



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
CAMPO DE CONOCIMIENTO: DESARROLLO INMOBILIARIO

“CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DESALOJOS EN LAS VECINDADES  
DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO”

**TESIS**

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:

**MAESTRA EN URBANISMO**

PRESENTA:

**VANESSA LISSET SOSA AGUIÑAGA**

TUTORA PRINCIPAL:

**DRA. ALICIA ZICCARDI CONTIGIANI**  
(Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM)

SINODALES:

DR. VICENTE MOCTEZUMA MENDOZA (Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM)  
DR. RAÚL SALAS ESPÍNDOLA (Facultad de Arquitectura, UNAM)  
DRA. MÓNICA CEJUDO COLLERA (Facultad de Arquitectura, UNAM)  
DRA. ELIZABETH CARACHEO (Facultad de Arquitectura, UNAM)

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX., AGOSTO 2022



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

La presente tesis de Maestría ha sido realizada gracias al apoyo del  
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACyT), México.

*Agradecimientos*

*A mis padres,*

*hermanos,*

*amigos y colegas,*

*los cuales me alentaron en cada paso del camino.*

*A la Dra. Alicia Ziccardi que con su amplio conocimiento me guió e inspiró en cada etapa de esta investigación.*

*A los profesores y sinodales por brindarme su apoyo y colaboración para concluir este trabajo académico.*

*Y, sobre todo, a los habitantes de las vecindades por su disposición a compartir su cotidianidad, visión y anhelos; sin esto, este trabajo no podría ser posible.*

## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	5
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	9
La habitabilidad como punto de partida .....	12
PARTE I. MARCO CONCEPTUAL Y CONTEXTO .....	16
DE LA VIVIENDA EN RENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. ....	16
1.1 Noción de habitabilidad .....	17
1.2 Habitabilidad en el marco normativo e la Vivienda .....	24
1.3 Habitabilidad en el marco normativo del Centro Histórico .....	29
1.4 La vecindad: vivienda en alquiler, colectiva y popular .....	36
1.4.1 Las representaciones sociales y culturales de las condiciones de vida en las vecindades.....	44
CAPÍTULO 2. VIVIENDA EN RENTA Y DESALOJOS.....	52
2.1 Seguridad de la tenencia .....	52
2.2 Marco legal del arrendamiento en la Ciudad de México.....	58
Iniciativas de Ley Inquilinaria 1917-2020 .....	62
2.2.1 Ley de rentas congeladas 1942-2001 .....	74
2.2.2 Dinámica socioeconómica y habitacional.....	77
2.2.3 Precio de la vivienda en renta.....	81
2.3 Los procesos de desalojo en la Ciudad de México.....	85
2.3.1 Análisis de procesos de desalojos en el Centro Histórico.....	88
2.3.2 Derechos de los propietarios y derechos de los inquilinos.....	94

2.4 Impacto de los fenómenos naturales y crisis sanitaria en las vecindades .....	98
2.4.1 El impacto del sismo de 1957 en las vecindades del Centro Histórico .....	99
2.4.2 La destrucción de la vivienda colectiva por sismos de 1985 .....	101
2.4.3 Los efectos acotados del sismo de 2017 .....	107
2.4.4 La crisis sanitaria de la COVID-19 y los límites al distanciamiento social ...	110
PARTE II. ESTUDIOS DE CASO SOBRE LAS VECINDADES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO .....	115
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE VULNERABILIDAD DE LAS VECINDADES: ESTUDIOS DE CASO. ....	116
3.1 Estudios de caso en el Centro Histórico de la Ciudad de México .....	116
3.1.1 La vecindad de Carretones #25: los usos mixtos del espacio residencial ...	119
3.1.2 La vecindad de Roldán #100: el riesgo de colapso de su estructura .....	133
3.1.3 La vecindad de Emiliano Zapata #42: la sustitución de usos habitacionales por usos comerciales .....	144
CONCLUSIONES.....	157
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	161
ÍNDICE DE GRÁFICAS, TABLAS, MAPAS Y FOTOS .....	173
ANEXOS .....	176

## INTRODUCCIÓN

Actualmente, la Zona Metropolitana del Valle de México posee aproximadamente 21.8 millones de habitantes, según el censo 2020 de INEGI, considerada una de las ciudades más grandes y pobladas del mundo; la configuración de su urbanización ha generado una ciudad heterogénea, donde sus principales problemas son la pobreza y la desigualdad socioeconómica y territorial; debido a que el precio del suelo urbano depende de la ubicación, disponibilidad de equipamiento y servicios urbanos.

“La política de vivienda social en México transitó en las últimas décadas del siglo XX, de ser una de las más fuertes y controladas áreas de políticas del Estado, hacia una liberalización donde se dejó al mercado dar solución a varios aspectos de la provisión de vivienda social” (Lara y Estrada, 2017) lo que di Virgilio y Guevara (2015) denominan como “esquema empresarialista” en el cual el Estado funge como facilitador y promotor de la actividad económica, haciéndose cargo de garantizar la rentabilidad del capital privado; generando así un urbanismo capitalista que no da respuesta a las necesidades de la mayoría de los habitantes.

Por una parte, a nivel nacional durante los años 2000 y 2012, periodo de gobierno de los presidentes Vicente Fox y Felipe Calderón, el Estado se asoció con empresas privadas para producir vivienda social a gran escala y poder abatir el rezago habitacional del sector popular; sin embargo, produjo un incremento de la oferta de vivienda sin precedentes “para el sector de la población con empleo formal y mejores salarios” (Ziccardi, 2015). En el ámbito urbano esta estrategia apoyo a producir un modelo de ciudad dispersa puesto que, al tener una lógica económica, la producción de estas viviendas se realizó mediante la compra de terrenos agrícolas en la periferia de las ciudades, siendo estos los más económicos, pero también los que carecen de todo equipamiento, infraestructura y oferta laboral.

Al mismo tiempo, en la Ciudad de México, en los años 2000 y 2012 en los gobiernos de Andrés Manuel López Obrador y Marcelo Ebrard se promulgaron el bando número 2 en el año 2000 y la norma 26 en el año 2005, estrategias que apostaban hacia una ciudad compacta, es decir, en dirección opuesta a la propuesta nacional. El bando número 2 tenía el objetivo de preservar el suelo de conservación, impedir el crecimiento de la mancha urbana, proporcionar vivienda social y frenar el despoblamiento en la

ciudad central fomentando la redensificación de la zona central en las alcaldías Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza mediante la facilitación de trámites y licencias, así como, aprovechando la infraestructura y servicios que disponen. Revelando que “no se construye con la finalidad de que las nuevas viviendas sean habitadas sino con el objetivo de realizar una ganancia de capital en su compraventa” donde “la esfera privada mercantil se apropia de los beneficios (...) de servicios públicos, infraestructuras y ornamento urbano” (Carmona y Giuseppe, 2015), producido por el Estado y “donde el crédito hipotecario se convirtió en un recurso eficiente para que trabajadores pudieran adquirir vivienda, mientras los conjuntos habitacionales de interés social fueron instaurados por el INVI” (Gómez y Rosas, 2018). Sin embargo, aún con los esfuerzos realizados la Ciudad de México tiene un rezago habitacional de 222,936 unidades de vivienda (CONAVI, 2021), donde incluye viviendas con materiales constructivos en deterioro, regulares y/o precariedad en espacios principalmente por hacinamiento.

La vivienda si bien es un derecho fundamental del ser humano es uno de los principales problemas de México ya que aproximadamente 73.6 millones de mexicanos se encuentran prácticamente excluidos del mercado formal de vivienda al no percibir ingresos por hogar equivalentes a más de cinco salarios mínimos (Coneval, 2018); en el caso específico de “la Ciudad de México mientras registra los más bajos índices de marginación social del país una amplia mayoría de población es expulsada a la periferia de la ciudad o habita en zonas céntricas que presentan elevados índices de deterioro social y degradación urbana” (Ziccardi, 2019).

México como signatario del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) incorpora en sus políticas el derecho a la vivienda, garantizando a todos una vivienda digna y adecuada. Las *condiciones de habitabilidad* de las viviendas tienen relación con las características físicas y las cualidades de la vivienda; así como, las cualidades del entorno social y el medio ambiente, que contribuyen a la satisfacción personal y colectiva de un asentamiento en determinado lugar y tiempo.



La definición de *habitabilidad* es la “cualidad de *habitable* que posee una *vivienda*”; es decir, la calidad material o condiciones físicas de una vivienda que la hace habitable como la forma de construcción, que su ubicación en términos de que el terreno no se encuentre en zona de riesgo, que los materiales de la construcción sean de calidad y adaptados al entorno donde se encuentra, que tenga disponibilidad de servicios públicos habitacionales, así como, equipamiento necesario para las actividades humanas. Sin embargo, al término de habitabilidad se le han ido agregado variables que van encaminadas hacia la planificación urbana desde la imagen urbana hasta la cohesión social, colocando así a la *habitabilidad* en estudios interdisciplinarios como el urbanismo mismo.

El Centro Histórico de la Ciudad de México por ser el sitio fundacional de la ciudad y albergar múltiples funciones comerciales, administrativas, culturales y religiosas cuenta con las condiciones físicas adecuadas para tener una buena habitabilidad de la vivienda. Sin embargo, la vivienda popular se encuentra en condiciones de deterioro físico y social como es el caso de “la vecindad” que es la forma de la vivienda popular en alquiler en el Centro Histórico que “se ha convertido en símbolo de la degradación de la antigua vivienda (...) estigmatizada en muchos discursos, pero valorizada en otros como el centro de la sociabilidad popular que debe preservarse” (Melé, 2006). Es decir, la sociabilidad popular que Robert Castel (2015) denomina “sociedad de semejantes” y que define como una sociedad en la que todos sus miembros están unidos por relaciones de interdependencia y disponen por lo menos de un mínimo de recursos para formar parte del mismo conjunto y poder así, justamente, “hacer sociedad”.

En los años cuarenta del siglo XX la Ciudad de México se industrializó, centralizando las fuentes de trabajo, lo cual incentivó la migración campo – ciudad de quienes demandaban empleo y vivienda principalmente. Este sector de la población optaba por habitar en viviendas de bajo costo, como las vecindades que permitían una rotación de población de quienes aspiraban a vivir en la periferia debido a que los precios de suelo eran más asequibles para poder acceder a la propiedad por medio de la autoproducción, permitiéndoles construir sus viviendas de manera evolutiva conforme a sus ingresos e independiente de cualquier crédito hipotecario a los que no podrían acceder por no tener perfiles sujetos de crédito.

Las vecindades actuales suelen ser casonas divididas en varios departamentos o “cuartos redondos” que se alquilan a precios asequibles para el sector popular, generalmente con una progresiva degradación de la vivienda por la falta de mantenimiento de ésta y con servicios habitacionales escasos y/o ineficientes. A pesar de las deficiencias de comodidad la demanda es alta debido a las ventajas de localización y la falta de vivienda de calidad en alquiler asequible para el sector de menos ingresos. Melé (2006) afirma que las vecindades ofrecen una amplia gama de condiciones de habitabilidad como de niveles socioeconómicos de la población que habita en ellas.

Las Políticas de Renovación Urbana en el Centro Histórico de la Ciudad de México han impactado directamente en las condiciones de habitabilidad de los barrios céntricos de la Ciudad de México beneficiando o vulnerando el derecho de la población de permanecer en su vivienda, ya sea por destrucción o reemplazo de tipologías, como por cambio de uso. Hardoy y Gutman (1992) señalan que debido a la configuración de funciones y usos de suelo en el centro han atraído los intereses inmobiliarios como lugares turísticos y de residencia de grupos profesionales y de artistas. Esto relacionado con la afirmación de la ONU (2008) sobre los factores de la vivienda inasequible donde incluye la especulación con los terrenos y viviendas; así como, la renovación urbana.

La renovación urbana, el embellecimiento de las ciudades y la creación de pretendidas ciudades de clase mundial han contribuido al aumento de los precios de la propiedad en las ciudades, a desviar el uso de los terrenos para grupos de ingresos más elevados y alejar a los pobres aún más hacia la periferia. (ONU, 2008).

## METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

El principal objetivo de esta investigación es estudiar los procesos y actores involucrados en la seguridad de tenencia y desalojos de las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México, a partir de la informalidad que existe en la forma tenencia de las vecindades habitadas por los sectores populares y las pésimas condiciones de habitabilidad en las que se encuentran.

La principal pregunta es: ¿Cuáles son las precarias condiciones de habitabilidad y las formas de tenencia que son utilizadas legal e institucionalmente para justificar el desalojo de las familias que viven en las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México?

La hipótesis inicial es que los desalojos en las vecindades están en función de las precarias condiciones de habitabilidad y en particular de la inseguridad de la forma de tenencia de estas viviendas, así como la incentivación económica de propietarios (o presuntos propietarios) para recuperar la posesión de estos predios e introducirlos al mercado de suelo del Centro Histórico de la Ciudad de México para destinarlos a usos habitacionales o comerciales más lucrativos.

La metodología de la investigación es de carácter cualitativo realizando el estudio de tres casos a profundidad de vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México. El método de estudio de caso Yin (1989) lo considera apropiado para temas que se consideran prácticamente nuevos, debido a que tienen los siguientes rasgos distintivos:

- Examina o indaga sobre un fenómeno contemporáneo en su entorno real
- Las fronteras entre el fenómeno y su contexto no son claramente evidentes
- Se utilizan múltiples fuentes de datos, y
- Puede estudiarse tanto un caso único como múltiples casos.

De igual forma Eisenhardt (1989) afirma que un estudio de caso es “una estrategia de investigación dirigida a comprender las dinámicas presentes en contextos singulares”, puede ser un o varios casos, combinando diversos métodos para la recogida de evidencia cualitativa y/o cuantitativa con el fin de describir o verificar una teoría.

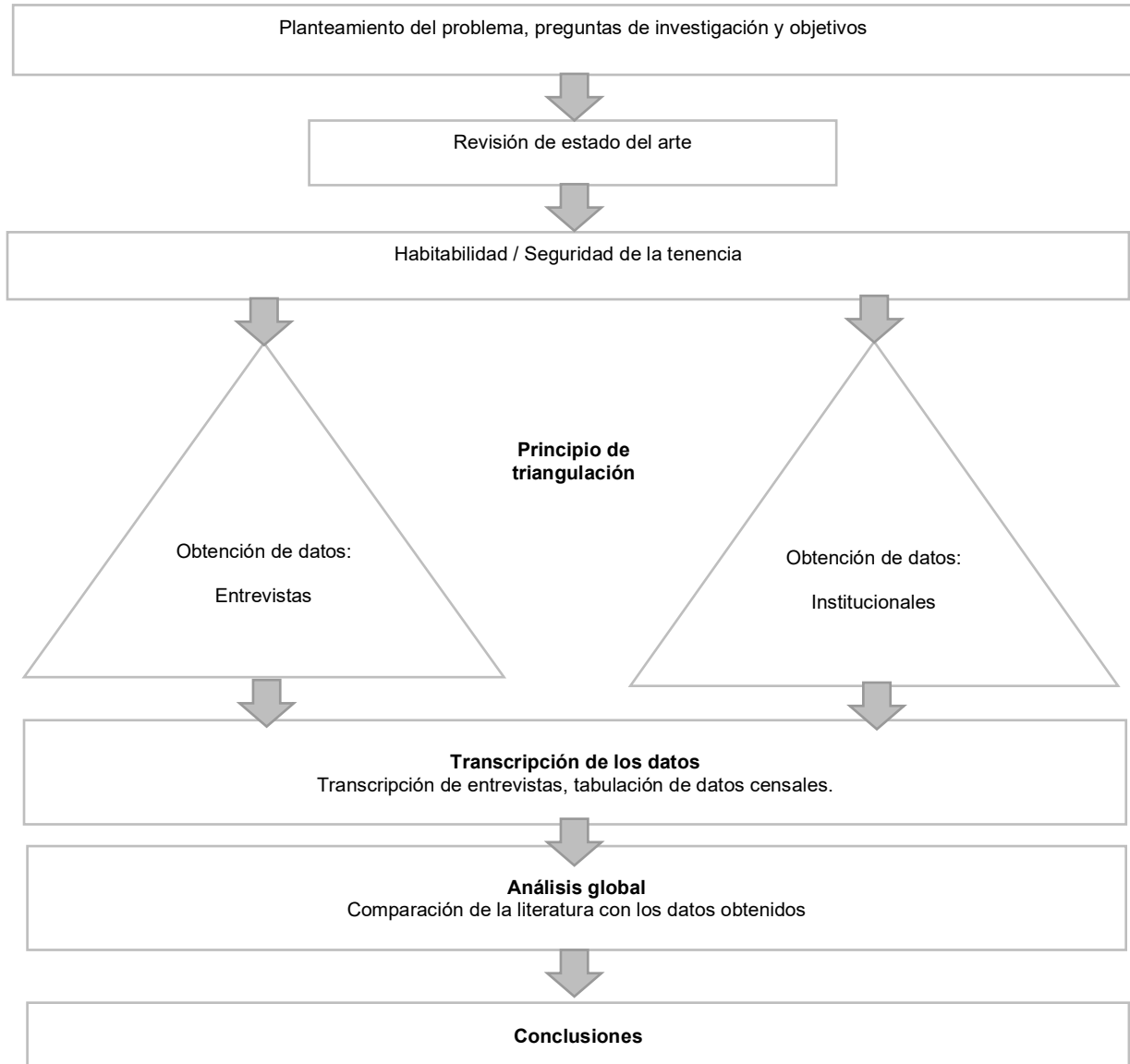
La información se recopiló con la aplicación de entrevistas semiestructuradas con preguntas y categorías de respuestas preestablecidas y algunas abiertas a miembros de organizaciones sociales como el Movimiento Urbano Popular (MUP), habitantes de una vecindad en proceso de desalojo o con percepción de desalojo, constituyen instrumentos valiosos para esta investigación.

Se pone particular énfasis en:

- a) caracterización de los habitantes,
- b) las condiciones de habitabilidad de las vecindades,
- c) condiciones de habitabilidad del entorno urbano,
- d) seguridad de la tenencia (legal, de facto o percepción),
- e) condiciones en pandemia,
- f) transversalmente se incorpora la percepción de los habitantes en cada apartado, para conocer y comprender tanto los actores como los procesos de apropiación y arraigo, como los de desalojo.

Este método permite captar adecuadamente la heterogeneidad y el rango de variación existente en la población determinada, la selección teórica frente al muestreo.

Diagrama 01. Metodología de investigación



Fuente: Elaboración propia

## ***La habitabilidad como punto de partida***

La habitabilidad implica cualidades en el interior y el exterior de la vivienda, no sólo está referida a la calidad de los materiales, el diseño de la vivienda y el tamaño en función de las características de sus ocupantes; sino también al entorno ambiental, social y cultural vinculado al desarrollo humano o comunitario, a la construcción de identidad, la convivencia y seguridad ciudadana. Es decir, engloba dimensiones tales como: las características constructivas como lo son el tamaño, la calidad de los materiales y el diseño tanto interior como exterior; así como, el acceso y calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios básicos que permiten el desarrollo humano como el abastecimiento de agua potable, electricidad, drenaje, transporte, espacios públicos, servicios educativos, de salud, culturales, etc. todo aquello que incide en la calidad de vida de la familia y de la sociedad en conjunto (Ziccardi, 2015).

Existen índices de habitabilidad contruidos con una perspectiva de derechos que consideran las características mínimas de la habitabilidad de una vivienda. Sin embargo, la habitabilidad requiere introducir un análisis no sólo de variables e indicadores estadísticos sino también percepciones de los habitantes hacia su vivienda, por tanto, para medir la habitabilidad de una vivienda se requiere construir un índice que conjunte dimensiones objetivas y subjetivas y que permita la comparación de los datos.

Para conocer las condiciones de habitabilidad de las vecindades estudiadas es necesario la elección de los parámetros o variables a medir. En esta investigación se identifican tres dimensiones:

1. La habitabilidad interior de la vecindad (evaluado con criterios institucionales)
2. La habitabilidad urbana (entorno urbano que contiene la vecindad evaluada con criterios institucionales)
3. La percepción del habitante de la vecindad, información que se recabará por medio de una entrevista semiestructurada (ver anexos).

La entrevista semiestructurada es una técnica de investigación que nos permite obtener información de fuentes primarias ampliando la visión de la información oficial obtenida. En esta investigación se pretende identificar las percepciones y manifestaciones de identidad barrial; así como formas de apropiación del espacio urbano; las satisfacciones de residir en una vecindad, el bienestar personal, el bienestar colectivo y las aspiraciones

de una vivienda. Por último, se incorpora información sobre el proceso de desalojo y si tienen o no asistencia técnica.

Las entrevistas están estructuradas de la siguiente manera:

1. Delimitación de objetivos y formulación del problema de investigación
2. Selección de los entrevistados
3. Temáticas de la entrevista:
  - a) Ubicación del inmueble
  - b) Caracterización de la población
  - c) Condiciones y percepción de la habitabilidad de la vivienda
  - d) Tenencia de la vivienda
  - e) Condiciones y percepción de la habitabilidad urbana
  - f) Desalojo (tipo y prácticas)
  - g) Pandemia

Así mismo, fue necesario realizar una prueba piloto para hacer los ajustes correspondientes al guion de entrevista, antes de recopilar toda la información. Por último, se aplica la entrevista para posteriormente analizar los datos obtenidos.

La técnica de investigación por triangulación permite el uso de varios métodos (cuantitativos, cualitativos), fuentes de datos, teorías, investigaciones o ambientes en el estudio de un fenómeno. (Okuda y Gómez, 2005). Este método nos ayuda ya que comprende el uso de varias estrategias, como las propuestas en este caso el uso de un índice de carácter cuantitativo complementado con la entrevista de carácter cualitativo.

La implementación de esta técnica nos permite explicar y analizar los resultados de las diferentes perspectivas de la habitabilidad, es decir desde el ámbito normativo con los parámetros o variables mínimos aceptables de la habitabilidad en la información oficial y desde la percepción del habitante que vive diariamente el espacio que se aplicó a los casos de estudio seleccionados de las vecindades en proceso de desalojo estudiadas en esta investigación.

Las etapas son las siguientes:

1. Aplicar índice con las variables y aspectos mínimos aceptables de una vivienda según la perspectiva institucional, en este caso sería bajo la visión del investigador.

2. Aplicar la entrevista donde el apartado c) Percepción de la habitabilidad de la vivienda y del entorno se consideren las mismas variables o parámetros de medición, con la intención de valorar la calidad, proximidad y satisfacción de acuerdo con los parámetros.
3. Analizar y explicar los resultados de las diferentes técnicas agregando, por un lado, las aspiraciones habitacionales de la población que habita vecindades y los procesos de desalojo a los que está expuesta la población y la asistencia jurídica que están recibiendo.

La estructura de la tesis es la siguiente:

En el *Capítulo 1*: se expone al marco teórico donde se realiza una revisión del estado del arte de la noción de “habitabilidad” en el ámbito académico por medio de investigaciones de diversas disciplinas que aborden el tema (libros, artículos científicos o tesis). La normatividad se analiza a partir del pacto internacional de los derechos humanos y su integración a la normativa vigente de la vivienda en México desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del Plan de Manejo Integral del Centro Histórico.

En el *Capítulo 2*: se realiza una revisión de las definiciones de la seguridad de la tenencia y el arrendamiento; así como un análisis de la vivienda en renta en la Ciudad de México y área de estudio en el periodo de 2000 a 2020, mediante datos censales de los mismos años. Así mismo, se revisa la Ley de Rentas Congeladas y las Iniciativas de Ley Inquilinaria a manera de antecedentes de la vivienda en renta, así como de los movimientos para la defensa de una vivienda digna y contra los desalojos. Por último, se indaga sobre las irregularidades en la tenencia, actores y procesos que inciden en los desalojos y como se vincula con las condiciones de habitabilidad.

En el *Capítulo 3*: se realiza una revisión histórica de estudios académicos realizados sobre las casas que son vecindades, a partir de los años cuarenta, poniendo énfasis en la descripción de las características de la habitabilidad y las justificaciones para su demolición y su no transformación obteniendo la información de investigaciones académicas de diversas disciplinas que aborden el tema (libros, artículos científicos y tesis).



Por último, en el *Capítulo 4*: se describen las características de los habitantes, las condiciones de habitabilidad de las casas en vecindad, las condiciones de habitabilidad urbana, la seguridad de la tenencia y el proceso de desalojo que se esté llevando en la actualidad obtenidas de la aplicación del índice construido en esta investigación para analizar los casos de estudio, de acuerdo a las variables que inciden en los desalojos, a fin de saber si existen mecanismos formales e informales que aplican los desarrolladores para desalojar a los habitantes de las vecindades y destinar estos predios a otros usos habitacionales y comerciales que permiten obtener elevadas ganancias.

**PARTE I. MARCO CONCEPTUAL Y CONTEXTO**

**DE LA VIVIENDA EN RENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**



Fuente: "Vecindad, Interior" por Mediateca INAH, 1910. Colección C.B. Waite, W. Scott.  
[www.mEDIATECA.INAH.GOB.MX/repositorio/islandora/object/fotografia%3A140337](http://www.mEDIATECA.INAH.GOB.MX/repositorio/islandora/object/fotografia%3A140337)

# CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO

## 1.1 Noción de habitabilidad

*Al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir.*

*Éste, el construir, tiene a aquél, el habitar, como meta.*

*Martín Heidegger, 1951.*

En términos jurídicos “*habitabilidad*” según la Real Academia Española se refiere a la *cualidad de habitable que posee una vivienda*; definiendo a la vivienda como un “*lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas*”; mientras que el término “*habitar*” derivado del latín *habitare* significa *-vivir, morar (residir habitualmente en un lugar)*; en este sentido la habitabilidad se refiere a las condiciones necesarias de una vivienda para ser habitada. Las condiciones necesarias del habitar según investigaciones de diversas disciplinas que estudian la vivienda son: por un lado, las características físicas de las construcciones y el entorno que la sirve; por otro lado, la satisfacción de las personas en determinado escenario o grupos de escenarios (Zulaica y Celemín, 2008); es decir, de lo individual a lo social.

Para poder analizar las condiciones necesarias del habitar es imprescindible conocer cuáles son las necesidades humanas por cubrir. Abraham Maslow, psicólogo norteamericano, crea “La teoría de la motivación humana” donde señala que las necesidades humanas son *sensación de carencia de algo unida al deseo de satisfacerla*; también afirma que éstas pueden ser infinitas, debido a que una vez que el individuo asegura o satisface una necesidad empieza a buscar la satisfacción de otras necesidades, para ello clasifica las necesidades humanas en cinco niveles jerárquicos, iniciando desde la base, que forman la “Pirámide de Maslow”:

Diagrama 02. Pirámide de Maslow



Fuente: *Elaboración propia basado en información de Maslow (1954).*

1. *Necesidades fisiológicas*, son las relativas al cuerpo humano, son de carácter cíclico y satisfacen la supervivencia como respirar, comer, dormir, descansar, abrigarse, etcétera. Si estas no son cubiertas el cuerpo humano sufre importantes daños o muere.
2. *Necesidades de seguridad*, búsqueda de protección contra peligros, amenazas y privaciones; así como, conservar lo ya logrado, es decir, conservar el tener cubiertas las necesidades fisiológicas.
3. *Necesidades sociales*, necesidades de amor, afecto y sentido de pertenencia; “la profunda importancia de la vecindad, del territorio propio, del clan propio, del propio estilo, de la propia clase (...) nuestras profundas tendencias animales de rebaño, manada, de agruparse, de pertenecer (Maslow, 1954).
4. *Necesidades de aprecio o estima*, necesidad o deseo de valoración de sí mismos, necesidad de autorrespeto o de autoestima, y de la estima de otros. Esta se divide

en dos partes, en la primera se encuentra el deseo de fuerza, logro, adecuación, competencia, confianza, interdependencia y libertad; y, en la segunda parte se encuentra el deseo de reputación o prestigio (estima de otras personas) el estatus, la fama y la gloria, la dominación, el reconocimiento, la atención, la importancia, la dignidad o el aprecio.

5. *Necesidad de autorrealización*, el deseo de llegar a ser cada vez más lo que uno esté de acuerdo con su idiosincrasia.

Por tanto, la vivienda atraviesa los primeros cuatro niveles, en un primer nivel brinda a los humanos espacios donde realizar o satisfacer las necesidades fisiológicas de supervivencia, permitiéndole dormir, descansar, alimentarse, actividades de aseo personal, entre otras; en el segundo nivel permite resguardarse del clima, de peligros y amenazas externas; en el tercer nivel permite la relación entre grupos semejantes, crear arraigo y redes sociales; y, por último, en el cuarto nivel brinda un estatus social o prestigio según sus cualidades y características distintivas, así como la ubicación de la misma dentro de una ciudad.

Sin embargo, si bien las necesidades de todos los seres humanos suelen ser las mismas cada uno de ellos la satisface de manera distinta por diversas razones. Omole (2001) identifica en el concepto de habitabilidad las características socioeconómicas de los residentes; así como, el grupo cultural al que pertenecen, porque ciertamente, la vivienda al ser una mercancía depende de los ingresos económicos que el individuo posea para acceder a ésta, sin que descuide satisfacer sus necesidades fisiológicas.

La habitabilidad desde el planteamiento de satisfacer necesidades se pueden dividir entre condiciones *objetivas* y *subjetivas*, Moreno (2008) menciona dentro de las *objetivas*: infraestructura mínima para satisfacer necesidades fisiológicas dentro de un espacio arquitectónico, un entorno adecuado que cubra necesidades de salubridad, seguridad a los habitantes y las necesidades sociales relacionadas con el sentimiento de arraigo; y, dentro de las *subjetivas* destaca: aspectos de carácter psicológico e individualista como los deseos o aspiraciones.

Dado la condición gregaria del ser humano para satisfacer las necesidades fisiológicas, sociales, psicológicas, etc. Martin Heidegger (1951) desde el ámbito de la

filosofía considera “el *construir* como el *habitar* -es decir, estar en la tierra, para la experiencia cotidiana del ser humano- es desde siempre [...] lo *habitual*” donde no todas las construcciones son moradas; estableciendo así “la región de habitar” del ser humano que no se limita a la vivienda, sino que, contempla un conjunto de construcciones que brindan servicios e instalaciones necesarios para facilitar las actividades humanas, existiendo una interdependencia entre las construcciones que componen la región; es decir, la vivienda depende de que existan lugares de trabajo, educación , salud, recreación, etcétera; todo aquello para el desarrollo de una vida.

De manera que, la *habitabilidad* es “el conjunto de cualidades que adquiere todo territorio natural al ser transformado en un lugar verdaderamente ordenado y lleno de significación” (Colavidas,2015) donde la vida humana, dentro de este territorio transformado, se precisa entre dos actividades fundamentalmente: la producción y la residencia, lugar donde el individuo puede desarrollar las actividades que le permitan satisfacer sus necesidades primarias hasta llegar a autorrealizarse.

Owoeye (2013) señala que el concepto de habitabilidad explica el nivel de satisfacción que obtienen los vecinos de su respectiva morada y su disposición a seguir viviendo en el entorno donde se encuentran actualmente, la relación que se produce entre el hombre y su entorno físico, es decir las condiciones físicas de la vivienda en que habita y su ubicación, las condiciones de las instalaciones disponibles y el arreglo de gestión establecido para mantener el funcionamiento regular del sistema a fin de mejorar su máxima satisfacción, comodidad y productividad.

Si precisamos lo “habitabile” en la residencia o la vivienda, Cervantes y Maya (2017), consideran lo *habitabile* como “una cualidad derivada de la interacción entre el *continente* (envolvente físico de la vivienda) y el *contenido* (espacio que contiene la actividad del habitante)” donde la interacción de éstas “forman un proceso de adaptación – construcción entre el espacio arquitectónico y el hombre que lo habita” donde la adaptación va en función de “la satisfacción [...] de la necesidad humana con su hábitat y la construcción como medio para la realización del bienestar del habitante, evidenciada por el cumplimiento de sus aspiraciones o satisfacción del ser”.

Los conceptos *continente* y *contenido* son aplicados por los autores a la construcción de una vivienda individual; sin embargo, pueden trasladarse a todo tipo de construcciones ya que cada espacio que se *construye* posee una actividad intrínseca entonces podríamos decir que existe una relación entre los *continentes* y por tanto entre *contenidos* para satisfacer las necesidades humanas.

La habitabilidad desde la perspectiva de satisfacción de los habitantes es entendida como “la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos”, es decir, involucra las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equipararse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona (Castro, 1999; citado por Landázuri Ortiz y Mercado Doménech, 2004). De ahí su estrecha vinculación con el concepto de calidad de vida.

La “calidad de vida” es asociada a la satisfacción de las necesidades humanas y a los derechos humanos, comienza a usarse principalmente en los años setenta como una reacción a los criterios economicistas y de discursos políticos; la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) establece por primera vez en 1970 que “el crecimiento económico no es una finalidad en sí mismo, sino un instrumento para crear mejores condiciones de vida, por lo que han de enfatizar sus aspectos de calidad”.

Rueda (1996) realiza una aproximación de la calidad de vida y su representación social dividiéndola en cuatro bloques: en el primer bloque considera aspectos que impactan en el bienestar del ciudadano como el trabajo, educación, *vivienda*, equipamientos, etc. En el segundo bloque lo relacionado a la calidad ambiental como la calidad del aire, el ruido, agua, etc. El tercer bloque lo vincula al ámbito psicosocial, es decir, las relaciones que crea con familia, interpersonales, ocio, etc. Y, por último, el cuarto bloque se refiere al orden sociopolítico como la participación social, seguridad personal, seguridad jurídica, etc.

La habitabilidad según Ziccardi (2015) “implica cualidades en el interior y el exterior de la vivienda, no solo está referida a la calidad de los materiales, el diseño de la vivienda y el tamaño en función de las características de sus ocupantes; sino también al entorno ambiental, social y cultural vinculado al desarrollo humano o comunitario, a la

construcción de identidad, la convivencia y seguridad ciudadana”. Donde concentra dimensiones tales como las características constructivas como lo son el tamaño, la calidad de los materiales y el diseño tanto interior como exterior; así como, el acceso y calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios básicos que permiten el desarrollo humano como el abastecimiento de agua potable, electricidad, drenaje, transporte, espacios públicos, servicios educativos, de salud, culturales, etc. “ todo aquello que incide en la calidad de vida de la familia y de la sociedad en conjunto”. Con base a estas definiciones y planteamientos revisados se establecen las dimensiones y variables de esta investigación:

Tabla 01. Dimensiones e indicadores de la habitabilidad al interior de la vivienda

Dimensiones	Indicadores
Formas de tenencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alquiler,</li> <li>• prestada,</li> <li>• intestada,</li> <li>• otra.</li> </ul>
Tamaño y uso de los espacios de la vivienda / número de habitantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacinamiento: Número de dormitorios según composición familiar (n) o superficie de vivienda por persona (m2/persona).</li> </ul>
Mantenimiento de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones superficiales,</li> <li>• Modificaciones en instalaciones,</li> <li>• Modificaciones estructurales.</li> <li>• Ninguna</li> </ul>
Calidad de los materiales constructivos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pisos</li> <li>• techos</li> <li>• muros</li> </ul>
Estabilidad estructural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requiere un estudio especializado</li> </ul>
Número de viviendas del conjunto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de viviendas en el conjunto (n).</li> </ul>
Disponibilidad de servicios básicos habitacionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• agua potable corriente</li> <li>• luz eléctrica</li> <li>• alcantarillado</li> <li>• recolección de basura</li> </ul>

Fuente: *Elaboración propia.*



Tabla 02. Dimensiones e indicadores de la habitabilidad urbana

Dimensiones	Indicadores
Disponibilidad en Espacio Público	<ul style="list-style-type: none"> <li>• banquetas</li> <li>• rampas de discapacitados</li> <li>• Presencia de puestos ambulantes</li> <li>• mobiliario urbano</li> <li>• alumbrado público</li> <li>• arbolado</li> </ul>
Disponibilidad de Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios Abiertos</li> <li>• Acceso a vialidades principales</li> <li>• transporte público</li> <li>• ciclovías</li> <li>• tiendas de abastecimiento esencial</li> <li>• escuelas</li> <li>• servicios médicos</li> <li>• espacios deportivos</li> <li>• espacios culturales</li> <li>• espacios de entretenimiento</li> </ul>
Percepción del Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contaminación del aire</li> <li>• Contaminación auditiva</li> <li>• Limpieza del espacio público</li> <li>• Seguridad</li> <li>• Inmuebles degradados / imagen urbana</li> </ul>

Fuente: *Elaboración propia.*

## 1.2 Habitabilidad en el marco normativo e la Vivienda

La vivienda impacta a las ciudades y a las comunidades que las integran. Incluso puede mitigar (...) la precarización de las condiciones de vida de las personas. Una de las principales preocupaciones a nivel global ha sido definir cuáles son aquellos criterios irreductibles que permiten, entonces, considerar que una vivienda es inclusiva, sostenible y adecuada. (SEDATU y CONAVI, 2019).

Dentro de los diversos documentos legales y de planeación referentes a la vivienda en México no existe un consenso en la definición del concepto de habitabilidad, es usado indistintamente en programas gubernamentales sin parámetros que se puedan homologar a nivel nacional que permitan comparar con la percepción de los habitantes a cerca de la calidad de sus viviendas o las condiciones de habitabilidad.

En 1948 fue adoptada la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la cual establece en su artículo 25 que toda persona y su familia tienen derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure salud, bienestar y en especial alimentación, vestido, *vivienda*, asistencia médica y los servicios sociales necesarios. También en su artículo 12 plantea que “nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, *su domicilio* o su correspondencia (...). Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques”. Y, por último, en su artículo 13 se afirma: “toda persona tiene derecho a circular libremente y a elegir su residencia en el territorio de un Estado.

En 1966 el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) establece en su artículo 11 que los Estados reconozcan y aseguren *el derecho a un nivel de vida adecuado* para sí y su familia, incluyendo la alimentación, vestido y *vivienda adecuados*, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. También dice que “se consideran derechos de igualdad material por medio de los cuales se pretende alcanzar la satisfacción de las necesidades básicas de las personas y el máximo nivel posible de vida digna. Por su parte los derechos civiles y políticos son los que persiguen la protección de los seres humanos contra los abusos de autoridad del gobierno [...] Ambos grupos han sido proclamados como los derechos básicos; en la

Conferencia Mundial de Derechos Humanos, celebrada en Viena 1993, se estableció su universalidad, indivisibilidad, interdependencia e interrelación, así como la obligación de otorgarles el mismo peso y consideración”. (CNDH, 2012)

México al formar parte del PIDESC desde 1981, incluye dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4° principios del cumplimiento de los DESC, incluyendo el derecho a la vivienda digna, donde dice: “toda familia tiene derecho a disfrutar de una *vivienda digna y decorosa*. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios al fin de alcanzar tal objetivo”.

En 1991 el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) en su observación general número 4, define que una *vivienda adecuada* debe contar mínimamente con: a) *la seguridad de la tenencia*, b) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, c) asequibilidad, d) *habitabilidad*, e) ubicación, f) adecuación cultural; y, en su observación no. 7 incluye la protección contra el desalojo forzoso y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Mientras que 1996 ONU-HABITAT se enfocó en garantizar vivienda para todos, lograr un desarrollo sostenible en un mundo en proceso de urbanización a partir de asentamientos humanos más seguros, salubres, habitables, equitativos, sostenibles y productivos; poniendo énfasis en la habitabilidad en una doble vertiente:

La habitabilidad guarda relación con las características y cualidades de espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo e infundirle la satisfacción de residir en un asentamiento determinado. Las aspiraciones a la habitabilidad varían de un lugar a otro y evolucionan y cambian con el tiempo. (ONU-HABITAT, 1996)

A partir de esto, tanto en las políticas habitacionales como en la planificación de la ciudad misma ha surgido en sus discursos el concepto de *habitabilidad* para la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes. El derecho a la vivienda al ser un derecho social es reconocido internacionalmente como derecho humano fundamental; sin embargo, “el

régimen político no suele incluirlos de modo reconocible y efectivo en la construcción de sus procedimientos” (Sahuí, 2018).

Leonardo Morlino (2014), señala que los países democráticos muestran deficiencias en la implementación de los DESCAs, “siendo estos un medio para disminuir la desigualdad, suelen ser más precarios que los Derechos Civiles y Políticos” (DCP) los cuales son una seguridad social mínima garantizada, y que más allá de tener voluntad política para consolidar los derechos sociales se debe tener un nivel de riqueza suficiente para concretar políticas de cohesión para los ciudadanos menos solventes.

SEDATU y CONAVI consideran que una vivienda es adecuada mediante los siete componentes enunciados en 1991 por el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales, antes mencionados, resaltando que, para atender la seguridad de tenencia de la tierra, asequibilidad y la ubicación se requiere la participación de otros actores para el cumplimiento y garantía de estos.

Dentro de “Criterios técnicos para una vivienda adecuada” se refieren a la habitabilidad como a las características del material y los espacios de la vivienda; así como a la infraestructura para acceder a los servicios básicos definidos por el CONEVAL<sup>1</sup>; incluye garantizar la seguridad física y proporciona espacio suficiente, protección contra peligros estructurales, el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud. Sin dejar de lado las características de diseño que proporcionen confort y protección contra la intemperie.

El Código de Edificación de Vivienda (SEDATU y CONAVI, 2017) hace referencia a la habitabilidad como las que la familia habita una vivienda determinada por las características físicas de la vivienda y de sitio, psicosociales de la familia que se expresan en hábitos, conductas o maneras de ser adquiridos en el transcurso del tiempo. Así como conjuntada con Sustentabilidad a la provisión de higiene, salud y protección del medio ambiente necesarias para que alcancen condiciones aceptables de salubridad y

---

<sup>1</sup> Indicador de carencia social “Acceso a los servicios básicos de la vivienda” según CONEVAL : agua entubada dentro de la vivienda o fuera de la vivienda pero dentro del terreno; drenaje conectado a la red pública o a una fosa séptica; electricidad obtenida del servicio público, de panel solar o de otra fuente, planta particular, y que el combustible para cocinar sea gas LP o gas natural, electricidad, y si es leña o carbón que la cocina cuente con chimenea

estabilidad en el ambiente interior de las viviendas y unidades habitacionales y que estas no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato.

