores de la Centro, el resto de las unidades que componen la región se encuentran dispersas (ver mapa 16).

Cabe mencionar que este apartado constituye la oferta de arrendamiento de la Ciudad de México, además de concentrar la oferta más antigua y muestra una localización central; por otra parte, el hecho de que sean espacios con predominio de vivienda en renta, no significa que representa la única opción de alquiler, en términos absolutos los 321 unidades de este grupo concentran 214 mil viviendas en renta, lo que equivale al 32 % de la oferta del sector en la capital.

A partir de este grupo comienza a dominar las distintas opciones de vivienda para sectores de ingresos medios bajos y bajos.

4. Vivienda producida por el Estado. En este grupo se identifican áreas habitacionales en donde las distintas instituciones gubernamentales se han encargado de promover vivienda de manera directa; en general los valores de los indicadores habitacionales que se emplearon son buenos y regulares (ver cuadro 29), además de que la población residente muestran un nivel de ingresos medios bajos y bajos, lo que señala los sectores beneficiados por los distintos programas de las dependencias estatales.

Respecto a la vivienda se distinguen tres situaciones diferentes, la primera se refiere a las áreas con predominio de vivienda unifamiliar propia, los tipos con la clave UP4.1 y UP6.1; donde predomina la vivienda plurifamiliar propia, los tipos PP4 y PP6; y finalmente, las unidades con vivienda mixta propia, los tipos MP4 y MP6; especialmente algunas de estas unidades se complementan, ya que los grandes conjuntos habitacionales promovidos por el Estado ofrecieron a sus beneficiarios diferentes tipos de vivienda, ya sea unifamiliar o algún alternativa plurifamiliar.

Su distribución en la mancha urbana es dispersa y tiende a ser marginal, aunque no existen grandes áreas que concentren estas características, en conjunto logran definir algunos puntos más o menos significativos como en el noroeste de Azcapotzalco (en la Unidad El Rosario y alrededores), el norte de Cuautitlan Izcalli (en el Conjunto INFONAVIT Norte CTM), en Coacalco (Villa de las Flores), al noreste en Ecatepec (Cd. Azteca y otras unidades habitacionales) y al norte de Nezahualcóyotl (en Valle de Aragón); otros puntos en el Distrito Federal son: San Juan de Aragón, la Unidad Ejército de Oriente y alrededores, el Centro de Iztapalapa y el área de Culhuacán (ver mapas 15 y 16).

En total se identificaron 286 AGEB's dentro de este grupo, el 9.1 % del AUCM, 261 mil viviendas, el 8.7 % y 1.3 millones de residentes, el 8.8 % (ver cuadro 28 y mapas 15 y 16)

5. Vivienda para población con ingresos medios bajos. La característica fundamental de las unidades que forman esta región es el predominio de vivienda plurifamiliar con una tenencia mixta, los tipos PM4 y PM6.

La mayor parte de las AGEB's que se identifican en este apartado no muestran una situación habitacional única, sino que abarcan áreas que resultaron de una combinación de procesos, así se encuentran mezclados unidades habitacionales producidas por las distintas instituciones gubernamentales, con colonias populares cuya dinámica es distinta, algunas de estas colonias son resultado de un largo proceso de mejoramiento habitacional y en este sentido muestran una de las fases más adelantadas del proceso.

Sin embargo la particularidad que permiten separar estas unidades del resto, además del predominio de una tenencia mixta y de vivienda plurifamiliar, es el nivel de ingresos de sus residentes, el cual es medio bajo y bajo. Se presentan en

194 AGEB's, el 6.2 % del total, abarca 205 mil viviendas, el 6.6 % y 872 mil habitantes, el 6.1 %. (ver cuadro 28)

En su distribución destaca que la mayor parte de los AGEB's que componen esta región cuenta con buenas condiciones de localización, algunas de las colonias que abarca son: Morelos, Tepito, Nonoalco Tlatelolco, Buenos Aires o Doctores. El resto de unidades muestra una localización más periférica aunque con buena comunicación como la Unidad Independencia o Lomas de Plateros (ver mapa 15).

6. Vivienda consolidada. Este apartado se compone por las unidades que engloban las diversas situaciones que han derivado del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida en la Ciudad de México, se definieron tanto por sus rasgos básicos (tipo de vivienda y tenencia), como por sus valores en los indicadores habitacionales.

En este sentido, la dotación de servicios no es totalmente satisfactoria, en promedio sólo el 60 % de las viviendas cuentan con agua entubada al interior de la vivienda; ni la calidad de los materiales de la vivienda es completamente homogéneo, sólo el 78 % de las viviendas del grupo cuentan con techo de losa y en el 22 % restante es de lámina de asbesto, cartón o metal, así como sólo el 25% reportaron algún recubrimiento en el piso (ver cuadro 29).

Al interior de este grupo se distinguen tres distintas posibilidades; la primera se compone por vivienda unifamiliar propia, los tipos UP4.2 y UP6.2, abarca 78 mil viviendas y 411 mil residentes, los valores en sus indicadores permiten considerarlos como los de condiciones habitacionales más marginales; en segundo lugar la vivienda unifamiliar mixta, los tipos UM4.1 y UM4.2, los cuales representan 145 mil viviendas y 739 mil habitantes; y por último, la vivienda mixta mixta, con la clave MM4 y MM6, que abarca 925 mil viviendas y 4.6 millones de

habitantes con las mejores condiciones habitacionales del apartado (ver cuadros 28 y 29).

Un aspecto fundamental de la dinámica que registran las unidades que conforman al grupo, se refiere al desarrollo de una importante oferta de arrendamiento, la cual no se refleja directamente en los indicadores habitacionales, sin embargo en términos absolutos estas áreas concentran una cantidad mayor de vivienda en renta en comparación al resto de los grupos, incluso mayor a las AGEB's que se definieron por el predominio de vivienda en arrendamiento, del total de viviendas de este apartado 266 mil están registradas como vivienda en renta, lo que equivale al 40 % de la oferta de arrendamiento en el AUCM.

En conjunto, las unidades que se consideraron como vivienda consolidada son 1063, el 33.8 % de las AGEB's estudiados, lo que equivale a 1.1 millones de viviendas, el 38.2 % y una población de 5.7 millones de habitantes, el 40 %. Cabe señalar que son las características más abundantes dentro de la Ciudad de México (ver cuadro 28).

Su distribución espacial es bastante amplia, en términos generales se puede decir que es periférica sin ser marginal, ya que no ocupa la parte externa de los límites de la mancha urbana (ver mapa 15). De manera general se presenta en la mayor parte del municipio de Nezahualcóyotl, además de Ecatepec, Naucalpan o Atizapán de Zaragoza; en el Distrito Federal tiene mayor presencia en Iztapalapa, Alvaro Obregón, Coyoacán y Gustavo A. Madero, entre otras. También resalta que algunos de los AGEB's que se definieron en esta región son parte de antiguos poblados incorporados a la dinámica del crecimiento de la Ciudad de México (como Chalco, Chimalhuacan, Milpa Alta, San Miguel Ajusco o San Cristóbal Ecatepec) (ver mapa 15).

Al observar la distribución por subregiones salta a la vista que las unidades mixtas mixtas (con proporciones importantes de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, propia y en renta) ocupan áreas mejor localizadas que el resto (ver mapa 16).

7. **Vivienda autoconstruida en proceso de consolidación.** La última de las regiones que se definieron considera las diversas fases del proceso de consolidación de la vivienda autoconstruida en la Ciudad de México, los valores de los indicadores habitacionales son los más bajos de la clasificación, lo que permitió agruparlos como parte de este grupo y diferenciarlos del grupo anterior; en general se trata de áreas que registraron una cobertura de los servicios básicos menor al 50 %, específicamente sólo el 30 % de las viviendas cuenta con agua entubada, mientras que el 47 % reportó drenaje conectado a la calle, así como el 42 % de las viviendas no tienen techo de losa, el 16 % no cuentan con un espacio exclusivo para las funciones de la cocina y el 41 % del total de las viviendas son de sólo 1 y 2 cuartos (ver cuadro 29).

Al interior se identificaron cuatro subregiones que indican distinto grado de marginalidad habitacional, en general señalan las áreas de más reciente incorporación a la mancha urbana de la capital, a través de los métodos empleados por la población de bajos ingresos, al mismo tiempo que permite ubicar y evaluar la extensión de estas condiciones; el primer lugar se encuentra la vivienda unifamiliar mixta, los tipos UM6.1 y UM6.2, engloba 334 mil viviendas y 1.8 millones de habitantes, de manera general registra los valores más altos en los indicadores habitacionales de las unidades que conforman a la región.

En segundo lugar la vivienda unifamiliar propia, los tipos UM4.3, UM4.4, UP4.3 y UP5, abarca 69 mil viviendas y 360 mil habitantes; en tercer lugar se presentan la vivienda unifamiliar propia sin servicios, los tipos UP6.3 y UM6.3, engloba 155 mil viviendas y 615 mil habitantes; y por último la vivienda unifamiliar propia

marginada, abarca las áreas de más reciente incorporación, registra las peores condiciones habitacionales de la ciudad, se formó con los tipos UP6.4 y UM6.4, abarca 103 mil viviendas y 542 mil habitantes (ver cuadros 28 y 29).

Su ubicación en el AUCM es totalmente marginal, ocupa la parte más externa de la mancha urbana, aunque puede dividirse en tres sectores: todo el norte, desde Nicolas Romero hasta Ecatepec e incluye el extremo norte de Gustavo A Madero, en los alrededores de la Sierra de Guadalupe; al sureste, que abarca la mayor parte de Iztapalapa, Tláhuac y los municipios de Chimalhuacan, Chicoloapan, Ixtapaluca y Chalco; y finalmente al sur y al suroeste hacia la parte más externa de Xochimilco, Tlalpan, Magdalena Contreras, Alvaro Obregón y Cuajimalpa (ver mapa 15).

Al observar la distribución de los AGEB's concentrados en las distintas subregiones resalta una cierta gradación espacial que se conjuga con el grado de marginalidad de las unidades, así, las más externas dentro de las zonas que se han descrito, son las que concentran las peores condiciones habitacionales de toda la ciudad; en cambio, en las más internas sus rasgos muestran una leve mejoría (ver mapa 16).

En total este grupo se presenta en 809 AGEB's, el 25.7 % del total estudiados, representa 621 mil viviendas, el 20.7 % y equivale a una población de 3.3 millones de habitantes en 1990 (ver cuadro 28).

CONCLUSIONES

1. De manera muy general, uno de los aspectos más destacados que identifican al estudio de las características de la vivienda en la Ciudad de México es su enorme complejidad, la cual es un reflejo del complejo funcionamiento de una ciudad con más de 15 millones de habitantes y más de 3 millones de viviendas, donde convergen múltiples factores e intereses para la definición de sus espacios funcionales.

En este sentido, las actuales características habitacionales de la Ciudad de México son el resultado de distintas formas de ocupación de suelo urbano -las cuales son complicadas en sí mismas-, por lo tanto se relacionan con procesos de estructuración (expansión, sustitución y redesarrollo) de la ciudad, con políticas gubernamentales hacia el crecimiento y funcionamiento del AUCM, con las acciones de los agentes capitalistas que participan en la producción vivienda, además de otro tipo de agentes sociales que generan vivienda para los grupos de la población con ingresos medios y bajos.

Además, hay que considerar que los procesos de acceso a la vivienda en la capital han variado en el tiempo, no solo en cuanto a la forma de obtener una habitación sino respecto a la evolución que muestran los espacios generados por un mismo tipo de ocupación del suelo urbano, lo que ha derivado en distintas situaciones habitacionales al interior de la mancha urbana.

En este sentido y de manera muy general, la actual estructura habitacional de la capital es el reflejo de dinámicas urbanas que involucran a todos los sectores sociales de la capital, en un proceso de continuo crecimiento espacial; cada una de esas dinámicas urbanas ha producido su propia expresión espacial al interior de la ciudad, al imprimir ciertas características habitacionales en las áreas que han originado.

La complejidad de las dinámicas urbanas que han intervenido en la definición de espacios habitacionales se refleja en una considerable cantidad de situaciones distintas que es posible definir al considerar los rasgos básicos de la vivienda, como son el tipo de habitación, propiedad, ingresos, dotación de servicios, calidad de los materiales y tamaño.

2. Para establecer las principales características habitacionales del AUCM se elaboró una tipología habitacional con 11 indicadores sobre distintos aspectos de la vivienda en la Ciudad de México y se desarrolló una clasificación de unidades espaciales pequeñas (las AGEB's). Este trabajo permitió presentar resultados en tres distintos niveles de análisis.

En primer lugar, se generó una clasificación jerárquica donde estuvieron involucrados 3146 AGEB's y 11 indicadores habitacionales; la primera clasificación está compuesta por tres grandes conjuntos habitacionales, de acuerdo con el tipo de vivienda predominante (unifamiliar, plurifamiliar o mixta). Al interior de cada uno de éstos se definieron tres apartados al considerar el tipo de tenencia que predominó en las unidades de estudio (propia, en renta o mixta). Al incluir un indicador sobre el nivel de ingresos de los residentes surgieron, al interior de cada apartado habitacional, distintos grupos de AGEB's con características similares en sus viviendas. Por último, al considerar los valores de los indicadores de servicios, tipo de material y tamaño de las viviendas, fue

posible establecer una tipología compuesta por 24 tipos y 15 subtipos habitacionales.

Esta tipología se convirtió en la base del análisis de las características habitacionales del AUCM.

Sin embargo, aunque fue posible definir dinámicas habitacionales que permitieron identificar diferencias significativas al interior de algunas colonias, la tipología también mostró limitantes; su principal problema es que generó un gran número de grupos de AGEB's con características similares (39 en total), lo que obviamente dificulta la comprensión y la apreciación global de la estructura residencial de la ciudad.

Esta dificultad propició la definición de regiones y subregiones habitacionales, en donde se hace énfasis en los grandes procesos urbanos a los que se asocian ciertos rasgos de la vivienda y en donde se establecieron sus principales contrastes, más allá del tipo de vivienda o de propiedad predominante; al considerar el análisis de la tipología fue posible agrupar los distintos grupos de acuerdo a los grandes procesos urbanos que se han desarrollado en la Ciudad de México. Al final de esta labor surgieron dos clasificaciones, en este caso de tipos y subtipos habitacionales, y fue posible presentar otros niveles de análisis de las características habitacionales en el AUCM, en donde se redujo la gran cantidad de grupos habitacionales que se presentaron en la primera clasificación.

