



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
UNIDAD XOCHIMILCO

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Doctorado en Ciencias y Artes para el Diseño

Área de concentración: Investigación y Gestión Territorial

**Proyecto de tesis doctoral**

***LOS NO PROPIETARIOS DE VIVIENDA***  
**Inquilinos y arrimados en Pedregal de**  
**Santo Domingo, Coyoacán.**



Presenta: Mtra. Emma Yanet Flores Zamorano

Directora de tesis: Dra. Diana Rebeca Villarreal González

Sinodales: Dra. María Soledad Cruz Rodríguez

Dra. Ana Lourdes Vega Jiménez de la Cuesta

Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velázquez

Dr. Emilio Pradilla Cobos

Dr. Felipe de Jesús Moreno Galván

Abril de 2017

## AGRADECIMIENTOS

Siempre a DIOS, porque hasta el último momento me diste fe y fortaleza para cumplir esta meta y anhelo en mi vida

A ti MADRE por su sacrificio, inmenso cariño y ejemplo

A mi esposo J. ANTONIO e hijos VALENTINA Y CRISTIANO, porque en mis constantes ausencias siempre hubo amor, paciencia y comprensión

A mis HERMANOS, por su incondicional e infinito apoyo y confianza

De forma especial a la Dra. DIANA VILLARREAL, quien me acompañó y guio en este proceso con su amable interés y constante paciencia

Eternamente a la Dra. BLANCA RAMIREZ, por todo su apoyo, comprensión y palabras acertadas para poder concluir esta etapa

Al Dr. EMILIO PRADILLA, por su disposición para asesorarme siempre que se lo solicité, su enseñanza es invaluable

A mis sinodales la Dra. ANA LOURDES VEGA, la Dra. MA. SOLEDAD CRUZ y el Dr. FELIPE MORENO, por su tiempo y atinadas observaciones

A mis profesores, amigos, compañeros y alumnos de la UAM y de la UAEM

Cariñosamente a la Dra. LORENA NOYOLA por su amistad y confianza

A mi barrio PEDREGAL DE SANTO DOMINGO y a su población, por compartir su historia y experiencia que son el alma y esencia de todo mi trabajo

**ÍNDICE**

	Página
INTRODUCCIÓN. Hacia el estudio de formas de tenencia habitacional en no propiedad.....	3
CAPITULO I. Marco teórico-conceptual.....	12
1.1 Definir a la propiedad para entender a la no propiedad.....	12
1.2 La vivienda como objeto de propiedad.....	18
1.3 Formas de tenencia de la vivienda y proceso social.....	24
1.4 Actores sociales de la no propiedad de la vivienda.....	27
CAPITULO II. Evolución de las formas de tenencia habitacional en la Ciudad de México.....	39
2.1. Reversa a la tendencia: vivienda propia vs vivienda no propia.....	39
2.2. La no propiedad: opción habitacional diversa.....	46
2.3. Acceso habitacional antes de 1980.....	51
2.4. El impacto de los cambios en la política habitacional y urbana en la tenencia de la vivienda, 1980-2010.....	58
CAPITULO III. La no propiedad en pedregal de Santo Domingo, Coyoacán.....	84
3.1 Colonia popular privilegiada.....	84
3.2 De invasores a propietarios.....	90
3.3 Dinámica poblacional.....	93
3.4 Vivienda y formas de tenencia.....	96
3.5 Saturación predial y urbana.....	107
3.6 Reseña de los impactos de la política habitacional y urbana.....	119
CAPITULO IV. ¿Quiénes son los no propietarios?.....	125
4.1 (In)movilidad residencial y migración.....	127
4.2 El ciclo de vida en la explicación de la tenencia habitacional.....	137
4.3 Composición y tamaño de la unidad doméstica.....	143
4.4 Nivel de ingresos y tenencia. ¿Cuál es la determinante?.....	146
CAPITULO V. (In)movilidad residencial como estrategia habitacional.....	153
5.1 Disposición a la movilidad residencial y temporalidad.....	154
5.2 Dirección de la mudanza.....	159
5.3 La alternativa de la propiedad y su (in)eficacia.....	166
5.4 Permanecer o mudarse. Factores y causas.....	171

CAPITULO VI. El habitar de la vivienda plurifamiliar.....	180
6.1 Arreglos residenciales y formas de tenencia.....	181
6.2 Distribución, uso y habitabilidad del espacio físico.....	192
CONCLUSIONES. La no propiedad de vivienda ¿alternativa o solución real?.....	201
BIBLIOGRAFÍA.....	210
ANEXOS. Metodología de diseño y aplicación de los instrumentos de investigación empírica.....	218

*Es precisamente la posibilidad de tener distintas formas de acceso a la vivienda lo que hace importante el problema de la propiedad.*  
(Azuela, 1989)

*...El acceso a la propiedad constituye hoy en día una norma de múltiples significados.*  
(Bomvalet y Dureau, 2002)

## **INTRODUCCIÓN. HACIA EL ESTUDIO DE FORMAS DE TENENCIA HABITACIONAL EN NO PROPIEDAD.**

Independientemente del sector social de la población, la vivienda es un bien que toda persona necesita para poder desarrollarse cotidianamente, además por antonomasia es el lugar de reproducción de la vida familiar. Primordialmente la vivienda es un bien de consumo, pero también un objeto de propiedad.

En principio la noción de la propiedad, es decir, el “tener o poseer” es una expresión sociocultural heredada de la ideología de la propiedad privada, verdadera base legal pero también social de las sociedades contemporáneas, en el sentido de que ésta representa el derecho de un individuo de excluir a otros del uso o beneficio de un bien o una cosa. Con respecto a la vivienda, existe una percepción profundamente arraigada en torno a las ventajas que promete su propiedad en comparación con otras formas de tenencia, valoración que se acentúa más en el momento que las familias ingresan a la etapa expansiva de su ciclo vital doméstico.

La propiedad de la vivienda representa la posibilidad de vivir tranquilamente y con la seguridad de tener un lugar donde habitar, también significa un seguro frente a la potencial aparición de diversas crisis que marcan la trayectoria de vida —como el desempleo, la enfermedad, la vejez, entre otras—, un patrimonio económico que mediante el mecanismo de la herencia alcanza continuidad intergeneracional. De esta manera, la vivienda propia goza de reconocimiento social, en tanto que sitúa al individuo o a la familia en la condición de poseedores a quienes otorga seguridad, progreso y mejoría de vida.

No obstante, hay que reconocer que la preferencia por la propiedad de la vivienda, por lo menos en gran parte de los países de Latinoamérica, se vincula más con las condiciones en que se ha desarrollado históricamente el mercado de vivienda (tanto del sector público como del privado) que con una opción ideológica previa a la propiedad privada. De ello deviene que dicha preferencia se constituya como el camino más eficiente para la resolución del problema habitacional, inclusive la valoración por la propiedad de la vivienda suele predominar sobre las condiciones de habitabilidad en la que ésta se encuentre o se adquiera.

En las sociedades capitalistas las características de acceso y calidad de la vivienda está finalmente determinado por la pertenencia a cierta clase social; las familias con mayores recursos económicos se mueven a través del mercado de vivienda buscando nuevos barrios, haciendo coincidir el tipo de vivienda con sus necesidades habitacionales, esparcimiento o estilo de vida, etcétera; mientras que para las clases populares la vivienda es un recurso con frecuencia imposible de adquirir en propiedad y un anhelo difícilmente alcanzable.

Actualmente en las zonas urbanas para este sector de la población, de acuerdo con Coulomb y Sánchez (1991: 95), las alternativas de alojamiento se limitan a cuatro opciones: adquirir una vivienda a través de los programas gubernamentales y de interés social, comprar un lote y autoconstruir la vivienda en la periferia, alquilar y compartir con otra familia la vivienda o el lote; alternativas que a manera de submercados, conforman el denominado sistema de vivienda popular o de bajo costo, cuyo desarrollo y posibilidad de acceso van a responder a múltiples determinaciones: económicas, sociales, políticas de carácter macro y microsocioal.

El presente trabajo se centra en las dos últimas opciones señaladas, es decir, las formas de acceso a la vivienda en no propiedad, cuyo principal objetivo es identificar y explicar la lógica bajo la cual operan las alternativas habitacionales de las familias inquilinas y arrimadas en la Ciudad de México; para con ello plantear algunas reflexiones sobre la importancia y necesidad de incluirlas en las investigaciones que tratan sobre la cuestión o problemática habitacional.

De acuerdo con los últimos datos censales en la ciudad capital un poco más del 30% de los hogares no cuentan con una vivienda propia (INEGI, 2010), lo cual significa que resuelven su problema habitacional a través de otras formas de tenencia distintas a la propiedad. En cuanto al alquiler y compartir con la familia, algunos autores han señalado que constituyen una respuesta real a la necesidad habitacional de la población del sector popular, tan factible como comprar un lote o una vivienda, consecuencia de las limitaciones de acceso que presentan las formas de vivienda en propiedad en las últimas tres décadas (Coulomb y Sánchez, 1991; Villavicencio, 1999; González, 2006), es decir, la vivienda de interés social y la autoconstrucción.

Dichas limitaciones se refieren al hecho de que sólo una parte minoritaria de la población puede acceder a la vivienda de interés social, ya que su oferta es selectiva y excluyente porque se dirige a la población con condiciones laborales estables y con cierto nivel de ingresos fijos y comprobables, a lo cual se agrega que su producción ha tendido a localizarse lejos de los centros de trabajo (sobre todo en municipios conurbados del Estado de México y de Hidalgo) y consta de grandes desarrollos habitacionales basados en bloques desarticulados, ajenos a la escala y a los patrones culturales de los grupos a los que están destinados, especialmente cuando se trata de grupos populares, además de que presentan enormes problemas de deterioro debido a los altos costos de su mantenimiento. Hoy en día, gran parte de estas viviendas han sido devueltas o abandonadas, precisamente por su inadecuación con las expectativas, necesidades y modos de vida de sus compradores.

Por su parte, la autoconstrucción que durante más de medio siglo en la Ciudad de México tuvo un papel predominante en el alojamiento de las familias de menores ingresos, en años más recientes ha dejado de serlo como resultado del desempleo y los bajos salarios, frente a los costos crecientes de la construcción, la penuria de suelo y el encarecimiento del mismo, que en conjunto han contribuido a diezmar las ventajas o bondades de la propiedad, sobre todo, cuando ésta representa localizaciones alejadas o inadecuadas, la falta de infraestructura y equipamientos

básicos, elevados costos de transporte y desarraigo tanto social como económico (Coulomb, 1991:259).

En este contexto, la vivienda de interés social y la autoconstrucción difícilmente se visualizan como opciones habitacionales eficaces; entonces, el alquiler y el alojamiento compartido se presentan como una respuesta para aquellos grupos que no pueden —o no quieren— convertirse en propietarios. Estas alternativas tienen como principal escenario las colonias populares ya anteriormente incorporadas al área urbana. A principios de los años noventa se afirmó que el esquema de ubicación del arrendamiento tendía a presentarse en las áreas más consolidadas de la ciudad, básicamente a través del alquiler de cuartos —más que de viviendas o departamentos— en colonias populares con buena dotación de servicios e infraestructura, es decir, las que cuentan con mayores ventajas comparativas respecto al centro de la ciudad, y que en ellas había surgido una nueva oferta de arrendamiento el denominado como “alquiler doméstico o popular”, cuya aparición y expansión se vio favorecida por su carácter de ilegalidad, en la medida que se encuentra fuera de la normatividad fiscal urbana y del código civil que rigen al sector (ver los trabajos de Coulomb y Sánchez, 1991, Ward, 1991, Gilbert y Varley, 1992, Duhau, 1998).

No obstante, si en la década de los noventa la vivienda en renta se caracterizaba por localizarse en las áreas más consolidadas de la ciudad, recientemente y de acuerdo con González (2006), el “alquiler doméstico” se ha extendido en asentamientos en proceso de consolidación compartiendo las condiciones de marginalidad habitacional que caracterizan a esos espacios. El gran aumento de cuartos de alquiler en vivienda de las colonias populares, también responde a que éste se constituye como una alternativa para los propietarios arrendadores, a razón de generar una entrada adicional de dinero, situación que deteriora los niveles de habitabilidad de la familia ocupante, dentro de los cuales tiene un gran peso el hacinamiento, exacerbado por la rentabilidad que se puede alcanzar con una pieza de alquiler.



Por otro lado, el compartir la vivienda o el lote con familiares o conocidos, o — como se dice popularmente— ser “arrimados” es una alternativa habitacional que ha jugado un papel importante en el alojamiento de la población de bajos ingresos. Esta forma de tenencia se establece básicamente a través del mecanismo de la solidaridad y es muy difundida en las colonias populares de las ciudades de Latinoamérica; no obstante, a pesar de ser un fenómeno por demás denunciado, aún no se ha integrado suficientemente a las investigaciones sobre la vivienda urbana en nuestro país, no como una situación familiar sino más como una opción habitacional que presenta actualmente ciertas especificidades.

En gran parte de la vasta literatura sobre la problematización que envuelve a la familia y la vivienda, se coincide en que dentro de las estrategias habitacionales de la población de menores ingresos, las alternativas del alquiler y compartir son situaciones transitorias y obligadas de su trayectoria residencial, principalmente para las familias que se encuentran en la etapa temprana del ciclo vital y para los migrantes recién llegados a la ciudad, cuya economía no estaba suficientemente consolidada para comprar un lote o una vivienda (ejemplos de estas hipótesis explicativas se pueden observar en los trabajos de Turner, 1968, Adler, 1975, Feijoó, 1989, Gutiérrez, 1998, López, 2000, Bazant, 2003, Lindón, 2005). Es decir, el imaginario colectivo de la propiedad y su inherente significado de patrimonio familiar en algún momento se materializaría en la realidad a través de las opciones de vivienda en propiedad antes descritas.

Pero si en las últimas décadas el arrendamiento y el compartir la vivienda o el lote, se convirtieron en alternativas habitacionales reales para las familias de los sectores populares urbanos, como varios autores lo han documentado, cuyos trabajos apuntan a la existencia de lógicas y estrategias más complejas que ya no corresponden totalmente a las hipótesis explicativas que habían prevalecido en torno a estas formas de tenencia (esto es, sobre todo, por la creciente escasez de suelo urbanizable que puso un freno a la autoconstrucción periférica y correlativamente a su papel predominante en el alojamiento de la población urbana), entonces parece necesario avanzar y profundizar mucho más en el estudio de este grupo en particular

de la población: los inquilinos y los arrimados, sus condiciones de vida, sus necesidades y aspiraciones en relación con la propiedad de la vivienda.

Esta tarea no es fácil en cuanto a su evaluación y análisis, debido a que la situación en no propiedad en las colonias populares se genera en espacios habitables compartidos muy heterogéneos (a través de cuartos y de viviendas en un mismo lote), en donde podemos encontrar no sólo unidades domésticas inquilinas o arrimadas corresidiendo con los propietarios, sino también una combinación de estas tres categorías de tenencia en una mismo espacio habitacional. Asimismo, la categoría de arrimados es difícil de identificar sobre todo cuando algunos miembros de la familia pueden tener ingresos y gastos independientes y diferenciados; también es difícil distinguir a los arrimados y a los inquilinos que pagan su alojamiento realizando trabajos o haciéndose cargo de algunos gastos de la vivienda o contribuyendo con dinero al gasto familiar.

Estos breves cuestionamientos apuntan a que existe un abanico de diversos y diferentes arreglos residenciales, de apropiación y uso del espacio físico, así como de la organización doméstica. Es decir, tener o no tener un techo propio, compartir o no la vivienda, es una estrategia que contiene una compleja red de elementos explicativos; constituyen opciones que los grupos familiares toman como parte de las estrategias puestas en marcha para reproducirse socialmente, que son variables según los contextos y culturas, lo que ciertamente no exime de la obligación de estudiar la manera en cómo la población decide y actúa para solucionar su problema de alojamiento.

Si bien es cierto, en las colonias populares de la Ciudad de México se producen nuevas habitaciones y hasta viviendas, creándose nuevos espacios para acomodar las necesidades crecientes e insatisfechas de las familias, sin intervención estatal o inmobiliaria, esto conlleva necesariamente a un aumento de la densidad poblacional tanto a nivel habitacional como a nivel urbano y correlativamente a la presencia de un sinnúmero de problemas tanto de habitabilidad como jurídicos y sociales, exacerbando de este modo las contradicciones entre propietarios y no propietarios.

El problema del alquiler y el compartir la vivienda en la definición de las políticas habitacionales que mejoren las condiciones en que se desarrollan, requiere previamente la elaboración de estudios que contengan una apreciación más exacta de las lógicas bajo las cuales están operando y que, principalmente, centren su foco de análisis en sus propios protagonistas. En tal dirección, pretendemos contribuir con el presente trabajo.

La investigación se llevó a cabo en una colonia popular de la Ciudad de México: Pedregal de Santo Domingo ubicada en la Delegación Coyoacán, seleccionada por ser un asentamiento consolidado, regularizado y con una localización privilegiada en el tejido urbano, características que se tomaron en cuenta para que fuese un caso “significativo” en relación con la problemática que aquí nos ocupa. La colonia ha sido del interés de varios estudiosos de lo urbano nacionales como internacionales principalmente por su origen, ya que surge de la mayor invasión conocida en la Ciudad de México e incluso en Latinoamérica, con la llegada al lugar en los primeros días de septiembre de 1971 de 4,000 familias, la mayoría de ellas migrantes de clase baja y escasos recursos. En la actualidad, territorial y poblacionalmente es la más grande de la delegación y ocupa el primer puesto en densidad con 420 habitantes por hectárea. Al interior de los lotes se experimenta un uso intensivo del espacio habitacional debido a la ocupación de varias familias emparentadas entre sí en la mayoría de los casos pero también por inquilinos y otras personas. De acuerdo con los datos censales, entre 1990 y 2010 Pedregal de Santo Domingo registró un importante incremento de su parque habitacional (25%), así como de la participación de la vivienda no propia (14%), lo cual sugiere que aquí se ha desarrollado una oferta de habitaciones y departamentos de alquiler, o bien de ampliaciones y subdivisiones de las viviendas en lote familiar.

Para corroborar esta premisa y también para alcanzar el objetivo central de la investigación, recurrimos a los métodos cuantitativos y cualitativos a través de la elaboración-aplicación de cuestionarios, cédulas de información general y entrevistas, que junto con el registro fotográfico, la observación directa y la descripción conformaron el trabajo de campo (ver metodología en Anexo). El total de

cuestionarios aplicados en la colonia fue de 284, divididos en tres formatos separados físicamente de acuerdo con las formas de tenencia que se podían encontrar al interior de cada vivienda, es decir, propietarios, inquilinos y arrimados; asimismo en el cuestionario se contemplaron los siguientes aspectos: número de habitantes y arreglo residencial; características de la vivienda tanto físicas como de la distribución y utilización de los espacios que la conforman; adquisición del predio o la vivienda (invasión, compra o herencia); trayectoria residencial y; las ventajas y desventajas de la tenencia actual. Para respaldar los datos obtenidos en el cuestionario se aplicaron cédulas de información general en 1,780 lotes, la cual está conformada por sólo cuatro preguntas: total de habitantes y de hogares, tipos de tenencia existentes en la vivienda y número de niveles de la misma. Asimismo, se aplicaron 26 entrevistas a profundidad con preguntas básicamente de opinión sobre la vivienda y la colonia, relación entre propietarios y no propietarios, percepción de la tenencia actual, trayectoria y movilidad habitacional.

El documento se encuentra integrado por la presente introducción, las conclusiones generales y seis capítulos que contienen la parte central del trabajo, éstos últimos, en lo individual, corresponden a los objetivos particulares de la investigación y se ordenaron de manera relacionada.

El primer capítulo es el resultado de una revisión bibliográfica con la cual se precisaron los conceptos fundamentales de la investigación, al tiempo que nos aportaron elementos para el análisis de las alternativas habitacionales de alquiler y el compartir la vivienda; en un inicio se define la no propiedad a partir del concepto de propiedad como relación social, después se habla sobre la vivienda como objeto de propiedad y de la ideología de la propiedad privada; a continuación se trata a las formas de tenencia habitacional entendidas como diferentes maneras u opciones de acceso habitacional, particularmente para la población del sector popular y; finalmente, se define a cada uno de los actores sociales que intervienen en las formas de tenencia en no propiedad de la vivienda, es decir, propietarios, inquilinos y arrimados.

En el segundo capítulo se presentan los cambios en la dinámica de la vivienda propia y no propia en la Ciudad de México, cuyo análisis se basó en los datos censales del periodo que va de 1950 al 2010 para, posteriormente, relacionarlos con las transformaciones en los distintos procesos de ocupación del suelo y de acceso a la vivienda durante este periodo.

La presentación de la colonia Pedregal de Santo Domingo como estudio de caso en el ámbito local se encuentra en el tercer capítulo, en donde se hace un análisis descriptivo del proceso de conformación de la colonia, de su semblante físico, de la dinámica poblacional, de las características de la vivienda en relación con la evolución de la tenencia habitacional y, por último se hace alusión al impacto de las actuales políticas públicas en el espacio habitacional y urbano.

En el cuarto capítulo se señalan los rasgos que identifican y definen a los inquilinos y a los arimados en el caso particular de Pedregal de Santo Domingo, con base en el análisis de su lugar de origen, trayectoria residencial y de sus aspectos sociodemográficos y económicos, todo ello con el fin de corroborar o desaprobar las principales hipótesis explicativas entorno a ambos tipos de tenencia.

Por su parte, en el quinto capítulo se señalan cuáles son las ventajas y desventajas de ser propietario o no propietario en relación con otras alternativas habitacionales a las que tienen acceso las familias encuestadas; básicamente aquí se habla de la movilidad y de la disposición a un cambio de vivienda, así como de las razones o factores que motivan el cambio o la permanencia habitacional.

Posteriormente, en el sexto capítulo se analiza la organización y funcionamiento del espacio habitacional compartido (vivienda o lote) por varias familias, en cuanto a los arreglos residenciales, las condiciones de habitabilidad de la vivienda, distribución y uso del espacio físico.

Finalmente, en las conclusiones generales se presentan de manera integral los principales hallazgos de la investigación; además hacemos una reflexión sobre los alcances del trabajo y planteamos algunas cuestiones que surgieron en el desarrollo del mismo y que quedaron sin resolver.

## CAPITULO I. MARCO TEORICO CONCEPTUAL

El presente capítulo es el resultado de una revisión bibliográfica, cuyo desarrollo responde a un doble objetivo; el primero, precisar los conceptos fundamentales de la investigación y; el segundo, identificar los elementos necesarios para evidenciar la lógica bajo la cual operan el alquiler y el compartir la vivienda como formas de tenencia habitacional distintas a la vivienda en propiedad.

### 1.1 Definir la propiedad para entender la no propiedad

En nuestros días difícilmente podríamos decir que las cosas no pertenecen a nadie, huérfanas de un dueño o propietario. Entonces, empezaremos por explicar ¿de qué hablamos cuando nos referimos a la no propiedad de la vivienda? como tal, el concepto no existe, por tanto, carece de alguna tipo definición; en todo caso si se ha hablado del tema ha sido casi siempre de manera implícita en los estudios que tratan la problemática habitacional o de alguna forma de tenencia en particular. Para algunos, por ejemplo, la no propiedad es un indicador que permite el cálculo del déficit habitacional o del bienestar social asumiendo que toda familia debería ser propietaria del lugar que habita; en otros, la no propiedad (como sinónimo) se vincula en su análisis directamente con vivienda en alquiler, pero sin explicar previamente con el tipo de tenencia que se está lidiando. De aquí la importancia de aclarar, de entrada, qué entenderemos por el término *no propiedad* antes de adjetivarlo a la vivienda.

Ante la falta de contenido conceptual, definiremos la propiedad para entender que es la no propiedad, es decir, en *contario sensu*<sup>1</sup> (sentido contrario) como forma de razonamiento para concluir de un término lo que ya se ha dicho o se sabe del otro. Sin la pretensión de imponer un concepto o de definir la no propiedad por lo que

---

<sup>1</sup> Es común en el área jurídica respecto de la interpretación de una norma o de hechos o actos jurídicos, se emplea este razonamiento para deducir una consecuencia, por oposición con algo expuesto anteriormente como principio consagrado probado (Enciclopedia Jurídica, 2014).

no es, más bien se trata de encontrar sus características particulares para identificarla en función de las cuestiones priorizadas.

Convencionalmente y en el sentido más estricto, la propiedad refiere al derecho o facultad de goce o disposición sobre determinadas cosas o bienes, básicamente porque otorga al titular el poder inmediato y directo sobre estos, el cual puede ser ejercido y hacerse valer frente a todas las personas. Sin embargo, el concepto de propiedad no ha permanecido inmutable ya que ha tenido diferentes contenidos dentro de las distintas sociedades y épocas históricas, a decir de Correas (2003:207) la propiedad es un concepto históricamente determinado. En las sociedades primitivas la propiedad no era individual sino colectiva de las tribus o comunidades, es hasta la Edad Media con la posesión individual de la tierra que el término comenzó a desarrollarse con las características que en las sociedades contemporáneas se conoce como propiedad privada,<sup>2</sup> cuyo primordial principio es expresado socioculturalmente en el “tener” suplantando el lugar que ocupaba en otros tiempos el “ser” (Lindón, 2005:8).

Hoy en día la propiedad privada goza de una fuerte aceptación y legitimidad social. En el imaginario colectivo el “tener” en cuanto al acopio de bienes y posiciones permite a las personas conservar o aumentar su patrimonio y, en consecuencia, mantener o mejorar su posición en la estructura social. Ideológicamente es el camino más viable de prosperidad económica, respeto, estabilidad e inclusive llega a proporcionar identidad en la medida que las personas, en muchas ocasiones, son identificadas no por lo que son sino por lo que tienen; así el conjunto de bienes poseídos es un indicador ponderado (entre otros) para diferenciar a una clase social de otra.

El carácter de exclusión es su principal rasgo, porque lo privado refiere a lo particular, personal o individual en cuanto al uso y beneficio de algún bien, distinguiéndose así de otros tipos de propiedad como es la comunal que, en contrapartida, refiere a los derechos de un grupo de personas a no ser excluidos del uso o beneficio de un bien (Azuela, 1989:15); aunque también existe la propiedad

---

<sup>2</sup> Artículo *Propiedad privada*, disponible en [www.definicion.de/propiedad-privada](http://www.definicion.de/propiedad-privada), consultado en enero de 2015.

pública en donde la administración de los bienes está a cargo directamente del Estado (en cualquiera de sus niveles, federal, estatal o municipal) sin acción concreta de los individuos o las empresas. Asimismo, actualmente la propiedad privada no se limita a las cosas materiales (un automóvil, casa, terreno, etc.) como en otras épocas de la historia,<sup>3</sup> sino que abarca otras como es el mismo dinero o los conocimientos científicos y tecnológicos (un ejemplo es la propiedad intelectual, reconocida a través de derechos de autor, patentes y marcas).

Con lo visto hasta aquí de manera general sobre la propiedad privada, podríamos deducir que si ésta es el derecho de un individuo de gozar y disponer de un bien de forma absoluta, entonces la no propiedad se define a partir del impedimento a otros individuos del goce o beneficio de ese bien; lo cual no nos dice nada. En primer lugar, porque vista de esta manera, la propiedad sería solamente la simple relación persona-cosa dándose por hecho que la exclusión del uso o beneficio del bien de otros se acepta o asume sin problema alguno; en segundo lugar, el concepto de propiedad no es aplicable para todos los bienes consumibles; por ejemplo, en el consumo de los alimentos la propiedad es una condición obvia, no así para un automóvil utilizado por su dueño o por otros a través del alquiler o del pago de la tarifa por viaje. Ambas cuestiones resaltan la importancia de especificar el objeto de la propiedad (la cosa o el bien) del que se está hablando ya que su propiedad no tiene los mismos efectos sociales, pero a esto volveremos más adelante.

Ahora bien, la existencia de distintas maneras de acceder o tener una cosa o bien implica la existencia de una diversidad de relaciones entre individuos con motivos de las cosas, lo cual escapa a la simple relación entre persona-cosa de la noción general de propiedad ya descrita. En lugar de ello, desde la sociología, filosofía política y la jurídica se han planteado la necesidad de concebir a la propiedad privada, fundamentalmente, como una relación social (Azuela, 1989:14; Correas, 2003:. 211). Así pues, en el reconocimiento de las diferentes maneras de

---

<sup>3</sup> K. Marx distinguía dos tipos de propiedad privada; la primera, aquella que permite la dominación de la clase trabajadora por las clases altas, esto es, la de los medios de producción y; la segunda, es la de los bienes de consumo o producidas por los individuos denominada propiedad personal.



acceso a un bien y la relación social que les da origen es donde la no propiedad encuentra su significado.

Todas las relaciones sociales están sometidas a un conjunto de normas mediante las cuales son reguladas; en este sentido, Azuela (1989:18) afirma que las relaciones sociales de propiedad no podrían existir si no fueran relaciones jurídicas porque el derecho es un elemento constitutivo de éstas, en la medida que la propiedad privada como un derecho goza de reconocimiento en el código civil de diferentes países<sup>4</sup>, precisamente dentro del derecho civil es donde se regulan las relaciones de propiedad presentándose ideológicamente como lo “debido”, lo que “debe ser” (Correas, 2003:226), ya que en dicho instrumento jurídico se estipulan, explícita y formalmente, los derechos y obligaciones de los individuos.

A pesar de que en el derecho es inexistente la no propiedad como término o concepto, sí reconoce la presencia de personas distintas al propietario en el uso o beneficio de una cosa, al respecto el artículo 790 del Código Civil Federal de México señala “es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...”, enseguida tal situación se detalla más en el artículo 791:

Quando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de *usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo*, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario mantiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. (Las cursivas son nuestras).

Entonces, existen varias formas de apropiación de un bien o cosa, al tiempo que se distingue la condición de su uso o beneficio entre los propietarios y no propietarios, inclusive se nombra a estos últimos, sin embargo, no se define a cada uno de ellos. Lo importante aquí es el reconocimiento de la posesión de hecho como

---

<sup>4</sup> En México en el Código Civil Federal en su artículo 772 dice “Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ningún sin consentimiento del dueño o autorización de la ley”; en el código argentino el artículo 2506 señala “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona; y para el caso chileno el artículo 582 estipula que “El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.

un medio de adquirir un bien o cosa, situación tomada en cuenta y protegida legalmente que proviene del derecho romano, a razón de identificar que entre el ser humano y las cosas en su entorno se pueden originar tres situaciones: que una persona sea poseedora pero no propietaria, la otra sería que sea propietaria pero no poseedora, o bien el propietario sea el mismo poseedor.<sup>5</sup> Así en el terreno del derecho surge la necesidad de identificar y diferenciar la propiedad de la no propiedad, sus efectos jurídicos y los medios de protección para ambas partes.

Como vemos la propiedad, apropiación y posesión son palabras recurrentes cuando se habla de los bienes, aunque están relacionadas no refieren a lo mismo, por tanto, es necesario distinguirlas claramente para entender las formas de apropiación y también para evitar el riesgo de usarlas indistintamente sobre todo cuando no se es especialista en cuestiones jurídicas. De acuerdo con Dussel (1985:227) la apropiación es la síntesis objetiva-subjetiva, porque es tanto posesión y propiedad, es la realización de ambas. Por su parte, la mera posesión refiere básicamente al uso efectivo del bien (situación de hecho), entendida como la relación objetiva. Mientras tanto la propiedad también implica posesión, pero con el derecho o capacidad otorgada y reconocida del individuo (uso, disfrute y disposición del bien), es la relación subjetiva.

Entonces, una persona puede apropiarse de un bien o cosa en calidad de poseedor de hecho, tiene el poder de usarlo y percibir sus beneficios más no puede realizar actos de disposición como son la enajenación, cesión o transmisión del derecho; los cuales corresponden única y exclusivamente a quien formal y legalmente detenta la propiedad.

Basándonos en lo que hemos revisado, la no propiedad es un conjunto de tipos de apropiación por posesión de los bienes o cosas por individuos distintos al dueño, no es antagónica a la propiedad sino su correlato como relación social. Es un acuerdo entre voluntades, formalizado y regulado legalmente mediante contrato escrito en donde se estipulan los derechos y obligaciones sobre el bien en cuestión; pero también existe el acuerdo mediante procedimiento verbal sin ningún tipo de

---

<sup>5</sup> UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2013, disponible en <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3220/5.pdf>.

regulación legal más que la buena voluntad de las personas, prácticamente se trata de un convenio informal.

Sin embargo, no todas las cosas son objeto de posesión y dentro del código civil se estipula y aclara que solo son aquellas susceptibles de apropiación, se trata de las cosas que no estén excluidas del comercio,<sup>6</sup> es decir, pueden ser poseídas exclusivamente por un individuo a través de la propiedad particular; mientras tanto, las cosas que se encuentran fuera del comercio son por su naturaleza o por disposición de la ley (ver los artículos 747, 748, 749 y 794). Precisamente aquí es donde encontramos la diferencia entre cosas y bienes; las primeras son todas las existentes en la naturaleza, se pueden tocar y apreciar materialmente, mientras que los bienes son cosas útiles para las personas, por tanto, susceptibles de apropiación, por ejemplo, el agua, el sol, la libertad y la vivienda son cosas, pero sólo la última se considera un bien.

Definida la no propiedad a partir de lo que es la propiedad y ante la diversidad de situaciones sociales englobados en esta última categoría, Azuela (1989:16-18) subraya la necesidad de tomar en cuenta tanto el punto de vista sociológico como el jurídico en el estudio de las relaciones sociales de propiedad en el medio urbano, porque de manera separada sería imposible dar cuenta de la complejidad existente entre ellas; con esta premisa en su trabajo retoma contribuciones del análisis sociológico además del económico para clasificar según se refieran a tres elementos básicos de las relaciones de propiedad: los actores sociales que intervienen (propietarios y no propietarios), el objeto de la propiedad en cuestión y el proceso social dentro del cual se desenvuelve la relación de propiedad. Esto tres elementos, metodológicamente hablando, permiten el análisis de las relaciones sociales en situaciones concretas, de los cuales echaremos mano en el estudio del alquiler y compartir la vivienda en la Ciudad de México, asumiendo este proceder como válido en la medida que la no propiedad es correlato de la propiedad como relación social.

---

<sup>6</sup> En el Código Civil Federal de México en su libro segundo y título segundo se clasifican los bienes en cinco tipos diferentes: 1. bienes inmuebles, 2. bienes muebles, 3. bienes considerados según las personas a quienes pertenecen (dominio del poder público o propiedad de los particulares), 4. bienes mostrencos (abandonados o perdidos) y, 5. bienes vacantes (sin dueño cierto o conocido).

No obstante, aun cuando coincidimos en el orden de dichos elementos para el análisis de las relaciones sociales de propiedad, para los fines particulares de la presente investigación y para concretizar la situación que aquí pretendemos analizar, primero nos abocaremos a hablar de la naturaleza del objeto en cuestión, es decir, la vivienda como un bien de consumo pero, sobre todo, la función de la propiedad en su carácter de mercancía; en segundo lugar, definimos de manera general las formas de tenencia y el proceso social dentro del cual se insertan, entendidas éstas como diferentes relaciones sociales de acceso a la vivienda y; finalmente, definimos a los actores sociales que intervienen particularmente en las formas de tenencia de alquiler y compartir la vivienda.

## **1.2 La vivienda como objeto de propiedad**

Así como la propiedad ha tenido contenidos diferentes a lo largo de la historia, los objetos de la propiedad no tienen los mismos efectos sociales. En una sociedad mercantil como la nuestra, la importancia de la propiedad o el tener de acuerdo con Lindón (2005:8) no es ajena a lo que Henri Lefebvre llamó “la sociedad de consumo dirigido”, en la medida que existen ciertos productos o bienes de los cuales se ha construido socioculturalmente la importancia que implica tenerlos o la posición social que puede adquirir su poseedor.

En el caso de la vivienda como cosa útil que llena una necesidad es considerada un bien, junto con la alimentación y el vestido son satisfactores indispensables requeridos por toda persona en su desarrollo cotidiano; porque la vivienda a decir de Pradilla (1987:17) “es el soporte material de un conjunto complejo de actividades individuales, familiares y sociales: alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc.”; es básicamente un bien de consumo pero además un objeto de propiedad.

La vivienda como un bien de consumo es, sin lugar a dudas, uno de los más valorados socialmente pero también el más caro de todos los considerados de primera necesidad, en consecuencia su acceso en propiedad no está al fácil alcance de toda la población; resultado de la gran cantidad de insumos y diversidad de materiales, de

esfuerzo humano necesario para su producción, la renta absoluta del terreno y las rentas diferenciales implicadas en la urbanización del mismo,<sup>7</sup> son factores conjugados para que la vivienda sea un bien costoso.

Sin embargo, el acceso a la vivienda no se puede determinar por el consumo, sino por la relación social mediante la cual se tiene acceso a ella, porque en efecto es un bien de consumo y también un objeto de propiedad, la cual es una condición necesaria para la circulación de mercancías, cuyo mecanismo de operación es el intercambio, prácticamente trata del traspaso de cosas entre individuos reconocidos ambos como propietarios privados (relación jurídica de propiedad); si el traspaso es de valor por valor se entabla un intercambio mercantil; asimismo, si las cosas son producidas no como valor de uso para el que las produce, sino como valores de uso para otros, entonces hablamos de valores de cambio, es decir, de mercancías. De tal manera el intercambio es el medio de supervivencia de los productores y la propiedad a su vez la condición de la circulación (Correas, 2003:211 y 212).