Por otra parte, en el año 2000 se propuso dotar a la Ciudad de México de una Constitución como respuesta a un presidencialismo exacerbado, el predominio de un partido hegemónico y el control político, económico y militar en la capital. Pero fue hasta principios de 2017 que el jefe de gobierno Miguel Ángel Mancera propone un primer documento para la elaboración de la Constitución Política de la Ciudad de México (CPCDMX), la cual es elaborada por la Asamblea Constituyente que entró en vigor en septiembre de 2018. En la misma se otorga la facultad de establecer las normas y garantías para el goce y la protección de los derechos humanos, la preservación y mejoramiento del entorno urbano, el combate a la corrupción, la disminución de las desigualdades, el progreso distributivo y bienestar social.

Dentro de la CPCDMX no se define el concepto de habitabilidad, sin embargo, establece en su artículo 9 “Ciudad solidaria” el *derecho a la vivienda* donde marca que “toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y sus familia, adaptada a sus necesidades”; así como que “ las autoridades tomarán medidas necesarias para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, *habitabilidad*, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil”; también hace énfasis en asegurar gastos soportables en cuanto a los financiamientos y la seguridad en la tenencia de la vivienda. Finalmente dice que se adoptarán medidas conforme a la ley contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda. En su artículo 12 “Derecho a la Ciudad”: 1) La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente. 2) El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

La Ley de Vivienda (2019) tampoco define habitabilidad pero en su artículo 2 define “vivienda digna y decorosa” como aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables (el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas) y auxiliares (lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación); así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a sus propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

En la Ley de Vivienda de la Ciudad de México publicada en 2017 en su artículo tercero considera que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental que se deberá reconocer con base en los principios de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en particular de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como, a los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte; este artículo establece que la “Habitabilidad la vivienda debe contar con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario; también que cuente con seguridad estructural, condiciones higiénicas para evitar riesgos a la salud, y aquellos fenómenos perturbadores (fenómenos de carácter geológico, hidrometeorológico, químico-tecnológico, sanitario-ecológico, antropogénico o socio-organizativo que producen riesgo que implica la posibilidad de generar una o más emergencias o desastres) que están enumerados en la Ley de Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como el mejoramiento de aquellas viviendas que se encuentren declarados como afectos al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico del Distrito Federal”.

El Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 define a una *vivienda habitable* como aquella que garantiza la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un

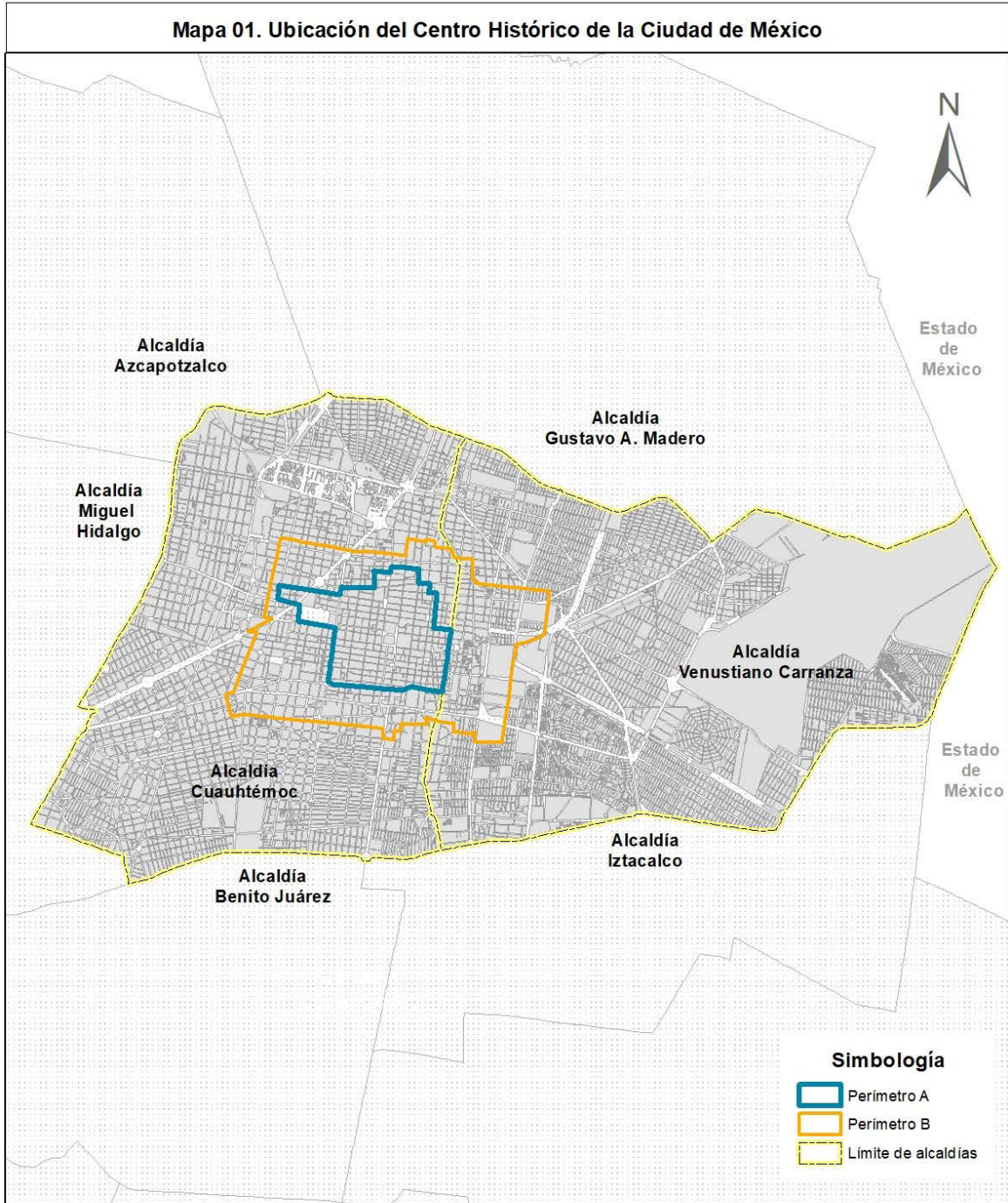
espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud y peligros estructurales. La forma en la que mide la habitabilidad es mediante el indicador de “rezago habitacional” con las variables de hacinamiento, vulnerabilidad estructural y ubicación de riesgo (desastres por fenómenos naturales). También adopta los siete elementos de una vivienda adecuada definidos por la ONU: 1) seguridad de la tenencia; 2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; 3) asequibilidad; 4) habitabilidad; 5) accesibilidad; 6) ubicación, y, 7) adecuación cultural.

### **1.3 Habitabilidad en el marco normativo del Centro Histórico**

El Centro Histórico de la Ciudad de México tiene una condición territorial y para delimitarlo se crearon el perímetro A y B en 1980 en la “Zona de Monumentos Históricos (ZMH) denominada Centro Histórico de la Ciudad de México”. Esta zona está protegida por la “Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, Históricas y Artísticas” y está inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad en 1987. El perímetro A (núcleo) y el perímetro B (zona de amortiguamiento) abarcan un área de 10 km<sup>2</sup>, 770 manzanas, 9,362 edificios de los cuales 3,504 se encuentran protegidos por el Instituto Nacional de antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Además de situarse entre dos alcaldías, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza (*Ver Mapa 01*).

Por lo cual, normativamente aplican a este territorio en primer lugar los Programas delegacionales de Desarrollo Urbano de las alcaldías Cuauhtémoc (2008) y Venustiano Carranza (2005). En segundo lugar, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que competen a la zona de estudio se encuentran: 1) Centro Alameda; 2) Centro Histórico (2000 y 2010); Y, 3) La Merced (2000). Y, por último, el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México como instrumento integrador del área en cuanto a gestión, conservación y gobernanza coordinado por la Autoridad del Centro Histórico (ACH) y más recientemente en el Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. (*Ver Mapa 02*).

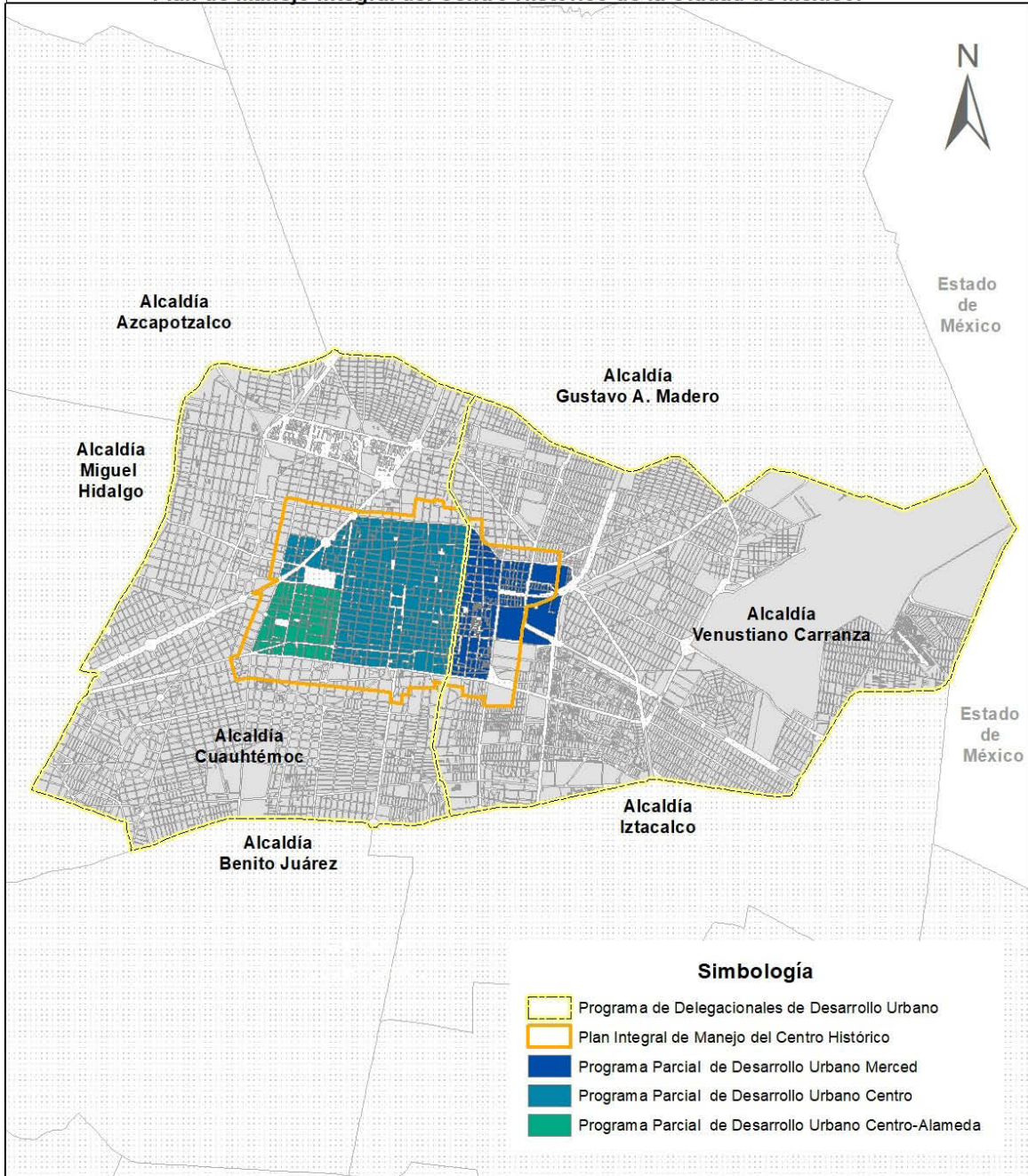
Mapa 01. Ubicación del Centro Histórico de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en información del Portal de Datos Abiertos, Alcaldías de la Ciudad de México y Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México.



**Mapa 02. Áreas de acción de Programas Delegacionales, Programas Parciales y Plan de Manejo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México.**



Fuente: Elaboración propia con base en información del Portal de Datos Abiertos, Alcaldías de la Ciudad de México: Programas Parciales de las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza y Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México.

El carácter u objetivos de los programas delegacionales y parciales es establecer la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de cada demarcación político-administrativa y áreas específicas de la ciudad, respectivamente; mediante la implementación de estrategias y acciones puntuales; estos se despliegan de un entramado jerárquico de instrumentos para la planeación y regularización del suelo urbano.

Dentro de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; así como, los Programas Parciales del Centro (2000), Centro Alameda y la Merced, se señala la necesidad de generar buenas condiciones de habitabilidad en el espacio público y en las viviendas debido a las precarias condiciones de habitabilidad que impactan en la calidad de vida de los habitantes, abandono y proceso de despoblamiento del Centro Histórico, degradación social, así como, la conversión de vivienda en áreas comerciales, oficinas o bodegas, ya que resulta más redituable; por otra parte, existen problemas en la infraestructura de los servicios habitacionales debido a la antigüedad de la tubería y el continuo asentamiento del Centro Histórico ocasionando fugas y encharcamientos. También se rebasa la capacidad de infraestructura de transporte, vialidad y estacionamientos dado la concentración de actividades comerciales y servicios especializados en la zona.

Con base en diagnósticos realizados en cada uno de los Programas proponen estrategias para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, el espacio público; mejorar la calidad de la infraestructura de los servicios habitacionales hídricos y alcantarillado; así como, en la movilidad privilegiando el transporte colectivo eficiente, no contaminante y de calidad.

El Programa Parcial del Centro del año 2010 se enfoca en el ordenamiento territorial en su zonificación donde asigna usos del suelo específicos en cada predio, con sus características patrimoniales, socioeconómicas y de funcionamiento. Para lograr una mezcla de usos a los predios con zonificación habitacional le asigna un porcentaje mínimo destinado a la vivienda esto con el fin de erradicar los espacios destinados al almacenamiento (bodegas). Así como, en los predios no destinados a vivienda de interés social o popular que se ubiquen en las zonificaciones: Habitacional Mixto (HM),

Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO) y Habitacional con Entretenimiento (HE), se permite el uso de bodegas en no más del 25% de los metros cuadrados totales construidos y por construir del inmueble, siempre y cuando se ubiquen en los primeros 2 niveles de este (planta baja y primer nivel). En todos los casos se deberá contar con el dictamen estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural.

El Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México nace del compromiso del gobierno de la Ciudad de México con la UNESCO en el cual se articulan estrategias para la conservación y sostenibilidad del Centro Histórico y los diversos actores involucrados (ciudadanos y los distintos niveles de gobierno). Es un instrumento preciso y moldeable según el diagnóstico permanente actualizado de los conflictos, condicionantes y potencialidades; es decir se plantea la necesidad de un seguimiento, evaluación y retroalimentación de los agentes involucrados en el desarrollo del Centro Histórico, es gestionado por la Autoridad del Centro Histórico fundada en 2007 la cual vincula obras, inversiones, gobernabilidad y reactivación cultural y económica.

El primer Plan Integral de Manejo del Centro Histórico fue presentado ante la UNESCO en 2011 teniendo como objetivos: propiciar la recuperación del equilibrio urbano, social y económico, asegurar la permanencia de los valores del sitio y la eficiencia del sistema urbano, generar mecanismos que vinculen la participación coordinada de los diversos agentes del desarrollo, generar oportunidades para la preservación y acrecentamiento del conjunto de valores culturales, conducir el mejoramiento progresivo del sitio mediante la ejecución de acciones inmediatas y la programación de acciones futuras, construir herramientas para el seguimiento y evaluación del manejo del sitio como base para la adecuación o replanteamiento de las orientaciones asumidas. Las líneas estratégicas fueron: a) Revitalización urbana y económica, b) Habitabilidad, c) Patrimonio, d) Movilidad, e) Prevención de riesgos y f) Vida ciudadana.

Dentro de las líneas estratégicas en la revitalización urbana propone acciones puntuales mediante la revisión y uso de los programas que convergen en el territorio establecer las medidas necesarias para asegurar el uso habitacional predominando el

uso mixto, así como, impulsar proyectos que rehabiliten y restauren edificios abandonados o deteriorados financiados por medio del instrumento de transferencia de potencialidades.

La habitabilidad propone el mejoramiento del espacio y las edificaciones que permite contar con estándares adecuados de salubridad, seguridad, eficiencia y accesibilidad, mediante dos acciones: la primera es recuperar y democratizar el espacio público para conservar su sentido social y calidad urbana; esto con la rehabilitación de plazas, jardines públicos, calles, ordenar el paisaje urbano, inserción de arte al espacio público así como conservar su calidad; la segunda es la recuperación de la vivienda fomentado la recuperación de vivienda desocupada, fomentar el uso de plantas altas con uso habitacional, continuar con programas públicos de vivienda popular, apoyar y proponer esquemas de financiamiento para la rehabilitación inmobiliaria, impulsar la formalización jurídica de la propiedad inmobiliaria, impulsar la simplificación de los procedimientos para la gestión de proyectos y por último, vincular la oferta y demanda de la vivienda.

Sin embargo, en el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico del año 2017, realizado por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) coordinado por la Dra. Ziccardi, define habitabilidad como “el entramado de condiciones que posibilitan la vida vecinal en dos grandes dimensiones: la vivienda, en sus aspectos físicos, económicos y sociales, y el desarrollo urbano sustentado en los principios de heterogeneidad y pluralidad por sus múltiples funciones urbanas: el comercio, la vida pública, la cultural y el turismo, por mencionar algunas”, en este concepto contempla las acciones en:

a) el desarrollo urbano y vivienda: en cuanto al desarrollo urbano se propone realizar adecuaciones al marco regulatorio conforme a los programas y acciones. Por otro lado, en la vivienda se propone el mejoramiento de esta, incentivando la formalización de la seguridad de la tenencia, el financiamiento y gestión de proyectos puntuales y el mercado de vivienda (oferta y demanda).

b) patrimonio: preservación del patrimonio urbano cultural.

c) espacio público: mejoramiento del paisaje urbano y espacio público mediante la rehabilitación de calles, plazas e infraestructura; así como la creación de espacios abiertos a través de ejes articuladores y corredores verdes.

d) sustentabilidad: este contempla reforestación de espacios verdes y a creación de nuevos, se plantea una educación ambiental mediante la difusión de información ambiental; mantenimiento de la red hídrica y sanitaria para una buen abastecimiento y calidad de los servicios, entre otros.

Al no existir una definición de habitabilidad homologada a nivel nacional se vuelve complicado el desarrollo de métricas para evaluar la problemática actual de la vivienda para resolver y atender los temas que derivan de ella.

## 1.4 La vecindad: vivienda en alquiler, colectiva y popular

*La vecindad se ha convertido en símbolo de la degradación de la antigua vivienda (...) estigmatizada en muchos discursos, pero valorizada en otros como el centro de la sociabilidad popular que debe preservarse (Melé, 2006).*

La Real Academia Española define *vecindad* como “la cualidad de vecino”, “conjunto de las personas que viven en las distintas viviendas de una misma casa, o en varias inmediatas las unas de las otras”, “conjunto de personas que viven en una población o en parte de ella” y “contorno o cercanías de un lugar”; mientras que *casa de vecindad* la define como “casa que contiene *muchas* viviendas *reducidas*, por lo común con acceso a *patios* y *corredores*”.

Por tanto, *vecindad*, por sí sola, se refiere al habitar *colectivamente* a diferentes escalas, ya sea, en una misma casa, un predio, un barrio, una localidad, un municipio, estado o país; este habitar a lo que Robert Castel denomina “sociedad de semejantes” donde “todos sus miembros están unidos en relaciones de interdependencia” (Castel, 2015), que beneficia, facilita y satisface las necesidades de la vida humana.

Sin embargo, en México, *casa en vecindad*, se refiere a un tipo de vivienda colectiva con características específicas: “*muchas* viviendas *reducidas*” en “*un mismo predio*” compartiendo áreas comunes como “*los corredores, patios y escaleras*”. Y, por tanto, apuntan hacia la reducida capacidad de pago de sus habitantes.

Las vecindades han representado una forma de vivienda colectiva popular en *alquiler de bajo costo* y se concentran en su mayoría en los antiguos cascos urbanos; “Las hay muy antiguas desde el siglo XVII (...) la vecindad es casi tan vieja como la ciudad misma y sus tipologías son bastante amplias pues responden a diversos momentos del desarrollo del país” (Quiroz, 2013).

México tuvo cambios importantes en el siglo XIX iniciando por la guerra de Independencia (1810-1821) que terminó con el dominio de la corona española y se definiría el rumbo que tomaría el país independiente.

Un momento importante en la transformación de la Ciudad de México fue la secularización de la propiedad del suelo y de la imagen urbana derivada de las Leyes de Reforma promulgadas por Benito Juárez entre 1855 y 1863 donde se establece la separación de la iglesia del Estado con la consecuente desamortización de los bienes de la iglesia [poniendo] en circulación la venta del suelo urbano, y con ello, nuevos propietarios tuvieron acceso a la posesión y uso del mismo (Moya, 2008); sin embargo, paso a manos de quienes tuvieron la capacidad económica para adquirirla, cambiando de esa forma el sujeto de concentración de tierra (Patiño y Espinoza, 2015).

La Constitución de 1917 incluyó el reparto de tierras en su artículo 27, desde entonces es un mandato constitucional y político del Estado mexicano, que deviene de las Leyes Agrarias expedidas en 1915 por Venustiano Carranza donde ordenaban la repartición y distribución de las tierras a los pueblos y comunidades indígenas del país mediante la *expropiación* de haciendas como acto de justicia para asegurar la paz y promover el bienestar y mejoramiento de las clases pobres asegurándoles seguridad alimentaria y autonomía mediante el consumo directo de alimentos básicos de producción propia; sin embargo, la reforma no logró el bienestar perseguido, y los campesinos a los que llegó viven hoy en una pobreza extrema (Warman, 2001).

La expropiación de las empresas petroleras extranjeras en 1938 encaminó al país hacia el desarrollo industrial. Se asignó al sector reformado del campo la función de abastecer de alimentos suficientes y a precios bajos a la creciente población urbana (Warman, 2001). Durante la década de los años cuarenta la Ciudad de México tuvo un gran crecimiento industrial que generó un crecimiento demográfico y urbano (ver mapas 03,04 y 05 ) por la migración del campo a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida ocasionando la construcción de vecindades ubicadas en la periferia del Centro Histórico o en “terrenos baldíos o despojados de sus construcciones históricas”, este tipo de vecindades presentan dos tipologías: el primero donde a una casa individual se le

agregaron cuartos redondos a lo largo de un corredor exterior y el segundo el edificio de cuatro o cinco niveles con viviendas alrededor de un patio unidas por corredores, “una especie de vecindad vertical” (Melé,2006).

Por una parte, Patrice Melé y Enrique Ayala consideran *vecindades de la época colonial* como las constituidas por construcciones religiosas y particulares subutilizadas ofrecidas en alquiler. Respecto a las propiedades religiosas “las órdenes religiosas a través del arrendamiento podían realizar parte de la obra piadosa a la que estaban comprometidos y simultáneamente efectuar negocios con la propiedad inmueble” (Ayala, 2005). Mientras que los inmuebles particulares, son antiguas y amplias casonas coloniales que fueron abandonadas por sus dueños originales, divididas y ofrecidas en alquiler para ser habitadas colectivamente, estas albergan múltiples viviendas en alquiler e inicialmente con servicios compartidos como baños, cocinas, comedores y lavaderos; es decir, estas vecindades nacieron de inmuebles que se adaptaron para solucionar rápidamente la demanda de vivienda económica.

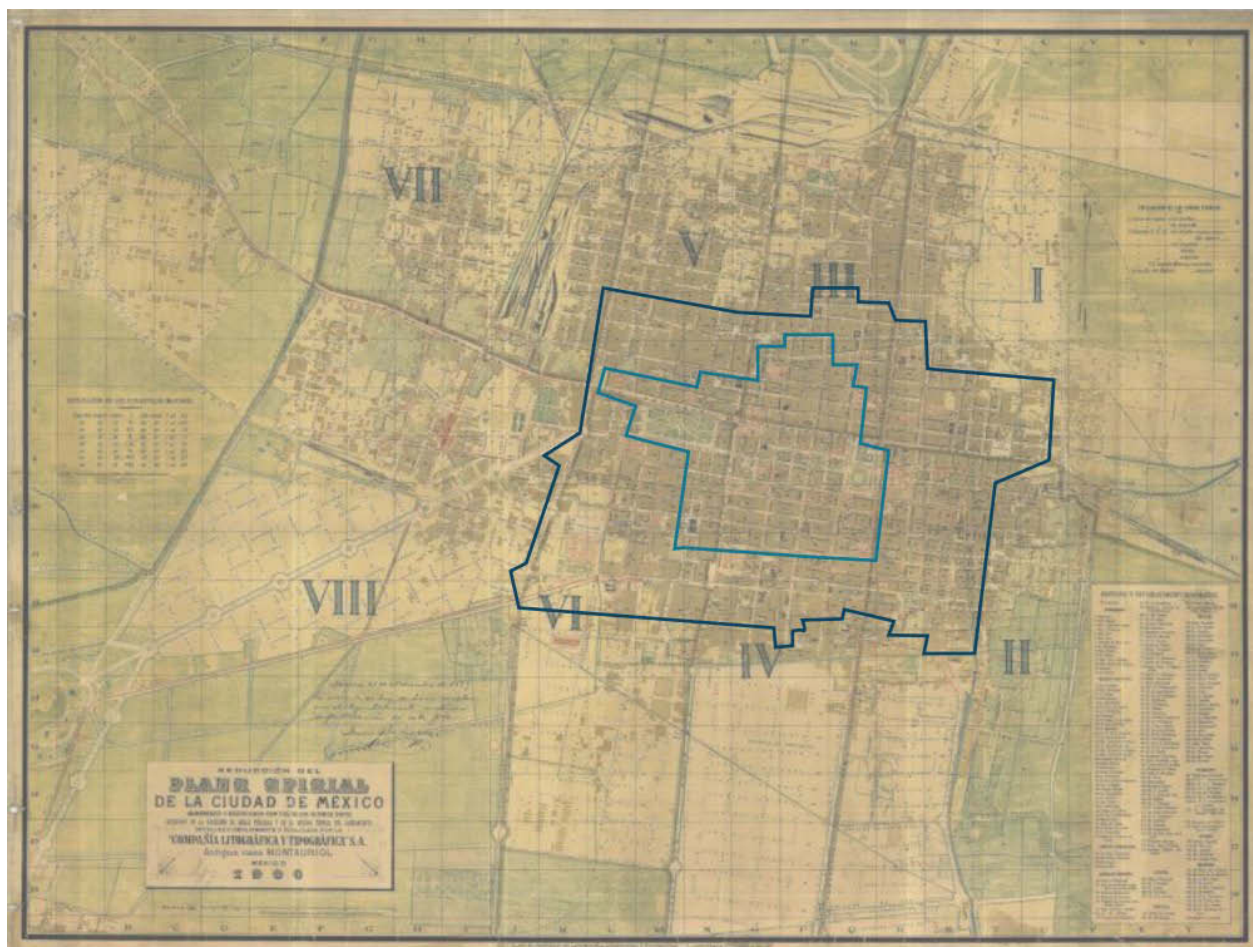
El Centro Histórico de la Ciudad de México posee una gran variedad de funciones y usos de suelo donde convergen actividades comerciales formales e informales, administrativas, culturales, religiosas y habitacionales; este ha sido sometido a procesos de transformación a lo largo del tiempo. Por una parte, ha sido valorado por su patrimonio arquitectónico y cultural y por otro, estigmatizado como lugar deteriorado que solo ofrece opciones habitacionales para los sectores populares como es el caso de las vecindades.

El deterioro físico progresivo también se presenta en los espacios públicos, los habitantes son excluidos socialmente al tener bajos niveles de escolaridad y de ingreso debido a que generalmente tienen una economía informal. Para los sectores de menores ingresos sobre todo para quienes accedían a un trabajo en el comercio popular del Centro Histórico, las vecindades en esta zona central son la mejor opción habitacional por su localización a cambio de soportar elevados niveles de hacinamiento y precarias condiciones habitacionales y de servicios.

Estas condiciones habitacionales son frecuentes en el Centro Histórico de la CDMX, existen numerosas vecindades intestadas, abandonadas o que continúan habitadas por población de bajos recursos (Oehmichen, 2001).

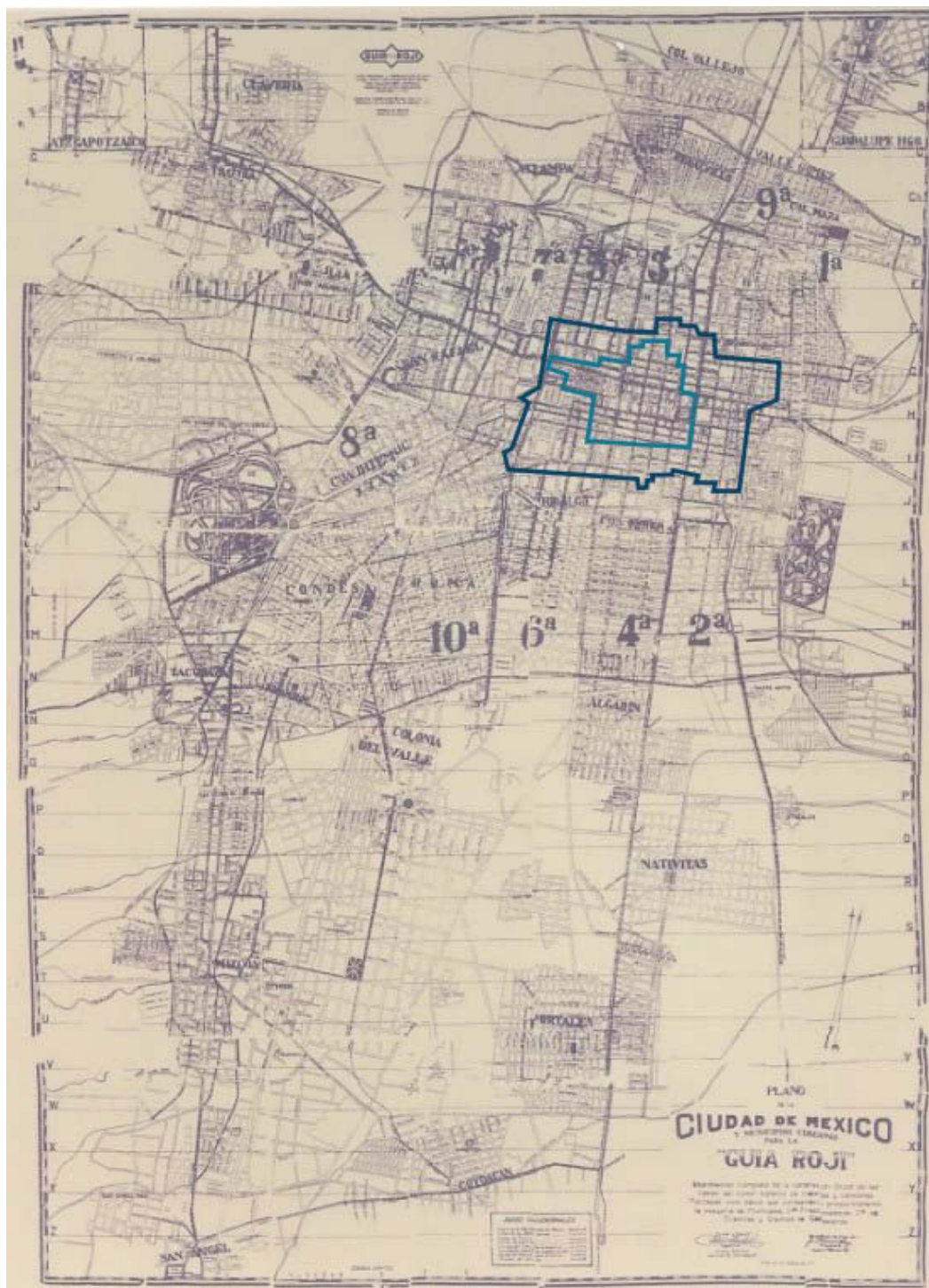


Mapa 03. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1900.



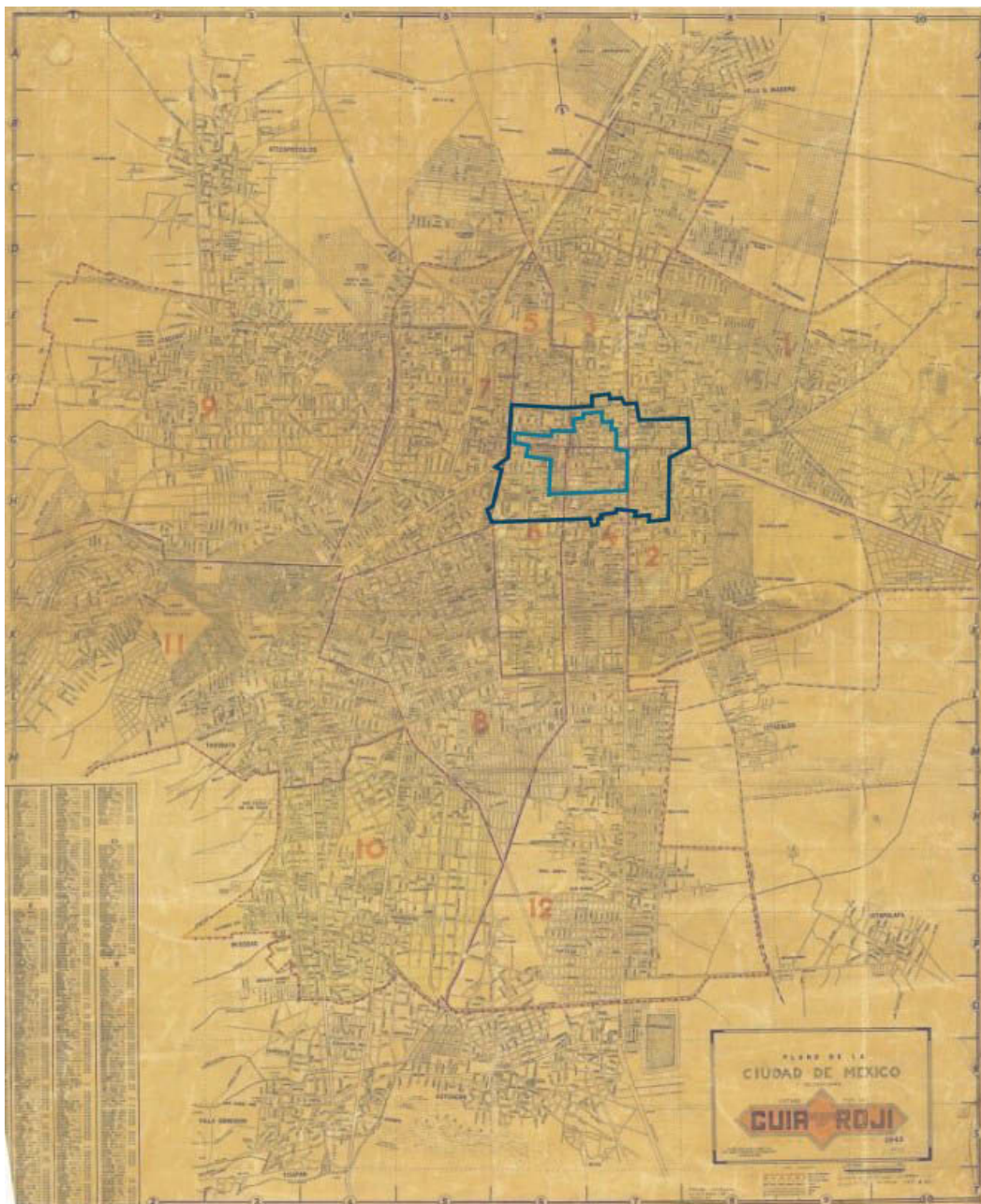
Fuente: Elaboración propia sobre mapa Plano oficial de la Ciudad de México en 1900. En "Historia de la Ciudad de México a través de los mapas" por Gonzalo Prieto, 2016. <https://www.geografiainfinita.com/2016/12/evolucion-de-la-ciudad-de-mexico-a-traves-de-los-mapas/>

Mapa 04. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1930.



Fuente: Elaboración propia sobre mapa de la Ciudad de México en 1930 por la afamada guía Roji. En "Historia de la Ciudad de México a través de los mapas" por Gonzalo Prieto, 2016. <https://www.geografiainfinita.com/2016/12/evolucion-de-la-ciudad-de-mexico-a-traves-de-los-mapas/>

Mapa 05. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1943.



Fuente: Elaboración propia sobre mapa de la Ciudad de México en 1943 en la guía Roji. En "Historia de la Ciudad de México a través de los mapas" por Gonzalo Prieto, 2016. <https://www.geografiainfinita.com/2016/12/evolucion-de-la-ciudad-de-mexico-a-traves-de-los-mapas/>

A principios de los años setentas del siglo XX se crearon los fondos habitacionales para garantizar el derecho a una vivienda “digna y decorosa” para los trabajadores asalariados tales como Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y para los no asalariados el Fideicomiso Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), a nivel nacional y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).

Estos pretendían dar solución a la escasez de vivienda económica erradicando a las vecindades, inapropiada en varios aspectos como en el tamaño y la calidad o inexistencia de los servicios básicos habitacionales dentro de la vivienda, implantando un nuevo modelo de vivienda, “los multifamiliares”, con la visión de la arquitectura moderna para “civilizar a la población”.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, la producción de vivienda económica no fue suficiente para la demanda de las crecientes migraciones hacia la ciudad que se intensificaron debido a la falta de inversión en el campo y los habitantes desplazados de las vecindades erradicadas no tuvieron acceso a este nuevo modelo de vivienda debido a que estaba pensado para trabajadores asalariados.

El Centro Histórico fue una de las zonas más dañadas por los sismos de 1985 por tanto promovió a que los habitantes se organizaran. Como antecedente esta la organización Coordinadora Inquilinaria del Valle de México en la década de los ochenta que luchaba en contra de los desalojos e impulsaba una ley inquilinaria; además del sismo en sí, fueron atribuibles a una historia compleja de abandono y desatención, y a un tipo de inquilinato de familias de bajos ingresos en viviendas antiguas, (viejos caserones y vecindades) subdivididas y compartidas, hacinadas e inestables estructuralmente, bajo regímenes de rentas congeladas, combinación que explica en parte porque los inmuebles se habían deteriorado (Gamboa y Revah, 1990).

El Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO) se autorizó en noviembre de 1987 con el objetivo de la implementación de los financiamientos necesarios para que los ocupantes de los inmuebles que se encuentran en arrendamiento puedan adquirirlos mediante la realización de los trámites técnicos y jurídicos que previa constitución del Régimen de

Propiedad de Condominios culminen en la escrituración correspondiente; así como la implementación de subprogramas de operación de adquisición y mejoramiento de inmuebles y sustitución de vecindades por vivienda nueva entre otros. Los trabajadores del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) podían incorporarse a estos subprogramas referidos. Este organismo fue disuelto por irregularidades en marzo de 2001 tomando sus facultades el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).

### 1.4.1 Las representaciones sociales y culturales de las condiciones de vida en las vecindades

*[...], fueron los patios de vecindad los que se convirtieron en temas y escenarios predilectos del cine mexicano de los años 40 a la fecha. Las añejas vecindades del Centro Histórico cercanas a los rumbos de Nonoalco, Peralvillo o Tepito aparecen como ámbito filmico por excelencia, [...]*  
(Reyes, 2015.)

Las vecindades eran espacios de la miseria, pero, a su vez, de solidaridad, y de integración social de una cultura de mezcla en formación (Ramos, 2005) debido a la mezcla cultural entre migrantes del país y extranjeros, cuestión que se da en la actualidad; donde conviven personas con lazos familiares, amigos, compadres, el portero, el licenciado, el actor, el cantante, ama de casa, delincuente, etcétera un sinnúmero de perfiles. Fue esta mezcla la que enriqueció a la cultura popular inspirando guiones cinematográficos, letras de canciones, literatura y hasta coreografía de la danza contemporánea.

En 1939, durante la Segunda Guerra Mundial, la industria cinematográfica de Estados Unidos y Europa decayó debido a que el presupuesto, anteriormente destinado a la producción de cine, ahora se estaban destinados a la producción de armamento. Muchos países comenzaron a producir películas de guerra; mientras que México, produjo películas comerciales para el mercado mexicano y latinoamericano.

Muchas de las películas producidas en la llamada “Época de Oro del cine mexicano” que abarca entre 1936 y 1956, tuvieron como escenario *las casas de vecindad* con personajes protagónicos que visitan, habitan y/o trabajan en pequeñas o grandes casas de vecindad, y, tanto los patios como los interiores de las habitaciones son mostrados como el contexto en que se desarrollan los dramas, las comedias o simplemente las vivencias cotidianas de esos protagonistas. Se sabe que tales películas

fueron algunas veces grabadas en locaciones reales y otras veces en escenarios ficticios, pero en cualquier caso se muestran diversos aspectos arquitectónicos.



Fotogramas de la película "Nosotros los pobres" (1949).

Fotograma 01. La escena muestra el patio central de la casa de vecindad con una fuente, lavaderos comunes, tendedores, pasillos con arcos y barandales, y escaleras adosadas.

Fotograma 02. Se muestra la Portería de fondo.

Fotograma 03. Pepe "el Toro", interpretado por Pedro Infante, vive y trabaja como carpintero en una casa de vecindad. Al frente se muestra el taller de carpintería y al fondo una habitación dividida por una sábana.