De tal forma que, con base en el análisis de la información generada por esta tipología, fue posible agrupar aquellos tipos habitacionales que responden a alguno de los grandes procesos de ocupación del suelo urbano, de esta manera se definieron 7 regiones de vivienda, asociados directamente con esos grandes procesos urbanos y, al interior de estos, se establecieron 21 subregiones de AGEB's cuyas características habitacionales principales son similares; estas dos

clasificaciones permiten una visión global más comprensible y permite evaluar cuantitativa y cualitativamente la extensión de esos procesos además de su ubicación dentro del AUCM.

3. La definición, caracterización, ubicación y diferenciación de las unidades habitadas por población con ingresos económicos altos y medios, que surgieron principalmente por procesos de ocupación legales y que constituyen la mayor parte del mercado inmobiliario formal y legal, fue posible hacerlo con más o menos facilidad; en este sentido los indicadores empleados en la construcción de la tipología funcionaron bastante bien.

En cambio las áreas de la ciudad ocupadas por población de bajos recursos que se originaron por procesos de ocupación irregulares o ilegales, además de mostrar una mayor amplitud de situaciones habitacionales que el grupo anterior, constituyen una parte fundamental de la actual estructura habitacional de la ciudad.

Por un lado, no cabe duda que estos procesos han representado la principal vía de acceso a una vivienda para amplios sectores de población de la Ciudad de México (en promedio concentra el 59 % de las viviendas y el 63 % de la población del AUCM); además, para los grupos con menores ingresos, ha constituido la única alternativa de solución a sus necesidades habitacionales.

Por otra parte, las áreas que han surgido de formas de ocupación irregulares, actualmente muestran una extensa gama de situaciones habitacionales; abarcan desde espacios donde la tenencia del suelo es totalmente irregular, hasta lugares donde se ha regularizado la propiedad de los predios urbanos y otros donde se presentan distintas proporciones de irregularidad en la tenencia del terreno donde se asienta la vivienda; además, cada una de estas posibilidades no son homogéneas en sus rasgos habitacionales, sino que incluyen una amplia

diversidad en el resto de las características de sus viviendas, en términos generales engloba desde áreas totalmente marginales hasta espacios completamente integrados al sector formal del mercado inmobiliario.

Dentro de la tipología principal, la amplitud de los rasgos de la vivienda que se presentan en las áreas de origen irregular, se determinó por la variación en los distintos indicadores habitacionales utilizados en la construcción de la clasificación. En este sentido, cabe hacer notar que no sólo se registró una importante variación en cuanto a la dotación de los servicios básicos, la calidad del material de construcción o en el tamaño de la vivienda, sino que son de mayor importancia sus variaciones en cuanto al tipo de vivienda predominante y a la proporción de arrendamiento que registran estos asentamientos; la combinación de los indicadores permitió identificar, definir y ubicar las principales diferencias de estas áreas, además de compararlas con el resto de grandes procesos habitacionales que se identificaron en el AUCM.

De tal forma que los indicadores utilizados en la tipología permitieron definir, caracterizar y ubicar, en un contexto metropolitano, el proceso de consolidación de vivienda autoconstruida, con las diversas fases y variantes que actualmente presente este gran proceso urbano, el cual ha sido fundamental en la estructuración habitacional de la Ciudad de México.

4. Uno de los aspectos más importantes dentro del análisis de las condiciones habitacionales del AUCM se refiere a la vivienda en renta. Por un lado, fue posible identificar las áreas donde se concentra este tipo de habitación de manera predominante y, por otro lado, se pudieron definir, localizar y caracterizar los diversos submercados de arrendamiento que se presentan en la ciudad.

En este sentido resalta que actualmente la principal oferta de alquiler se encuentra dispersa en áreas de reciente incorporación, dentro de la región que se

denominó vivienda consolidada se ubica el 40 % de la oferta de la vivienda en renta en el AUCM. Sin embargo, las características habitacionales de ésta oferta son muy particulares, en las unidades que componen a esta región el arrendamiento no es la situación habitacional predominante, las viviendas tampoco presentan las mayores proporciones en la dotación de los servicios, ni la mejor calidad en los materiales o el tamaño adecuado, a pesar de que el alquiler de una vivienda involucra una relación netamente mercantil y teóricamente sus condiciones habitacionales generales deberían ser mucho mejores a las que registran estas zonas.

El hecho que la oferta de vivienda en renta se concentre en áreas con estas características, las cuales están ocupadas por sectores con ingresos bajos y muy bajos, aunado a la imposibilidad de desarrollar con éxito procesos de ocupación del suelo irregulares o ilegales en la actualidad (debido a la reciente aplicación de políticas más estrictas y efectivas que limitan el crecimiento espacial de la mancha urbana); la vivienda en arrendamiento se ha convertido en una de las posibles soluciones a las crecientes necesidades habitacionales de la población de escasos recursos; en este sentido, es posible esperar un importante incremento en el sector de arrendamiento, en estas áreas y con estas características, en los próximos años.

5. Sobre los indicadores empleados en la clasificación, se debe señalar la importancia de conocer el tipo de vivienda predominante en cada una de las AGEB's, ya que su identificación permitió resaltar los sectores de la ciudad unifamiliares, plurifamiliares o mixtos, lo que se convirtió en uno de los rasgos básicos de la clasificación e hizo posible definir una estructura habitacional concéntrica, respecto a la distribución de esa variable, para la Ciudad de México; otro de los indicadores importantes dentro de la clasificación fue la proporción de

viviendas sin cocina exclusiva, lo que posibilitó detectar los espacios más marginados de la ciudad, además de permitir distinguir la evolución de los espacios producidos a través de la autoconstrucción. Cabe mencionar que son variables que han sido poco consideradas en otros trabajos sobre vivienda.

Debido a las características de este trabajo, el cual implicó un manejo de unidades de estudio (las AGEB's) e indicadores habitacionales no convencionales en los análisis urbanos de nuestro país y su interacción por medio de un particular método de clasificación, además de que uno de los principales objetivos planteados en este trabajo fue de tipo metodológico, se creyó conveniente presentar conclusiones que abarcan esa parte de la tesis.

6. Respecto a considerar al AGEB como la base de estudio de la Ciudad de México se puede decir que su empleo es indispensable si se quiere conocer la diferenciación espacial en delegaciones y municipios conurbados en un contexto metropolitano, incluso constituye un importante recurso para el análisis de las grandes ciudades del país.

La información censal a nivel AGEB muestra amplias ventajas sobre otros niveles de análisis, permite superar uno de los grandes problemas en los trabajos urbanos sobre la Ciudad de México, el de una excesiva generalización de procesos y dinámicas urbanas al interior de la ciudad o, al contrario, la dificultad para generalizar los resultados de la aplicación de encuestas. Las posibilidades de análisis urbanos de la capital mejora substancialmente al considerar la información que se presenta a nivel AGEB, esto permite, por un lado identificar la diversidad y complejidad de las unidades administrativas que componen al AUCM, por otra parte hace posible el diseño de encuestas con base en muestreos

estadísticos que permitan ampliar los resultados que se obtengan al aplicar cuestionarios sobre temas específicos.

Sin embargo también se detectaron algunas dificultades al trabajar la información desagregada a nivel AGEB, las más notorias se refieren a problemas en la delimitación de estas áreas, ya que no siempre son totalmente homogéneas en cuanto a los usos del suelo, en algunos casos predominan usos no habitacionales, por lo que la información que registró el censo, en sentido estricto no debería ser generalizable al AGEB en su totalidad; por otra parte, algunos de los AGEB no son completamente homogéneos en términos habitacionales, es decir abarcan situaciones diversas donde se presentan grupos económicos muy contrastantes, en este caso la información censal muestra un promedio de esos extremos y por lo tanto tampoco sería factible la generalización de tales estadísticas. Cabe mencionar que se trata de dificultades que no invalidan las ventajas que representa su uso, y son de más o menos fácil solución.

7. Sin embargo la dificultad más notoria de la información presentada a nivel AGEB es sin duda la gran cantidad de unidades que se definieron, en el Distrito Federal que lo componen 16 delegaciones, se presentan 1982 AGEB's, más cerca de 1400 que pertenecen a 17 municipios conurbados. Esta gran cantidad de áreas, también multiplica enormemente los volúmenes de información estadística, por lo tanto es indispensable la utilización de instrumentos de trabajo que faciliten el procesamiento no sólo estadístico sino también cartográfico, para lo cual los Sistemas de Información Geográfica constituyen una herramienta casi indispensable en este tipo de estudios.

8. Respecto a la información censal que se empleó en la construcción de la clasificación habitacional, por un lado es necesario recalcar que a pesar de las graves críticas a las estadísticas censales, éstas constituyen una fuente de

información valiosa y sobre todo muy difícil de sustituir; si bien muestra limitaciones importantes, sobre todo de confiabilidad, no se debe olvidar que una de las críticas más severas se refiere a la manipulación oficial que se ha detectado y que altera notablemente los resultados publicados.

9. En cambio cabe destacar que el empleo de 11 indicadores habitacionales que se derivan directamente de la información del XI Censo General de Población y Vivienda de 1990, permitió detectar procesos urbanos generales y dinámicas habitacionales más particulares, en este estudio el uso de la información censal fue favorable para resolver los objetivos que se plantearon al inicio del trabajo.

Por último, debido a la amplitud del trabajo donde se analizan 11 características de más de 3 millones de viviendas, desagregadas en 3146 unidades de estudio, las cuales se agruparon en 39 grupos (tipos y subtipos habitacionales) con rasgos similares, además de haber formado 7 regiones y 21 subregiones desde un punto de vista habitacional; la explicación de la composición y distribución de la tipología abarcó una enorme extensión del texto y gran parte de este trabajo tuvo que apoyarse en la variación numérica de sus indicadores y su distribución en el AUCM.

Por estas razones, este trabajo puede considerarse como una primera aproximación a la diferenciación habitacional de la Ciudad de México, el cual se debe complementar con otro tipo de análisis donde sea posible ahondar en ciertos temas en específico (las características de la vivienda en renta, las variantes habitacionales de la vivienda autoconstruida, la distribución de la vivienda plurifamiliar, entre otros); para lo cual se deberá apoyar en elementos más explicativos, con una liga directa con otros estudios que se han elaborado sobre la ciudad y con información derivada de otras fuentes. En este sentido, es posible continuar el desarrollo del tema en futuros trabajos.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR, A.G. (1987a). "La política urbana y el plan director de la ciudad de México, ¿Proceso operativo o fachada política?" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 2, No. 2, may-ago. El Colegio de México. pp: 273-299.
- AGUILAR, A.G. (1987b). "Planificación urbana. Hacia un enfoque de economía política" en **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XXI, Nos. 83-84, sep.-dic. pp: 43-54.
- ALDRETE-HAAS, J. (1991). **La desconstrucción del Estado mexicano**. Políticas de vivienda 1917-1988. Alianza Editorial. México. pp: 161.
- AZUELA, A. (1984). "Hacia una sociología jurídica de la urbanización popular" en **Revista A**. Vol. V, No. 11. UAM, Unidad Azcapotzalco. pp: 93-97.
- AZUELA, A. (1988). "El marco jurídico de la vivienda" en **Procesos habitacionales en la Ciudad de México**. Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano. México. pp. 43-62.
- AZUELA, A. (1989). **La ciudad, la propiedad privada y el derecho**. El Colegio de México. México. pp: 278.
- AZUELA, A. y M.S. Cruz (1989). "La institucionalización de las colonias populares y la política urbana en la ciudad de México (1940-1946)" en **Sociológica**. Año 4, No. 9, ene-abr. UAM Unidad Azcapotzalco. pp: 111-113.
- AZUELA, A. y E. Duhau. (1987). "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas" en **Sociológica**. Año 2, No. 4. UAM Unidad Azcapotzalco. pp: 41-69.
- BALL, M. (1987). "La cuestión de la vivienda ¿Hacia una revisión teórica?" en **Sociológica**. Año 2, No. 4. UAM Azcapotzalco. México. pp: 71-101.
- BRAMBILA Paz, C. (1992). **Expansión urbana en México**. El Colegio de México. México. pp: 363.

- CAMPOSORTEGA C., S. (1992). "Evolución y tendencias demográficas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en **La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas**. CONAPO. México. pp: 3-15.
- CASTAÑEDA, V. (1988). "Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana: los precios del suelo. Estudio de casos" en **Estructura territorial de la ciudad de México**. Plaza y Valdes Editores y Departamento del Distrito Federal. México. pp: 219-247.
- CASTELLS, M. (1986). **La cuestión urbana**. Siglo XXI. México. pp. 177.
- CONNOLLY, P. (1988a). "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario" en **Revista A**. Vol. IX, No.25. UAM, Unidad Azcapotzalco. México. pp. 61-85.
- CONNOLLY, P. (1988b). "La industria de la construcción y relaciones de trabajo en la producción habitacional en México" en **Procesos habitacionales en la Ciudad de México**. Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano. México. pp. 183-219.
- CORONA Cuapio, R. y J.R. Luque González. (1992a). "Cambios recientes en los patrones migratorios a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 7, No. 2-3, may-dic. El Colegio de México. pp: 575-586.
- CORONA Cuapio, R. y J.R. Luque González. (1992b). "El perfil de la migración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en **La Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas**. CONAPO. México. pp: 21-31.
- COULOMB, R. (1985). "La vivienda de alquiler en áreas de reciente urbanización" en **Revista A**. Vol. VI, No. 15, may-ago. UAM, Unidad Azcapotzalco. pp: 43-69.
- COULOMB, R. (1989). "Política de vivienda y necesidades habitacionales" en **Ciudades**. No. 4, oct-dic. México. pp: 33-38.
- COULOMB, R. (1991a). "Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del distrito Federal. México. pp: 251-275.
- COULOMB, R. (1991b). "México: la política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes" en **Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80's**. Confederación

- Universitaria Centroamericana (CSUCA) e Instituto para el Desarrollo Económico, Social de América Central. Guatemala. pp: 18-48.
- Departamento del Distrito Federal. Oficina del plano Regulador (s/f). Dirección General de Obras Públicas. Archivo interno.
- DELGADO, J. (1991). "Centro perifería en la estructura socioespacial de la ciudad de México" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y la Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal. México. pp: 85-105.
- DUHAU E. (1991). "Urbanización popular y políticas de suelo en la ciudad de México" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y la Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal. México. pp: 139-160.
- DUHAU, E. (1992). "Ciencias sociales y estudios urbanos: ¿adíos a los paradigmas?" en **Sociológica**, Año 7, No. 18, ene-abr. pp: 29-43.
- DUHAU, E., B. Navarro, J. Villavicencio y A. Ziccardi. (1992). "La ciudad de México en los 90" en **Ciudades**. No. 12, oct-dic. México. pp: 54-63.
- DUHAU, E. y A. Suárez. (1993). "Sistemas de planeación y políticas de desarrollo urbano en la ciudad de México" en **El Cotidiano**. No. 54, Año 9. pp: 3-9.
- Enciclopedia de México. (1985). **Imagen de la Gran Capital**. Enciclopedia de México, S.A. de C.V. México. pp: 48-58.
- ESQUIVEL, M.T., A.R. Flores y M.E. Medina. (1993). "La zona metropolitana de la ciudad de México: dinámica demográfica y estructura poblacional 1970-1990" en **El Cotidiano**. No. 54, Año 9, may. México. pp: 10-17.
- FOVISSSTE. (1976). **La vivienda. Espacio familiar y espacio social**. Fovisste. México. pp.136.
- GARRDCHO, C. (1994). "¿Decadencia de la ciudad de México? de los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central" en **Vivienda**. Vol. 5, No. 1, ene-abr. pp:7-30.
- GARZA, G. y M- Scheingart. (1978). **La acción habitacional del Estado en México**. El Colegio de México, México. pp: 245.
- GARZA, G. (1988a). "Evolución de la Ciudad de México en el siglo XX" en **Procesos habitacionales en la Ciudad de México**. Universidad Autónoma Metropolitana y Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano. México. pp. 19-43.