La vivienda, a pesar de ser un bien de primera necesidad, no escapa a las reglas del intercambio mercantil; al respecto Pradilla (1987:17) nos explica el doble carácter de la vivienda “de una parte, es un objeto útil que llena una necesidad individual, familiar o colectiva, tiene un *valor de uso* que justifica su producción; de otra, se vende y se compra en el mercado, tiene un *valor de cambio*, es una mercancía”. Toda inversión de capitales en la producción de mercancías que responda a una necesidad imprescindible debería ser mayúsculamente rentable, lo cual es cierto, siempre y cuando existan las condiciones para el intercambio, en donde no solo debe de haber alguien que produce para vender sino también alguien con la capacidad económica para comprar; siguiendo a Pradilla (ibid:19) para el caso de la vivienda señala “el objeto-vivienda se enfrenta a un *consumidor ‘solvente’* (es decir, que dispone de una cantidad de dinero para comprar el objeto) y no a un *consumidor necesitado* de vivienda, ya que si sólo posee su necesidad, no podrá acceder al objeto en el mercado”.

---

<sup>7</sup> En términos generales, la renta absoluta es el monto mínimo pagado por todos los lotes, y sobre la cual se superponen (o se adicionan) las rentas diferenciales determinadas por la calidad de los lotes, su localización y la intensidad de inversiones de capital en ellos (Jaramillo, 2009)

Aquí se encuentra la explicación del problema del acceso a la propiedad habitacional, sin embargo, a éste no se reduce el problema de la vivienda como comúnmente lo plantean todos aquellos discursos —de académicos, políticos, empresarios, organizaciones nacionales e internacionales— que acusan a las condiciones del subdesarrollo de países similares al nuestro como el principal generador del problema habitacional, entendiéndolo únicamente por la inadecuación entre el costo de la vivienda y los escasos recursos de la mayoría de la población, sin poner mayor atención a las condiciones de satisfacción de las necesidades habitacionales impuestas por el modo de producción capitalista.

En el artículo cuarto constitucional de nuestro país dice: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”,<sup>8</sup> consignando así el derecho a la vivienda por ley y, por tanto, corresponde al Estado garantizarlo. No obstante, como argumenta Azuela (1989:132) el derecho a la vivienda se contrapone a la propiedad privada, porque es el derecho a no ser excluido, textualmente el artículo constitucional va más allá de la protección y regulación estatal de lo que se tiene sino al apoyo para acceder al bien vivienda que no se tiene.

Al respecto, las políticas habitacionales de los gobiernos latinoamericanos iniciadas alrededor de la segunda mitad del siglo pasado con la creación de los primeros organismos públicos, se han enfocado a promover el acceso habitacional bajo el régimen de propiedad privada; por tanto, la vivienda producto de la acción estatal también es una mercancía que como otras se produce e intercambia al interior de la sociedad dominada por las relaciones capitalistas de producción, con el fin de valorizar un capital por medio de la obtención de ganancia, esto último es lo que realmente importa y no el bienestar social o la satisfacción de las necesidades. Como bien lo señaló F. Engels hace casi dos siglos “querer resolver la penuria de vivienda manteniendo las grandes ciudades modernas, es un contrasentido... solo será posible con la abolición del modo de producción prevaeciente” (1997:29-30); muestra de ello es que en el Estado interventor se hablaba del problema de los “sin techo” y en el

---

<sup>8</sup>Asimismo se reconoce como un derecho universal en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Estado neoliberal la preocupación ha virado al problema de los “con techo”; las diferencias de un patrón de acumulación a otro en materia habitacional se desarrollan en la introducción y el segundo capítulo del presente trabajo.

El acceso a una vivienda promovida por el Estado significa el ejercicio del derecho a través de la propiedad, es decir, a no ser excluido de este bien, pero inversamente y al mismo tiempo, una vez adquirida se obtiene también el derecho a excluir a otros de su uso o beneficio, lo cual ha tenido importantes y diversas repercusiones sociales (Azuela, 1989:137), una de ellas es la creencia generalizada de la superioridad intrínseca de la propiedad sobre otras formas de tenencia de la vivienda, que ha dado mucha tela de donde cortar al debate sobre la cuestión habitacional en el ámbito urbano.

En tal dirección, en Europa desde los inicios de la revolución industrial y el acelerado proceso de urbanización que le acompañó, el impulso a la propiedad de la vivienda como patrimonio, estabilidad y bienestar se fincó en un discurso ideológico que tuvo como telón de fondo la legitimación de los intereses particulares de las clases dominantes. Como se sabe, en esos entonces el problema de la vivienda (el cual no es muy diferente en nuestros días) se generaba por las malas condiciones de la vivienda de la clase trabajadora, por la migración masiva campo-ciudad, el aumento desmedido de los alquileres, el hacinamiento de inquilinos por vivienda y para otros la imposibilidad de encontrar cualquier tipo de alojamiento; circunstancias que en conjunto tuvieron importantes repercusiones sanitarias que no respetaban clase social alguna, razón suficiente para dar inicio a las primeras acciones reformadoras por parte de la burguesía y la pequeña burguesía.

La solución al problema de la vivienda fue que el trabajador debería ser propietario de su vivienda, porque al pasar de la condición de no propietario a la de propietario automáticamente se convierte en capitalista. De tal suerte, la relación de desigualdad entre las clases sociales gracias a la propiedad de la vivienda se establece como una relación de igualdad, en la medida que unos y otros son propietarios privados de mercancías. Sin embargo, la condición de capitalista del trabajador es un aspecto que Engels (1977:43) cuestiona y explica de la siguiente manera:

El capital da el poder de disponer del trabajo no pagado de otros. La casita del trabajador no se convierte en capital más que si es alquilada a un tercero, con lo cual el trabajador se apropia de una parte del trabajo de ese tercero, en concepto de alquileres. Pero al habitarla al mismo tiempo impide, precisamente, que la casa se convierta en capital, de la misma manera que la levita que le compro al sastre deja de ser capital en el momento en el que me la pongo.

De tal modo, la propiedad de la vivienda también tiene repercusiones importantes en el valor de la fuerza de trabajo. Al transferir la propiedad a los trabajadores, sus ahorros invertidos en adquirir su vivienda, en cierta medida, se convierten en capital, pero no para ellos sino para el capitalista, su patrón (ibid). Esto ocurre porque en el sistema capitalista la fuerza de trabajo es una mercancía como cualquier otra que compra el capitalista, en consecuencia, tiene un valor de cambio determinado por el tiempo de trabajo para su producción o reproducción; a decir de Pradilla (1987:164) *“el valor de la fuerza de trabajo es el valor de los medios de subsistencia necesarios para la conservación del poseedor de aquella”*; la expresión monetaria de su valor es el salario, su precio.

Puesto que la reproducción de la fuerza de trabajo y del mismo trabajador son necesarias una serie de actividades tales como la alimentación, el sueño, la procreación el ocio, la protección contra la naturaleza, entre otros, que a su vez requieren de diversos soportes materiales, encabezados en importancia por la vivienda, ya que ahí se realizan las actividades de consumo indispensables para la reproducción de la fuerza de trabajo y, por tanto, es parte sustancial de su valor que debe ser cubierto por el salario que el patrón paga al trabajador en condiciones normales de explotación (ibid:166). En este sentido, la clase burguesa con calculada astucia al promover que cada familia debía tener un techo propio tuvo como objetivo que el costo de la vivienda desapareciera del salario al momento que se compra, consecuentemente disminuye el valor de la fuerza de trabajo y se incrementa la plusvalía apropiada por los capitalistas.

A pesar de la realidad histórica del impulso a la propiedad, hasta nuestros días, se concibe como la mejor – y en muchos casos como la única- manera de resolver la



necesidad de alojamiento de la población trabajadora. Considerar a la propiedad de la vivienda como algo distinto a lo que realmente es, resulta que en efecto esta responde a una necesidad, la cual está definida no sólo por la biología sino también tiene una definición social, en donde actúa tanto el nivel de desarrollo material alcanzado, así como el conjunto de valores y comportamientos que la ideología dominante ejerce sobre la vivienda (ibid:18). Entendida así la necesidad habitacional, no es de extrañar la aceptación de la propiedad para satisfacerla, incluso por encima de las condiciones de habitabilidad que permitan un óptimo desarrollo cotidiano del individuo o del grupo familiar. Es común que el problema de la vivienda, desde casi todos los sectores de la sociedad —sector inmobiliario, gubernamental, político y hasta el académico—<sup>9</sup>, se entienda principalmente en términos de déficit por el número de vivienda que no son propiedad de sus ocupantes; lo cual, a decir de Coulomb y Sánchez (1991:10) no constituye en sí mismo un problema, sino que la vivienda como objeto de estudio es producto de los procesos sociales a través de los cuales la población responde a su necesidad de alojamiento. Porque nada ganamos con saber cuántos son propietarios y cuántos no en relación con los recursos económicos de la población trabajadora que por demás sabemos son limitados para la mayoría; se trata más bien de entender cómo, ante el alto costo de la mercancía llamada vivienda, los individuos o las familias de una u otra forma logran resolver su problema habitacional o, en todo caso, todos aquellos relacionados con la reproducción social.

De acuerdo con los autores mencionados (ibid: 11), solo “al interior de las relaciones sociales a partir de las cuales se organizan los procesos de producción, distribución y consumo de la mercancía vivienda” es posible analizar y comprender

---

<sup>9</sup> El cálculo del déficit habitacional debido a intereses particulares han tenido una fuerte manipulación política. El incremento de éste, al sector inmobiliario le permite justificar sus demandas por una mayor libertad de acción, de amplias ventajas fiscales y de una mayor “desreglamentación”, todo ello con el fin de incentivar e impulsar la inversión privada en la materia. A los políticos la disminución o aumento del déficit, según la coyuntura política, les sirve para dimensionar el problema a solucionar en su gestión o para demostrar la eficacia de la misma. Mientras que los partidos políticos de oposición y las organizaciones de pobladores se sirven de los aumentos del déficit habitacional para criticar la política pública o bien para exigir mayores inversiones públicas (Coulomb, 1991:10). Por otro lado, en el ámbito académico, es frecuente que en el análisis del problema habitacional se fundamente únicamente en considerar a la vivienda como valor de uso que llena una necesidad, al tiempo que ignoran su carácter de mercancía (Pradilla, 1987:209), la cual se encuentra sometida a las leyes del mercado no al beneficio social, aun cuando el cálculo del déficit arroje cifras alarmantes de adeudo a la necesidad existente en la población.

cabalmente las condiciones habitacionales de la población urbana en correspondencia con las diferentes formas de tenencia de la vivienda.

### **1.3 Formas de tenencia habitacional y proceso social**

Existen varias acepciones de la tenencia de la vivienda, por mencionar algunas, dentro de la dimensión jurídica se describe como la situación —legal o de hecho— en virtud de la cual las personas tienen derecho a ocupar el alojamiento; desde la sociología se trata de la relación de los habitantes de la vivienda con respecto a la propiedad de la misma y, una más, se encuentra comúnmente en el discurso institucional como uno de los aspectos a considerarse dentro del concepto de vivienda adecuada, siendo la propiedad la que la califica como tal porque minimiza las posibilidades de desalojo. De tal modo el concepto de tenencia de la vivienda se torna impreciso porque puede ser tanto una situación, una relación o un aspecto, el común denominador en las mencionadas definiciones es su alusión a la ocupación, habitación y alojamiento, es decir, al consumo. Aunque cuando hablamos de la tenencia de la vivienda en plural como formas de tenencia, entonces, el foco de atención está puesto en el acceso habitacional.

Siempre con una connotación positiva el acceso supone el beneficio y posibilidad del uso o disfrute de algo que antes no se tenía; por tanto, el acceso precede a la práctica de consumir un bien o una cosa. El acceso a la vivienda no puede concebirse únicamente como un proceso de consumo porque se ignoraría la relación social mediante la cual se tiene acceso a esta; a decir de Azuela (1989:190) la vivienda “es un bien cuyo consumo no implica necesariamente un tipo de apropiación en particular, pero sí implica algún tipo de apropiación. Es precisamente la posibilidad de tener diferentes formas de acceso a la vivienda lo que hace importante el problema de la propiedad”.

Visto así, las formas de tenencia se refieren a la diversidad de maneras u opciones de tener acceso a la vivienda; sin embargo, en ocasiones dicha diversidad desemboca en una limitada dualidad: la propia y la no propia, confinando esta última a la situación del alquiler o renta que, si bien es cierto, ha sido una de las formas de

tenencia de la vivienda más importante no es la única distinta a la propiedad. Además, otro aspecto a considerar es que estas no son inmutables o estáticas sino se transforman y evolucionan en el espacio y en el tiempo, por tanto, hay que dar cuenta del proceso social en donde se insertan las formas de tenencia, entendidas como relaciones sociales que intervienen en el acceso habitacional, el cual tiene especificidades distintas en cada país y ciudad analizados.

Obviamente el acceso en una sociedad capitalista dista mucho de ser igual para toda la población, porque los ingresos determinan las características de acceso y calidad de la vivienda. El abanico de posibilidades de acceder a ésta se abre o cierra dependiendo de la clase social a la cual el individuo o la familia pertenece; en este sentido, de acuerdo con Coulomb y Sánchez (1991:95), en zonas urbanas como la Ciudad de México el rango de opciones de acceso habitacional para el sector popular se reduce a solo cuatro opciones, las primeras dos en propiedad y los dos restantes en no propiedad:

1. Comprar la vivienda a través de los programas gubernamentales,
2. Adquirir un lote en la periferia y autoconstruir la vivienda,
3. Recurrir al alquiler de bajo costo, y
4. Compartir o con otros la vivienda o el lote.

Dichas alternativas o modalidades de acceso habitacional más allá de constituir un tipo particular de tenencia de la vivienda, en conjunto integran el sistema habitacional de bajo costo (también denominado de vivienda popular); en consecuencia, cada alternativa no puede analizarse en sí misma, sino además debe ser puesta en la perspectiva de su interrelación con la dinámica histórica de las otras tres que también conforman dicho sistema (ibid: 15). Correspondiendo a este planteamiento, entonces la emergencia y evolución de las opciones de vivienda en no propiedad —alquilar y compartir la vivienda— se encuentra vinculada y determinada en gran medida por los cambios ocurridos en la dinámica de las modalidades en propiedad —vivienda de interés social y autoconstrucción— y viceversa; pero también y al mismo tiempo, cada una de ellas en lo individual

presenta cambios propios que repercuten de forma diferencial a las otras tres restantes.

El desarrollo de las alternativas que conforman dicho sistema, así como la posibilidad de acceso a ellas está determinada por múltiples factores —económicos, sociales, geográficos, ideológicos, políticos, jurídicos, etcétera— de carácter macro y microsocioal. Uno de los principales factores a nivel macro que inciden en la elección por una u otra alternativa habitacional es la existencia de una oferta adecuada de vivienda, cuyo precio esté al alcance de los medios con que cuenta la población; mientras a nivel microsocioal intervienen además de la situación económica de las familias, sus particulares necesidades habitacionales y los diferentes aspectos culturales (ibid:95; Feijoó, 1989:18). Ambos tipos de factores y su incidencia en la elección residencial han conformado áreas de interés en las últimas dos décadas, de los estudios que analizan la movilidad residencial y las estrategias habitacionales de la población en las grandes ciudades.

Tomando en cuenta lo anterior, el alquiler y compartir la vivienda además de ser tipos particulares de tenencia constituyen alternativas para las familias cuya necesidad habitacional no ha sido satisfecha por las condiciones que presentan las diferentes opciones existentes en propiedad. Empero, como parte de las formas de tenencia son y representan el reconocimiento legal (propiedad y no propiedad) de los distintos conjuntos de relaciones sociales mediante las cuales se organizan ciertos procesos de producción y acceso a la vivienda.

Asimismo, la dinámica del proceso de urbanización es un aspecto fundamental para comprender el desarrollo de las relaciones sociales de propiedad, en la medida que trae consigo la aparición y constante transformación de dichas relaciones. Sin embargo, no se trata de hacer referencia solamente a la manera en como se ha experimentado la urbanización acelerada en la periferia sino a considerar que todo espacio urbano está sujeto a un proceso de transformación o a una fuerte presión en ese sentido (Azuela, 1989:17). Así pues, la evolución de las distintas formas de tenencia también debe ser explicada y entendida en correlación con los cambios ocurridos tanto en la dinámica urbana de la ciudad, así como en las políticas de suelo y vivienda.

Uno de los mejores ejemplos del proceso social mediante el cual se forman y desarrollan las relaciones de propiedad son las colonias populares. La transformación en estos espacios se observa desde la adquisición de los terrenos (por compra o por invasión de predios), la urbanización progresiva y hasta su consolidación —que no necesariamente es la culminación del proceso—, correlativamente evolucionan las relaciones de propiedad comenzando por la regularización de la tenencia de la tierra que va de la posesión de hecho a la propiedad formal a través del reconocimiento legal. De igual modo, la vivienda producto de la autoconstrucción asume el carácter de mercancía virtual (Pradilla, 1987:19), porque aunque producida para el uso de sus habitantes también puede convertirse en objeto para el cambio, es decir, se puede vender o alquilar, lo cual ocurre frecuentemente; además, los derechos de propiedad (suelo y/o vivienda) adquiridos por los primeros pobladores, pueden y son transmitidos a otros a través de la herencia. Estas situaciones dan cuenta del surgimiento y evolución de las relaciones sociales de propiedad, cuyas especificidades y grado de desarrollo dependerán de las condiciones particulares de cada espacio urbano, pero también y principalmente de las acciones e interacciones de los actores sociales involucrados en dichas relaciones.

#### **1.4 Actores sociales de la no propiedad de la vivienda**

Entendida la no propiedad como un conjunto de tipos de apropiación de los bienes por individuos distintos al dueño, que no es antagónica a la propiedad sino su correlato como relación social; en el caso de la vivienda, esta apropiación se concretiza y tiene lugar en las formas de tenencia, para el sector popular de la población, del alquiler y compartir la vivienda, en las cuales intervienen actores sociales específicos. La identificación y definición de estos, tal como lo señala Azuela (1989:16) es el principal elemento a considerar en el análisis de una relación social.

Existe una gran diversidad de actores participes en los procesos sociales que envuelve individuos, familias, organizaciones, movimientos, corporaciones, instituciones públicas y privadas, entre muchos otros; con una conciencia de

identidad cada uno de ellos pone en marcha distintas estrategias de acción que tienen como propósito dar respuesta a necesidades identificadas como prioritarias, o bien para transformar ciertas situaciones incluida la propia. Toda relación social es al mismo tiempo una relación de intercambio y de negociación recíproca y desequilibrada porque en ella está implicado el poder y la dominación; por tanto, los actores sociales —desde su posición con respecto a otros— actúan en el marco de relaciones sociales desiguales y conflictivas.<sup>10</sup> Relacionando lo anterior con la propiedad en el medio urbano, en buena medida tiene que ver con el poder que tienen unos de excluir de algo y con la demanda de otros de no ser excluidos. En torno a la cuestión habitacional, la lucha social brota de la diferente situación que enfrentan los actores sociales como resultado de tener o no tener, uno u otro tipo de vivienda.

Los actores involucrados en las relaciones sociales de propiedad, en principio, se identifican por su posición con respecto al bien, es decir, propietarios y no propietarios; en términos jurídicos son reconocidos como propietarios y poseionarios. Estos últimos en las dos formas de tenencia de la vivienda de nuestro interés refieren a los inquilinos y arrendados, que junto con los propietarios como parte común en ambos tipos de relación social, son los tres actores sociales principales que intervienen en la no propiedad de la vivienda, quienes a continuación trataremos de definir de manera más precisa pero en el contexto propio del hábitat popular.

Como ya se dijo, la propiedad es legalmente el derecho de gozar y disponer de un bien de manera absoluta, por tanto, aquel que detenta dicho derecho sobre el bien vivienda será reconocido como su *propietario o dueño*, la cual no puede ser ocupada contra su voluntad (ver artículos 830 y 831 del Código Civil Federal de México). Sin embargo, existen diferencias entre propietarios que los distinguen dependiendo de la función social de la propiedad; cuando ésta es un medio para garantizar el consumo de la vivienda, entonces el individuo que la ocupa o algún miembro del grupo familiar residente es el propietario o tenente formal; por otro lado, si la propiedad es un medio de acumulación y no de satisfacción habitacional —como

---

<sup>10</sup> Documento *Actores sociales*, disponible en <http://cursos.fadu.uba.ar/cursos/004/Actoressociales.doc>, consultado en marzo de 2015.

es el caso del capital inmobiliario-, el propietario de la vivienda puede ser tanto un individuo, institución o empresa que dispone de ella para su venta o alquiler.

De igual modo, los propietarios también se caracterizan y diferencian por la forma en adquieren la propiedad de la vivienda en espacios concretos de las zonas urbanas. En el desarrollo y evolución de las colonias populares en las ciudades de nuestro país como en otras de América Latina, la propiedad tiene un papel significativo en los inicios de dichos asentamientos, los habitantes (compradores o invasores) no son propietarios sino posesionarios, reconocidos así no porque se les haya cedido el derecho de ocupación temporal por el propietario o dueño de los predios sino dada la tenencia irregular del suelo carecen de títulos de propiedad o de algún otro tipo de título jurídico (Azuela, 1989:82). Hasta que se lleva a cabo la regularización de la tenencia por las instituciones gubernamentales encargadas en la materia, por lo general, después de luchas significativas y prolongadas de los mismos pobladores es que llegan a reconocerse legal y formalmente como propietarios tanto del suelo como de la construcción en él levantada, es decir, de la vivienda.

Es así que en las colonias populares los primeros propietarios son los colonos fundadores, no obstante, pasado algún tiempo se genera una rotación de la propiedad, ya sea por la venta de las viviendas o por la sucesión de derechos a través de la herencia, proceso que trae consigo la transformación de las relaciones sociales de propiedad y de los actores sociales involucrados en ellas.

Ahora bien, dentro de los no propietarios (posesionarios) están los *inquilinos o arrendatarios*, definidos de manera general como los individuos u hogares que pagan una suma periódica por el derecho de alojamiento, ya sea directamente al propietario de la vivienda o a una empresa inmobiliaria que sirve de intermediaria (Delaunay y Dureau, 2004:83 y 84). Como relación social entre arrendador y arrendatario se formaliza y regula legalmente mediante contrato en el cual se estipulan los derechos y obligaciones de ambas partes.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> En el Código Civil Federal de México en su Libro Cuarto De las Obligaciones, Parte Segunda De las Diversas Especies de Contratos, Título Sexto Del Arrendamiento, Capítulo IV Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación, se especifica las características de los contratos de arrendamiento.

En comparación de lo que implica acceder a la propiedad, para el inquilino el pago del alquiler permite satisfacer su necesidad habitacional sin tener que cubrir el costo de la vivienda en su totalidad (Coulomb y Sánchez, 1991:12). Sin embargo, existen varios tipos de arrendamiento que presentan diversidad en la calidad de la vivienda y en el precio de los alquileres que conlleva a diferencias entre aquellos definidos como inquilinos y en su interacción con los propietarios o arrendadores. Así, en los distintos tipos de alquiler encontramos el de promoción capitalista privada cuya oferta —en la actualidad— es administrada por empresas especializadas y principalmente se trata de viviendas en edificios de condominios de buena calidad y de lujo dirigidos a satisfacer la demanda de la población de altos ingresos y parte de la clase media; por sus características el alquiler capitalista tiene una participación mínima en el mercado de la vivienda de arrendamiento. Menor a esta o casi nula es la participación de vivienda pública en arrendamiento, aunque aún permanece hasta nuestros días, se caracterizó en sus inicios por vivienda media en condominio, dirigida a la población asalariada del sector público y privado, que constituían una demanda solvente pero que no tenía acceso a créditos hipotecarios (Coulomb, 1991:264, Esquivel, 2003:2).

De tal suerte, la demanda habitacional del sector popular de la población que no es atendida a través de la propiedad tampoco lo es por dichas modalidades de vivienda en alquiler y es en este desajuste donde tiene un papel relevante la vivienda de alquiler de bajo costo. En las ciudades latinoamericanas éste comenzó y tuvo lugar en las antiguas vecindades del centro, posteriormente se desplazó —con un desarrollo más reciente— a los asentamientos populares de la periferia consolidada, llamado por Coulomb (1991:265 y 266) “alquiler doméstico” en sus estudios en la Ciudad de México, cuyas características más sobresalientes describe de la siguiente forma:

... se produce y circula fuera de la reglamentación vigente. La producción de cuartos (más que de viviendas o departamentos) es autofinanciada por los colonos arrendadores, sin cumplir con los reglamentos de construcción, de usos de suelo o de salubridad. En su mayoría los alquileres no son declarados y los arrendadores no



pagan impuestos sobre la renta. Es justamente este carácter de “ilegalidad” el que constituye una de sus principales condiciones de su aparición y expansión.

Por tales razones, forma parte del mercado informal habitacional,<sup>12</sup> además, adquiere el carácter de precapitalista porque a través del alquiler de una habitación o parte de la vivienda, los arrendadores buscan complementar los ingresos que permitan la sobrevivencia familiar cotidiana. Asimismo, a comparación de la promoción capitalista privada y la vivienda de interés social, los costos de producción en el alquiler doméstico son por mucho inferiores, debido a la baja calidad de la vivienda predominante en su oferta. De lado de la demanda, Coulomb halló que una de las características distintivas de los inquilinos en las colonias populares era que una parte significativa de ellos anteriormente habían sido inquilinos de las zonas centrales de la ciudad, concluyendo así que el alquiler doméstico sustituyó, hasta cierto punto, la desaparición paulatina del alquiler existente en las antiguas vecindades (Coulomb y Sánchez, 1991:12, Coulomb, 1991:265).

No obstante, Hernando Sáenz (2009) en su crítica al concepto de mercados informales de vivienda plantea algunas consideraciones para definirlo como “mercado popular de arrendamiento”. De su análisis llevado a cabo en varios asentamientos populares en la ciudad de Bogotá, señala la necesidad de entenderlo como un mercado de tipo popular donde las lógicas y estrategias de sus agentes (no llamados actores) están fuertemente vinculadas y determinadas por factores extraeconómicos. A decir del autor, la tendencia de las recomendaciones contenidas en las políticas públicas de formalizar lo informal se ignora los atributos positivos del mercado informal y, en consecuencia, en la práctica se corre el riesgo de excluir de sus beneficios a la población de menores ingresos. Sugiere que el alquiler en los barrios populares lejos de distinguirse solo por la informalidad, debe entenderse como un mercado heterogéneo y complejo en donde existe una diversidad de agentes en una gama que va desde el propietario patrimonialista pasando por formas

---

<sup>12</sup> La informalidad también está presente en las vivienda de interés social que son alquiladas, en la medida que por disposición reglamentaria se restringe la capacidad de los beneficiarios para vender o arrendar sus viviendas con el fin de impedir que el subsidio recibido por éstos se convierta en una ganancia a costa de otros que necesitan vivienda (Azuela, 1989, p. 133).

intermedias como las progresivas mercantiles hasta aquellas cercanas a un modelo capitalista. Visto de esta manera, entre los arrendatarios o inquilinos también existen diferencias, en la medida que no todos presentan una misma situación económica y de calidad habitacional. Con palabras de Sáenz (ibid: 160) en resumen lo anterior significa que:

... los mercados residenciales populares se encuentran en un intermedio delimitado por un mercado capitalista en un extremo y en el otro un mercado solidario... fruto de la combinación de los dos principios rectores de la economía: la subsistencia y la búsqueda de un beneficio individual.

Con respecto a la heterogeneidad del mercado de arrendamiento, señala, por un lado, se explica por la divergencia entre los agentes en el sentido que donde existan mayores diferencias tiende a predominar formas de alquiler más apegadas en su funcionamiento al mercado capitalista y, a la inversa, donde exista mayor semejanza existen mercados más solidarios. Por otro lado, la heterogeneidad y el grado en la diversidad de agentes se relaciona con las externalidades generadas por la localización de cada asentamiento (ibid: 166).

Las discrepancias en la caracterización del alquiler en el hábitat popular entre Coulomb y Sáenz, parecen ser —desde nuestro punto de vista— no de omisión o apreciación analítica, sino que resultan inevitablemente de las diferencias derivadas del estudio de dos ciudades con una dinámica urbana distinta y llevados a cabo en fechas también distintas. En ambos se reconoce la informalidad (independientemente de estar o no de acuerdo con ella) y la precariedad habitacional como características del alquiler en los barrios populares; para Coulomb no tiene económicamente como fin la acumulación sino que es producto de las estrategias de sobrevivencia de los arrendadores, situación bastante generalizada en su investigación y razón principal para denominarlo “alquiler doméstico”; por su parte Saézn, se basa en el principio de subsistencia y es de carácter más solidario; sin embargo, es solo una forma de alquiler que junto con otras desarrolladas para el beneficio individual de los arrendadores conforman lo que define como “mercado popular de arrendamiento”.

La importancia de ambos trabajos, para nuestra investigación, radica en la preocupación por señalar las posibles y distintas formas de alquiler habitacional que tienen lugar en espacios específicos como son los asentamientos populares y, por tanto, hay que tomar en cuenta en el momento de identificar a los actores sociales que participan en esta modalidad de tenencia de la vivienda.

Además del alquiler, otra manera de resolver el problema habitacional sin ser propietario de la vivienda es compartirla en calidad de *arrimado*. Comúnmente se entiende como tal a la persona u hogar que reside en casa ajena a costa o amparo de su dueño; el arrimado no tiene la obligación de realizar algún tipo de pago o trabajo a cambio del alojamiento al propietario, más bien es una situación establecida a partir de un trato solidario donde al parecer el único favorecido o beneficiado es el arrimado. Definido así, en países como el nuestro, socialmente adquiere una carga despectiva expresada en el dicho popular “el muerto y el arrimado a los tres días apestan”; no obstante, este significado es una consecuencia de la evolución del término en la migración y adaptación del modo de vida familiar de las áreas rurales a las ciudades.

En la sociedad preindustrial predominaba la familia rural y extensa conformada por padres, hijos, abuelos, tíos y otros parientes quienes compartían la vivienda que además de residencia era un lugar de trabajo; en esos entonces la familia era la unidad básica de producción y de consumo, sus integrantes trabajaban en conjunto y el apoyo mutuo era una cuestión implícita. Posteriormente, los patrones de conformación y funcionamiento de la familia tradicional se vieron modificados por los procesos de modernización social, la industrialización y los nuevos métodos de producción que llevaron a una separación del lugar de trabajo de la residencia familiar; asimismo, la migración del campo a la ciudad implicó para las familias una fractura con su cultura y, en consecuencia, un debilitamiento de las relaciones de parentesco que difícilmente se pueden mantener al existir una mayor movilidad y problemas de alojamiento. Además, como parte de la ideología liberal se difundió y proclamó el derecho del individuo de elegir el cónyuge, su lugar de residencia y el grupo de personas con los que se desea relacionar; todo ello en conjunto y con la implantación de la propiedad privada trajeron consigo una individualización de la

familia, cuya expresión más acabada es la familia nuclear —constituida solo por padres e hijos—, separada del parentesco extenso y hermética a la introducción de los no parientes; consecuentemente se dio la institucionalización de la familia elemental, cuya independencia se expresa en la autonomía financiera y residencial del grupo doméstico a que da lugar (Flaquer, 1998:24)

La familia nuclear es el modelo ideal de la moderna sociedad occidental; sin embargo, como excepción que hace la regla, no es dominante en América Latina, porque lo que se designa como unidad familiar incluye numerosas y variadas formas en su constitución. Desde el punto de vista de la estructura social, los estudios venidos desde la sociología y la antropología han demostrado que la tendencia hacia ciertas formas de familia o de convivencia es una alternativa para los sectores altos de la población en función de sus preferencias por determinados estilos de vida, mientras tanto, la significativa permanencia de la familia ampliada o extensa entre los sectores populares y una parte significativa de la clase media, resulta del aumento en los márgenes de desigualdad y creciente pobreza, así como por las características y altos costos de la vivienda en las zonas urbanas (Freidin, 1997: 37, Piccini, 2000:71).

En dichas disciplinas se ha utilizado el concepto de unidad doméstica (*household*) para referirse al grupo social integrado por todas las personas que viven en una misma vivienda, pero principalmente para denotar las transformaciones en la composición, estructura y funciones de la familia tradicional, refiriéndose más a la coresidencia y a la economía en común que a las relaciones de parentesco. La congregación de unidades domésticas ampliadas o extensas se visualiza como una estrategia que permite la sobrevivencia del grupo familiar en un contexto de sobreexplotación; al respecto Adler (1979:109) señaló que para las familias de menores recursos vivir solos es un lujo, por tanto, las unidades domésticas de tipo nuclear son inestables y, por lo general, suelen representar una etapa de transición.

De acuerdo con lo anterior, la vivienda compartida como alternativa o forma de tenencia habitacional, debe analizarse y entenderse en el marco de interacción y negociación de las relaciones familiares de la unidad doméstica ampliada o extensa en su versión citadina. El arrimado es parte de este tipo de unidad doméstica, obviamente se beneficia como habitante “gratuito” de la vivienda que no es de su

propiedad; sin embargo, para el dueño que solidariamente acoge a otros miembros o correside con otras familias puede también presentar ventajas que van desde las afectivas, económicas hasta las de colaboración en las actividades cotidianas; es decir, compartir la vivienda en la población del sector popular es una estrategia de sobrevivencia con diferentes ventajas o beneficios para los actores involucrados dependiendo de su posición con respecto a la propiedad de la vivienda.

Los estudios abocados a las colonias populares han reconocido de una u otra manera a los arrimados, pero poco se ha hablado de ellos como una particular forma de tenencia de la vivienda. Por lo general, el ser arrimado se ha considerado una situación temporal para la familia recién constituida o emergente como respuesta a situaciones coyunturales o dificultades individuales como matrimonio, enfermedad, ruptura familiar y desempleo o, de tipo estructural expresadas en la falta de seguridad y crisis económica (Delaunay y Dureau, 2004:85). En comparación con otros tipos de tenencia, también se califica al arrimado como el más desfavorecido económicamente hablando, ya que no puede, pese a sus anhelos de independizarse, alquilar y, menos aún, comprar una vivienda para acceder a la propiedad.

El arrimado, como categoría de análisis, es difícil de apreciar en el contexto de la unidad doméstica extensa o ampliada, ya que esta comprende un conjunto disparatado de agrupaciones, relaciones y fenómenos familiares. Si partimos únicamente de la idea de que los integrantes de una unidad doméstica nuclear se encuentran en cohabitación natural, entonces otros parientes o amigos se considerarían arrimados, quedando una identificación bastante generalizada y a la vez limitada de ellos, en la medida que se ignoran otros criterios como la edad, estado civil, la relación familiar (los abuelos, tíos, nietos, etcétera), los aspectos económicos, etcétera, también importantes para caracterizarlos y diferenciarlos de los actores implicados en otros tipos de tenencia de la vivienda.

En las fuentes consultadas encontramos varios criterios para identificar a los arrimados; asimismo, observamos que el término dependiendo de cada país, adquiere nombres distintos. En Chile y Colombia son llamados *allegados*; al respecto, en el estudio desarrollado en Bogotá por Delaunay y Dureau (ibid:84) se consideró así a todos aquellos que deberían tener autonomía residencial pero

permanecen por elección en casa de los familiares o conocidos, los criterios aplicados fueron: la edad (adulto mayor a 20 años) y la posición familiar (no ser parte de la familia nuclear). En Perú, Puerto Rico y República Dominicana principalmente se les conoce como *agregados*, la palabra viene del ámbito rural y su principal característica era la falta de posesión de tierras, por tanto, del propietario de éstas recibía alojamiento a cambio de trabajo y comida; más recientemente y en la ciudad se entiende por agregado al que vive en casa ajena sin pagar alquiler a quien lo acoge (Academia Dominicana de la Lengua, 2013). En Argentina a las personas o familias que residen en viviendas que no son de su propiedad se les conoce como *ocupas* (distintos a los Okupas pertenecientes al movimiento que se apropia de viviendas deshabitadas ilegalmente), pero frecuentemente también se les llama *arrimados* al igual que en otros países como Cuba, Venezuela y Paraguay.

Arrimado es de uso más común en México, razón por la cual utilizamos el término en el presente trabajo, apegándonos a la definición propuesta por Coulomb y Sánchez (1991:121), quienes definen al arrimado de la siguiente manera:

... ocupante estable de una vivienda que pertenece a otro (propietario o arrendatario) con quien la comparte sin que medie entre ellos un contrato comercial. El arrimado puede o no ser parte de la familia de quien detenta oficialmente la vivienda y se identifica básicamente, porque por sus características (edad, estado civil, etc.) o económicas (ingresos, actividades, etc.) debería ocupar una vivienda diferente.

Las dimensiones del mercado de la vivienda compartida varían entre ciudades y países. Los arreglos residenciales compuestos por varios parientes cercanos a la familia propietaria compartiendo la vivienda o el lote es predominante en México, principalmente por el desdoblamiento familiar que implica la coresidencia de padres y los hijos adultos, algunos de ellos con sus propios hogares; mientras que en Colombia también se comparte con parientes, pero se recurre con mayor frecuencia al alquiler incluso con la misma familia, sobre todo cuando se ha constituido el hogar o se ha alcanzado la edad adulta (ver los trabajos de Gilbert, 1987; Coulomb y Sánchez 1991; Ward, 2012). En este sentido, las relaciones familiares así como los

usos y costumbres ocupan un lugar importante en la investigación de los factores que determinan la situación habitacional de los arrimados.