Fotograma 04. En esta escena se muestra la segunda parte de la vivienda que contiene la cocina, comedor y otra habitación.



Fotogramas de la película "Salón México" (1948).

Fotograma 05. Una de las primeras escenas se muestra a Mercedes interpretada por Marga López subiendo la escalera central de la casa en vecindad donde habita en un cuarto de azotea y bajo la presión social prefiere morir antes de revelar su condición social.



Fotograma 06. En esta escena se muestra el interior del cuarto de azotea el cual se configura como un "cuarto redondo" donde no hay divisiones entre los diferentes usos. Así mismo, se muestra un deterioro evidente en los materiales de construcción.

En *Soy Charro de Levita* (1949), protagonizada por *Tin Tan* y su *carnal* Marcelo, ambos viven juntos en un cuarto de casa de vecindad; en la primera escena de esta película se muestra la celebración de una posada en el patio de la casa y en una escena posterior se presenta el interior de la vivienda que comparten ambos personajes.

*El Rey del Barrio* (1949) y *El Revoltoso* (1951), protagonizadas también por German Valdés *Tin Tan*, este vive en un cuarto de casa de vecindad; en la primera vive con Pepito, niño que le llama papá y en la segunda representa a un personaje "indeseable" para los vecinos, por alborotador y revoltoso.

En *La ilusión viaja en tranvía* (1953), dirigida por Luis Buñuel, los tres personajes protagónicos, Lupita y dos jóvenes apodados el *Tarrajás* y el *Caireles*, viven en una casa de vecindad; cuando por primera vez, en el transcurso de la película, es mostrado el



patio de la casa, se celebra allí una fiesta, también posada decembrina en la que además se efectúa la representación de una pastorela.

*Los Fernández de Peralvillo (1954)*, la familia alrededor de la cual gira la acción, vive en una vecindad y en este caso es de destacar que su vivienda está compuesta por varios cuartos, en una escena se muestran la estancia, el comedor y la zona de la cocina, como espacios comunicados entre sí y en otra escena se muestran los dormitorios.



Fotograma de la película "Casa de vecindad (1951)".

Exhibe la vida de los habitantes de la vecindad de la Ciudad de México donde el dueño don Clemente (David Silva), no es querido por los vecinos por ser incomprensivo con las rentas y muy tacaño.

Fotograma 07. Don Clemente va a cobrar la renta y se encuentra a un inquilino en el patio central donde se muestra la escalera y pasillos de la casa de vecindad.



Fotograma de la película "Quinto patio" (1951).

Es otra de las películas que permitieron ver la esencia de la forma de vida en estos espacios. Esta cinta da cuenta de la vida de una familia pobre que está a punto de ser desalojada de su casa debido a que no tienen los recursos para pagar la renta. Cantinflas no podría faltar dentro de una de ellas en *El Portero* y al inicio de *Gran Hotel*.

Fotograma 08. Lechero en patio lineal donde se muestran las escaleras centrales y las dos crujiás laterales de viviendas.



Fotograma de la película "Los hijos de Sánchez" (1978)

Esta película es basada en la etnográfica homónima del antropólogo Oscar Lewis, la película narra la vida de Jesús Sánchez un campesino viudo que trata de cuidar a su familia en una vecindad también revela la forma de habitar en un cuarto redondo, así como la aspiración a mudarse a la periferia de la ciudad.

Fotograma 09. Se observa la vivienda en su interior y el número elevado de habitantes.



10

Por último, la película documental “Antes del olvido” filme de Iría Gómez del año 2018 premiado por el Festival de Morelia: Sección oficial largometrajes a concurso, es un filme donde el protagonista Fermín vive entre el trabajo de diablero y su encierro en casa. Como él, otras familias viven en una vecindad del centro de la Ciudad de México. Un día una empresa coludida con el gobierno amenazan con desalojar la vecindad para convertirla en un centro comercial. Ante la amenaza del desalojo, los inquilinos de la vecindad se unen solidariamente para salir de su ensimismamiento y luchar por una causa común. (Fotograma 10. Organización vecinal en patio y escaleras centrales).

Existen bastantes filmes entorno a las vecindades, pero este trabajo no pretende hacer una lista meticulosa. En algunos de los filmes (por no decir la mayoría) “no se mostraba una pobreza extrema, ni el hacinamiento y la miseria descrita por algunos autores; tampoco las condiciones insalubres en las que vivía la gente. Su construcción cinematográfica estandarizaba, limpiaba la pobreza y la alegraba” (García, 2018).

*Rosales...vivía en una vecindad apuntalada con vigas.*

*Los caños inservibles anegaban el patio.*

*En el agua verdosa flotaba mierda.*

*Fragmento de “Las batallas en el Desierto”, José Emilio Pacheco, 1981.*

Por otra parte, los personajes son estereotipados categóricamente, Julia Tuñón señala que “se prefieren los tipos, por su sentido popular y su eficacia narrativa, a las complejidades personales. La chismosa, la altanera, la envidiosa. Aparecen así una serie de tipos que cubren funciones” como los ancianos, los enfermos, artistas, borrachos, prostitutas, porteras, etc.

En ese sentido, pero dentro de un ámbito arquitectónico, como motivos principales en aquellos patios, en la mayoría de esas películas, se alzan las grandiosas escaleras, los característicos altares y los lavaderos comunitarios, al igual que los personajes de las mismas películas, idealizados o desfavorecidos. Sorprende la similitud entre fotografías reales de vecindades y aquellas de los filmes.

*Por vivir en quinto patio,*

*desprecias mis besos,*

*un cariño verdadero,*

*sin mentiras ni maldad.*

*El amor cuando es sincero,*

*se encuentra lo mismo,*

*en las torres de un castillo,*

*que en mi humilde **vecindad**.*

*Quinto Patio, Luis Arcaraz. (1993)*

Las pocas vecindades que aún quedan en pie en el centro de la capital tienen un valor especial, no sólo para quienes las habitaron y aún viven en ellas, pues representaron una forma de vida y de convivencia familiar en la ciudad durante varias décadas inspirando y representado en la música popular.

- *Luis Arcaraz Torrás fue un compositor, pianista, arreglista, cantante y director de orquesta popular, ganó un disco de oro y el distinguido Premio Esparza Oteo en 1951*

*por su canción “Quinto Patio” donde describe una relación de rechazo de un amor por no tener solvencia económica y vivir en una vecindad.*

- Salvador Flores Rivera conocido como “Chava Flores” fue un cantautor de la música popular mexicana del siglo XX, en su momento se le nombró “Cronista Musical de La Ciudad de México” sus composiciones tuvieron gran revuelo, pues en ella describe y narra situaciones cotidianas en las vecindades de la Ciudad de México mediante ironías, burlas y otras formas retóricas, criticó a la sociedad capitalina, a sus costumbres y a algunas figuras públicas. Sus obras dieron identidad a la cultura popular mexicana de esa época. Para comprender la vida cotidiana al interior de las vecindades se retoman las canciones “*Boda de vecindad*” “*Mi linda vecindad*” y “*Hogar dulce hogar*”.
- La banda mexicana la Maldita Vecindad y Los Hijos del Quinto Patio, tomaron el nombre de estos espacios con el objetivo de narrar las vivencias de una clase baja que enfrentaba diversas situaciones de la cotidianeidad, el vocalista Rolando Ortega, mejor conocido como “Roco” explicó en una entrevista en 1985 que tomaron el nombre de Maldita Vecindad debido a que las vecindades son un concepto de “mexicanidad” con una imagen urbana -“De repente lo que nosotros retomamos como mexicano es lo que nosotros vivimos: la calle, la casa, las colonias, la vecindad es una imagen mexicana ya urbana”.

Todas estas expresiones artísticas permiten una aproximación a la imagen social que se tiene de los sectores populares, al menos de estas formas de apropiación del espacio construido y de las relaciones sociales que se generan en su interior. Monterrubio (2014) afirma que el análisis de la identidad social es posible operacionarla y explicarla en el ámbito individual y colectivo mediante “la movilización de los habitantes” en los barrios céntricos la cual articula el plano social y en el urbano, las dimensiones espacial y social que enmarcan las prácticas sociales en torno a la definición de estrategias y acciones de los habitantes de los barrios céntricos que definen su residencialidad en estos espacios urbanos. Sin embargo, al interior de estas casas de vecindad se dan estas interrelaciones entre los vecinos.

*Se casó Tacho con Tencha **la del ocho**,  
Del uno hasta el **veintiocho** pusieron un festón;  
Engalanaron **la vecindad** entera,  
Pachita **la portera**, cobró su comisión.*

***El patio mugre ya no era basurero**  
Quitaron **tendederos** y ropa de asolear;  
La pulquería Las Glorias de Modesta  
Cedió flamante orquesta pa'que fuera a tocar.*

*Tencha lució su vestido chillante  
Que de charmés le mercó a don Abraham;  
Mas con zapatos se m'iba pa'delante,  
Pero iba re elegante del brazo de su apá.*

*Al pobre Tacho le quedó chico el traje  
Y aunque hizo su coraje así fue a la función;  
En un fotingo del dueño del garaje  
Partió la comitiva a l'iglesia La Asunción.*

*En ca'Rufino fue la fotografía  
Que por cuenta corría del padrino don Chon;  
Luego el fotingo sufrió seria avería,  
Volvieron en tranvía, los novios en camión.*

*Mole y pulmón nos dieron en ca'Cuca,  
Hubo danzón con la del veintidós;  
De ahí los novios partieron pa'Toluca:  
Feliz viaje de bodas deseamos a los dos.*

***“Boda de Vecindad”, Chava Flores.***

## CAPÍTULO 2. VIVIENDA EN RENTA Y DESALOJOS

### 2.1 Seguridad de la tenencia

El acceso seguro a una vivienda y a tierras es una condición necesaria para la dignidad humana y un nivel de vida adecuado (Rolnik, 2012). Sin embargo, los altos precios del suelo urbano, políticas de vivienda y marcos regulatorios inadecuados han impactado en el deterioro de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de muchas personas; además de exponerlos al desalojo debido a que se encuentran en riesgo de su integridad física y/o en una situación legal ambigua ante autoridades y agentes privados.

La seguridad de la tenencia es un tema de carácter jurídico que “debe reconocer la importancia de influencias culturales, históricas y políticas, así como de los sistemas técnicos y legales” (Payne y Durand-Lasserve, 2012) debido a que su conjugación define los términos, relaciones y percepciones de los involucrados hacia con la vivienda.

Existen muchas definiciones de la tenencia de la tierra, en términos legales implica el derecho de poseer tierras (o inmuebles sobre la tierra), en lugar de solo ocuparlas. ONU-Hábitat (2008) hace una distinción entre tenencia de la tierra y derechos de propiedad definiendo seguridad de la tenencia como: *“La forma en que la tierra es poseída o propiedad de individuos y grupos, o el conjunto de relaciones legales o habitualmente definidas entre personas con respecto a la tierra. En otras palabras, tenencia refleja directamente las relaciones legales entre personas y la tierra, y entre individuos y grupos de personas en sus acuerdos con la tierra”*. Donde la tenencia de la tierra tiene relación con los medios por los cuales se posee la tierra (contrato, herencia, legado, accesión, ocupación, etc.) y los derechos de propiedad se relaciona con quien puede hacer que, con la tierra.

Precisando, al “derecho de la propiedad” según el derecho romano, lo caracterizaba por tres funciones: *usar, disfrutar y abusar de las cosas*. El uso de un bien se realiza mediante la posesión; el disfrute de un bien se obtiene al recibir los frutos que este produce, como aquellos que resultan de los alquileres de los inmuebles; y, por último, el abuso que se refiere a la facultad de distribuirla.

El artículo 27 de la Constitución Política de 1917, “construye un régimen triangular de propiedad, integrado por la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social” (Madrado, 1984). En cuanto a la propiedad privada señala:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Al mismo tiempo el Código Civil Federal en su artículo 830 define que “*el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes*”. Estas limitaciones y modalidades son enunciadas en el mismo artículo 27 constitucional considerando en primer lugar una limitación a la figura de *expropiación*, siendo el acto en el cual el Estado priva a un particular de permanecer con su propiedad, pero “*sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización*”. Y, en cuanto a las modalidades marca que

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada modalidades que dicte el interés público, así como el regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (...).

Sin embargo, existen formas de tenencia en la vivienda que no son reconocidas oficialmente por lo que Jean-Louis van Gelder (2010) propone un modelo de análisis de la seguridad de tenencia distinguiendo la idea central que reside en la mente del perceptor (habitante o propietario) a los hechos sobre el terreno; y, también distingue la situación legal de una ocupación. Por ello propone analizar desde tres puntos de vista: *seguridad de la tenencia legal, seguridad de la tenencia de facto y seguridad de la tenencia percibida*.

La *seguridad de tenencia legal* se refiere a un documento oficial que identifica al propietario de un bien y que es reconocido por el Estado este frecuentemente toma la

forma de un título de propiedad que con una visión de derechos reducen la incertidumbre con respecto a la propiedad y la protección por parte del Estado en caso de violación. Es importante mencionar que una vez que el propietario tiene la seguridad de la propiedad es un incentivo para invertir en mejoras de la vivienda.

La *seguridad de tenencia de facto* se basa en el control real de la propiedad independientemente de la situación legal en la que se encuentre, requiere estudiar que ocurre *in situ*, es decir, es basada en una situación real no reconocida formalmente por mecanismos legales vigentes o por la autoridad competente. Los elementos que componen o contribuyen a la seguridad *de facto* de la tenencia los cuales son: *el tiempo de ocupación* (cuanto más antiguo es un asentamiento, cuanto mayor sea el nivel de legitimidad y protección); *el tamaño del asentamiento* (cuanto mayor es la masa más crítica); y *el nivel y la cohesión de la organización comunitaria* (cuanto mejor sea la organización, mayor será la probabilidad de una estrategia exitosa de incumplimiento) (Varley, 1987; Payne, 1997,2001; Durand-Lasserve, 2006). Así como, con factores intrínsecos como el apoyo de terceros, la movilización de los medios de comunicación, la aceptación política o las prácticas administrativas que conducen a un reconocimiento *de facto* de la ocupación sin la provisión de derechos. (Durand – Lasserre y Roysoton,2002; Durand – Lasserre y Selod, 2007).

Y, por último, la *seguridad de tenencia percibida* se refiere a tal y como la perciben los habitantes, es decir, la experiencia del individuo de su situación de tenencia. Van Gelder vincula este tipo de seguridad de tenencia a la percepción de la probabilidad de ser desalojado por parte del Estado o de los propietarios, a veces complementados con otros factores como amenazas y conflictos con vecinos, pandillas o miembros de familia. Las divide en percepción subjetiva y objetiva, la subjetiva es la percepción de la probabilidad de desalojo o pérdida de la vivienda y la percepción objetiva es la probabilidad real de ese riesgo.

Es probable que en la mayoría de las situaciones las percepciones de seguridad estén influenciadas por una comprensión subjetiva del estatus legal de tenencia, por expectativas en cuanto a la observancia de los derechos, la cohesión comunitaria, los años de residencia, las inversiones realizadas, etc. conexiones inherentes. El grado en



que existen las relaciones entre los diferentes tipos de seguridad de la tenencia está sujeto a variaciones en los contextos, situaciones, individuos y tiempos.

La ciudad informal ha llegado a disfrutar de una especie de seguridad de tenencia de facto. Sin embargo, en muchos casos esto también ha significado estancamiento, falta de desarrollo y continuidad de la segregación social y espacial. (informe ONU-Hábitat 2012- Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012). Cuando se reconoce que la informalidad no se traduce automáticamente en percepción de inseguridad, algunas formas de tenencia informal pueden establecer niveles razonables de seguridad de facto y / o percepción y, a la inversa, la formalidad no implica necesariamente seguridad.

En la Ciudad de México no se ha podido dar respuesta adecuada ante el desafío de urbanización y crecimiento urbano en formas que permitan satisfacer las necesidades básicas a la mayoría de las personas con bajos ingresos debido a que el mercado de la vivienda se desarrolla con mecanismos de oferta y demanda. La oferta tiene que ver con la forma de producción, los agentes que intervienen en su construcción y los procesos de ocupación del suelo para uso urbano; mientras que la demanda se relaciona con las opciones de acceso y apropiación a ésta por parte de la población, y sus modalidades de ocupación, siendo dos de ellas la propia y la rentada (Sobrino, 2021).

Dentro del marco normativo de la vivienda en México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) señala en el Programa Nacional de Vivienda 2019 - 2024 que la seguridad de tenencia “se refiere a una situación en la que las personas cuentan de forma continua y segura con el derecho al suelo, y, en consecuencia, a la posesión de la vivienda; esto incluye el acceso a la tierra en modalidades distintas a la propiedad privada, como las comunidades ejidales, comunales y cooperativas”. Así mismo que la tenencia para ser segura requiere de un título de propiedad que proteja al propietario y sus herederos; en el caso de la vivienda en arrendamiento señala que necesita un contrato de arrendamiento con base legal para formalizar la relación entre el inquilino y el propietario.

Por otra parte, en los Criterios Técnicos para una Vivienda Adecuada CONAVI (2019) considera que la seguridad de tenencia da garantías a sus ocupantes de protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. Podrá tenerse como válido aquel instrumento que otorgue garantía de protección jurídica a los habitantes de una vivienda para su consideración en los programas, con lo cual se procura evitar abusos sobre personas vulnerables. Es decir, únicamente se podrá defender a aquellos que cuenten con las formalidades antes mencionadas.

El Censo de Población y Vivienda 2020 muestra que en la Ciudad de México el 10.24% (282,247 viviendas) de las viviendas particulares no cuentan con un título de propiedad; así como en la alcaldía Cuauhtémoc el 12.19% (23,949 viviendas) y en Venustiano Carranza el 6.74% (9,150 viviendas).

La constante en los inmuebles del Centro Histórico es la irregularidad de la propiedad especialmente en los inmuebles con uso habitacional colectivo como las casas de vecindad que “figuran como la tipología de vivienda para el sector popular y presentan diversos problemas por su antigüedad, precarias condiciones de habitabilidad, complejidades legales” (Collado y Matamoros, 2015) y su significativa presencia en áreas demandadas por su centralidad, por tanto, acceso a empleo, infraestructura y equipamientos. Las complejidades legales generan conflictos entre diferentes actores (propietarios, supuestos propietarios, inquilinos e invasores; así como, una variedad de actividades ilícitas e irregulares:

Tabla 03. Irregularidades en la tenencia

#	Irregularidad en la Tenencia	Descripción
1	Inmuebles intestados	Cuando el propietario del inmueble fallece y no existe un documento que indique quien heredará la propiedad. La sucesión intestamentaria conlleva una serie de etapas para asignar un nuevo dueño mediante un juicio.
2	Apropiación ilícita de los inmuebles	Uso y disfrute del inmueble por parte de supuestos propietarios y/o inquilinos que no pueden comprobar la propiedad de los inmuebles. En algunas ocasiones para aparentar regularidad estos pagan el impuesto del predial y el consumo de agua.
3	Apropiación paulatina de los inmuebles	Uso y disfrute del inmueble por parte de inquilinos que tienen como propósito la adquisición del inmueble en un lapso determinado de tiempo mediante la figura de la prescripción. Estos son asesorados por organizaciones sociales y abogados, pagan impuestos del predial y agua.
4	Subarriendos ilícitos y Compraventa irregular	Práctica común por parte de los inquilinos o intermediarios que se presentan como propietarios o administradores de los inmuebles para rentar una vivienda o hacer un pago simbólico por dejar que habiten en una.
5	No pago de renta	Inquilinos que dejan de pagar renta al enterarse del fallecimiento de los propietarios o al enterarse de irregularidades de la tenencia como el subarriendo.
6	Invasiones parciales o totales	Ocupación ilegal de inmuebles por organizaciones sociales con afiliación partidista, grupos vulnerables y otros socialmente deteriorados.

Fuente: Elaboración propia

## 2.2 Marco legal del arrendamiento en la Ciudad de México

El término arrendamiento, proviene de la etimología latina de ar por ad; reddere, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda (UNESCO, 1987). En México, en materia inquilinaria, no existe una legislación apropiada; su normatividad se desprende de varias leyes, las cuales se limitan a regular las relaciones entre particulares fuera del marco de los derechos humanos.

Jerárquicamente, la vivienda posee una regulación específica en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4o., que establece: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”; sin embargo, establece categóricamente que “todas las familias tienen derecho a disfrutar una vivienda digna y decorosa”, sin embargo, el Estado únicamente está obligado a expedir leyes e instrumentos dentro de la política pública que permitan a los ciudadanos “acceder” o tener las “condiciones de posibilidad” de adquirir una vivienda digna y decorosa mas no garantizan que toda familia cuente con una vivienda y mucho menos que se le pueda exigir al Estado gratuitamente.

El primer Código Civil mexicano fue elaborado en 1871, Lozano (1991) dice que, en el tercer libro, título vigésimo, que se “trata de manera extensa y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales”. Según González Alcántara (1993) en el Código Civil de 1884 en tema de arrendamientos no existe cambio alguno de su antecesor.

En el periodo presidencial de Plutarco Elías Calles en 1928 se publica en el Diario Oficial de la Federación el Código Civil Federal, no obstante, entro en vigor hasta 1932 debido a la oposición de grupos conservadores y a la falta de la terminación de un Código de Procedimientos Civiles.

Fue en el decreto del 7 de febrero de 1985 en donde Código Civil hace cambios importantes en beneficio de los arrendatarios, esta determinación tuvo como sustento el estudio de legislaciones extranjeras como la de España, Francia, Italia, Argentina,

Colombia y Brasil, para conocer sus medidas adoptadas en la materia de arrendamiento, la cual, cabe señalar, coincidieron en establecer que las normas del arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación debían ser consideradas como de orden público; que el plazo del arrendamiento fuese amplio en favor del inquilino y obligatorio para el arrendador; en indicar limitaciones a los incrementos anuales de las pensiones rentísticas y en señalar la participación de un órgano estatal para conocer y decidir de las diferencias que surgieran entre ambos contratantes (*Informe de la Comisión Especial sobre Inmuebles en arrendamiento de la Cámara de Diputados, 18 de diciembre de 1984, año III, T. III, número 42, pág. 49*)

A partir de la época posrevolucionaria el país presenta un déficit de viviendas adecuadas para el desarrollo de las familias; después de la Segunda Guerra Mundial, México tiene un auge económico que incide en la población prolongando la esperanza de vida y mejoría de salud, lo cual genera una explosión demográfica en el país de “26 millones de habitantes en 1950 a 87 millones de habitantes en 1990” (González, 1993) sin disponer de programas ni recursos para atender a la creciente demanda de vivienda.

Durante 1993, en la Ciudad de México, se hicieron varias modificaciones al Código Civil en materia inquilinaria. Con éstas se pone en desventaja al inquilino en tanto que desaparece casi la totalidad de los beneficios con que contaban, como: el tiempo de contrato se restringe a un año, desaparece el derecho de preferencia en la renovación del contrato, se elimina la figura de conciliación y se acortan los tiempos de los juicios de desalojo.

El contrato de arrendamiento el Código Civil Federal lo define como: “*Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto*” (artículo 2398). También se establece que el contrato de arrendamiento es un “contrato por virtud” donde se le obliga al “arrendador” a conceder temporalmente el uso o el goce de un bien al “arrendatario” al cual se le obliga a pagar como contraprestación un precio cierto (establecido en el contrato). Como podemos observar la temporalidad del uso y goce de la cosa se debe estipular en el contrato el Código Civil establece un límite de duración de los contratos de arrendamiento, pero sólo cuando

estos contratos recaen sobre inmuebles: diez años como máximo, si los bienes inmuebles están destinados para la habitación, y de hasta veinte años para comercio o para industria.

Otros aspectos importantes para destacar en el arrendamiento son los siguientes:

- La proporcionalidad del precio con el tiempo de duración del contrato; y que el precio se puede calcular por unidad de tiempo, ya sea una hora, día, mes, trimestre, semestre o año.
- El *“Contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario...” (Artículo 2408).*
- Si el inmueble se vende debe ser verificado ante un notario o dos testigos que le fue otorgado el título de propiedad; y, *“el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato”* y el pago de la renta *“el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato” (Artículo 2409).*
- La renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente. En contratos donde la renta mensual no exceda de 5,400 – 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual. *(Artículo 2448 D).* La Unidad de Medida y Actualización (UMA), cuyo valor diario será de 96.22 pesos, mensual de 2,925 pesos y anual de 35,101.08 pesos, según estimación de INEGI, 2022.
- El arrendador no podrá exigir más de una mensualidad de renta de depósito. *(Artículo 2448 E)*
- *“El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada ... [el] arrendatario [tiene el] derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento” (Artículo 2419).*
- *Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad se inscribirán:*  
*III. los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que hay anticipos de rentas por más de tres años... por*

lo cual no todo contrato se inscribe en el Registro sino sólo cuando se cumplen los supuestos.

Siempre es muy prudente tener en cuenta que un contrato de arrendamiento analógicamente es un “traje hecho a la medida”, que sigue ciertas pautas o precisiones generales, pero que irremediamente tendrá sus divergencias o peculiaridades que lo distinguen del resto (González, 2016). En cuanto a las pautas generales el contrato de arrendamiento está compuesto por: a) Las partes: el arrendador y el arrendatario; b) la cosa arrendada; c) las obligaciones de las partes; d) el precio cierto; y, e) el tiempo cierto.

Tabla 04. Algunas obligaciones contractuales que establece el Código Civil

<b>Arrendador (dueño)</b>	<b>Arrendatario (inquilino)</b>
Transmitir el uso o goce temporal de una cosa	Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos
Entregar la cosa arrendada en tiempo y lugar definido	Conservar la cosa en el estado que la reciba. Responder de los daños y perjuicios.
Conservar la cosa arrendada en estado para poder ser usada y gozada. En caso de incumplimiento se sancionará artículos 2416 y 2417	Hacer del conocimiento al arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa. Hacer reparaciones menores a la cosa.
No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma arrendada	Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten a la cosa
Garantizar un uso o goce pacífico	Usar la cosa únicamente para lo conveniente
Garantizar una posesión útil	Devolver al arrendador el saldo que pudiese haber a su favor al terminar el alquiler
Responder de la evicción (pérdida de derecho)	Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento.
Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario (inquilino)	
Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere	
Pago del impuesto predial	

Fuente: Elaboración propia con base en el Código Civil

La terminación de un contrato de arrendamiento puede ser por tiempo indeterminado; por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción; por *expropiación*, y por evicción.

La vivienda en renta se relaciona con la dinámica demográfica de la ciudad, la densidad de población más alta, su especialización en actividades turísticas (...); así como, el curso de vida de las personas, el ciclo de las familias... (Sobrino, 2021); y, su problemática no se limita a las relaciones, a veces conflictivas, entre arrendadores y arrendatarios y al problema de su regulación económica-jurídica; está fuertemente articulada con la dinámica urbana de la metrópoli y con las políticas de suelo y vivienda (Coulomb, 1991).

Si bien, el arrendamiento es una forma de tenencia y se formaliza por medio de un contrato, no hay que perder de vista que es una alternativa al hábitat de la población de las ciudades con menos recursos que no tienen las posibilidades adquisitivas para acceder a una vivienda en propiedad por medio del mercado.

La principal problemática del arrendamiento de los sectores populares es que no se le da la importancia a la formalización de la relación inquilino – arrendador mediante un “contrato de arrendamiento”; es decir, existe un “mercado informal de arrendamiento” por lo cual, el inquilino no puede demostrar que habita la vivienda de manera legal quedando expuestos al desalojo.

## Iniciativas de Ley Inquilinaria 1917-2020

Las iniciativas para actualizar la Ley inquilinaria han sido constantes demandas colectivas a la relación de la vivienda y el desarrollo político, económico en el que se encuentra el país, exigiendo la revisión y renovación de la legislación para garantizar el derecho a la vivienda a todos sus habitantes.

El primer movimiento inquilinario en México es en los primeros años de la Revolución Mexicana porque “de 1910 a 1921 los alquileres aumentaron en un 500% en Veracruz y en un 400% en la Ciudad de México” (Méndez, 2001). En 1914, en la



Convención de Aguascalientes, Venustiano Carranza inicia la promulgación de algunas medidas favorables al sector inquilinario, en el cual concedía un plazo de hasta tres meses con la desocupación de las casas destinadas a la habitación o giro mercantil, con una renta inferior a 50 pesos mensuales (González, 1973). Fue hasta 1916 donde se dispuso que solo pudiera llevarse a cabo el juicio de desalojo cuando las rentas mensuales fueran superiores a 50 pesos mensuales; y, solo bajo el criterio del juez se suspendía un desalojo en rentas menores a 25 pesos.

A pesar de estas medidas que favorecían al sector inquilinario en julio de 1916 los obreros de la ciudad se lanzaron a una huelga general que paralizó fábricas, transporte y electricidad, estos fueron encarcelados y en septiembre se eliminó de la ley el límite de pago, es decir, permitiendo el aumento del alquiler para todas las fincas urbanas intervenidas por el gobierno en la capital y en los estados.

En 1917 se presenta ante la Cámara de Diputados el proyecto de iniciativa de ley inquilinaria donde se establecía que una de las obligaciones de los propietarios es valuar (por medio de valuadores certificados por el Estado) y registrar sus fincas en el Catastro de la ciudad, esto para establecer un monto de renta el cual señala que el monto de las viviendas en Ciudad de México sería de 0.5% mensual del valor catastral actualizado y las viviendas en municipios del 1% mensual.

A su vez en el mismo año surge la Liga de inquilinos del Distrito Federal (LIDF) la cual se sumó a la iniciativa de ley inquilinaria de 1917 indicando que el inquilino desde época colonial había soportado:

*... un modo de vivir, ya no de seres humanos sino peor que de animales, pues algunos caballos tienen amplias y aseadas caballerizas, mientras que nuestras llamadas habitaciones no tienen luz, aire, sol y agua suficiente. Se pagan exorbitantes rentas por cuartuchos que no tienen piso y el terreno es tan húmedo. que resulta sumamente antihigiénico [Diario de los Debates, 6 de octubre de 1917: 8]*

La población de la Ciudad de México debía soportar las malas y caras habitaciones, por tanto, era urgente reglamentar para que los propietarios de vecindades respetaran las disposiciones legales.

En la elaboración de la Constitución de 1917, los diputados constituyentes llamados radicales lucharon para incluir una serie de demandas de las clases trabajadoras, dentro de las cuales comprendían las relativas a la vivienda, estas no fueron tomadas en cuenta, según Méndez (2001) consideraban los siguientes elementos:

- Los propietarios deberán sujetarse a las disposiciones del 14 de septiembre y 14 de diciembre de 1916, sobre las formas en que deben pagarse los alquileres.
- No será causa de lanzamiento la falta de pago de rentas atrasadas.
- Se consideran prorrogables los contratos.
- Los propietarios podrán exigir una renta adelantada, y en su defecto la firma de un fiador.
- Solamente por la falta de pago de dos mensualidades podrá exigirse la desocupación, y se concederá un mes de plazo para efectuarla.
- Los propietarios no podrán aumentar el monto de las rentas durante la vigencia del contrato.
- Los dueños están obligados a conservar sus casas en perfecto estado, en caso contrario, el inquilino dará mantenimiento a cargo de las rentas que perciba el propietario, quien quedará obligado a descontar los gastos que originen, de dichas rentas.
- El inquilino deberá dar aviso al propietario, con 10 días de anticipación, cuando desee desocupar la casa.
- No podrán embargarse los muebles del inquilino, siempre y cuando no exceda de 3,000 pesos el adeudo de mensualidades.

El sector inquilinario no tuvo el suficiente peso en la política nacional ya que dentro de la Constitución de 1917 no se incluyeron disposiciones que beneficiara exclusivamente al sector inquilinario, únicamente se añadieron dos disposiciones relacionadas con el ámbito habitacional ambas presentes en el artículo 123, donde dice que “independientemente del tipo de actividad, los patronos se ven obligados a proporcionar

a los trabajadores habitaciones cómodas, por las que deberán cubrir rentas que no excederán del .5% mensual del valor catastral”.

En el gobierno de Álvaro Obregón (1920-1924) nuevamente se busca el apoyo de las clases obreras, campesinas y el sector inquilinario; sin embargo, Obregón buscaba la integración de un aparato de representación sindical y política que reivindicara las demandas de los trabajadores, pero bajo el control del gobierno; es decir las demandas quedaban sometidas a las decisiones del gobierno. Durante esta etapa el país vivió una reactivación de la actividad económica que impulso la migración campo-ciudad por lo cual se agudizó el problema de la vivienda y los servicios públicos.

Hubo diversos movimientos inquilinarios de varias ciudades del país, sin embargo, los más importantes fueron en la Ciudad de México, Mérida y Veracruz. El movimiento más renombrado fue el que se desarrolló durante 1922 en la ciudad de Veracruz debido al alza de los alquileres de las viviendas arrendadas, el Sindicato Revolucionario de Inquilinos defendió a los afectados e impulso a una huelga de pagos, por el descontento generalizado contra el alza de los alquileres y las condiciones de las viviendas, que muy pronto se extendió a la mayor parte de las vecindades del puerto; esto ante los ojos del gobierno era “atentar contra la propiedad privada” por tanto el movimiento fue reprimido en julio de 1922.

Sin embargo, en 1923 se decretó una ley inquilinaria que contenía muchas limitaciones debido a que no abarcaba el conjunto de la vivienda arrendada sino únicamente casa-habitación con alquiler menor a 100 pesos mensuales situadas en la parte central de la ciudad; es decir, solo beneficiaba a una fracción de inquilinos y afectaba a una fracción de propietarios. Este movimiento marco la aparición de un sector de viviendas de renta congelada en la parte central de Veracruz.

El movimiento en Mérida se tiene información que también en el año de 1922 se decretó una ley inquilinaria bajo el gobierno de Felipe Carrillo Puerto. En la Ciudad de México, el movimiento inquilinario estaba bastante activo en 1922, se formó el Sindicato de inquilinos del Distrito Federal, quienes presentaron a la Cámara de Diputados un proyecto de la Ley Inquilinaria el 14 diciembre de 1922 [Diálogos de los Debates, 14 de diciembre de 1922]. Donde Méndez (2001) resume en términos generales:

- Demanda que se declare de utilidad pública el arrendamiento de casas habitación, así como de escuelas e instituciones de beneficencia.
- El monto de la renta no excederá del .5 por ciento anual sobre el valor catastral de las mismas. En caso de no contar con valor catastral, se tomará en cuenta el valor fiscal declarado el 25 de agosto de 1922.
- Las mensualidades se pagarán al vencerse el mes y el propietario sólo podrá pedir un depósito equivalente a un mes de renta.
- El tiempo del arrendamiento es indefinido, siempre y cuando el inquilino este al corriente en el pago de la renta.
- Se creará un Departamento del Inquilinato, dependiente del gobierno del Distrito Federal. La jefatura de este Departamento estará bajo el control de un consejo, formado por funcionarios del gobierno y dos representantes del Sindicato de Inquilinos.
- El Departamento tendrá las siguientes funciones: a) Expedirá los contratos de arrendamiento; b) Recaudará los depósitos de garantía y, los intereses que produzca dicha cantidad se canalizarán para la construcción de casas económicas mediante la constitución de un fondo; c) Vigilará el cumplimiento estricto de las disposiciones sanitarias.
- El propietario está obligado a informar al Departamento del Inquilinato cuando esta desocupada la vivienda.
- Se procederá al lanzamiento de los inquilinos en los siguientes casos: a) Por falta de pago de tres mensualidades consecutivas, salvo en los casos de enfermedad o falta de trabajo. El Departamento de Inquilinato determinará las situaciones de excepción; b) Por violación al contrato respecto al uso de la casa.
- El inquilino tendrá el derecho, en caso de que el propietario se rehúse a recibir la renta, de efectuar el depósito de dicha renta en el Departamento del Inquilinato.
- Toda demanda de desocupación deberá ser acompañada del contrato de arrendamiento y de la constancia que acredite el pago de corriente de contribuciones.

- En caso de lanzamiento no podrá retenerse bajo pretexto de cubrir rentas, ningún utensilio doméstico.

El movimiento cobro fuerza y a lo largo de 1923 – 1924 apoyaron la candidatura de Calles a la presidencia y levantaron la demanda de una ley inquilinaria, sin embargo, fracasaron. La relación de los inquilinos era bastante desfavorable debido a que muchos propietarios inmobiliarios eran prominentes miembros del gobierno, por tanto, contaban con todo el apoyo del gobierno federal.

Según Perló (1979) en el gobierno de Obregón tiene lugar las primeras prácticas en las que el Estado entabla relaciones de apoyo y alianza hacia determinado sector del sindicalismo, hacia una organización sindical específica a la cual otorga preferencias y concesiones. Las demandas y reivindicaciones habitacionales embonan dentro de dicho esquema.

En 1929 a raíz de la crisis mundial los efectos más negativos se dieron a nivel urbano donde se concentraban las actividades manufactureras y de servicios y no tanto en el campo; en estos años el crecimiento urbano tuvo poco impacto como en la década de 1900-1910. En cuanto al problema inquilinario se puede decir que se agudizó debido a la situación laboral de los inquilinos dificultando el pago de renta, es probable que los desalojos hayan aumentado; se lanzaron a huelga de pagos con la consigna “Estoy en huelga, No pago renta” que resonaba en los patios de las vecindades (Perló, 1979).

Cabe mencionar, que en 1931 se promulgó la *Ley de Trabajo* cuyo objetivo fundamental era la de ajustar y perfeccionar los controles de los movimientos de los trabajadores y también una serie de mejoras objetivas.

La construcción privada de viviendas para los trabajadores era escasa o simplemente no existía, la mayor parte de los trabajadores que migraron a la ciudad a lo largo de 1920 – 1930 y la propia población establecida se concentraban en viviendas arrendadas construidas antes de 1910 o bien las abandonadas por clases acomodadas que se trasladaban a nuevos barrios.

La iniciativa de Ley Inquilinaria para el Distrito Federal, presentada por el diputado Oscar Mauro Ramírez, del grupo parlamentario de Partido Auténtico de la Revolución Mexicana (PARM 1954-2000) en noviembre de 1988, considerando que:

- Obligar a los propietarios a arrendar vivienda en desuso, aprovechando la infraestructura urbana;
- La vivienda en renta de bajo costo es una necesidad social;
- Transcribir todos los derechos y obligaciones en el contrato de arrendamiento con el fin de darlos a conocer a ambas partes;
- Creación de un certificado de habitabilidad para la vivienda expedido por la Procuraduría Federal del Consumidor para poder percibir rentas de esta, sin este no podrán rentar. Para obtenerlo la vivienda deberá reunir las condiciones sanitarias y de construcción que marcan los reglamentos, de tal suerte que sean “habitables y decorosos” para el inquilino;
- La renta fijada por la Procuraduría Federal del Consumidor mediante el avalúo que se registrará a las condiciones fijadas en la ley (ley inquilinaria) que estiman básicas para determinar el valor de renta de cada unidad;
- Creación de una bolsa inquilinaria cuya función será llevar el censo de viviendas en renta donde los arrendatarios podrán obtener información de las viviendas que satisfagan sus necesidades y sobre todo capacidad de pago;
- El depósito en garantía de la vivienda ayude a recaudar fondos para la construcción de vivienda en renta por parte del Estado;
- Comisión de Estudios sobre la Renta fijará el aumento de las rentas anualmente con porcentajes claros y precisos con el fin de proteger el salario de los arrendatarios;
- Terminar las rentas congeladas, con el fin de poder mantener las viviendas, firmando un nuevo contrato congruente con los ingresos de la población del sector popular.

En julio de 2020 las diputadas integrantes del Grupo Parlamentario del partido Morena Valentina Batres y Martha Ávila presentaron la “Iniciativa con proyecto de decreto por el

que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento para garantizar el derecho a la vivienda frente a la pandemia” el objetivo de equilibrar la relación entre arrendatarios y arrendadores sin prejuzgar sobre a quién debe dársele la razón en caso de surgir conflictos en casos concretos ni poner en entredicho los derechos de los propietarios, la propuesta considera los siguientes ajustes:

- Artículo 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, *aun cuando las partes le dieran oralmente o por escrito una denominación o nombre diferentes*. Es decir, consideran la informalidad.  
El arrendamiento de vivienda es un contrato específico de arrendamiento por medio del cual la relación entre las partes cumple con el objetivo social de coadyuvar al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un rédito a favor del arrendador.  
El arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años.
- ARTÍCULO 2403 BIS. - Se prohíbe a los arrendadores de solicitar como garantía cualquier título de propiedad.
- ARTÍCULO 2406.-... En el caso de arrendamientos de vivienda, la ausencia de contrato escrito impedirá que pueda hacerse un desalojo, aún por incumplimiento del pago de la renta, hasta que no sea subsanada esta formalidad.  
Además, el arrendador perderá su derecho a conservar el depósito en caso de rescisión anticipada del contrato por parte del arrendatario, o de una cantidad equivalente al mismo en caso del término temporal del mismo.
- ARTÍCULO 2406 BIS. - En caso de ausencia de contrato escrito en arrendamientos de vivienda, se considerará para todos los efectos legales que las partes están en una relación arrendataria de acreditarse la existencia de una ocupación consentida en inmueble propio por parte de un tercero a cambio de una remuneración en dinero en especie. En estos casos también bastará la protesta de decir verdad para impulsar la acción por cualquier violación a la relación de arrendamiento, sin detrimento que las partes deban acreditar fehacientemente sus dichos durante el juicio y sin menoscabo de lo establecido en el artículo 2406.
- ARTÍCULO 2425 BIS. - Son derechos del arrendatario de inmueble con destino de vivienda:
  - I. A que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble;
  - II. A no pagar un depósito de garantía mayor al precio del primer mes de renta;
  - III. No ser víctimas de desalojos arbitrarios y/o ilegales y/o forzoso;

- IV. En caso de desocupaciones o lanzamientos ordenados judicialmente, deberá notificarse de la diligencia con una anticipación de dos meses contados a partir de la fecha de notificación;
  - V. En caso de personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia, embarazadas, personas indígenas, inmigrantes, personas en asentamientos informales, niñas, niños, y otros grupos que así lo requieran, a que no se realice ningún desalojo sin la presencia de personal que brinde la asistencia psicosocial o de cualquier otro carácter, pertenecientes a las instituciones encargadas de atender su situación particular;
  - VI. En caso de desocupaciones o lanzamientos ordenados judicialmente, a acceder, en caso de no contar con otras alternativas de vivienda adecuada, a refugios temporales adecuados y a acompañamiento gubernamental para acceder a alternativas de vivienda públicas o privadas, así como a todas las medidas disponibles para evitar una situación de calle; y
  - VII. A acceder a los mecanismos de solución de controversia en casos fortuitos que requieran un replanteamiento de las condiciones del contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.
- ARTÍCULO 2431 BIS. - De conformidad con el artículo 1796 de este Código, en caso de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, así como cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas e impida al arrendatario el cumplimiento del contrato, podrá solicitar al arrendador la renegociación transitoria o definitiva de las condiciones del contrato de arrendamiento. Para estos efectos, podrá recurrirse a los mecanismos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.