- GARZA, G. (1988b). "Inicios del proceso de industrialización en la ciudad de México: aparición del ferrocarril y la electricidad" en **Atlas de la Ciudad de México**. El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México. pp: 88-92.
- GARZA, G. (1990). "El carácter metropolitano de la urbanización en México, 1900-1988" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 5, No. 1, ene-abr. El Colegio de México. pp: 37-59.
- GARZA, G. y A. Damian. (1991). "Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del distrito Federal. México. pp: 21-49.
- GILBERT, A. t P. Ward. (1987). **Asentamientos populares Vs. poder del Estado**. Ediciones G.Gili S.A. de C.V. México. pp: 291.
- GONZALEZ SANCHEZ, J. (1989). Análisis sociodemográfico-espacial del estado de Veracruz (tipología sociodemográfica). Tesis de Licenciatura. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México. pp:
- GRAIZBORD, B. y H. Salazar Sánchez. (1988). "Expansión física de la ciudad de México" en **Atlas de la Ciudad de México**. El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México. pp: 120-125.
- GUIA ROJI. (1992). **Ciudad de México, área metropolitana y alrededores**. Escala: 1:45,000. Guía Roji. México.
- GUTIERREZ de MacGregor, M. T., J. González Sánchez y E. Cervantes. (1990). "Ciudad de México", Escala 1:100,000. Hoja: Crecimiento espacial de las principales ciudades. En: **Atlas Nacional de México**. Vol. I. Instituto de Geografía, UNAM. México. Clave III.3.5.
- HARDOY, J.E. y D. Satterthwaite. (1988). "El cambio urbano en el Tercer Mundo. ¿Son las últimas tendencias un indicador útil del futuro urbano?" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 3, No. 2, may-ago. El Colegio de México. pp: 209-236.
- HARVEY, D. (1979). **Urbanismo y desigualdad social**. Siglo XXI. 3ª edición en español. México. pp 340.
- HARVEY, D. (1990). **Los límites del capitalismo y la teoría marxista**. 1ª edición en español. Fondo de Cultura Económica. México. pp 469.
- HIERNAUX, N. D. (1989). "La ideología urbano regional del Estado" en **Ciudades**. No. 1, ene-mar. Red Nacional de Investigación urbana. pp: 16-19.
- HIERNAUX, N. D. (1991). "Ocupación del suelo y producción del espacio construido en el valle de Chalco, 1978-1991" en **Espacio y vivienda en la ciudad de**

México. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del distrito Federal. México. pp: 179-202.

- INEGI. (1985). **Estadísticas históricas de México**. Tomo I. Secretaria de Programación y Presupuesto. México.
- INEGI. (1989). **Enumeración de viviendas. Manual operativo. Cartografía**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. México.
- INEGI. Dirección General de Estadística, Censos Nacionales. (1991a). **Plano urbano (identificación geoestadística)**. Escala 1 : 5,000. (Actualizado en marzo de 1990). Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. México.
- INEGI. (1991b). **Distrito Federal. Sistema para la consulta de información censal. XI censo general de población y vivienda, 1990**. (Scince, V.1.0) Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. México.
- INEGI. (1992). **Distrito Federal. Resultados definitivos. Datos por AGEB urbana. XI censo general de población y vivienda, 1990**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. México.
- Instituto de Investigación Económica y Social, Lucas Alamán A.C. (IIESLA). (1990). **Evolución y perspectivas de la vivienda en la ciudad de México**. Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México. México. pp: 74.
- JIMENEZ, M. J.H. (1993). **La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el D.D.F., de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)**. Dedalo y Codex Editores. México. pp: 331.
- IRACHETA C., A. (1984). **El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano**. Universidad Autónoma del Estado de México y Gobierno del Estado de México. México. pp:
- IRACHETA, A. (1987). "La planificación urbana heredada, una visión crítica" en **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XXI, No. 83-84, sep.-dic. pp: 80-105.
- IRACHETA, A. (1988). "Los problemas del suelo y la política urbana en la Zona Metropolitana en la Ciudad de México" en **Grandes problemas de la Ciudad de México**. DDF, Plaza y Valdes e INP. México. pp. 47-95.
- KOWARICK, L. (1992). "Investigación urbana y sociedad: comentarios sobre nuestra América" en **Sociológica**, Año 7, No. 18, ene-abr. pp: 11-27.
- KUNZ, I. (1988). **El uso de la estadística para la construcción de clasificaciones y regionalizaciones**. Instituto de Geografía, UNAM. México. pp:

- KUNZ, I., J. González Sánchez y M. Cortina. (1990). "Tipología sociodemográfica, 1980", escala 1:4,000,000. Hoja del **Atlas Nacional de México**, Vol. I. Instituto de Geografía, UNAM. México. Clave III.8.1.
- KUNZ, I. C. Valverde y J. González Sánchez. (1996). "Cambios en la estructura jerárquica del sistema nacional de asentamientos de México". En: **Estudios demográficos y Urbanos**. El Colegio de México. (En prensa).
- LEZAMA, J.L. (1993). **Teoría social, espacio y ciudad**. El Colegio de México. México. pp: 400.
- MAS Hernández, R. (1991). "Notas sobre la propiedad del suelo y la formación del plano de la ciudad de México" en **Eria. Revista de geografía**. No. 24-25.
- MORALES Martínez, M.A. (1988). "La expansión de la ciudad de México (1858-1910)" en **Atlas de la Ciudad de México**. El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México. pp: 64-68
- MORELOS J.B. (1990). "Información demográfica en crisis: un punto de vista" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 5, No. 3, sep-dic. El Colegio de México. pp: 677-691.
- MORENO Armella F. (1988). "Notas sobre el mercado inmobiliario y la acción expropiatoria de predios urbanos en el centro de la ciudad de México" en **Revista A**. Vol. IX, No. 25, sep-dic. UAM, Unidad Azcapotzalco. pp: 123-133.
- Naciones Unidas. (1977). **Estudio mundial de la vivienda, 1974**. Naciones Unidas. Nueva York.
- NEGRETE Salas, M.E. y H. Salazar. (1988). "Dinámica de crecimiento de la población de la ciudad de México (1900-1980) en **Atlas de la Ciudad de México**. El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México. pp: 125-128.
- NEGRETE Salas, M.E. (1990). "La migración a la ciudad de México: un proceso multifacético" en **Estudios Demográficos y Urbanos**. Vol. 5, No. 3, sep-dic. El Colegio de México. pp: 641-654.
- NEGRETE Salas, M.E., B. Graizbord y C. Ruíz. (1993). **Población, espacio y medio ambiente en la Zona Metropolitana de la ciudad de México**. El Colegio de México. México. pp: 42.
- OLIVERA Lozano, G. (1991). "Movilidad residencial y expansión física reciente de la ciudad de México" en **Vivienda**. Vol. 2, Nos. 1 y 2, ene-dic. pp:6-23.
- PERLO Cohen, M. (1981). "Los procesos urbanos en el cardenismo" en **Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la ciudad de México**. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. México. pp: 85.

- PERLO Cohen, M. (1990). "Notas para un balance de la investigación urbana en México" en *Vivienda*. Vol. 1, Nos. 1 y 2, ene-dic. pp: 22-33.
- PERLO Cohen, M. I. Kunz, et.al. Reporte del mercado inmobiliario habitacional del área urbana de la ciudad de México. (inédito).
- PRADILLA Cobos, E. (1993). *Territorios en crisis*. UAM-Red Nacional de Investigación Urbana. México. pp: 272.
- RAMIREZ Sáinz, J.M. (1990). "Funciones políticas de los fraccionadores en la urbanización popular periférica" en *Sociedad y Estado*. No. 3, may-ago. Universidad de Guadalajara (CISMOS). pp: 13-29.
- RUVALCAVA R.M. y M. Scheingart. (1988). "Estructura urbana y diferenciación socioespacial en la zona metropolitana de la ciudad de México, (1970-1980)" en *Atlas de la Ciudad de México*. El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal. México. pp: 108-115.
- SACH, C. (1988). "La metrópolis latinoamericanas frente a la crisis: experiencias y políticas" en *Revista A*. Vol IX. No. 25, sep-dic. pp: 55-60.
- SCHTEINGART, M. (1989a). La investigación sobre vivienda en México (1950-1987)" en *Ciudades*. No. 3, jul-sep. pp: 61-72.
- SCHTEINGART, M. (1989b). "Dinámica poblacional, estructura urbana y producción del espacio habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en *Estudios Demográficos y Urbanos*. Vol. 4, No. 3, sep-dic. El Colegio de México. pp: 521-548.
- SCHTEINGART, M. (1989c). *Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en ciudad de México*. El Colegio de México. México. pp: 415.
- SCHTEINGART, M. (1989d). "Diez años de programas y políticas de vivienda en México" en *Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988*. El Colegio de México. pp: 211-231.
- SEDUE. (s/f) *Estadística de vivienda 1983-1988*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de programas de Vivienda. México.
- SOMS García, E. (1986). *La hiperurbanización en el Valle de México II*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. pp:124.
- SUGRANYES, A. (1991). "Presentación" en *Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80's*. Confederación Universitaria Centroamericana (CSUCA) e Instituto para el Desarrollo Económico, Social de América Central. Guatemala. pp: 7-17.

- TERRAZAS Revill, O. (1988). "La estructura de la metrópoli" en *Revista A*. Vol. IX, No.25, sep-dic. pp: 43-53.
- VARLEY, A. (1988). "Relaciones entre la regularización de la tenencia de la tierra y mejoras en la vivienda: el caso de la ciudad de México" en *Revista A*. Vol. IX, No. 25, sep-dic. UAM, Unidad Azcapotzalco. pp: 87-107.
- VARLEY, A. (1989). "¿Propiedad de la revolución? Los ejidos en el crecimiento de la ciudad de México" en *Revista Interamericana de Planificación*. Vol. XXII, No. 87-88, jul.-dic. pp: 125-155.
- VALVERVE, V. C. (1988). **Segregación del uso del suelo residencial. Estudio de caso; La Ciudad de México**. Tesis doctoral. F.F. y L. División de Estudios de Posgrado, UNAM. México. pp: 232.
- VALVERDE V., C, M.L. García A. y I.M. Tamayo. (1990). "Metodologías para analizar la vivienda en relación con la diferenciación social" en **Investigaciones Geográficas**. Boletín del Instituto de Geografía. No. 21, Instituto de Geografía, UNAM. pp: 113-123.
- VEGA, A.L. (1991). "Proceso de poblamiento en la zona oriente de la ciudad de México. El caso de ciudad Nezahualcoyotl" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del distrito Federal. México. pp: 161-177.
- VILLAVICENCIO, J. (1991). "Acción habitacional y vivienda popular. Una propuesta de programa" en **Espacio y vivienda en la ciudad de México**. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Departamento del distrito Federal. México. pp: 277-303.
- WARD, P. (1978). "Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas de la ciudad de México. Hacia una nueva política" en **Boletín del Instituto de Geografía**. Vol. 8, Instituto de Geografía, UNAM. pp: 101-116.
- WARD, P. (1991). **México una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano**. CONACULTA y Alianza Editorial. México. pp:
- ZICCARDI, A. y A. Mier y Terán. (1990). "La producción de vivienda del sector público en México (1980-1990)" en **Vivienda**. Vol. 1, Nos. 1 y 2, ene-dic, pp: 6-13.

**CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990**

Mapa 11

GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES

Mapa 12

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Mapa 13

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Mapa 14

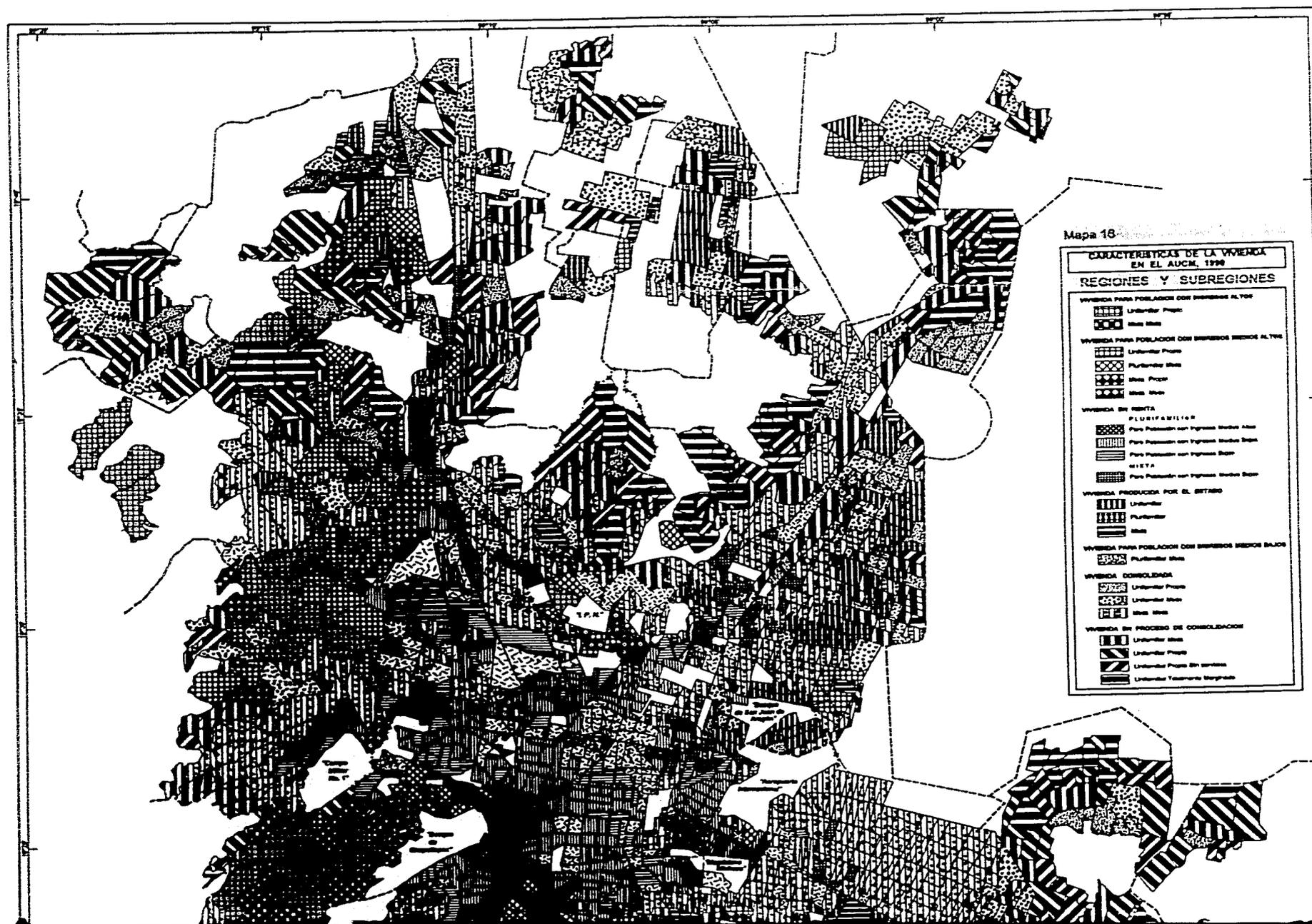
VIVIENDA MIXTA

Mapa 15

POR REGIONES

Mapa 16

REGIONES Y SUBREGIONES



Mapa 16

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AUCM, 1990
REGIONES Y SUBREGIONES

VIVIENDA PARA POBLACION CON INGRESOS ALTOS

- Unitario Propio
- Más Más

VIVIENDA PARA POBLACION CON INGRESOS MEDIOS ALTOS

- Unitario Propio
- Unitario Más
- Más Propio
- Más Más

VIVIENDA DE URBTA

PLURIFAMILIAR

- Pura Pasadon con Ingreso Medio Alto
- Pura Pasadon con Ingreso Medio Bajo
- Pura Pasadon con Ingreso Bajo

CIUDA

- Pura Pasadon con Ingreso Medio Bajo

VIVIENDA PRODUCIDA POR EL ESTADO

- Unitario
- Plurifamiliar
- Más

VIVIENDA PARA POBLACION CON INGRESOS MEDIOS BAJOS

- Plurifamiliar Más

VIVIENDA CONSOLIDADA

- Unitario Propio
- Unitario Más
- Más Más

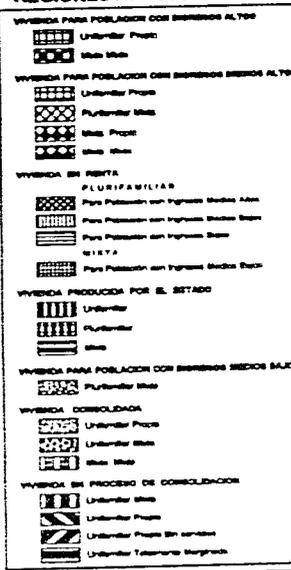
VIVIENDA EN PROCESO DE CONSOLIDACION

- Unitario Más
- Unitario Propio
- Unitario Propio Sin Jardines
- Unitario Totalmente Marginal

Mapa 16

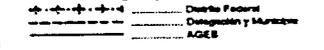
**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990**

REGIONES Y SUBREGIONES



SIMBOLOS CONVENCIONALES

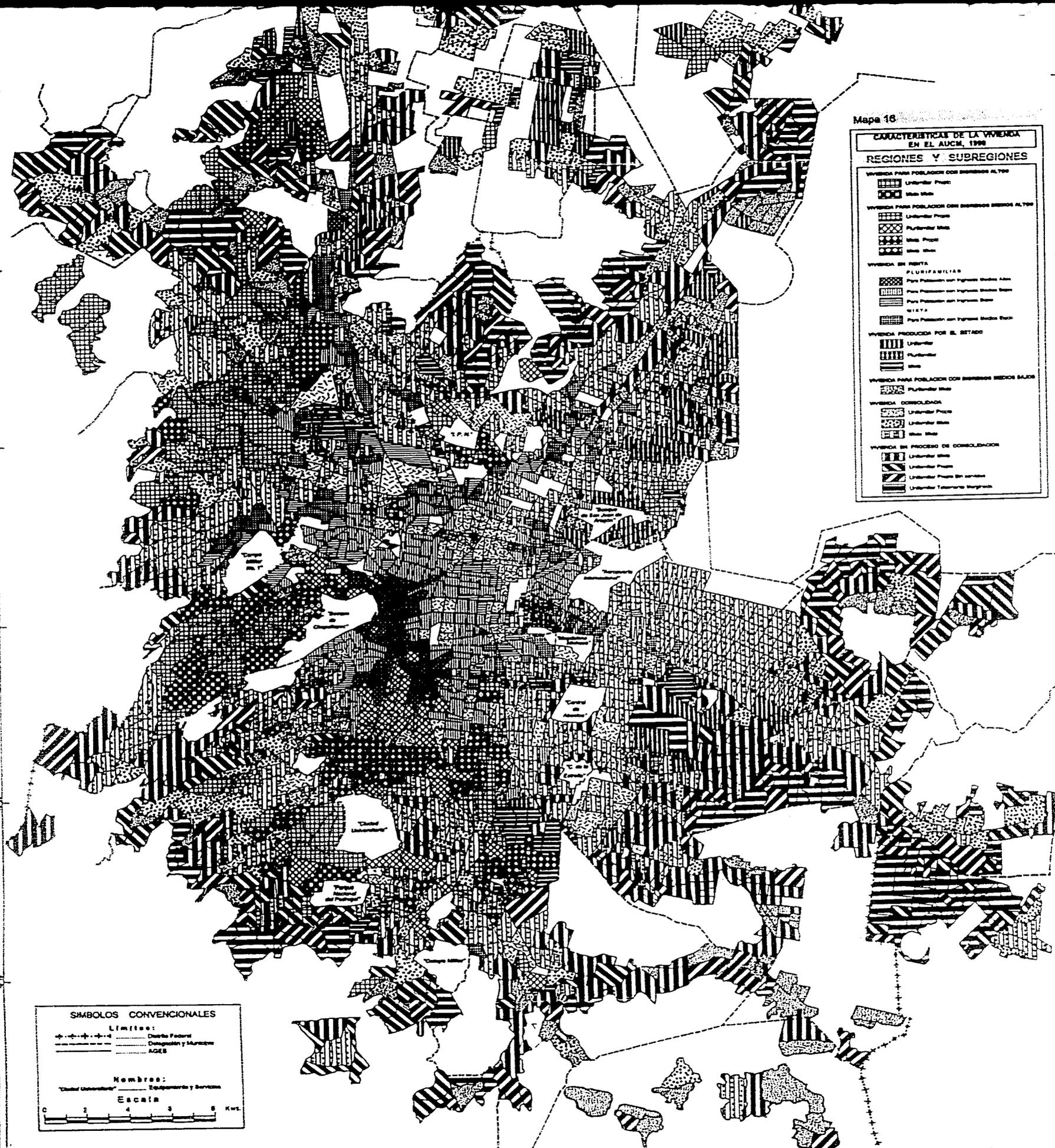
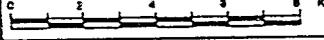
Límites:

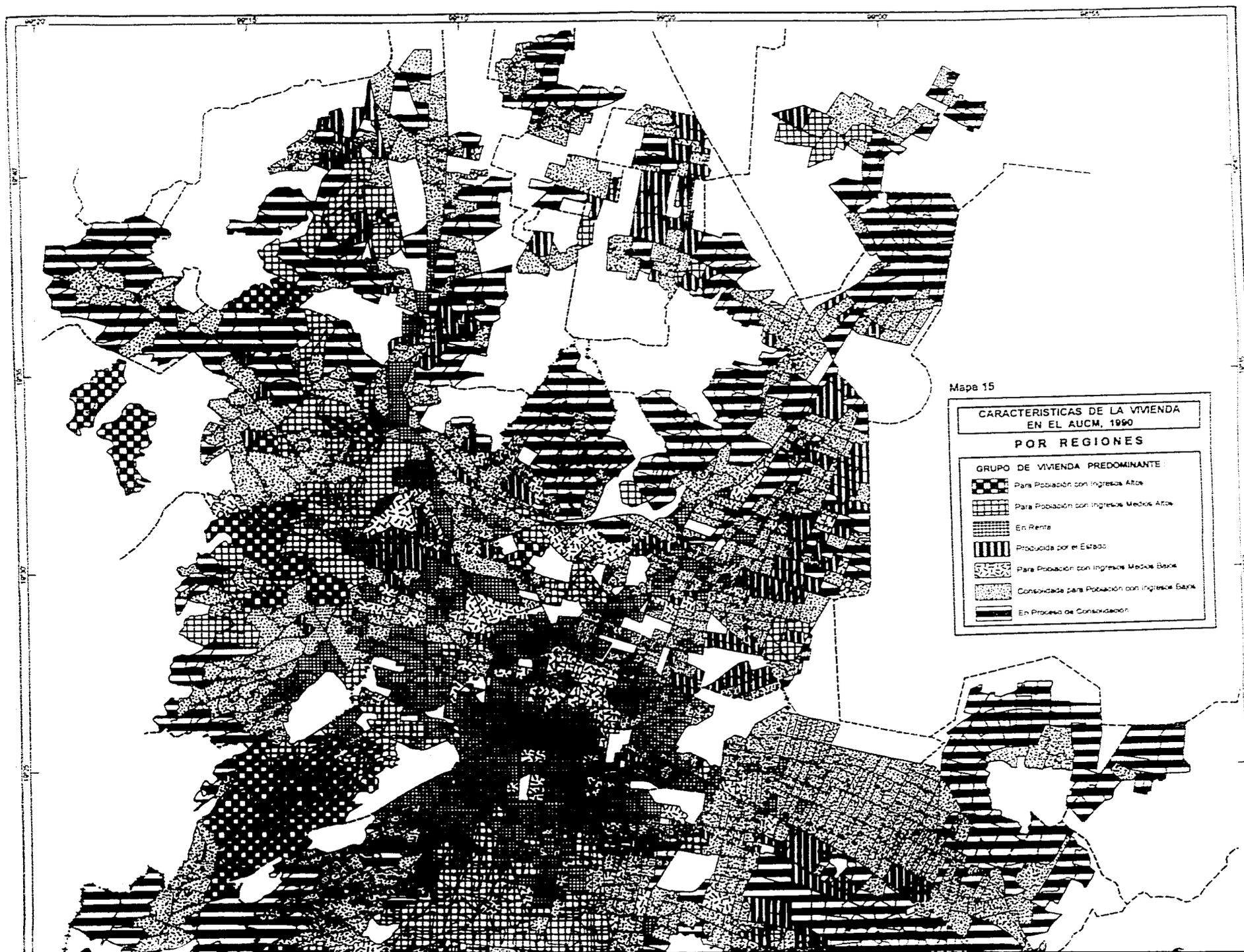


Nombres:

"Unidad Urbanística" Equipamiento y Servicios

Escala





Mapa 15

**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1960
POR REGIONES**

GRUPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE:

-  Para Población con Ingresos Altos
-  Para Población con Ingresos Medios Altos
-  En Renta
-  Producida por el Estado
-  Para Población con Ingresos Medios Bajos
-  Consolidada para Población con Ingresos Bajos
-  En Proceso de Consolidación

Mapa 15

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990

POR REGIONES

GRUPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE:

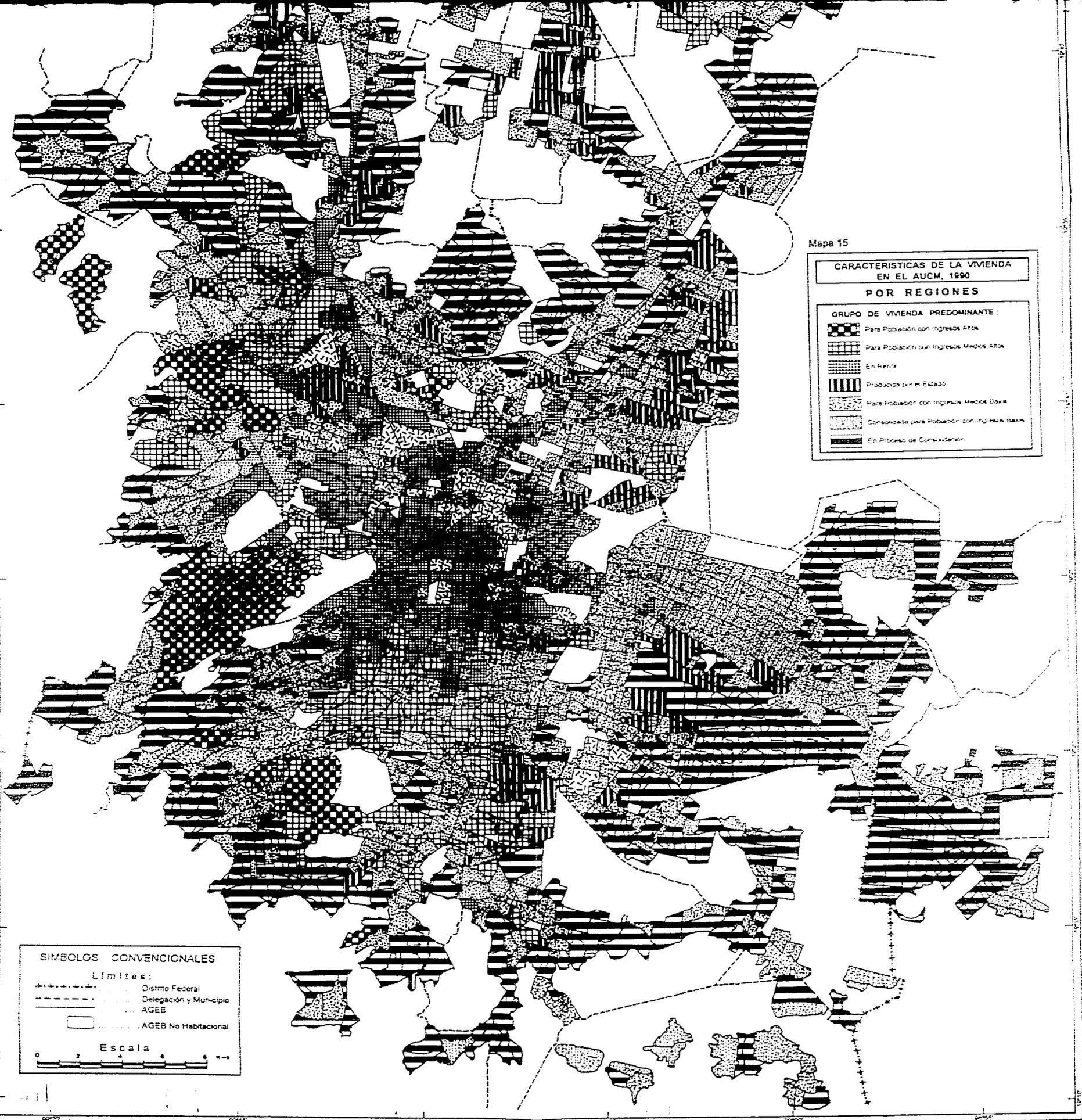
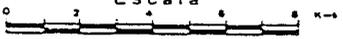
-  Para Población con Ingresos Altos
-  Para Población con Ingresos Medios Altos
-  En Renta
-  Producida por el Estado
-  Para Población con Ingresos Medios Bajas
-  Consolidada para Población con Ingresos Bajas
-  En Proceso de Consolidación