No obstante, la existencia de varias generaciones en una misma vivienda o lote conlleva a un uso intensivo del espacio habitacional y correlativamente a la generación de problemas de todo tipo como, por ejemplo, los relacionados con el hacinamiento, con la seguridad estructural por el tipo de construcción y, sobre todo, los conflictos de índole legal, entre éstos últimos resalta el tema de los derechos de convivencia y transmisión sucesoria de la vivienda o herencia.

La vivienda compartida como forma de tenencia habitacional y el arrimado como actor de la relación social que la constituye no tienen, literalmente, reconocimiento legal, pero sí existe y está regulado jurídicamente lo que se llama usufructo definido en el Código Civil Federal de México como “*el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos*”, el cual “*puede constituirse por la ley, la voluntad del hombre o por prescripción*” (ver artículos 980 y 981). De tal suerte en términos legales, el arrimado es un usufructuario y adquiere esta condición cuando ninguno de los miembros del hogar es propietario de la vivienda, ni paga arriendo, ni se le descuenta de su salario, pero tiene autorización del dueño o administrador de la vivienda para ocuparla (Delaunay y Dureau:2004, 83). Cuando la vivienda es cedida por familiares o amigos es, casi siempre, bajo la voluntad y solidaridad del propietario, por tanto, el usufructo se constituye de manera informal fuera de la ley, en todo caso si se recurre a ella es al presentarse algún tipo de conflicto entre los actores participes del usufructo. Esta figura, en términos más formales y bajo contrato legal, se encuentra frecuentemente en las viviendas adjudicadas temporalmente por cuestiones laborales a porteros, celadores, conserjes o maestros de escuela, trabajadores en áreas agrícolas o plataformas petroleras, entre otros.<sup>13</sup>

Hasta aquí y como hemos visto, las personas o familias resuelven su necesidad habitacional en calidad de propietarios, inquilinos o arrimados. Por las limitaciones que se conocen de las diferentes alternativas en propiedad, una parte importante de la población de las grandes ciudades ha recurrido a la oferta de vivienda en no

---

<sup>13</sup> Todo lo relacionado al usufructo, así como los derechos y obligaciones del usufructuario se encuentran en el título quinto denominado “Del usufructo, uso y habitación” del Código Civil Federal de México.

propiedad en las colonias populares; y sea gracias a las ventajas de la localización del barrio, por conservar las relaciones familiares, por la posibilidad de minimizar los gastos de alojamiento o por acceso a las economías de solidaridad, el alquiler de bajo costo y compartir la vivienda juegan actualmente un papel relevante en la problemática habitacional de la Ciudad de México. Sin embargo, aún poco se sabe de ellas en cuanto los factores que las determinan, así como sus efectos e implicaciones, conocimiento que, a nuestra consideración, sólo es posible desde el punto de vista de sus principales actores, es decir: los no propietarios.



## **CAPITULO II. EVOLUCIÓN DE LAS FORMAS DE TENENCIA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MEXICO**

La lógica bajo la cual operan las alternativas del alquiler y el compartir la vivienda en la Ciudad de México no pueden ni deben analizarse de manera aislada, porque forman parte del sistema habitacional de bajo costo. Por tanto, el presente capítulo inicia con un análisis sobre los cambios en la dinámica de las formas de tenencia de la vivienda, a través de datos censales del periodo que va del año 1950 a 2010, para posteriormente relacionarlos con los cambios en los distintos procesos de ocupación del suelo y de acceso a la vivienda de la población perteneciente al sector popular.

### **2.1. Reversa a la tendencia: vivienda propia vs vivienda no propia**

Durante la segunda mitad del siglo pasado la vivienda no propia perdió importancia cuantitativa a favor de la vivienda propia, que se constituyó como la principal forma de tenencia habitacional en la Ciudad de México; lo cual, dado el reconocimiento social que las bondades de la propiedad ofrecen, significaría un progreso implícito de las condiciones de vida de la población. Para 1950 del total de viviendas existentes el 75% no eran propiedad de sus ocupantes, 52% para 1980 y en 2010 sólo 33% comparten esta característica (ver cuadro 3<sup>1</sup> y gráfica 1). La notable disminución confirmaría que la no propiedad como forma de alojamiento estaría en vías de extinción, proceso favorecido por una legislación que desalentó la inversión en vivienda de alquiler y por la explosión de colonias de autoconstrucción en la periferia iniciada en la década de los cuarenta y alentada por la tolerancia de las autoridades de la ciudad.

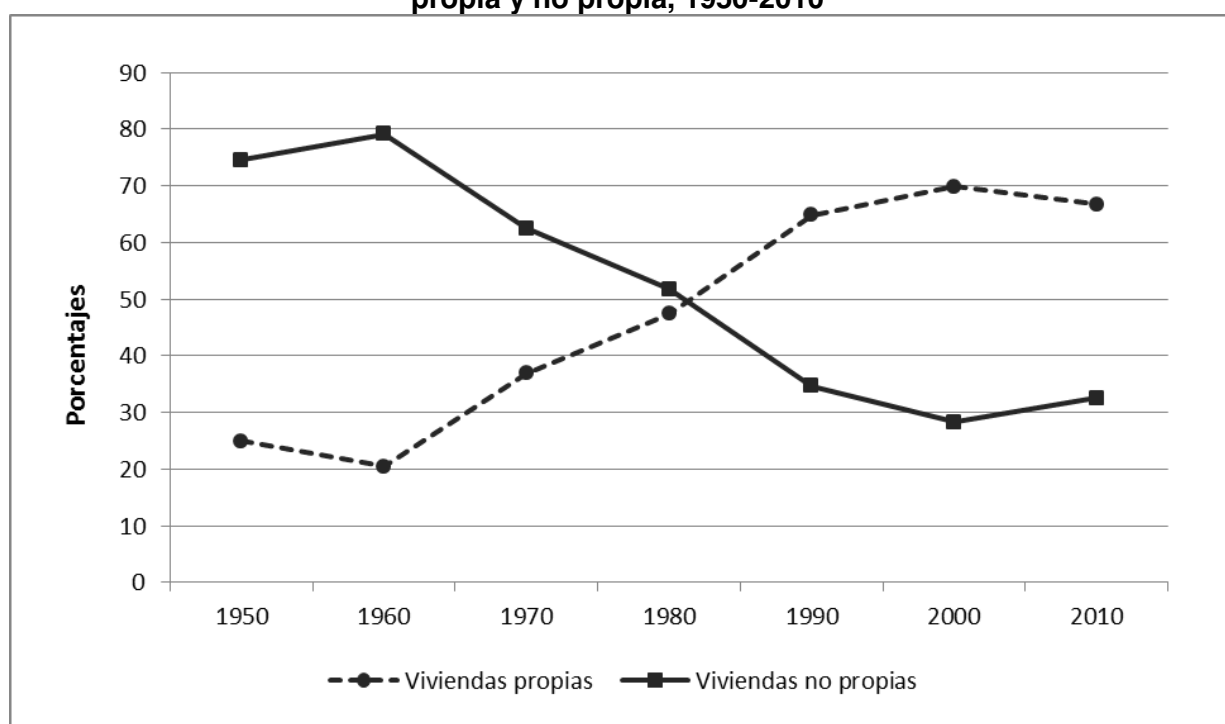
Sin embargo, dicho decremento no ha sido de forma constante, si bien desde 1950 hasta el año 2000 la tenencia de la vivienda en no propiedad paulatinamente fue disminuyendo, en el 2010 se recupera en cuatro puntos porcentuales con

---

<sup>1</sup> Los cuadros con información estadística se encuentran al final del presente capítulo.

respecto a la década anterior. De manera inversa, en este mismo periodo la vivienda propia muestra una disminución porcentual en su participación del total de viviendas (de 69.9% al 66.7% respectivamente) que no había experimentado desde la década de los sesenta. Tal hallazgo conlleva necesariamente a cuestionar si existe una pérdida real de la vivienda propia y de su predominancia en el alojamiento de la población capitalina.

**Gráfica 1. Ciudad de México. Evolución porcentual de la vivienda propia y no propia, 1950-2010**

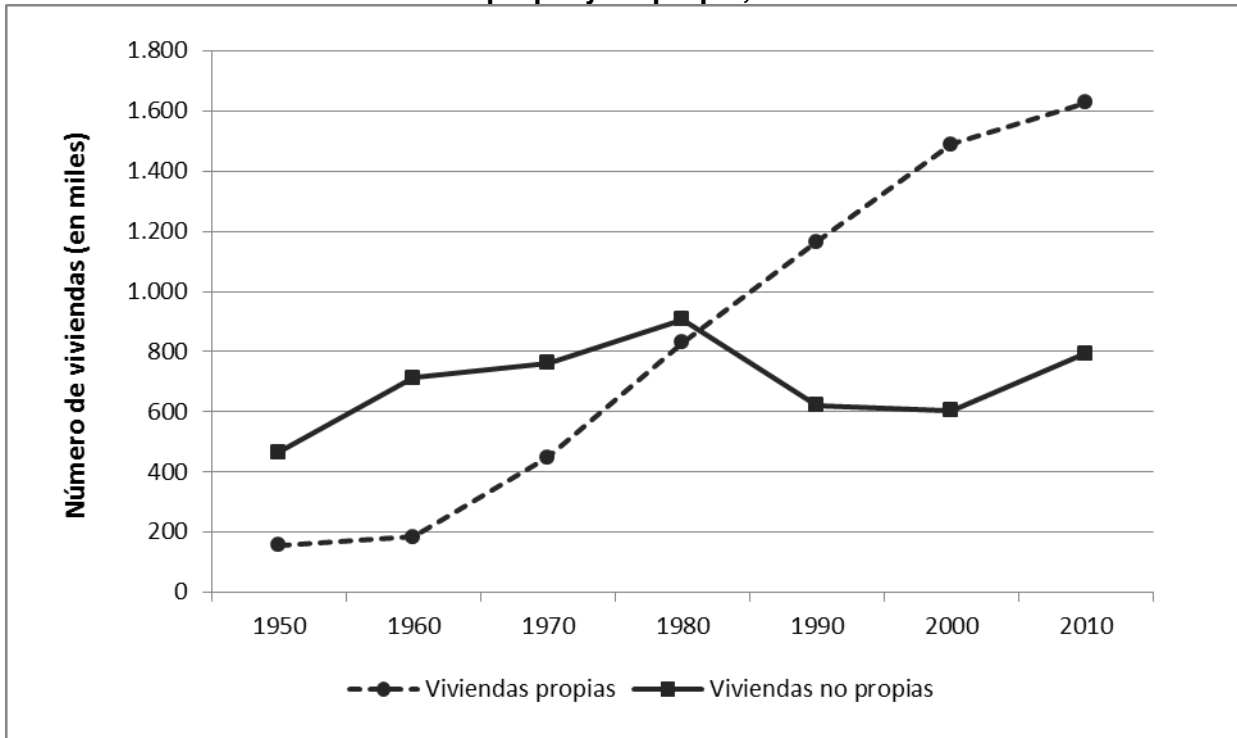


Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro 3.

Asimismo, la evolución histórica de la vivienda no propia presenta otra dimensión o versión al revisar los valores absolutos. Entre 1950 y 1980 mantiene un aumento constante al pasar de 466 mil a 908 mil respectivamente; para 1990 comienza a registrar una disminución que se prolonga hasta el año 2000 con 604,368 viviendas que no son propiedad de sus ocupantes; en el 2010 se invierte esta

tendencia al sumar 189,368 unidades en tal situación que representa 30% de incremento con respecto a la década anterior (ver cuadro 3 y gráfica 2).<sup>2</sup>

**Gráfica 2. Ciudad de México. Evolución en cifras absolutas de la vivienda propia y no propia, 1950-2010**



Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro 3.

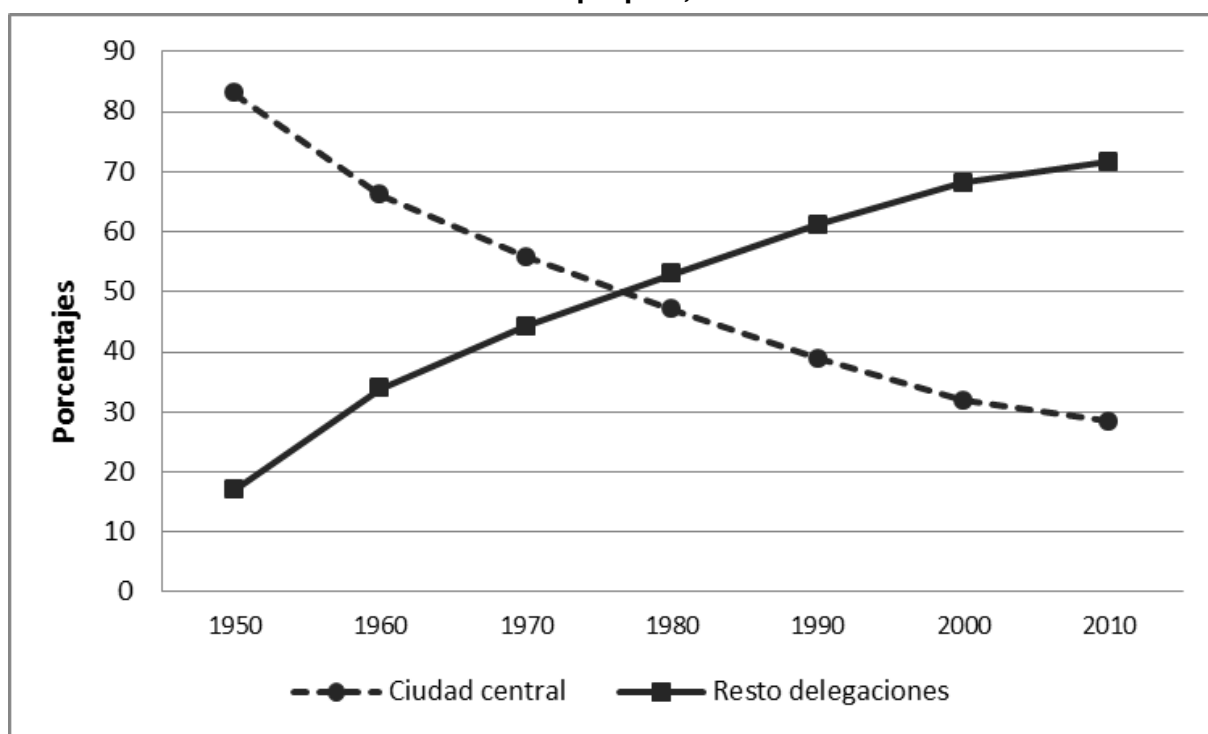
Tanto los porcentajes como las cifras absolutas muestran claramente que la evolución de la tenencia de la vivienda en la Ciudad de México experimentada desde 1950 se vio modificada a partir de la década de 1980. Si bien, desde esos entonces el incremento de la vivienda propia no ha parado fue disminuyendo en magnitud, así como en su participación porcentual en el parque habitacional existente. En correspondencia con lo anterior, a partir de esa misma década y hasta el año 2000 aunque la vivienda no propia se ve notablemente restada, en los diez años

<sup>2</sup> Para ambas formas de tenencia habitacional (propia y no propia) a nivel de conjunto la Zona Metropolitana de la Ciudad de México hasta el año 2000 muestra una evolución muy similar al Distrito Federal, tanto porcentualmente como en cifras absolutas (ver trabajo de González, 2006).

posteriores aumenta en número de unidades y en su participación porcentual en el parque habitacional.

La evolución histórica de la vivienda no propia ha cambiado así como también su localización al interior de la ciudad. De 1950 al 2010 ésta presenta una constante disminución porcentual en las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) al pasar de 82% a sólo 28% y, a la inversa, se observa un crecimiento sostenido de 17% a 71% en el resto de las delegaciones; entre las cuales sobresalen para el último año Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón, Tlalpan y Coyoacán con una mayor participación porcentual con respecto al total de la vivienda no propia, en su conjunto concentran el 52% de la misma (ver cuadro 5 y gráfica 3).

**Gráfica 3. Ciudad de México. Distribución porcentual de viviendas no propias, 1950-2010**



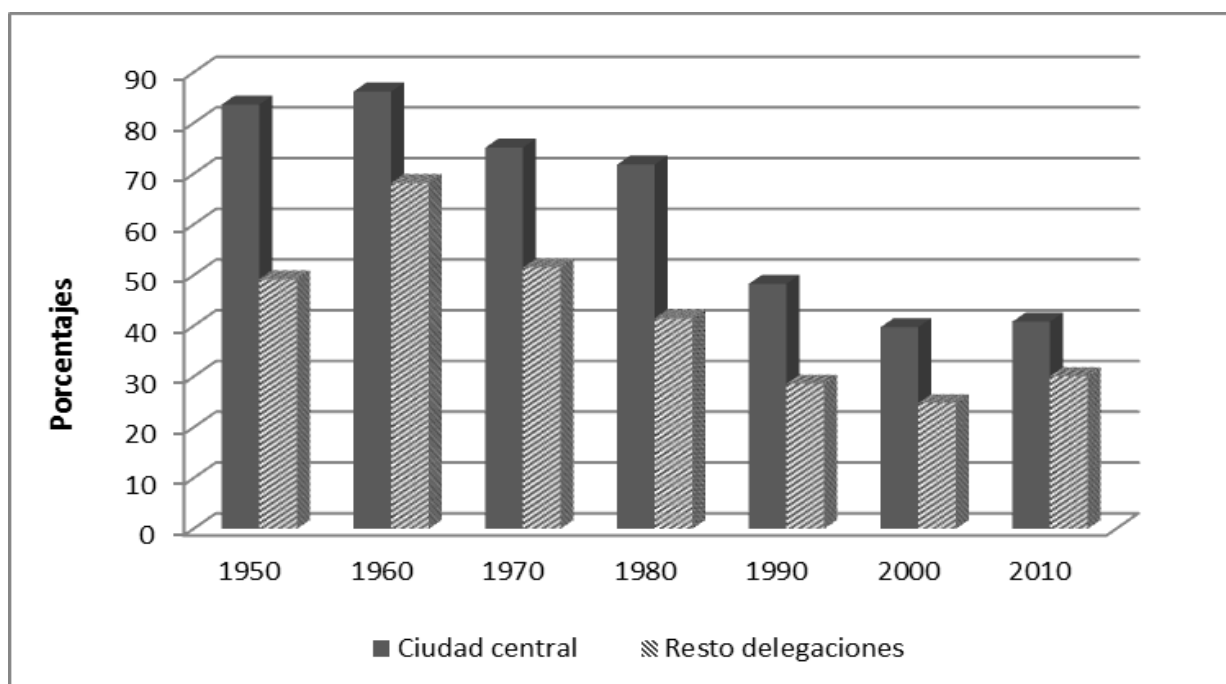
Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro 5.

Si bien observamos en la localización de la vivienda no propia un desplazamiento desde el área central a las zonas intermedias y periféricas de la

ciudad, las delegaciones centrales mantienen un porcentaje significativo de esta con respecto al parque habitacional total que ahí se encuentra, ya que para el año 2010 un 40% de viviendas no son propiedad de sus ocupantes, el cual es mayor al 30% registrado en el resto de las delegaciones.

En ambos casos desde 1960 la proporción de viviendas no propias con que contaban fue progresivamente disminuyendo, empero entre el 2000 y 2010 se deja ver un aumento de 1% en la ciudad central y 5% en el resto de las delegaciones, siendo Iztapalapa, Tláhuac, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras y Gustavo A. Madero las demarcaciones que tuvieron un mayor incremento (ver cuadro 6 y gráfica 4).

**Gráfica 4. Ciudad de México. Porcentaje de viviendas no propias, 1950-2010**



Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro 6.

La actual localización y proporción de la vivienda no propia en las diferentes áreas de la ciudad responden en gran medida a su tipo de poblamiento<sup>3</sup> y oferta

<sup>3</sup> El tipo de poblamiento se refiere al territorio urbanizado cuyas características genéricas se derivan de la forma de producción habitacional dominante asociada con su urbanización original (Connolly, 2006:102).

habitacional que presentan. En la última década la vivienda aumentó en 308, 228 unidades, en éste sobresale un 22.6% generado las demarcaciones centrales (excepto Venustiano Carranza) que desde la década 1980 habían mostrado una pérdida en el número de viviendas (ver cuadro 1 y 2); aquí existen zonas heterogéneas con usos del suelo mezclados, la oferta habitacional es principalmente de alquiler en construcciones antiguas y nuevas, en menor medida adquisición —con crédito y al contado— de viviendas nuevas, renovadas y usadas de toda clase.

El crecimiento del número de viviendas fuera de la ciudad central, se concentró en las delegaciones de Iztapalapa, Tlalpan, Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Tláhuac y Coyoacán que en conjunto aportaron 62% del incremento total en la Ciudad de México en el periodo 2000-2010 (ver cuadro 1 y 2). En el decenio anterior, Connolly (2006:101 y 130) observó que los aumentos en el parque habitacional se registraron principalmente en las colonias populares de estas mismas demarcaciones, seguidas en importancia aunque en menor proporción por los conjuntos habitacionales. Señaló también que la nueva oferta de vivienda nueva en las colonias populares se produjo a través de la ampliación de viviendas y la subdivisión de predios ocupados, con la densificación de las zonas semiurbanizadas en torno a los pueblos o por la expansión marginal de colonias establecidas. Además ésta se distinguía por presentar importantes deficiencias de habitabilidad similares a las de las primeras etapas del proceso de autoconstrucción.

La mayor participación de la no propiedad en el crecimiento del parque habitacional de la ciudad sugiere que actualmente una parte importante de la demanda de vivienda se está solucionando a través de esta forma de tenencia dándole un renovado dinamismo, siendo las colonias populares las que sobresalen en la localización de su oferta. Es importante subrayar el aumento en el número de viviendas en la ciudad central y el incremento porcentual de la tenencia en no propiedad que no había experimentado desde varias décadas atrás.

En la explicación de lo anterior se deben de tomar en cuenta los cambios sustanciales en las tendencias de crecimiento demográfico y espacial de la Ciudad de México a partir de 1980. En cuanto al primero, la tasa de crecimiento de la

población comenzó a disminuir de manera apreciable en el entonces denominado Distrito Federal y correlativamente aumentó en los municipios conurbados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; sin embargo, esto no necesariamente se reflejó en una disminución de la necesidad habitacional, dado que aún se hacen sentir los efectos del crecimiento poblacional vivido hasta la década de los setenta respecto a la formación de nuevos hogares quienes, al constituirse como tales, obviamente se transforman en demandantes de vivienda. Además de los hogares recién formados, la demanda de vivienda nueva está presente en las familias que aumentan su número de integrantes, la cual es más apremiante entre los sectores de bajos ingresos, pero actualmente también se observan problemas en las familias de ingresos medios o altos.

Por otro lado, y desde el punto de vista espacial, el gobierno capitalino ha sido más rígido en el control del crecimiento del área urbana de la ciudad, principalmente respecto a su tolerancia en la aparición de nuevos asentamientos irregulares, resultado de la cada vez mayor escasez de suelo, la elevación de las rentas del mismo en la periferia, la valoración ideológica de la propiedad privada y los reclamos de la sustentabilidad ambiental (Pradilla, 2013:20); todo ello en conjunto, promovió que la irregularidad se considere hasta el día de hoy como un acto delictivo en contra de la sociedad y de la naturaleza, restringiendo así las alternativas habitacionales con las que contaba las familias de bajos ingresos. Los asentamientos irregulares siguen surgiendo en la periferia de la ciudad, sobre todo en los municipios conurbados del Estado de México y en menor medida en la Ciudad de México.

Los cambios ocurridos en dichas tendencias repercutieron en las estrategias habitacionales del sector popular de la población, dando lugar a una revaloración de otras opciones viables diferentes a la propiedad, principalmente para los “excluidos de la autoconstrucción” (llamados así por Coulomb, 1997:35) —y no sólo de ella, claro está. En este sentido, es importante conocer la dinámica particular de la vivienda no propia en años recientes, sus características principales, así como el papel que desempeña en la problemática habitacional en relación con las políticas de suelo y vivienda que se pusieron en marcha en el periodo que va entre 1980 y 2010.

Comenzaremos por exponer a qué se refiere la no propiedad de la vivienda en términos oficiales en la Ciudad de México y cuáles son sus variantes como forma de tenencia.

## 2.2 La no propiedad: opción habitacional diversa

Las formas de tenencia dan cuenta de la diversidad de manera u opciones de acceso habitacional. Apegándose a la dimensión jurídica, el glosario del Censo General de Población y Vivienda del año 2010 (INEGI) define la tenencia como la “clasificación de las viviendas particulares según la situación legal o de hecho en virtud de la cual los ocupantes habitan la vivienda”. Bajo esta concepción la tenencia se clasifica en tres tipos; la *vivienda propia*, definida como aquella en donde reside el dueño legal o de hecho; la *vivienda alquilada*, habitada por residentes que la ocupan a cambio de un pago convenido, y, en *otra situación*, contabilizada en los tabulados pero no se refiere ni define en el glosario; empero, lo que sí se reconoce es que las dos últimas conforman la vivienda no propia. Antes de 1980, estadísticamente hablando, no se podía hacer la diferencia entre ésta y el alquiler ya que en los censos solo se distinguía entre viviendas propias y no propias; es hasta esa década que el protocolo de cuestionario utilizado estableció la distinción en los tres tipos de tenencia mencionadas.<sup>4</sup>

Para el 2010 en la Ciudad de México, de los 2.4 millones de viviendas existentes 21.6% eran rentadas y 10.9% se encontraba clasificadas en otra situación. En ambos casos entre 1980 y el año 2000 disminuyó considerablemente su participación en el parque habitacional, de 42 a 22% y de 10 a 8%, respectivamente, pero en la década siguiente se observa una recuperación, aunque sea un punto porcentual de la vivienda en renta y casi tres de la catalogada en otra situación (ver cuadros 10 y 11, gráfica 5). En conjunto, éste es el incremento

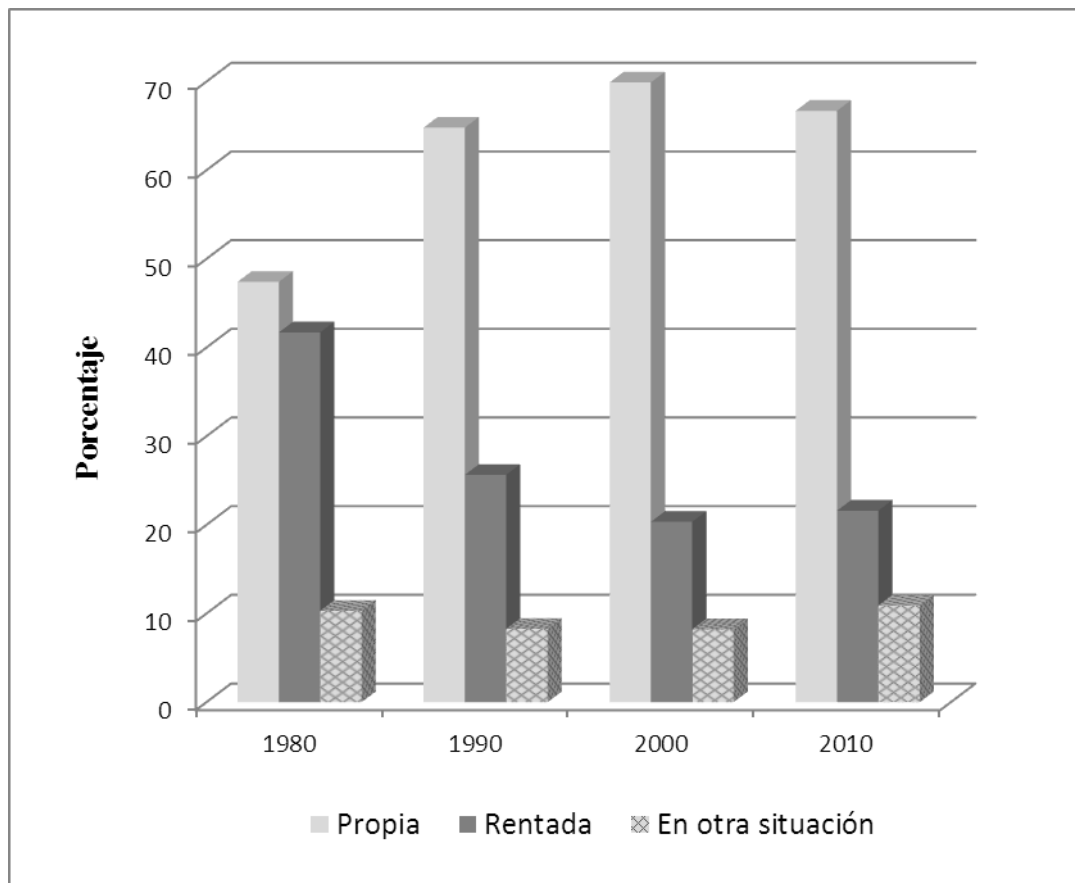
---

<sup>4</sup> Esta diferencia entre los censos ya había sido observada y señalada por Coulomb y Sánchez (1991:18).



desagregado por tipo de tenencia de la vivienda no propia ocurrido específicamente entre el año 2000 y 2010 expuesto en el apartado anterior.

**Gráfica 5. Ciudad de México. Porcentaje de viviendas por tipo de tenencia, 1980-2010.**



Fuente: Cuadro 11.

No obstante, dentro del aumento total de la vivienda no propia hay ciertas particularidades relevantes a mencionar por tipo de tenencia. Por un lado, aunque la participación de la vivienda en renta para el año 2010 es predominante con un 66%, ha registrado una reducción constante en términos porcentuales desde 1980; mientras tanto, y correlativamente, la denominada en otra situación presenta un aumento sostenido en porcentaje como en valores absolutos (ver cuadro 10 y 11, gráfica 6); sugiriendo así que en los últimos años a pesar de la representativa

participación del alquiler en la vivienda no propia, esta última debe su crecimiento principalmente a la aportación de la vivienda llamada en otra situación.

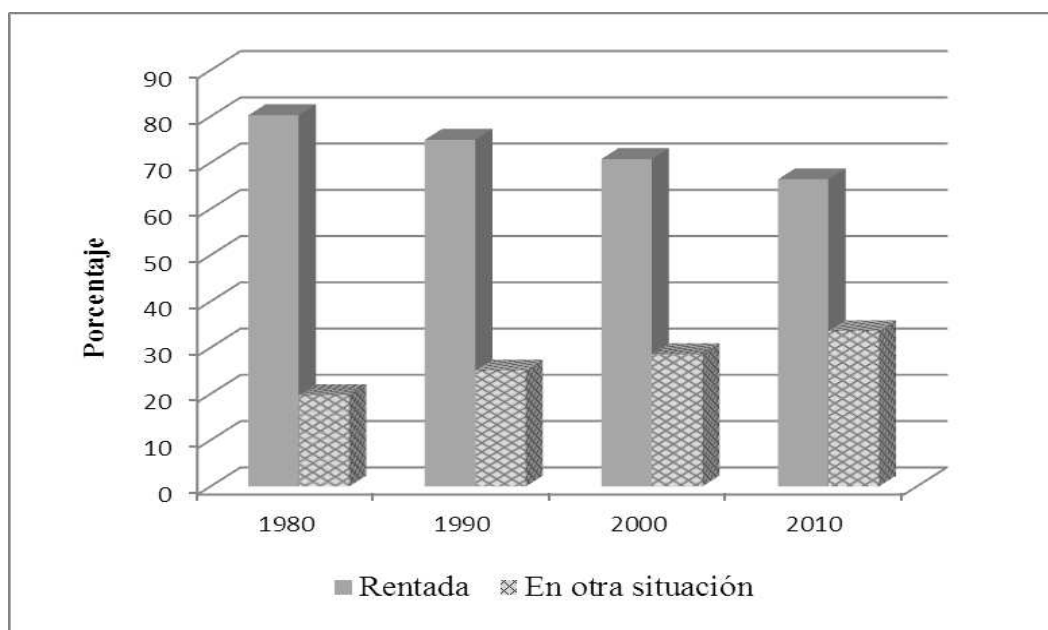
De tal manera, estimar la magnitud del fenómeno de la no propiedad de la vivienda va más allá del estudio de alquiler porque engloba una diversidad de tipos de tenencia, las cuales son difíciles de aprehender y distinguir con fidelidad a través del puro registro estadístico de los censos; por ejemplo, los no propietarios encasillados en otra situación pueden ser los porteros, veladores o cuidadores alojados en viviendas que les presta o proporciona un empleador; también las familias que comparten la vivienda o lote con el propietario del mismo, así como aquellos que construyen su casa en un terreno alquilado como es el caso de las muy conocidas ciudades perdidas o en un terreno que no es de su propiedad; de igual manera la no propiedad concierne a las personas o familias que se alojan con conocidos o familiares de manera temporal o definitiva. Son éstas solo algunas de las posibles situaciones aglutinadas en la tenencia de otra situación, difíciles de apreciar con detalle como resultado de la poca claridad del registro en campo, de la ausencia de una definición más precisa o por no cuantificarse de manera desagregada y específica a través de los censos.

Para el año 2010, en las viviendas con tenencia en otra situación se alojaban alrededor de 943 mil personas, pero por las razones ya expuestas sobre el registro censal no contamos con el dato exacto de cuántas de ellas se alojan como bajo la modalidad de arrimados; situación que puede estar presente en las familias de todos los sectores de la población, pero en las de bajos ingresos se acentúa como consecuencia de las limitaciones del mercado de vivienda urbana y al parecer es una forma de alojamiento recurrente en las colonias populares. Tomasz Sudra (1980:119) a principios de los ochenta, en su texto *Inquilinos que no pagan alquiler* estimó que en la Ciudad de México existían 200,000 arrimados (2.5% aproximadamente del total de la población). Una década posterior Coulomb y Sánchez (1991:253), por su parte, observaron en su estudio sobre alquiler en tres asentamientos con diferente grado de consolidación que el 25% de las familias encuestadas se encontraban compartiendo la vivienda o el lote con el propietario. Ambos trabajos muestran un

interés por dimensionar no sólo el volumen de la población arimada sino su tamaño como mercado habitacional y su localización espacial al interior de la ciudad.

De acuerdo con los datos censales, desde 1980 la participación porcentual de viviendas en otra situación con respecto al total existente, tiende a disminuir paulatinamente en la ciudad central y a incrementarse en el resto de las delegaciones (ver cuadro 8); para el 2010 las delegaciones que mayor porcentaje de vivienda en otra situación fueron Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras y Tláhuac (Ver cuadros 9). La clase de vivienda en donde se encuentra este tipo de tenencia es mayoritariamente la vivienda independiente o unifamiliar (70% aproximadamente), también en departamentos (en edificios) y vecindades, pero su proporción es mínima.

**Gráfica 6. Ciudad de México. Porcentaje de vivienda de alquiler y en otra situación, 1980-2010.**



Fuente: Cuadro 11.

Por su parte, los inquilinos suman 1.65 millones aproximadamente para el año 2010, como forma de tenencia muestra importantes diferencias. A principios de los años noventa varios autores (Coulomb, 1991, Duhau, et al., 1992, Gilbert y Varley,

1992) afirmaron que el ser inquilino ya no simbolizaba vivir en el centro, dado que el esquema de localización del arrendamiento tendía a estar en las áreas más consolidadas de la periferia, principalmente en colonias populares con buena dotación de servicios e infraestructura, es decir, con mayores ventajas comparativas respecto al centro de la ciudad. Sin embargo, una década después el trabajo de González (2006) puso de manifiesto que el arrendamiento se había extendido hacia áreas aún en proceso de consolidación, compartiendo las condiciones de precariedad que caracterizan esos espacios.

En esta misma dirección, Connolly (2006:133) en su estudio sobre el mercado de vivienda comprobó a través de datos censales por AGEB (Área Geoestadística Básica) que, en efecto, el grueso del arrendamiento se localizaba en las colonias populares (41%) pero también estaba presente en otros tipos de poblamiento, entre los cuales sobresale la ciudad central ocupando el segundo lugar (23%) en la localización de la vivienda en alquiler, seguido por conjunto habitacional y residencial medio (10.5% y 8.6%, respectivamente); asimismo la autora hizo notar la contradictoria tendencia en las colonias populares de la vivienda en alquiler por su disminución entre 1990 y el año 2000, mientras tanto se registró un crecimiento en los conjuntos habitacionales y en las zonas residenciales.

Para el 2010, la mayor participación del arrendamiento en el total de vivienda no propia se localizó fuera de las cuatro demarcaciones centrales con un 64%, empero, son estas mismas las que presentan los más altos porcentajes de vivienda de alquiler con respecto a su parque habitacional total, seguidas por Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa (ver cuadros 8 y 9).

De tal manera para años más recientes el esquema de localización del arrendamiento ya no es tan claro, esta forma de tenencia se encuentra en diferentes zonas de la ciudad, entre ellas y al interior de las mismas las características de la vivienda, los precios de los alquileres y su forma de operación son también distintas, dando como resultado un mercado habitacional bastante heterogéneo, así como del perfil de los inquilinos en la Ciudad de México.