Sin embargo, el Congreso de la Ciudad de México detuvo la iniciativa de las reformas al Código Civil en cuanto al arrendamiento debido a la polarización que se produjo por interpretarse como un peligro al derecho a la propiedad al trasladar la responsabilidad del Estado de garantizar el derecho a la vivienda a los particulares.

El presidente de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, Eduardo Santillán Pérez, sostuvo que no había condiciones para realizar un proceso de dictaminación al requerir un proceso de consulta más amplio que no se podía realizar bajo la emergencia sanitaria por Covid-19, lo cual no quiere decir que se retiró la iniciativa, ésta seguirá en proceso de revisión por medio de foros y consultas de los diversos actores involucrados.



Se puede observar que en las iniciativas inquilinarias de 1917, 1922 y 2020 se demandan sobre cuatro regulaciones principalmente: a) derechos y obligaciones del propietario; b) derechos y obligaciones del inquilino; c) formalización con un contrato de arrendamiento; d) minimizar los desalojos; en el caso de la iniciativa de 1922 se proponía el surgimiento de una institución Departamento del Inquilinato que tendría funciones de coordinación y por su parte en la iniciativa de 2020 se añade la parte de protección en caso de emergencia como “pandemias” y que el inquilino cuente con asistencia técnica o jurídica en caso de desalojo. (Ver tabla de comparación).

Tabla 05. Comparación de Iniciativas de Ley Inquilinaria

INICIATIVA DE LEY INQUILINARIA		1917	1922	2020
<b>PROPIETARIOS</b>				
<b>Obligaciones</b>	Forma de pago de alquiler.	X	X	
	No aumento de la renta durante vigencia del contrato.	X		
	Conservar en buenas condiciones de habitabilidad el inmueble, el mantenimiento dado por el inquilino será descontado del alquiler.		X	
	Informar al <b>Departamento del Inquilinato</b> cuando la vivienda esté desocupada.		X	
	Se prohíbe a los propietarios solicitar como garantía cualquier título de propiedad.			X
<b>Derechos</b>	Solicitar un mes de depósito de renta.	X	X	X
	En caso de no solicitar depósito, solicitar fiador	X		
<b>INQUILINOS</b>				
<b>Obligaciones</b>	Dar aviso con al menos 10 días de anticipación de la desocupación de la vivienda.	X		
	En caso de que el propietario se rehúse a recibir la renta se podrá efectuar el depósito en el <b>Departamento del Inquilinato</b> .		X	
	Toda demanda de desocupación deberá ser acompañada del contrato de arrendamiento y la constancia que acredite el pago corriente.		X	
<b>Derechos</b>	No podrán embargarse los muebles o utensilios domésticos del inquilino	X	X	
	No ser víctima de desalojo arbitrario o forzoso			X
	No será causa de lanzamiento la falta de pago de rentas atrasadas.	X		
	Se procederá a lanzamiento en los siguientes casos:		X	
	a) falta de pago de tres mensualidades consecutivas, salvo los casos de enfermedad o falta de trabajo. El <b>Departamento del Inquilinato</b> determinará las situaciones de excepción.			
	b) Por violación al contrato respecto al uso de la casa.			

Notificación con dos meses de anticipación para desocupaciones o lanzamientos ordenados judicialmente.	X
En caso de presencia de personas vulnerables no se podrá efectuar ningún desalojo sin la asistencia de personal psicosocial o instituciones encargadas de atender su situación particular.	X
En caso de desocupación o lanzamiento ordenados judicialmente tener acceso a refugios temporales adecuados y acompañamiento gubernamental para acceder a alternativas de vivienda, evitando la situación de calle.	X
<b>CONTRATO</b>	
Se consideran prorrogables los contratos	X
El tiempo de arrendamiento es indefinido, siempre y cuando el inquilino este al corriente con los pagos.	X
Replanteamiento de las condiciones del contrato para solución de controversias.	X
El monto del alquiler no excederá el 5% anual del valor catastral de la vivienda.	X
Reconocimiento de tratos irregulares que se diesen "oralmente" o "por escrito" no reconocidas oficialmente.	X
Temporalidad del contrato no podrá ser menor a tres años.	X
En caso de arrendamiento sin contrato escrito impedirá que se pueda efectuar un desalojo.	X
El propietario perderá su derecho de conservar el depósito en caso de recisión anticipada del contrato.	X
Con base en el artículo 1796 del Código Civil vigente, en caso de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, así como, cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas, se podrá solicitar la renegociación de las condiciones del contrato de arrendamiento.	X
<b>OTRAS CONSIDERACIONES</b>	
Creación de <b>un Departamento del Inquilinato</b> , dependiente del gobierno del Distrito Federal, quién: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expedirá contratos de arrendamiento</li> <li>- Recaudará depósitos de garantía y los intereses que produzcan se canalizarán para la construcción de vivienda económica.</li> <li>- Vigilará el cumplimiento estricto de las disposiciones sanitarias.</li> </ul>	X

Fuente: Elaboración propia con base en el Código Civil

### 2.2.1 Ley de rentas congeladas 1942-2001

*...una reducción del precio de la vivienda para el usuario puede obtenerse, sin la reducción correspondiente en la renta del suelo ni un aumento en la productividad en la construcción, mediante un empeoramiento de las viviendas en términos de valor de uso*

*Christian Topalov, 1987.*

La escasa participación de México en la Segunda Guerra Mundial, conflicto internacional durante 1939-1945, influyó en su política y economía. El presidente Miguel Ávila Camacho decretó en 1942 la congelación de rentas que dice: “No podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales”; es decir, prohibía la elevación de rentas en inmuebles habitacionales, comerciales e industriales, mientras la situación de guerra permaneciera (esta se fue ampliando hasta 2001).

Según el análisis de una muestra de juicios de desalojo y terminación de contratos de arrendamiento de expedientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación durante los años cuarenta, García (2017) da cuenta que la prórroga de los contratos de arrendamiento eran obtenibles si se pedían con tiempo, esta especificidad hace que sea casi imposible el término de un contrato; al ser prorrogado este no se puede modificar en cuanto al monto de la renta estipulada, en rentas menores a cien pesos, así como , la terminación del contrato y desocupación se funda en la falta de 2 o más rentas, siempre y cuando se pidieran, si no se pedían un inquilino no debía renta o incurría en mora.

Por supuesto esta medida no solo beneficiaba a los habitantes de las vecindades, sino que menguaba la presión social y algún posible descontento por los bajos salarios, lo cual beneficio en última instancia a los empresarios y al gobierno quienes obtenían mano de obra barata y un ambiente atractivo para la inversión industrial (Sánchez-Mejorada, 2005).

En 1943 fue el origen de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares, nace de la reorganización del sector popular del Partido de la Revolución Mexicana (PRM), la cual señala que “se organiza para la defensa de los intereses de sus componentes como clase social, para demandar reivindicaciones específicas ... como la vivienda popular y de los alquileres”; de tal suerte que el sector inquilinario tuvo una fuerte participación en el Congreso junto con pequeños comerciantes, artesanos y también colonos urbanos para quienes el aumento vertiginoso de las rentas era también insostenible.

El presidente Miguel Alemán publicó en 1948 la extensión del decreto donde prorrogaba la ley, “sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casa o locales que se citan”. En 1951 se excluyeron los locales comerciales o industriales, pero en vivienda se mantuvo en los mismos términos.

Al seguir vigente esta ley “gran parte del estado físico ruinoso de amplias zonas del centro de la ciudad eran inmuebles en arrendamiento bajo el régimen de rentas congeladas (a lo largo de los años, al modificarse el costo de la vida, el ingreso que obtenían los propietarios por concepto de arrendamiento no permitía invertir en el mantenimiento de los inmuebles, tampoco podían desalojar a los inquilinos, ni vender o cambiar su uso)” (González, 2006) por lo cual los inmuebles se fueron deteriorando con el paso del tiempo y algunos de estos destruidos por los sismos de 1985 que afectaron a la Ciudad de México.

En 1983 se aprobó el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el cual se determinaron los usos de suelo, densidad, restricciones de alturas y fisionomía de los inmuebles catalogados y fue hasta 1987 donde la UNESCO declara al Centro Histórico de la Ciudad de México Patrimonio de la Humanidad, lo que produce la atención de las autoridades para proteger a los inmuebles de este.

Según una nota periodística de El Universal (2001) la ley de renta congelada se abolió en la Asamblea del Distrito Federal del 31 de diciembre de 2001, por una omisión del presidente de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el cual no presentó la propuesta para ampliar el plazo de las rentas congeladas. También

precisa que, según datos de la Procuraduría Social, aproximadamente 25.5 mil viviendas en arrendamiento (en 2001) en la Ciudad de México estaban bajo este régimen teniendo costos entre 40 centavos y 10 pesos.

Los decretos de congelación de rentas tuvieron como uno de sus efectos contener el alza del precio del suelo para uso residencial (Moctezuma, 2021) que benefició principalmente al sector popular quienes habitaban en inmuebles bajo este régimen, y es solo una de las causas del deterioro físico de los mismos, puesto que los bajos ingresos por el arrendamiento de éstas desalentaban a los arrendadores a dar mantenimiento a los inmuebles tanto porque era una inversión perdida como para que los inquilinos desalojaran.

Por otra parte, el sector privado dejó de invertir en la producción de vivienda a bajo costo enfocándose en la construcción de fraccionamientos y especulación de terrenos y viviendas para clases altas y medias (Quiroz, 2013), haciendo recaer la responsabilidad política, económica y social del Estado sobre los propietarios de inmuebles con congelación de rentas, en cuanto a la provisión de vivienda asequible para los sectores populares sin perjudicar las ganancias del capital privado de la producción.

También esta ley estimuló a la segregación de las zonas como zonas de bajos recursos; así como, paralelamente surgieron prácticas irregulares con un mercado de subarriendo entre los inquilinos, debido a que los contratos de arrendamiento bajo este régimen no podían ser cancelados, subarrendaban un cuarto o un espacio dentro de la vivienda a un precio más elevado que lo pactado en el contrato.

Esto originó un golpe “únicamente a los casatenientes y no el conjunto de los propietarios inmobiliarios” (Perló, 1979); debido a que las nuevas construcciones quedaban fuera de los efectos de esta ley, beneficiando de alguna manera al Estado y el resto de los propietarios inmobiliarios en no implantar una ley inquilinaria que abarcara todo el parque de vivienda en renta.

## 2.2.2 Dinámica socioeconómica y habitacional

En la Ciudad de México, las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, donde se realizó este estudio, los datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2000, 2010 y 2020 de la Ciudad de México indican que ha habido un crecimiento demográfico constante, de 2000 a 2020 creció el 6%. En la alcaldía Cuauhtémoc se registra un crecimiento del 2.5% mientras que en la alcaldía Venustiano Carranza se observa un descenso demográfico del 4.41% en el mismo periodo.

Tabla 06. Población Total

Alcaldía	Cuauhtémoc	Venustiano Carranza	Ciudad de México
<b>Censo 2000</b>	516,255	462,806	8,605,239
<b>Censo 2010</b>	522,805	422,972	8,770,578
<b>Censo 2020</b>	529,442*	442,371	9,126,194

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2000, 2010 y 2020.

El mercado formal de vivienda en México tiene una baja cobertura de créditos y subsidios que beneficia principalmente a los sectores de ingresos medios y altos, dejando así, en vulnerabilidad a los sectores de ingresos bajos quienes acceden a la vivienda principalmente con la autoproducción y también por medio de la vivienda en renta la cual representa el 15.9% de la vivienda en el país; al respecto, los hogares de los primeros tres deciles de ingreso destinan al pago de renta una proporción de su ingreso por encima del estándar internacional (30% del ingreso); los hogares del primer decil destinan 61% de su ingreso por concepto de renta y los siguientes dos, 34%, lo que los coloca en una situación de vulnerabilidad para poder satisfacer otras necesidades básicas. En cuanto a la formalidad en la seguridad de la tenencia, es decir, contar con un documento legal, solo 41% contó con un contrato de arrendamiento (INEGI, 2014).

En cuanto a la tenencia de las viviendas particulares habitadas presentan un aumento de 606,622 viviendas habitadas en la Ciudad de México de las cuales 51,722 (8.5%) se encuentran en la alcaldía Cuauhtémoc y 17,734 (2.9%) en la alcaldía Venustiano Carranza. La vivienda en propiedad registra una disminución del -15.25 %

en la Ciudad de México, -9.33% en la alcaldía Cuauhtémoc y -12.27% en la alcaldía Venustiano Carranza. Pero lo importante es que se registra un aumento en la vivienda en alquiler del +4.11%, +6.75% y +1.02 respectivamente (Ver Tabla 07).

Tabla 07. Tenencia de las viviendas particulares habitadas

Tenencia	Alcaldía Censo	Cuauhtémoc	Venustiano Carranza	Ciudad de México
<b>Viviendas particulares habitadas</b>	2000	146,182	116,986	2,103,753
	2010	174,004	117,487	2,440,641
	2020	197,904	134,720	2,710,375
<b>Propia</b>	2000	56.84%	65.93%	70.84%
	2010	53.69%	62.87%	66.72%
	2020	47.51%	53.66%	55.59%
<b>Alquilada</b>	<b>2000</b>	<b>34.61%</b>	<b>24.96%</b>	<b>20.35%</b>
	<b>2010</b>	<b>37.36%</b>	<b>22.92%</b>	<b>21.60%</b>
	<b>2020</b>	<b>41.36%</b>	<b>25.98%</b>	<b>24.46%</b>
<b>Prestada</b>	2000	-	-	-
	2010	-	-	-
	2020	9.89%	17.45%	18.22%
<b>Otra situación</b>	2000	8.11%	8.68%	8.39%
	2010	8.15%	13.77%	10.92%
	2020	1.25%	2.90%	1.71%
<b>No especificado</b>	2000	0.44%	0.43%	0.42%
	2010	0.80%	0.44%	0.76%
	2020	0.00%	0.00%	0.02%

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2000, 2010 y 2020.

El mercado de la vivienda en renta en la centralidad se circunscribe especialmente en edificios y vecindades, es decir, vivienda colectiva. En el caso de las vecindades es de vital importancia observar la evolución que han tenido, en número, dentro de la ciudad y área de estudio. Se observa que de 2000 a 2010 disminuyeron 42.9% las vecindades en la Ciudad de México; y, en la alcaldía Venustiano Carranza en un 42%. Mientras que en



la alcaldía Cuauhtémoc solo disminuyeron un 8.5%. Los datos del Censo de 2020 parecen muy bajos, sin embargo, esta fuera del alcance de este trabajo analizar las causas (Ver Tabla 08).

Tabla 08. Vivienda y ocupantes en vecindades

	Alcaldía Censo	Cuauhtémoc	Venustiano Carranza	Ciudad de México
<b>Vivienda en vecindad</b>	2000	16,495 <b>11.28%</b>	17,605 <b>15.05%</b>	210,463 <b>10%</b>
	2010	17,960 <b>10.32%</b>	10,261 <b>8.73%</b>	139,528 <b>5.71%</b>
	2020	7,485 <b>3.78%*</b>	5,389 <b>4.0%*</b>	58,730 <b>2.16%</b>
<b>Ocupantes en vecindad</b>	2000	59,796 <b>11.58%</b>	66,663 <b>14.40%</b>	798,557 <b>9.27%</b>
	2010	60,371 <b>11.54%</b>	35,631 <b>8.42%</b>	489,477 <b>5.58%</b>
	2020	23,577 <b>4.45%</b>	17,031 <b>3.84%</b>	185,364 <b>2.03%</b>
<b>Ocupantes promedio por vivienda</b>	2000	3.62	3.78	<b>3.79</b>
	2010	3.36	3.47	<b>3.50</b>
	2020	3.14	3.16	<b>3.15</b>

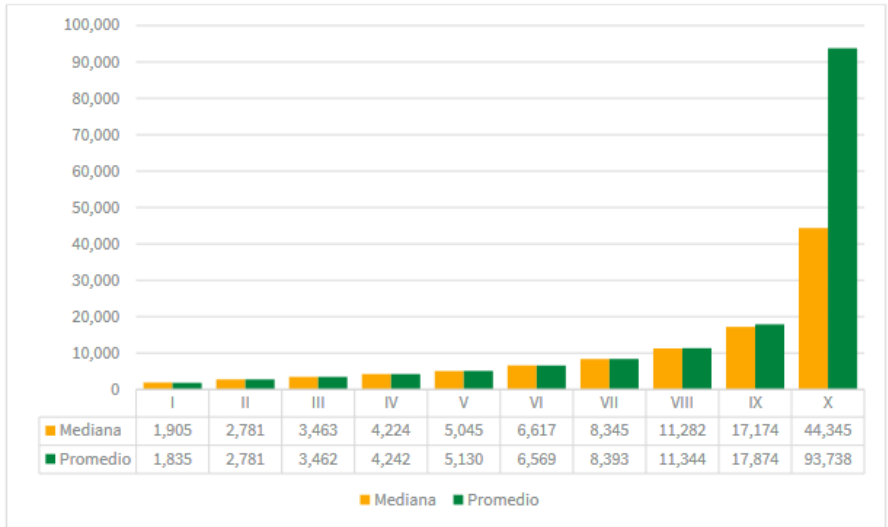
\*Nivel de precisión moderada: cv en el rango de (15,30%)

\*\*Nivel de precisión baja: cv de 30% en adelante

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2000, 2010 y 2020.

En cuanto a los ingresos por hogar se deriva del análisis de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018 realizado por EVALUA en su diagnóstico de la desigualdad territorial 2020 donde presentan la metodología con base en deciles de ingreso. De manera ascendente una persona del decil I dispone en promedio de \$1,835 pesos mensuales y una persona del decil X dispone de \$93,738 pesos mensuales como se muestra en la gráfica 01.

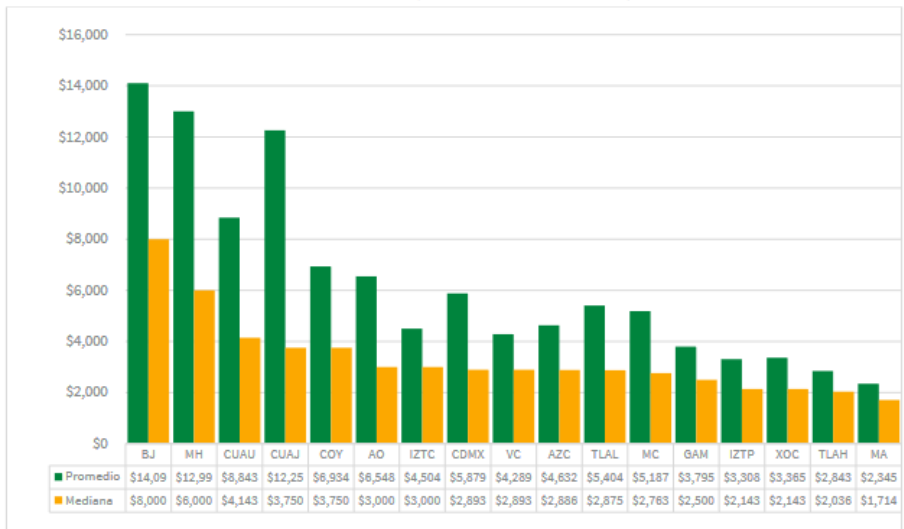
Gráfica 01. Ciudad de México: Mediana y Promedio del ingreso corriente mensual per cápita por deciles de ingreso también per cápita, 2018.



Fuente: (Evalúa, 2020) a partir de la ENIGH 2018 en Diagnostico de la Desigualdad socio territorial.

Estos mismos deciles los representa en el territorio de la Ciudad de México por alcaldías donde registra que en la alcaldía Cuauhtémoc presentan un ingreso laboral per cápita promedio de \$8,843 pesos mensuales y mediana de \$4,143 pesos mensuales. La alcaldía Venustiano Carranza presenta en promedio \$4,289 pesos mensuales y mediana de \$2,893 pesos mensuales.

Gráfica 02. Promedio y Mediana por Ingreso Laboral per cápita de los hogares de las alcaldías de la Ciudad de México, 2015 (Miles de pesos corrientes)



Fuente: (Evalúa, 2020) a partir de la ENIGH 2018 en Diagnostico de la Desigualdad socio territorial.

### 2.2.3 Precio de la vivienda en renta

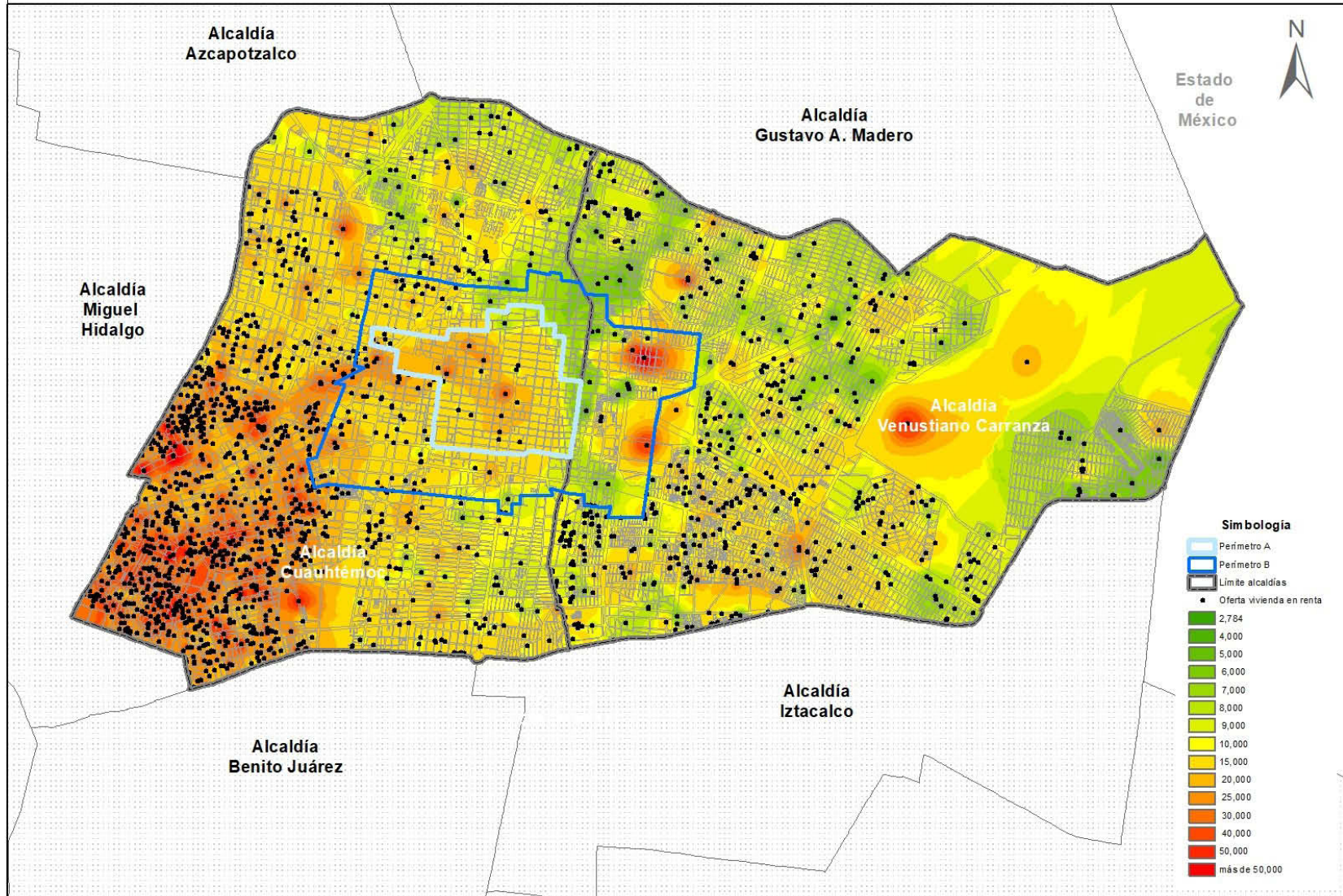
Si bien la oferta de la vivienda en renta va en aumento habría que preguntarse ¿qué sector de la población es el que está en condiciones de rentar una vivienda? Para responder esta interrogante se construye una base de datos a partir de los portales de avisos inmobiliarios: *Lamudi*, *Inmuebles24* y *Metros Cúbicos*, en el periodo de mayo de 2020 a febrero de 2021, obteniendo 4214 registros de vivienda en renta, donde se tomaron en cuenta departamentos y estudios en las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

Utilizando un método de análisis de interpolación de distancia inversa (IDW) se predicen los valores desconocidos, en este caso, precios por unidad y precios por metro cuadrado, calculando promedios entre los valores o registros georreferenciados.

En el *mapa 06* se observa una tendencia de precios por unidad de vivienda más elevados dentro de la zona más turística del Centro Histórico que se ubica en el perímetro A y se desplaza hacia el suroeste de la alcaldía Cuauhtémoc sobre la Avenida Paseo de la Reforma, considerado este como el corredor financiero y comercial más importante de México. Dejando así, una franja con una escasa oferta de vivienda con precios más reducidos en el límite entre alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

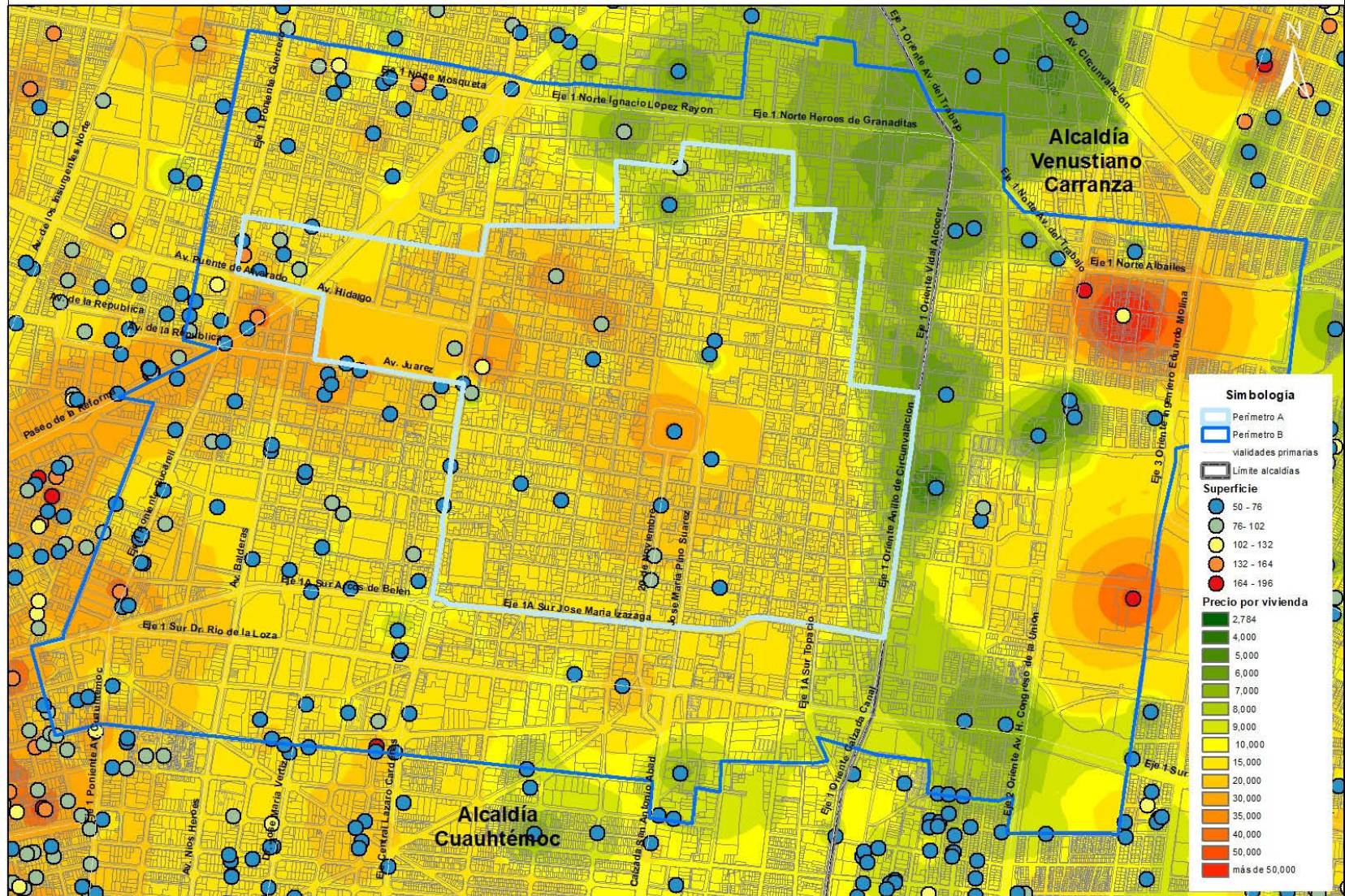
Los precios de alquiler dentro de los perímetros A y B oscilan entre los \$2,784 y \$35,000 pesos mensuales con una superficie predominante entre 50 y 75 m<sup>2</sup> como se puede observar en el Mapa 07. Y los precios por metro cuadrado oscilan principalmente entre \$50 y \$200 pesos por metro cuadrado y \$300 y \$400 pesos por metro cuadrado hacia la zona de la Alameda Central (ver mapa 08)

Mapa 06. Oferta y Precio de vivienda en renta por unidad en las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza



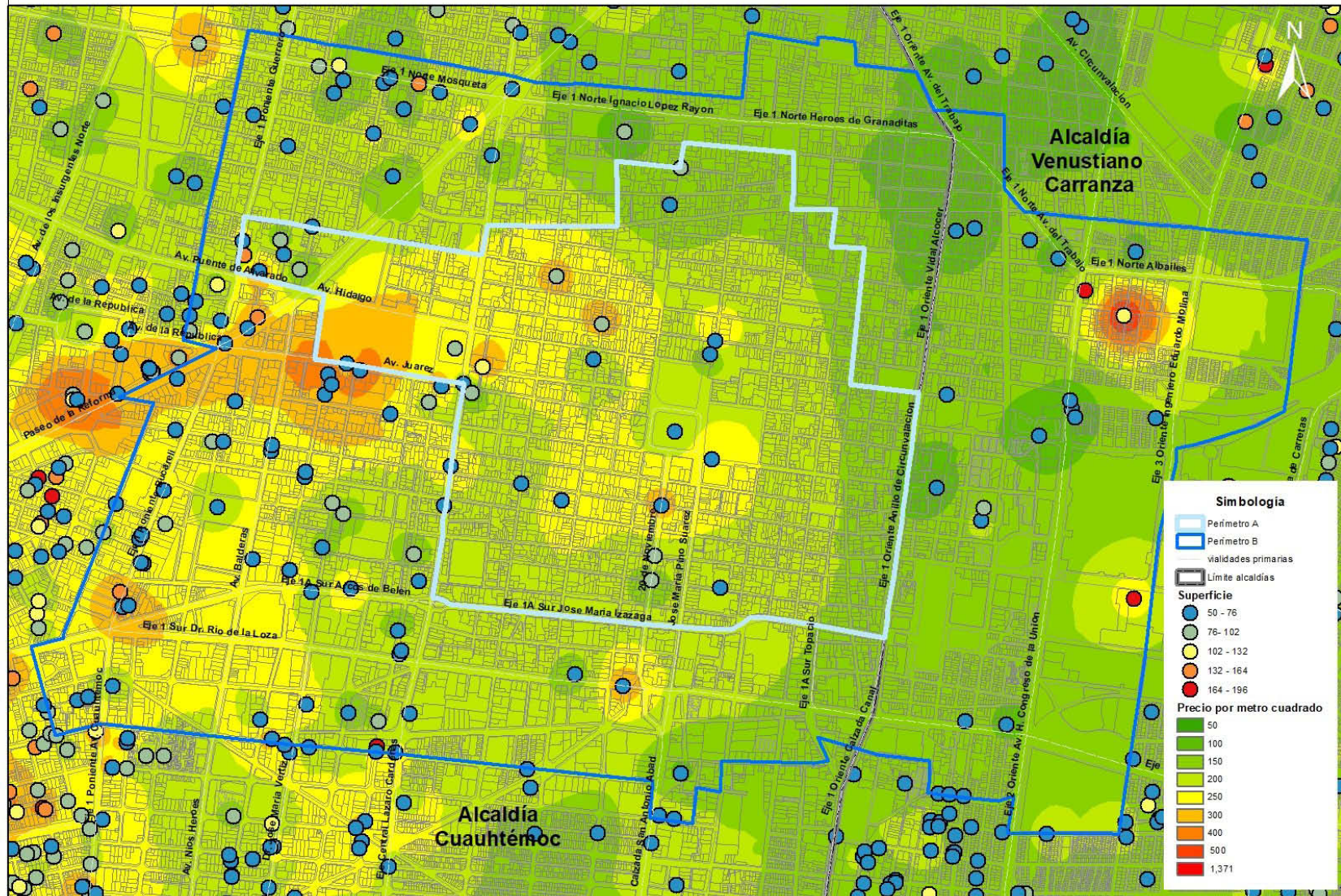
Fuente: Elaboración propia con información de portales de ofertas inmobiliarias Lamudi, Inmuebles 24, Metros Cúbicos.

Mapa 07. Precio por unidad y superficie de la oferta de vivienda en renta en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia con información de portales de ofertas inmobiliarias Lamudi, Inmuebles 24, Metros Cúbicos.

Mapa 08. Precio por metro cuadrado y superficie de la oferta de vivienda en renta en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia con información de portales de ofertas inmobiliarias Lamudi, Inmuebles 24, Metros Cúbicos.

La vivienda en arrendamiento presenta “un constante desplazamiento de su localización espacial, desde las áreas centrales de la zona metropolitana hacia las periféricas”; así como, una disminución en la producción de la misma por distintos programas de renovación urbana y habitacional, pero, sobre todo, “como efecto de la sustitución del suelo habitacional por actividades de comercio y servicio” (Coulomb, 1991) como lo son las bodegas en el Centro Histórico que resultan más redituables que el alquiler de una vivienda.

Sin embargo, de acuerdo con el mismo autor, muchos inquilinos de la ciudad central prefieren su situación actual (alquilar una vivienda) a la alternativa de un lote periférico, sin servicios y alejado de los equipamientos colectivos y de las fuentes de empleo. Otros prefieren invertir sus ahorros en la educación de los hijos o en alguna empresa familiar. De ahí su escasa movilidad residencial (su "arraigo"), aun cuando tendrían los recursos suficientes para acceder a la propiedad de una vivienda o de un lote en la periferia. Cabe mencionar que el que los inquilinos puedan seguir viviendo en la centralidad depende del que puedan solventar el costo del alquiler que implica vivir ahí.

De tal forma se puede afirmar que existe la relación entre el ingreso y la elección del lugar para vivir, aunque parezca una libre decisión (EVALUA, 2020), dado la existencia de componentes socioeconómicos como el precio de la vivienda que está vinculada de igual forma a la calidad de los servicios y equipamiento que disponen.

### **2.3 Los procesos de desalojo en la Ciudad de México**

*Si el costo, o cualquier otra causa, impide que una familia viva donde desearía vivir, las emociones tenderán a exacerbarse en ciertos momentos, ya sea las de quienes desean mudarse o las de quienes piensan que deberían poder mudarse. Tales emociones no son moralmente erradas, innobles o vergonzosas; y es posible que a veces sea preferible*

*el enfoque emocional de un problema frente a un enfoque económico. Pero debemos reconocer la naturaleza del enfoque. (Lewis, 1979).*

El *desalojo* desde una visión jurídica se refiere a la acción mediante la cual propietarios desposeen de la vivienda donde habitan a los inquilinos por diferentes razones; es decir, el objetivo es recuperar el uso y goce de un bien inmueble. Azuela (2021) afirma que el concepto de desalojo “ha acompañado al desarrollo del concepto de derecho de vivienda en las últimas décadas ... como una manera de contener al desalojo” para la población más vulnerable que está en constante “posibilidad de ser expulsado del lugar donde habita”.

En todo el país durante 1997 se realizaron 15,389 desalojos, en los que unas 41,210 personas fueron obligadas a abandonar el lugar que habitaban (Sandoval, 2000) exponiendo los motivos principales:

Tabla 09. Motivos de desalojo

Motivos	1997 <sup>1</sup>		1998	
	Familias	Habitantes	Familias	Habitantes
<b>Inquilinario</b>	4,154	17,488	210	870
<b>Por invasión o irregularidad en la tenencia de la tierra</b>	2,413	10,135	2,607	10,949
<b>De reservas ecológicas</b>	1,284	5,393	4,124	1,320
<b>Por motivos económicos</b>	4,000 <sup>2</sup>			
<b>Por desarrollo urbano</b>	651	2,734	595	2,400
<b>Por fenómenos naturales<sup>3</sup></b>	1,300	5,460	17,330	71,946
<b>Total</b>	9,802	41,210	24,866	87,485

Notas:

<sup>1</sup> Estas cifras sólo hacen referencia al primer semestre de 1997. Para 1998, se considera todo el año.

<sup>2</sup> Es el número de viviendas requisadas por las instituciones de crédito ante el incumplimiento de los pagos correspondientes.

<sup>3</sup> No se considera al total de damnificados, sólo se considera a quienes perdieron totalmente sus vivienda

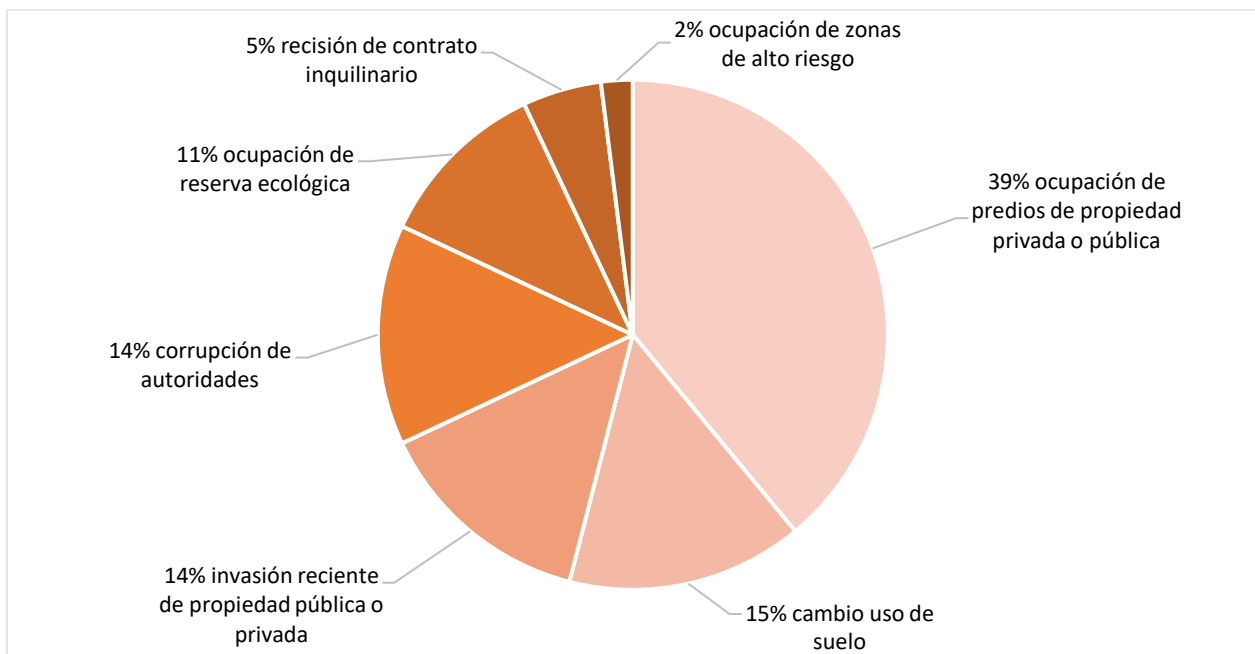
Fuente: Georgina Sandoval, 2000. Los derechos humanos y la situación de vivienda en México.



La población enfrenta esta situación aceptando habitar bajo condiciones precarias que van desde el hacinamiento, el asentamiento irregular en terrenos no aptos, entrar al mercado del arrendamiento sin control ... (Sandoval, 2000).

Arancibia (1995) reconoce que las políticas urbanas neoliberales, en la Ciudad de México, generaban el traslado de la población a la periferia urbana, donde el suelo es más barato. Este estudio registró, entre diciembre de 1992 y noviembre de 1993, un total de 1,142 familias desalojadas por:

Diagrama 03. Motivos de desalojo



Fuente: Elaboración propia con información de Araciba, 1995.