SÍMBOLOS CONVENCIONALES

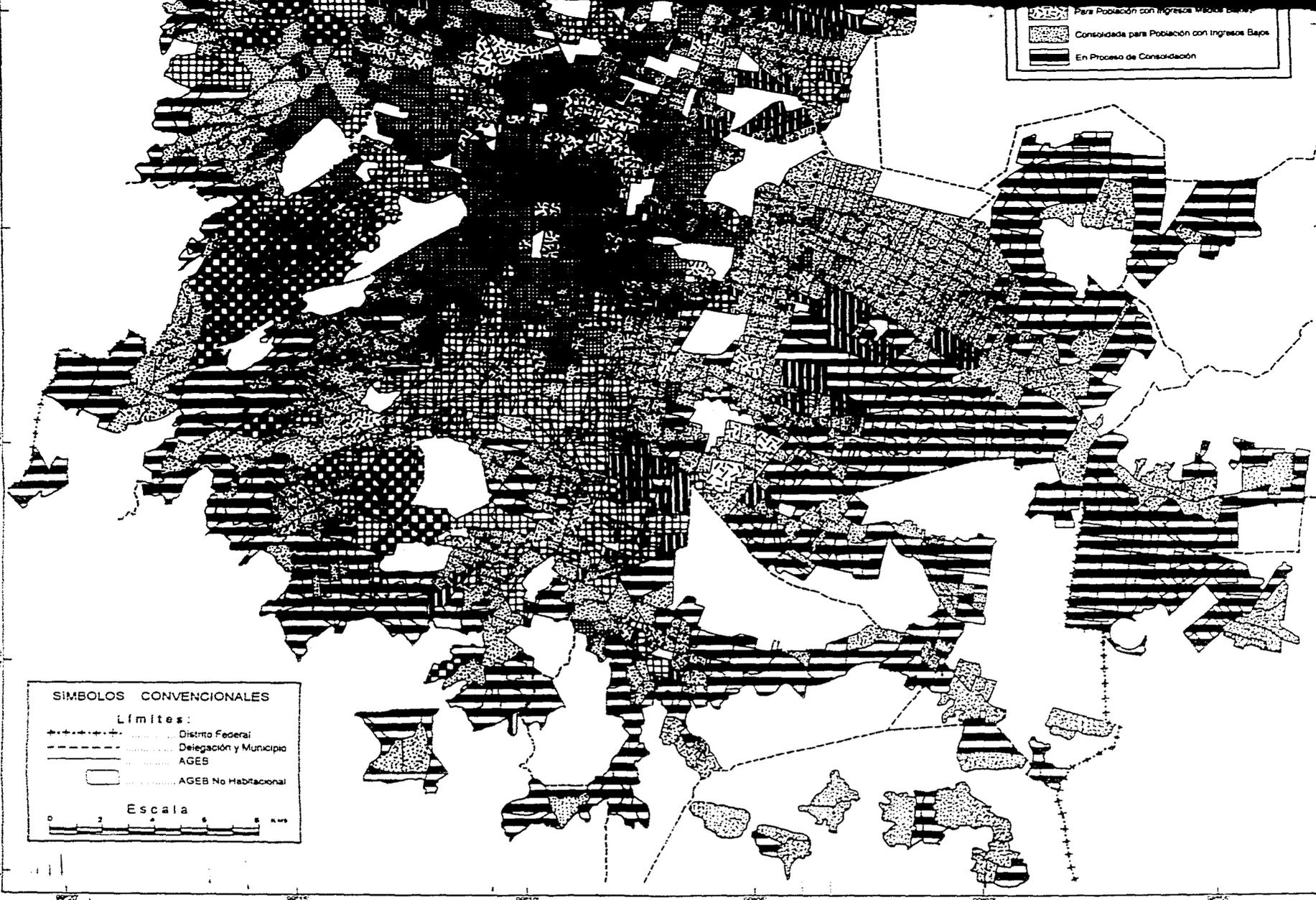
Límites:

-  Distrito Federal
-  Delegación y Municipio
-  AGEB
-  AGEB No Habitacional

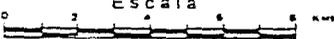
Escala

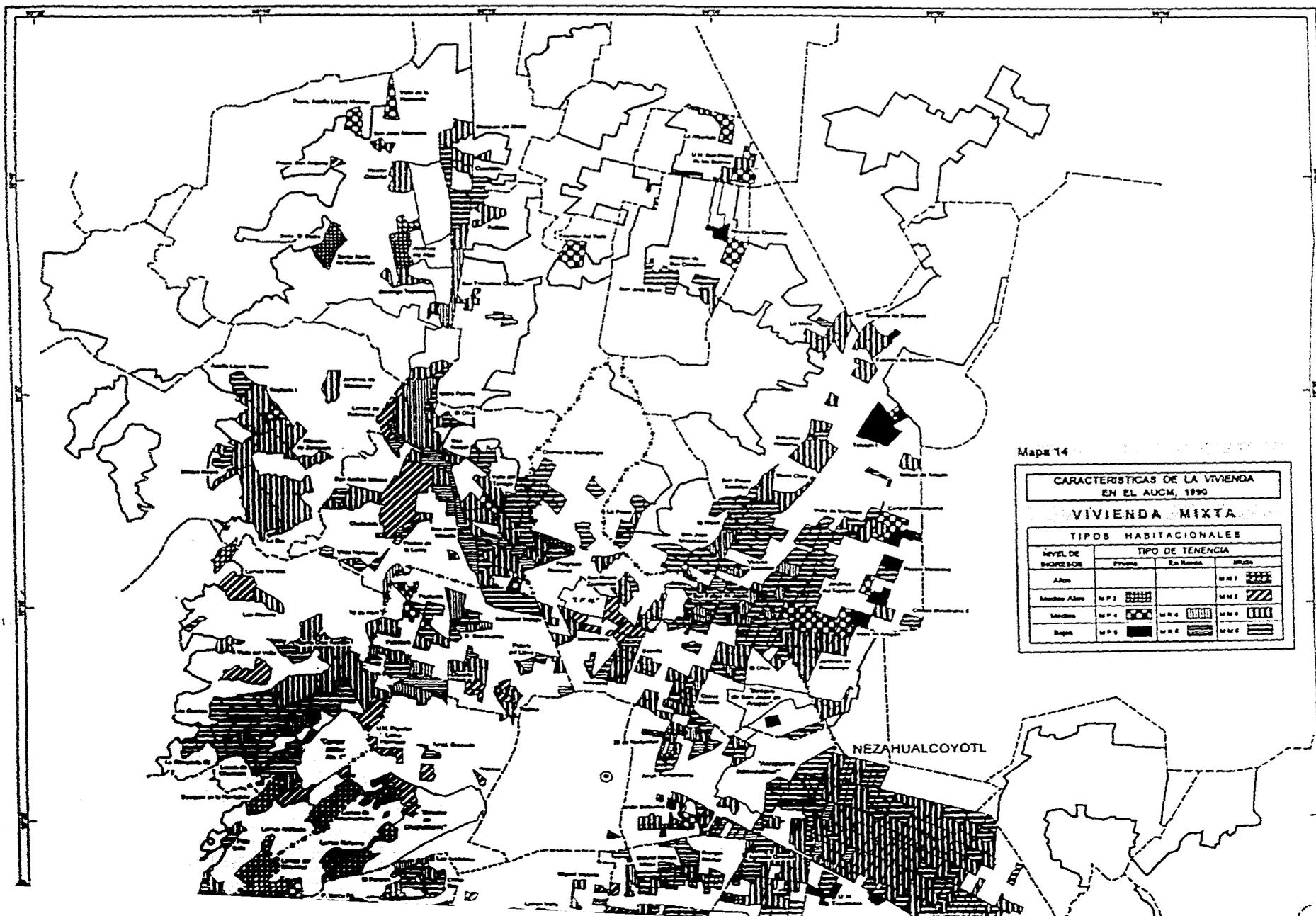


 Para Población con Ingresos Bajos
 Consolidada para Población con Ingresos Bajos
 En Proceso de Consolidación



SÍMBOLOS CONVENCIONALES
Límites:
 Distrito Federal
 Delegación y Municipio
 AGES
 AGES No Habitacional

Escala




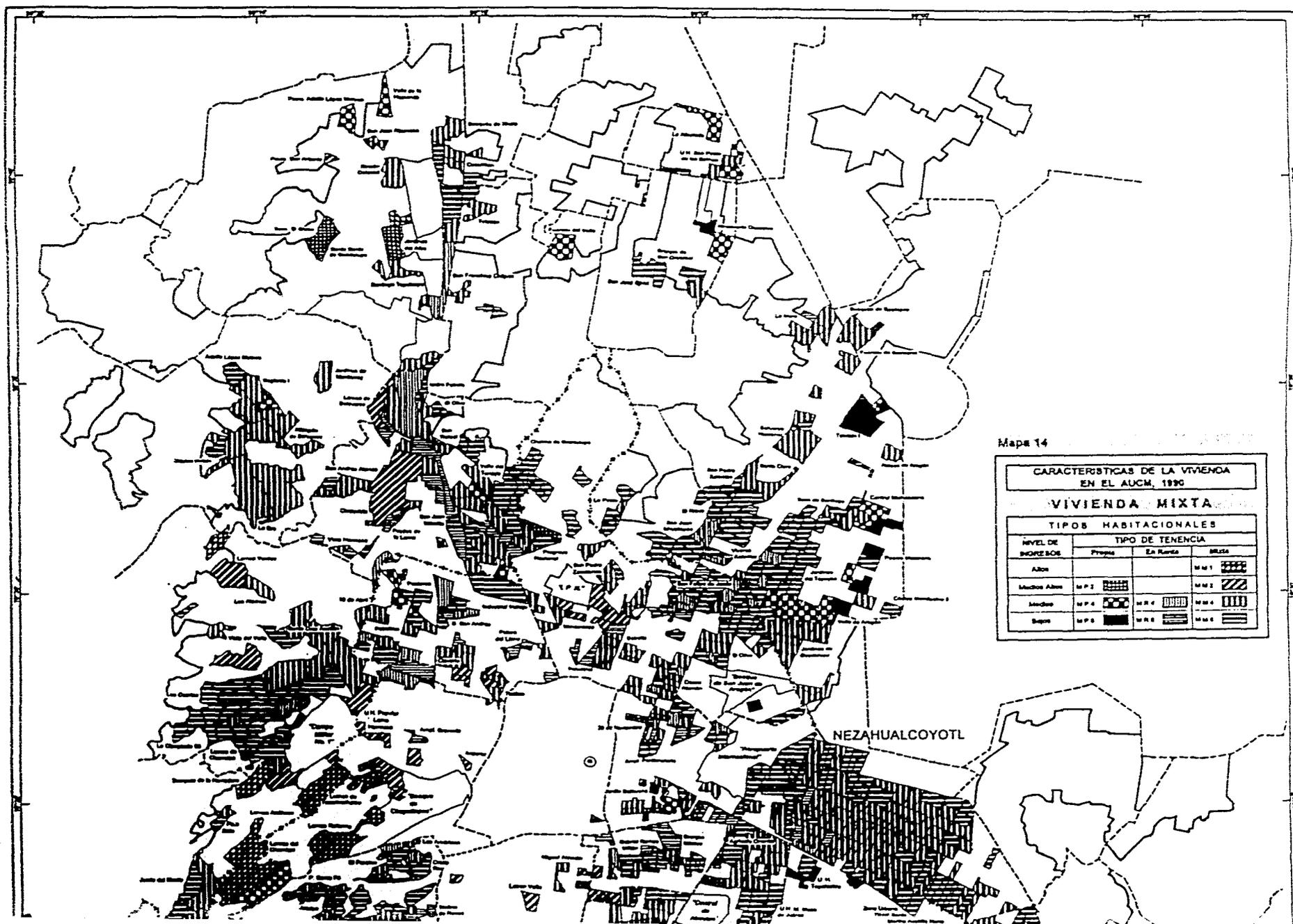
Mapa 14

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990

VIVIENDA MIXTA

TIPOS HABITACIONALES

NIVEL DE SEGURIDAD	TIPO DE TENENCIA		
	Propia	En Renta	Mista
Alto			MM1
Medio Alto	MP2	MR4	MM2
Medio	MP3	MR3	MM3
Bajo	MP4	MR2	MM4



Mapa 14

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990

VIVIENDA MIXTA

TIPOS HABITACIONALES

NIVEL DE INGRESOS	TIPO DE TENENCIA		
	Propia	En Renta	MIXTA
Alto			MM1
Medio Alto	MP1		MM2
Medio	MP2	MR1	MM3
Bajo	MP3	MR2	MM4