En la identificación de ambas situaciones —ser arrimado o inquilino—, se presentan algunos inconvenientes, a nivel macro por lo generalizable de los datos estadísticos a razón de que al momento del levantamiento censal no se sabe si el espacio habitado por una unidad doméstica forma parte de la vivienda habitada por otra y se considera una vivienda independiente. La vivienda se define como el “espacio delimitado por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas...” (INEGI, 2010); así se estandariza lo que es o debe considerarse una vivienda, más allá de si se trata de una pieza o un bloque de cuartos que en efecto cuenten con una salida independiente a algún espacio común o a la calle.

La heterogeneidad y complejidad que llega a presentar el espacio habitacional socava la exactitud del registro censal en lo referente a las formas de tenencia; entonces parece pertinente que los datos estadísticos deben de interpretarse con cautela para evidenciar las tendencias generales; dejando la búsqueda de información más especializada y desarrollada a nivel local que desemboque en una percepción más precisa de la lógica en la que está operando la dinámica de la vivienda no propia, particularmente en los tipos de tenencia que al presente estudio interesan.

No obstante, se reconoce que los datos censales han mostrado que la dinámica de las formas de tenencia habitacional a partir de los años ochenta se comenzó a modificar, cuyos cambios y situación actual son más contundentes en los datos revisados para la última década; lo cuales no pueden explicarse sino se relacionan con cambios en los procesos económicos, sociales y políticos que determinan las formas de producción y acceso habitacional en la Ciudad de México.

### **2.3. Acceso habitacional antes de los años ochenta**

Explicar el ascenso de la vivienda no propia es inquirir en lo que determina su importancia actual como opción habitacional en la ciudad, sobre todo para la población de bajos ingresos; medularmente en los cambios ocurridos en aquellas otras que en gran medida la suplantaron en el pasado, al grado de concebirla casi en

extinción; hablamos de la vivienda de interés social y, principalmente, de la autoconstrucción en asentamientos irregulares que fue la principal fuente de propiedad de vivienda en las zonas urbanas de México y de la mayoría de países latinoamericanos.

Como se sabe, la propiedad no siempre tuvo predominancia en el alojamiento de la población citadina. Históricamente en las primeras épocas de desarrollo industrial y de urbanización correlativa, la principal solución habitacional encontrada por la gran masa de migrantes llegados a la ciudad fue el arrendamiento en las áreas centrales, distinguido hasta la década de los cuarenta por constantes aumentos en su costo, especulación, desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez, hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental en el sector (González, 2006). El alquiler de esa época tuvo lugar en las antiguas viviendas coloniales subdivididas y principalmente en vecindades que alojaban a familias enteras en uno o dos cuartos ubicados alrededor de un patio central, aquí los servicios eran mínimos y colectivamente compartidos.<sup>5</sup> No obstante, por su limitada oferta fueron rápidamente insuficientes para cubrir la demanda de una población en constante crecimiento, hasta el grado que fue en torno a su problemática que nació la “crisis” o la “cuestión” de la vivienda (Coulomb y Sánchez, 1991: 13).

De esta forma se dio el acceso habitacional para las familias de bajos ingresos hasta los años cincuenta, cuando apareció y se desarrolló otra manera de solucionar su problema de alojamiento, es decir: la autoconstrucción progresiva de la vivienda en predios —comunales, ejidales, de propiedad privada o federal— adquiridos de manera ilegal además carentes de infraestructura básica, características principales que distinguen a las colonias populares,<sup>6</sup> cuya masividad y proliferación propiciaron

---

<sup>5</sup> Este tipo de alojamiento fue común en distintas ciudades de América Latina, en cada lugar se le dio un nombre distinto; en Argentina, Chile, Bolivia, y Uruguay se conocen como conventillos; en Brasil cortijos o casas de acomodo; en Perú callejones; en Colombia y Venezuela inquilinatos y en el Salvador se conocían como mesones (Gilbert. 1997:102).

<sup>6</sup> Las colonias populares se distinguen por diferentes nombres en Latinoamérica, favelas en Brasil, barriadas en Perú, ranchos en Venezuela, callampas en Chile o villas míseras en Argentina, asentamientos piratas en Colombia, por mencionar algunos.

la rápida expansión de la periferia y determinaron el patrón de urbanización de la ciudad capital en las décadas subsecuentes.

Algunos autores, en su momento, señalaron que la autoconstrucción de la vivienda por sus usuarios tenía como ventaja el poder de decisión e inversión, es decir, la flexibilidad (ejemplo de este planteamiento es Turner, 1976); en la medida que las familias pueden mejorar la vivienda de acuerdo con el tamaño de la familia, disponibilidad de dinero, prioridad de gastos, percepción en la seguridad de tenencia, etcétera. Todas esas virtudes maravillaron tanto a la tecnocracia vivierendista nacional e internacional para quienes la autoconstrucción se visualizó como la “solución milagro” al problema habitacional que aquejaba a la mayoría de las familias de escasos recursos que no son sujetos de crédito ni pueden acceder, por su costo, a un suelo ya urbanizado (Coulomb y Sánchez, 1991:13), aun cuando se accede a la propiedad se obtiene una vivienda con fuertes deficiencias habitacionales, las cuales permanecen inmutables durante mucho tiempo, ya que tan sólo pueden ser subsanadas por las escasas posibilidades de ahorro de la familia ocupante.

Como una forma particular de producción de lo urbano, la autoconstrucción fue adquiriendo un papel más importante y predominante en cuanto a la cantidad de viviendas producidas y al tamaño de población que alojaban, su masividad se hizo visible a partir de los años sesenta, justo cuando se presenta un fuerte decremento de la vivienda no propia (particularmente la de arrendamiento) y, a la inversa, un aumento significativo de la vivienda propia; en esta misma década los asentamientos autoconstruidos o colonias populares constituían 23.5% del área urbanizada de la Ciudad de México y 14.2% de su población residía en ellas, ya para 1970 se extendieron al 41.5 del área urbana y contenían aproximadamente a 40% del total de habitantes (Ward, 1978:13).

Por otro lado, y en relación con el auge de la vivienda propia, en América Latina las acciones de los gobiernos en materia habitacional comienzan alrededor de la primera mitad del siglo pasado con la creación de los primeros organismos habitacionales. En la década de los sesenta se experimentó un aumento en la inversión estatal, apuntalada financieramente por organismos internacionales como

el Banco Interamericano para el Desarrollo, el Banco Mundial y la Agenda Internacional para el Desarrollo, cuyo objetivo era la producción masiva de vivienda (Nuñez, Pradilla y Schteingart, 1982, citados por Puebla, 2002:24).

En México, la primera acción gubernamental en materia habitacional de importancia fue en 1963 con la creación del Programa Financiero de Vivienda (PFV), que tuvo como objetivo principal apoyar el desarrollo del sector inmobiliario privado y de canalizarlo, en parte, hacia la producción de vivienda subsidiada llamada de “interés social”; pero por lo limitado de su eficacia en los primeros años de la década de los setenta el Estado crea nuevos mecanismos para ampliar la base solvente de los demandantes de vivienda; de esta manera nacen en 1972 el INFONAVIT para la población asalariada del sector privado, el FOVISSTE para empleados al servicio del Estado y el FOVIMI para miembros pertenecientes a las Fuerzas Armadas; todos ellos encaminaron su labor a la construcción de grandes conjuntos de viviendas que se asignaron bajo el régimen de propiedad privada mediante créditos individuales.<sup>7</sup>

El diseño de dichos conjuntos estuvo muy influido por las propuestas y las experiencias europeas, en la medida que se conformaban de edificios de varios pisos, viviendas con superficies de entre 60 y 120 m<sup>2</sup> y un importante equipamiento social y áreas verdes en su interior. Su producción tuvo lugar en terrenos adecuados y dotados de infraestructura por el sector público, provenían de suelo fiscal no mercantilizado o adquiridos por expropiación; cuyo proceso técnico asumía un carácter manufacturero o semi-industrial. Aquí la vivienda a pesar de ser propiamente una mercancía no ingresaba al mercado abierto, sino se adjudicaba por las instituciones gubernamentales a los derechohabientes de los organismos estatales, lo cual significó un beneficio para los estratos de ingresos medios (aproximadamente 35% de los hogares) mediante sistemas abiertamente subsidiados con recursos públicos (Coulomb y Sánchez, *ibid*:14, Pradilla, 2013:6).

---

<sup>7</sup> En los países desarrollados las acciones gubernamentales en el ámbito habitacional datan de la segunda mitad del siglo XX, en lo general, éstas se enfocaron a la producción de vivienda bajo el régimen de arrendamiento; empero, el grado de subsidio era muy elevado y la recuperación de la inversión era bastante lenta, además el Estado como propietario era responsable del mantenimiento por lo que se dispuso a dotar habitacionalmente bajo el régimen de propiedad privada otorgando créditos en condiciones blandas (Puebla, 2002: 21-23).



En este esquema de vivienda, el control del proceso recaía prácticamente en el ente gubernamental promotor; no obstante, la producción no fue sinónimo de construcción, en el sentido de que el Estado no siempre estableció todo un sistema productivo sino más bien consintió que los organismos funcionaran como agentes técnicos, financieros, comerciales o clientes del sector privado de la construcción, con el cual se subcontrataba la producción o la apoyaba y financiaba (Pradilla, 1987:50).

Aunque la acción de los organismos tuvo un impacto sobre la problemática de la Ciudad de México al incrementar la producción de vivienda y lograr el acceso de nuevas capas asalariadas al mercado habitacional, únicamente alcanzaron a cubrir un porcentaje ínfimo de su demanda. Entre 1963 y 1972, de la producción nacional de vivienda de interés social 55.6% se concentraba en la ciudad capital, pero aquí sólo representaba 3.5% de la producción habitacional total (Coulomb y Sánchez, *ibid*:34 y 35). En un principio, los conjuntos con vivienda terminada se ubicaron en lo que entonces era periferia urbana por la disponibilidad de suelo, hacia el sur y el oriente, y en la medida en que éste se agotó o se vendió, empezaron a ubicarse hacia el norte en los municipios conurbados y en torno a las principales vías de comunicación que salían de la ciudad (Villavicencio y Esquivel, 2006:25).

A pesar del desarrollo de dichos conjuntos habitacionales en esta época, las condiciones de vida de la mayoría de la población urbana quedaron casi inalterables, porque la principal solución habitacional para los de menores recursos fue el de asentamientos autoconstruidos. La actuación del Estado con respecto a éstos se limitó a su regularización, a la introducción de servicios y dotación de equipamientos básicos, en cuyo proceso frecuentemente los habitantes eran objeto de cooptación política como lo documentaron muchas investigaciones en torno a la lucha social de los movimientos sociales por la tierra, por el de derecho a la vivienda o los servicios básicos. Lo cierto es que las colonias populares contribuyeron de forma significativa al incremento del parque habitacional y al aumento de la vivienda propia, para la década de los ochenta ya habían aportado más de la mitad de lo urbano producido en la Ciudad de México.

Por su parte, la vivienda no propia que había mantenido un incremento constante disminuyó su proporción respecto al total de viviendas, que si bien tiene una fuerte asociación con el surgimiento y desarrollo de la autoconstrucción como solución habitacional, su explicación reside primordialmente en lo que sucedía en la zona centro de la ciudad con la vivienda de alquiler. Aquí en 1942 se aplicó el decreto de “Congelación de Rentas” como respuesta a las constantes protestas de los inquilinos por el aumento de los alquileres y las malas condiciones de alojamiento; esta política llevó a la imposibilidad de los propietarios de invertir en el mantenimiento de los inmuebles, evitó los desalojos, las posibilidades de venderlos o cambiar su uso; asimismo la aplicación de dicho decreto desalentó la inversión privada en vivienda de arrendamiento para los ingresos medios y altos de la población (González, 2006:4). De igual manera, la pérdida de la vivienda en alquiler en la Ciudad Central fue consecuencia de las primeras operaciones de renovación urbana, de la construcción de grandes obras viales y de la sustitución progresiva del uso habitacional por actividades terciarias.

Entre 1960 y 1970, para el conjunto de la ciudad, la vivienda en alquiler disminuyó en un 20% (de 77% a 57% respectivamente), caída que quizá pudo ser mayor de no haberse sostenido el incremento de ésta —en cifras absolutas— en el llamado Primer Contorno, donde se dio un aumento de la vivienda en alquiler de 52%, generado principalmente por la producción de cuartos de alquiler en las colonias populares que ya experimentaban un fuerte proceso de densificación; aunque también el alquiler estaba presente en la vivienda de interés social pero todavía con un imperceptible impacto sobre la demanda de vivienda de bajo costo (Coulomb y Sánchez, 1991:34 y 35). Es así que la vivienda en renta en la Ciudad de México comenzó a experimentar transformaciones en el tipo de oferta y también en su esquema de localización.

Al contrario de lo que podemos encontrar sobre la vivienda en renta en relación con la dinámica de la vivienda no propia en la Ciudad de México, poco podemos decir de la vivienda compartida antes de 1980; debido a, en primer lugar, por la falta de información estadística, ya que como mencionamos el censo solo

reconocía y diferenciaba entre viviendas propias y no propias; además como una alternativa habitacional y una forma de tenencia particular no ha sido incorporada lo suficiente a los estudios urbanos que versan sobre la problemática habitacional que nos proporcionen algunos antecedentes, por lo que carecemos de argumentos y evidencias válidas para poder precisar su evolución y localización espacial antes de esa década, y cuya investigación, por el momento, sale de los alcances del presente trabajo.

No obstante, lo que podemos deducir es que en la época en que el arrendamiento fue la principal forma de alojamiento, la alternativa de compartir la vivienda se generaba principalmente a través de la relación inquilino y arrimado más que entre propietario y arrimado, es decir, se compartía la vivienda con otro quien la detentaba gracias al pago del alquiler. Situación que se vio modificada con el desarrollo y expansión de los asentamientos autoconstruidos, por medio de los cuales una parte importante de la población de bajos ingresos pudo cambiar la forma de tenencia bajo la cual se alojaban al momento de acceder a la propiedad. Asimismo, como algunos autores lo han señalado, cuando las colonias populares que se encuentran en vías a la consolidación, dan inicio a un proceso de construcción y densificación al interior de los lotes para acomodar a los nuevos miembros de la familia, a los hijos que se casan o a los parientes que llegan, ya sea de manera temporal o definitiva, éstos compartían la vivienda con el propietario de la misma (ver los trabajos de Andrade, 1999 y Bazant, 2003).

Como parte integrante del sistema habitacional de bajo costo, el alquiler y la vivienda compartida en los años venideros se vieron impactadas por las transformaciones que experimentaron las alternativas de vivienda en propiedad; lo cual determinó el papel que hoy en día tienen en la problemática habitacional de la Ciudad de México.

## **2.4 El impacto de los cambios en la política habitacional y urbana en la tenencia de la vivienda, 1980-2010**

A partir de la década de los ochenta el esquema de producción y acceso a la vivienda en la Ciudad de México se modificó sustancialmente, consecuencia, por un lado, de los cambios en la política habitacional nacional y, por otro, de la política urbana y habitacional llevadas a cabo por el gobierno del Distrito Federal a través del conocido Bando 2 y los programas de vivienda del INVI (Instituto de Vivienda). La primera, es una respuesta institucional frente a la gran demanda habitacional insatisfecha, el agotamiento de reservas de suelo, una crisis y ciertas transformaciones estructurales de la economía en el país; mientras que las segundas, son de carácter local enfocadas para revertir el crecimiento desordenado de la ciudad y responder a las necesidades de vivienda de la población capitalina.

La política habitacional puesta en marcha por el gobierno mexicano tiene su origen en el marco de la crisis generalizada de la economía a nivel mundial de 1982; el capital financiero internacional ejerció presión sobre los países latinoamericanos para el pago de la deuda externa, creando en los gobiernos la necesidad y las condiciones para la adopción del patrón neoliberal de acumulación de capital, lo cual produjo importantes modificaciones en sus políticas habitacionales impulsadas por el Banco Mundial a inicios de la década de los noventa.

Los organismos estatales de vivienda experimentaron una descapitalización acelerada, resultado de que el sistema financiero habitacional estuviera al borde del colapso como consecuencia de la inflación pero también por la pérdida de la capacidad adquisitiva de los sectores medios en relación con los precios de producción de la vivienda; situación que conllevó a una reestructuración en las normas de funcionamiento y características de las acciones de dichos organismos, permitiéndoles mantener la producción habitacional que financiaban e incluso aumentarla en las décadas venideras. Para enfrentar la brecha creciente de los costos de producción y los ingresos de los beneficiarios se modificaron las características de las viviendas, reduciendo la superficie promedio de las mismas

(20% en promedio, en el caso de INFONAVIT). Asimismo, dichos organismos renunciaron a su función de promotores de producción habitacional al limitar y dirigir su acción al financiamiento de programas de vivienda controlados por la promoción inmobiliaria capitalista; de este modo se transformaron en bancos hipotecarios que otorgan créditos subsidiados en condiciones favorables a sus derechohabientes (subsidios directos o tasas de interés menores a las bancarias) para que adquieran en el libre mercado sus viviendas (Pradilla, 2013:12).

En primer lugar, la vivienda de interés social es construida por grandes corporaciones inmobiliarias (GEO, URVI, HOMEX, ARA, SADASI) financiadas con capital bancario-financiero local y/o transnacionales, que transfieren el crédito a sus compradores; así se han producido macro-conjuntos de micro-viviendas –uni o multifamiliares producidos semi-industrialmente con materiales de poca calidad, en terrenos muy alejados de las periferias urbanas para reducir las rentas del suelo que implica una inversión en tiempo y dinero en desplazamientos hacia el trabajo y los servicios de sus habitantes. En segundo lugar, no cumplen en su mayoría con condiciones de habitabilidad óptimas para la familia ocupante, cuando miden entre 40 y 60 metros cuadrados cada vivienda, además estos macro-conjuntos se han caracterizado por carecer de transporte e infraestructura de abasto, educación, salud, comercio, cultura, recreación y demás satisfactores urbanos (Pradilla, 2013:11); además se conforman de bloques desarticulados ajenos a la escala y a los patrones culturales de los grupos a los que están destinados, especialmente cuando se trata de grupos populares, también presentan enormes problemas de deterioro debido a su poca calidad física y los altos costos que implica su mantenimiento.<sup>8</sup>

Lo anterior ha generado que 33% de estas viviendas sean abandonadas o devueltas (Mendiburu, 2011, citado por Pradilla). Para el año 2013 las cifras oficiales de la Secretaría de Hacienda ubicaron 5 millones de viviendas de interés social abandonadas en el país.<sup>9</sup> Para el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de

---

<sup>8</sup> Ejemplos de cómo en México los nuevos desarrollos habitacionales impactaron en la calidad de vida de sus habitantes se encuentran en trabajos como el de Esquivel, 2006, y para otros contextos latinoamericanos, el estudio de Ducci, 2006.

<sup>9</sup> Periódico La Jornada, 17 de enero de 2014.

México es de 12%, la mayor parte de estas viviendas se encuentra en municipios del Estado de México, pero en zonas céntricas de la Ciudad de México también existen viviendas en la misma situación.<sup>10</sup>

Esta es una de las razones por la cual la rentabilidad del negocio de la producción de vivienda de interés social se ha visto amenazada después de dos décadas de un adecuado funcionamiento. Además, el éxito de la política habitacional tuvo como base el crédito hipotecario, por tanto, depende de la amplitud del mercado de trabajo y es más vulnerable a las crisis cíclicas que conoce Latinoamérica desde 1982 (Coulomb, 2012:15). El nivel de ingresos y la inserción estable del acreditado al mercado de trabajo son condiciones exigidas para que se tenga acceso al crédito, lo cual está fuera de alcance de una gran parte de la población en nuestros países, que se han caracterizado por bajos niveles salariales, desempleo creciente, además de la inestabilidad de los trabajadores precarios e informales,<sup>11</sup> al respecto se señala que cerca de la mitad de la población en las grandes ciudades actualmente se emplean en el sector informal (Portes y Roberts, 2005; Pradilla, Moreno y Marqués, 2011, citados por Pradilla, 2013:17).

De tal manera, si en el periodo de auge industrial se hablaba de que los no sujetos de crédito eran principalmente la gran masa de obreros empobrecidos y explotados, en nuestra época con los procesos de desindustrialización y terciarización económica de las grandes ciudades, entonces los no sujetos de crédito son esa gran masa de población ocupada en el sector informal. Así los créditos de los organismos públicos de vivienda discriminan a los no sujetos de crédito, favoreciendo solamente a los distintos sectores de la demanda solvente, es decir, los que pueden pagarla, situación que se buscó superar mediante el otorgamiento estatal subsidiado para los sectores de bajos ingresos o el crédito de la banca

---

<sup>10</sup> Periódico La Jornada, 13 de julio de 2016.

<sup>11</sup> En las grandes ciudades de nuestra región, la incapacidad del sector industrial en retroceso, y del de comercio y servicios formales para generar empleos, conduce a que la tercerización de la economía haya tomado una forma polarizada, en un extremo está el sector terciario moderno y del otro un sector informal de gran magnitud, este último técnicamente muy atrasado, de muy baja productividad, que involucra mucha fuerza de trabajo sin calificación laboral específica, mal remunerada y sin seguridad social (Márquez y Pradilla, 2008:35).

hipotecaria privada. Entonces, la necesaria presencia del crédito tanto en el proceso de producción como en su circulación-realización introdujo de lleno al capital financiero en el terreno inmobiliario, con un papel protagónico y dominante (Pradilla, 2013:16).

Recurrentemente en la literatura encontramos que se habla de una “financierización” de la política de vivienda, debido a la presión de los organismos financieros internacionales o también por la mezcla de recursos provenientes de la banca privada, esto se refiere a la importancia que los organismos estatales de vivienda han dado a la sostenibilidad financiera de su gestión (Pradilla, 2013; Coulomb, 2012; Ducci, 2006, entre otros autores) que ha afectado tanto a los países atrasados como a los desarrollados, trayendo consecuencias negativas importantes como el problema de reembolso de los créditos hipotecarios y la cesión a firmas especializadas en juicios de desahucio, con los consecuentes procesos de desalojo, que habitualmente se encuentran en las planas de la prensa y en la información de los diferentes medios de comunicación, a raíz de la crisis de los créditos en Estados Unidos y el colapso inmobiliario en España en el 2008, situación que se extendió a otros países de la región europea.

En México las grandes empresas inmobiliarias atraviesan una profunda crisis por deudas acumuladas, un desplome de sus valores bursátiles y el importante número de viviendas abandonadas; lo mismo ocurre en Chile y Colombia (choque de la llamada “locomotora de la construcción”), que son actualmente el principal eje de debate en cuanto a un replanteamiento de las políticas habitacionales.

En esta nueva etapa, se siguió produciendo vivienda de interés social para la población derechohabiente capitalina, no obstante el grueso de ésta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México tendió a desarrollarse en conjuntos de gran tamaño (compuestos de 400 viviendas en promedio) en los municipios conurbados del Estado de México, donde existía una mayor oferta de suelo barato. Mientras tanto, en el Distrito Federal se dio a través de conjuntos más pequeños localizados en las zonas centrales e intermedias de la ciudad, integrados por un menor número de viviendas (30 viviendas en promedio) y también menor superficie de las mismas,

de igual manera se redujeron las áreas de uso social y los equipamientos proporcionados a sus habitantes. Además no todas las viviendas que son adquiridas a través de los organismos públicos de vivienda son de interés social, de acuerdo con Schteingart y García (2006:47) en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México sólo 67% pertenecen a esta categoría, el resto es de interés medio y la llamada vivienda media, siendo los precios de las viviendas y los rangos de ingresos solicitados para su adquisición mayores en las dos últimas; en el caso de la vivienda de interés social el rango va de 5 a 16 salarios mínimos mensuales, que deja fuera de toda posibilidad a 60% de la población derechohabiente que gana menos de cuatro salarios mínimos.

En la Ciudad de México, de 1990 al año 2000 el incremento del parque habitacional fue de 20.8% y una década posterior de 12.6%, ambos mayores al registrado entre 1980 a 1990 (ver cuadros 1 y 2), dicho incremento responde al *boom* inmobiliario en las áreas centrales e intermedias y, principalmente, a la generación de nuevas viviendas al interior de los predios de los asentamientos populares ya existentes en la ciudad. Es precisamente en el lapso de los últimos veinte años que la vivienda propia pierde presencia y la no propia aumenta su porcentaje en total de viviendas existentes; lo cual, en parte, se relaciona con la problemática de la vivienda de interés social y, por otra parte, como resultado de la implementación de las políticas habitacional y urbana del gobierno capitalino.

Localmente la acción habitacional del gobierno del Distrito Federal desde la década de 1970 tuvo particularidades con respecto a la llevada a cabo en el ámbito federal, mismas que adquirieron mayor presencia a raíz de los sismos de 1985. Dichas particularidades se refieren en concreto al tipo de programas aplicados, los cuales se enfocaron al mejoramiento del entorno construido, a la regeneración de tugurios y, entrada la década de los 80, a la mayor participación de las organizaciones de pobladores (Puebla, 2007:115). A la par y de forma relacionada, ya se venía gestando una política de desarrollo urbano con el fin de saturar y reciclar áreas habitadas, es decir, consolidar a la ciudad ante la escasez de suelo donde expandirse, la reserva territorial disponible es el interior de la misma ciudad.



Las organizaciones sociales y ONG's han sido actores fundamentales en la definición de la política urbana y habitacional de la Ciudad de México. Dichos actores estuvieron presentes en las propuestas y quehacer del FONHAPO (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares), organismo federal creado en 1981 se enfocó a atender la demanda de la población no asalariada de menores ingresos (a 2.5 salarios mínimos). A nivel local, se creó en 1987 FICAPRO (Fideicomiso Casa Propia), programa específico para las áreas centrales de la ciudad y FIVIDESU (Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano) que desarrolló programas de vivienda terminada y progresiva, así como algunas acciones de mejoramiento y ampliación, principalmente en zonas periféricas; posteriormente, en 1995 se crea el INVI (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México). No obstante, todos ellos se vieron afectados y condicionados por la política federal de vivienda, el entorno macroeconómico y político imperante (ibid:117).

El FONHAPO dentro de la política habitacional fue concebido como una respuesta a los conflictos derivados de la urbanización irregular y una alternativa a la "autoconstrucción anárquica", con esta encomienda destinó sus recursos a programas de pie de casa y lotes con servicios, desde su existencia el número de acciones fue reducida y tuvieron un impacto nulo en la problemática que se buscaba resolver. Tales limitaciones fueron el resultado de la política federal de vivienda que destina la mayor parte de sus recursos a vivienda terminada y, aunque descentralizó la atención de la demanda de la población de menores recursos a los gobiernos locales fue sin apoyos económicos federales. Asimismo, el apoyo a la autoconstrucción ya enfrentaba una escasez de suelo para llevarse a cabo (Coulomb y Sánchez, 1991:53). Derivado de lo anterior, en 2001 FONHAPO se transformó en banca de segundo piso; para 2003 con la creación del FONAEVI (Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda) los recursos federales a estos programas son retomados pero con la participación de los recursos de los gobiernos locales de manera igualmente compartida; asimismo, la acción de los programas ya no es a través de créditos para la población sino en forma de subsidios (Puebla, ibid).

En el caso de FICAPRO y FIVIDESU que operaron hasta 1998, habían ejercido como promotores ante la banca para que sus acreditados accedieran a financiamiento bancario, sin embargo, presentaban una importante deuda que heredaron (en UDIS) al gobierno local de 1997. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México que fungía como una instancia coordinadora de las acciones de ambos fideicomisos, en 1998 se transformó en el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, adquiriendo funciones operativas como organismo habitacional local (Ibid:117-118).

Además de incorporar los programas de FICAPRO y FIVIDESU, el INVI puso en marcha dos nuevos programas, uno fue el de “Mejoramiento de Vivienda” y, el otro, “Vivienda en Lote Familiar”, los cuales estuvieron enfocados a crear las condiciones financieras, técnicas y sociales para mejorar las condiciones de habitabilidad de las clases populares; dichos programas se diseñaron con el propósito de apoyar los procesos de autoproducción de forma individual o colectiva; asimismo se concibió un conjunto de acciones para ampliar, reforzar o consolidar viviendas en proceso, fortalecer las redes solidarias y abatir el hacinamiento mediante la producción de viviendas adicionales en predios familiares. Posteriormente, a través de ellos se propuso contribuir a la consolidación de barrios populares y contrarrestar la expansión periférica de la ciudad (Mier y Terán, 2012:33).

Las propuestas de los nuevos programas del INVI fueron novedosas porque no se habían desarrollado con anterioridad en la ciudad capital ni en el resto del país; sin embargo, con algunas variantes, en otros países latinoamericanos la política local de vivienda ha seguido el mismo rumbo con programas como el de “Redensificación Predial” o “Fondo de Patio” en Santiago de Chile y el de “Redensificación de Vivienda en Terraza” en la ciudad de Medellín, Colombia.

De 1998 al 2000 el INVI trabajó principalmente por medio de la gestión de organizaciones sociales, otorgando créditos colectivos que posteriormente se individualizaron a favor de los beneficiarios de las acciones. En este periodo la producción habitacional a través de sus programas resultó limitada (6,000 acciones) consecuencia, por un lado, de problemas financieros derivados de la reducción del

presupuesto por la menor participación federal a los gobiernos locales, así como por las deudas adquiridas por los fideicomisos anteriores y; por otro, debido a irregularidades en los proyectos de las organizaciones sociales (Puebla, 2007:21).

Puede decirse que los primeros años de vida de los Programas de Mejoramiento y Vivienda en Lote Familiar, fueron puestos a prueba en su diseño, formulación y desarrollo de un determinado número de acciones. Su consolidación y ampliación en su ámbito de actuación territorial, número de acciones, destinatarios, recursos financieros y humanos, tiene lugar en el periodo de 2000 a 2006 (Mier y Terán, 2012:3); el gobierno de la ciudad de entoces designó un presupuesto mucho mayor utilizando recursos fiscales y se propuso alcanzar la meta de 150 mil acciones de vivienda a través de los programas del INVI, los cuales experimentaron adecuaciones por los problemas detectados en su fase de prueba (Puebla, 2007:120).

En correspondencia con el propósito de los programas del INVI, en el año 2000 el nuevo gobierno de la ciudad decide aplicar el conocido Bando Informativo 2, el cual restringía la construcción de conjuntos habitacionales en la ciudad, permitiendo ésta sólo en las cuatro delegaciones centrales, como una medida para forzar la producción de vivienda en esa área y poner freno a la expansión de la ciudad. El instituto fue modificando las Reglas de Operación para abarcar todos los casos que se presentan en las distintas áreas de la ciudad (centrales, intermedias y periféricas), ya para el 2005 se definieron cuatro programas que contemplaban distintas modalidades: Programa de Vivienda en Conjunto, Programa de Mejoramiento de Vivienda; Programa de Reserva Inmobiliaria y Programa de Rescate de Cartera Hipotecaria.

Los dos primeros fueron los principales programas del INVI y quedaron diferenciados por su ámbito territorial de aplicación, la situación de propiedad del suelo y la condición de organización de la población objetivo. El Programa de Vivienda en Conjunto (sus modalidades: vivienda nueva, adquisición de vivienda en inmuebles catalogados y no catalogados, vivienda progresiva y adquisición de vivienda) se aplicó principalmente en zonas céntricas para población no propietaria

del suelo, en su mayoría, adscrita a una organización social; mientras tanto, el Programa de Mejoramiento de Vivienda (sus modalidades: ampliación, mejoramiento mantenimiento, vivienda nueva progresiva, vivienda nueva terminada y vivienda catalogada patrimonial) intervino en las zonas intermedias y periféricas de la ciudad, sobre predios propiedad de familias de escasos recursos, cuya gestión es de forma individual.

Al término de la gestión del gobierno capitalino en 2006, las acciones logradas a través de ambos programas sumaron 114,897, un 22% a través del Programa de Vivienda en Conjunto, principalmente bajo la modalidad de vivienda nueva terminada, un poco más de la mitad de éstas se localizaron en las delegaciones centrales y el resto en distintas zonas periféricas. El grueso del total de las acciones correspondió al Programa de Mejoramiento de Vivienda, bajo las modalidades de mejoramiento, ampliación y mantenimiento, en su mayoría se llevaron a cabo en las delegaciones de Iztapalapa y Gustavo A. Madero (44%), seguidas por Álvaro Obregón, Tlalpan, Iztacalco, Coyoacán y Tláhuac (33%) (Mier y Terán, 2012:112).

Para el periodo sexenal siguiente ambos programas siguieron en marcha con el mismo esquema aunque con algunas variantes; el gobierno de la ciudad se planteó como meta 200 mil acciones de vivienda, de las cuales se alcanzó 65.4% (130,829 acciones en total), la mayoría de éstas fueron por medio del Programa de Mejoramiento de Vivienda con un 65% (los créditos fueron para mejoramiento y ampliación de vivienda, vivienda progresiva nueva y subsidio para la sustentabilidad); el resto de las acciones se logró gracias al Programa de Vivienda en conjunto (créditos para vivienda nueva terminada, ayuda en renta para familias en zonas de riesgo y viviendas con sustentabilidad).<sup>12</sup>

Algunos trabajos consultados, que han evaluado los programas del INVI (Puebla, 2007, Coulomb, 2006, Casa y Ciudad, 2010, Mier y Terán, 2012), coinciden en que estos se convirtieron en una innovadora política de atención social y urbana, su principal logro radica en haber alcanzado una producción habitacional sin precedentes en la Ciudad de México, dirigida principalmente a la población de

<sup>12</sup> Información disponible en <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2012Metas.aspx>

menores recursos. La promoción directa por parte del instituto y el financiamiento por medio de recursos públicos permitió que los créditos sean accesibles a la población del sector popular, así la política habitacional del gobierno local se diferencia de la política habitacional federal, la cual a través de los organismos de vivienda orientaron sus programas al libre mercado dejando fuera de sus acciones a la población con menor capacidad económica. Sin embargo, la dependencia de los programas de los recursos fiscales del gobierno local es una de sus principales limitantes, con ello se subordinan a la voluntad política de las autoridades en la asignación de recursos en materia habitacional; además, el alto nivel de subsidio y la poca recuperación crediticia es otro de los problemas presentes a resolver para garantizar los recursos suficientes y el logro de metas significativas.

Por su parte, el Programa de Mejoramiento de Vivienda es el más importante del instituto con el mayor número de acciones y aplicado en casi todo el territorio del Distrito Federal, enfocándose en zonas de alto grado de marginación. Los créditos otorgados para el mejoramiento, ampliación y mantenimiento del parque habitacional existente favorecen las estrategias de consolidación y de control de la expansión urbana periférica con el propósito de aprovechar potencialmente la infraestructura y el equipamiento con el que ya se contaba. Asimismo, la ampliación y desdoblamiento de la vivienda progresiva propicia que las familias que comparten el espacio habitacional fortalezcan sus estrategias de reproducción, logrando a través de ellas un capital económico y social que con la vivienda individual no se genera tan fácilmente, más aún cuando las oportunidades de conseguir un lote o una casa propia están cada vez más lejos de las fuentes de trabajo. Entre sus debilidades se concuerda que los logros cuantitativos de las acciones no han ido a la par de aspectos cualitativos a nivel habitacional y barrial; entre algunas situaciones a resolver está la irregularidad jurídica, la planificación de la densidad de los distintos barrios, la capacidad de los servicios y equipamientos básicos.

En cuanto al Programa de Vivienda en Conjunto, sus acciones llevaron a la producción de vivienda nueva termina en predios baldíos, por sustitución de vivienda precaria y vivienda en alto riesgo estructural. Su principal logro consistió en una

importante producción habitacional en las zonas céntricas de la ciudad para los sectores populares de la población, con características similares (en cuanto a su tamaño y calidad) a las que presentan los conjuntos de promotores privados para sectores medios de la población. Posteriormente, con las modificaciones al Bando 2 en el año 2007, las acciones del programa también se localizaron en delegaciones periféricas aunque en menor medida. Entre las limitaciones del desarrollo del Programa de Vivienda en Conjunto está la escasez y precio de suelo; además, que no garantiza el arraigo de la población de bajos recursos en las zonas céntricas y privilegiadas de la ciudad, por tanto, los beneficiarios con el pasar del tiempo ante las presiones del mercado inmobiliario privado podrían vender o rentar sus viviendas para otros usos; de igual manera, la mayor parte de sus acciones se realizaron con organizaciones sociales y generaron prácticas de corrupción entre actores involucrados.