Dentro de los motivos de desalojo por *motivos inquilinarios* podemos visibilizar los siguientes:

- terminación de contrato,
- el arrendatario no desocupa voluntariamente la vivienda,
- contravención del uso del inmueble (subarriendo y uso distinto al habitacional),
- falta de pago,
- aumento de alquiler,
- deterioro o destrucción del bien.

El procedimiento de una demanda de desalojo por el cual un propietario promueve desocupación de la vivienda por parte del inquilino tiene ciertas formalidades y pasos específicos. Si se incumple uno de ellos es un acto totalmente ilícito que atenta a los derechos humanos de los habitantes de la vivienda. La secuencia es la siguiente:

1. Se presenta la demanda ante el juzgado civil que corresponda
2. Se admite la demanda y se hace llegar la demanda a quien se demanda
3. El juez estipula la fecha de una audiencia entre 40 y 50 días posteriores a la fecha de admisión de la demanda
4. El demandado debe contestar, formular la contrademanda dentro de los cinco días hábiles
5. En caso de contestación el juez admitirá o desechará el caso,
6. El juez establecerá las formas de presentar las pruebas,
7. Una vez que el juez escuche ambas partes, dictará una resolución,
8. Una vez ganada la demanda requerirá que el propietario contacte a una autoridad que notifique al inquilino de lo ocurrido.

### 2.3.1 Análisis de procesos de desalojos en el Centro Histórico

La Coalición Internacional para el Hábitat (HIC), a fines de la década de 1990, realizó una investigación colectiva entre sus miembros, sobre las estrategias de la población residente, organizada o no, para continuar residiendo en los centros históricos de Europa y América Latina (Audefroy y Ottolini, 1999; Berger y Ottolini, 1999). En esas dos investigaciones, se identifican las siguientes causas de los desalojos en los centros históricos Latinoamericanos y europeos:

1. Por **deterioro físico del inmueble**: Un inmueble deteriorado por su antigüedad y/o falta de mantenimiento provoca la expulsión paulatina de la población residente. Esto vale tanto para inquilinos como para propietarios de ruinas sin recursos para rehabilitar sus inmuebles. El deterioro físico edilicio es visto como una oportunidad (para el gobierno, los inversionistas, los propietarios y/o la filantropía) para “recuperar” el centro para actividades más lucrativas que el alquiler. Este estudio no considera que el deterioro también ha sido una causa que ha permitido el arraigo de la población pobre y vulnerable

en muchos barrios de los centros históricos latinoamericanos y europeos (*en vecindades, conventillos, corralas, cortizos, etcétera*).

2. Por **terminación de contrato de alquiler y/o incremento de alquileres**: Esto puede ocurrir de manera individual o colectiva, en inmuebles de departamentos o cuartos en inquilinato.

3. Por **liberalización del mercado de alquileres**: Esta medida alude a la liberalización del régimen de alquileres que en la década de 1990 ocurría en México y Perú, donde el congelamiento de alquileres, muy difundido en América Latina en la década de 1940, todavía estaba vigente.

4. Por **suspensión de servicios** por parte del propietario o administrador de las viviendas en alquiler.

5. Por **inseguridad pública y/o por estigmatización del barrio**: Un barrio en declive, inseguro, sucio, etcétera, conduce a algunas personas y familias a abandonarlo paulatinamente.

6. Por **desastre o catástrofe social**: Causas y fenómenos naturales, como pueden ser sismos e inundaciones, actúan en condiciones de vulnerabilidad socialmente construidas (como en los inmuebles y barrios físicamente deteriorados por ausencia de mantenimiento). La población emigra de la ruina por voluntad propia y/o también es reubicada en la periferia a través de ayuda pública.

7. Por **proyectos de desarrollo urbano**: Los (mega)proyectos se proponen la renovación urbana de barrios habitados para sanearlos, reconstruirlos y destinarlos a otras funciones de servicios, culturales, entretenimiento, comerciales e incluso habitacionales, pero para población con mayores ingresos (gentrificación). A menudo también se abren nuevos espacios públicos (ramblas, bulevares, plazas), destruyendo el tejido urbano y la vivienda, previo desalojo de la población residente.

8. Por **conservación del patrimonio edificado**: Una vía indirecta, que conduce al desalojo de la población, está constituida por las inversiones públicas que se destinan a selectos inmuebles históricos y barrios antiguos para destinarlos a usos culturales y

turísticos, en detrimento de la vivienda popular y a veces a través del desalojo de la población residente.

A su vez, la **especialización turística** incrementa los costos de la vida urbana y conduce a la museificación de los centros históricos y al abandono progresivo de las viviendas. Estos lineamientos de política pública denunciaban Berger y Ottolini (1999), son promovidos por una comunidad internacional especializada en el patrimonio cultural (ICOMOS, UNESCO).

Particularmente en el Centro Histórico de la CDMX, según datos del PUEC (2016) en los años cincuenta del siglo XX en los perímetros A y B habitaron 400 mil personas y para 2016 habitan tan solo 200 mil, de las cuales 160 mil residen en el perímetro B y solo 38 mil en el perímetro A. Sobre el desplazamiento de población en el Centro Histórico de la Ciudad de México Estrada (1996) señala que entre 1980 y 1990 perdió 145,951 habitantes, al pasar de 328,571 habitantes a 182,620 residentes, y consignaba siete causas este desplazamiento:

- **por terminación de contrato inquilinario,**
- **por “descongelamiento” de alquileres,**
- **por deterioro edilicio,**
- **por inseguridad pública,**
- **por incapacidad económica (para pagar alquileres o comprar vivienda social),**
- **por proyectos urbanos y**
- **por especulación inmobiliaria.**
- Otro motivo de desalojo que se presenta sobre todo en vecindades del Centro Histórico es la inseguridad de la tenencia debido a la **inexistencia contrato de arrendamiento** o existen acuerdos irregulares entre propietarios, posibles propietarios, administradores, etcétera con los habitantes que no son reconocidos oficialmente dejándolos en total vulnerabilidad jurídica expuestos al desalojo.

Según datos de la Autoridad del Centro Histórico (2007) el Centro Histórico de la Ciudad de México ha sufrido un despoblamiento de 1960 a 2015 por el predominio del comercio informal que generó que 75% de sus 9,362 edificaciones se encontraran parcialmente desocupadas o se utilizaran como bodega (ACH, 2017) a pesar de tener normativa que prohíbe el uso de bodega en zona exclusivamente habitacional y donde se permite solo cierto porcentaje en zonas habitacionales mixtas.

Sin embargo, según Moctezuma (2021) la disminución de población se concentró en la zona poniente y surponiente del Centro Histórico donde se ubican los comercios y servicios de los sectores medios y altos, zona que ha sido mejorada por la inversión pública y privada y presenta una menor densidad poblacional (entre 50 a 150 y de 150 a 300 habitantes por hectárea). Por el contrario de la zona oriente y norte donde se registran mayores unidades de comercio informal donde se concentra la población de los sectores populares y una mayor densidad poblacional (de 300 a 450 habitantes por hectárea).

De igual forma en cuanto a las condiciones de habitabilidad en ambas zonas son notablemente contrastantes, al poniente y surponiente se concentran los edificios y entorno urbano con mejores condiciones que al oriente y norte donde hay mayor deterioro tanto en los edificaciones como en el entorno urbano.

De acuerdo con información sobre desalojos violentos en la alcaldía Cuauhtémoc registrado por GeoComunes, en el periodo de 2008 a 2018. Aunque el primer registro es en 2007 y se ubica en el perímetro B del Centro Histórico; en el cual según la nota periodística del Proceso (2007) el jefe de gobierno Marcelo Ebrard ordena la expropiación y el desalojo de “La Fortaleza” conjunto de dos unidades habitacionales construidas por el Programa de Renovación Habitacional Urbano Popular para los damnificados de 1985, ubicados en los predios Tenochtitlán 40 y Jesús Carranza 33 en la Colonia Morelos con una superficie de 5,823.95 m<sup>2</sup> con 18 locales comerciales y 144 viviendas, de las cuales 73 estaban habitadas el resto eran usadas como bodegas y laboratorios clandestinos de piratería y acopio de droga, argumentando:

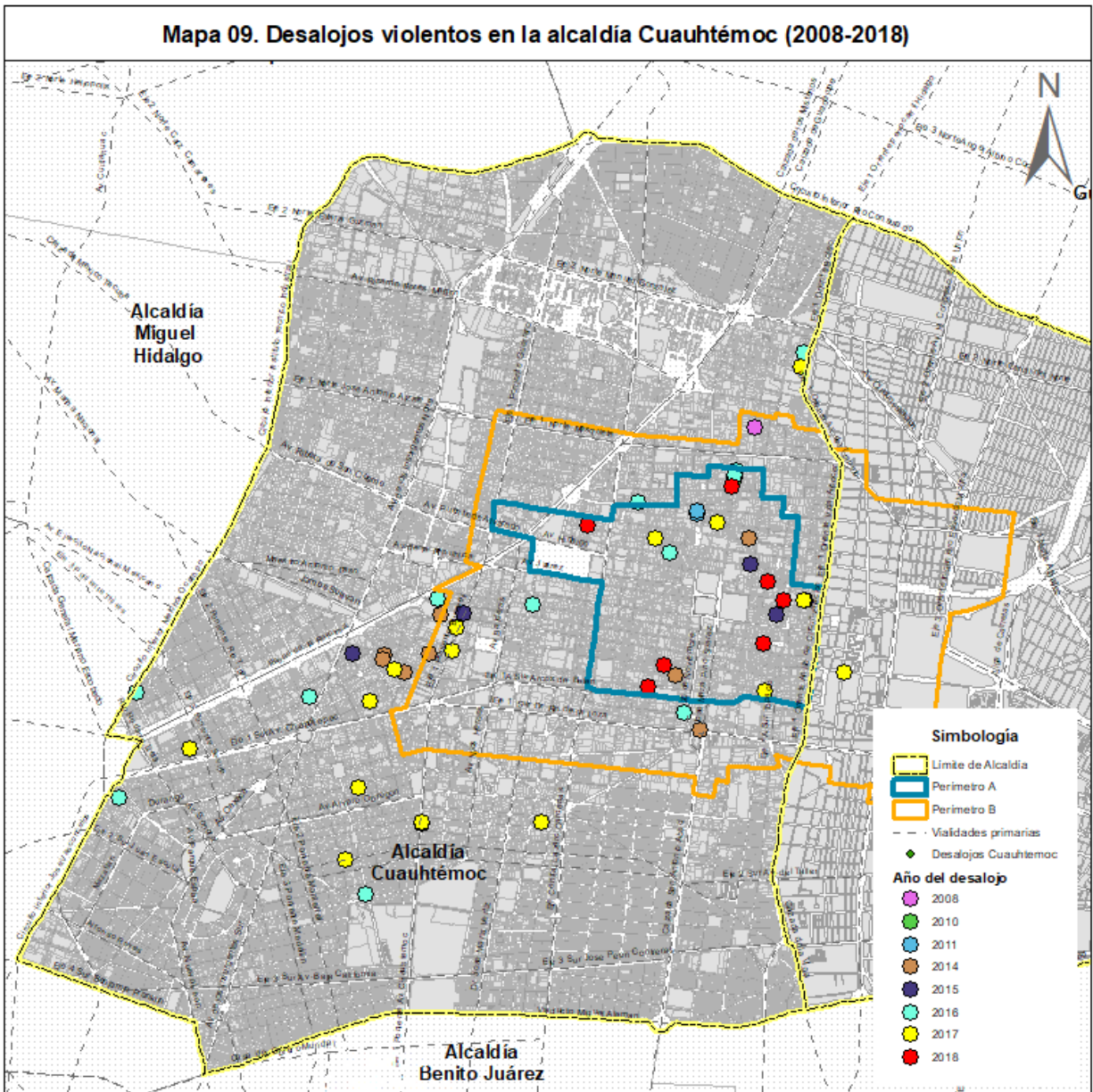
*... las vecindades expropiadas actualmente presentan un estado de abandono grave, que ha propiciado que en ellas se realicen diversas actividades delictivas, tales como la venta de estupefacientes al menudeo, artículos robados, reproducción y venta de material de video grabado o de audio, lo que ocasiona un riesgo para la seguridad de la zona. (Proceso, 2007).*

El proceso de desalojo “se hizo de madrugada... bajo la coordinación de 556 agentes de la SSP y en presencia de 14 agentes del MP”, asegurando el pago de indemnizaciones a los afectados que acrediten el derecho y reemplazando el uso habitacional con espacios que presten servicios de educación, salud y guardería que beneficien a la zona.

Cabe aclarar que se menciona este caso particular porque estos argumentos son reiterativamente usados como justificación de los desalojos en inmuebles deteriorados y que no precisamente tienen las mismas condiciones.

A finales de 2007 y principios de 2008 bajo el gobierno de Ebrard se desalojaron a los comerciantes ambulantes de los perímetros A y B bajo el argumento de preservar las áreas de alto valor histórico, bajar el índice delictivo al transeúnte y distribución de droga; así como, activar el turismo, por tanto, la economía y el comercio de la zona, adoptando las medidas:

*...el secretario de Seguridad Pública, Joel Ortega Cuevas, informó que desde el cumplimiento del programa de reordenamiento del comercio informal se han remitido 6 mil 297 toreros; levantado 15 mil 304 infracciones; colocado 2 mil 291 candados y realizado 8 mil 644 arrastres de automóviles” (Jornada, 2007).*



Fuente: Elaboración propia con datos de "Desalojos violentos en la delegación Cuauhtémoc de 2008-2018", GeoComunes.

Sin embargo, como se puede observar en el mapa de desalojos violentos, estos tienen mayor incidencia en el perímetro A entre 2015 y 2018, incidiendo con programas, planes y proyectos de rehabilitación, recuperación o renovación; coordinados, gestionados y promovidos por las entidades: Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (FCHCDMX), Autoridad del Centro Histórico (ACH) y Autoridad del Espacio Público (AEP), esta última extinta en 2019 por corrupción en las licitaciones entregando sus funciones y recursos a SEDUVI y Secretaría de Obras y Servicios.

### 2.3.2 Derechos de los propietarios y derechos de los inquilinos

El desalojo “no se justifica casi nunca pero no existe una prohibición absoluta” (Azuela, 2021) dentro del marco normativo. Las autoridades no han formulado medidas legislativas para proteger a las familias de bajos ingresos, quienes ahora rentan una vivienda en colonias populares y carecen de opciones, y así poderles garantizar que no serán expulsadas al cambiar las condiciones del contrato con el arrendatario, pareciese que el Código Civil únicamente beneficia a los propietarios.

Fue hasta el 8 de febrero de 2019 que se publica la Ley Constitucional de los Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México que actúa para proteger a los ciudadanos. A partir de su artículo 59 establece el derecho de los habitantes a que se les reconozca la oportunidad de gozar de una propiedad cooperativa, de una **vivienda de arrendamiento** y de otras formas de tenencia, impulsando políticas públicas destinadas a aumentar la oferta de vivienda a personas de bajos ingresos.

Este debería ir acorde con lo establecido en los Derechos Humanos y los mecanismos y convenciones de los sea parte el Estado mexicano, así como del artículo 9 – E de la Constitución de la Ciudad de México el cual dice que se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

Así como, el artículo 16 – E en el cual:

- d) se asegura que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran.
- e) Es de interés público la promoción, recuperación y reciclaje de inmuebles en riesgo estructural, físico y social, en abandono o en extrema degradación para el desarrollo de vivienda, preferentemente popular de interés social;



- f) En los casos que requieran el desplazamiento de personas por razones de interés público, se indemnizará y reubicará inmediatamente a sus residentes en lugares seguros, cercanos y en condiciones iguales o mejores a la vivienda de origen. En caso de no ser esto posible, se ofrecerá protección legal y opciones para la reposición de la vivienda afectada;
- g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada.

Por otro lado, el artículo 60, de La Ley Constitucional de los Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México, es referido a los desalojos por parte de propietarios que detecten irregularidades en el pago o uso de sus inmuebles, dicta las nuevas condiciones bajo las que tendrá que actuar quien obtenga ingresos por la renta de casas y departamentos si desea desalojar a sus inquilinos, ya que no podrá hacerlo “a la fuerza”.

*Art. 60.- Para evitar que los desalojos forzosos o lanzamientos, violen, entre otros derechos, el derecho a una vivienda adecuada, podrán llevarse a cabo sólo en casos excepcionales.*

*Antes de realizarse, las personas que serán desalojadas tienen el derecho a: no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza; la debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales; y contar con las debidas garantías procesales, lo que incluye la obligación del juez de dar audiencia a las personas que puedan ser objeto de un lanzamiento de su domicilio.*

*Las autoridades competentes deben garantizar el adecuado realojamiento, de las personas sin recursos desalojadas, en un radio no mayor a 15 kilómetros tomando como centro el lugar de origen.*

*Las autoridades y poderes públicos de la Ciudad pondrán a disposición la información pública necesaria para conocer el número de personas desalojadas*

*de las viviendas en las cuales tenían su domicilio, el lugar y las causas de los desalojos.*

*El Gobierno de la Ciudad de México, con base en el Plan General de Desarrollo y en el Programa de Ordenamiento Territorial, diseñará, ejecutará y regulará la política habitacional que garantice el pleno cumplimiento de lo establecido en los párrafos anteriores. Esta política contará con la participación de los sectores público, privado, social, y académico.*

Este artículo tuvo una modificación en el año 2018 donde se buscaba evitar los desalojos forzosos y violaciones a los derechos humanos; sin embargo, hubo una polarización al considerarla como un impulso al “derecho a invadir”, lo cual fue modificado el 7 de junio del 2019, eliminando:

- 1. podrán llevarse a cabo sólo en casos excepcionales*
- 2. Las personas que serán desalojadas tienen el derecho a: no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza*
- 3. La debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales.*
- 4. La obligación de las autoridades a dar realojamiento a las personas sin recursos a una distancia no mayor a 15 kilómetros.*
- 5. Hacer pública la información sobre el número de desalojos, lugar y causa.*
- 6. Garantizar lo anterior en el Plan General de Desarrollo y en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.*

La Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal considera que la prohibición legal del desalojo forzoso como la obligación de que la Ciudad de México cuente con una política pública habitacional que garantice el derecho a la vivienda adecuada de las personas desalojadas en situación de vulnerabilidad resultan dos medidas progresivas e ineludibles que permitirán fortalecer el goce y ejercicio (CDHDF, 2019).

El desalojo forzoso es una violación tanto a los derechos humanos en particular al de *la vivienda adecuada*, ya que con frecuencia no se acompaña de una alternativa de

vivienda situando a los habitantes en condiciones de riesgo para su vida, salud, alimentación, educación e incluso empleo; como, a los derechos civiles y políticos (ciertos casos). Los principales afectados son los pobres y marginados, vulnerables económica y socialmente, las mujeres, grupos indígenas, personas con discapacidades, entre otros.

Es de suma importancia especificar que no todos los desalojos son ilegales, los permitidos son aquellos que cumplen con las garantías en su procedimiento “incluida la de audiencia; se llevan a cabo respetando la prohibición de discriminación y, en estricto apego a los principios de prevención, legalidad, proporcionalidad, absoluta necesidad, rendición de cuentas y vigilancia en el uso de la fuerza pública” (CDHDF, 2019)

## 2.4 Impacto de los fenómenos naturales y crisis sanitaria en las vecindades

Los fenómenos naturales son acontecimientos intrínsecos al planeta, en consecuencia, cíclicos y predecibles. Sin embargo, se le ha dado una connotación negativa ya que algunos de ellos como: sismos, tormentas eléctricas, huracanes, torbellinos, deslizamientos, derrumbes, entre otros; ponen en riesgo de vida, la salud, exponen al desplazamiento y en algunos casos impiden la satisfacción de las necesidades básicas del ser humano, tales como alimentación, ropa y refugio.

También existen algunas amenazas ocasionadas por el ser humano o *antrópicas*, estas son provocadas por la actividad humana, principalmente por el desarrollo industrial y tecnológico; estas tienen efectos nocivos para la población como lo pueden ser los derrames de combustibles, incendios, explosiones, emisión de materiales radioactivos, contaminación del suelo, aire y agua; así como, enfermedades (epidemias, pandemias).

“El concepto de *vulnerabilidad* es un medio para traducir procesos cotidianos de segregación económica y política de la población en una identificación más específica de aquellos que estarían expuestos al riesgo en ambientes expuestos a amenazas” (Cannon,1991) Es decir, “la incapacidad de la población, o de una parte de ella, para resistir, amortiguar, evitar y recuperarse del impacto de los peligros” (Wilches-Chaux, 1993) de los fenómenos naturales; así como, de los fenómenos antrópicos.

El análisis de la vulnerabilidad según Dehays (2002) no solo es el conocimiento de probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural, su identificación o estimación de daños; sino que es necesario conocer las condiciones de la población en cuanto a su capacidad socioeconómica, inclusión o exclusión de redes de apoyo (públicas, privadas, familiares o comunitarias) que les permita superar una crisis ante un fenómeno natural o la exposición al mismo.

Los fenómenos más relevantes que han impactado en la calidad de vida de los habitantes del Centro Histórico de la Ciudad de México en el siglo XX hasta la actualidad,

se pueden reconocer los sismos de 1957, 1985 y 2017, ya que México está ubicado en una zona de alta sismicidad; así como, la pandemia por COVID en 2019, debido a la magnitud del impacto en el ámbito social, económico y político.

#### 2.4.1 El impacto del sismo de 1957 en las vecindades del Centro Histórico

El Instituto de Investigaciones Legislativas (IIL) desarrolló un estudio alrededor de los censos de damnificados y estadísticos sobre los inmuebles dañados emitidos por las autoridades correspondientes que ayudan a visualizar el impacto en la capital del país. De igual manera presentan la cantidad de recursos económicos del orden tanto federal como locales asignados a la reconstrucción de la CDMX y la manera en la que funcionan y operan. Todo ello se muestra con un análisis de las ampliaciones que ocasiona un desastre como resultado de la combinación de una amenaza natural y una vulnerabilidad socialmente construida.



Fuente: DAÑOS DEL SISMO DEL DÍA 28 JULIO 29 1957, CC0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=75042730>

En el *Sismo de 1957* llamado “el Sismo del Ángel” debido a que este colapso la escultura emblemática de la ciudad “el Ángel de la Independencia” ocurrió el 28 de julio de 1957 registrando una magnitud de 7.8 en escala de Richter con epicentro a 100 km al sureste de Acapulco, a una profundidad de 33 km.

El estado de Guerrero fue el más afectado por ser el epicentro y en el caso de la Ciudad de México la mayor parte de los daños ocasionados por el sismo se encontraron en la zona centro, ahora alcaldía Cuauhtémoc. Según notas periodísticas reportaron “alrededor de 1000 edificios dañados, incluyendo caída de bardas, grietas en estructuras y acabados” y “según la base de datos de las descripciones dañadas del Sistema de Información Geográfica proporcionada por la Subdirección de Catastro y Padrón Territorial del Gobierno del Distrito Federal, por lo menos en la zona centro 15 estructuras sufrieron daños leves, 12 moderados, 13 graves, 5 colapsos parciales y 3 colapsos totales. La mayoría de las estructuras perjudicadas por este sismo eran viviendas y oficinas” (Instituto de Investigaciones Legislativas, 2017). Los daños fueron vinculados a la construcción con materiales de mala calidad con sistemas constructivos de los años treinta.

Dos de los edificios más emblemáticos dañados en este sismo fueron el mercado de la Merced el cual fue construido en ese mismo año por el Arq. Enrique del Moral, sufrió colapsos parciales en seis de sus 64 techos y la Escuela Superior de ingeniería y Arquitectura del Instituto Politécnico Nacional construida en 1950 sufriendo un colapso total.

Según los informes finales reportaron 523 edificios dañados de las 150 mil construcciones que poseía la ciudad en ese tiempo, representando un 0.003%, por lo cual se dice que ocasionó pocos daños relativamente. Para esta época, el Reglamento de Construcción vigente era de 1942, tras el sismo se inició una investigación, evaluación y revisión de los criterios para el diseño sísmico de estructuras derivando en un reglamento más estricto.

## 2.4.2 La destrucción de la vivienda colectiva por sismos de 1985

*Los sismos de 1985* dejaron marcada a Ciudad de México por la magnitud de destrucción, decesos e impacto social. Tuvo epicentro a 45 km al noreste de La Mina, Michoacán con una profundidad de 15 km y una magnitud de 8.1 en escala de Richter.



Fuente: Daños en Tlatelolco. Fuente: Archivo El Universal  
<https://www.eluniversal.com.mx/articulo/cultura/letras/2015/08/27/palabras-e-imagenes-para-recordar-el-terremoto-del-85>

Según fuentes periodísticas, el sismo de 1985 derrumbó alrededor de entre 400 y 500 edificios (véase mapa 2), dentro de los cuales los más importantes fueron el Hospital General, el Centro Urbano Benito Juárez, el Centro Médico Nacional, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Comercio y Finanzas, la Secretaría de la Marina, Secretaría de Hacienda, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y *vecindades* en los barrios de *Tepito*, *Peralvillo*, *Morelos* y *Merced*, entre otros. El total de inmuebles afectados se calcula en una cifra de 2,831 aproximadamente.

En 1987 la revista *Nature* le publicó un estudio detallado del Dr. Jorge Flores (Investigador Emérito del Instituto de Física de la UNAM) "*Possible resonance effect in the distribution of earthquake damage in Mexico City*" donde explica porque el sismo tuvo un fuerte impacto en la Ciudad de México, afirmando:

Cayeron casi 500 edificios, la mayoría entre 7 y 12 pisos de altura y construidos de manera similar. Pero lo más interesante es que todos los edificios que se colapsaron, sin excepción, estaban construidos sobre lo que era el antiguo lago de Tenochtitlan (...) en las partes de montañas que rodean al lago o de terrenos más o menos duros no se cayó nada.

Mapa 10. Daños en la Gran Urbe, Sismo 1985.



Fuente: Excélsior, <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/09/16/1046025#imagen-4>

Los sismos de 1985 (...) pusieron al descubierto el deterioro social y físico de múltiples zonas de la ciudad, en especial en los barrios centrales y en sus vecindades donde habitaban sectores de las clases populares (Massolo y Schteingart, 1987). El sismo



entonces golpeó con más fuerza a los -damnificados de siempre-, quienes no contaban con los ingresos suficientes para acceder a una vivienda adecuada y segura (Pradilla, 1996) pero cabe recalcar que también afectó al sector medio de la población, aquella que vivía en condominios administrados por organismos públicos y condominios privados.

Mecatl, Michel y Ziccardi (1987) dividen en tres grandes grupos a los habitantes damnificados:

- I. Habitantes de las unidades habitacionales Nonoalco-Tlatelolco y Presidente Juárez.
- II. Habitantes de condominios privados de colonias de clase media (Roma, Narvarte, Condesa y aledaños al centro)
- III. Habitantes de las vecindades y construcciones viejas destruidas total o parcialmente ubicadas en las colonias y barrios Tepito, Peralvillo, Morelos, Guerrero y el resto de la antigua área céntrica de la ciudad.

De tal forma que los efectos de los fenómenos naturales se distribuyen de manera desigual en el territorio y en la población. En muchas ocasiones son utilizados como argumento en las políticas de vivienda para la erradicación de la vivienda con deterioro donde habita la población más vulnerable y esto se refleja en los constantes desalojos y reemplazo de tipologías de vivienda dirigido a un sector con más recursos económicos. Sin embargo, la lucha del movimiento popular frente a los sismos de 1985 desembocaron “una política de arraigo de su población original y el mejoramiento de sus condiciones de vida (...) incorporando las demandas e intereses de los sectores populares” (Mecatl, Michel y Ziccardi, 1987).

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) junto con el Departamento del Distrito Federal (DDF) atendieron las demandas habitacionales de la población damnificada poniendo en marcha cuatro programas:

- 1) **Programa Emergente de Vivienda Fase I (PEV I):** dirigido principalmente al sector medio de la población (habitantes de las colonias Roma, Narvarte, Condesa y aledañas al Centro), trabajadores afiliados a algún sistema de seguridad social y a los damnificados del Conjunto Habitacional Juárez y la Unidad Tlatelolco.
- 2) **Programa de Reconstrucción Democrática de la Unidad Nonoalco-Tlatelolco (PRDUNT):** específicamente para la reconstrucción de la unidad.
- 3) **Programa de Rehabilitación Habitacional Popular (PRHP):** enfocada en la reconstrucción de vecindades expropiadas.
- 4) **Programa Emergente de Vivienda Fase II (PEV II):** enfocada en atender a las vecindades dañadas y no expropiadas.

Tabla 10. Programa De Reconstrucción de la Ciudad De México

<i>Sector</i>	<i>Programa</i>	<i>Inversión (millones de pesos)</i>	<i>%</i>	<i>Vivienda o crédito asignado</i>	<i>Fecha de inicio</i>	<i>Fecha de término</i>
<b>Público</b>	<b>PEV I</b>	80385	15.88%	16 077	Oct. 85	Feb. 86
	<b>PRHP</b>	<b>274 624.5</b>	<b>54.27%</b>	<b>48 800<sup>2</sup></b>	<b>Oct. 85</b>	<b>Feb. 87</b>
	<b>PRDUNT</b>	57 000 <sup>1</sup>	11.26%	9 744	Sept. 85	Jun. 88
	<b>PEV II</b>	<b>94 000</b>	<b>18.59%</b>	<b>12000</b>	<b>Jul. 86</b>	<b>Mar. 88</b>
	SUBTOTAL:	506 009.5	100%	86 621		
<b>Privado</b>	Programa de organismos no gubernamentales			3 451	Oct. 85	-
	TOTAL:			90 072		

<sup>1</sup> Estimación a principios de 1987.

<sup>2</sup> Incluye 2 437 viviendas financiadas por organismos no gubernamentales.

Fuente: Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda. Subsecretaría de Vivienda SEDUE en (Mecatl, Michel y Ziccardi, 1987).

Como se puede observar el Programa de Reconstrucción de la Ciudad de México constó de 86 621 viviendas con una inversión pública de 506 0009.5 millones de pesos para enfrentar la situación de emergencia. También podemos observar que casi el 73%

de la misma inversión se destinó a la reconstrucción de vivienda para el sector popular representando 60 800 viviendas.

El Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP) fue un importante cambio en la política habitacional ya que estas familias de escasos recursos pudieron conservar la centralidad de sus viviendas, convirtió a los inquilinos de estas vecindades en propietarios, conformando “condominios verticales” y un nuevo estilo de vida para sus habitantes.

Estas vecindades habían mantenido un ritmo constante de deterioro físico y social, a pesar de su valor histórico y cultural de la ciudad, “sobre todo [por] cierto desinterés del sector público y privado en invertir en estos espacios céntricos” (Hardoy, 1982) combinado con su permanencia en el régimen de rentas congeladas, reemplazo de uso para propósito diferente al habitacional o debido a la inseguridad en la tenencia en la que se encontraban.

Tabla 11. Distribución de acciones del programa

<i>Tipo de programa</i>	<i>Programa original</i>	<i>Programa ampliado</i>
<b>Reparación menor</b>	4 486	490
<b>Rehabilitación</b>	11 649	6 220 <sup>1</sup>
<b>Reconstrucción y vivienda nueva</b>	28 302	39 790
SUBTOTAL	44 437	46 500
Vivienda prefabricada		2 300
TOTAL <sup>2</sup>	44 437	48 800

<sup>1</sup> Incluye la rehabilitación de 2500 viviendas protegidas por INAH e INBA

<sup>2</sup> En ambos programas las fundaciones participaron con 2 437 viviendas

Fuente: RHP en (Mecatl, Michel y Ziccardi, 1987).

La movilización ciudadana surgida en el sismo de 1985 tuvo tal repercusión que, a partir de entonces, en el ámbito académico y social, surgió la noción de “sociedad civil”. Otro aspecto que destacar en este punto es la importancia de la comunicación social que procedió al desastre pues la prensa jugó un papel

fundamental para establecer los lazos de comunicación entre los ciudadanos en ese momento. La radio, por ejemplo, se convirtió en el medio comunicativo por excelencia: “Se necesita una grúa en la glorieta de Insurgentes”. “Comida y mantas para el Zócalo”. “Una camioneta que pueda llevar a voluntarios”, reseña *El Universal*.

Una de las principales reivindicaciones de las organizaciones de damnificados logradas en este convenio, fue la reconstrucción de sus viviendas en los mismos lugares de residencia, aun cuando en esta coyuntura sísmica, ciertos sectores del gobierno se planteaban la posibilidad de aprovechar la oportunidad para emprender procesos de descentralización de la ciudad, en especial porque buena parte de la población, temerosa de nuevos episodios catastróficos pudieran estar dispuestos a aceptar opciones de reubicación fuera del centro de la ciudad.

Esto no sucedió así, ya que el *sentido de arraigo* de los barrios y colonias tradicionales en la ciudad y la fuerza de las relaciones sociales que posibilitaron una rápida organización impidió esta alternativa, por lo menos para un importante número de familias. De esta manera, el gobierno tanto local como federal, por presión de las organizaciones, llevó a cabo la reconstrucción de buena cantidad de viviendas para los mismos habitantes, en los mismos sitios, a través del Programa de Renovación Habitacional Popular (Gamboa y Revah, 1990).

Poco más de un mes después, y tras múltiples movilizaciones, se constituyó la Coordinadora Única de Damnificados (CUD), que llegó a aglutinar a más de 40 organizaciones distribuidas en toda la ciudad. Algunos meses después gracias a las presiones de la CUD, el gobierno suscribió el Convenio de Concertación Democrática para la reconstrucción que además de otros acuerdos, significó el reconocimiento de la Coordinadora como interlocutor en las reivindicaciones defendidas por los damnificados (Pradilla, 1996).

Por último, tras el sismo de 1985 se crearon instituciones como el Sistema Nacional de Protección Civil, el Centro Nacional de Prevención de Desastres y se fundó el Centro de Instrumentación y Registro Sísmico A.C.; se modificó el reglamento y las

normas de construcción para el distrito federal; se iniciaron campañas de información para saber qué hacer antes, durante y después de un sismo y, a partir de entonces, surgió la utilización y práctica de simulacros con el fin de prevenir casos de emergencia.

Las políticas de Renovación Urbana han impactado directamente en las condiciones de habitabilidad de los barrios céntricos de la Ciudad de México beneficiando o vulnerando el derecho de la población de permanecer en su espacio habitable, ya sea por destrucción o reemplazo de tipologías, como por cambio de uso, a lo que Hardoy y Gutman (1992) señalan es debido a la configuración de funciones y usos de suelo en el mismo han atraído en los últimos años los intereses inmobiliarios como lugares de atracción turística y de residencia de grupos profesionales y de artistas.

### 2.4.3 Los efectos acotados del sismo de 2017

*Sismo 19 de septiembre de 2017*, justo 32 años después del sismo de 1985, el SSN reportó un sismo con una magnitud de 7.1 en escala de Richter causando fuertes daños en el centro del país. Los daños se vieron reflejados en distintos sectores, afectó principalmente a un costado de la ciudad, donde se encontraba el extremo poniente del Lago de Texcoco; esto abarcó desde la alcaldía Gustavo A. Madero, pasando por Cuauhtémoc, Benito Juárez, Coyoacán, Iztapalapa, Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta y Álvaro Obregón donde los daños fueron significativos.

Para ese mismo día y tras un conteo rápido de daños a inmuebles realizado por el Gobierno de la Ciudad de México, se registraron 38 derrumbes ubicados en 9 alcaldías: Cuauhtémoc (12), Benito Juárez (11), Coyoacán (5), Tlalpan (3), Gustavo A. Madero (2), Álvaro Obregón (2), Iztapalapa (2) y Xochimilco (1).

Por otro lado, y más tarde en abril de 2018 en la etapa de evaluación de los daños la Comisión para la Reconstrucción realizó una primera valoración, que se publicó el 7 de mayo de 2018 en la “Plataforma CMDX”, dicho dictamen arrojó los siguientes datos de inmuebles afectados: 1,836 en bajo riesgo, 430 en riesgo medio, 779 en riesgo alto y 235 alto riesgo de colapso y 60 derrumbes, sólo en la CDMX dando un total de 3,340.



Fuente: Juárez, Diego. 2018. *Daminificados de multifamiliar Tlalpan agradecen a trabajadores de la construcción*. Izquierda Diario. España. <https://www.izquierdadiario.es/Daminificados-de-multifamiliar-Tlalpan-agradecen-a-trabajadores-de-la-construccion>

A falta de coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno para informar de manera oportuna y veraz a la ciudadanía sobre la magnitud de las afectaciones la Comisión de Reconstrucción, Recuperación y Transformación y la “La Plataforma CDMX” asume, que las cifras de inmuebles afectados en cada una de las alcaldías, y que en comparación con la SEDATU que también realizó un censo de esta clasificación en la CDMX, incluye los registros no sólo en 7 alcaldías, sino en las 16.

Tabla 12. Inmuebles afectados en las alcaldías de la CDMX

Alcaldía	Riesgo bajo	Riesgo medio	Riesgo alto	Alto riesgo de colapso	Derrumbes
Álvaro Obregón	65	30	2	1	1
Azcapotzalco	35	17	10	2	-
Benito Juárez	353	179	112	66	12
Coyoacán	132	78	62	30	5
Cuajimalpa	4	-	2	2	-
Cuauhtémoc	462	320	215	136	10
Gustavo A. Madero	125	104	38	14	2
Iztacalco	30	496	28	3	-
Iztapalapa	145	638	173	108	2
Magdalena Contreras	16	3	7	2	-
Miguel Hidalgo	80	25	19	6	-
Milpa Alta	1	2	1	1	-
Tláhuac	648	445	353	136	4
Tlalpan	69	21	19	18	-
Venustiano Carranza	78	76	49	20	-
Xochimilco	103	32	126	40	2

Fuente: Congreso de la Ciudad de México (2018) con información de Plataforma CDMX.

Bajo este liderazgo se dio a conocer la Coordinadora General de Damnificados que logró enfrentarse a la iniciativa de Ley de Reconstrucción que el gobierno capitalino presentó el 4 de octubre de 2017. La Coordinadora se opuso a esta iniciativa al considerar que las mayores beneficiadas serían las empresas constructoras, además de no ofrecer una solución segura y justa para los damnificados. La alternativa que buscó esta organización fue que los damnificados fueran apoyados gratuitamente y que el gobierno absorbiera los costos de la reconstrucción bajo un esquema participativo (Villalobos, 2017)

Existe el decreto de la *Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más resiliente* por el jefe de gobierno Miguel Ángel Mancera, donde en su capítulo tercero “de la reconstrucción de vecindades con alto riesgo estructural”:

*Artículo 27. Las vecindades que resultaron afectadas por el sismo y que cuenten con un dictamen emitido por un Director Responsable de Obra o un*

*Corresponsable en Seguridad Estructural como inhabitables y estén registradas en la Plataforma CDMX, serán atendidas a través del INVI.*

*Artículo 28. Con el objeto de agilizar la construcción de vivienda de reposición a través del Programa de Vivienda en Conjunto del INVI, las expropiaciones se llevarán a cabo en el menor tiempo posible, para ello se reducirán al mínimo los requisitos establecidos en la normatividad vigente. En el caso de que se acredite fehacientemente la propiedad, se procederá a la compraventa a través de las facilidades administrativas y fiscales que establezca el Jefe de Gobierno.*

*Artículo 29. En caso de que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y/o el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable permita la construcción de un número de viviendas superior al número de viviendas originales, las viviendas adicionales formarán parte de una bolsa de vivienda para familias afectadas por el sismo, debidamente acreditadas por la Secretaría de Desarrollo Social y registradas en la Plataforma CDMX.*

Así como de la Sección V “De los arrendatarios”:

*Artículo 55. Asimismo, los arrendatarios afectados podrán acceder a las viviendas excedentes del INVI que se construyan para la reposición de vivienda en las vecindades de alto riesgo.*

#### 2.4.4 La crisis sanitaria de la COVID-19 y los límites al distanciamiento social

La pandemia de COVID-19, no solo evidenció sino acrecentó las brechas sociales y económicas de la población de la Ciudad de México. Ésta ha impactado diferenciadamente a las familias en ámbitos relacionados con la vulnerabilidad a la exposición del virus derivado de sus actividades económicas y condiciones de habitabilidad de sus hogares, en caso de no haberlos perdido.



La enfermedad se transmite por el aire; por lo que los gobiernos implementaron medidas sanitarias para tratar de contener la enfermedad entre ellas: suspensión de labores presenciales, restricción de actividades públicas, reducción de actividades administrativas, entre otras.

El gobierno mexicano lanzó la jornada nacional de “sana distancia” con medidas de prevención del contagio:

1. Medidas básicas de prevención
  - a) Lavado frecuente de manos preferentemente con agua y jabón (de preferencia líquido) por al menos 30 segundos o en su defecto usar gel antibacterial con base alcohol al 70%
  - b) Etiqueta respiratoria, tapar nariz y boca al toser o estornudar, con el ángulo interno del codo
  - c) Saludo a distancia, evitar el saludo de mano, abrazo y beso.
  - d) Mantener distancia de al menos 1.50m
  - e) No tocarse la cara, ojos o nariz
  - f) Recuperación efectiva, no salir en caso de presentar síntomas compatibles con COVID-19
2. Suspensión temporal de actividades no esenciales
3. Reprogramación de eventos de concentración masiva (más de 5000 personas).
4. Protección y cuidado de las personas adultas mayores

Posteriormente se estableció el sistema de semáforo por regiones donde se evalúa el riesgo epidemiológico, esto con el fin de reanudar las actividades sociales, educativas y económicas gradualmente, con ellas también se implementaron protocolos sanitarios como: medir la temperatura y uso de gel antibacterial al entrar a un local cerrado, tener ventilación necesaria, aforo acotado y uso de cubrebocas en todo momento, además de las medidas ya impuestas.