NEZAHUALCOYOTL

Mapa 14

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990

VIVIENDA MIXTA

TIPOS HABITACIONALES				
NIVEL DE INGRESOS	TIPO DE TENENCIA			
	Propia	En Renta	Mista	
Alto			M11	
Medio Alto	MP1		M12	
Medio	MP4	M13	M14	
	MP2	M15	M16	
Bajo				

SIMBOLOS CONVENCIONALES

Límites:

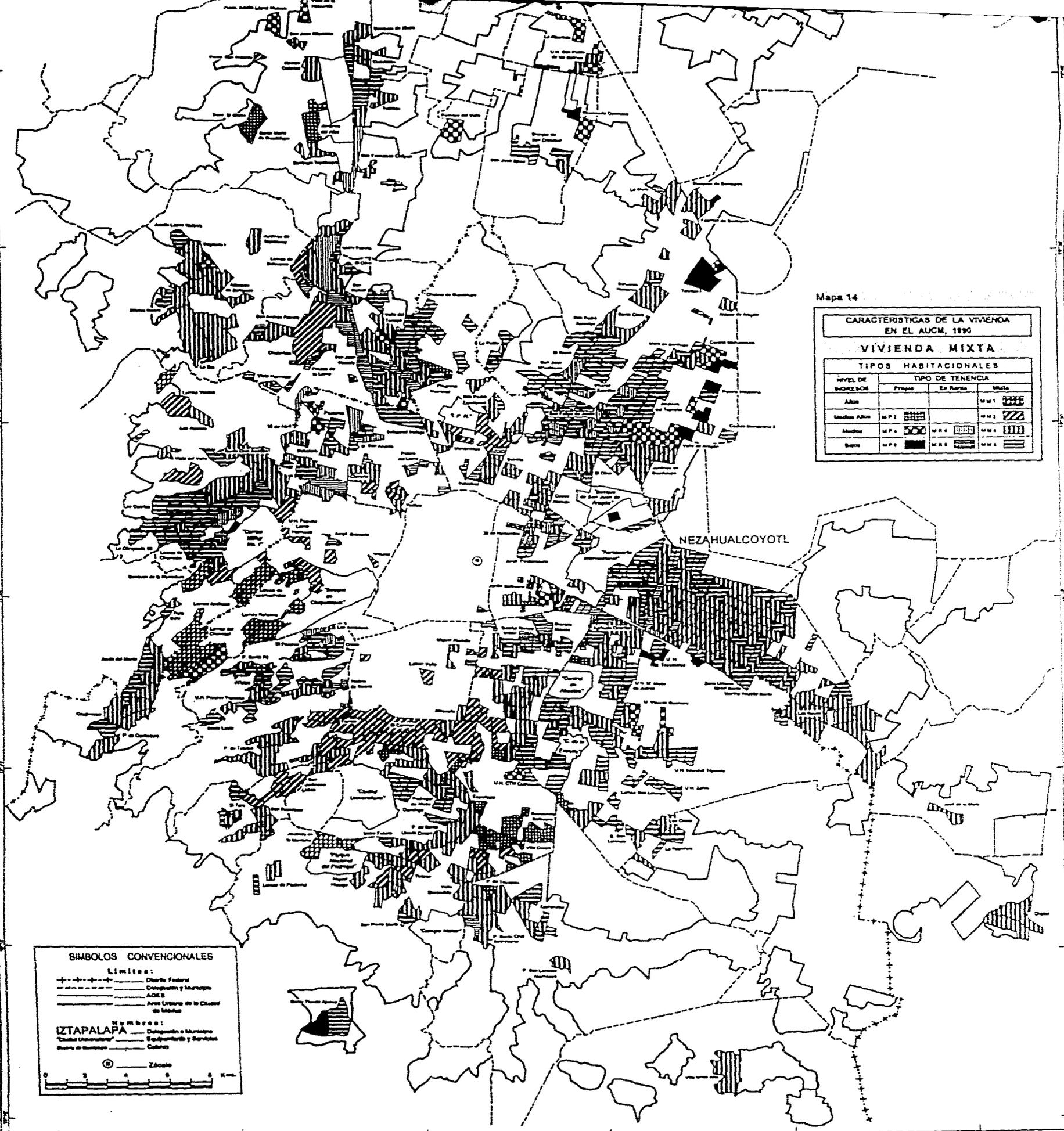
- Distrito Federal
- Compañías y Municipios
- A.C.B.
- Área Urbana de la Ciudad de México

Nombre:

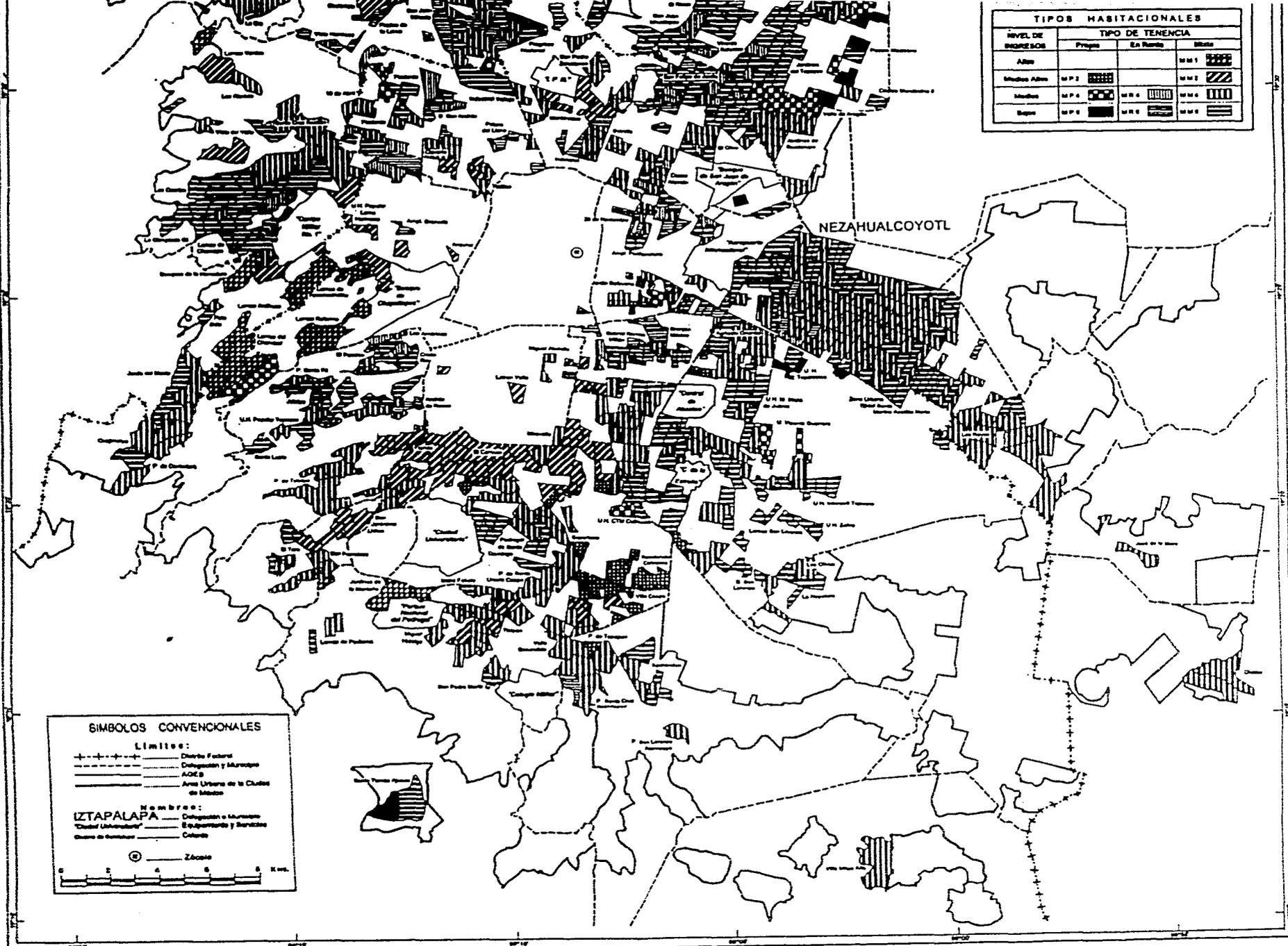
- Delegación o Municipio
- Equipamiento y Servicios
- Centro de Interés
- Zócalo

IZTAPALAPA

0 1 2 3 4 5 Km.



TIPOS HABITACIONALES			
NIVEL DE DESARROLLO	TIPO DE TENENCIA		
	Propio	En Renta	Mixta
Alto			MM1
Medio Alto	MP2		MM2
Medio	MP4	MR4	MM4
Bajo	MP8	MR8	MM8



SIMBOLOS CONVENCIONALES

Limites:

- Distrito Federal
- Delegación y Municipio
- AOE's
- Área Urbana de la Ciudad de México

Nombre:

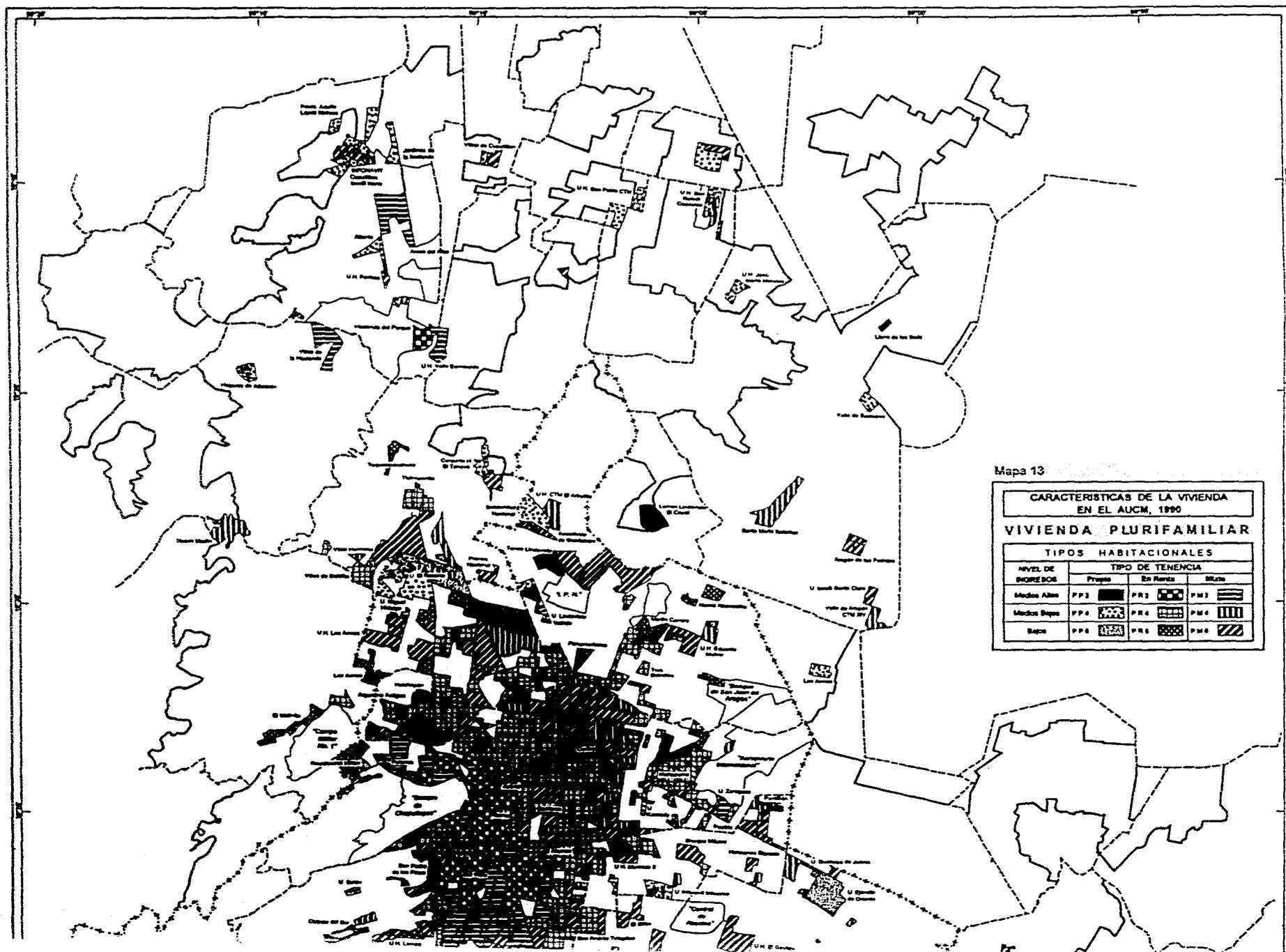
IZTAPALAPA Delegación o Municipio

----- Equipamiento y Servicios

----- Calle

⊙ Zócalo

0 1 2 3 4 5 Km.