A pesar de las limitaciones mencionadas de las dos vertientes más importantes de los programas del INVI, los expertos concuerdan en su originalidad y su congruencia en los avances por garantizar el derecho a la vivienda de la población menos favorecida económicamente de la ciudad capital. Hasta el momento de escribir el presente trabajo, el INVI sigue manteniendo ambos programas y sus modalidades (69,444 acciones en el periodo 2012-2015), así como el Programa de Rescate de Cartera Hipotecaria, Programa de Autoproducción de Vivienda y Programa de Suelo, además incorporó el servicio y trámite de “Condominio Familiar”.<sup>13</sup>

Con respecto al Bando Informativo 2, como ya se mencionó, inició en el año 2000 con los objetivos de frenar el crecimiento de la mancha urbana, detener el proceso de despoblamiento en las delegaciones centrales y crear una oferta de vivienda para la población más necesitada.<sup>14</sup> En cuanto a la ciudad central, se

---

<sup>13</sup>Información disponible en <http://www.invi.df.gob.mx/portal/programas.aspx>

<sup>14</sup> El interés por el repoblamiento por la ciudad central ya estaba presente con anterioridad al Bando 2, como antecedentes se encuentran en la modalidad de “áreas con potencial de reciclamiento” en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996; así como en la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya reforma fue publicada en la *Gaceta Oficial* en febrero de

consiguió un crecimiento del parque habitacional en la última década, por un lado, gracias a las acciones del INVI y, por otro, a promotores inmobiliarios privados que produjeron más vivienda de tipo medio y medio alto que vivienda social y económica, esto último se debe al encarecimiento del suelo que dificultó la producción de vivienda para población de menores ingresos y por el incremento en el número de créditos otorgados por el INFONAVIT, FOVISSSTE, las SOFOLES y la banca privada, es decir, la oferta de vivienda de los desarrolladores privados se dirigió a los sectores que pueden pagar el alto costo del suelo. Ante la escasez de suelo y el encarecimiento del mismo, independientemente de lo establecido en dicho ordenamiento urbano, a partir del 2002 la vivienda privada disminuyó en las delegaciones centrales y aumentó en otras demarcaciones, así para el 2005, tres de cada diez viviendas se construyeron fuera de la ciudad central (Esquivel, 2007:267, 279, 280), situación que se fortaleció con las modificaciones al Bando 2 anunciadas por el gobierno de la ciudad en el 2007 con el objetivo de atender el déficit habitacional en delegaciones no centrales y la densificación de zonas específicas, la única restricción contemplada fue la construcción de vivienda en suelo de conservación.<sup>15</sup>

No obstante, los objetivos del Bando 2 no se cumplieron e incluso, para algunos estudiosos de sus impactos, tuvieron un efecto inverso que llevaron a mayores conflictos urbanos. Para empezar, si bien cierto se experimentó un crecimiento del número de viviendas en la ciudad central esto no resultó en un repoblamiento de esa área; a una década de su puesta en marcha el crecimiento en el número de residentes fue mínimo, del año 2000 al 2010 el aumento en la delegación Benito Juárez fue de 7.9%, en Miguel Hidalgo de 5.5%, en Cuauhtémoc de 4.4% y en el caso de Venustiano Carranza caracterizada como una delegación popular la población disminuyó en 7.08%. Ante el mínimo incremento de la población y la gran producción habitacional, ya se habla de una sobreproducción porque muchos departamentos se encuentran desocupados, a pesar de ello se observan

---

1999, donde se establecieron acciones para impulsar procesos de reciclamiento y regeneración del suelo urbano (Esquivel, 2007:255).

<sup>15</sup> Periódico El Universal, 21 de febrero de 2007.

escasez de agua potable, fallas en el suministro de energía eléctrica y en el sistema de drenaje, falta de espacios para estacionamiento, entre otros problemas, que afectan a los antiguos como nuevos residentes.

Mientras tanto en las delegaciones periféricas donde existe el mayor suelo de conservación, el incremento de vivienda (ver cuadro 1 y 2) y población fue más significativa que en la ciudad central; en los últimos diez años Milpa Alta sumó 38% nuevos habitantes, Cuajimalpa 23.8%, Tláhuac 19.3%, Xochimilco 13.04% y Tlalpan 12.04%,<sup>16</sup> mismas demarcaciones que concentran el mayor número de asentamientos irregulares, lo cual expresa que la ocupación clandestina en zonas de conservación es una opción para la población de la Ciudad de México que no puede acceder a un crédito del INVI o a una vivienda de interés social, aunque los asentamientos irregulares no tienen la magnitud de las décadas anteriores ahora, a pesar de los constantes desalojos de las autoridades capitalinas reportadas por la prensa local, se trata de invasiones “hormiga” que igualmente tienen un efecto negativo para el desarrollo urbano y la sustentabilidad de la ciudad (ibid:287).

La ocupación en zonas de conservación manifiesta el fracaso de la encomienda de frenar el crecimiento de la mancha urbana del Bando 2, además ésta sigue creciendo sobre el territorio del Estado de México, consecuencia del surgimiento de asentamientos irregulares en los municipios conurbados y por los grandes conjuntos habitacionales de desarrolladores privados que aprovecharon las facilidades otorgadas por las autoridades de esta misma entidad. En este sentido, se ha insistido en que el crecimiento de la mancha urbana en la Ciudad de México no se puede controlar o planificar bajo un criterio de división político-administrativa, sino en el conjunto de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

De este apretado recuento de las transformaciones en la política urbana y de vivienda de las últimas tres décadas, en cuanto a su impacto en el sistema habitacional de bajo costo en la Ciudad de México, entendido éste como alternativas que las familias del sector popular de la población tienen para habitar en la ciudad de acuerdo con sus estrategias de reproducción, podemos decir que el renovado

---

<sup>16</sup> Periódico el Universal, 27 de Noviembre de 2010.



dinamismo del alquiler y compartir la vivienda, son el resultado de las limitaciones, contradicciones y conflictos por los que atraviesan las opciones de vivienda en propiedad.

La política habitacional federal tuvo como propósito permitir a cada familia acceder a una vivienda digna, propia e independiente, generando una producción masiva de vivienda de interés social, pero en realidad no resuelve el problema de la demanda en la materia, cuando gran parte de los hogares no puede acceder a este tipo de solución habitacional por su inestabilidad en el empleo o por su nivel de ingreso. En la Ciudad de México no existe como tal una oferta de vivienda de interés social por los altos costos de los inmuebles, los beneficiarios de los fondos públicos que tienen la posibilidad de adquirir una vivienda ofertada por los desarrolladores privados en la ciudad capital son los pertenecientes al sector medio y alto de la población que complementan los créditos hipotecarios con capital de otras fuentes; mientras los beneficiarios que no cuentan más que con su crédito obtenido sólo pueden adquirir una vivienda con los desarrolladores privados en los municipios periféricos del Estado de México, muchos de ellos prefieren rentar o vivir con los padres en vez de asumir los costos sociales y económicos que implican ser propietario de una vivienda demasiado alejada de sus fuentes de trabajo.

Mismos costos que muchas familias del sector popular no están dispuestos a padecer mediante la alternativa de la autoconstrucción que ha tendido a localizarse en la distante periferia de los municipios conurbados mexiquenses, apartados de los empleos informales, cuya localización es en gran parte céntrica. Como una forma de producción de lo urbano y principal fuente de propiedad habitacional para la población de menores ingresos, la autoconstrucción se ha visto frenada ya que requiere de suelo para poder desarrollarse, el cual es cada vez más escaso en las inmediaciones de la Ciudad de México; a ello se suma el encarecimiento de los insumos de la construcción frente a la pérdida del poder adquisitivo y de las posibilidades de ahorro de las familias.

Principalmente la problemática habitacional y urbana de la Ciudad de México actualmente se relaciona con la escasez de suelo y su encarecimiento correlativo,

esta tendencia afecta a todos los sectores de la población, deriva en una agudización de la lucha por la apropiación de los terrenos aún disponibles, siendo el principal ganador y beneficiario el sector inmobiliario bajo las leyes de mercado y la ganancia, cuya lógica ha determinado la estructura territorial de la ciudad que no coincide con los principales propósitos planteados en la política habitacional federal ni con la política urbana y habitacional del gobierno local.

Mientras los costos del suelo se elevan la proporción de familias que pueden comprar terrenos disminuye. Las opciones que tiene la población de bajos recursos para vivir al interior de la ciudad capital en calidad de propietarios son la autoconstrucción en las zonas de protección ecológica con pocas posibilidades de regularizarse y de contar con servicios básicos; otra el acceso a un crédito del Programa de Vivienda en Conjunto del INVI, que si bien es cierto es uno de los logros del gobierno local, enfrenta problemas mencionados en páginas anteriores — disponibilidad de suelo, corrupción y de financiamiento- que limitan o pueden llegar a restar el número de sus acciones; una opción más es a través de la sucesión de la propiedad por la herencia en las colonias populares más antiguas, aunque ésta no se considera un factor estructurador de las prácticas habitacionales del sector popular.

Así el nuevo dinamismo de formas de tenencia habitacional en no propiedad en la Ciudad de México, se relaciona en gran medida con que no requieren una mayor oferta de suelo. La vivienda en alquiler en nuestros días se encuentra esparcida en las distintas zonas de la Ciudad de México, el alquiler de bajo costo se encuentra localizado sobre todo en las colonias populares consolidadas de las delegaciones del primer y segundo contorno, pero en la última década se ha extendido a aquellas en proceso de consolidación incluidas las del tercer contorno. Con respecto a esta forma de tenencia, es importante mencionar su aumento en la ciudad central, el cual seguramente está asociado a la importante producción habitacional ahí experimentada que, por sus características, se trata de la oferta de departamentos en alquiler para los estratos medios y altos de la población, aunque no contamos con evidencias para comprobarlo.

La alternativa de compartir con los padres o familiares la vivienda o el lote, es la que ha tenido una mayor participación en el incremento de la vivienda no propia en la Ciudad de México, situación que se encuentra presente principalmente en las colonias populares consolidadas y en proceso de consolidación gracias a los procesos de desdoblamiento familiar; los cuales busca apoyar el Programa de Mejoramiento del INVI, cuyos logros en número de acciones han sido significativos; sin embargo, la evaluación del impacto en las condiciones habitacionales en términos cualitativos, las cuestiones jurídicas y los problemas derivados de saturación de los predios aún están pendientes.

De tal manera que en nuestros días el alquiler y compartir la vivienda son formas de tenencia y opciones habitacionales a las que está recurriendo cada vez más la población de menores ingresos, su principal escenario son las colonias populares que tienden al aumento de su densidad urbana y de los niveles de hacinamiento, cuestión que abordaremos en el siguiente capítulo.

En esta parte del trabajo intentamos comprender de forma general el desempeño y situación del sistema habitacional de bajo costo, que dicho sea de paso no es el fin particular de nuestro trabajo, excepto en la medida que nos ayuda a explicar los cambios en los patrones de movilidad y el ejercicio de la elección habitacional en la población del sector popular de la población.

**Cuadro 1. Ciudad de México. Total de viviendas por delegaciones, 1950-2010**

	Viviendas					
	1950	1960	1970	1980	1990	2000
<b>Distrito Federal</b>	626.262	902.083	1.219.419	1.754.727	1.799.410	2.132.000
Benito Juárez	57.500	90.967	98.328	134.314	115.433	115.000
Cuauhtémoc	200.915	197.435	182.096	200.089	159.712	150.000
Miguel Hidalgo	94.434	118.616	120.920	117.878	99.406	96.000
Venustiano Carranza	112.148	140.459	165.500	142.197	117.877	118.000
<b>Ciudad central</b>	464.997	547.477	566.844	594.478	492.428	481.000
Álvaro obregón	17.934	38.958	74.132	122.713	134.613	165.000
Azcapotzalco	37.073	54.904	91.903	117.458	103.452	110.000
Coyoacán	13.510	33.145	57.080	117.713	143.531	164.000
Cuajimalpa	2.011	3.444	5.338	15.474	23.448	34.000
Gustavo A. Madero	40.964	103.437	195.335	281.327	263.319	298.000
Iztacalco	6.698	35.505	79.896	105.525	93.848	99.000
Iztapalapa	14.888	43.961	83.907	225.808	295.760	407.000
Magdalena Contreras	4.386	7.069	11.649	31.290	40.300	52.000
Milpa Alta	4.164	4.931	5.899	9.425	12.332	21.000
Tláhuac	3.730	5.535	9.346	24.310	39.363	70.000
Tlalpan	5.854	10.593	22.026	69.929	103.961	142.000
Xochimilco	10.053	13.124	19.064	39.277	53.051	83.000
<b>Resto</b>	161.265	354.606	655.575	1.160.249	1.306.978	1.650.000

Fuente: Elaboración propia con base en Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith, 2006; INEGI, XIII Censo General y Vivienda, 2010.

**Cuadro 2. Ciudad de México. Incremento habitacional, 1950-2010**

	1950-1960	1960-1970	1980-1990	1990-2000	2000-2010
<b>Distrito Federal</b>	275,821	317,336	44,683	333,003	308,228
Benito Juárez	33,467	7,361	-18,881	542	23,424
Cuauhtémoc	-3,480	-15,339	-40,377	-9,307	23,599
Miguel Hidalgo	24,182	2,304	-18,472	-2,597	23,591
Venustiano Carranza	28,311	25,041	-24,320	573	-963
<b>Ciudad central</b>	82,480	19,367	-102,050	-10,789	69,651
Alvaro obregón	21,024	35,174	11,900	30,639	30,464
Azcapotzalco	17,831	36,999	-14,006	7,270	8,501
Coyoacán	19,635	23,935	25,818	21,459	17,150
Cuajimalpa	1,433	1,894	7,974	10,600	13,612
Gustavo A. Madero	62,473	91,898	-18,008	34,823	22,303
Iztacalco	28,807	44,391	-11,677	5,753	1,904
Iztapalapa	29,073	39,946	69,952	111,858	52,603
Magdalena Contreras	2,683	4,580	9,010	12,511	10,086
Milpa Alta	767	968	2,907	9,230	9,248
Tláhuac	1,805	3,811	15,053	31,122	19,022
Tlalpan	4,739	11,433	34,032	38,217	35,384
Xochimilco	3,071	5,940	13,774	30,314	18,300
<b>Resto</b>	193,341	300,969	146,729	343,796	238,577

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadro 1.

**Cuadro 3. Ciudad de México. Vivienda propia y no propia, total y porcentaje, 1950-2010**

	1950	1960	1970	1980	1990	2000
<b>Total de viviendas</b>	626,262	902,083	1,219,419	1,754,727	1,799,410	2,132,000
<b>Absolutos</b>						
Viviendas propias	156,445	184,720	449,449	831,193	1,166,385	1,489,000
Viviendas no propias	466,949	713,977	761,732	908,298	622,786	604,000
<b>%</b>						
Viviendas propias	25.0	20.5	36.9	47.4	64.8	70.0
Viviendas no propias	74.6	79.1	62.5	51.8	34.6	30.0

Fuente: Elaboración propia con base en Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith, 2006; INEGI, XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.

**Cuadro 4. Ciudad de México. Vivienda no propia, total y por delegación, 1950-2010**

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
<b>Distrito Federal</b>	469,949	713.977	761.732	908.298	611.989	600.411	793.7
Benito Juárez	42.148	72.137	68.633	89.359	54.864	49.399	53.7
Cuauhtémoc	178.413	182.430	152.232	165.308	82.881	62.117	79.1
Miguel Hidalgo	75.642	98.926	87.546	81.061	52.291	40.889	49.1
Venustiano Carranza	92.859	118.547	117.671	91.217	47.849	39.087	43.1
<b>Ciudad central</b>	389.060	472.040	426.082	426.945	237.885	191.492	225.1
Álvaro obregón	11.801	27.426	38.104	58.082	41.168	41.877	64.8
Azcapotzalco	24.802	52.104	60.288	66.845	41.540	36.086	37.4
Coyoacán	851	19.423	23.117	35.229	32.290	36.601	43.4
Cuajimalpa	714	1.818	2.092	6.374	6.678	7.746	12.5
Gustavo A. Madero	26.381	71.268	106.458	136.096	89.536	88.194	113.8
Iztacalco	308	24.747	46.420	51.652	33.369	29.734	31.2
Iztapalapa	5.494	24.750	40.024	75.615	76.081	95.130	150.1
Magdalena Contreras	2.171	4.404	4.450	12.446	9.543	10.064	15.7
Milpa Alta	804	1.716	1.203	1.786	1.968	3.442	5.6
Tláhuac	548	1.688	1.869	5.115	7.826	13.095	27.0
Tlalpan	2.710	6.737	7.599	20.129	21.694	29.814	44.5
Xochimilco	2.795	5.761	6.215	11.984	12.411	17.586	21.9
<b>Resto</b>	79.378	241.844	337.839	481.353	374.104	409.369	568.5

Fuente: Elaboración propia con base en Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith, 2006; INEGI, XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.

**Cuadro 5. Ciudad de México. Distribución porcentual de viviendas no propias, total y por delegación**

	1950	1960	1970	1980	1990	2000
<b>Distrito Federal (Total de viviendas 100%)</b>	466,949	713,977	761,732	908,298	622,786	604,368
Benito Juárez	9.02	10.11	9.01	9.84	8.90	8.20
Cuauhtémoc	37.9	25.56	19.98	18.20	13.60	10.30
Miguel Hidalgo	16.2	13.86	11.49	8.92	8.50	6.80
Venustiano Carranza	19.18	16.61	15.7	10.04	7.80	6.50
<b>Ciudad central</b>	<b>82.30</b>	<b>66.14</b>	<b>56.18</b>	<b>47.00</b>	<b>38.80</b>	<b>31.84</b>
Álvaro obregón	2.53	3.84	5.01	6.39	6.80	6.90
Azcapotzalco	5.31	7.30	7.91	7.36	6.80	6.00
Coyoacán	0.18	2.72	3.04	3.88	5.30	6.10
Cuajimalpa	0.15	0.25	0.28	0.70	1.10	1.20
Gustavo A. Madero	5.65	9.98	13.97	14.98	14.60	14.60
Iztacalco	0.07	3.47	6.09	5.69	5.40	4.90
Iztapalapa	1.18	3.47	5.25	8.33	12.50	15.80
Magdalena Contreras	0.46	0.62	0.58	1.37	1.60	1.60
Milpa Alta	0.17	0.24	0.16	0.20	0.30	0.50
Tláhuac	0.12	0.24	0.25	0.56	6.80	2.10
Tlalpan	0.58	0.94	1.00	2.22	3.60	4.90
Xochimilco	0.60	0.81	0.82	1.32	2.00	2.90
<b>Resto</b>	<b>17.00</b>	<b>33.88</b>	<b>44.36</b>	<b>53.00</b>	<b>66.80</b>	<b>68.14</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith, 2006; INEGI, XIII Censo General Población y Vivienda, 2010.



**Cuadro 6. Ciudad de México. Porcentaje de viviendas no propias, total y por delegación, 1950-2010**

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
<b>Distrito Federal</b>	74,56	79,15	62,47	51,76	34,61	28,34	20,10
Benito Juárez	73,30	79,30	69,80	66,50	48,70	43,60	30,10
Cuauhtémoc	88,80	92,40	83,60	82,60	53,80	42,40	30,10
Miguel Hidalgo	80,10	83,40	72,40	68,80	54,10	43,50	30,10
Venustiano Carranza	82,80	84,40	71,10	64,10	41,20	33,60	20,10
<b>Ciudad central</b>	83,67	86,22	75,17	71,82	48,31	39,76	20,10
Álvaro obregón	65,80	70,40	51,40	47,30	31,40	25,80	20,10
Azcapotzalco	66,90	94,90	65,60	56,90	40,80	33,30	20,10
Coyoacán	6,30	58,60	40,50	29,50	23,10	22,60	20,10
Cuajimalpa	35,50	52,80	39,20	41,20	28,90	23,50	20,10
Gustavo A. Madero	64,40	68,90	54,50	48,40	34,60	30,00	20,10
Iztacalco	4,60	69,70	58,10	48,90	36,10	30,50	20,10
Iztapalapa	36,90	56,30	47,70	33,50	26,40	23,70	20,10
Magdalena Contreras	49,50	62,30	38,20	39,80	24,20	19,50	20,10
Milpa Alta	19,30	34,80	20,40	18,90	16,70	16,20	20,10
Tláhuac	14,70	30,50	20,00	21,00	20,30	19,00	20,10
Tlalpan	46,30	63,60	34,50	28,80	21,60	21,40	20,10
Xochimilco	27,80	43,90	32,60	30,50	23,90	21,50	20,10
<b>Resto</b>	49,22	68,20	51,53	41,49	28,62	24,80	20,10

Fuente: Elaboración propia con base en Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith, 2006; INEGI, XIII Censo General Población y Vivienda, 2010.

**Cuadro 7. Ciudad de México. Total de viviendas alquiladas y en otra situación, 1980-2010**

	Alquiladas				En otra situación	
	1980	1990	2000	2010	1980	1990
<b>Distrito Federal</b>	729.069	458.829	427.496	527.271	179.229	153.160
Benito Juárez	78.912	46.170	41.608	42.074	10.447	8.694
Cuauhtémoc	152.234	69.987	50.593	65.015	13.074	12.894
Miguel Hidalgo	71.089	44.726	33.893	41.147	9.972	7.565
Venustiano Carranza	78.070	38.477	29.196	26.933	13.147	9.372
<b>Ciudad central</b>	380.305	199.360	155.290	175.169	46.640	38.525
Álvaro Obregón	40.528	28.112	29.123	37.580	17.554	13.056
Azcapotzalco	54.177	33.109	26.747	26.872	12.668	8.431
Coyoacán	23.747	21.147	25.140	32.134	11.482	11.143
Cuajimalpa de Morelos	3.930	4.105	5.028	8.808	2.444	2.573
Gustavo A. Madero	104.254	66.580	59.504	65.886	31.842	22.956
Iztacalco	39.673	24.619	20.121	19.938	11.979	8.750
Iztapalapa	50.997	49.802	60.164	91.972	24.618	26.279
Magdalena Contreras	8.733	5.770	6.018	7.098	3.713	3.773
Milpa Alta	623	1.216	1.721	3.090	1.163	752
Tláhuac	2.523	4.322	8.205	16.212	2.592	3.504
Tlalpan	11.289	12.061	19.029	28.415	8.840	9.633
Xochimilco	8.290	8.626	11.856	14.097	3.694	3.785
<b>Resto</b>	348.764	259.469	272.656	352.102	132.589	114.635

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, X Censo General de Población y Vivienda, 1980; INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000; XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.

**Cuadro 8. Ciudad de México. Distribución porcentual de viviendas alquiladas y en otra situación, total Delegación, 1980-2010**

	Alquiladas				En otra situación		
	1980	1990	2000	2010	1980	1990	2010
<b>Distrito Federal (Total de viviendas 100%)</b>	729.069	458.829	427.496	527.271	179.229	153.160	153.160
Benito Juárez	10,82	10,06	9,73	7,98	5,83	5,68	5,68
Cuauhtémoc	20,88	15,25	11,83	12,33	7,29	8,42	8,42
Miguel Hidalgo	9,75	9,75	7,93	7,80	5,56	4,94	4,94
Venustiano Carranza	10,71	8,39	6,83	5,11	7,34	6,12	6,12
<b>Ciudad central</b>	<b>52,16</b>	<b>43,45</b>	<b>36,33</b>	<b>33,22</b>	<b>26,02</b>	<b>25,15</b>	<b>25,15</b>
Álvaro Obregón	5,56	6,13	6,81	7,13	9,79	8,52	8,52
Azcapotzalco	7,43	7,22	6,26	5,10	7,07	5,50	5,50
Coyoacán	3,26	4,61	5,88	6,09	6,41	7,28	7,28
Cuajimalpa de Morelos	0,54	0,89	1,18	1,67	1,36	1,68	1,68
Gustavo A. Madero	14,30	14,51	13,92	12,50	17,77	14,99	14,99
Iztacalco	5,44	5,37	4,71	3,78	6,68	5,71	5,71
Iztapalapa	6,99	10,85	14,07	17,44	13,74	17,16	17,16
Magdalena Contreras	1,20	1,26	1,41	1,35	2,07	2,46	2,46
Milpa Alta	0,09	0,27	0,40	0,59	0,65	0,49	0,49
Tláhuac	0,35	0,94	1,92	3,07	1,45	2,29	2,29
Tlalpan	1,55	2,63	4,45	5,39	4,93	6,29	6,29
Xochimilco	1,14	1,88	2,77	2,67	2,06	2,47	2,47
<b>Resto</b>	<b>47,84</b>	<b>56,55</b>	<b>63,78</b>	<b>66,78</b>	<b>73,98</b>	<b>74,85</b>	<b>74,85</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadro 7.

**Cuadro 9. Ciudad de México. Porcentaje de viviendas alquiladas y en otra situación, total y por delegación, 1980-2010**

	Alquiladas				En otra situación		
	1980	1990	2000	2010	1980	1990	2000
<b>Distrito Federal</b>	41,55	25,50	20,05	21,60	10,21	8,51	8,00
Benito Juárez	58,75	40,00	35,88	30,18	7,78	7,53	6,00
Cuauhtémoc	76,08	43,82	33,64	37,36	6,53	8,07	7,00
Miguel Hidalgo	60,31	44,99	35,01	34,18	8,46	7,61	7,00
Venustiano Carranza	54,90	32,64	24,65	22,92	9,25	7,95	8,00
<b>Ciudad central</b>	63,97	40,49	32,24	31,77	7,85	7,82	7,00
Álvaro obregón	33,03	20,88	17,62	19,20	14,30	9,70	7,00
Azcapotzalco	46,12	32,00	24,16	22,54	10,79	8,15	8,00
Coyoacán	20,17	14,73	15,24	17,64	9,75	7,76	6,00
Cuajimalpa	25,40	17,51	14,77	18,48	15,79	10,97	7,00
Gustavo A. Madero	37,06	25,28	19,96	20,56	11,32	8,72	9,00
Iztacalco	37,60	26,23	20,20	19,64	11,35	9,32	9,00
Iztapalapa	22,58	16,84	14,76	19,98	10,90	8,89	8,00
Magdalena Contreras	27,91	14,32	11,40	11,29	11,87	9,36	7,00
Milpa Alta	6,61	9,86	7,98	10,03	12,34	6,10	7,00
Tláhuac	10,38	10,98	11,64	18,11	10,66	8,90	6,00
Tlalpan	16,14	11,60	13,38	16,00	12,64	9,27	7,00
Xochimilco	21,11	16,26	14,22	13,87	9,40	7,13	6,00
<b>Resto</b>	30,06	19,85	16,52	18,64	11,43	8,77	8,00

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadro 7.

**Cuadro 10. Ciudad de México. Total de vivienda y tipo de tenencia, 1980-2010.**

	1980	1990	2000	2010
<b>Total de viviendas</b>	1,754,727	1,799,410	2,132,413	2,440,641
<b>Tipo de tenencia</b>				
Propia	831,193	1,166,385	1,489,494	1,628,389
Rentada	729,069	458,829	427,946	527,271
En otra situación	179,229	153,160	172,915	266,487

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadros 3, 7, 8 y 9.

**Cuadro 11. Ciudad de México. Total y porcentaje por tipo de tenencia de la vivienda, 1980-2000**

	1980	1990	2000	2010
<b>Total de viviendas (100 %)</b>	1,754,727	1,799,410	2,132,413	2,440,641
Propia	47.40	64.80	69.90	66.70
Rentada	41.70	25.64	20.34	21.60
En otra situación	10.30	8.26	8.22	10.91
<b>Viviendas no propias (100 %)</b>	908,298	611,989	600,861	793,758
Rentada	80.27	74.97	70.81	66.43
En otra situación	19.73	25.03	28.61	33.57

Fuente: Elaboración propia con base en Cuadros 3, 7, 8 y 9.

## **CAPÍTULO III. LA NO PROPIEDAD EN PEDREGAL DE SANTO DOMINGO**

Esta parte del trabajo se enfoca en la presentación del hábitat popular de la colonia Pedregal de Santo Domingo como estudio de caso en el ámbito local, en donde se hace un análisis descriptivo de su proceso de conformación, semblante físico, dinámica poblacional, características de la vivienda y los tipos de tenencia de la misma y, por último, se hace alusión al impacto de las actuales políticas públicas en el espacio habitacional y urbano. Para ello nos servimos de la información de autores que anteriormente estudiaron la colonia en diversos aspectos y de la proveniente de documentos oficiales, datos censales y la resultante del trabajo de campo.

### **3.1 Colonia popular privilegiada**

Al sur de la Ciudad de México y sobre el lecho pedregoso originado aproximadamente 2,400 años por la erupción del volcán Xitle se levanta la colonia Pedregal de Santo Domingo, que junto con otras 94 colonias, pueblos y barrios conforman la demarcación territorial de Coyoacán. Colinda al norte con la colonia Romero de Terreros y el Pueblo de los Reyes, al sur con la colonia Pedregal de Carrasco, al oriente con la colonia Ajusco y al poniente con el Pueblo de Copilco y Ciudad Universitaria.

La colonia presenta las características propias de las colonias populares que generalmente nacen como asentamientos irregulares de urbanización progresiva. No obstante, cada uno de ellos presenta particulares que los distinguen, ya sea por su localización y características naturales, origen diverso, calidad y estado de su consolidación. Las particularidades de Pedregal de Santo Domingo que han hecho de la colonia un caso sobresaliente y del interés de algunos investigadores de lo urbano tanto nacionales como internacionales, se encuentran en su privilegiada localización dentro del tejido urbano de la ciudad y el origen de su nacimiento.

Del terreno inhóspito que caracterizó al Pedregal de Santo Domingo en sus inicios ya prácticamente nada queda. En el proceso de su transformación en un lugar habitable, el trabajo organizado y llevado a cabo por sus habitantes fue fundamental. En México existe una larga tradición histórica para realizar obras comunitarias, donde los habitantes colaboran en “faenas” que aglutinan una gran cantidad de pobladores que ofrecen gratuitamente su mano de obra, cooperan con dinero para la compra de materiales y aportan sus instrumentos de trabajo. En muchas ocasiones son dirigidos por quienes tienen mayor experiencia técnica y organizativa en una multitud de tareas que van desde el mejoramiento de las calles o vialidades, la excavación de zanjas e instalación de las tuberías para el abasto de agua potable o bien la red de drenaje sanitario, el “tendido” de líneas eléctricas, la construcción de equipamientos comunitarios, etcétera. Así en las prácticas colectivas o el trabajo comunitario se asume una parte importante de los costos del proceso de urbanización que cubre las incapacidades del Estado en la materia (Flores, 2006:60).

**Imagen 1. Pedregal de Santo Domingo, 1968.**



Fuente: s/d

**Imagen 2. Pedregal de Santo Domingo, 1970**

Fuente: Centro de Artes y Oficios Escuelita Emiliano Zapata, 2011<sup>1</sup>.

Sirviéndose de las características accidentadas del terreno las primeras moradas fueron cuevas u hoyos tapados con láminas y palos, otras se levantaban a base de materiales provisionales y desecho conformadas por un solo cuarto. A pesar de la inseguridad por las constantes amenazas de desalojo de parte del gobierno, así como de la prohibición del mejoramiento de las viviendas, una parte significativa de las familias comenzó a mejorar sus casas antes de la regularización de los predios. Entonces barracas de láminas de cartón corrugado se sustituyeron por estructuras de tabique formando uno o dos cuartos (Ward, 1978:19). Actualmente la mayoría de las viviendas se encuentran en etapa de expansión-consolidación y terminación.<sup>2</sup>

Por otra parte, la situación de irregularidad de la colonia sumada a la naturaleza de un suelo constituido por lava volcánica dificultó la pronta introducción de la infraestructura básica. Durante los primeros cinco años, la electricidad se obtenía ilegalmente hasta que en 1976 la Compañía de Luz introdujo el tendido definitivo de la red eléctrica. El agua potable era traída por pipas (carro tanques o

<sup>1</sup> Video titulado *Pedregal de Santo Domingo Fundación*, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=gLDUjaHApng>

<sup>2</sup> De acuerdo con Bazan (2003) en la edificación de la vivienda autoconstruida se pueden distinguir cinco etapas: 1. Precaria, 2. Inicial de construcción, 3. Expansión, 4. Consolidación, y 5. De terminación o acabados.



camiones cisterna) enviadas por las autoridades delegacionales o era acarreada por los colonos desde colonias residenciales contiguas. A partir de 1977 las autoridades empezaron a construir la red de agua potable en cuya acción los pobladores contribuyeron, a través de faenas colectivas, con mano de obra abriendo zanjas para la colocación de la tubería.

**Imagen 3. Pedregal de Santo Domingo. Primeras viviendas**



Fuente: Dirección Federal de Seguridad, Archivo General de la Nación, en Farr, 2011<sup>3</sup>.

En cuanto al desecho de aguas negras, las obras de drenaje iniciaron hasta mediados de la década de los ochenta. Mientras tanto, aprovechando la existencia de grietas en la mayoría de los lotes, cada familia construyó su propia fosa séptica. La nivelación y relleno de calles y avenidas fue el resultado del trabajo colectivo de los colonos, lo mismo que gran parte del equipamiento de educación, de salud y abasto, el cual se consiguió definitivamente gracias a las gestiones y presiones ejercidas por la población (Coulomb y Sánchez, 1991:232-233).

<sup>3</sup> Proyecto de investigación "Land invasions & urban expansion in Mexico city", disponible en <http://sarahefarr.weebly.com/land-invasions--urban-expansion-in-mexico-city.html>

**Imagen 4. Pedregal de Santo Domingo. Faenas colectivas**



Fuente: Comité Pedregales de Coyoacán, 2008.<sup>4</sup>

**Imagen 5. Pedregal de Santo Domingo. Faenas colectivas**



Fuente: ibídem

<sup>4</sup> Video *Historia del Pedregal de Santo Domingo parte 1*, 2008, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=r1CDBTfxPPg>.

Hoy en día, Pedregal de Santo Domingo es una colonia totalmente consolidada y presenta un proceso de verticalización causada por la construcción de viviendas en varios niveles, en la mayoría de los casos con baños y cocinas completos. Sin embargo, no necesariamente ello se traduce en un mejoramiento del espacio habitacional ya sea por el hacinamiento, la calidad de las edificaciones y el proceso de deterioro de las mismas. De igual manera, se observa saturación en calles secundarias por la falta de espacios de estacionamiento para los vehículos particulares, congestión y saturación de transporte en avenidas principales.

**Imagen 6. Ubicación de la colonia Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán**



Fuente: Google Earth, 2013

En contraste, cabe resaltar, que la colonia se ubica en una de las zonas mejores equipadas de la ciudad beneficiada por inversiones en infraestructura. Para empezar, colinda hacia el poniente con los terrenos de la Universidad Autónoma de México (UNAM) conocidos como Ciudad Universitaria (CU), en donde se encuentran

algunas de sus principales facultades e institutos, conformados por áreas jardinadas que junto con el tipo de arquitectura de las edificaciones, integran un conjunto moderno, armónico y agradable (Vega, 1997:299). Al norte, limita con zonas residenciales habitadas por una población de ingresos medios y altos (Romero de Terreros y el Conjunto Privanza), Plaza Privanza, Chedraui y la Universidad Latina, al oriente con los centros comerciales Cantil y Gran Sur. Además es rodeada por importantes avenidas o “ejes viales” que son parte de la vialidad principal en la estructura del espacio de la Ciudad de México; la principal de ellas es Eje 10 Sur y sobre éste se encuentra la estación del metro Copilco (cercana a los límites de la colonia), la otra es Delfín Madrigal en cuyo costado está C.U. y desde la década de los ochenta la estación del metro Universidad acompañada de un paradero en donde existen varias rutas de autobuses y microbuses que conducen a los usuarios, principalmente a diversos puntos del sur de la ciudad (ibid).

Es así que todas estas inversiones de carácter tanto público como privado, han coadyuvado a elevar el valor de los terrenos en la colonia, sobre todo las vías de comunicación y el arsenal de transporte urbano con el que cuenta que ha facilitado su comunicación con el resto de la metrópoli.

### **3.2. De invasores a propietarios**

Hasta 1970 la zona ocupada por Santo Domingo se encontraba prácticamente deshabitada. Como en todo pedregal la zona se caracteriza por tener una escasa vegetación, los propietarios originales, comuneros del Pueblo de Los Reyes, acostumbraban en esos terrenos sembrar chayote, calabaza, flores y maíz en proporciones poco significativas. Así era el paisaje que caracterizaba a la colonia antes de la gran invasión llevada a cabo por miles de familias que encontraron en dicho paraje inhóspito la oportunidad de acceder a una vivienda propia.

La diferente bibliografía consultada que trata sobre el origen del asentamiento difiere en la fecha exacta en que tuvo lugar la invasión, no obstante, con los datos que pudimos obtener de ellas y de entrevistas aplicadas a los habitantes, la podemos

ubicar en la primera semana del mes de septiembre de 1971. En lo que totalmente se coincide es que fue la más grande invasión conocida y una de mayor éxito ocurridas en la década de los setenta en la Ciudad de México.

Por su ubicación privilegiada en el tejido urbano, ya desde la década de los años sesenta las amenazas de invasión eran recurrentes, pero se evitaron mediante la organización de los comuneros del Pueblo de los Reyes, quienes establecieron vigilancia constantes para cuidarse de la intrusión de “paracaidistas” en sus terrenos, así como por la desaprobación del Estado de esas tentativas. Sin embargo, a días del informe presidencial de Luis Echeverría, cerca de cinco mil familias (20,000 personas aproximadamente) invadieron los terrenos, los comuneros no pudieron controlar ni rechazar una invasión tan numerosa ni organizada que daría lugar a la colonia Pedregal de Santo Domingo. Por su parte el Estado a días de las declaraciones sobre “los derechos de los pobladores marginales” y sobre la conciliación luego de los acontecimientos trágicos de 1968 y 1971, tampoco pudo intervenir con una represión abierta, de manera que políticamente la situación favoreció a los invasores (Vega, 1997: 298 y 300; Safa, 1999:85).

De acuerdo con Patricia Safa (1999:85-86), los pedregales desde antes de la década de los años cincuenta habían sido paulatinamente ocupados por sectores populares. La colonia Ajusco, por ejemplo, fue poblándose desde los años cuarenta, cuando algunos vecinos de la Candelaria comenzaron a construir sus casas en la zona y formalmente la invasión tuvo lugar en 1958. Sin embargo, la ocupación de esta colonia fue gradual y ordenada, al contrario de la que dio origen a Pedregal de Santo Domingo caracterizada como violenta y desorganizada.