Llevar a cabo estas medidas de prevención es muy difícil para ciertos sectores de la población sobre todo aquellos que poseen un empleo informal por tanto inestable, con condiciones laborales deficientes que no les permite en primer lugar realizarlo en su

vivienda, trabajan en ocupaciones con mayor riesgo de exposición y en muchos casos, tampoco les permite tener acceso a la seguridad social.

La vivienda también puede dificultar el cumplimiento de las medidas necesarias para contener la enfermedad, incluido el distanciamiento social, aislamiento en caso de contraer la enfermedad y el lavado de manos, que amenazan más la salud y el bienestar de las personas y dificultan el control y la recuperación de la pandemia (Benfer, E.A., Vlahov, D., Long, M.Y. et al. 2021).

La Organización Mundial de la Salud (OMS) señala que “las malas condiciones habitacionales son uno de los mecanismos a través de los cuales las desigualdades sociales y ambientales se traducen en inequidades sanitarias que, a su vez, afectan aún más a la calidad de vida y el bienestar” (ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD, 2018, p.4). Dicho documento también señala que “el hacinamiento en las viviendas [...] facilita que se contraigan enfermedades transmisibles” (ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD, 2018, p.4).

Aligne (2016) afirma que durante la epidemia de la influenza [en Estados Unidos] en 1918 la diferencia entre tener 45 pies cuadrados [13.7 m<sup>2</sup>] y 78 pies cuadrados [23.7 m<sup>2</sup>] de espacio habitable por persona se asoció con un aumento de diez veces en la tasa de enfermedad. Este parámetro resulta lejano al espacio habitable por persona que poseen algunas familias mexicanas y sobre todo en la Ciudad de México donde el costo de la vivienda en propiedad y en alquiler es muy elevado.

Cabe mencionar que, en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico de la Ciudad de México, establece en su capítulo 2 “Habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento” dimensiones y características en las edificaciones entre ellas la vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Tabla 13. Dimensiones de locales de la vivienda

Local	Área (en m <sup>2</sup> o indicador mínimo)	Lado mínimo (en metros)	Altura mínima (en metros)
Recámara principal	7.00	2.40	2.30
Recámaras adicionales, alcoba, cuarto de servicio y otros espacios habitables	6.00	2.20	2.30
Sala o estancia	7.30	2.60	2.30
Comedor	6.30	2.40	2.30
Sala-comedor	13.00	2.60	2.30
Cocina	3.00	1.50	2.30
Cocineta integrada a estancia o comedor	-	2.00	2.30
Cuarto de lavado	1.68	1.40	2.10
Baños y sanitarios	-	-	2.10
Estancia o espacio único habitable	25.00	2.60	2.30

Fuente: Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, 2011.

Así como en la Norma 11 de las Normas Generales de Ordenación, la cual calcula el número de viviendas permitidas e intensidad de construcción donde establece en sus densidades los metros cuadrados por cada vivienda permitida:

Tabla 14. Densidad en Normas Generales de Ordenación

Densidad	m <sup>2</sup> por cada vivienda permitida
<b>A</b>	Una vivienda cada <b>33 m<sup>2</sup></b> de terreno
<b>M</b>	Una vivienda cada <b>50 m<sup>2</sup></b> de terreno
<b>B</b>	Una vivienda cada <b>100 m<sup>2</sup></b> de terreno
<b>MB</b>	Una vivienda cada <b>200 m<sup>2</sup></b> de terreno
<b>R</b>	Una vivienda cada <b>500 m<sup>2</sup></b> de terreno
<b>Z</b>	Lo que indique la zonificación del Programa Delegacional

Fuente: Normas Generales de Ordenación.

Estas normas establecen las características mínimas de los espacios de una vivienda para ser habitable y, por otra parte, las Normas Generales de Ordenación tratan por medio del uso de suelo ordenar y planificar el territorio en su intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y espacio urbano. Sin embargo, no regulan, ni sugieren el número de ocupantes por vivienda dejando ver que el poder adquisitivo que posee cada familia determine si vive en hacinamiento o no.

Pero no solo es el escaso espacio dentro de las viviendas y el número de ocupantes de la misma son los únicos problemas para enfrentar una pandemia, sino también:

- La distribución inadecuada de las habitaciones de la vivienda por falta de ventilación e incluso iluminación, pueden contribuir a la acumulación del virus en el aire, por tanto, un mayor riesgo de contagio.
- El número de personas que usan un sanitario.
- La falta de disponibilidad de servicios habitacionales tales como: agua corriente, drenaje, luz, recolección de basura, internet, etcétera; que impiden el lavado de manos, realizar trabajo desde casa, tomar clase en casa, entre otras.

Vulnerabilidad ante al desalojo, es un problema latente que ha suscitado durante la pandemia, debido a que muchas personas perdieron su empleo o disminuyeron sus ingresos familiares, dificultando pagar hipotecas, rentas o los mismos servicios habitacionales. A su vez, el desalojo conduce a recurrir a viviendas informales en áreas de bajos ingresos en la ciudad. La mayoría de las personas que no pueden pagar una vivienda no viven en refugios o en la calle, sino con amigos y familiares (Benfer, E.A., Vlahov, D., Long, M.Y. et al. 2021); es decir, se adhieren nuevos integrantes dentro de una vivienda de manera transitoria.

## PARTE II. ESTUDIOS DE CASO SOBRE LAS VECINDADES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Fuente: "Callejón de una vecindad en la ciudad de México". Casasola (1915). Mediateca INAH. Colección Casasola en SINAFO, P MUÑOZ (2009). [http://mediateca.inah.gob.mx/islandora\\_74/islandora/object/fotografia:202441](http://mediateca.inah.gob.mx/islandora_74/islandora/object/fotografia:202441)

## **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE VULNERABILIDAD DE LAS VECINDADES: ESTUDIOS DE CASO.**

### **3.1 Estudios de caso en el Centro Histórico de la Ciudad de México**

Los casos que se presentan estudian la situación actual de las condiciones de habitabilidad de las vecindades tanto de las viviendas que contiene como del entorno que las sirve, así como, el caso concreto de su situación en cuanto a la seguridad de tenencia que poseen ya sea legal, de facto o de percepción. Surge del interés en identificar y explicar la tensión que existe entre los intereses económicos de la propiedad privada y los desalojos en inmuebles de la zona de estudio, reconociendo las dinámicas urbanas; así como los factores de ubicación, centralidad y su inscripción en el listado de patrimonio mundial UNESCO en 1987. También es de interés conocer como enfrentan los habitantes la pandemia dentro de sus viviendas y la indagación en la percepción de los habitantes hacia sus viviendas, su entorno urbano y social, sus vecinos en cuanto a la convivencia y organización.

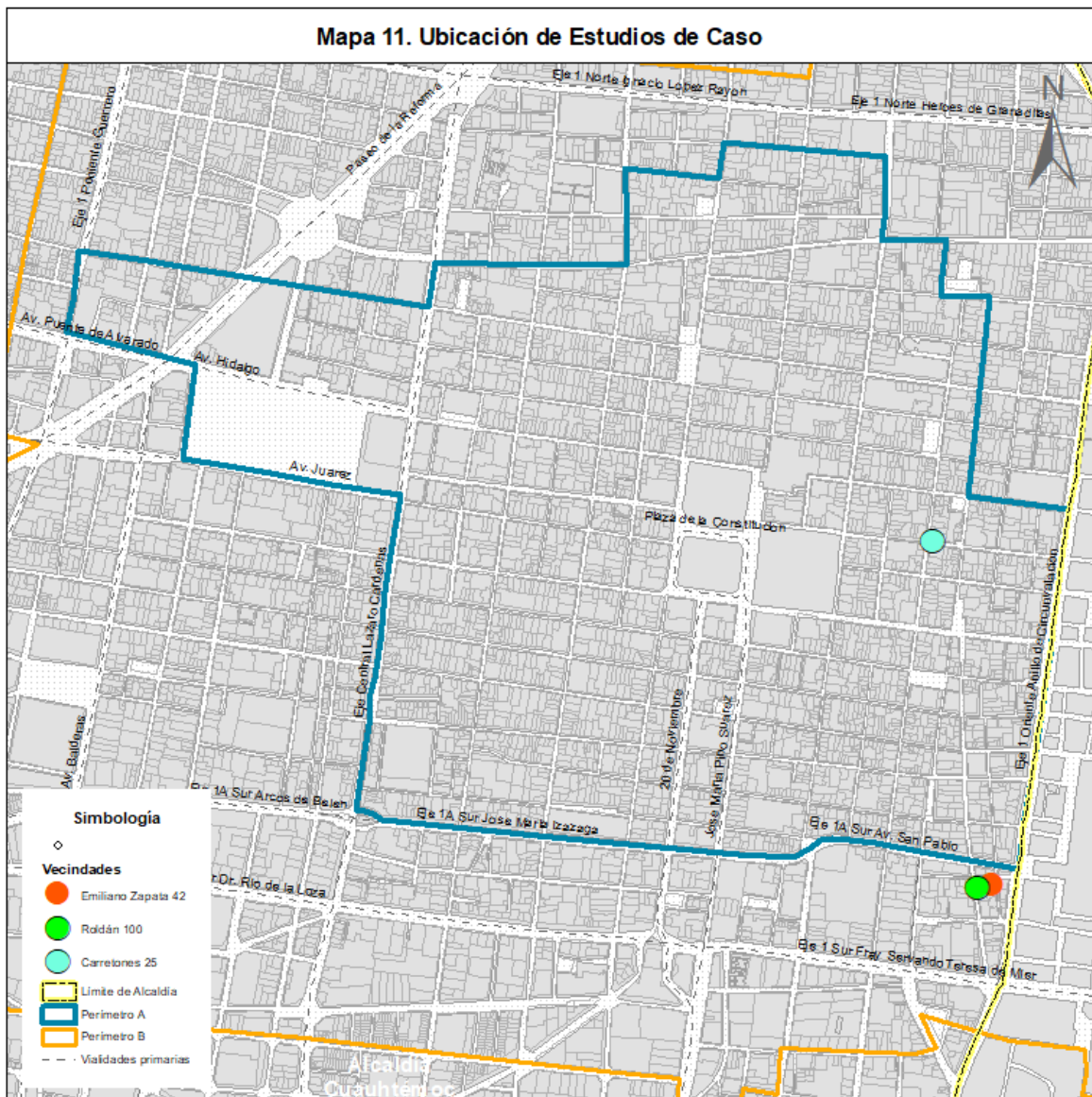
Para indagar en los temas de interés se diseñó una entrevista semiestructurada que divide en:

- 1) Datos generales de la vecindad,
- 2) Habitantes de la vivienda,
- 3) Características de la vivienda,
- 4) Tenencia de la vivienda,
- 5) Desalojo,
- 6) Contexto y equipamiento, y
- 7) Pandemia; la cual se aplicó a ocho habitantes (Ver anexos).

La elección de casos se realizó con base en las pocas vecindades con uso habitacional que quedan en el Centro Histórico de la Ciudad de México y la disponibilidad de los

habitantes para ser entrevistados (a los cuales se les cambió el nombre para mantener su privacdad). Para ello, se realizó una búsqueda de:

- vecindades habitadas que se encuentren dentro del perímetro A o B del centro histórico, y
- habitantes en proceso de desalojo, desalojados o con percepción a ser desalojados.



Fuente: Elaboración propia

Carretones #25 y Roldán #100 se ubican dentro del actual barrio de La Merced, una de las áreas que constituía la ciudad en la época prehispánica, con gran relevancia en las actividades económicas como los oficios, artesanías, servicios y el comercio; esta vocación comercial adquirió relevancia por la “ubicación privilegiada al borde de grandes acequias: Acequia Real (Roldán) y Chimalpopoca (Juan Cuamatzi) que comunicaban con el canal de la Viga y los pueblos ribereños” (Álvarez y San Juan, 2016).

En 1880 se construyó el mercado de La Merced, en el predio del antiguo convento de los mercedarios, fundado en el siglo XVIII, el templo construido en el siglo XVII se demolió durante la desamortización por las Leyes de Reforma, gracias a este convento se le nombra así al mercado y al barrio. El mercado fue considerado desde 1890 como “el principal centro de abasto de la ciudad” (Tena y Urrieta, 2009). Este impulsó dinámicas urbanas específicas en la zona, por una parte, se definió como un área económica consolidada con una fuerte demanda de locales comerciales; y por otra, oferta económica habitacional con una alta concentración demográfica debido a que inciden tanto residentes como población flotante (comerciantes, otro tipo de trabajadores, consumidores y turistas), que genera problemas sociales como delincuencia, inseguridad, tráfico de drogas, prostitución e insalubridad.

En la segunda mitad del siglo XX se hicieron algunas transformaciones urbanas en la zona como, la apertura de la avenida Circunvalación, reubicación y reconfiguración del Mercado de La Merced, que generaron una fragmentación del barrio. A raíz de estas transformaciones, en 1982 se descentraliza la actividad comercial de La Merced con la construcción de la Central de Abastos en la alcaldía Iztapalapa, esto provocó que se despoblara el barrio, se vaciaran las bodegas, desempleo, acentuando la inseguridad y deterioro de la imagen urbana.



### 3.1.1 La vecindad de Carretones #25: los usos mixtos del espacio

residencial

<b>Carretones #25</b>	
Ubicación: <b>Carretones #25</b> , Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p>
<b>Perímetro B</b> del Centro Histórico de la CDMX	
Superficie: <b>811 m<sup>2</sup></b>	
Año de construcción: <b>Siglo XVIII</b>	
Número de viviendas actuales: <b>16 viviendas</b>	
Número de habitantes por vivienda: <b>mínimo 2 y máximo 16</b>	
Número de viviendas habitadas: <b>12 viviendas</b>	
Número de comercios: <b>5 comercios</b>	
Uso de suelo: <b>HC / 12 / * / 20 / 0 / ** / 7787 / 0</b> Habitacional con comercio en planta baja, 12 niveles permitidos y 20% de área libre. Superficie máxima de construcción de 7,787 m <sup>2</sup>	

Esta casa en vecindad está ubicada en la calle Carretones #25 esquina con calle Santo Tomás en la colonia Centro en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el barrio de La Merced. Es clasificada como monumento histórico por la UNESCO.

Según datos de la Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH, es una casa habitación “unifamiliar / plurifamiliar” y el uso original del inmueble está dentro de la categoría “arquitectura doméstica” con comercio en planta baja; su época de construcción data al siglo XVIII, siglo de la ilustración en la civilización occidental y consolidación del imperio español en las colonias; con intervenciones en el siglo XIX.

Para este caso se aplicaron cuatro entrevistas a fondo, dos de ellas se aplicaron a dos hermanos ex habitantes de la vecindad desde los años setenta hasta el año 2008, Verónica y Armando; y, dos habitantes que residen actualmente en ella Humberto y César.

### *1) Caracterización socioeconómica de los habitantes*

En lo que respecta al origen de los habitantes se hace énfasis en la distinción entre los habitantes “originales” que son aquellos que llevan más tiempo habitando dentro de la vecindad por al menos cuatro generaciones; y los que llegaron “después”.

La familia de los ex habitantes migró en los años setenta de Guadalajara a la Ciudad de México; siendo una familia nuclear de 8 integrantes, conformada por: padre, madre y seis hijos (tres hombres y tres mujeres), dueños de una “sastrería” como negocio familiar que se ubicaba enfrente de la vecindad (Carretones #25) donde trabajaban el padre de familia y un hijo; fue cerrada definitivamente en el año 2019 debido al fallecimiento del hermano sastre. La madre era ama de casa y los demás integrantes de la familia se fueron empleando en trabajos formales como afanador de una universidad y obrera en una empresa. Verónica tiene actualmente 54 años y Armando 74 años. En cuanto a la escolaridad de los integrantes de la familia, los padres contaban con estudios básicos, los hijos con preparatoria y un Armando concluyó recientemente su licenciatura. Sus ingresos familiares son fijos y ascienden entre uno y tres salarios mínimos en la actualidad.

Humberto pertenece a una familia que llegó a habitar la vecindad hace aproximadamente 30 años, conformada por padre, madre y dos hijos (dos hombres), se asentaron en la vivienda de un familiar que les permitió vivir temporalmente, sin embargo, se quedaron a vivir indefinidamente. Hoy en día la familia se fragmentó debido a que el hermano migró a Estados Unidos y Humberto conformó una nueva familia con su esposa e hija. Humberto tiene 39 años, es licenciado en literatura y su esposa es docente en una escuela para niños especiales; poseen trabajos formales con salarios fijos que ascienden a los seis salarios mínimos, complementando sus ingresos con otras actividades informales.

La familia de César también pertenece a los habitantes “originales” debido a que su abuelo rentaba bodegas para locatarios del mercado de La Merced; sin embargo,

cuando se construye la Central de Abastos en Iztapalapa, las bodegas son rentadas para comerciantes informales de la zona. Después del sismo de 1985 sus padres fueron beneficiados con un departamento del programa de Renovación Habitacional Popular dejando la vivienda de la vecindad a cargo de sus dos hijos. César cuenta con licenciatura en actuación, actualmente se autoemplea en el comercio informal debido a que no hay presentaciones por la emergencia sanitaria y sus ingresos ascienden entre uno y tres salarios mínimos.

De manera general, con base en la perspectiva de los entrevistados, en cuanto a las actividades económicas de los habitantes el 94% de la población de la vecindad se dedica al comercio informal y el 6% tiene un empleo en otras actividades, que no es necesariamente un empleo formal; por esta razón la ubicación de la vecindad les es conveniente dado que sus lugares de trabajo se encuentran a unas cuadras del inmueble y/o la zona cuenta con una buena red de transporte público. Los ingresos familiares van desde un salario mínimo hasta seis salarios mínimos, cabe mencionar que los comerciantes es posible que tengan ingresos mayores de los que afirman. Así como, dado que la muestra se reduce a cuatro entrevistas no es posible tener todo el universo en cuanto a conformación familiar, edades, sexo y escolaridad.

## *2) Condiciones de habitabilidad de las viviendas*

En cuanto a la formalidad arquitectónica es una casa en vecindad de dos niveles, con patio central y crujías de vivienda alrededor de este, escaleras adosadas a un costado de piedra y barandal de hierro; las fachadas se conforman con materiales aparentes y su estructura está compuesta por muros de carga de piedra, tezontle o tabique con un ancho de ochenta centímetros aproximadamente, vigas de madera y entrepisos de ladrillo con acabado en duela de madera en primer nivel y concreto aparente en planta baja.

En planta baja los usos que predominan son el comercial con cinco locales comerciales hacia las calles de Carretones y Santo Tomás; al interior alrededor del patio los cuartos presentan uso de bodega / tapanco que contienen habitaciones donde duermen los habitantes, utilizando los espacios bajos del tapanco para rentar como bodega y otros lo usan para guardar su propia mercancía. El patio central alberga la

escalera adosada a un costado y los lavaderos; así como, diversas construcciones para guardado de mercancía e incluso los puestos y motos de los habitantes. La planta alta es totalmente habitacional con aproximadamente ocho viviendas, una de ellas se utiliza para culto evangelista de migrantes del interior del país como extranjeros.

*a) Tamaño y uso de los espacios de la vivienda*

El tamaño de la vivienda con relación al número de habitantes es uno de los principales criterios para evaluar la habitabilidad que ofrece la vivienda; es decir, que brinde espacio suficiente y adecuado, en cuanto a los espacios y la distribución de los mismos, para el adecuado desarrollo de las actividades familiares como el descanso; con base en estándares mínimos (incluidos en las normas complementarias de construcción) de superficie, altura, patios de ventilación e iluminación; así como, tener un baño, cocina, sala-comedor y habitaciones.

Las viviendas se componen de cuartos de aproximadamente 5m x 5m x 4m de altura, cada familia ocupa al menos dos o tres cuartos, que, aunque afirmen que son viviendas de al menos 120 m<sup>2</sup> en realidad tienen alrededor de 50, 75 o 100 m<sup>2</sup> aproximadamente. Contrastando con los habitantes por vivienda según las entrevistas viven mínimo dos y máximo dieciséis personas (solo en una vivienda ocurre esto), aunque de esta última la mitad es población flotante, por lo que podríamos decir que en promedio habitan cuatro personas por vivienda.

En este apartado cabe resaltar el uso mixto que se le da a las viviendas en planta baja, dividiéndolas con tapancos en bodegas y dormitorios aprovechando la altura que tienen las mismas. Estas áreas de guardado pueden ser en renta para los comerciantes informales de la zona o para su propia mercancía. En ambos casos representa un valor económico para los habitantes.

*b) Calidad de los materiales constructivos y estabilidad estructural*

Considerando la habitabilidad desde el punto de vista de la “salud” los acabados constituyen un elemento de suma importancia en el control y transmisión de enfermedades (INEGI, 2010).

En relación con *los pisos*, dentro de la muestra recabada ninguna vivienda en ningún caso tiene piso de tierra, en planta baja poseen piso de concreto aparente y algunos tienen loseta derivado de cambios por parte de los habitantes; en planta alta se presentan pisos de madera parcialmente desgastados.

En *los muros*, en fachada y perímetro son muros de piedra de piedra volcánica con partes de ladrillo adosado, en los interiores son muros de adobe y algunas adecuaciones de los habitantes en ladrillo; en planta baja presenta aplanados en mal estado y varios vanos que se habilitaron como accesos comerciales, en forma rectangular con cerramientos adintelados. En planta alta presenta un acabado aparente de tezontle y piedra con una pilastra esquinera denticulada, los vanos de balcones se conforman por cerramientos adintelados y enmarcamientos de cantera, barandales de hierro sobre repisones.

En *los techos*, de planta alta, el mal estado es el común denominador de las vecindades por su nulo mantenimiento aparecen invasiones vegetales por las filtraciones de agua, provocando un desprendimiento y su inevitable caída lo cual atenta contra la integridad física de los habitantes. La alcaldía intervino algunos predios con este tipo de problema colocando techos de lámina en donde habían colapsado; sin embargo, los trabajos se realizaron con una muy mala calidad de construcción que apoyo al continuo deterioro de los inmuebles.

Derivado de este hecho entre 2003 y 2004 bajo esta justificación Andrés Manuel López Obrador detectó 108 predios de alto riesgo en la Ciudad de México siendo desalojadas vecindades y edificios en esta situación y ofreció su inscripción en el programa de vivienda popular del INVI y reemplazar la vivienda degradada en el mismo sitio (Jornada, 2003) cuestión que no se logró concretar.

### *c) Disponibilidad de servicios básicos habitacionales*

En las áreas centrales de la Ciudad de México prácticamente las redes de servicios básicos habitacionales dotan a casi la totalidad de las viviendas por lo que en los tres casos se cuenta con Red de agua potable corriente en las viviendas, red de luz eléctrica, alcantarillado y recolección de basura, recibiendo la dotación de estos diariamente.

Ahora bien, las instalaciones dentro de las viviendas son construidas de manera precaria y con soluciones no adecuadas, incluso peligrosas, se encuentran expuestas sin ninguna planeación; es decir, la luz eléctrica se distribuye por las viviendas mediante extensiones, la instalación sanitaria está expuesta para el vecino de planta baja, el agua corriente es recolectada en botes dentro de la casa para un uso posterior ya sea para aseo personal o de las actividades domésticas.

*d) Mantenimiento de la vivienda*

A pesar de tener el conocimiento del proceso administrativo para llevar a cabo arreglos o modificaciones de las viviendas dentro de la vecindad, dado que es un inmueble catalogado; así como, las sanciones que conlleva llevarlas a cabo sin autorización, los habitantes hacen los arreglos necesarios y conforme a sus posibilidades económicas y técnicas para conservar su vivienda, adaptarla a sus necesidades y sobre todo salvaguardar su integridad física. Misma cuestión que ocurre con los usos no permitidos dentro de las viviendas como rebasar el porcentaje de bodegas.

Se presentan modificaciones por parte de los habitantes tanto en el interior de las viviendas como en el exterior, en el patio. Dentro de las viviendas hacen arreglos de acabados como aplanados y pintura, improvisación de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; y en la parte estructural y de distribución de espacios es con menos frecuencia.

*e) Seguridad de la tenencia*

Esta casa en vecindad fue adquirida por la señora del Conde entre los años treinta / cuarenta por un valor estimado de \$20,000 pesos fue puesta en renta como vivienda plurifamiliar durante aproximadamente treinta años hasta el fallecimiento de la propietaria; posteriormente el inmueble fue puesto bajo el régimen de “rentas congeladas” dado que los familiares de la señora del Conde rechazaron los derechos del inmueble.

El inmueble resistió el sismo de 1985, sin embargo, sufre daños; fue hasta el 19 de junio de 2003 que bajo el Decreto expropiatorio a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para el “Programa Emergente de Viviendas en Alto Riesgo” emitido por

el entonces jefe de gobierno Andrés Manuel López Obrador, la casa junto con otros veintidós inmuebles catalogados con alto riesgo estructural fue publicada en la Gaceta Oficial como inmueble expropiado para destinarlo a acciones de mejoramiento urbano, edificación de vivienda de interés social y para su regularización en beneficio de sus actuales ocupantes.

A partir de la expropiación se inician mesas de diálogo entre los habitantes de la vecindad, el Instituto de Vivienda (INVI) y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), sin embargo, los habitantes tuvieron diferencias de opinión y sobre todo una percepción a ser desalojados por lo cual en 2005 tramitaron un amparo para protegerse, mismo que provocó que no se llegara a un acuerdo con las instituciones, quedando fuera del programa.

*(...) de esa puerta no entraba nadie (...) y pues ya no dejaron entrar a las autoridades.*

*Es el único programa que se ha creado para aproximarnos a tener una vivienda.*

*Habitante de la vecindad, 2021.*

En marzo de 2021 se entabló nuevamente una mesa de diálogo entre los habitantes y representantes del INVI para retomar el proceso donde los habitantes ya están más organizados y consolidados al ver que otros proyectos en el área se concretaron.

### 3) Percepción de los habitantes

La percepción de los habitantes hacia sus viviendas se valora el sistema constructivo y materiales originales de la vecindad sobre todo la materialidad de los muros interiores que son de adobe y tiene propiedades térmicas que son confortables para los habitantes. Sin embargo, la vecindad se ha ido deteriorando con el paso del tiempo debido a que no se le ha dado mantenimiento adecuado y encuentran que las intervenciones de los techos de lámina dotados por la alcaldía crean una mala calidad ambiental interior por el calor que genera y las filtraciones de agua en temporada de lluvias por la mala calidad de construcción que les brindaron.

El tamaño de la vivienda les es en general adecuado a sus necesidades actuales o conformación de familia y sobre todo valoran la altura desde un tema ventilación e

iluminación, así como, para el aprovechamiento espacial en la colocación de tapancos que contienen dormitorios ya sea por privacidad o almacenamiento de mercancía, este último se presenta en viviendas de planta baja.

*(...) son techos altos, ¿te das cuenta? (...) los Infonavit que salen tienen 2.40 m, más o menos, y estos son techos de cuatro o cinco metros de altura entonces eso ya no existe, es como un espacio muerto para ellos.*

Los espacios comunes como el patio central, escaleras, pasillos y lavaderos, se encuentran bastante deteriorados los habitantes han tratado de mantenerlos estables para salvaguardar su integridad física, por otra parte, valoran el patio con base a las actividades que se realizan en él como el juego, resolución de problemas, fiestas, encuentros, tendederos, etcétera; Sin embargo, esta valoración la hacen hacia el pasado, es decir, es una memoria que poseen los habitantes, ya que actualmente el patio alberga puestos ambulantes, motocicletas y construcciones efímeras para guarda de mercancía que incomodan y provocan fricciones entre los vecinos. Los lavaderos siguen siendo usados en la actualidad incluso los modificaron elevando la altura.

La convivencia entre los vecinos es respetuosa pero si existen diferencias y fricciones, al igual que pasa con los espacios comunes se hace una valoración buena hacia el pasado, recalcando que las familias “originales” tenían una buena convivencia donde se ayudaban entre sí, procuraban integrarse en celebraciones y respetarse, sin embargo, las generaciones van evolucionando, mueren, conforman nuevas familias, se mudan y a su vez llegan habitantes nuevos que cambian la dinámica social dentro de la vecindad, estos afirman que es debido a que no tienen “arraigo” a la misma, así como que “traen otras costumbres” lo cual genera conflictos entre vecinos.

*Soy el único que se lleva bien con todos, si algún vecino te hubiera traído ya hubiera bajado una vecina que es muy problemática ¿ey, de dónde vienes tú, porqué estas grabando? Ya hubiera armado ¡un show de vecindad, ahí verdulero! Pero como soy yo pues no hubo problema.*

En cuanto a la seguridad de la tenencia al no poseer ni título de propiedad, ni contrato de arrendamiento que los proteja para poder seguir viviendo ahí, se encuentran en una



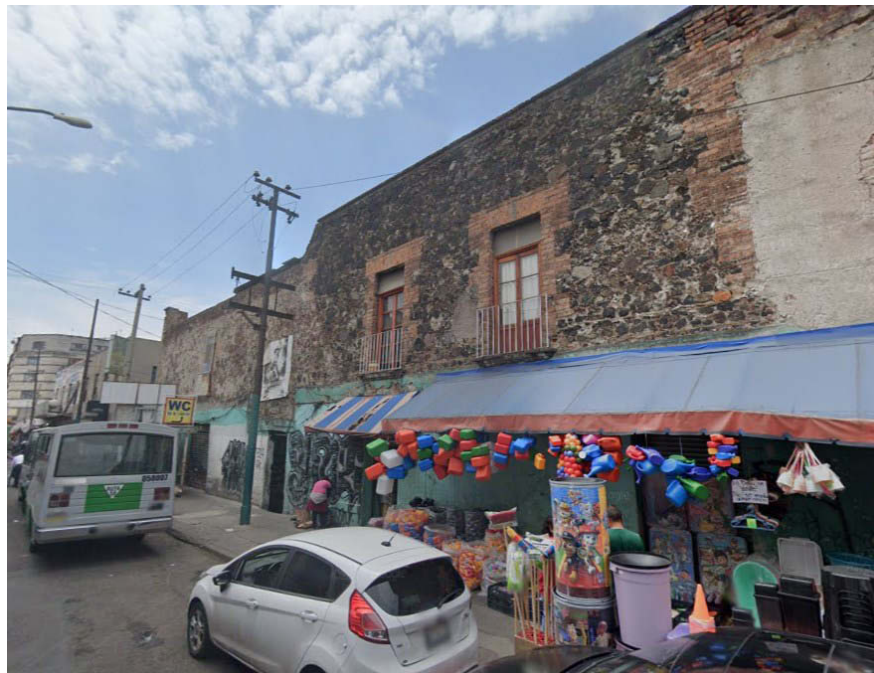
incertidumbre legal, se comenzó un proceso de dialogo con INVI ante la expropiación del inmueble, lo cual ocasiono miedo a ser desalojados por desarrollos privados que se han dado en la zona los cuales han desplazado a los habitantes originales.

*(...) luego yo digo que un día nos va a pasar así, ¡fum, borrados del mapa!*

Consideran que es un entorno degradado física, social y ambientalmente con mucha violencia, muchos robos, prostitución, drogadicción, gente en situación de calle, contaminación, etcétera. Afirman que es un contexto que donde los jóvenes sobre todo se vinculan a la delincuencia y drogadicción; y que incluso ellos que son de la zona están expuestos a robos.

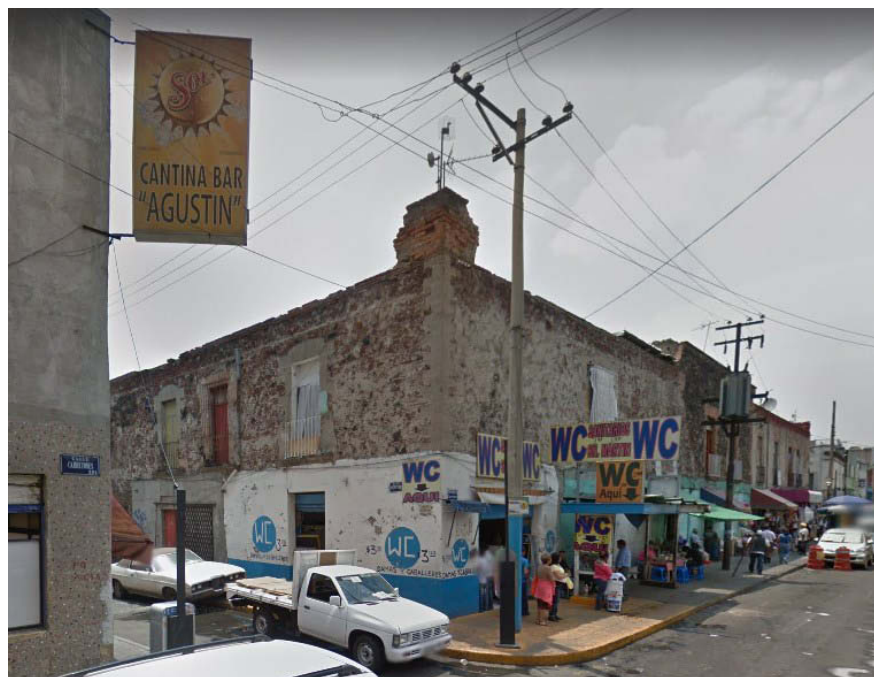
En cuanto a la percepción del espacio público consideran que esta degradado físicamente la imagen urbana, que hace falta arbolado, mobiliario urbano, incrementar el alumbrado público y el mantenimiento al pavimento y banquetas; sin embargo, es preciso mencionar que el comercio ambulante no les genera incomodidad por la obstrucción de banquetas ni por la contaminación auditiva que este genera ya sea por los mismos comerciantes o por los consumidores. Consideran que hay contaminación del aire y que es limpio ya que diariamente se limpian las calles en el Centro Histórico.

Imagen 06. Fachada Carretones



Fuente: Google Maps.

Imagen 07. Esquina Carretones y Santo Tomás



Fuente: Google Maps.



Imagen 08. Interior de vivienda.  
Tapanco, dormitorio y bodega.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 09. Interior de vivienda.  
Dormitorio en tapanco y renta de bodegas.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 10. Antiguos baños comunes en patio

Fuente: Elaboración propia.

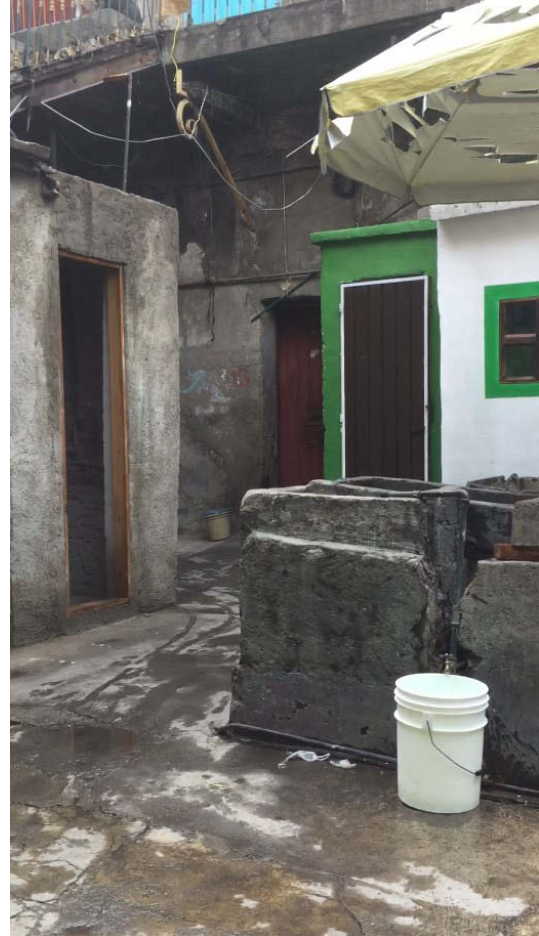


Imagen 11. Lavaderos centrales e invasiones en patio

Fuente: Elaboración propia.

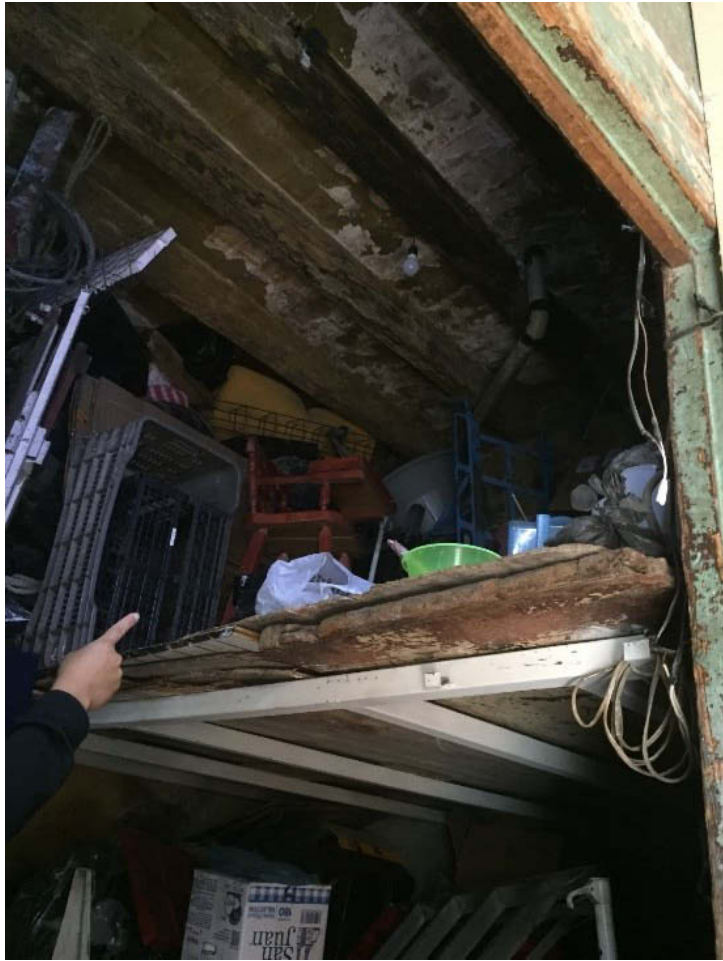


Imagen 12. Instalaciones improvisadas.

Fuente: Elaboración propia.

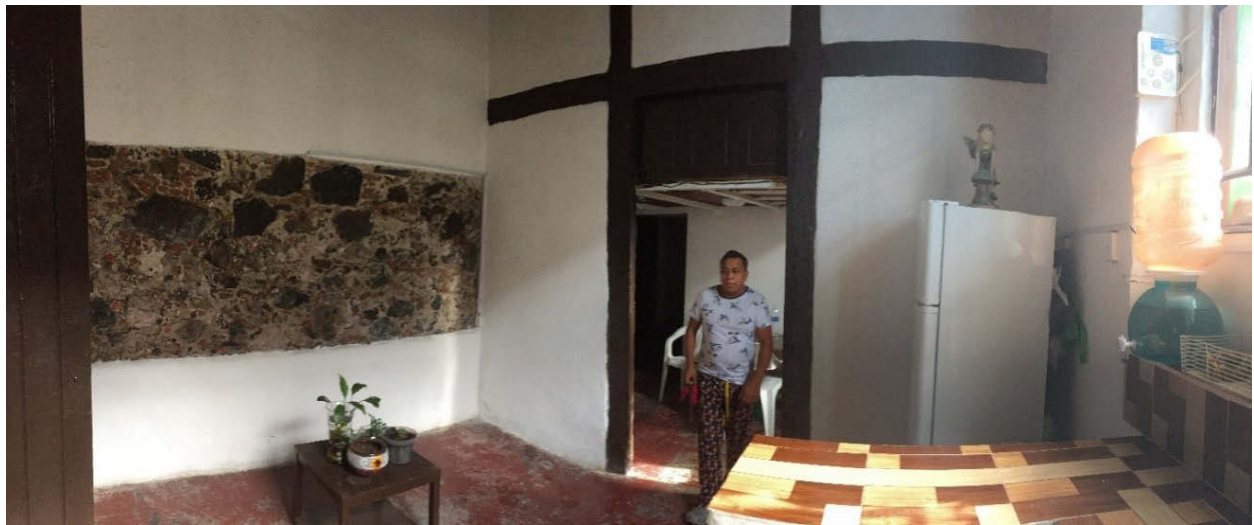


Imagen 13. Mejoramiento de vivienda por habitantes. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 14. Patio Central. Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.2 La vecindad de Roldán #100: el riesgo de colapso de su estructura

<b>Roldán #100</b>	
Ubicación: <b>Carretones #25</b> , Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.	
<b>Perímetro B</b> del Centro Histórico de la CDMX	
Superficie: <b>560.67 m<sup>2</sup></b>	
Año de construcción: <b>Siglo XIX</b>	
Número de viviendas actuales: <b>12 viviendas</b>	
Número de habitantes por vivienda: <b>mínimo 2 y máximo 8</b>	
Número de viviendas habitadas: <b>12 viviendas</b>	
Número de comercios: <b>11 comercios</b>	
Uso de suelo: <b>HC / 12 / * / 20 / 0 / ** / 5382 / 0</b> Habitacional con comercio en planta baja, 12 niveles permitidos y 20% de área libre. Superficie máxima de construcción de 5,382 m <sup>2</sup>	

Esta casa en vecindad está ubicada en la calle Roldán #100 esquina con calle Carretones en la colonia Centro en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el barrio de La Merced. Es clasificada como monumento histórico por la UNESCO. Según datos del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene efectos de regularización por el INAH e INBA, es una casa habitación “unifamiliar / plurifamiliar” y el uso original del inmueble está dentro de la categoría “arquitectura doméstica” con comercio en planta baja; su época de construcción data al siglo XVIII; con intervenciones en el siglo XIX.