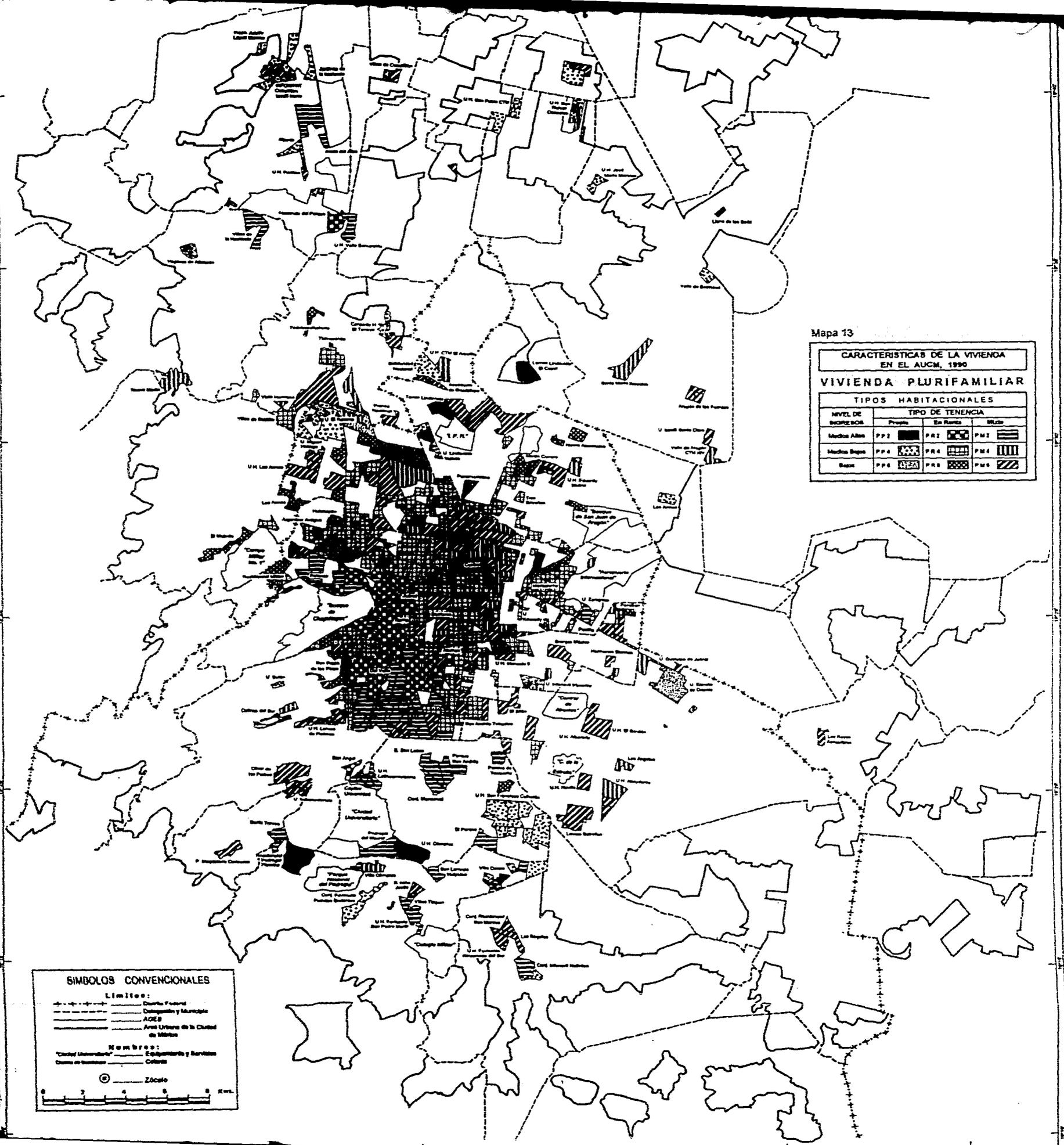
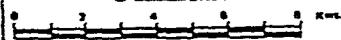
Mapa 13

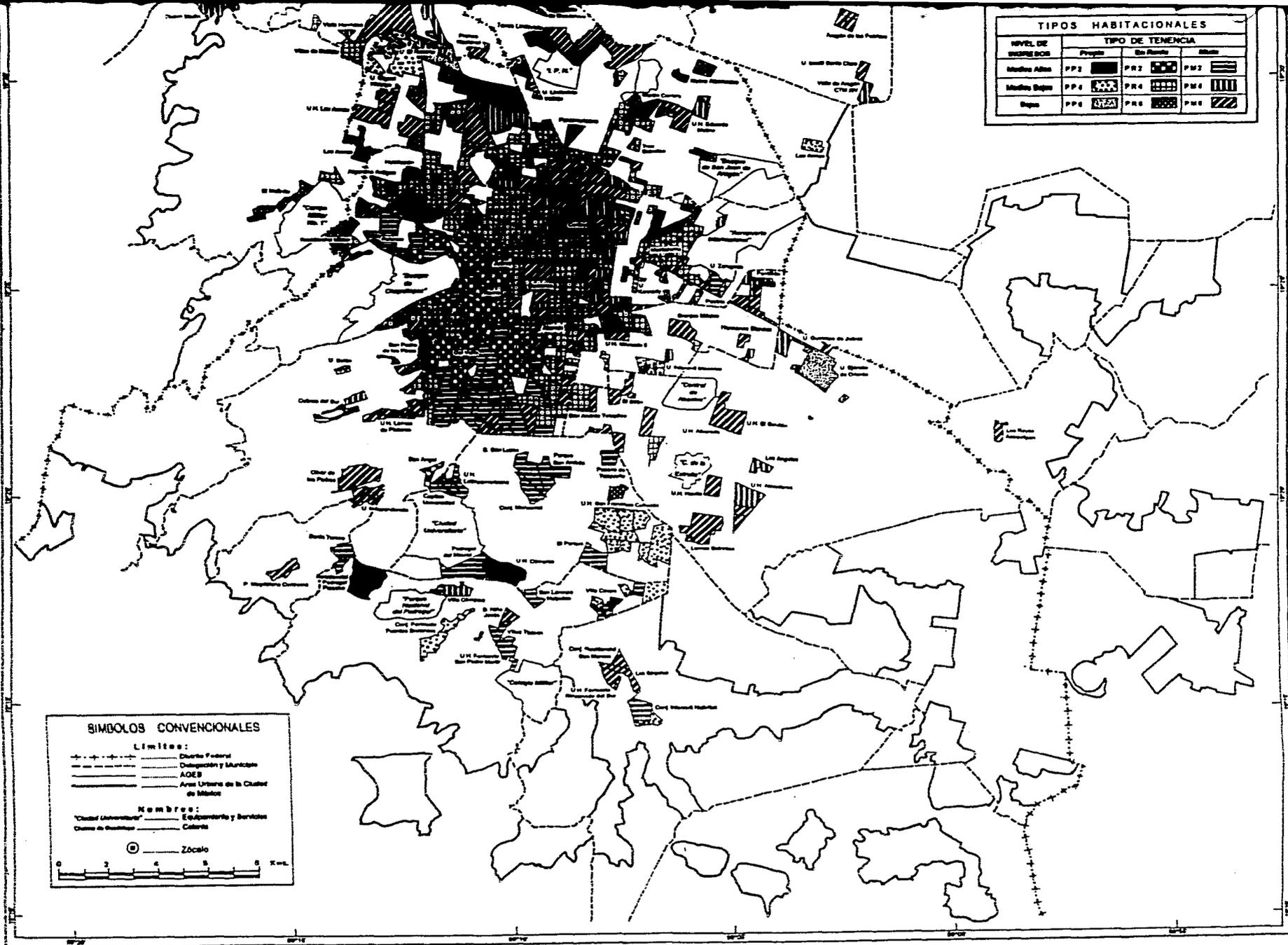
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AUCM, 1990			
VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
TIPOS HABITACIONALES			
NIVEL DE INGRESOS	TIPO DE TENENCIA		
	Propia	En Renta	Mixta
Medios Altos	PP3	PR3	PM3
Medios Bajos	PP4	PR4	PM4
Bajos	PP0	PR0	PM0

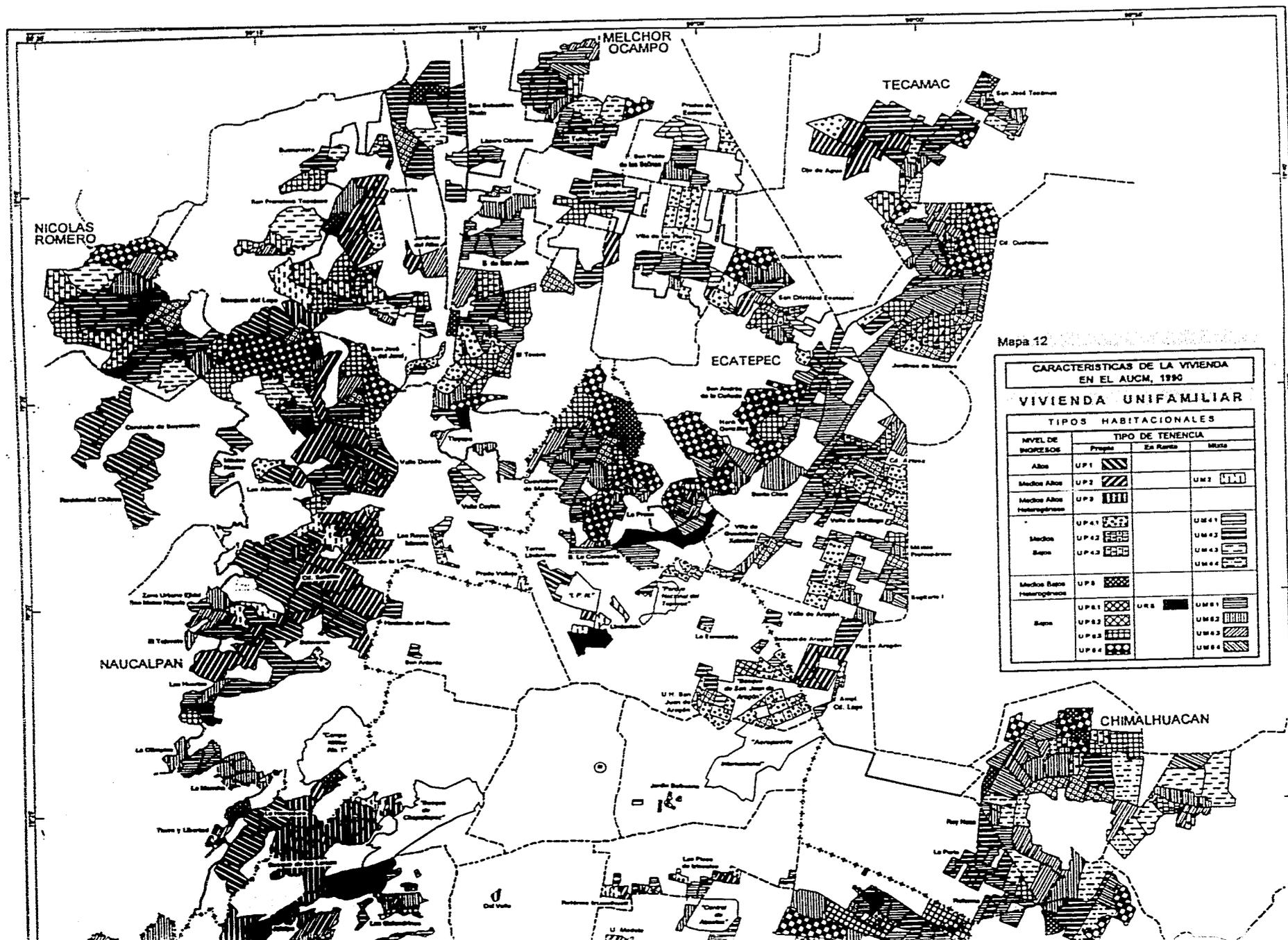
Mapa 13

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AUCM, 1990						
VIVIENDA PLURIFAMILIAR						
TIPOS HABITACIONALES						
NIVEL DE EXPRESIÓN	TIPO DE TENENCIA					
	Propio	En Renta		Misto		
Medios Altos	PP2	PR2	PM2	PP2	PR2	PM2
Medios Bajos	PP4	PR4	PM4	PP4	PR4	PM4
Bajos	PP6	PR6	PM6	PP6	PR6	PM6

SIMBOLOS CONVENCIONALES	
Límites:	
	Contra Federal
	Delegación y Municipal
	AOES
	Área Urbana de la Ciudad de México
Nombre:	
	"Ciudad Universitaria" Equipamiento y Servicios
	Colegio
	Zócalo







Mapa 12

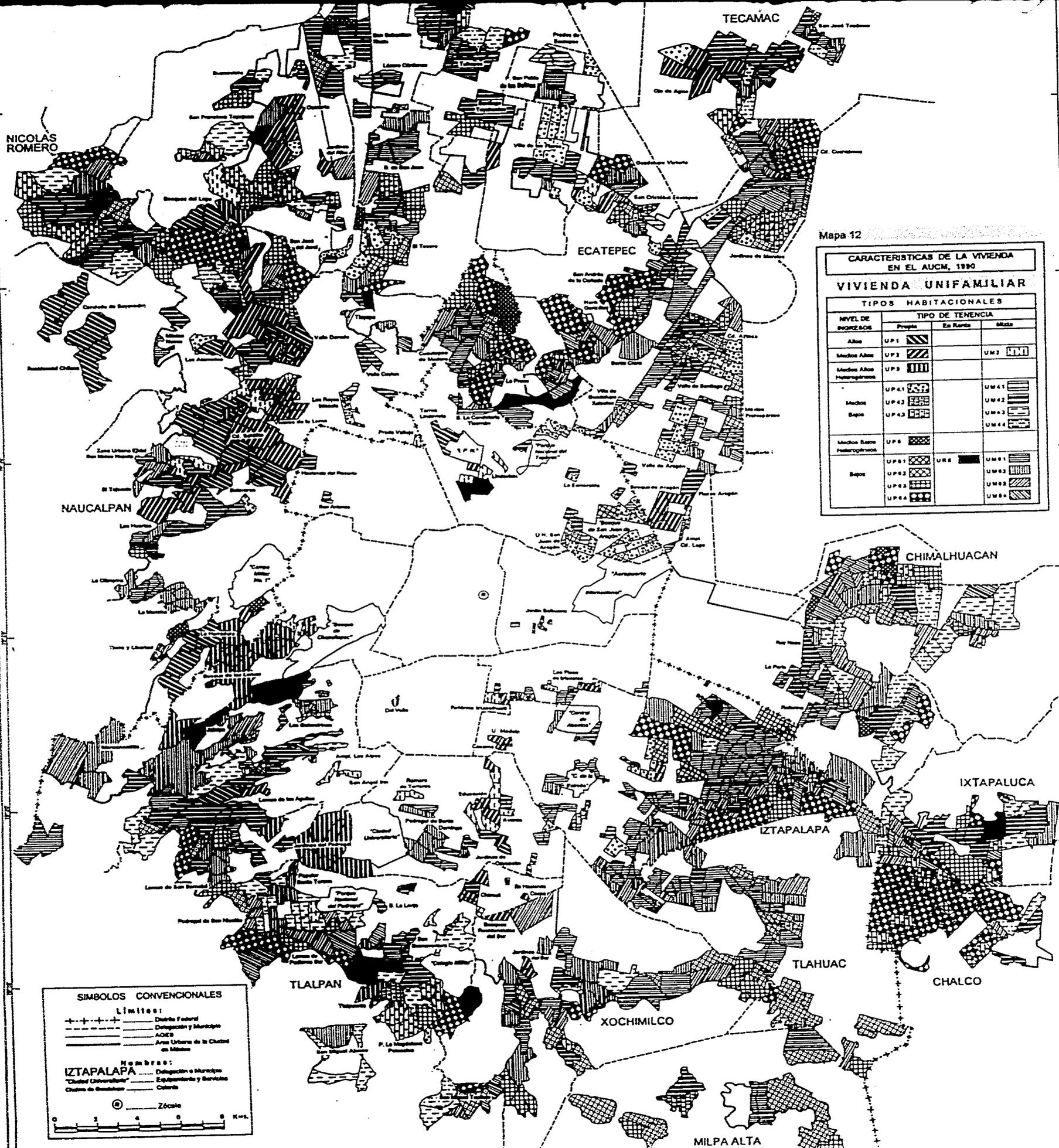
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
EN EL AUCM, 1990

VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPOS HABITACIONALES

NIVEL DE INFORMACIÓN	TIPO DE TENENCIA		
	Propia	En Renta	Mista
Alta	UP1		
Medio Alta	UP2		UM2
Medio Alta Heterogéneas	UP3		
Medio Baja	UP41		UM41
	UP42		UM42
	UP43		UM43 UM44
Medio Baja Heterogéneas	UP5		
Baja	UP61	UR6	UM61
	UP62		UM62
	UP63		UM63
	UP64		UM64

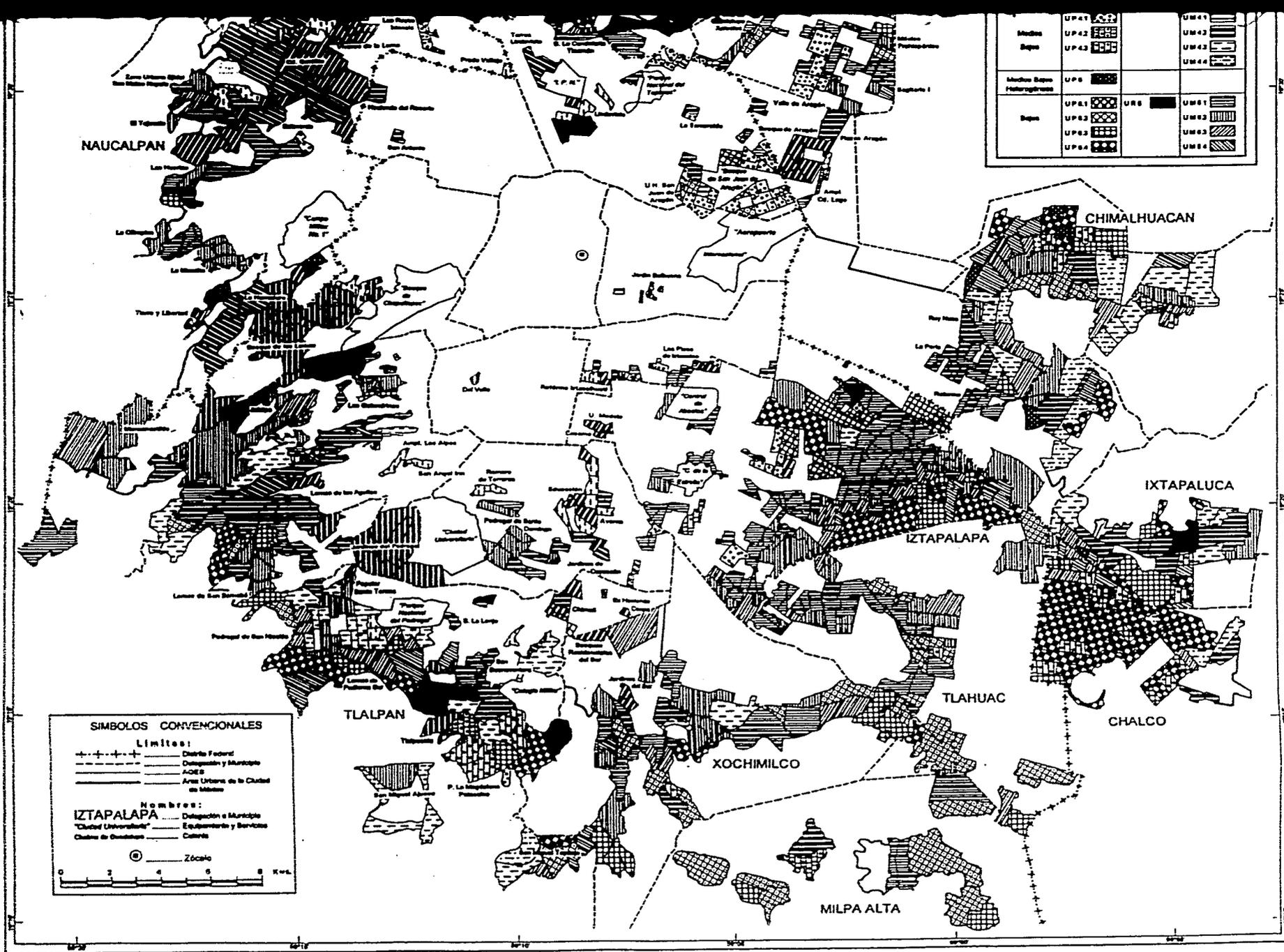
NICOLÁS ROMERO

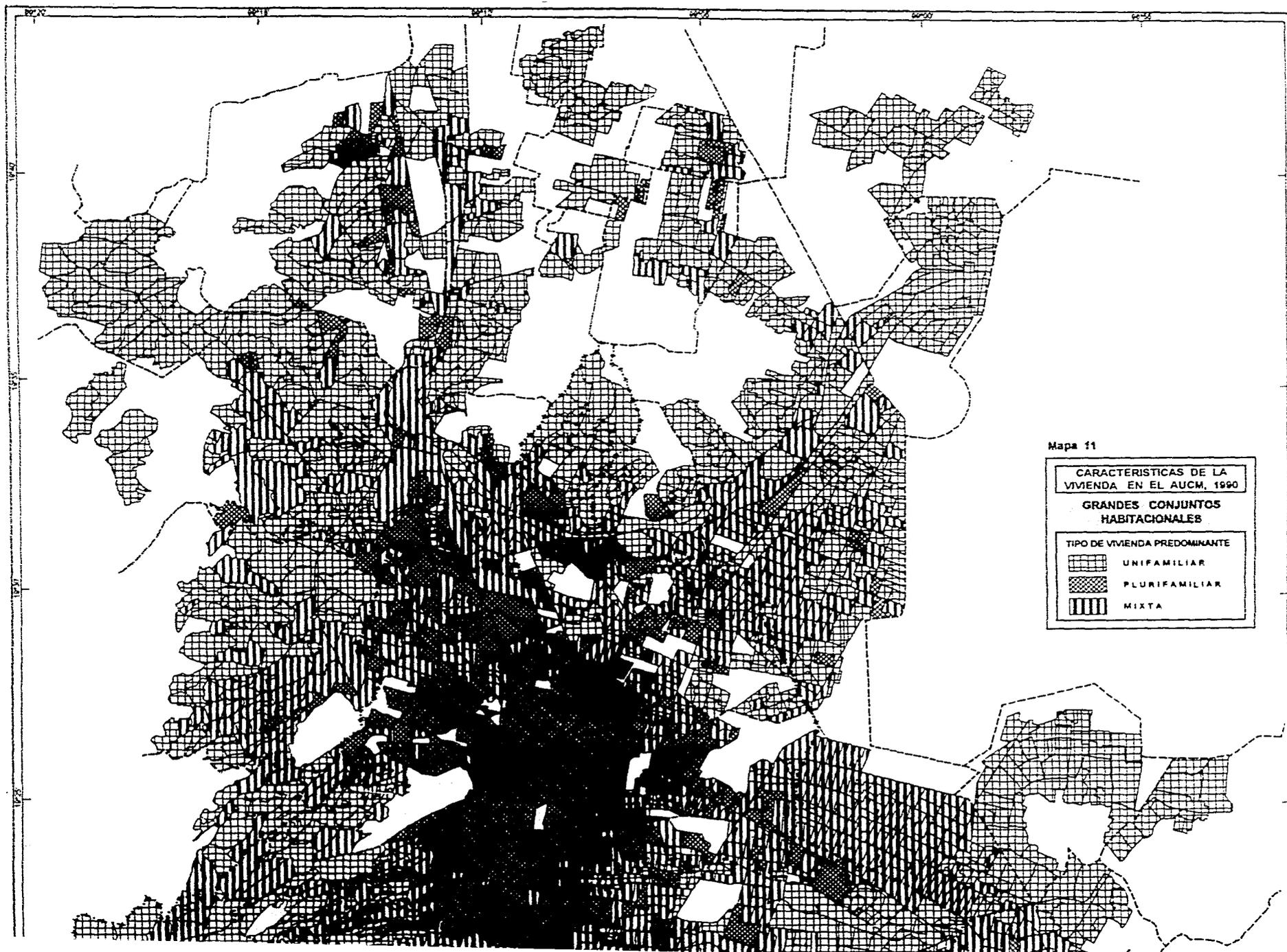


Mapa 12

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AUCM, 1990			
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
TIPOS HABITACIONALES			
NIVEL DE INGRESOS	TIPO DE TENENCIA		
	Propia	En Renta	Mista
Altos	UP1		
Medios Altos	UP2		UM7
Medios Altos Heterogéneos	UP3		
Medios Bajos	UP41		UM41
	UP42		UM42
	UP43		UM43
Medios Bajos Heterogéneos	UP5		UM44
	UP6		
Bajos	UP81	URE	UM81
	UP82		UM82
	UP83		UM83
	UP84		UM84

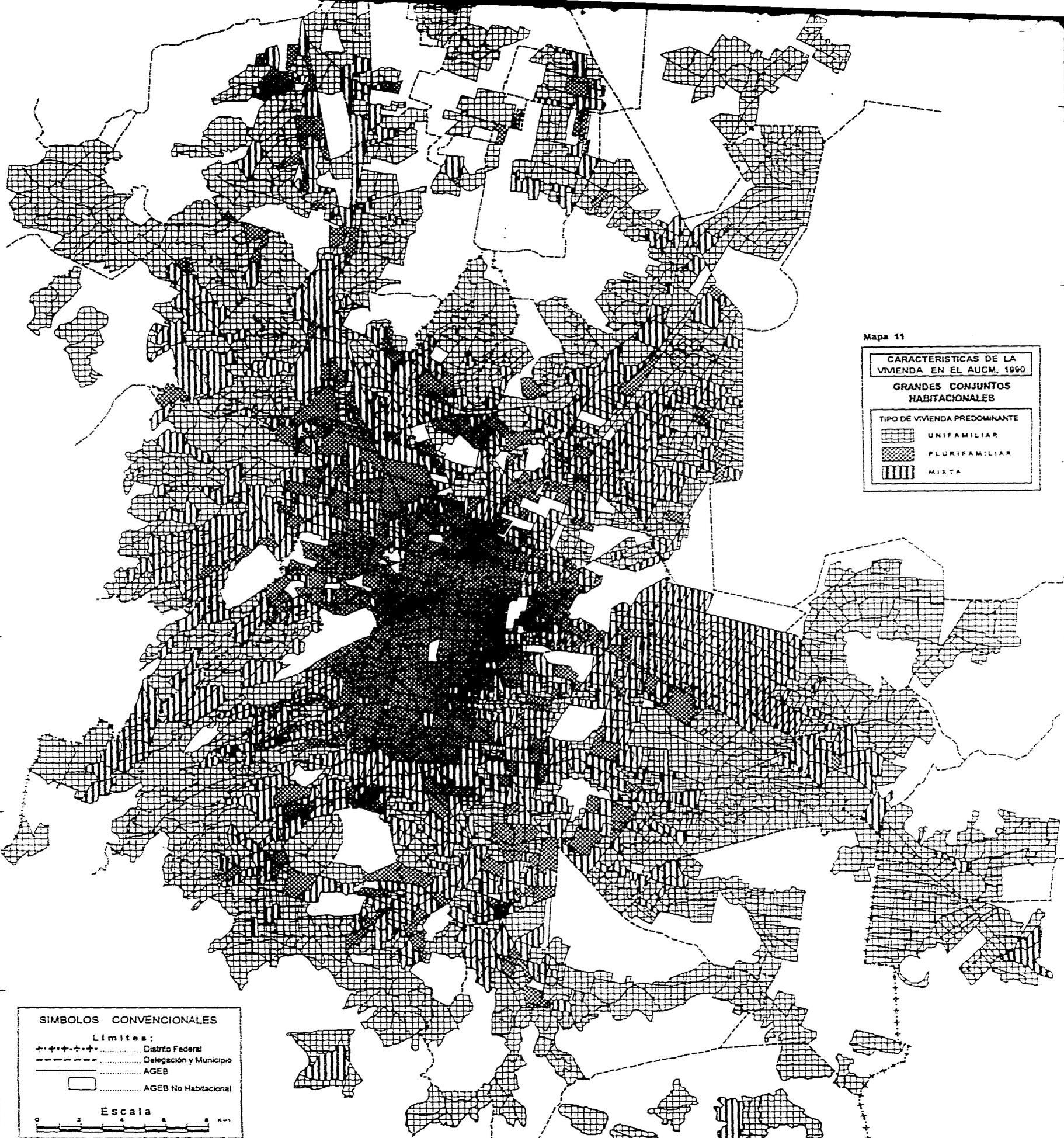
SIMBOLOS CONVENCIONALES	
Límites:	
—+—+—+—	Distrito Federal
— · — · — · —	Delegación y Municipio
— · — · — · —	AOES
— · — · — · —	Área Urbana de la Ciudad de México
Nombre:	
IZTAPALAPA	Delegación o Municipio
"Ciudad Universitaria"	Equipamiento y Servicios
Ciudad de Guadalupe	Colonia
⊙	Zócalo
0 2 4 6 8 Km.	





Mapa 11

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN EL AUCM, 1990	
GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES	
TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE	
	UNIFAMILIAR
	PLURIFAMILIAR
	MIXTA



Mapa 11

CARACTERÍSTICAS DE LA
VIVIENDA EN EL AUCM, 1990
GRANDES CONJUNTOS
HABITACIONALES

TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE

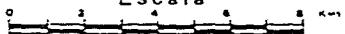
-  UNIFAMILIAR
-  PLURIFAMILIAR
-  MIXTA

SIMBOLOS CONVENCIONALES

Límites:

-  Distrito Federal
-  Delegación y Municipio
-  AGEB
-  AGEB No Habitacional

Escala

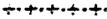
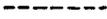
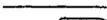


TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE

	UNIFAMILIAR
	PLURIFAMILIAR
	MIXTA

SIMBOLOS CONVENCIONALES

Límites:

-  Distrito Federal
-  Delegación y Municipio
-  AGEB
-  AGEB No Habitacional

Escala