En este turbio contexto, un importante número de familias que poblaron Pedregal de Santo Domingo se encontraban en la etapa temprana del ciclo vital doméstico, quienes llegaron de colonias “paracaidistas” vecinas en proceso de consolidación, en donde vivían con familiares y conocidos en calidad de arrimados (Ward, 1978:19), así como por arrendatarios, unos y otros buscaban la seguridad de poseer un lugar donde habitar de manera más estable. Como consecuencia de la

invasión se estima que el terreno fue dividido en 20,000 lotes, con una superficie que varía entre los 90 y 200 m<sup>2</sup> cada uno.

**Imagen 7. Pedregal de Santo Domingo. Intento de desalojo por incendio**



Fuente: Video elaborado por el Centro de Artes y Oficios Escuelita Emiliano Zapata, 2011.

El proceso de incorporación a la legalidad de Pedregal de Santo Domingo, es decir, la regularización de los predios, inició a tan sólo tres meses de la invasión, dados los enfrentamientos entre los comuneros que se encontraban coludidos con las autoridades y los colonos representados por sus líderes. Dichas pugnas obligaron al Estado a definir una política urbana frente a los asentamientos irregulares. El primer paso en esta dirección fue nombrar un organismo estatal como responsable de solucionar el problema generado por la invasión, es así que el INDECO fue la institución encargada de comenzar a organizar la regularización de la tenencia de la tierra; sin embargo, fracasó en su encomienda y el asunto pasó a manos de la Procuraduría de Colonias Populares que tuvo el mismo destino, ya que para los intereses particulares de los líderes de la invasión la regularización significaba el fin del control sobre los terrenos, por tanto éstos exhortaban a la población a no entablar diálogos con los representantes de las dependencias.

Ante tal situación se nombró una nueva institución interventora, FIDEURBE (Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal), su trabajo inició en 1974. En principio se encargó de indemnizar a los comuneros del Pueblo de los Reyes con 65 millones de pesos (65 mil nuevos pesos) y dos terrenos de 250 m<sup>2</sup> cada uno, mediante decreto expropiatorio que convirtió a los terrenos comunales en patrimonio de FIDEURBE. Posteriormente puso en marcha un programa para reacomodar algunas viviendas, delimitar vialidades y regularizar la tenencia de la tierra. El fideicomiso desapareció en 1976 y la CODEUR (Comisión para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal) se encargó de sus funciones. De acuerdo con la DGRT (Dirección General de Regularización Territorial del Distrito Federal), a finales de la década de los años noventa más de la mitad de los predios existentes —esto es, 11,527 de 20,000— estaban ya regularizados (Vega, *ibid*: 308-309). Gracias a la labor de estos organismos y, sobre todo, al trabajo constante de los colonos, es que se sentaron las bases para la consolidación de la colonia.

En este sentido y retomando a Safa (*ibid*:85), el proceso de transformación del asentamiento ha cambiado la autopercepción de sus habitantes pues de sentirse invasores ahora se consideran pobladores de una colonia popular que se ubica en el centro de la gran metrópoli.

No obstante a la fecha, de acuerdo con el Decreto del PGDD de la delegación Coyoacán (2010:24) en Pedregal de Santo Domingo aún existen situaciones de irregularidad en algunos predios, una es la derivada de la expropiación de las tierras comunales que está pendiente a resolver por la CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra) en coordinación con la SRA (Secretaría de la Reforma Agraria) y, la otra, la irregularidad que existe en propiedad particular por la subdivisión al interior de los predios.

### **3.3 Dinámica poblacional**

En la delegación Coyoacán, de acuerdo a las prioridades, políticas y lineamientos estratégicos que indica el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito

Federal 2003, se ha llevado a cabo políticas generales para su proceso de consolidación, dando como resultado que ésta sea considerada el centro de servicios del sur del área metropolitana, lo cual ha generado una fuerte presión por el cambio de usos de suelo de habitacional a oficinas y altos costos de los terrenos, sobre todo en la zona norte de la delegación y al mismo tiempo un fuerte crecimiento en la zona de los pedregales (decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 2010, 2010:10), es decir, donde se localiza Pedregal de Santo Domingo.

**Cuadro 1. Distrito Federal, delegación Coyoacán y colonia Pedregal de Santo Domingo. Perfil demográfico, 1970-2010**

Población/Unidad territorial	1970	1980	1990	2000	2010
Distrito Federal	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,851,080
Delegación Coyoacán	339,446	597,129	640,066	640,423	640,416
Pedregal de Santo Domingo	25,000	60,000	81,844	85,698	90,344
% de Del. Coyoacán con respecto al D.F.	4.9	6.8	7.8	7.4	7.2
% de PSD con respecto a la delegación Coyoacán	7.4	10.0	12.8	13.4	14.1

Fuente: Elaboración propia con base en Vega, 1997, Esquivel y Villavicencio, 2006, INEGI, 1990, 2000 y 2010.

A diferencia de lo que sucede en el Distrito Federal, que se recupera de manera imperceptible de un crecimiento poblacional negativo registrado entre 1980 y 1990 y manifestado en un tasa media decrecimiento anual de  $-0.70\%$ ; estabilización es lo observado desde hace dos décadas en la delegación Coyoacán, por su tasa igual a cero. El importante crecimiento poblacional en la demarcación se da entre 1960 y 1970, en los pedregales con la formación de las colonias Santa Úrsula, Ajusco y Pedregal de Santo Domingo, a partir de esos entonces el incremento poblacional se concentra en esa zona, siendo su tasa en 1980 de  $5.81\%$ , que va disminuyendo abruptamente en los años posteriores, lo mismo sucede con su participación porcentual con respecto al total de la población en el Distrito Federal (ver cuadro 1 y 2).



De aquí se puede concluir que si anteriormente Coyoacán fue una de las principales delegaciones como receptora de población —junto con Iztapalapa y Cuajimalpa—,<sup>5</sup> la tendencia a la baja o su nulo crecimiento en su tasa de crecimiento es un indicio de su proceso de consolidación y de la disminución indirecta en su tasa de migración.

**Cuadro 2. Distrito Federal, delegación Coyoacán y colonia Pedregal de Santo Domingo. Población, tasa media de crecimiento anual, 1970-2010**

	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Distrito Federal	2.54	-0.70	0.44	0.28
Delegación Coyoacán	5.81	0.70	0.01	0.00
Pedregal de Santo Domingo	9.15	3.15	0.46	0.53

Fuente: Elaboración propia con base en cuadro 1.

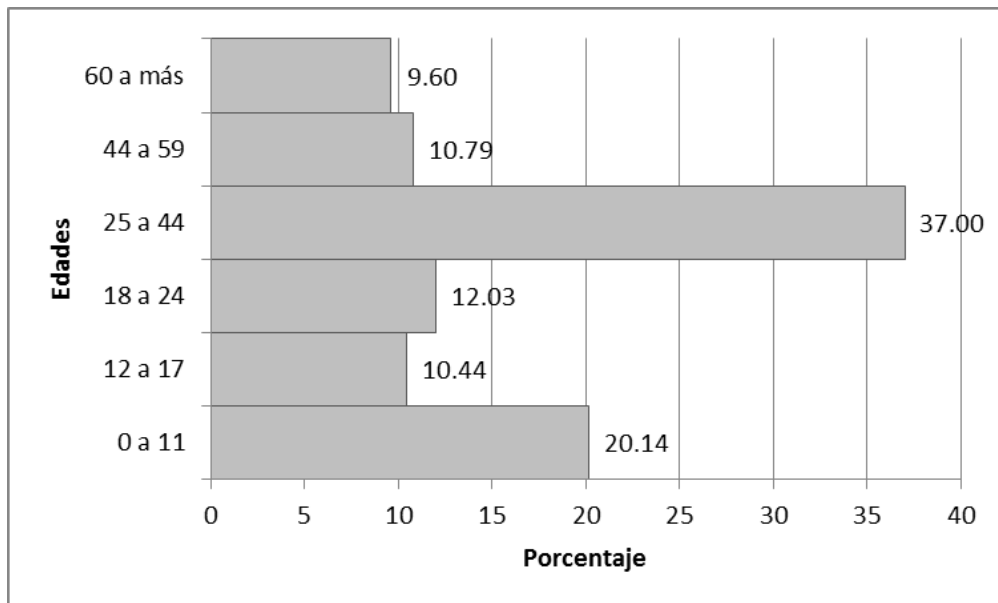
Con el crecimiento y concentración de población registrada en la zona de los pedregales, Pedregal de Santo Domingo presenta una dinámica demográfica muy disímil e intensa de la experimentada en la delegación Coyoacán y el Distrito Federal. En términos absolutos, desde los años setenta tiene un crecimiento positivo, siendo en la década de su nacimiento cuando registra la mayor tasa de crecimiento media anual de 9.15 por ciento, la cual tendió a disminuir hasta el año 2000, ya que para el 2010 presenta una ligera alza de 0.07 porcentual. Asimismo, desde 1970 ha ido incrementando su participación en porcentaje con respecto al total de la población en la delegación Coyoacán, duplicándose en cuatro décadas al pasar de 7.4 al 14.1 por ciento en el año 2010 (ver cuadro 1 y 2).

En cuanto a la estructura de la población por edades para el año 2010, encontramos un importante número de adultos, casi la mitad de la población se

<sup>5</sup> Con base en la conceptualización del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1996), la Delegación Coyoacán pertenecía a una unidad denominada "Primer Contorno", la cual concentra las Delegaciones contiguas a la zona central del Distrito Federal, considerando que presentaban características demográficas similares. Por su parte, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (vigente), ubica a Coyoacán en el Segundo Contorno, asumiendo, que comparte características, condiciones y problemáticas semejantes con zonas urbanas de las Delegaciones Iztapalapa, Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos, Magdalena Contreras y Tlalpan, que mantiene una tendencia de crecimiento y cuentan con zonas urbanas con posibilidades de saturación siempre y cuando haya un crecimiento equilibrado y cuenten con los servicios suficientes (Decreto del PGDD de Coyoacán, 2010:12).

encuentra entre los 18 y 44 años (49%), seguido por aquellos de entre 0 a 11 años (20.14%), el menor porcentaje (9.6) se encuentra en la población con 60 y más años (ver gráfica 1.). La edad media es de 28 años y la tasa de fecundidad es de 1.6 hijos por mujer. Datos que acusan a una situación similar a la experimentada en el Distrito Federal (ver Ponce y Flores, 2006), donde a partir de la década de los setenta se observa una disminución de la fecundidad que se tradujo en un menor número de hijos por mujer, la estructura por edades inicio el camino hacia el envejecimiento, aunque todavía existe una proporción importante de jóvenes.

**Gráfica 1. Pedregal de Santo Domingo, Estructura de la población por edades, 2010.**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2010

### 3.4. Vivienda y formas de tenencia

La delegación Coyoacán jugó un papel trascendental en el desarrollo urbano del sector suroriente del Distrito Federal, ya que representó entre 1970 y 1990 la zona apta para el desarrollo habitacional, periodo en el que triplica el número de unidades y experimenta las más altas tasas de crecimiento, para posteriormente disminuir de manera visible su ritmo a casi un punto porcentual para el 2010. Asimismo, decrece

su participación porcentual con respecto al total del parque habitacional del Distrito Federal, ya que de 1970 al 2010 pasa de 8.0 a 7.4% (Ver cuadro 3 y 4).

Aun cuando la delegación experimentó un menor ritmo de crecimiento, en números absolutos hubo un incremento de alrededor de 20,000 viviendas por década entre 1990 y 2010, el cual se concentró principalmente en la zona de los pedregales, es decir, en las colonias Santa Úrsula, El Ajusco y Pedregal de Carrasco y Pedregal de Santo Domingo. Ésta última muestra una dinámica positiva en su parque habitacional desde su nacimiento en 1970, cuando registró la más alta tasa de 12.68%; sin embargo, para la década siguiente disminuyó fuertemente hasta el 0.55 recuperándose en un poco más de un punto porcentual para el 2010 con 1.75, que es una tasa mayor a la registrada en la delegación y el Distrito Federal en este mismo año (ver cuadro, 3 y 4).

**Cuadro 3. Distrito Federal, delegación Coyoacán y colonia Pedregal de Santo Domingo. Total de viviendas, 1970-2010**

	1970	1980	1990	2000	2010
Distrito Federal	1,219,419	1,754,727	1,799,410	2,132,413	2,440,641
Delegación Coyoacán	57,080	117,713	143,531	164,990	182,140
Pedregal de Santo Domingo	5,000	16,500	17,426	19,709	23,441

Fuente: Elaboración propia con base en Coulomb y Mejorada, 1991, Esquivel y Villavicencio, 2006, INEGI, 1990, 2000 y 2010.

**Cuadro 4. Distrito Federal, delegación Coyoacán y colonia Pedregal de Santo Domingo. Vivienda. Tasa de crecimiento media anual, 1970-2010.**

	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Distrito Federal	3.71	0.25	1.71	1.36
Delegación Coyoacán	7.51	2.00	1.40	0.99
Pedregal de Santo Domingo	12.68	0.55	1.24	1.75

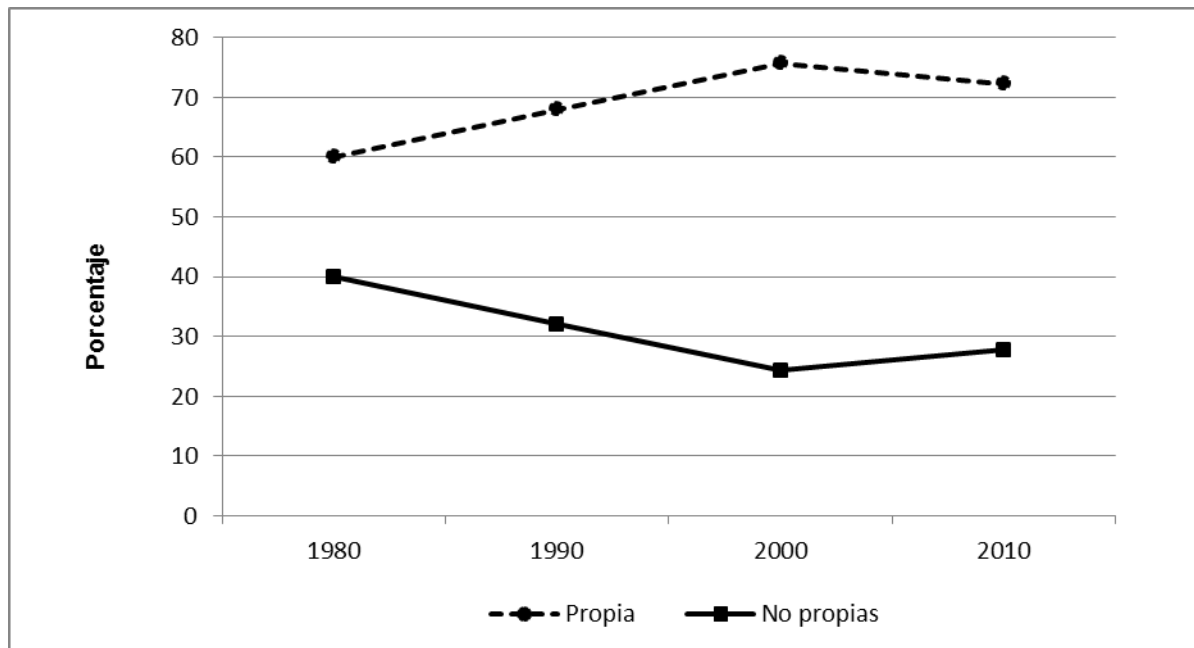
Fuente: Elaboración propia con base en cuadro 3.

Entre 1990 y el 2010 a Pedregal de Santo Domingo se sumaron aproximadamente 6,000 viviendas, este incremento se debió, por una parte, a la acción inmobiliaria que construyó dos conjunto habitacionales para la clase media-alta y alta (Residencial Pascale y Conjunto Privanza), así como edificios individuales

de departamentos sobre las avenidas principales, y, por otro, mediante la ampliación de viviendas de autoconstrucción y la subdivisión de predios ocupados, cuya producción parece ser la más significativa cuantitativamente hablando en el incremento habitacional de la colonia.

Lo anterior se relaciona directamente con los cambios ocurridos en la dinámica de la tendencia de tenencia de la vivienda en Pedregal de Santo Domingo, esto es entre la vivienda propia y no propia. Desde 1980 hasta el año 2000, la vivienda no propia, es decir, la alquilada y en otra situación, disminuyó en términos porcentuales de 40 a 24%; mientras tanto, la vivienda propia aumentó de 60 a 76%. Sin embargo, ambos casos después del año 2000 revierten su tendencia, la propia se vio restada en un poco más de 3%, mientras que la no propia aumentó en igual proporción (ver gráfica 2).

**Gráfica 2. Pedregal de Santo Domingo. Evolución porcentual de la vivienda propia y no propia, 1980-2010**

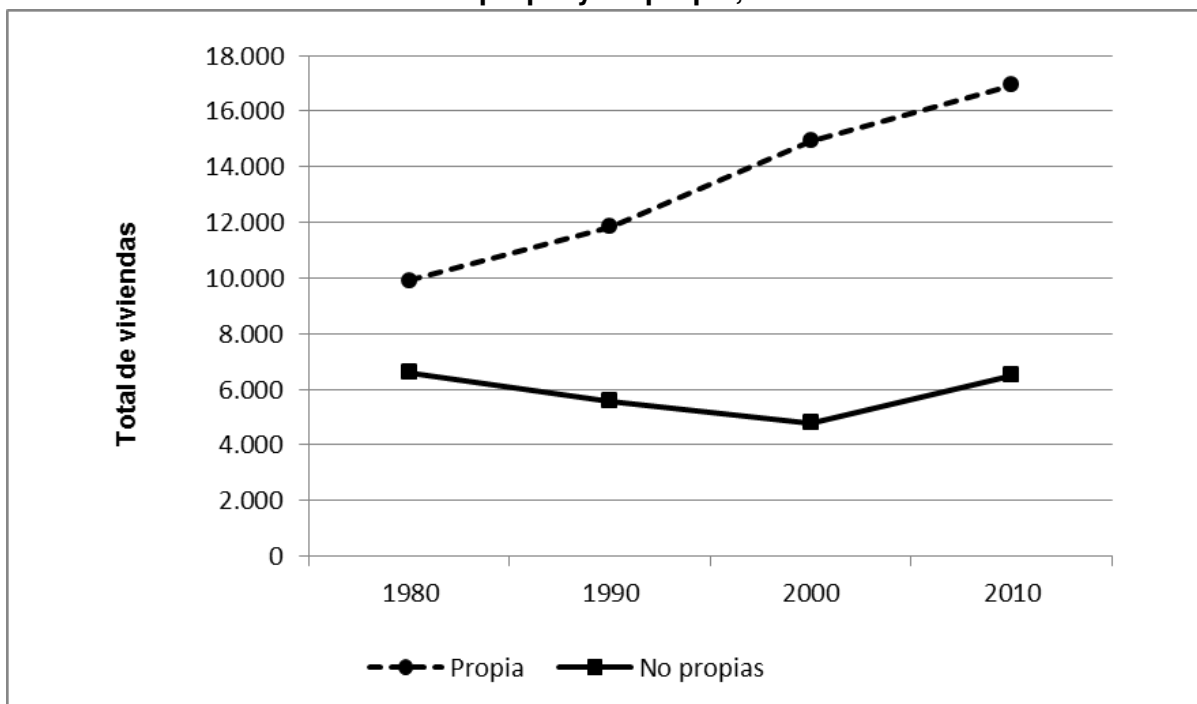


Fuente: Elaboración propia con base en Coluomb y Mejorada, 1991, INEGI, 1990, 2000 y 2010.

Dichos cambios en la dinámica de los tipos de tenencia en la colonia son similares a los observados en la Ciudad de México y en la delegación Coyoacán, aunque ésta última es la que creció en menor porcentaje (1.2%) de los tres ámbitos

territoriales en el periodo que va del año 2000 al 2010 (D.F. 4%), asimismo en este lapso, Coyoacán disminuyó su participación porcentual en la vivienda no propia existente en la Ciudad de México (ver cuadros estadísticos del capítulo 2). Esto sugiere que la distribución de éste tipo de tenencia en el territorio de la demarcación no es homogénea, en algunas zonas o colonias aumenta o disminuye en mayor o menor proporción que en otras. Para el 2010, de las 95 colonias, pueblos y barrios que conforman a la delegación, Pedregal de Santo Domingo concentró el mayor porcentaje de vivienda no propia con 15%, dos puntos porcentuales más que diez años atrás, indicando que la colonia tiene una importante participación en el crecimiento de la vivienda no propia de Coyoacán, la cual tiende a aumentar (INEGI, 2000 y 2010).

**Gráfica 3. Pedregal de Santo Domingo. Evolución en cifras absolutas de la vivienda propia y no propia, 1980-2010**



Fuente: Elaboración propia con base en Coluomb y Mejorada, 1991, INEGI, 1990, 2000 y 2010.

Por otro lado, la tendencia histórica de la dinámica en las formas de tenencia en términos porcentuales en Pedregal de Santo Domingo cambia al revisar las cifras

absolutas; la vivienda propia mantiene un crecimiento constante desde la década de 1980, al pasar de 10,000 a casi 17,000 unidades en el año 2010. Por su parte, la no propia decrece de 6,600 a 4,700 viviendas, entre 1980 y el año 2000, pero experimenta una importante recuperación en la siguiente década al sumar 1,700 unidades (ver gráfica 3.), con una tasa de crecimiento de 3.10%, muy por encima de la vivienda propia con una tasa de 1.28%, que se ha mantenido positiva y casi invariable desde 1980 (ver cuadro 5).

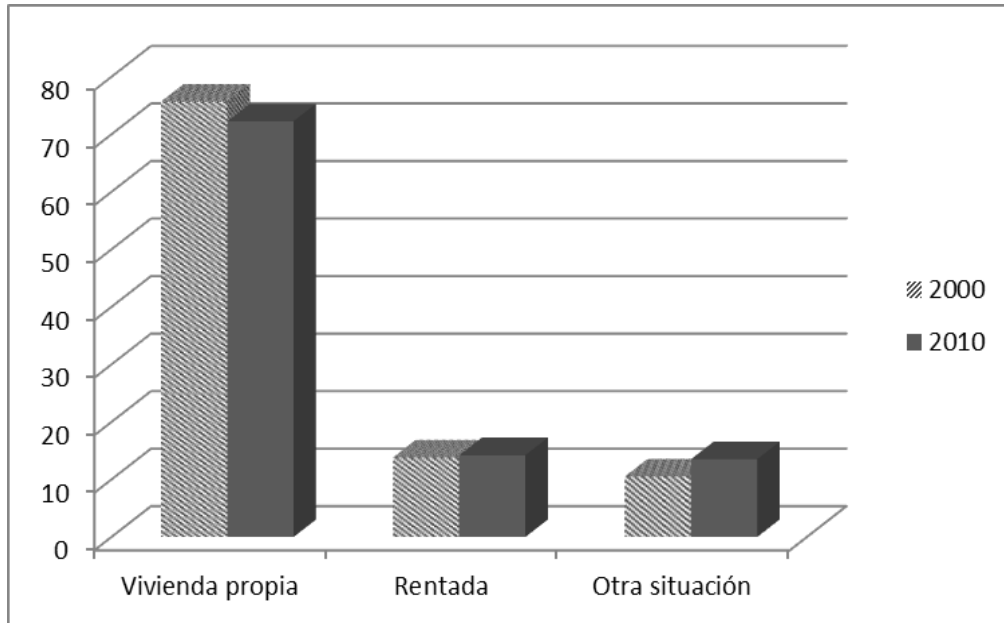
**Cuadro 5. Pedregal de Santo Domingo. Vivienda propia y no propia. Tasa de crecimiento media anual, 1980-2010.**

Tenencia	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Propia	1.81	2.33	1.28
No propia	-1.67	-1.51	3.10

Fuente: Elaboración propia con base en Coulomb y Mejorada, 1991, INEGI, 1990, 2000 y 2010

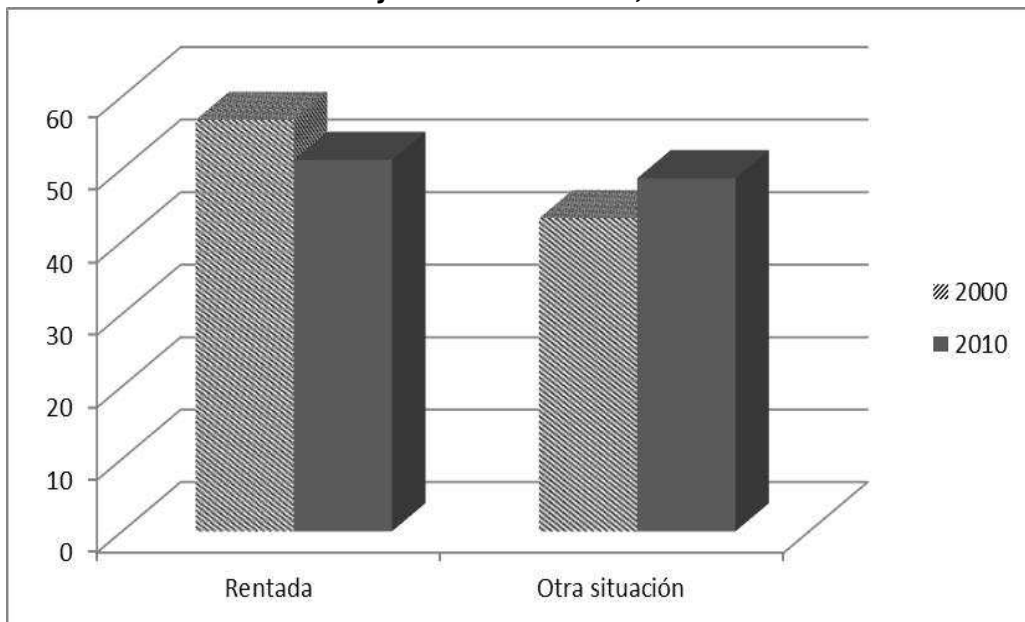
Como se aclaró antes de 1980 en los censos de población y vivienda sólo se distinguía entre vivienda propia y no propia, posteriormente se estableció la distinción entre tres tipos de tenencia: la propiedad, el arrendamiento y en otra situación, las dos últimas conforman la vivienda no propia. En Pedregal de Santo Domingo del total de viviendas registradas para el 2010, un 76.78% es propia, 14.41%, rentada y 13.51%, en otra situación (ver gráfica 4). Haciendo el comparativo entre 2000 y 2010, encontramos que la vivienda propia disminuye su participación en un 3.4%, la alquilada se eleva en tan solo 0.41% y la denominada en otra situación se incrementa visiblemente 3%. Estos datos nos llevan a apreciar que el incremento de la vivienda no propia en la colonia, se debe principalmente al tipo de tenencia llamada en otra situación, lo cual se confirma al tomar como universo el total de viviendas no propias, en donde, para estos mismos años el alquiler disminuye su participación de 56 a 51%, mientras que las viviendas en otra situación aumentan de 43 a 48% (ver gráfica 5).

**Gráfica 4. Pedregal de Santo Domingo, porcentaje de vivienda propia, rentada y en otra situación, 2000-2010**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2000 y 2010.

**Gráfica 5. Pedregal de Santo Domingo. Porcentajes de vivienda Rentada y en otra situación, 2000-2010**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2000 y 2010.

Con la información hasta aquí revisada puede decirse que, si bien es cierto, en las últimas dos décadas Pedregal de Santo Domingo conoció un importante incremento en su parque habitacional, debido principalmente al aumento de la vivienda no propia, la que a su vez se explica por la ampliación de la vivienda autoconstruida donde se alojan varias familias, muchas de ellas en calidad de arrendados pero también de inquilinos. La demanda de vivienda en el sector popular sigue siendo muy alta, ahora por los hogares de la segunda y tercera generación de los pobladores originales, los que, al no contar con opciones asequibles para convertirse en dueños de una vivienda, alquilan cerca o permanecen viviendo con sus padres, afirmación que sustentaremos en los capítulos posteriores.

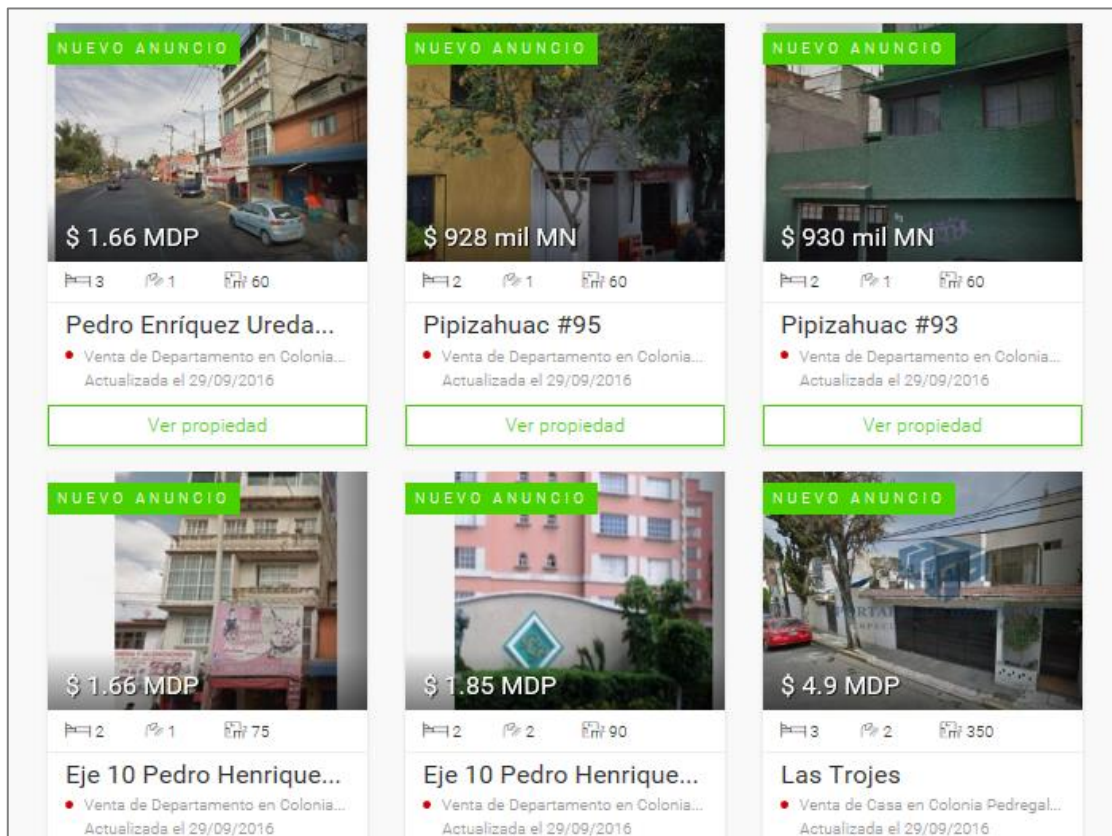
Por su parte, la vivienda propia ha disminuido en términos porcentuales sigue sumando unidades en cifras absolutas, el acceso a la propiedad en la colonia puede darse a través de la compra de vivienda, la subdivisión de predios o la herencia de la vivienda a varios hijos (copropiedad), aunque no contamos con información que ilustre cómo cada una de éstas ha repercutido en el crecimiento de la vivienda propia en la colonia, es importante mencionarlas ya que se relacionan con la rotación de la propiedad, además con el acceso y forma de alojamiento de los hogares que aquí habitan. La oferta de viviendas en venta en Pedregal de Santo Domingo se trata principalmente de departamentos en edificio construidos por el sector inmobiliario y, en menor medida, de vivienda autoconstruida que se ha valorizado con el tiempo (más por el precio del suelo que por las características de la construcción); los precios de una y otra están fuera del alcance de la mayoría de los hogares de las generaciones más recientes (ver imagen 8), excepto para aquellos pocos que han sido sujetos de movilidad socioeconómica ascendente y cuentan con un empleo bien remunerado. En todo caso, el crecimiento de la propiedad en la colonia por esta vía ha sido gracias a compradores de departamentos y viviendas de segunda mano que son personas o familias de los sectores medios y altos provenientes de otros lugares de la ciudad.

La posibilidad de acceder a la propiedad en Pedregal de Santo Domingo es a través de la herencia y la sucesión de padres a hijos, la cual multiplica el número de



propietarios de la vivienda, cuestión que ha comenzado a tener una importante relevancia en colonias consolidadas: se enmarca en una compleja problemática legal y de conflicto familiar poco estudiada y es uno de los principales hallazgos de nuestra investigación como un factor que incide en la elección y estrategia habitacional de las familias inquilinas y arriadas.

**Imagen 8. Pedregal de Santo Domingo. Vivienda en venta, tipo y precio**



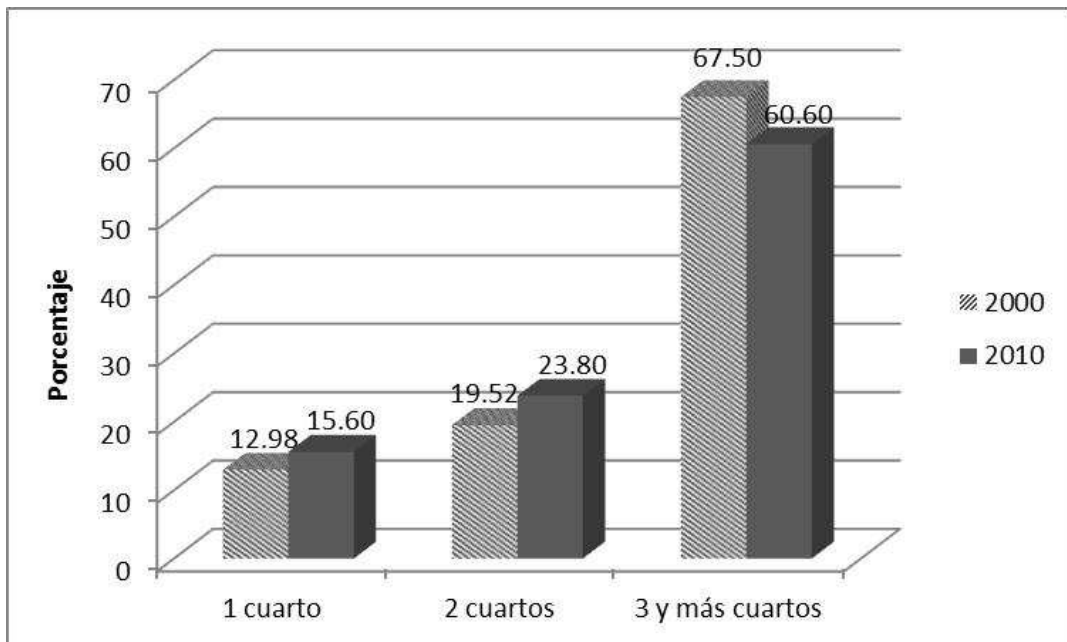
Fuente: <http://propiedades.com/pedregal-de-santo-domingo-df/residencial-venta>

Asimismo, un porcentaje importante de la producción de nuevas viviendas en Pedregal de Santo Domingo se caracteriza por una gran deficiencia similar a las primeras etapas de autoconstrucción habitacional. Entre el 2000 y 2010 aumentaron 3% los llamados cuartos redondos o viviendas con un solo cuarto, 4% las viviendas con dos cuartos y disminuyeron 6% las viviendas con más tres cuartos (ver gráfica 6). De igual modo, las viviendas sin agua entubada en su interior aumentaron 15%,

sin sanitario exclusivo 13% y con techos precarios o de materiales ligeros 16% (INEGI, años respectivos).

De tal manera que el incremento de vivienda nueva en la colonia en el trascurso de los últimos veinte años se generó por dos vías, una por la vivienda formal nueva producida por el sector inmobiliario y la otra, por la producción de cuartos o bloques de cuartos en la vivienda autoconstruida, los cuales comparten espacios comunes y servicios pero se incluyen en los censos como viviendas independientes.

**Gráfica 6. Pedregal de Santo Domingo. Distribución porcentual por número de cuartos en la vivienda, 2000 y 2010.**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2000 y 2010.

En cuanto al número de hogares por vivienda, encontramos que éstos se incrementaron 5.8% entre el 2000 y 2010, mientras tanto la vivienda creció 15.9%, es decir, las viviendas triplicaron el crecimiento de los hogares, lo cual se tradujo en una disminución de los hogares por vivienda de 1.10 al 0.99 (ver cuadro 6), pudiéndose argumentar que el déficit cuantitativo se superó debido a que existe un hogar por vivienda, pero bajo condiciones de habitabilidad deficientes y altos niveles de

hacinamiento, lo cual significa la persistencia de un importante déficit habitacional en términos cualitativos.

**Cuadro 6. Pedregal de Santo Domingo. Número de hogares por vivienda, 2000-2010**

	2000	2010	Crecimiento (%)
Viviendas	19,709	23,441	15.9
Hogares	21,764	23,099	5.8
Hogares/vivienda	1.10	0.99	

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI 2000 y 2010

Las negativas condiciones de habitabilidad, particularmente viviendas sin drenaje y con techos precarios, así como el salario familiar, la densidad de población, servicio de teléfono y población que percibe más de un salario mínimo, son evaluados conjuntamente por la Coordinación de Planeación y Desarrollo Territorial, para determinar el grado de marginación de la colonia, dando como resultado que Pedregal de Santo Domingo se encuentra en la escala valorativa más alta de marginación en la delegación (Decreto del PGDU de Coyoacán, 2010:14). Lo cual contrasta con las ventajas de su ubicación privilegiada y con la importancia de los componentes de su estructura urbana.