#### 1) *Caracterización socioeconómica de los habitantes*

Para este caso se aplicó una entrevista en profundidad a Ernesto habitante actual de la vecindad quien tiene 39 años, estudió un bachillerato Técnico en Contabilidad y actualmente se emplea de Supervisor de seguridad en un hotel ubicado en Insurgentes Sur, sus ingresos ascienden a tres salarios mínimos. En cuanto a su conformación

familiar, actualmente vive con su hermano; sin embargo, es divorciado y tiene tres hijos que no viven con él, pero, algunos días lo visitan.

El entrevistado sostuvo que el caso de esta vecindad únicamente dos familias se dedican al comercio informal representando un 16% (venta de fibras, lonas, diablos, etc.); los vecinos restantes poseen un empleo en diversas actividades fuera del comercio informal representando un 84%.

## *2) Condiciones de habitabilidad de las viviendas*

Casa en vecindad de planta irregular con dos niveles, con patio central y crujiás de vivienda alrededor de este, escaleras centrales de herrería; el edificio está construido con muros de carga de tepetate y tabique dotado de un basamento de recinto para los muros y vigas de madera y lámina acanalada de zinc como cimbra perdida para recibir un terrado y enladrillado para las cubiertas y una viguería de madera con terrado y duela en los entresijos.

En planta baja el uso comercial es predominante con once espacios comerciales que salen en las calles Roldán y Carretones; al interior del patio se ubican la escalera central con desarrollo en "U", donde la primera rampa a base de concreto se encuentra con un gran deterioro y la segunda rampa a base de herrería se encuentra sostenida con un PTR central que improvisaron para estructurar la misma ya que había colapsado; lavaderos originales también se ubican al centro del patio; solo existen dos departamentos y los demás cuartos se han convertido en bodegas que han ido agregando; en planta alta es mayormente de carácter habitacional con siete viviendas, una de ellas es consultorio médico.

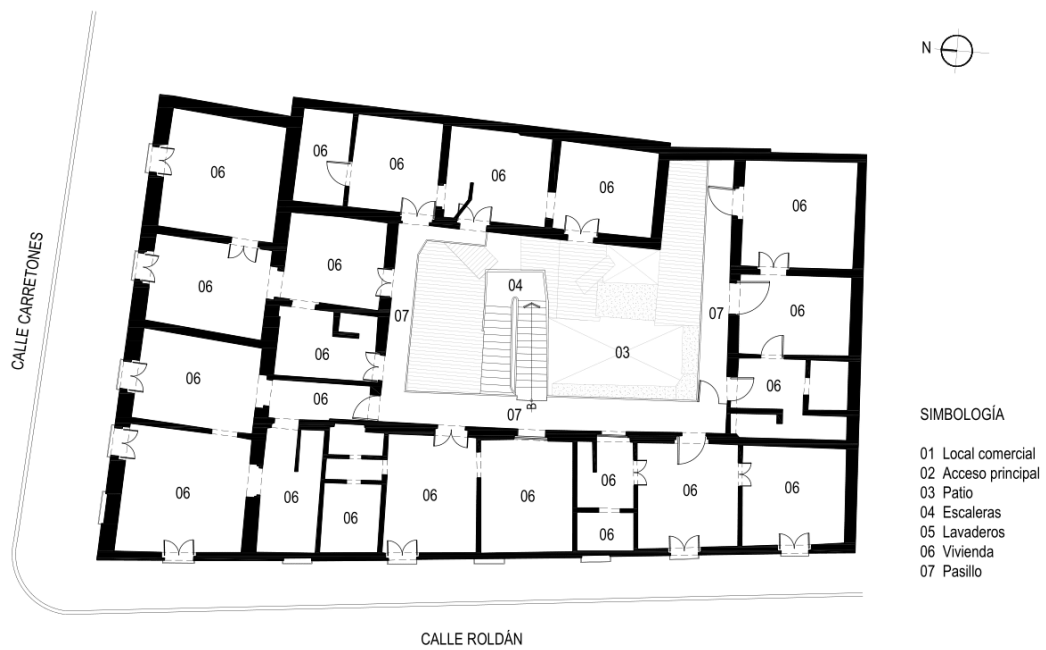
### *f) Tamaño y uso de los espacios de la vivienda*

Las viviendas al igual que en Carretones #25 se componen de cuartos de aproximadamente 5m x 5m x 4m de altura, cada familia ocupa al menos dos o tres cuartos, teniendo alrededor de 50, 75 o 100 m<sup>2</sup> aproximadamente. La conformación familiar por vivienda según el entrevistado vive mínimo dos y máximo seis personas.





Plano 01. Planta Baja. Fuente: Elaboración propia con información de Ramos (2018). Memoria descriptiva del inmueble de Roldán, 100, barrio de la Merced, Centro Histórico de la Ciudad de México para propuesta arquitectónica.



Plano 02. Planta Alta. Fuente: Elaboración propia con información de Ramos (2018). Memoria descriptiva del inmueble de Roldán, 100, barrio de la Merced, Centro Histórico de la Ciudad de México para propuesta arquitectónica.

*g) Calidad de los materiales constructivos y estabilidad estructural*

El edificio no presenta hundimientos diferenciales ni grietas en muros, lo cual habla de su excelente manufactura; sin embargo, la falta de mantenimiento y las malas intervenciones a través de su historia incluyen varias habitaciones con vigas de madera en muy mal estado y algunas intervenciones de concreto y tapancos que pueden afectar su buen comportamiento estructural. Es notable la pérdida de aplanados en la mayor parte del conjunto y el mal estado de las azoteas y pretilas que aumentan riesgos de colapsos en sus interiores.

*h) Disponibilidad de servicios básicos habitacionales*

Se cuenta con Red de agua potable corriente en las viviendas, red de luz eléctrica, alcantarillado y recolección de basura, recibiendo la dotación de estos diariamente. Las instalaciones dentro de las viviendas al igual que en Carretones #25 son construidas de manera precaria y con soluciones no adecuadas, incluso peligrosas, se encuentran expuestas sin ninguna planeación; es decir, la luz eléctrica se distribuye por las viviendas mediante extensiones, la instalación sanitaria está expuesta para el vecino de planta baja, el agua corriente es recolectada en botes dentro de la casa para un uso posterior ya sea para aseo personal o de las actividades domésticas.

*i) Mantenimiento de la vivienda*

El edificio ha sufrido varias modificaciones en planta baja entre las que sobresalen las invasiones el patio interior por medio de agregados que han demeritado la calidad arquitectónica del edificio. La mayoría del patio se ha cubierto con elementos prefabricados ligeros como láminas de asbesto y las cubiertas de viguería presentan ya deterioros por falta de mantenimiento que provocan filtraciones de agua graves en temporadas de lluvias.

*j) Seguridad de la tenencia*

El inmueble se encuentra intestado, comenzó un proceso de expropiación y existe un proyecto de restauración y rehabilitación de las viviendas contratado por parte de

SEDUVI; sin embargo, aparentemente un locatario se presentó como dueño del inmueble cuestión que evito que el proyecto se concretara.

A su vez, hubo una desorganización y desconfianza por parte de los habitantes al sentir que serían desalojados. Según información del entrevistado, se tiene un adeudo en servicios de agua y luz; así como, de pago de impuestos de predial. Actualmente se encuentran en la espera de la resolución de la expropiación, debido a que no se han acercado a los habitantes para pedirles que abandonen las viviendas o un pago de renta para que sigan habitando en ellas.

Imagen 15. Fachada Roldán 100



Fuente: Google. Fachada esquina Carretones y Roldán 2019. Recuperado el 30 de mayo 2022 de:

[https://www.google.com.mx/maps/@19.4253826,99.1267175,3a,90y,148.29h,87.16t/data=!3m7!1e1!3m5!1s8AqkjFOSKa2hY3O0AQxAA!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3D8AqkjFOSKa2hY3O0AQxAA%26cb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D121.52369%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i](https://www.google.com.mx/maps/@19.4253826,99.1267175,3a,90y,148.29h,87.16t/data=!3m7!1e1!3m5!1s8AqkjFOSKa2hY3O0AQxAA!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3D8AqkjFOSKa2hY3O0AQxAA%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D121.52369%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192)

16384!8i8192

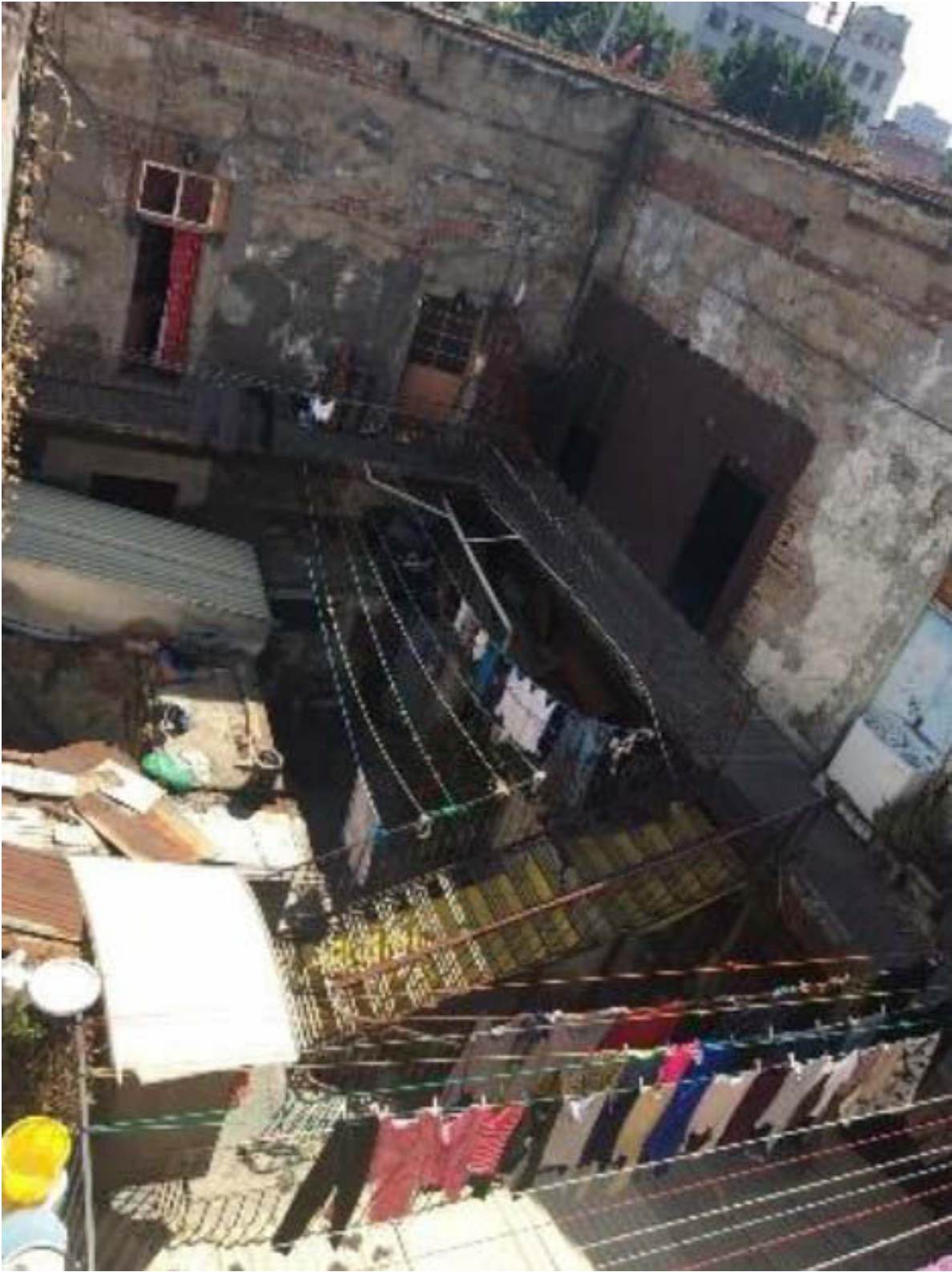


Imagen 16. Patio, escaleras centrales, pasillo y tendederos. Fuente: Elaboración propia.

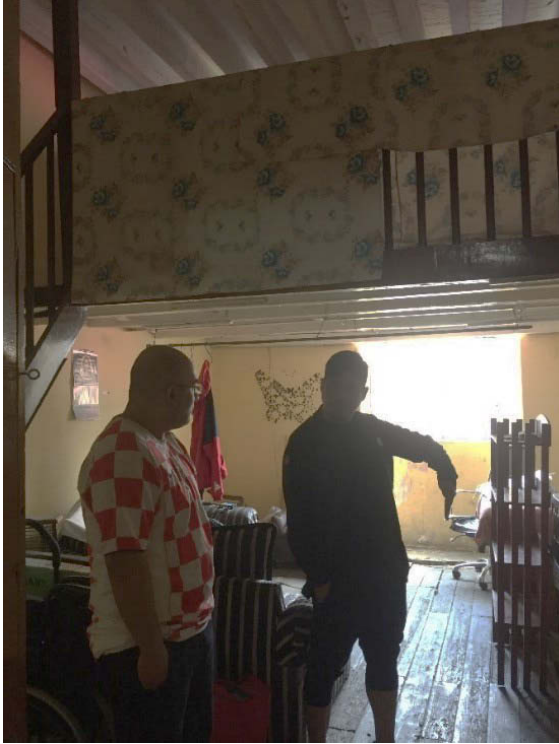


Imagen 17. Tapanco-dormitorio y estancia.  
Fuente Elaboración propia

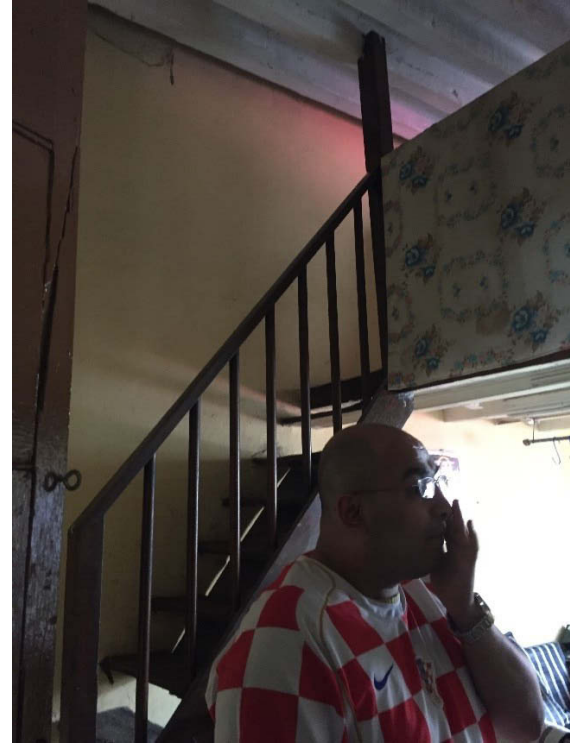


Imagen 18. Escaleras de Tapanco-dormitorio.  
Fuente Elaboración propia

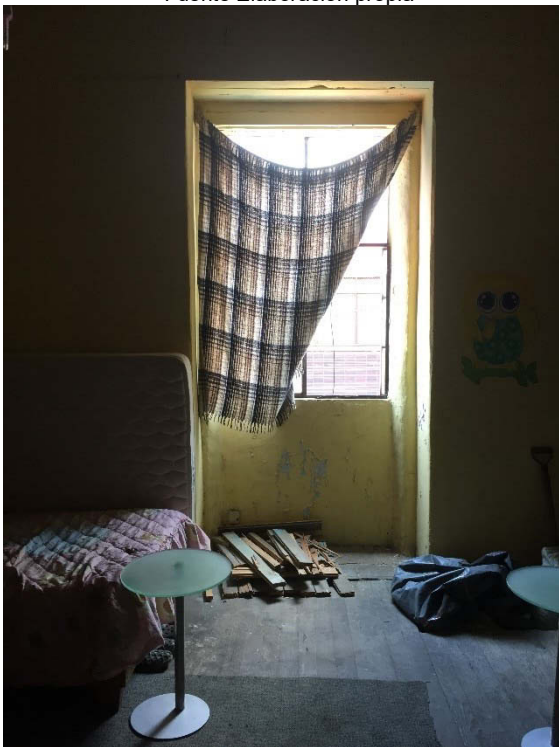


Imagen 19. Ventana.  
Fuente Elaboración propia

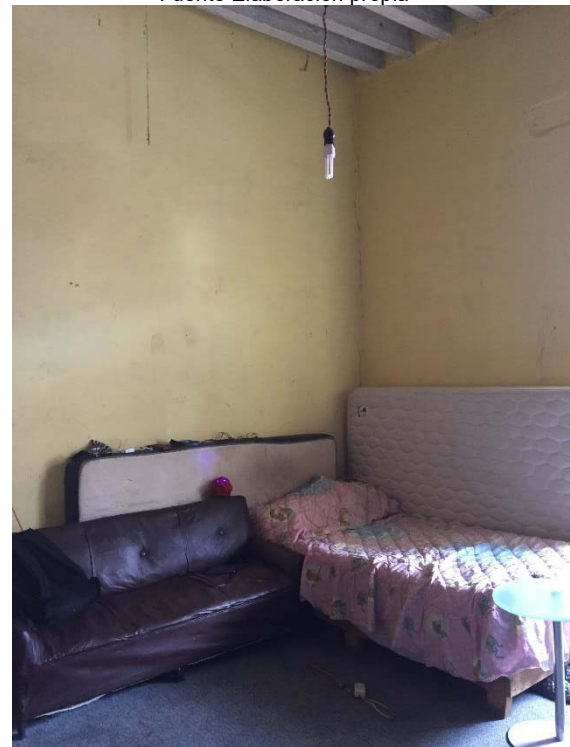


Imagen 20. Habitación.  
Fuente Elaboración propia



Imagen 21. Acceso principal a vivienda.  
Fuente Elaboración propia



Imagen 22. Cocina.  
Fuente Elaboración propia



Imagen 23. Techo parcialmente colapsado.  
Fuente Elaboración propia



Imagen 24. Techo apuntalado.  
Fuente Elaboración propia



Imagen 25. Colapso parcial de muro y recubrimiento. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 26. Apuntalamiento de pasillo. Fuente: Elaboración propia.

### 3) Condiciones de habitabilidad urbana. Caso Carretones 25 y Roldán 100.

Debido a que los inmuebles son contiguos se considera el análisis de condiciones de habitabilidad urbana en conjunto.

#### *a) Espacio público*

De acuerdo con las respuestas de los entrevistados y la observación el área posee pavimento y banquetas sin embargo les hace falta mantenimiento; no existen rampas para discapacitados y las banquetas están invadidas por puestos ambulantes que impiden la libre circulación, cuestión que no parece afectar a los habitantes ya que afirman “estar acostumbrados” y al rentar espacios como bodegas para éstos les trae beneficios económicos el que estén presentes.

El mobiliario urbano que se encuentra en la zona es únicamente una parada de autobús techada que se encuentra en la esquina de las calles Carretones y Santo Tomás, que al ser la banqueta angosta se percibe como un obstáculo. Por otra parte, tanto el alumbrado público como el arbolado son escasos en el área.

#### *b) Equipamiento urbano*

En cuanto a equipamiento urbano se cuenta con espacios abiertos cercanos como La Plaza de la Aguilita, Plaza de San Pedro, Plaza de la Soledad o Parque de los Periodistas Ilustres (esta en la alcaldía Venustiano Carranza) son los espacios que mencionan los entrevistados como cercanos y que llegan a visitar en ocasiones para realizar actividades recreativas como paseo o deporte.

Por otra parte, espacios se cuenta con espacios culturales cercanos como Casa Talavera, a los que no se recurren y no se cuenta con cine cercano. El templo más cercano es el Templo de San Pablo, cabe resaltar que el Centro Histórico concentra un número importante de templos católicos y que en la misma vecindad se adaptó un espacio para el culto evangelista; sin embargo, no son frecuentados por los habitantes entrevistados.

Existe una oferta educativa de educación básica, media superior se encuentra la Escuela Nacional Preparatoria no. 7 y de oferta de educación superior se encuentra la



Universidad Autónoma de la Ciudad de México y algunas privadas como el Claustro de Sor Juana, entre otras. El equipamiento de salud se ubica cercano el Hospital Juárez, así como pequeños dispensarios y farmacias que usan pocas ocasiones.

Para el abastecimiento de productos básicos se cuenta con mercados cercanos como el mercado de La Merced y el mercado Sonora, así como, tiendas de abarrotes, los cuales son usados con frecuencia; no se cuenta con supermercado cercano por lo cual no se usa tan frecuentemente.

En cuanto al acceso al transporte público y vialidades primarias, la ubicación de la misma hace que este bien dotada la zona de estos equipamientos (metro, ruta de autobuses, taxis, trolebús, metrobús, etc.); sin embargo, dado el carácter comercial y turística que tiene la zona, se rebasa la capacidad del transporte público y las vialidades por toda la población flotante entre consumidores y turistas que visitan la zona. No se cuenta con ciclovías en la zona.

### 3.1.3 La vecindad de Emiliano Zapata #42: la sustitución de usos habitacionales por usos comerciales

<b>Emiliano Zapata #42</b>	
Ubicación: <b>Emiliano Zapata #42</b> , Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.	<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p>
<b>Perímetro A</b> del Centro Histórico de la CDMX	
Superficie: <b>387 m<sup>2</sup></b>	
Año de construcción: <b>Siglo XVIII</b>	
Número de viviendas actuales: <b>5 viviendas</b>	
Número de habitantes por vivienda: <b>mínimo 2 y máximo 6</b>	
Número de viviendas habitadas: <b>1 vivienda</b>	
Número de comercios: <b>5 comercios</b>	
Uso de suelo: <b>HC / 0 / * / 20 / 0 / ** / 5382 / 0</b> Habitacional con comercio en planta baja y 20% de área libre.	

Esta casa en vecindad está ubicada en la calle Emiliano Zapata #42 esquina con calle Jesús María #18 en la colonia Centro en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Es clasificada como monumento histórico por la UNESCO. Según datos de la Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH, es una casa habitación “unifamiliar / plurifamiliar” y el uso actual del inmueble está dentro de la categoría “arquitectura doméstica” y “arquitectura comercial y de servicios”; casa habitación es de estilo barroco, construida para arrendamiento, la cual de acuerdo con el Padrón de frentes e historia del impuesto predial, perteneció al convento de San Agustín, su época de construcción data al siglo XVIII, posee una placa en el acceso principal que dice “Casa reconstruida en el año D-MCMXXXIV” (1934); presenta intervenciones del siglo XIX y XX.

Para este caso se aplicó una entrevista a fondo, al habitante desalojado Gerardo Rocha que vivió en la vecindad de 2009 a 2019.

#### 1) *Caracterización socioeconómica de los habitantes*

Los únicos habitantes que siguen viviendo en la vecindad son los familiares de la portera de la vecindad, la cual llegó a vivir a la misma en 1937; sus hijos fueron conformando nuevos hogares fuera de la vecindad, quedando con ella su única hija soltera, Erika. Su economía se basaba en las ventas de una tienda improvisada en el patio central de la vecindad y la venta de comida los fines de semana en el mismo patio; es decir, tenían una economía informal. En 1986 muere la portera y su hija Erika se encarga de los negocios hasta que fallece en 2016.

La familia Pulido migra a la Ciudad de México en 1941, no se tiene el dato de cuando llegaron a vivir a la vecindad, sin embargo, se sabe que fueron los segundos. Uno de los habitantes fue el compositor y cantante Abelardo Pulido el cual consolidó su carrera artística en 1962 formando el dueto Los Dos Oros junto con su hermano Luis Pulido, conforme fueron tomando fama, se vieron recompensados económicamente, teniendo los recursos para acceder a otras propiedades. Sin embargo, su hijo Jorge Pulido del Río quien estudió artes escénicas en el Instituto Andrés Soler siguió habitando en la vecindad junto con su hija, esposo y dos hijos, hasta que falleció en 2019.

A principios de los años setenta, llega a rentar Adriana Rodríguez, debido a que enferma en 2009 su nieta Alejandra Velázquez se mudó con ella hasta que en 2011 fallece. También en 2009 Gerardo Rocha subarrienda un cuarto en la vecindad, tanto Alejandra como Gerardo estudiaban Filosofía en la UNAM; ambos poseen trabajos informales, Alejandra trabaja atendiendo una papelería y Gerardo trabaja en un taller mecánico.

Y, por último, la familia León llegó a rentar en los años ochenta, son comerciantes, rentaban una de las accesorias de planta baja de la vecindad en la cual vendían mochilas.

## *2) Condiciones de habitabilidad de las viviendas*

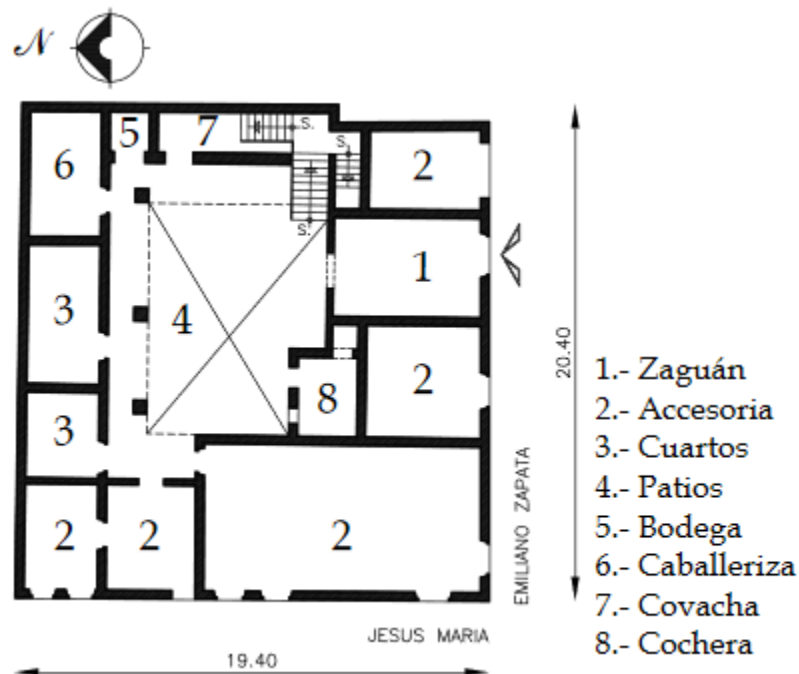
Casa en vecindad de planta cuadrada (regular) con dos niveles de construcción, con un patio central y crujías de vivienda alrededor, el núcleo de escaleras está adosado al este del inmueble; el edificio está construido con muros de carga de tepetate con 60 cm de

ancho, entepiso de forma plana de vigas de madera y entablado, las fachadas presentan acabado en aplanado con elemento de cantera aparente.

La planta baja el uso comercial es predominante con cinco locales comerciales o accesorias, con frente a las calles Emiliano Zapata y Jesús María. Al interior se ubica el patio central el cual contiene las escaleras de costado y alrededor se distribuyen tres cuartos que usados como bodegas y vivienda.

a) *Tamaño y uso de los espacios de la vivienda*

Las viviendas se componen de cuartos de esta casa en vecindad son de dimensiones variadas podríamos decir que tienen una profundidad de aproximadamente 3 m y un largo de 5 m, existen cuartos más reducidos de aproximadamente 3 m x 3 m, según información de la planta baja recolectada de la tesis de maestría de Veloz (2008).



Plano 03. Planta Baja. Fuente: Veloz (2008). Tesis maestría “Las casas de renta de la Orden de los Agustinos en la ciudad de México”

En este caso, las familias ocupan dos o más cuartos, pero también un solo cuarto que es el caso de Gerardo que subarrendaba un cuarto donde únicamente habitaba él. Los habitantes por vivienda van desde una persona hasta cinco personas. La planta baja de la vecindad está compuesta por locales comerciales (accesorias) y

bodegas principalmente para los mismos locales de la vecindad y planta alta se destina mayormente a vivienda.

*b) Calidad de los materiales constructivos y estabilidad estructural*

La estructura está formada, como antes se menciona, con muros de carga de tepetate de 60 cm de ancho aproximadamente, entrepiso de forma plana de vigas de madera y entablado, las fachadas presentan acabado en aplanado con elemento de cantera aparente. Los muros se encuentran con deterioro moderado, sin embargo, en fachada presenta invasiones vegetales reflejo de filtraciones de agua lo cual debilita el sistema estructural, es decir, tanto muros como losas.



Imagen 27. Desprendimiento de vigas.  
Fuente: proporcionada por habitantes

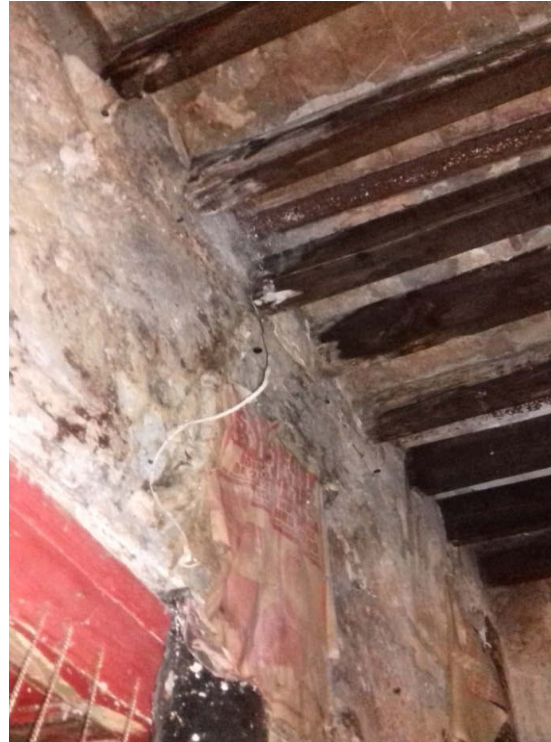


Imagen 28. Daños de humedad en muros  
Fuente: proporcionada por habitantes

### *Disponibilidad de servicios básicos habitacionales*

Como hemos mencionado, en esta área de la ciudad las redes de servicios básicos son plenamente abastecidos. Todas las viviendas cuentan con baño y cocina dentro de la misma, con instalaciones adecuadas.

#### *c) Mantenimiento de la vivienda*

No se le daba mantenimiento al inmueble en general por parte de los propietarios, los habitantes personalizaban el interior de sus viviendas; los espacios comunes como el patio, pasillos y escaleras, se podía observar una apropiación por medio de elementos decorativos principalmente plantas.

*“... una casa de las viejas, así el patio central, las escaleras, el pasillo para los departamentos y todo eso; casa vieja pero bonita, con plantas y todo...estaba bien bonita la casa, después paso a ser vecindad”*

Por medio de una búsqueda en el portal de Google Maps se observa que el inmueble tuvo una remodelación en su fachada entre los años 2009 y 2011, posiblemente por el Programa Imagen y Desarrollo Urbano del Centro Histórico en la línea de acción denominada “Arreglo de fachadas” mediante trabajos de limpieza, pintura, consolidación, restitución o sustitución de aplanados y elementos que formen la misma fachada y homogeneización de toldos, entre otros. Estos trabajos beneficiaron a la calle Emiliano Zapata por medio del Fideicomiso del Centro Histórico del Ciudad de México quien coordina, difunde, promueve, ejecuta y supervisa dicha línea de acción.

Imagen 29. Fachada Emiliano Zapata 42 de 2009



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: <https://www.google.com.mx/maps/@19.4332112,-99.1278691,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sn1a2qwHPFwcWPGQ3xCQxgA!2e0!5s20090901T000000!7i13312!8i6656>

Imagen 30. Fachada Emiliano Zapata 42 de 2011



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: [https://www.google.com.mx/maps/@19.4331788,-99.127876,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sOjWaYDf5Sii AlxNouP\\_gw!2e0!5s20110301T000000!7i13312!8i6656](https://www.google.com.mx/maps/@19.4331788,-99.127876,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sOjWaYDf5Sii AlxNouP_gw!2e0!5s20110301T000000!7i13312!8i6656)

d) *Seguridad de la tenencia*

Como antes se menciona, este inmueble perteneció a la Orden de los Agustinos los cuales contaban con cincuenta y siete propiedades de las cuales treinta y seis les generaban rentas, entre ellas Emiliano Zapata 42 antes Calle 2ª de Venegas No. 1.

Derivado de la desamortización de los bienes del clero, las propiedades de los frailes agustinos fueron registrados en la “Noticia de las fincas pertenecientes a las corporaciones civiles y eclesiásticas” de 1856, donde 2ª de Venegas 1 (Emiliano Zapata 42) fue valorada en \$14, 256, sin embargo, fue vendida al Sr. R.T. Mateos por la cantidad de \$9, 504 pesos.

El Registro de la Propiedad y el Comercio fue creado en 1869 teniendo como función controlar la propiedad inmueble de los particulares y del estado, y actos legales que inciden en el ámbito. Sin embargo, este únicamente presenta datos del inmueble a partir de la compraventa en 1980 donde la empresa “INMUEBLES ALGARBE” vende a la empresa “BILUCHO” con un precio de \$2,000,000 de pesos, es decir no se tiene información de los dueños durante 124 años. Según anécdotas de los habitantes más antiguos, comentaban que antes pagan la renta a nombre de una empresa llamada “Socios del Valle”.

Este inmueble formaba parte de del régimen de “rentas congeladas” pagando mensualmente una cantidad de \$18 pesos hasta que en 2011 renovaron los contratos de los habitantes acordando una renta de \$1, 300 pesos a “BILUCHO”. Gerardo no contaba con un contrato, al el le subarrendaba la Sra. Erika (portera) por una cantidad de \$1,500 pesos.

*“...me daba chance de vivir en un cuarto grande como estaba solo, se me hacía bien, y como trabajo por el metro Chabacano, me quedaba súper bien”*

Al término de este contrato, ya no se quiso renovar por parte de los propietarios y les dieron quince días para desocupar el inmueble. Sin embargo, los habitantes al percibir las irregularidades en la tenencia de este vieron una ventana para poder reclamar los derechos de propiedad del mismo, culminando en un juicio reivindicatorio por parte de los dueños para que desocuparan las viviendas argumentando “rebeldía”, a pesar de



que estos siguieron pagando la renta a consignación del banco del juzgado. Algunas irregularidades en el proceso que atañen los habitantes: a) no fueron notificados cuando se hizo la compraventa en el año de 1980, b) la constitución de la empresa BILUCHO, c) escrituras, d) notario y e) proceso de desalojo (al no ser notificado).

Mediante una búsqueda exhaustiva de la empresa BILUCHO, solo se obtuvo un folio mercantil pero ningún registro de la misma, ni en el Registro Federal de Contribuyentes, ni en la Base Central del Registro Público de Comercio, ni registro como Sociedad Anónima, etc.

Los demandantes (dueños) no siguieron el protocolo que conlleva un desalojo saltándose las notificaciones y promoviendo en seguida el uso de la fuerza pública para recuperar su inmueble:

*“el actuario nada más ponía -en el domicilio citado al pernoctar... que quien sabe que-toda su palabrería; y entonces, a la tercera notificación, que nunca te notifican, te llegan nada más así, y pues ya estando todo fuera de tu casa, ya por más que quieras hacerla de tos ya no puedes, ya estás afuera, es raro que, y que por medio de un amparo recuperase inmueble”*

La desorganización de los vecinos terminó en el desalojo, primero desalojaron a la familia León, entre 2013 y 2014, a los cuales según rumores se les dio un incentivo económico para desocupar la vivienda. Luego enjuiciaron a Alejandra en 2015 durando cuatro años hasta su desalojo en 2019. La familia Pulido fue desalojada en 2020 también mediante un incentivo económico. Las viviendas que fueron desocupadas fueron convertidas en bodegas.

La defensa legal de los habitantes es pagada por sus propios medios con abogados privados debido a que consideran a las organizaciones sociales en defensa de la vivienda “partidistas” y que detienen los casos:

*“...la neta les pagan...”*

*“nos ayudaron en el aspecto de que por medio de las reuniones que se hacían con el gobierno central, el gobierno lo único que hacía era no prestar la fuerza pública, ósea que si querían hacer un desalojo los dueños tenían que ser sin policías”*

*“...después vino la pandemia y no le dimos seguimiento...no lo hemos dado por muerto”*

### 3) Condiciones de habitabilidad urbana

#### a) *Espacio público*

A finales de 2014 la calle de Emiliano Zapata fue parte del programa de rehabilitación o mejoramiento de pavimentos por parte del Fideicomiso del Centro Histórico y en 2015 siguió con la Calle Moneda (enfrente del inmueble) cambiando los pavimentos de las calles por bloques de recinto, accesibilidad del peatón, colocación de bolardos para proteger al peatón sobre la calle Moneda

Imagen 31. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2008



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: [https://www.google.com.mx/maps/@19.4330938,-](https://www.google.com.mx/maps/@19.4330938,-99.1278947,3a,75y,10.37h,93.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1szb72VejyWTPJmsU51skRMw!2e0!5s20081001T000000!7i3328!8i1664)

[99.1278947,3a,75y,10.37h,93.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1szb72VejyWTPJmsU51skRMw!2e0!5s20081001T000000!7i3328!8i1664](https://www.google.com.mx/maps/@19.4330938,-99.1278947,3a,75y,10.37h,93.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1szb72VejyWTPJmsU51skRMw!2e0!5s20081001T000000!7i3328!8i1664)

Imagen 32. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2015



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: <https://www.google.com.mx/maps/@19.4331016,-99.1278884,3a,75y,10.37h,93.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1sdtP-5dGF2EkKtqxM0l2QzA!2e0!5s20150101T000000!7i13312!8i6656>

Imagen 33. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2019



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: <https://www.google.com.mx/maps/@19.4331016,-99.1278884,3a,75y,10.37h,93.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1sdtP-5dGF2EkKtqxM0l2QzA!2e0!5s20190801T000000!7i13312!8i6656>

El eje de las calles Emiliano Zapata y Moneda al ser peatonal tiene una gran cantidad de comercio informal en ambos lados de la calle, por tanto, una cantidad de ruido importante por el tránsito de automóviles en la calle Jesús María y los comerciantes y compradores en Emiliano Zapata. Estos puestos del comercio informal no permiten el libre paso a pesar de que la calle es bastante ancha. Además, tiene la peculiaridad de colocar al frente de la calle Emiliano Zapata una figura de santo “San Judas Tadeo” y en contra esquina una figura de “La Santa Muerte”, lo cual podría generar cierto estigma en la zona. Hay presencia de grafiti en los edificios y a pesar de ser renovadas sus fachadas en 2009 estas ya presentan un desgaste por la falta de mantenimiento, no comparable con el desgaste que poseía en 2008 según fotos obtenidas.

Imagen 34. Fachada Emiliano Zapata de 2021



Fuente: Google Maps. Recuperado el 30 de mayo 2022 de: [https://www.google.com.mx/maps/@19.4331897,-](https://www.google.com.mx/maps/@19.4331897,-99.127855,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sn8dsB16mIHUHuTLhu8gRq!2e0!5s20210701T000000!7i16384!8i8192)

[99.127855,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sn8dsB16mIHUHuTLhu8gRq!2e0!5s20210701T000000!7i16384!8i8192](https://www.google.com.mx/maps/@19.4331897,-99.127855,3a,75y,62.44h,103.8t/data=!3m7!1e1!3m5!1sn8dsB16mIHUHuTLhu8gRq!2e0!5s20210701T000000!7i16384!8i8192)



Imagen 35. Pasillo de vecindad habitada.  
Fuente: proporcionada por habitantes

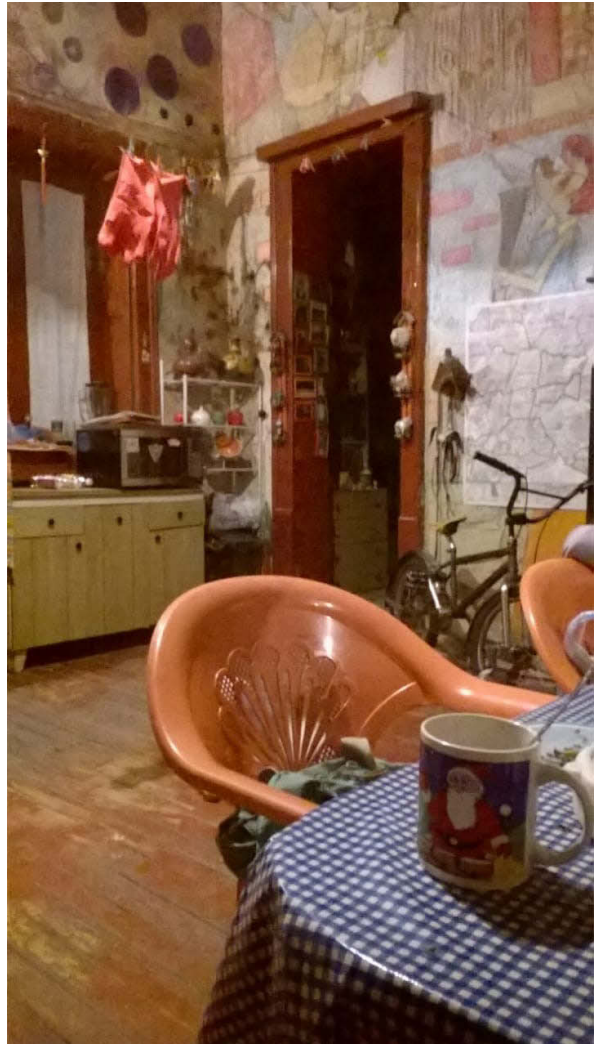


Imagen 36. Cocina y comedor de vecindad habitada  
Fuente: proporcionada por habitantes



Imagen 37. Pasillo de vecindad antes de desalojo.  
Fuente: proporcionada por habitantes

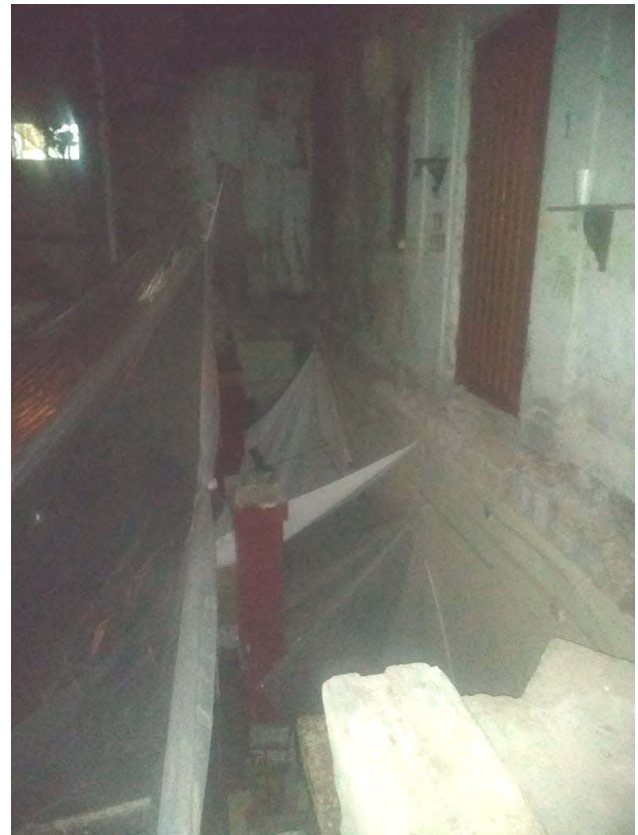


Imagen 38. Pasillo de vecindad después de desalojo  
Fuente: proporcionada por habitantes

## CONCLUSIONES

Las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México presentan precarias condiciones de habitabilidad, consecuencia de un continuo deterioro físico de sus materiales constructivos y de su infraestructura debido a la falta de mantenimiento de los inmuebles.