Hoy existe en la colonia una clara heterogeneidad social de sus habitantes que era poco perceptible en los inicios del asentamiento, ésta es común cuando los asentamientos populares entran en etapa de consolidación al tiempo que aumentan su densidad poblacional. De acuerdo con Connolly (2006:140), la heterogeneidad social se vuelve un factor que limita el proceso de deterioro de las colonias populares. Sin embargo, la oferta vivienda nueva formal pone en riesgo el carácter heterogéneo de colonias de vivienda informal, en la medida que los residentes actuales y futuros con mejores niveles económicos acceden a esta nueva oferta de vivienda, dejando a los de menores recursos con pocas posibilidades de mejoramiento y con mayores probabilidades de hacinamiento y precariedad habitacional.

**Imagen 9. Pedregal de Santo Domingo. Saturación en lotes y precariedad habitacional**

Fuente: Trabajo de campo, 2010

La situación habitacional en Pedregal de Santo Domingo con todo y sus particularidades, sintetiza de alguna manera el problema de la escasez de suelo que enfrenta la ciudad en su conjunto, el cual se encarece día con día y cada vez más está sujeto a fuertes especulaciones. Parte de la solución del problema habitacional en la ciudad es la oferta de suelo para satisfacer la demanda de vivienda nueva para los hogares más recientes, especialmente para los sectores de menores ingresos que son los que menores posibilidades de solución tienen por ahora.

Ante la falta de terrenos accesibles a sus posibilidades económicas y la demanda creciente de vivir en la ciudad para evitar largos traslados al trabajo o escuelas con el consecuente gasto de inversión en transporte. En todo caso, la única y mayor reserva territorial para usos habitacionales y el desarrollo de ciertas actividades económicas es la que disponen las familias al interior de sus predios, la cual las generaciones subsecuentes van ocupando paulatinamente hasta alcanzar su máxima capacidad (Mercado, 2006:144). Aunque este proceso genera una

sobreocupación del espacio habitacional bajo adversas e inadecuadas condiciones habitacionales y de seguridad estructural (ver imagen 9), potencializa los conflictos legales y sociales, además de generar problemas de congestión y saturación a nivel urbano.

### 3.5 Saturación predial y urbana

La ocupación múltiple de los predios por varias familias propició un proceso extremo de densificación en Pedregal de Santo Domingo, esta tendencia es común en la mayoría de los asentamientos irregulares que marcaron la rápida urbanización de las ciudades latinoamericanas en la segunda mitad del siglo pasado y que hoy en día forman parte del anillo intermedio de la zona urbana. De hecho se coincide en que la población de bajos ingresos, en general, vive en densidades cada vez más altas y en viviendas más pequeñas (ver imagen 10).

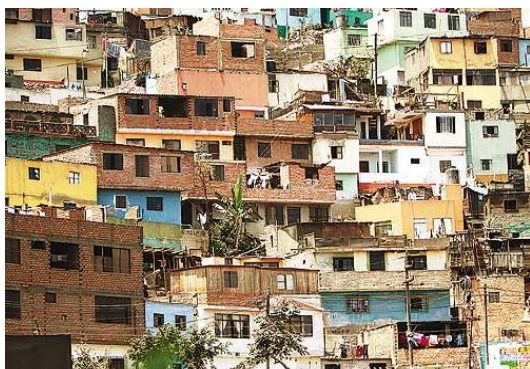
La densidad poblacional en Pedregal de Santo Domingo aumentó de forma significativa en los más de cuarenta años que tiene de existencia. En 1980 contaba con 279 habitantes por hectárea y en el 2010 con 420, ésta última es una de las más altas densidades en la delegación Coyoacán. De acuerdo con Connolly (2006:104), las colonias populares con altas densidades, es decir, aquellas que superan los 300 habitantes por hectárea, deben de considerarse saturadas y no deberían generar más oferta de vivienda, Pedregal de Santo Domingo se encuentra casi un tercio arriba de este parámetro.

#### **Cuadro 7. Pedregal de Santo Domingo. Densidad poblacional y número de familias por lote, 1970-2010**

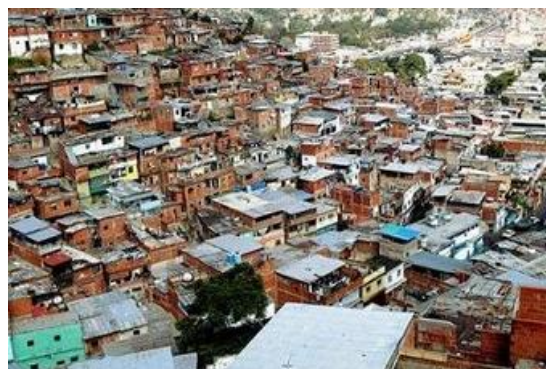
	1970	1980	1990	2000	2010
Densidad poblacional (hab/ha)	116.28	279.07	380.67	398.60	420.20
Familias por lote	1.0	1.6	1.8	2.1	2.5

Fuente: Elaboración propia con base en, Ward, 1978; Coulomb y Mejorada; 1991, Vega, 1997; INEGI, 1990, 2000 y 2010, trabajo de campo, 2013.

**Imagen 10. Altas densidades en el hábitat popular latinoamericano**



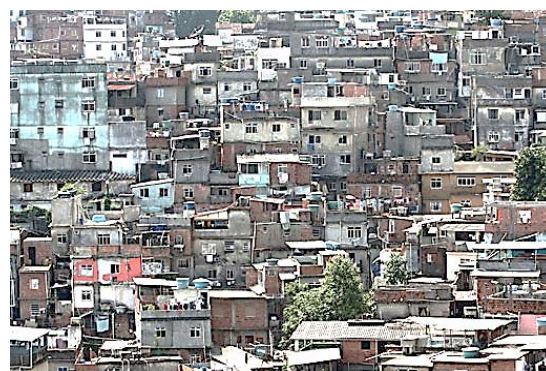
Pueblo joven o rancho, Perú



Barrio o rancho, Venezuela



Barrio marginal o bajo, Colombia



Favelas, Brasil



Villas de miseria o emergencia, Argentina



Colonias populares, México

De acuerdo con fuentes secundarias y datos censales en 1970 existían una familia por lote, para 1990 casi dos y para el 2010 habitan 2.5 familias en lotes tipo de 120 metros cuadrados (ver cuadro 7). Sin embargo, los datos obtenidos en campo a través de 1,780 cédulas de observación e información general levantadas en la colonia, arrojaron un promedio de 3.6 familias por lote, el mínimo encontrado fue de una y el máximo de ocho familias, lo que significa el hacinamiento de casas o viviendas en un solo terreno. La densidad predial se relaciona directamente con el tipo de residencia en una zona, al tiempo que expresa en parte, las condiciones de vida y habitabilidad en que viven las personas, así como las desigualdades y contrastes territoriales como se evidencia en la siguiente fotografía aérea de la zona norte de la colonia.

**Imagen 11. Pedregal de Santo Domingo.  
Saturación predial y contrastes territoriales**



Fuente: Google Earth, 2013.

De la línea roja hacia abajo se observa en los predios la inexistencia de patios o áreas verdes por la ocupación casi total de las construcciones, contrastando con la colonia residencial Romero de Terreros en la parte de arriba. Una y otra colonia, están separadas por una barda de piedra (sobre la línea roja) que los santodomingueños llaman y reconocen como el “muro de Berlín”, edificada en la década de los ochenta por los habitantes de Romero de Terreros para impedirles el paso hacia la avenida Miguel Ángel de Quevedo y centro de Coyoacán, así como evitar el acarreo de agua desde esta zona a aquella que por su edad y origen todavía no contaba con los servicios básicos. Hecho que se puede interpretar como un acto de defensa o la necesidad de marcar la diferencia, en términos territoriales, entre una clase social y otra.

Sin necesidad de cuestionar a nadie la coresidencia de varias familias en los lotes es delatada con tan sólo recorrer las calles de Pedregal de Santo Domingo, por la verticalización de las construcciones (3 niveles en promedio), con fachadas que simulan un collage de colores y terminados en cada uno de los niveles que las componen, detrás de los muros se hallan viviendas –cuartos o conjuntos de ellos — de calidad diversa, habitados por hogares de todas clases.

Aunque en el Programa General de Desarrollo Urbano de la delegación Coyoacán, se clasifica el uso de suelo en la colonia como predominantemente habitacional con tipo de vivienda unifamiliar, se observa en gran parte de su territorio lo que podríamos denominar plurifamiliar, entendida como aquellas viviendas para dos familias o más dentro un mismo lote. En la producción formal habitacional (pública o privada), la vivienda plurifamiliar o agrupada horizontalmente es aquella en donde los departamentos, casas, locales o áreas construidas son susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a diferentes propietarios y tener salida a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tienen un derecho exclusivo sobre el terreno que les corresponda (si es horizontal) y un derecho de copropiedad sobre los elementos y áreas comunes, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Concepto que no aplica en viviendas del barrio popular, ni en las



características físicas, tenencia, organización social, funcionamiento y uso del espacio habitacional.

Difícilmente podríamos equiparar un edificio de departamentos independientes, por ejemplo, de interés social con la vivienda autoconstruida (aunque a veces adolecen de los mismos males), en ésta las áreas privadas y comunes no se encuentran claramente delimitadas por un contrato o un reglamento, sino por una lógica propia emergida de la espontaneidad constructiva pautaada por las necesidades o preferencias familiares, donde los acuerdos y conflictos se plantean y renegocian cotidianamente casi sin formalidad alguna.

**Imagen 12. Pedregal de Santo Domingo. Paisaje de la vivienda plurifamiliar**



Fuente: Trabajo de campo, 2013.

El hacinamiento en la colonia es innegable, remite a que una parte importante de las viviendas en Pedregal de Santo Domingo, por sus actuales características, no satisfacen las condiciones mínimas de habitabilidad de sus ocupantes, es decir, presentan una situación adversa para el mantenimiento de condiciones de vida adecuadas.

Mirando las fachadas que distan mucho de ser uniformes, la precariedad en los techos —de lámina de cartón, asbesto o fierro—, se ubican en los pisos superiores, la ausencia de ventanas se suplen con maderas o plásticos de forma indefinida. Asimismo las calles son una extensión de la vivienda donde es común encontrar escaleras (147 de acuerdo con nuestro conteo, en promedio 2 por manzana) de concreto o herrería sobre las aceras para independizar las entradas al segundo y tercer nivel. Qué decir del uso de las banquetas como bodegas o depósitos de material de construcción, desperdicios diversos, basura, etcétera. Otra imagen clásica que acusa a la saturación del espacio habitacional en los lotes y la falta de éste para actividades domésticas cotidianas, es la ropa colgada en las ventanas, barandales o sobre las aceras donde se improvisan tendedores porque la mayoría de las viviendas no cuentan con patios ni terrazas donde hacerlo.

### Imagen 13. Pedregal de Santo Domingo. Tenderos de ropa fuera de la vivienda



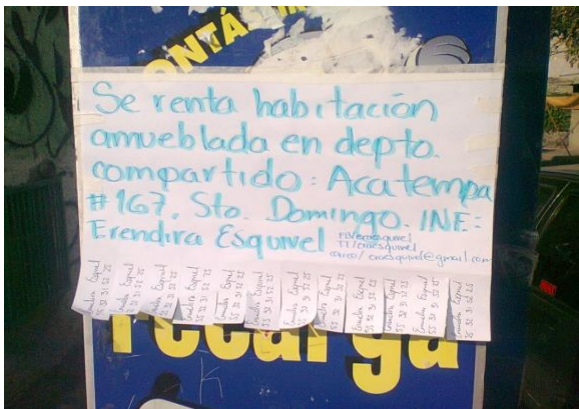
Fuente: Trabajo de campo, 2013

El conjunto de componentes básicos de habitabilidad responde al valor de uso de la vivienda, el cual es contrapuesto con su valor de cambio. No obstante, en el contexto del hábitat popular son factores que buscan complementarse, con el fin de una entrada adicional de dinero para los propietarios se opta por alquilar parte de la vivienda. Ello exacerba el hacinamiento, cuando el espacio disponible se sacrifica a favor de la rentabilidad que se pueden alcanzar con un metro más de construcción o de una nueva pieza de alquiler.

De acuerdo con los datos censales de 2010, revisados en el apartado anterior, en Pedregal de Santo Domingo la vivienda de alquiler representó 14.5% del total del parque habitacional, nuestra investigación arrojó un porcentaje de 22.8%. Las disparidades en los datos, nuevamente subrayan la precaución a manejar los datos censales, los cuales nos ofrecen un panorama de las tendencias generales, pero en los estudios de caso se genera una percepción más exacta de la lógica con la que operan los diferentes tipos de tenencia.<sup>6</sup>

Asimismo, encontramos que en 50% de los lotes en los que se aplicó la cédula de información general, se incluyen inquilinos entre sus ocupantes. En promedio existen 1.7 hogares inquilinos por cada predio. Un dato interesante sobre este tipo de tenencia, es la renta de cuartos para estudiantes que en nuestro universo de estudios fue de 18.5%, variación favorecida por la colindancia de Pedregal de Santo Domingo con equipamientos educativos como son, la institución pública de nivel superior más importante a nivel nacional, la UNAM y en años más recientes con la Universidad Latina de carácter privado.

**Imagen 14. Pedregal de Santo Domingo. Publicidad del alquiler doméstico**



Fuente: Trabajo de campo, 2012

<sup>6</sup> La discrepancia con los datos censales, en nuestra opinión, son producto de por lo menos dos fallas en el momento del registro: una, por la ambigüedad en el concepto de "vivienda independiente", la cual es difícil apreciar si de colonias populares se trata y, la otra, cuando se pregunta si la vivienda es propia, el tipo de respuesta dependerá de la persona a la que se le formule la pregunta, por ejemplo, los arrimados suelen considerarse propietarios por ser hijos del dueño o porque ellos construyeron la parte de la vivienda que habitan, aunque en términos legales no lo sean.

El alquiler de vivienda en la colonia se promueve principalmente de dos formas: una, a través de las redes sociales con parientes y conocidos, donde fluye información de quién y dónde se renta o es mejor para hacerlo, es decir, por recomendación, otra, por medio de mantas rotuladas o carteles hechos a mano, maquina o computadora pegados en postes, cabinas de teléfonos, puertas, locales comerciales, paradas del transporte público o, como sucede en nuestro caso de estudio, también en las afueras de las estaciones del metro de Ciudad Universitaria y Copilco. En estos carteles se especifica qué se va a rentar, los servicios con los que cuenta, dónde y quienes son los posibles candidatos (ver imagen 14)

Por otra parte, en las viviendas mejor localizadas, es decir, en calles principales o más transitadas, es habitual encontrar locales comerciales o changarros que albergan negocios de tiendas de abarrotes, pequeños talleres, papelerías, estéticas, consultorios médicos o dentales, cafés internet, fondas, pollerías, carnicerías, tortillerías, entre otros; que además de constituir un ingreso para sus arrendadores por el alquiler de locales, son fuentes de empleo generadas en la colonia.

En 13.7% de los lotes donde se levantó la cédula de información, se rentan locales para comercio. Entre el alquiler comercial y el habitacional hay diferencias sobre los beneficios para los propietarios, en algunos de nuestros entrevistados la balanza se inclina por el alquiler comercial, por mencionar algunas razones tenemos el cobro mayor por éste que por un cuarto de habitación aunque tengan los mismo metros cuadrados; se prescinde de proporcionar baños completos, áreas de lavado y accesos independientes. Los locatarios son población flotante que va y viene todos los días, cuya estadía es en las afueras del lote por tanto no hay contacto directo con los habitantes permanentes evitándose así una infinidad de conflictos, además algunos de los servicios (como la energía eléctrica) y su pago son independientes a los de la vivienda.

De esta manera, en los asentamientos populares de edad avanzada la vivienda deja de ser única y se convirtiéndose en múltiple, lo más específico de ella en la actualidad, es una modalidad habitacional que mezcla casa-taller-comercio que es una de las características principales de las vecindades desde sus orígenes en la

Ciudad de México. La forma en cómo se organiza y funciona la vivienda plurifamiliar, junto con los problemas de habitabilidad y conflictos familiares que se derivan de la saturación de los predios en Pedregal de Santo Domingo, los explicaremos en el capítulo seis, dedicado a estos temas en específico.

### Imagen 15. Pedregal de Santo Domingo. Vivienda de uso mixto



Fuente: Google Maps, 2013.

Otro de los problemas derivados del aumento de las densidades es la saturación en la infraestructura vial e insuficiencia de la infraestructura hidráulica y eléctrica. Con respecto a esta última, existe una sobrecarga de la red de energía eléctrica que genera constantes fallas en la misma, cuya evidencia del alza en los requerimientos o demanda es el número de medidores encontrados en los lotes, habitualmente hay más de uno (ver imagen 16).

También el abastecimiento de agua presenta síntomas de insuficiencia: al aumentar el número de personas residentes en las viviendas correlativamente aumenta la demanda del vital líquido. Al respecto, un estudio de la Universidad de Valle de México en la zona de los pedregales (Reséndiz, et. al, 2009), sobre aspectos de la vida diaria, a los que la escasez de agua afecta, concluyó que los habitantes en ocasiones se veían forzados a acarrear agua de otros lugares, por ejemplo, con los vecinos que tienen cisterna o en casos extremos en lugares lejos de la colonia. Asimismo desarrollaban estrategias para mitigar el problema como poner

una llave de paso para evitar que los niños abran la llave y se caiga el agua, otro método consiste en colocar un tabique dentro de la caja del sanitario para que se llene con menos agua y, también recurrían al reciclamiento, el agua de la lavadora la usan para lavar los patios o la calle y cuando se bañan ponen cubetas para recolectar el agua y darle otro uso.

**Imagen 16. Pedregal de Santo Domingo.  
Medidores de energía eléctrica en un lote.**



Fuente: Trabajo de campo, 2013.

La saturación y deficiencias también se presentan en la red de drenaje, que constantemente se congestiona provocando inundaciones en algunas zonas de la parte baja de la colonia, sobre todo en la temporada de lluvias.

De igual forma, el congestionamiento y tráfico en avenidas principales y en algunas calles secundarias es un problema de todos los días, el cual es difícil de resolver en partes de la colonia donde el trazado vial es irregular (ver imagen 17). Asimismo, ante la ausencia de espacios adecuados dentro de la vivienda y en la colonia en general, los niños y jóvenes salen a convivir y jugar a las calles, las cuales en muchas ocasiones se encuentran saturadas por el estacionamiento de

automóviles, acción que pone en juego su seguridad porque constantemente hay que esquivar los carros que circulan por ahí (ver imagen 18). Además el tránsito por las banquetas se ve entorpecido por existencia de las escaleras externas, botes de basura, material de construcción, anuncios de comercios, entre otros.

**Imagen 17. Pedregal de Santo Domingo.  
Congestión vial en calles secundarias**



Fuente: Google Maps, 2013

El proceso de deterioro que presenta la colonia es evidente, pero además se le suman problemas sociales como la inseguridad pública provocada por la falta de oportunidades económicas, las adicciones y el pandillerismo. La delincuencia alcanza niveles preocupantes, como lo demostró el mapa de riesgo para mujeres en la zona de los pedregales que elaboró por la UNAM en colaboración con la Universidad de Barcelona y la Delegación Coyoacán, en cuyo análisis se concluyó que las condiciones físicas de la colonia, sus servicios urbanos y la convivencia de la comunidad en su territorio inciden directamente en el alto nivel de inseguridad que presenta<sup>7</sup>. Ante esta situación adversa y la falta de respuesta de las autoridades responsables para mitigarla algunos habitantes se organizaron con una actitud

<sup>7</sup> Periódico La Jornada, 25 de junio de 2012.

defensiva colocando mantas con mensajes de tomar justicia por su propia mano (ver imagen 19).

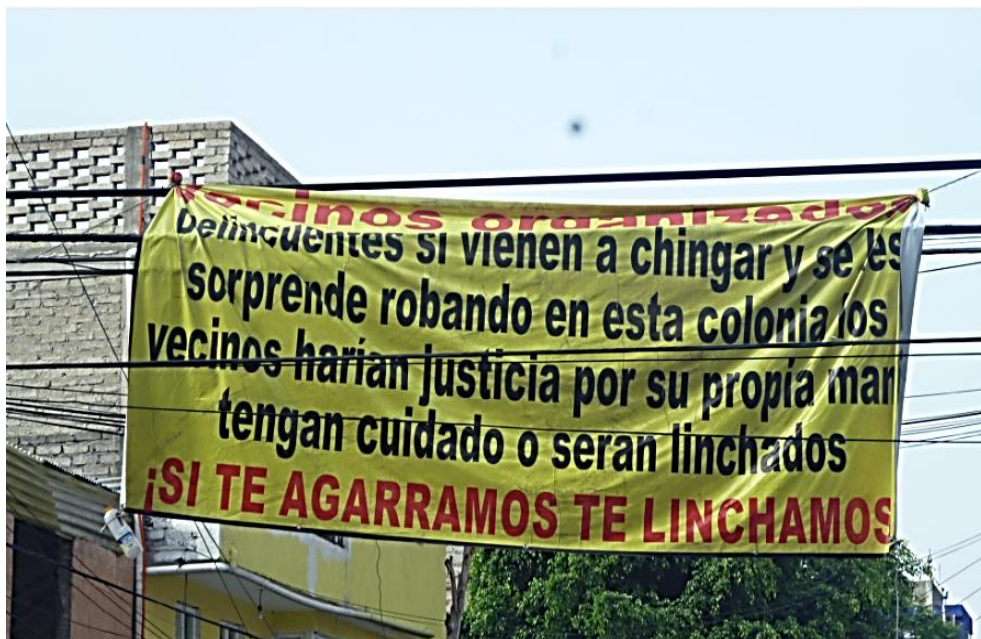
**Imagen 18. Pedregal de Santo Domingo.  
Niños jugando en calles**



Fuente: Trabajo de campo, 2013

La extrema densificación afecta en muchos sentidos el bienestar de una parte importante de los habitantes de colonias como Pedregal de Santo Domingo, quizá lo mismo suceda en otras, pero con ciertas particularidades. Lo cierto es que la transformación de un hábitat como éste, es parte de la dinámica del proceso de urbanización de la ciudad en su conjunto y está sujeto a una fuerte presión en ese sentido. Antes de cualquier acción institucional en ellos, es preciso evaluar su situación actual y las condiciones habitacionales que ofrecen para no incentivar o acelerar su proceso de deterioro, así como para no generar mayores desigualdades sociales y territoriales.



**Imagen 19. Pedregal de Santo Domingo. Respuesta de la comunidad al problema de la delincuencia**

Fuente: Trabajo de campo, 2014

**3.6 Reseña de los impactos de la política habitacional y urbana**

La política habitacional y urbana en la Ciudad de México de las últimas décadas ha sido orientada a consolidar, saturar y reciclar áreas habitadas de la ciudad, es decir, redensificar, bajo los propósitos de generar un desarrollo social, urbano y económico. Esta estrategia promovida por instituciones públicas y privadas busca generar un desarrollo local a través de la inversión inmobiliaria, la inyección de capitales y el desarrollo de vías de comunicación (Carpinterio, s/f:87). Tal como se señaló, los principales beneficiarios no han sido los sectores populares, ni mucho menos la ciudad, sino los desarrolladores privados.

En un primer momento la estrategia de redensificación se enfocó en la delgaciones de la zona centro, posteriormente al resto de las demarcaciones bajo el argumento de atender el déficit habitacional en ellas y para generar la consolidación de zonas específicas. Lo que ha conducido a que dicha política sea cuestionada son

los impactos urbanos-ambientales de la inversión inmobiliaria no sólo en materia habitacional sino también en equipamientos comerciales y de servicios, cuyas contrucciones han sido objeto de un sin fin de denuncias ante las autoridades y medios de comunicación. Los argumentos acusan a una pérdida en la calidad de vida por la falta de estacionamientos, congestionamiento vial, insuficiencia de agua potable, poda discriminada de árboles, violación a la ley, entre otros. Las manifestaciones de descontento y resistencia provienen tanto de las clases medias y altas, así como de la población de bajos ingresos de las colonias populares donde el capital inmobiliario ha aprovechado las condiciones alcanzadas en estos espacios gracias al esfuerzo de sus habitantes a lo largo de muchos años.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Coyoacán de 1997, consideró a la zona de los Pedregales como una de las áreas de actuación con potencial de reciclamiento y desarrollo, posteriormente en las actualizaciones de dicho programa del 2003 y 2010, se reconoce que los pedregales presentan un alto nivel de densificación y plantea la necesidad de reflexionar sobre la conveniencia de impulsar las políticas de redensificación y de mejoramiento, así como el desarrollo de proyectos económicos detonadores en el aprovechamiento de los predios existentes. A pesar de ello, en este territorio se permitió la construcción de conjuntos habitacionales, edificios de departamentos y equipamientos comerciales (Gran Sur, Plaza Cantil y Plaza Copilco, Bodega Aurrera, Chedraui), además aquí se pretende llevar a cabo el complejo habitacional denominado “Ciudad de Futuro” en predios de lo que fue la planta de asfalto, este proyecto forma parte de las cinco ZODES (Zonas de Desarrollo Económico y Social)<sup>8</sup> propuestas por el gobierno capitalino en el año 2014.

Lo anterior ha producido movimientos de resistencia a los proyectos inmobiliarios o megaproyectos en los pedregales, los Comités de Lucha y Organizaciones Populares y la Coordinación de Asambleas de Pedregales de Coyoacán son los encabezan dichos movimientos. Éstos bajo la consigna de “los

---

<sup>8</sup> Las otras cuatro ZODES son: Ciudad de la Salud, Ciudad Administrativa y Judicial, Corredor Cultural-Creativa y AgroCiudad.

Pedregales no se venden” y “nosotros hicimos los Pedregales” en mantas y volantes (ver imagen 20), manifiestan que el desarrollo inmobiliario tiene sólo interés por las clases adineradas y que finalmente es un negocio que beneficiará únicamente a inversionistas privados, provocando en la población tradicional de las colonias perjuicios en distintos ámbitos, como el agravamiento del problema de los servicios y el aumento del impuesto predial. Además señalan que el gobierno permite proyectos inmobiliarios en colonias populares porque son más vulnerables a los intereses de particulares, pasando por encima de los derechos humanos de vivienda, asimismo la zona de los Pedregales resulta atractiva debido a la existencia de 18 pozos de agua, a pesar de ello restringen el acceso, tandeán y condicionan el abasto.

En este sentido, la redensificación bajo la lógica rentabilizadora ha traído consigo una desintegración social y urbana, es decir, no se genera comunidad, sino al contrario exacerba las luchas por los servicios básicos y el derecho de habitar en zonas que presentan ventajas urbanas, entre los nuevos residentes y los más antiguos, unos y otros tienen distintas características económicas, costumbres, tradiciones y formas de actuar, lo cual promueve que no se concrete un barrio o colonia consolidada.

En el caso de Pedregal de Santo Domingo, la inversión inmobiliaria se dio sobre las avenidas principales (Eje 10 Sur y Avenida Aztecas) en los pocos predios baldíos que quedaban en la colonia, en terrenos de anterior uso industrial (fábrica de tubos de concreto y quebradora de piedra) y en lotes de vivienda autoconstruida. En estos, como ya se mencionó, se construyeron conjuntos habitacionales y edificios individuales de departamentos. Los que pueden acceder a las ventajas de la vivienda nueva son los sectores de mayores ingresos o más estables, para quienes, con el fin de satisfacer sus necesidades de equipamiento y servicios se han construido centros comerciales (Plaza Cantil y Plaza Copilco), tiendas de autoservicio (Chedraui y Soriana), escuelas privadas (Universidad Latina) y clubs deportivos (Cantil Sport Club y Acuática Nelson Vargas). Estas construcciones le dan un toque de modernización a una parte mínima de la colonia, contrastando con la imagen inacabada, hacinada y precaria de la vivienda popular autoconstruida.

**Imagen 20. Movimiento vecinal contra la inversión inmobiliaria privada**



Las políticas de redensificación del gobierno lejos de resolver la problemática de colonias populares sólo propician la integración de elementos de rentabilización de capitales, bajo el esquema de mejoramiento urbano y desarrollo social. Ante el incremento de los valores inmobiliarios y cambios de uso de suelo por otros de mayor renta inmobiliaria, se corre el riesgo del desplazamiento de familias de menores recursos ya sea por los costos del suelo o por no tener otra opción, como ha sucedido en los procesos de regeneración urbana en la ciudad.

Es de aceptar que como parte de las acciones de redensificación del gobierno capitalino, los programas de vivienda del INVI han permitido el acceso habitacional a

una parte aunque sea mínima de la población de bajos ingresos y ha mejorado una porción del parque habitacional en las colonias populares, Sin embargo, las viviendas construidas o intervenidas en lotes solicitantes también generan conflictos, ya que no sólo es para los residentes de los predios sino que incorporan a más, lo que produce conflictos entre nuevas y viejas costumbres, actividades colectivas, luchas internas por el poder social de convocatoria en la organización vecinal, además que incentivan la saturación predial (Carpinteiro, s/f:91).

Pedregal de Santo Domingo fue una de las colonias en donde se llevó a cabo el proyecto piloto del Programa de Vivienda en Lote Familiar ahora Programa de Mejoramiento de Vivienda. De acuerdo con la encargada de asesoramiento de créditos del módulo de atención del INVI en Coyoacán, desde la puesta en marcha del programa la mayoría de las acciones en la delegación se concentraron en la zona de los Pedregales, pero principalmente en Pedregal de Santo Domingo. Aunque no se nos proporcionó información de la evolución de éstas en la colonia desde el inicio del programa para constatarlo, si se nos proporcionó la del primer semestre del año 2014, en esos meses de las 199 acciones en la delegación 22% se llevaron a cabo en Pedregal de Santo Domingo.

Asimismo se hizo referencia en la disminución progresiva del número de acciones por varias razones: por una parte, a causa de la menor asignación de recursos del gobierno capitalino para el programa y, por otra, porque el crédito en lotes solicitantes no cumplen con la normatividad urbana del Programa de Desarrollo Urbano ni con el reglamento de construcción —también debido a las características económicas y necesidades de las familias que no justifican el otorgamiento de los créditos o debido a la poca recuperación de los mismos por la falta de pago— y, otra más, por problemas no previstos en el diseño del programa como son los de irregularidad jurídica de la vivienda, la falta de consentimiento de los propietarios para que otros construyan en sus predios, así como conflictos sociales y familiares que se presentan antes y después del autorizar de los créditos. De continuar el programa, dichos problemas tendrán que atenderse para no generar un efecto adverso en las condiciones de vida y habitacionales de la población objetivo.

Este apartado apenas es una mención de los impactos de las políticas redensificadoras en Pedregal de Santo Domingo, sin lugar a dudas se requiere de un análisis más fino y preciso de la problemática, el cual escapa por el momento de los alcances de la presente investigación y de los intereses de la misma. Para comprender sus implicaciones de forma más directa debemos hacerlo desde el punto de vista de aquellos que la experimentan y viven cotidianamente.

Nuestras pesquisas en este capítulo muestran que existe una sobreutilización de los predios, saturación urbana y un aumento de los hogares inquilinos y arrimados, queda por analizar cuáles son las características de este grupo de población y si su forma de alojamiento es el resultado de las características actuales del mercado de suelo y vivienda, las políticas de gobierno, el desempleo y los escasos recursos de la población, los factores culturales y sociales, además de las características o ventajas propias del barrio.

## CAPITULO IV. ¿QUIÉNES SON LOS NO PROPIETARIOS?

Inquilinos y arrimados se refieren a un sector de la población distinto de otros, en principio, por su forma de tenencia de la vivienda. Pero, además, conocer quiénes son, qué tipo de familia u hogar conforman, cuáles son sus edades, así como sus características económicas y sociales permiten comprender con precisión por qué la no propiedad es una solución a sus necesidades habitacionales. En consecuencia, en este capítulo se señalan y analizan los rasgos más importantes que los identifican y definen para coadyuvar a construir un conocimiento que, por ahora, se encuentra muy restringido.

En México como en Latinoamérica las investigaciones producidas sobre el mecanismo a través del cual las familias de menores recursos resuelven su problema de alojamiento en el medio urbano, el alquilar o ser arrimado es una etapa obligada y transitoria en su trayectoria residencial, en torno a ello se plantearon hipótesis explicativas adjudicándoles características distintivas propias de parejas jóvenes o migrantes recién llegadas a la ciudad, quienes alquilaban o compartían con familiares en la zona centro o en colonias consolidadas mientras podían contar con la oportunidad y recursos económicos para comprar una vivienda o un lote en la periferia, alcanzando así el punto último en su historia habitacional “ser propietarios”, tal como se resume en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1. Trayectoria habitacional de la población del sector popular. Principales hipótesis explicativas**

	De	A
Tenencia	Inquilino/arrimado	Propietario
Origen	Migrantes recién llegados	Habitantes estables
Localización	Zona centro o áreas consolidadas	Periferia
Ciclo de vida	Joven	Maduro
Ingresos	Menores	Mayores

Fuente. Elaboración propia con base en Coulomb y Sánchez (1991:60). El cuadro presenta modificaciones puesto que los autores analizan solo la situación de vivienda en alquiler, cuestionando el modelo de movilidad residencial de John F. Turner.

Entonces, el patrón de la trayectoria residencial de las familias de bajos ingresos, estaría definido por la estática unidireccionalidad de inquilinos a propietario

y de arrendatario a propietario, es decir, una movilidad habitacional dicotómica sin cabida a posibles modificaciones o variaciones. No obstante, exploraciones para la Ciudad de México como la de migración intraurbana de P. Ward (1976) en la década de los setenta y de Coulomb (1991) realizada en la de los ochenta, sobre la dinámica de la vivienda en renta, evidenciaron que las trayectorias residenciales son muy complejas y diversificadas. Por tanto, no deben ser analizadas a través de un único modelo (como el de John F. Turner) porque están lejos de ser estáticas, unidireccionales y de responder a una sola lógica, sino que se modifican y evolucionan en función de las transformaciones de la estructura del mercado habitacional, incluso de manera diferente entre asentamientos y ciudades, cuestión corroborada en trabajos más actuales sobre movilidad residencial de Duhau (2003) así como de Graizbord y Acuña (2007), en los que se plantean nuevos patrones de ésta, no solo de la población de bajos ingresos, sino también de aquella perteneciente a las clases media y alta (un ejemplo es el proceso de gentrificación).

De igual manera, dentro del tema de movilidad residencial los trabajos de Delanuy y Dureau (2003), así como de Lazo y Calderón (2013), para la ciudad de Bogotá y Santiago de Chile, respectivamente, demuestran que la trayectoria habitacional no sólo está regida y definida por una lógica economicista o por el azar y la necesidad, sino también por razones familiares, sociales, culturales e incluso paisajísticas. Si bien es cierto que la tenencia de la vivienda es una elección, esta deriva de una estrategia interrelacionada de modo sistemático con otras prácticas también fundamentales para la reproducción de los individuos o de los grupos familiares; por tanto, no basta con medir cuánto y cómo se mueven de una tenencia a otra, sino sacar a la luz los factores determinantes para que unos lleguen a ser propietarios y otros no, así como explicitar el mecanismo bajo el cual son evaluados.

De lo obtenido en los trabajos que se citan arriba, nuestra propia investigación en la Colonia Pedregal de Santo Domingo aporta nuevas evidencias empíricas, las cuales permitirán avanzar en el conocimiento en torno a la trayectoria habitacional de la población del sector popular en la Ciudad de México.



#### **4.1. (In) movilidad residencial y migración**

Migración y movilidad no son conceptos disociados, aunque el primero implica por fuerza movilidad, ésta no siempre involucra migración (Satanding, 1984 citado por Acuña y Graizbord, 1999:195), entendida como el cambio residencial de un individuo de una unidad administrativa para establecerse de manera permanente en otra, sobre todo, por causas económicas y sociales. La movilidad, por su parte, es un concepto abarcador pues incluye diversos desplazamientos territoriales de diferente duración y distancia (ibid:196) entre unidades administrativas, así como desplazamientos al interior de las mismas. Una de las variantes de la movilidad es la residencial, definida como los cambios de localización de la vivienda internos al espacio de vida de los individuos sin intención de regreso a corto plazo (Lazo y Calderón, 2013:33). En sí mismo, el proceso de cambio residencial es un fenómeno complejo, pues acoge varias cuestiones, tales como la relativa a quiénes son los grupos de población más móviles, cuándo y cómo se mueven, hacia dónde se dirigen y qué razones motivan la mudanza, implicando en su estudio una amplia variedad de temas de investigación. No obstante, existe un consenso en cuanto a que el tema de movilidad, en cualquiera de sus variantes, se estudia más, tanto de manera teórica como empírica, en las economías avanzadas y por lo general se refieren a los desplazamientos efectuados por las clases medias o altas y no por las de menores ingresos.

Aquí nos centraremos en la trayectoria habitacional (modelada por los cambios de vivienda) desde que se constituye el hogar en relación con el lugar de origen, es decir, con la migración a fin de averiguar si el alquiler y alojarse con amigos o parientes es una alternativa habitacional sólo para la población recién llegada a la ciudad y una etapa transitoria antes de convertirse en propietarios. Las causas de movilidad o permanencia residencial las abordamos en el siguiente capítulo dedicado a este tema.