A esto se suman un conjunto de problemáticas sociales y urbanas. En este sentido, los sectores populares que habitan en el Centro Histórico de la Ciudad de México se insertan mayoritariamente en actividades informales carentes de seguridad social, sin acceso a créditos de los fondos habitacionales. Principalmente forman parte del comercio popular de calle y habitan en vecindades por ser viviendas de alquiler de muy bajo costo.

En el marco legal del arrendamiento contenido en el Código Civil se establecen los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios, sin embargo, no ofrece suficientes garantías para el arrendador (inquilino) debido a que solo regula el costo del alquiler durante el periodo pactado del contrato de arrendamiento. Pero no existe ninguna regulación respecto a que el propietario puede subir el costo del alquiler de forma arbitraria dejando en condición de vulnerabilidad a los habitantes de menores ingresos que no pueden pagar el aumento, lo cual los obliga a dejar la vivienda, siendo desplazados.

Se debe considerar que la mayoría de los alquileres del mercado de la vivienda de la Ciudad de México que poseen un contrato de arrendamiento, solicitan requisitos como: comprobante de ingresos y fiador con propiedad en la ciudad, requisitos que no disponen los sectores populares. Por esta razón acceden a viviendas con formas de tenencia no reconocidas legalmente, lo que los deja sujetos a un posible desalojo.

Bajo condiciones regulares y legales el propietario de la vivienda debe encargarse de mantener condiciones de habitabilidad de los inmuebles y de los servicios habitacionales, tales como: formalización de un contrato de arrendamiento, diseño adecuado de la vivienda en cuanto a su distribución y tamaño de los espacios, disponibilidad y calidad de los servicios básicos habitacionales y ocuparse del mantenimiento. En el caso de las vecindades, la mayoría se encuentran intestadas,

situación que genera conflictos alrededor de quienes son las personas que pueden apropiarse o vivir en la vivienda: habitantes, familiares u otros sujetos que se apropian de estos predios al confirmar irregularidades en la tenencia de los inmuebles. Esto ha impactado negativamente en las condiciones físicas de las vecindades sobre todo en sus sistemas estructurales y formalidad arquitectónica debido a que no hay un responsable de dicho mantenimiento.

Además, muchas vecindades son inmuebles con valor artístico, catalogadas por el INBA y para conservarlos se debe cumplir con un determinado proceso administrativo que exige cumplir con la normatividad de la Carta Internacional sobre Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios, Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Reglamento de la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; y por otra, debe cumplir con requisitos tales como: acreditación de la propiedad, proyecto de las modificaciones y responsable de obra, entre otras.

Sin duda, los habitantes de las vecindades no cuentan con todos los requisitos y conservan sus viviendas de acuerdo con sus posibilidades y necesidades para hacerlas habitables y funcionales, aun cuando, el no respetar este proceso administrativo genera sanciones, Por ejemplo, muchos comerciantes utilizan en parte sus viviendas como bodega para resguardar sus mercancías.

Por otra parte, los programas de rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México han transformado el área correspondiente a las exigencias de la UNESCO, consolidada dentro de los perímetros A y B, lo cual favorece el desarrollo del comercio y el turismo. Esto, a su vez, provoca el despoblamiento por el cambio de uso de la vivienda bodegas y locales comerciales, debido a que es más redituable y menos problemático cumplir requerimientos de mantenimiento del inmueble y en algunos casos, como se dijo, también se presentan viviendas con uso mixto, vivienda y bodega.

En el interior del perímetro A, las vecindades presentan menor deterioro físico, sin embargo, están más sujetas a cambios de uso y por tanto a los desalojos. Además, existe un número importante de desalojos de 2010 a 2020 dentro del perímetro A justamente



para recuperar predios que poseen potencial comercial para destinarlos a otros sectores de la población con mayor poder adquisitivo.

Se pueden identificar tres principales causas para el desalojo en vecindades del Centro Histórico:

- a) El evidente deterioro físico de la estructura del inmueble que afecta principalmente a las losas de segundo nivel y circulaciones comunes (pasillos y escaleras) y pone en riesgo la integridad de los habitantes ante fenómenos naturales como ocurre durante el periodo de lluvias anual y sismos.
- b) El uso indebido de un inmueble por el continuo deterioro social de los habitantes de las vecindades vinculados hacia el crimen organizado en venta de drogas y armas, lo cual pone en riesgo el bienestar colectivo.
- c) La terminación o inexistencia de contrato de arrendamiento, así como la tensión entre habitantes y sujetos quienes se adjudican la tenencia, pero no acreditan la propiedad de inmuebles intestados.

Las condiciones que favorecen el desalojo principalmente son:

- a) Desconfianza hacia la acción desarrollada por organizaciones sociales e instituciones dado que existe una percepción colectiva que la acción significará el desalojo de la vivienda.
- b) Desorganización de los habitantes en cuanto a toma de decisiones lo que impide garantizar permanencia y mejorar las condiciones de vida.

Pero se observa que los habitantes de las vecindades perciben que sus viviendas son adecuadas en términos de:

- a) Ubicación central dentro de la ciudad
- b) Amplitud de la vivienda
- c) Altura interior de la vivienda
- d) Sensación térmica dentro de la vivienda
- e) Materiales constructivos

- f) Además, algunas vecindades son inmuebles de valor artístico, conservarlas es importante para la imagen urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, espacio central, cultural y arquitectónico, a partir del cual se construye identidad de ser vecino, habitante, comerciante y ciudadano.

La experiencia vivida durante la contingencia por COVID-19 demuestra que los habitantes de las vecindades son altamente vulnerables al contagio por la propia configuración de sus viviendas que no permiten el aislamiento y porque su fuente de ingresos depende del comercio informal, el cual no se detuvo durante este periodo.

Para mejorar las condiciones físicas de las vecindades es necesario recurrir a una definición de la habitabilidad reconocida por el derecho a la vivienda y el marco normativo de la vivienda que garantiza el acceso a una vivienda digna y decorosa con acceso a servicios habitacionales de calidad, diseño y materiales constructivos adecuados, así como mantenimiento del equipamiento urbano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aligne, C. A. (2016). *Overcrowding and mortality during the influenza pandemic of 1918*. American Journal of Public Health, 106(4), 642–644. <https://doi.org/10.2105/AJPH.2015.303018>
- Arancibia, Leticia (coord.) (1995), *El problema de los desalojos en la Ciudad de México*. La lucha de las organizaciones urbano-populares por el derecho a vivir en la ciudad, México DF: Casa y Ciudad.
- Audefroy, Joel y Ottolini, Cesare (1999), *Vivir en los Centros Históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los centros históricos*, México: HIC- MOST.
- Ayala, Enrique. (2005). *Habitar la casa barroca* en Diseño en Síntesis 35, Año 16, Segunda Época. Págs. 26-39
- Azuela, Antonio. (2021). Conferencia: *"Inercias urbanísticas y proceso constitucional en la Ciudad de México"*. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM
- Benfer, E.A., Vlahov, D., Long, M.Y. et al. (2021). *Correction to: Eviction, Health Inequity, and the Spread of COVID-19: Housing Policy as a Primary Pandemic Mitigation Strategy*. *J Urban Health* 98, 159. <https://doi.org/10.1007/s11524-021-00519-0>
- Broegaard, R. J. (2005). *Land Tenure Insecurity and Inequality in Nicaragua. Development and Change*, 36(5), 845–864. doi:10.1111/j.0012-155x.2005.00438.x
- Cannon, Terry. (1991). *"A hazard need not a disaster make: rural vulnerability and the causes of natural disaster"*; ponencia presentada en la conferencia Disasters: Vulnerability and Responses, Londres, DARG/IBG/RGS.
- Carmona, Barrenechea Verónica y Giuseppe M. Messina (2015). *"La problemática habitacional en la Ciudad de Buenos Aires"* en *El bienestar de las brechas: las políticas sociales en la Argentina de la posconvertibilidad*, Gammallo, Gustavo y Laura Pautassi. Biblos, Ciudad de Buenos Aires. PP. 201- 235
- Castel, Robert (2015). "El derecho social, garante de la justicia social" en: Christ,

Julia y Florian Nicodeme (coords.). *La injusticia social ¿cuáles son los caminos para la crítica?* 1a edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Nueva Visión. PP. 43-52.

- Cervantes, Jorge y Maya, Esther. (2017). La Habitabilidad Cero: una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México en Fidel, C., & Romero, G. (2017). *Producción de vivienda y desarrollo urbano sustentable*. CLACSO.
- Colavidas, Felipe. (2015). "Urbanismo, ciencia y evolución" en *Cuadernos de Investigación Urbanística*. No. 100 mayo/junio 2015.
- Collado Baldoquín, Natalí, & Matamoros Tuma, Mabel (2015). Las casas de vecindad. Orígenes, desarrollo y problemas actuales. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXVI(3),104-115. Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, Ciudad de La Habana, Cuba. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376841788008>
- Coulomb, René, Esquivel María, Ponce, Gabriela. (2012). Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública CESOP. México.
- Coulomb, René. (2010). Construyendo utopías desde el centro en *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos – OLACCHI. Quito, Ecuador. Pp 369-398.
- Dehays, Rocha Jorge. (2002). "*Fenómenos naturales, concentración urbana y desastres en América Latina*". Perfiles Latinoamericanos No. 20, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, México. pp. 177-206.
- di Virgilio, María Mercedes y Tomás Alejandro Guevara (2015). "Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" en: Delgadillo, Víctor, Iban Díaz y Luis Salinas (coords.). *Perspectivas de estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Instituto de Geografía, UNAM. México. PP. 31-52
- di Virgilio, María Mercedes, & Gil y de Anso, María Laura (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*,

(44),158-170. ISSN: 0123-885X. Disponible en:  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=81524581015>

- Durand-Lasserve, A. (2006). —Market-driven displacement and the perpetuation of informal settlementsll. In: The perpetuating challenge of informal settlements, pp. 207-227. Sous la direction de Marie Huchzermeyer and AlyKaram. University of Cape Town Press, South Africa, 2006.
- Durand-Lasserve, A. and Royston L. (Eds) (2002).  *Holding their Ground: Secure Land Tenure for the Urban in Developing Countries*, Earthscan Publications, London. 264p.
- Durand-Lasserve, A., Selod, H., 2007. The formalisation of urban land tenure in developing countries. In: Paper Presented at the World Bank’s Urban Research Symposium, Washington, DC, May 14–16.
- Eisenhardt, K. M. (1989). Building Theories from Case Study Research, *Academy of Management Review*, 14 ( 4): 532-550 en Martínez, Piedad. (2006). El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento & Gestión*, (20), 165-193.
- Gamboa Jorge y Revah José. (1990). Reconstrucción y política urbana en la Ciudad de México en Foro Internacional. Vol. XXX, 4 (120). El Colegio de México.
- García, María (2017). “El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)” en *El mundo del derecho II: instituciones, justicia y cultura jurídica*. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Ciudad de México. Pág. 487-511
- Gómez Mata, Edgar y Rosas Chavarría, David (2018): *Ciudad Compacta, Ciudad Difusa. Políticas de Redensificación en México*. En: *Perspectivas Teóricas, Globalización e Intervenciones Públicas para el Desarrollo Regional*. Universidad Nacional Autónoma de México y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C, Coeditores, México.
- González, José Luis. (1993) El arrendamiento. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, Número 78.

- González, Moisés. (1973). Población y sociedad en México (1910-1970). Serie de Estudios, núm. 42, FCPyS-UNAM.
- Hardoy, Jorge Enrique, Gutman, Margarita (1992). Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas. Editorial MAPFRE. Madrid.
- Hardoy, Jorge. (1982). Notas para una estrategia regional de rehabilitación en áreas históricas en *Habitación*, 2, pp.55-73, México.
- Heidegger, M. (2015). *Construir Habitar Pensar (Bauen Wohnen Denken)* (1ª ed.). la Oficina.  
<https://www.proceso.com.mx/511147/repudian-ley-reconstruccion-mancera-moriremos-enterrados-bajo-los-escombros-maldita-corrupcion>
- Landázuri Ortiz y Mercado Doménech. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*. 5 (1 y 2), 89-113. Editorial Resma. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Lara Pulido, J. A., Estrada Díaz, G., Zentella Gómez, J. C., & Guevara Sanginés, A. (2017). Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(1), 37–63. <https://doi.org/10.24201/edu.v32i1.1615>
- Lozano, Antonio de Jesús. (1991). *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia mexicanas*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. t. I, p. 181.
- Maslow, A. H. (1954). *Motivation and personality*. New York: Harper and Row.
- Massolo, A., & Schteingart, M. (Eds.). (1987). *Participación social, reconstrucción y mujer: el sismo de 1985* (1st ed.). Colegio de Mexico. <https://doi.org/10.2307/j.ctv8bt39d>
- Mecatí, J. L., Michel, M. A., & Ziccardi, A. (1988). *Casa a los damnificados*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Melé, Patrice. (2006). *La producción del patrimonio urbano*. México: CIESAS.

- Méndez, Alejandro. (2001). Debate Inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX. Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM. México.
- Moctezuma, Vicente. (2021). El desvanecimiento de lo popular: Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México. El Colegio de México. CIESAS. Ciudad de México, México.
- Monterrubio, Anavel. (2014). Factores y actores para la renovación urbana del hábitat popular en barrios céntricos de la Ciudad de México, 1985-2006. *Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (México, D.F.)*
- Moreno, Silvia. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. Palapa. III. 47-54.
- Morlino, Leonardo. (2004). Las alternativas no democráticas en Posdata. Núm. 10; p149-183
- Murillo, Fernando (2016). " Causas Pendientes de la Planificación territorial. Medir el cumplimiento de los derechos para construir ciudadanía" en: *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Año 6, Número 10. septiembre 2010. PP. 113-132.
- Oehmichen, Cristina. (2001). Espacio urbano y segregación étnica en la ciudad de México. Papeles de población, 7(28), 181-197.
- Okuda, Mayumi & Gómez-Restrepo, Carlos (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, XXXIV (1), 118-14.
- Omole, F. K. (2001): Basic Issues in Housing Development; Femo Bless Publication, Ondo, Nigeria.
- Ottolini, Cesare y Berger, Colette (1999), Estrategias populares en los centros históricos, Vol. 2 Europa, Padova: HIC – Unione Inquilini – Habitat et Participation.
- Owoeye, Julius Oluranti. (2013). A STUDY ON ENVIRONMENTAL HABITABILITY OF CORE RESIDENTIAL NEIGHBOURHOOD IN AKURE, NIGERIA. *American journal of Research Communication - 100%*. 1. 140-153.
- Pacheco, José Emilio. (1981) Las batallas en el desierto.
- Patiño, Elena y Espinoza, María. (2015). Ley Agraria del 6 de enero de 1915: Semilla de la propiedad social y a institucionalidad agraria en México. *Estudios Agrarios*. Procuraduría Agraria.

- Payne Geoffrey, Durand-Lasserve Alain. (2012). *Holding On: Security of tenure – Types, Policies, Practices and Challenges*. .
- Payne, G, (1997) 'Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A Review Of The Literature', IT Publications/ODA, London, August 1997.
- Payne, G. (2001), 'Urban land tenure policy options: titles or rights?' *Habitat International*, Volume 25, Issue 3, pages 415-429.
- Perló, Manuel. (1979). Política y vivienda en México 1910-1952. *Revista Mexicana De Sociología*, 41(3), 769-835.
- Pradilla, E (Coord.); Castro, C y Peralta, A. (1996). Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la Ciudad de México. 1985 y el futuro. Centro de Información y Estudios Sociales. México.
- Quiroz, Moisés. (2013). Las Vecindades en La ciudad de México. un problema de Modernidad, 1940-1952, en *Historia 2.0: Conocimiento Histórico en Clave Digital*, ISSN-e 2027-9035, Vol. 3, No. 6, Págs. 27-43.
- Ramos, Jorge. (2005). Inquilinato: luces y sombras del habitar porteño en Los conventillos de Buenos Aires. La casa mínima un estudio arqueológico. Ediciones Turísticas de Mario Banchik. Buenos Aires , Argentina. Págs. 9-36
- Rodríguez, Alicia. (2005). Los procesos de desalojo y realojo. La percepción de los involucrados. *XII Jornadas de Investigación y Primer Encuentro de Investigadores en Psicología del Mercosur*. Facultad de Psicología - Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Rosas, Ana. (2000). La monumentalización del patrimonio: políticas de conservación y representaciones del espacio en el Centro Histórico. *Cuadernos de Antropología Social*, 11, UAM. Págs. 165-182.
- Rosas, Ana. (2003). Los usos del patrimonio cultural en el Centro Histórico. *Alteridades*, 13 (26): Págs. 35-43.
- Rueda, Salvador (1996). "Habitabilidad y calidad de vida" en *Cuadernos de Investigación Urbanística*. No. 42. Madrid, España. Págs. 29-33



- Sahuí, Alejandro (2018). “Los DESC en la evaluación de la calidad democrática y la desigualdad” en: Derechos humanos, grupos desaventajados y democracia. Editorial Fontamara. PP. 99-120
- Salinas, Luis Alberto. (2016). Deterioro urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México. *Mercator (Fortaleza)*, 15(1), 19-29.
- Sánchez-Mejorada, Cristina. (2005) *Rezagos de la modernidad: memorias de una ciudad presente*. México: UAM.
- Sandoval, Georgina (2000). Los derechos humanos y la situación de la vivienda en México. *El Cotidiano*, 16(99),55-61. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=32509906>
- Schteingart, Martha. (1989). Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. Colegio de México. México.
- Sobrino, Jaime. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(1), 9-48. Epub 23 de febrero de 2021. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>
- Van Gelder, J.-L. (2010). *What tenure security? The case for a tripartite view*. *Land Use Policy*, 27(2), 449–456. doi:10.1016/j.landusepol.2009.06.008
- Varley, A., 1987. The relation between tenure legalization and housing improvements: evidence from Mexico City. *Development and Change* 18,463–481.
- Villalobos, A. (2017). Repudian ley de reconstrucción de manceras: “Moriremos enterrados bajo los escombros de su maldita corrupción”. *Proceso*, 14 de noviembre de 2017.
- Warman, A. (2001). *El campo mexicano en el siglo XX*. México, D.F., Fondo de Cultura Económica.
- Wilches-Chaux, Gustavo. (1993). “*La vulnerabilidad global*” en Andrew Maskrey, *Los desastres no son naturales*, Colombia, La Red, ITDG, Tercer Mundo Editores, pp.9-50.
- Yin, R. K. (1989). *Case Study Research: Design and Methods*, Applied social research Methods Series, Newbury Park CA, Sage en Martínez, Piedad. (2006).

El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento & Gestión*, (20), 165-193.

- Ziccardi, A., Figueroa D., Luna, J. (2021). *Ciudad de México: habitabilidad, confinamiento y comportamiento social durante la pandemia* en Ziccardi, A., Guzmán, E. J. A., & Solano, S. A. (2021). *Habitabilidad, entorno urbano y distanciamiento social: Vol. Volumen 4 de Cartas desde una pandemia. Correo certificado*. Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades.
- Ziccardi, Alicia. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 228p.
- Ziccardi, Alicia. (2019). *¿Cómo hacer efectivo el derecho a la vivienda en la Ciudad de México? Un diagnóstico sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. *Inventario de la Ciudad de México: presente y futuro de su gente. Diez encuestas sobre la Ciudad de México. Tomo I*. Instituto De Investigaciones Jurídicas de la UNAM.
- Zulaica, Laura; Celemín, Juan Pablo. (2008). *Estudio de las condiciones de calidad de vida en los espacios urbanos y periurbanos del sur de la ciudad de mar del plata (argentina) a partir de la elaboración y análisis espacial de un índice sintético socioambiental*. *Papeles de Geografía*, núm. 47-48. Pp. 215-233. Universidad de Murcia. Murcia, España.

#### TESIS CONSULTADAS

- Franco, Diego. (2018). *Vecinos de la modernidad: la colonia Guerrero ante el conjunto urbano Nonoalco Tlatelolco, 1942-1972*. [Tesis doctoral]. Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora. Ciudad de México.
- García, Miguel Ángel. (2018). *Todo depende del oído con que se escucha: Paisajes Sonoros de la Ciudad de México en películas mexicanas, 1946-1968*. [Tesis doctoral]. Instituto de investigaciones Dr. José María Luis Mora. Instituto Mora. Ciudad de México.

- Moya, Arnaldo. (2008). La arquitectura emblemática del porfiriato en la Ciudad de México 1876-1911. [Tesis doctoral]. Centro de Estudios Históricos, El Colegio de México. México, D.F.
- Reyes, Arais. (2015). *La vivienda colectiva en la construcción de la ciudad de México: Casas de Vecindad y Unidades Habitacionales*. [Tesis doctoral]. Universidad Politécnica de Cataluña. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.
- Tuñón Julia. (1993). *Mujeres de luz y sombra en el cine mexicano: la construcción masculina de una imagen (1939-1952). Volumen 1*. [Tesis doctoral]. Universidad Nacional Autónoma de México.

#### DOCUMENTOS OFICIALES CONSULTADOS

- Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México y Fideicomiso del Centro Histórico. (2011). *Plan Integral de Manejo Centro Histórico de la Ciudad de México 2011-2016..*
- Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México y Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. (2018). *Plan Integral de Manejo Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022.*
- CEPAL, 2001. Las campañas mundiales de seguridad en la tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile.
- Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México (CNDHDF). (2019). Boletín 94/2019. La CNDHDF llama a que la regularización de los desalojos tenga un enfoque de derechos humanos.
- Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas. Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada.
- CONAVI. (2021). Actualización del Rezago habitacional. Censo de Población y Vivienda 2020.
- CONEVAL. (2018). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa.

- Congreso de la Ciudad de México. (2018). Sismo 19 de septiembre 2017: Aspectos estadísticos, financieros y sociales relativos a la reconstrucción, recuperación y transformación de la CDMX. Instituto de Investigaciones Legislativas.
- Diario Oficial de la Federación (1917). (5 de febrero de 1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México.
- Diario Oficial de la Federación (1928). *Código Civil Federal*. México.
- Diario Oficial de la Federación (2016). (29 de enero de 2016). *Decreto de la Constitución Política de la Ciudad de México*. México.
- Diario Oficial de la Federación (2019). (26 de junio de 2006). *Decreto de la Ley Federal de Vivienda*. México.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México (2017). (23 de marzo de 2017). *Decreto de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México*.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México (2019). (08 de febrero de 2019). *Decreto de la Ley Constitucional de los Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México*.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000). (14 de julio de 2000). *Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal*.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000a). (15 de septiembre de 2000). *Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal*.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2000b). (07 de septiembre de 2000). *Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal*.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2005). (26 de enero de 2005). *Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal*.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2005b). (08 de abril de 2005). *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación*

*Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*

- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2008). (29 de septiembre de 2008). *Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal.*
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2010). (10 de agosto de 2010). *Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal.*
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo no. 21, rev. 1.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. Desalojos forzosos. Folleto informativo no. 25, rev. 1.
- ONU. (2008). Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo. Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari. <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>
- ONU: Consejo de Derechos Humanos. (2012). *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Raquel Rolnik*, 24 Diciembre 2012, A/HRC/22/46, disponible en esta dirección: <https://www.refworld.org/es/docid/512b235c2.html> [Accesado el 30 Mayo 2022]
- Organización de Naciones Unidas. (1991). "Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación general 4: El derecho a una vivienda adecuada".
- Organización de Naciones Unidas-Habitat. (1996). "Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos", Estambul, Turquía: ONU-Habitat.
- SEDATU (2019). Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. México.

- SEDATU Y CONAVI. (2017). Código de edificación de vivienda. 3ra ed. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/320345/CEV\\_2017\\_FINAL.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/320345/CEV_2017_FINAL.pdf)
- SEDATU Y CONAVI. (2019). Criterios técnicos para una vivienda adecuada. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/546559/Criterios\\_Vivienda\\_Adecuada.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/546559/Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf)
- UNESCO (1987). Diccionario Unesco de Ciencias Sociales, Barcelona, Planeta-Agustini, p.183

### PERIÓDICOS

- El Universal (2001). Desaparecen las rentas congeladas (Alejandra Martínez). <https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/38913.html>
- Jornada (2003). Darán a desalojados de vecindades del centro certificados para nueva vivienda. <https://www.jornada.com.mx/2003/07/22/032n1cap.php?printver=1&fly=>

### CONSULTAS PÚBLICAS

- Instituto Nacional de Antropología e Historia, México – Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. “Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles número I-09-03460 . -. Disponible en: [http://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consulta\\_publica/detalle/12458](http://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/12458)”
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2014). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2014. <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2014/default.html>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2000). Censo de Población y Vivienda 2000.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2010). Censo de Población y Vivienda 2010.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.

## ÍNDICE DE GRÁFICAS, TABLAS, MAPAS Y FOTOS

- Diagrama 01. Metodología de investigación, pág. 11
- Imagen 01. Vecindad interior, pág. 16
- Diagrama 02. Pirámide de Maslow, pág. 18
- Tabla 01. Dimensiones e indicadores de la habitabilidad al interior de la vivienda, pág.22
- Tabla 02. Dimensiones e indicadores de la habitabilidad urbana, pág. 23
- Mapa 01. Ubicación del Centro Histórico de la Ciudad de México, pág. 30
- Mapa 02. Áreas de acción de Programas Delegacionales, Programas Parciales y Plan de Manejo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, pág. 31
- Mapa 03. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1900, pág. 39
- Mapa 04. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1930, pág. 40
- Mapa 05. Contorno de los perímetros A y B del Centro Histórico en 1943, pág. 41
- Fotograma 01. pág. 45
- Fotograma 02. pág. 45
- Fotograma 03. pág. 45
- Fotograma 04. pág. 45
- Fotograma 05. pág. 46
- Fotograma 06. pág. 46
- Fotograma 07. pág. 47
- Fotograma 08. pág. 47
- Fotograma 09.* pág. 47
- Fotograma 10. pág. 48
- Tabla 03. Irregularidades en la tenencia, pág. 57
- Tabla 04. Algunas obligaciones contractuales que establece el Código Civil, pág. 61
- Tabla 05. Comparación de Iniciativas de Ley Inquilinaria, pág. 70-73
- Tabla 06. Población Total, pág. 77
- Tabla 07. Tenencia de las viviendas particulares habitadas, pág.78
- Tabla 08. Vivienda y ocupantes en vecindades, pág. 79

Gráfica 01. Ciudad de México: Mediana y Promedio del ingreso corriente mensual per cápita por deciles de ingreso también per cápita, 2018, pág. 80

Gráfica 02. Promedio y Mediana por Ingreso Laboral per cápita de los hogares de las alcaldías de la Ciudad de México, 2015 (Miles de pesos corrientes), pág. 80.

Mapa 06. Oferta y precio de vivienda en renta por unidad en las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, pág. 82

Mapa 07. Precio por unidad y superficie de la oferta de vivienda en renta en el Centro Histórico, pág. 83

Mapa 08. Precio por metro cuadrado y superficie de la oferta de vivienda en renta en el Centro Histórico, pág. 84

Tabla 09. Motivos de desalojo, pág. 86

Diagrama 03. Motivos de desalojo, pág. 87

Mapa 09. Desalojos violentos en la alcaldía Cuauhtémoc (2008-2018), pág. 93

Imagen 02. Daños del sismo del día 28 de julio 29 1957, pág. 99

Imagen 03. Daños en Tlatelolco, pág. 101

Mapa 10. Daños en la Gran Urbe, Sismo 1985, pág. 102

Tabla 10. Programa De Reconstrucción de la Ciudad De México, pág. 104

Tabla 11. Distribución de acciones del programa, pág. 105

Imagen 04. Damnificados de multifamiliar Tlalpan, pág. 108

Tabla 12. Inmuebles afectados en las alcaldías de la CDMX, pág. 109

Tabla 13. Dimensiones de locales de la vivienda, pág. 113

Tabla 14. Densidad en Normas Generales de Ordenación, pág. 113

Imagen 05. Callejón de una vecindad en la ciudad de México, pág. 115

Mapa 11. Ubicación de Estudios de Caso, pág. 117

Imagen 06. Fachada Carretones, pág. 128

Imagen 07. Esquina Carretones y Santo Tomás, pág. 128

Imagen 08. Interior de vivienda, pág. 129

Imagen 09. Interior de vivienda, pág. 129

Imagen 10. Antiguos baños comunes en patio, pág. 130

Imagen 11. Lavaderos centrales e invasiones en patio, pág. 130

Imagen 12. Instalaciones improvisadas, pág. 131



Imagen 13. Mejoramiento de vivienda por habitantes, pág. 131

Imagen 14. Patio Central. Fuente: Elaboración propia, pág. 132

Plano 01. Planta Baja Roldán 100, pág. 135

Plano 02. Planta Alta Roldán 100, pág. 135

Imagen 15. Fachada Roldán 100, pág. 137

Imagen 16. Patio, escaleras centrales, pasillo y tendederos, pág. 138

Imagen 17. Tapanco-dormitorio y estancia, pág. 139

Imagen 18. Escaleras de Tapanco-dormitorio, pág. 139

Imagen 19. Ventana, pág. 139

Imagen 20. Habitación, pág. 139

Imagen 21. Acceso principal a vivienda, pág. 140

Imagen 22. Cocina, pág. 140

Imagen 23. Techo parcialmente colapsado, pág. 140

Imagen 24. Techo apuntalado, pág. 140

Imagen 25. Colapso parcial de muro y recubrimiento, pág. 141

Imagen 26. Apuntalamiento de pasillo, pág. 141

Plano 03. Planta Baja Emiliano Zapata 42, pág. 146

Imagen 27. Desprendimiento de vigas, pág. 147

Imagen 28. Daños de humedad en muros, pág. 147

Imagen 29. Fachada Emiliano Zapata 42 de 2009, pág. 149

Imagen 30. Fachada Emiliano Zapata 42 de 2011, pág. 149

Imagen 31. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2008, pág. 152

Imagen 32. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2015, pág. 153

Imagen 33. Cruce entre Jesús María y Emiliano Zapata de 2019. Pág. 153

Imagen 34. Fachada Emiliano Zapata de 2021, pág. 154

Imagen 35. Pasillo de vecindad habitada, pág. 155

Imagen 36. Cocina y comedor de vecindad habitada, pág. 155

Imagen 37. Pasillo de vecindad antes de desalojo, pág. 156

Imagen 38. Pasillo de vecindad después de desalojo, pág. 156

# ANEXOS

## Entrevista Semiestructurada Piloto

*Condiciones de habitabilidad y desalojos en las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

### Presentación

*Entrevistador:* Buen día, mi nombre es Vanessa Sosa alumna del Posgrado de Urbanismo de la UNAM. Estoy realizando una investigación sobre las condiciones de habitabilidad y los desalojos forzosos en las vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México ¿Me concedería 20 minutos de su tiempo? La información que usted nos proporcione es confidencial y se utilizará solamente para fines académicos, muchas gracias.

### PARTE I. HABITANTES Y HOGARES

#### 1. Ubicación del inmueble

Calle:

Número:

#### 2. ¿Cuándo se construyó su vivienda?

Año:

#### 3. Número de viviendas de la casa en vecindad

Número:

#### 4. ¿Cuántas personas viven en esta vivienda? (contándose usted)

Número:

#### 5. Sexo, Edad y Escolaridad de los miembros de esta vivienda

No.	Sexo	Edad	Escolaridad
1			
2			
3			

4			
5			
6			

#### 6. ¿Cuántos miembros de la familia estudian actualmente y que nivel educativo?

	0	1	2	3	Más de 4
Preescolar					
Primaria					
Secundaria					
Preparatoria					
Educación Técnica					
Licenciatura					
Posgrado					

#### 7. ¿Cuántas personas trabajan?

Número:

#### 8. De las personas que trabajan ¿Qué sexo tienen y en qué sector se encuentra su empleo?

No.	Sexo	Trabajo Formal (especificar)	Trabajo informal (especificar)
1			
2			
3			
4			

#### 9. ¿Cuántos miembros de la familia perciben actualmente un salario o algún otro tipo de ingreso?

No.	Ingreso fijo	Ingreso no fijo	Ingreso fijo + seguridad social	Becas	Apoyo de algún programa social (especificar)	Jubilación o pensión

1						
2						
3						
4						

10. ¿En cuál de los siguientes rangos de ingreso familiar mensual se encuentra?

Menos de \$4, 250	
De \$4, 251 a \$8,500	
De \$8,501 a \$12,750	
De \$12,751 a \$17,000	
Más de \$17,000	
No sé	
No contestó	

**PARTE II. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

11. ¿De qué material son las paredes de esta vivienda?

Material de desecho		Cantera, concreto	
Lámina de cartón		Plástico	
Lámina de asbesto o metálica		No tiene paredes	
Madera		No sé	
Adobe		No contestó	
Piedra		Otro (especificar)	
Tabique, ladrillo, block			

12. ¿De qué material son los techos de esta vivienda?

Material de desecho		Lona	
Lámina de cartón		No tiene techos	
Lámina de asbesto o metálica		No sé	
Madera		No contestó	

Tabique, ladrillo, concreto		Otro (especificar)	
Plástico			

13. ¿De qué material son los pisos de esta vivienda?

Tierra	
Cemento o firme	
Mosaico	
Madera	
No sé	
No contestó	
Otro (especificar)	

14. ¿Cuántos cuartos tiene en total esta vivienda? (sin contar pasillos, ni baños)

Número:

15. ¿Cuenta con un cuarto para cocinar?

Si	
No	
No sé	
No contestó	

16. ¿Cuentan con servicio sanitario (baño) dentro de esta vivienda?

Si	
No	
No sé	
No contestó	

17. ¿Lo usan solo miembros de esta vivienda?

Si	
----	--

No	
No sé	
No contestó	

**18. En caso de ser baño compartido ¿Cuántas personas lo usan aproximadamente?**

Número:

**19. ¿Cuántos cuartos se usan para dormir? (sin contar pasillos)**

Número:

**20. En el cuarto de cocina ¿también duermen?**

Si	
No	
No sé	
No contestó	

**21. ¿Todos los cuartos cuentan con al menos una ventana?**

Si	
No	
No sé	
No contestó	

**22. ¿Qué tan confortable encuentra su vivienda en?:**

	Mucho	Regular	Poco	Nada
Iluminación natural				
Ventilación				
Humedad				
Temperatura interior				
Ruido hacia las viviendas contiguas				

Circulaciones dentro de la vecindad				
-------------------------------------	--	--	--	--

**23. Dentro de su vivienda considera que:**

	Mucho	Regular	Poco	Nada
El espacio es reducido				
Falta privacidad				
Tiene problemas de convivencia familiar				
Los espacios no son adecuados				

**24. ¿Cómo califica la convivencia entre vecinos de la vecindad y de la zona?**

Respuesta:

**25. En esta vivienda cuentan con los siguientes servicios y que calidad tienen:**

Servicio	Si	No	Buena	Regular	Mala	Muy mala
Agua entubada dentro de la vivienda						
Drenaje conectado a la red pública						
Electricidad conectada a la red pública						

Recolección de basura						
Servicio de internet						
Teléfono fijo						
Celular con datos de internet						

**26. Con que frecuencia se dotan los siguientes servicios:**

Servicio	Diario	Cada tercer día	Dos veces a la semana	Una vez a la semana	De vez en cuando	No llega
Agua entubada dentro de la vivienda						
Drenaje conectado a la red pública						
Electricidad conectada a la red pública						
Recolección de basura						
Servicio de internet						
Teléfono fijo						
Celular con datos de internet						

**27. ¿Esta casa en vecindad es propiedad de alguna persona que vive en la misma?**

Si	
No	
No sé	
No contestó	

**28. ¿A quién pertenece esta vecindad?**

Es de mi propiedad	
Es de un familiar	
Arrendatario	
No sé	
No contesto	
Otro (especificar)	

**29. La vivienda que usted habita es:**

Propia y totalmente pagada	
Propia y la está pagando	
Propia y esta hipotecada	
Rentada o alquilada	
Prestada o la esta cuidando	
Intestada o está en litigio	
Otro (especificar)	
No sé	
No contesto	

**30. ¿A cuánto asciende el pago de su vivienda?**

Respuesta:

**31. En caso de ser en alquiler ¿Se encuentra bajo una renta congelada?**

Respuesta:

**32. ¿Usted o alguien ha invertido en el mantenimiento de su vivienda?**

Si	
No	

No sé	
No contestó	

33. Si de alguna manera ha invertido, especificar en que:

Mantenimiento en:

34. Si no ha invertido ¿Por qué?

Respuesta:

**PARTE III. CONTEXTO Y EQUIPAMIENTO**

35. ¿Cuánto tiempo de su vivienda queda su trabajo?

Minutos:

36. ¿Cuántos medio de transporte tiene que tomar para llegar a su trabajo?

Número:

Transportes (especificar):

37. La calle donde usted vive cuenta con:

	Si	No	No sé	No contestó
Alumbrado público				
Pavimento				
Banquetas				
Alcantarillado				
Área de basura				
Infraestructura para discapacitados (rampas)				
Otro				

38. Como considera la calidad de:

	Muy buena	Buena	Regular	Mal	Muy mala	No se cuenta con ese servicio

Alumbrado público						
Pavimento						
Banquetas						
Alcantarillado						
Área de basura						
Infraestructura para discapacitados (rampas)						
Otro						

39. ¿Cuáles son los servicios cerca de donde usted vive y cuáles son los que frecuenta?

	cercano	No cercano	Lo uso frecuentemente	En ocasiones	Nunca lo uso
Escuela					
Hospital público o privado					
Clínica de salud, dispensario					
Cine					
Parques y áreas verdes					
Iglesia, templo					
Centro Social					
Supermercado					
Mercado público					
Tienda de abarrotes					

Verdulería y frutería						
Farmacia						
Espacios deportivos						
Vialidades primarias						
Medios de transporte público						
Tiendas de conveniencia (OXXO)						

**40. Del lugar donde vive:**

	Mucho	Regular	Poco	Nada	No sé	NC
Hay ruido molesto del exterior						
Existen malos olores del exterior						
Hay poca limpieza						
Hay contaminación del aire						
Falta de alumbrado público						
Hay delincuencia, violencia o vandalismo						

Hay comercio ambulante en banquetas						
Calles intransitables						

**PARTE IV. DESALOJO**

**41. ¿Se encuentra en proceso de desalojo o fue desalojado?**

Respuesta:

**42. ¿Cuál fue el motivo por el cual se encuentra en proceso de desalojo o fue desalojado (no realizó pago de renta, de servicios, el propietario desea vender su inmueble, etcétera)?**

Respuesta:

**43. ¿Cuenta con un contrato de arrendamiento (actual o pasado)?**

Respuesta:

**44. ¿Fue notificad@ con tiempo de anticipación?**

Respuesta:

**45. ¿El propietario ha tenido o tuvo alguna práctica ilegal para presionar a que abandone su hogar (corte de servicios, no le dar mantenimiento al inmueble, violencia física, etcétera)?**

Respuesta:

**46. ¿Tiene asesoría legal (privado o gratuita)?**

Respuesta:

**47. ¿Esta vinculad@ a alguna organización social? ¿De qué manera les brindan ayuda?**

Respuesta:

**PARTE V. PANDEMIA**

**48. Desde el inicio de la pandemia los ingresos de la familia:**

Aumentaron	
Se mantuvieron igual	
Se redujeron	

Respuesta:

**55. ¿Hizo alguna modificación dentro del hogar para realizar actividades dentro de su vivienda (trabajar, estudiar, cuidar enfermos)? ¿Cuáles fueron?**

Respuesta:

Comentarios:

---



---



---



---

**49. Durante la emergencia sanitaria ha tenido problema para realizar pagos como:**

Pago de hipoteca	
Pago de renta	
Pago de créditos o deudas	
Pago de colegiaturas	
Pago de servicios	
Cuotas de mantenimiento	
No he tenido problemas	
Otro (especificar)	

**50. Durante la pandemia ¿Su familia ha realizado compras a domicilio?**

Si	
No	
A veces	
No contestó	

**51. ¿algún miembro de la familia tiene que salir de casa a realizar alguna actividad y con cuanta frecuencia?**

Respuesta:

**52. ¿Qué transporte utilizaba o utiliza para sus desplazamientos?**

Respuesta:

**53. ¿Qué actividades se realizan en casa ahora y no realizaban antes de la pandemia?**

Respuesta:

**54. ¿Algún miembro de la familia enfermo o se encuentra enfermo de COVID-19? De ser así, ¿cómo lo aíslan dentro de la vivienda?**