En cuanto a la migración, comencemos por subrayar que en el crecimiento poblacional de la Ciudad de México ha perdido la importancia obtenida en el siglo

XX. Tal cambio en la historia migratoria de la capital se debe, en esencia, a que la ciudad deja de ser una entidad de atracción y se vuelve expulsora de población. En los años setentas la inmigración tuvo su punto máximo cuando el flujo a la entidad alcanzó 38.2% del total de los movimientos interestatales del país, a partir de entonces su peso relativo ha ido decreciendo, afectando en términos negativos al porcentaje de residentes nacidos en otra entidad federativa que disminuyó de 28.7% en la década de los ochenta a 18.8% para el año 2010 (ver cuadro 2).

En la última década la población que salió de la Ciudad de México se dirigió por lo común hacia los municipios del Estado de México, destacando Netzahualcóyotl, Tlalnepantla, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza y Cuautitlán Izcalli como los municipios conurbados que recibieron mayor cantidad de habitantes provenientes de la Ciudad de México, este movimiento migratorio es parte de un proceso de desconcentración de la población que va del centro a la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, inducido en gran medida por el alto costo del suelo de las zonas más céntricas. Aunque los flujos migratorios a la ciudad han disminuido en ritmo e intensidad siguen existiendo y, en contraparte, el Estado de México es el que más inmigrantes aporta a la capital del país (Ponce y Flores, 2006:28-32).

**Cuadro 2. Distrito Federal. Porcentaje de población nacida en otra entidad o país**

Años	1980	1990	2000	2010
Distrito Federal (%)	28.7	24.2	21.2	18.8

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2010 y Tiessen, 2011.

Asimismo, como en el Distrito Federal se reúnen —en especial en sus áreas centrales— las principales ventajas de desarrollo económico y urbano, existen núcleos de población flotante que se desplaza con cierta frecuencia para realizar alguna actividad en específico, por lo general de carácter económico. En la literatura sobre el tema a dicha movilidad se le conoce como *commuting*, palabra anglosajona que significa «el viaje a diario», aunque por lo regular se usa para referirse al movimiento entre el lugar de residencia y el de trabajo, también estos traslados

suelen ser por razones de consumo, ocio o estudio. Habida cuenta que el *commuting* es un movimiento pendular no tiene un impacto demográfico, como sucede con la migración, si bien algunos estudios han probado que a ésta la inhibe o complementa el *commuting* (Acuña y Graizbord, 1999, p. 198 y 199).

Por el viraje en la situación demográfica de la Ciudad de México parece entonces necesario que en el análisis de los cambios en la tenencia de la vivienda de los migrantes se debe incluir a los “no migrantes” para complementar y comparar sus trayectorias habitacionales. En relación con ello, además merece consideración la permanencia y razón de la situación de alojamiento, para identificar a la población flotante o *commuters* que usan un determinado territorio, pero su residencia habitual (domicilio formal o legal) se encuentra en otro.

En el caso de la demarcación territorial Coyoacán —junto a demarcaciones como Álvaro Obregón, Iztacalco, Benito Juárez, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Tlalpan y Venustiano Carranza— hoy se considera en una etapa de equilibrio en cuanto a su crecimiento poblacional, debido al cese de los flujos migratorios —tasa del -0.11 para el periodo de 1980-2000 (Decreto del PGDU de Coyoacán, 2010)—, inducido en parte por el agotamiento de sus reservas territoriales. Para el año 2010 en la demarcación habitaban 18.6% de personas nacidas en otra entidad, tres puntos porcentuales menos que los registrados una década anterior (INEGI, años respectivos); sin embargo, concentra —como se señaló en el anterior capítulo— un importante número de viviendas en alquiler y en “otra situación” distinta a la propiedad.

De acuerdo con los datos censales para el 2010, en Pedregal de Santo Domingo la población no nacida en la entidad es de 21,776, que representa 25% del total de sus habitantes. Por otra parte, la información obtenida en las encuestas levantadas en la colonia (284 en total), arrojó que 37.6% del total de jefes de familia son migrantes y únicamente 22.4% de estos no son propietarios de la vivienda. El trabajo de Coulomb y Sánchez (1991:69) sobre la vivienda en renta en la Ciudad de México en el cual se estudiaron cinco asentamientos de diferente grado de urbanización (incluido Pedregal de Santo Domingo como asentamiento consolidado), se observó en los más recientes la predominancia de propietarios migrantes (79%);

sin embargo, se trataba de familias que llegaron a la ciudad alrededor de 20 años atrás, en promedio. Mientras tanto, en los asentamientos consolidados el porcentaje de propietarios migrantes era mucho menor (58%), concluyendo que en este último tipo de asentamiento se encontraban los migrantes recientes en calidad de inquilinos y en los asentamientos más periféricos los migrantes más antiguos ya convertidos en propietarios.

Entonces, parece que la tenencia de la vivienda no está del todo ligada a la condición migratoria, sino que es una asociación que varía en cada asentamiento que se analizó y se modifica con el tiempo. En la actualidad en el contexto particular de Pedregal de Santo Domingo, el ser inquilino y arrimado, es una condición practicada con más frecuencia por las familias cuyo lugar de nacimiento es la misma ciudad: los nativos; para los encuestados inquilinos es de 65.7% y mucho más significativo es para los arrimados con 89.9% (ver cuadro 3).

**Cuadro 3. Pedregal de Santo Domingo. Origen de los jefes de familia por tipo de tenencia**

	Tenencia (porcentaje)			
	Total	Propietarios	Inquilinos	Arrimados
Nativos	62.4	31.7	65.7	89.5
Migrantes	37.6	68.3	34.3	10.5
Total %	100	100	100	100
Total absoluto	284	95	60	129

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Cuando dirigimos nuestra atención a la situación de los propietarios, en efecto se deja ver una relación positiva con la condición migratoria puesto que 68.3% de estos no son nativos (ver cuadro 3), los datos refieren, en esencia, a los originales pobladores de la colonia, es decir, los invasores o primeros compradores. Del total de los propietarios encuestados 41.4% (ver cuadro 4) lo conforma quien en su trayectoria residencial no llega directamente a la ciudad como propietario sino que experimenta varios periodos sucesivos de alojamiento en viviendas rentadas o compartidas en algún otro lugar de la ciudad. El tiempo promedio que estos propietarios migrantes tardaron en comprar un lote fue cercano a los 13 años

(Coulomb y Sánchez, 1991:69), asimismo la edad promedio en que lo adquirieron fue de 34 años.

**Cuadro 4. Pedregal de Santo Domingo.  
Situación de los propietarios**

Situación	%
Propiedad	88.4
Originales	41.4
Por herencia	35.7
Por compra	11.3
Posesión	11.6
Por herencia (intestado)	9.2
Por otra situación	2.4
Total %	100
Total absoluto	95

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

La población que llegó a Pedregal de Santo Domingo a principios de la década de los setenta, eran en su mayoría familias jóvenes de colonias populares adyacentes en proceso de consolidación, residiendo en calidad de inquilinos o arrimados, hecho palpable al revisar los cambios de tenencia al momento de constituirse el hogar, 28.1% eran inquilinos antes de ser propietarios y el 9.4 por ciento se encontraba compartiendo la vivienda con familiares o conocidos (ver cuadro 5). Ilustraremos lo antes dicho con los siguientes fragmentos de entrevista:

*Rentábamos unos cuartos con toda la familia de mi esposo allá por la Merced desde que llegamos de Guerrero, hasta que mi cuñado nos dijo que viniéramos a apartar un terreno aquí... porque estaban invadiendo y si, así le hicimos todos, cada quien agarró uno, mis suegros acá atrás, mi cuñado aquí a lado, es por eso por lo que tenemos esta casa...*

*Allá en Santa Úrsula vivíamos con unos parientes desde que nos casamos que desde antes se vinieron de Guanajuato, teníamos dos niños nomás... cuando llegamos estaba re feo puras cuevas y piedra, pero era la única manera de conseguírnos algo propio, ahora vea quien iba a decir como progresó la colonia...*

Por otro lado, aquellos propietarios que no son pobladores originales de la colonia representaron 47% del total, los cuales en una importante proporción son nacidos en la ciudad (31.7%)<sup>1</sup> que en su mayoría accedieron a la propiedad por herencia de los padres (35.7%), pasando de una tenencia a otra sin cambiar de vivienda, es decir, probablemente de arriados a propietarios, los cuales en nuestro universo de estudios son 9.4%. Al contrario, cabe hacer notar la existencia (2 casos de 284) de anteriores propietarios que retrocedieron a la condición de arriados, explicado por la sucesión o donación de derechos de la propiedad de la vivienda a los hijos: la conocida herencia en vida.

**Cuadro 5. Colonia Pedregal de Santo Domingo. Cambios de tenencia desde el momento de constituir el hogar**

	De	A	%
1	Inquilino	Propietario	28.1
2	Inquilino	Inquilino	23.8
3	Arriado	Arriado	18.5
4	Arriado	Propietario	9.4
5	Arriado	Inquilino	8.3
6	Inquilino	Arriado	6.6
7	Propietario	Inquilino	2.4
8	Propietario	Propietario	2.2
9	Propietario	Arriado	0.7
Total %			100
Total absoluto			284

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Otra forma de acceso a la propiedad fue a través de la compra de la vivienda a un particular, entre los entrevistados es de 11.3% y la antigüedad de la tenencia actual es de entre 5 y 15 años (ver cuadros 3, 4 y 5), cuya estancia en la colonia es más o menos reciente en comparación con los propietarios originales; en este grupo encontramos migrantes y nativos que vivían en otra parte de la ciudad o en el mismo Pedregal de Santo Domingo.

<sup>1</sup> En el estudio de Coulomb y Sánchez en Pedregal de Santo Domingo (1991), el porcentaje de propietarios nativos fue de 42% mientras y en nuestra investigación es de 31.7%, esta diferencia se explica porque en ambos casos se trabaja con muestras, las cuales dependiendo del tamaño (número de cuestionarios a aplicar) existirán variaciones en la información obtenida, asimismo debemos considerar la fecha en que una y otra investigación se realizaron.

Una de las situaciones a resaltar consiste en que, del total de personas declaradas como propietarios, 11.6% en realidad son posesionarios, es decir, no detentan legalmente la propiedad de la vivienda que habitan, ya sea por herencias sin testamento que avalen la sucesión de derechos (9.2%) o impugnación de estos, entre otras razones (ver cuadro 4). El hecho de que existan propietarios (legales o posesionarios) por herencia de los padres y por compra a particulares —no por invasión o compra a fraccionadores— expresa, por una parte, la antigüedad de la colonia y, por otra, la rotación de habitantes a lo largo del tiempo (Schteingart, 2002:46), es decir, existe una movilidad residencial estatutaria y física. En el primer caso, se trata en esencia de un cambio de tenencia mientras que, en el segundo, de un cambio de vivienda.

El por qué una proporción importante de migrantes consiguieron acceder a la propiedad a través de la invasión, es justo porque llegaron al inicio del proceso de poblamiento de la colonia, cuando el precio del suelo era barato por la falta de infraestructura y servicios. En tanto que los propietarios nativos, unos acceden a su tipo de tenencia mediante la herencia o “regalo”<sup>2</sup> —casi imposible para los migrantes—. otros compraron lotes o viviendas en una etapa más avanzada, aunque son mucho más caros, cuentan con todos los servicios y equipamientos, además existen accesibilidad vial y transporte, es decir, ya la colonia forma parte de zona intermedia de la ciudad.

Así pues, los propietarios migrantes en su trayectoria residencial experimentaron por lo menos alguna vez el ser inquilino o arrimados, cumpliéndose la hipótesis explicativa de que la no propiedad es una situación transitoria en la historia urbana de la población del sector popular. Sin embargo, las familias nativas recurren en mayor proporción a la alternativa de compartir y en menor medida, pero igual de significativa, al alquiler (89.5% y 65.7%, respectivamente, ver cuadro 3).

Los hogares arrimados cuyo jefe de familia nació en la entidad, presentan una escasa movilidad residencial, ya que 18.5% de los entrevistados no han cambiado su tipo de tenencia. Al momento de constituirse, el hogar fue en calidad de arrimados, lo

---

<sup>2</sup> Recordemos que Pedregal de Santo Domingo nace en terrenos comunales del Pueblo de Los Reyes, la proporción de propietarios que obtuvieron el lote mediante “regalo” es el caso particular de los hijos de los comuneros de ese asentamiento.

cual no ha cambiado; la explicación podría ser que estos comparten la vivienda con sus padres encontrando ahí un alojamiento más estable, permitiéndoles esperar por tiempo indefinido otra solución habitacional, ya sea en propiedad o alquiler, obviamente si así lo desean y sus posibilidades económicas lo permiten. Sin embargo, para los arrimados no nacidos en la ciudad (10.5%) son en su mayoría ocupantes gratuitos en la vivienda de amigos y parientes cercanos, considerados más como huéspedes cuya estancia es, por lo general, temporal y prefieren el alquiler por si tienen que dejar a sus anfitriones, del total de encuestados 8.3% pasó de arrimado a inquilino, mientras que 6.7% presentó una movilidad inversa (ver cuadro 4 y 5).

*[...] mis suegros son buenas personas, nos dejan vivir aquí... desde hace 15 años... sí nos queremos ir, pero la renta está cara y por ahora no tenemos para comprar un terreno menos una casa... si nos tuviéramos que ir tendríamos que rentar...*

*[...] también vive mi sobrino, él es de un pueblo de Guerrero vino a trabajar en un restaurante donde uno de mis hijos le consiguió trabajo... pero solo es hasta que se haga de unas cuantas cosas y se consiga un cuarto que no esté lejos de su trabajo...*

Por su parte, en la movilidad de la población inquilina a menudo se encuentra que prefieren practicar los cambios de vivienda, pero no de tenencia, ya que del total de encuestados 23.8% permanecen como tales. En Pedregal de Santo Domingo, la condición del alquiler presenta una dinámica distinta entre los que son migrantes y nativos. En cuanto a los primeros, son 34.5% (ver cuadro 3), lo cual confirma lo dicho por los estudiosos del tema referente a que los asentamientos periféricos ya integrados a la mancha urbana, se constituyen como espacios de recepción de población migrante alojada como inquilina, misma función que tenía la zona centro en la primera mitad del siglo pasado cuando comenzó el acelerado proceso de urbanización de la Ciudad de México. Incluso se observa la presencia de inquilinos nativos revalidando lo dicho sobre la existencia y desarrollo de un mercado en alquiler de bajo costo en colonias consolidadas al cual recurren también las familias oriundas.



En relación con el alquiler, un fenómeno significativo en nuestra zona de estudio es la buena proporción de cuartos en alquiler para estudiantes, por la cercanía de uno de los equipamientos más importantes y emblemáticos de la educación en el país, la Universidad Nacional Autónoma de México (colindante al poniente con la colonia), que trajo consigo, además, la proliferación de establecimientos dedicados al comercio y servicios para estudiantes, fenómeno se reforzó en el año 2000 con el asentamiento, al norte, de la Universidad Latina sobre el Eje 10 sur. Esta sería, pues, una de las particularidades propias del inquilinato en Pedregal de Santo Domingo.


Del total de inquilinos encuestados 18.9% es estudiante universitario, de este porcentaje dos terceras partes resultan migrantes nacidos en otra entidad (Oaxaca, Guerrero, Puebla, Hidalgo, Morelos y el Estado de México), la otra parte son nacidos en la ciudad pero con domicilios para ellos distantes, como son en Milpa Alta, Azcapotzalco o pueblos del Ajusco en Tlalpan y Xochimilco, quienes evalúan los tiempos de traslado y costos de transporte en el viaje diario (o *commuting*) frente al precio de una pieza de alquiler en la colonia. Para este grupo, la tenencia de la vivienda es algo temporal, por lo menos hasta el término de sus estudios.

Los inquilinos nacidos en la entidad representan el grueso del total de encuestados con 65.7%, se trata de familias que encontraron la vivienda que rentan por familiares y amigos, o bien son aquellos habitantes de la colonia que al momento de constituir el hogar se independizaron residencialmente, práctica conocida como la salida neolocal (cambio de vivienda en el mismo barrio), aunque algunos de ellos declararon que podían alojarse como arrimados en casa de los padres de uno u otro miembro de la pareja, prefieren por diversas razones no hacerlo. Hecho contrario para los migrantes (estudiantes o no) quienes, en varios casos, mencionaron no tener familiares cercanos o amigos con quienes alojarse en calidad de arrimados.

Otro de los hallazgos de nuestra investigación importante de resaltar es la presencia de familias nativas viviendo como arrimadas o inquilinas en Pedregal de Santo Domingo de manera temporal solo una parte de la semana, pero son propietarias en otro lugar y por motivos de trabajo, acceso a servicios, equipamientos u otras razones ejercitan esta dinámica muy particular, como por ejemplo, los que

accedieron a la propiedad de una vivienda de interés social en conjuntos construidos en municipios conurbados del Estado de México pero por su localización están lejos de las fuentes de trabajo, por tanto, existen familias que —al igual la situación de estudiantes— evalúan el desgaste en los tiempos de traslado y los costos en transporte.

**Cuadro 6. Colonia Pedregal de Santo Domingo. Movilidad habitacional y migración por tipo de tenencia**

Tenencia	Origen	Estancia habitacional*		Movilidad (de menos a más)
		Temporal	Permanente	
Propietarios	Migrantes		Invasores o pobladores originales	
	Nativos		Herederos y compradores	
Arrimados	Migrantes	Estudiantes Trabajadores		
	Nativos		Hijos y nietos de propietarios	
Inquilinos	Migrantes	Estudiantes Trabajadores	Habitantes urbanos antiguos	
	Nativos	Propietarios en otro lugar	Familias jóvenes	

Fuente: Elaboración propia.

\*Se considera como estancia temporal o permanente no por el número de años de la tenencia habitacional sino por la respuesta de los encuestados al momento de preguntar si su situación actual es temporal, definitiva o indefinida (las últimas dos se consideraron como estancia permanente).

En general encontramos una escasa movilidad que se traduce en trayectorias residenciales más cortas, no obstante, éstas no dejan de ser diversas y muy complejas, en donde la condición migratoria —la diferencia entre migrantes y nativos— representa un papel clave en su comprensión. En un intento por dar orden a las diferentes situaciones encontradas, se hizo una clasificación de acuerdo con la duración de la estancia habitacional actual en relación con el origen de los encuestados por tipo de tenencia, cuyos resultados se muestran en el cuadro 6.

Observamos heterogeneidad en la movilidad residencial definida tanto por cambios en la forma de tenencia como de vivienda, sin embargo para los tres tipos de tenencia ésta es irrisoria y muy limitada, especialmente hablando. Los propietarios

originales, antes inquilinos o arrimados en las colonias circunvecinas, permanecerán en sus viviendas por tiempo indefinido: muy poca gente renuncia a la propiedad para descender a otra tenencia habitacional. Por otro lado, los arrimados convertidos en propietarios cambiaron de forma de tenencia pero no de vivienda, los inquilinos tienden más a cambiar de vivienda dentro de la misma colonia o en la zona de los pedregales, pero no hay movilidad estatutaria, mientras que los que comparten la vivienda presentan una movilidad casi estática, tienden a no cambiar de tenencia ni de vivienda. La mínima movilidad espacial, resulta porque más allá de abarcar un área más amplia o la totalidad del espacio urbano, parece estar determinada por la localización de la colonia en el área urbana así como por las características propias —y ventajosas— de un asentamiento ya consolidado, situación que quizá sea distinta en colonias más jóvenes o en aquellas que aún se encuentran en proceso de consolidación.

De igual manera, el ser inquilino o arrimado no es un paso obligado anterior a la propiedad, en la mayoría de nuestros encuestados lo son desde siempre y quizá para siempre. Aquellos que en las etapas más avanzadas han logrado ser propietarios no fue por invasión o la compra de un terreno barato en condiciones rústicas —proceso llevado a cabo por los primeros pobladores—, como es el caso de los arrimados transformados en propietarios in situ gracias al mecanismo de la herencia.

Parece necesario, entonces, evaluar y analizar si la distinción entre propietarios y aquellos que no lo son está determinada por una elección o por una condición forzada debido a la falta de recursos económicos; es decir, si son más familias las que desean ser propietarios o aquellas que pueden serlo, o el caso contrario hay quienes, por diversas razones, pueden pero no quieren. Con el fin de encontrar pistas para resolver tales cuestionamientos, en lo que sigue, abordaremos las características demográficas y socioeconómicas para averiguar cuáles están interviniendo en la forma tenencia de la vivienda.

## 4.2 El ciclo de vida familiar en la explicación de la tenencia habitacional

En los países desarrollados los estudios clásicos sobre el tema de movilidad intraurbana hacen hincapié en la relación de las necesidades de vivienda y la estructura cambiante de la familia, las críticas han subrayado que este supuesto solo tiene cabida en países con una gran movilidad residencial y está restringida a familias con ingresos medios y altos que recurren al mercado privado de vivienda; por tanto, estos acercamientos no explicarían la movilidad existente en América Latina, la cual ha sido menos sistemáticamente investigada (Jiménez B., 1989, Ward, 2012).

En este sentido, una de las hipótesis explicativas en relación con los inquilinos y los arrimados es que se trata de familias que se encuentran en las etapas tempranas del ciclo vital doméstico, es decir, es una condición de ocupación a la cual recurren las parejas jóvenes recién formadas, cuyas necesidades de espacio al momento de crecimiento familiar y su capacidad de ahorro sería el principal móvil para convertirse en propietarias a futuro, pero ¿hasta dónde es esto cierto, como para generalizar que las etapas del ciclo de vida explican los cambios en la trayectoria residencial?, ya que de acuerdo a lo observado en el apartado anterior existe nula o poca movilidad en un asentamiento que nació hace más de cuarenta años y donde habita un importante número de familias inquilinas y arrimadas. Para verificar este supuesto comparamos las edades del jefe de familia, el ciclo de vida en el que hoy se encuentran, así como también la estructura y tamaño del hogar por tipo de tenencia.

Se entiende por ciclo de vida familiar al recorrido de la familia por una serie de etapas tipificadas desde su constitución hasta su disolución, con sus respectivas variaciones en cuanto a su tamaño y estructura (Lacruz, 1994:17), las necesidades y las actividades dirigidas a satisfacerlas se van modificando y adecuando en cada una de esas etapas. El comienzo del ciclo, en la mayoría de los modelos existentes, comienza con el matrimonio o constitución de una nueva pareja las cuales deberían formar hogares separados de los padres en un espacio físico independiente donde

realizarse, paso conocido como salida neolocal en correspondencia con el dicho popular “el casado casa quiere” que en nuestra sociedad tiene aceptación social como patrón normativo.

Así, en paralelo, el comienzo del ciclo vital doméstico también es el inicio de búsqueda de alternativas para solucionar la cuestión del alojamiento, cuya satisfacción no implica un tipo de tenencia en particular, pero sí algún tipo de tenencia. En la medida que para independizarse se puede recurrir, por ejemplo, al alquiler o la compra de una vivienda, si esto no es posible entonces la nueva pareja se adhiere a una vivienda ya existente y habitada formando parte de un hogar ya constituido. La inclinación por cualquiera alternativa está supeditada a muchos y diversos factores, por una parte están los socioeconómicos de orden macro, por otra, los que implican las características de la familia y su situación socioeconómica, aunque también intervienen aquellos que tienen que ver con las condiciones culturales (Feijoó, 1989:15-17), de estos tres tipos de factores y sobre la forma en que inciden en la elección habitacional nos ocuparemos después.

Las investigaciones históricas para distintos países de América Latina coinciden en que, para las familias del sector popular al momento de casarse vivir solos en pareja, en condiciones más o menos estables en un espacio que reúna los parámetros mínimos de habitabilidad, es un lujo, pospuesto para etapas más avanzadas del ciclo de vida (ibid:19, Adler, 1975:91) casi siempre a través de la propiedad de la vivienda. La relación propiedad-independencia parece ser la mejor asociación para resolver el problema de alojamiento de forma definitiva, todas las demás alternativas son descartadas por considerarse temporales, indeseables, inestables, defectuosas, etcétera. Aunque son soluciones, por lo general no se consideran del todo óptimas, es por ello que las políticas habitacionales en nuestros países están más dirigidas a producir viviendas asignadas bajo el régimen de propiedad privada.

Si son las familias que se encuentran en las etapas avanzadas del ciclo vital doméstico las que tienen más posibilidades de convertirse en propietarias, entonces en el grueso de familias jóvenes estarían los inquilinos y arrimados. Para descifrar este cuestionamiento nos dimos a la tarea de dividir dicho ciclo en seis etapas o

fases, las primeras tres consideradas tempranas y el resto como avanzadas (ver cuadro 7), asimismo recurrimos a la edad del jefe de familia dividida en cuatro rangos o grupos (ver cuadro 8).

**Cuadro 7. Colonia Pedregal de Santo Domingo. Ciclo vital familiar\* por tipo de tenencia**

Etapa	Criterios	Tipos de tenencia (porcentaje)		
		Propietarios	Inquilinos**	Arrimados
1. Comienzo de la familia	Parejas sin hijos	0	3.1	8.4
2. Familia con primer hijo	Hijo menor a 6 años	4.3	9.6	19.8
3. Familias con hijos en edad escolar	Hijo mayor entre 6 y 13 años	6.5	30.7	35.6
Total parcial		10.8	43.4	63.8
4. Familias con hijos adolescentes	Hijo mayor entre 13 y 20 años	15.6	28.5	16.9
5. Familia con hijos independientes	Hijos mayores a 20 años independientes económicamente o casados	35.0	18.3	13.2
6. Familia anciana	Desde la independencia del último hijo o la edad del retiro (mayor a 60 años)	39.6	9.8	6.1
Total parcial		89.2	56.6	36.2
Total general		100	100	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

\*Las etapas y sus criterios fueron tomadas del modelo de Evelyn Duvall (tomado de Lacruz, 1994:19)

\*\*Se excluyeron del grupo de inquilinos a los estudiantes solteros porque aún no inician vida en pareja e incluso muchos de ellos tampoco son económicamente independientes.

De acuerdo con estos parámetros, observamos variaciones significativas entre los distintos tipos de tenencia. En efecto, los propietarios se ubican casi todos en las tres últimas etapas del ciclo vital familiar (89.2%), principalmente en la sexta (38.6%) dato obvio porque la mayor parte de estos son los invasores que poblaron la colonia hace más de cuatro décadas, en la actualidad son adultos mayores concordando con la edad del jefe de familia, donde el más alto porcentaje (44.5%) se encuentra en el rango de sesenta años y más (ver cuadro 8). Lo anterior expresa que este grupo que accedió a la propiedad a través de la invasión, estuvo compuesto por familias más o menos jóvenes (la edad promedio del jefe de familia era de 33 años), con hijos aún

pequeños, y que para él la adquisición de un lote y la autoconstrucción fue la culminación de algunos o muchos cambios de vivienda, observación hecha por Ward (1979) y confirmada por Coulomb y Sánchez (1991)<sup>3</sup> cuando también analizaron Pedregal de Santo Domingo. Estos últimos autores, en contrapartida, al analizar también asentamientos recientes encontraron familias con más años de constituidas en mayor número, a diferencia de los asentamientos consolidados.

Otra porción importante de propietarios se ubica en las etapas avanzadas del ciclo vital familiar, cuarta y quinta puntualmente (15.6 y 35%), con hijos adolescentes, otros independientes o incluso casados, la mayor parte de ellos se encuentra entre los 40 y 60 años (39.5%); serían estos la segunda generación de propietarios que lograron serlo, en su mayoría, a través del regalo, la herencia o compra. Aunque aquellas familias más jóvenes convertidas en propietarias (10.8%), por su edad, lograron serlo a través de estos mismos mecanismos (ver cuadros 7 y 8).

**Cuadro 8. Pedregal de Santo Domingo. Jefe de familia por rangos de edad y tipo de tenencia habitacional**

Edad en años	Tenencia (porcentaje)		
	Propietarios	Inquilinos	Arrimados
18 a 25	0.0	25.9	18.9
26 a 40	16.0	31.6	43.7
41 a 60	39.5	37.4	33.2
60 a más	44.5	5.2	4.2
	95	60	129
Total	100	100	100

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

En cuanto a los inquilinos, igual que los propietarios se encuentran en las etapas avanzadas del ciclo vital doméstico, pero en menor proporción, esto es un poco más de la mitad de las familias encuestadas (56.6%), acaparando las etapas cinco y seis, sugiriendo que llevan un tipo considerable de constituida la pareja porque los hijos son mayores a los 13 años, además el más alto porcentaje de edad del jefe de familia está en el rango de 41 a 60 años (37.4%). No obstante, una cuarta

<sup>3</sup> A diferencia de nuestros criterios para identificar las etapas del ciclo vital doméstico, Coulomb y Sánchez definen como vital doméstico joven aquel en el que el jefe de familia es menor de 45 años y el hijo, de 15 años, mientras que, en el avanzado, ambos superan esas edades (1991:107).

parte de los inquilinos el jefe tiene entre 18 y 25 años de edad, se aclara que en este rango se incluyeron a los estudiantes que arriendan en Pedregal de Santo Domingo.

Una de las diferencias con los propietarios es que entre los inquilinos hay una mayor cantidad de familias jóvenes de por lo menos 32 puntos porcentuales (ver cuadro 7), en su mayoría aquellas que tienen hijos en edad escolar (30.7%) y en mucha menor medida familias que recién comienzan el ciclo vital doméstico (9.7% sumando las etapas uno y dos).

Opuesto a lo que sucede en los anteriores tipos de tenencia, el grueso de las familias arrimadas se ubica en las primeras etapas del ciclo vital doméstico (63.8%), sobre todo en la tercera etapa que refiere a familias con hijos en edad escolar (35.6%), el mayor porcentaje de edad del jefe del hogar cae en el rango de 26 a 40 años (43.7%).

Si tomamos en cuenta que gran parte de los propietarios son adultos mayores, además de que existe una rotación de propietarios por regalo o herencia quienes se encuentran en las etapas más avanzadas del ciclo vital doméstica, puede deducirse entonces que las familias arrimadas jóvenes son, por un lado, los últimos hijos de los primeros pobladores que se casaron en edad madura, y por otro, son los nietos de ellos, quienes han conformado su propio hogar habitando en el mismo lote con sus padres y abuelos. Esto último tiene lógica, si una quinta parte de los jefes de familia que comparte la vivienda en calidad de arrimado está entre los 18 y 25 años de edad (18.9%).

En las etapas más tardías del ciclo familiar están casi todas las familias propietarias y un poco más de la mitad las inquilinas, nótese que las arrimadas rebasan apenas un tercio (36.6%), en especial durante las etapas cuatro y cinco. Hablamos de familias con hijos adolescentes, independientes o casados, muchos de ellos inclusive abuelos que no se han transformado en propietarios y sub-comparten el espacio habitacional ahora con las familias de sus descendientes.

Hasta aquí no hemos encontrado argumentos para confirmar que exista una correlación entre el ciclo de vida y el tipo de tenencia en Pedregal de Santo Domingo. Independientemente de la tenencia existe un significativo número de familias en las



etapas avanzadas, en el caso de los propietarios e inquilinos son mayoría<sup>4</sup>. En consecuencia, que una familia tenga o no muchos años de constituida no determina la forma de tenencia. Mientras la trayectoria habitacional se puede estancar en cualquier tipo de tenencia por diversas razones, el ciclo de vida familiar es dinámico y avanza sin remedio, con o sin movilidad física o estatutaria.

### 4.3. Composición y tamaño de la unidad doméstica

La estructura familiar da cuenta de la diversidad de configuraciones que adquieren los lazos familiares, es decir, de la morfología familiar, y de cómo se va modificando con la muerte de algún miembro o la llegada y partida de otros, a su vez la actitud, las necesidades y el consumo de la vivienda también se modifican. La combinación de variables de parentesco, cercanía y función doméstica (compartir las comidas principales y atender las necesidades básicas en común) permite identificar el tipo y clase de unidad doméstica, las cuales para su análisis hemos clasificado en cuatro categorías:

1. Nuclear. Compuesta por un matrimonio sin hijos o matrimonio con dos o más hijos, con gasto y techo en común.
2. Monoparental. Formada por un solo progenitor (hombre o mujer) y uno o varios hijos.
3. Extensa o ampliada. Contiene a una familia nuclear que comparte la misma vivienda y el gasto con otros miembros, ya sean los hijos casados y sus familias (de descendencia) o sus padres o suegros (de origen) u otros con los que se tiene una relación de parentesco.
4. Unipersonal. Integrado por una sola persona.

El estudio de Coulomb y Sánchez (1991:128 y 121) en Pedregal de Santo Domingo, mostró que la unidad doméstica nuclear predominaba en los propietarios, inquilinos y arrimados sin diferencia significativa entre los tres tipos de tenencia. Sin

---

<sup>4</sup> En el trabajo de Coulomb y Sánchez (1991) los tres tipos de tenencia se ubicaban en una misma etapa del ciclo vital, por lo común se trataba de familias jóvenes. En el estudio de Gilbert (1987) realizado en la ciudad de Bogotá, se observó a las familias inquilinas y arrimadas más jóvenes que los propietarios de la vivienda. A pesar de las diferencias en los resultados de ambos estudios (incluso con el de nosotros mismos) se coincide en que las etapas del ciclo doméstico familiar no explican por qué unas familias son propietarias y otras no.

embargo, nosotros encontramos que esta composición familiar predomina en los inquilinos y arriados (33.2% y 42.3%, respectivamente) y en los propietarios la familia extensa (81.5%) (ver cuadro 9).

Los propietarios con familia de tipo nuclear apenas son 14.4%, se trata de los propietarios de la segunda generación que lograron serlo por la herencia a la muerte de los padres y de los pocos compradores de vivienda en la colonia. La mayor presencia de la familia extensa entre los propietarios radica en el hecho de que esta gran parte de ellos son personas de la tercera edad que no viven solas, sino con alguno o varios de los hijos, nietos y hasta bisnietos. Asimismo, en los propietarios casi 70% de los jefes de familia son hombres (ver cuadro 10), aunque es relativo el dato, ya que observamos que las mujeres ancianas (viudas, separadas o divorciadas) que detentan la propiedad de la vivienda designan esta función a uno de los hijos mayores, ya sea porque es el principal proveedor de ingresos, porque es el que toma las principales decisiones en la familia o porque predomina culturalmente en nuestras sociedades el hecho de que el sexo masculino asuma este papel.

**Cuadro 9. Pedregal de Santo Domingo. Estructura del hogar por tipo de tenencia habitacional**

Tipo de hogar	Tenencia (porcentaje)		
	Propietarios	Inquilinos	Arriados
Nuclear	14.4	33.2	42.3
Monoparental	4.1	17.6	16.3
Extensa	81.5	20.5	31.7
Unipersonal	0	28.7	9.7
Total (%)	100	100	100
Total absoluto	95	60	129

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Por su parte, en los inquilinos el hogar nuclear representa un tercio de los encuestados (33.2%). No obstante, esto no significa que sea una característica distintiva de este tipo de tenencia, en la medida que el hogar unipersonal está abajo apenas 4 puntos porcentuales, aquí se trata de personas que viven solas y se relaciona con la alta oferta de cuartos de alquiler para estudiantes en Pedregal de Santo Domingo, solo 2 personas de los 15 encuestados no eran estudiantes. También existe un importante porcentaje de hogares extensos que son inquilinos

(20.5%), que por lo general llevan muchos años bajo este tipo de tenencia: con el tiempo a la familia núcleo se le sumaron miembros, como las parejas de los hijos con sus descendientes, en estos casos es más claro que el alquiler no es una etapa transitoria sino que se vuelve parte de su modo de vida, para ellos ha sido la mejor forma o la única posible de habitar en la ciudad.

**Cuadro 10. Pedregal de Santo Domingo. Sexo del jefe de familia por tipo de tenencia habitacional**

Sexo	Tenencia (porcentajes)			Total
	Propietarios	Inquilinos	Arrimados	
Hombre	69.5	63.8	66.4	62.7
Mujer	30.5	36.2	33.6	37.3
Total (%)	100	100	100	100
Total absolutos	95	60	129	284

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

En el caso de los arrimados, el número de hogares nucleares fue mayor con respecto a los propietarios e inquilinos. Lo cual confirmaría el supuesto el ser arrimado en una situación propia de familias jóvenes con hijos aun pequeños, pero como ya se explicó con el ciclo vital doméstico, una parte importante de ellos son hogares de la tercera generación de habitantes en la colonia, viven en el mismo lote con los padres que también son arrimados pero en un espacio habitacional independiente. Otros que no tienen independencia habitacional, es decir, conviven directamente y comparten gastos con la familia de origen u otras personas conformando hogares ampliados o extensos, representaron en nuestro universo de estudio 31.7%, mayor al porcentaje presentado por los inquilinos y mucho menor con respecto al de los propietarios.

Queda por hablar de las unidades domésticas monoparentales o incompletas. En los propietarios el porcentaje de estas es poco significativo (4.1%), no así para los inquilinos y arrimados cuya proporción es mayor y muy similar entre los dos tipos de tenencia (17.6% y 16.3%, respectivamente. Ver cuadro 9). En la formación de este tipo de hogares influyen factores como la mortalidad diferencial por sexo, las pautas de nupcialidad (divorcio, separación o madres solteras) y en algunos casos la migración (Coulomb y Sánchez, 1991:109), los cuales afectan sobre todo a la

población femenina. Entre los encuestados con hogares monoparentales, pocos fueron los casos en que el jefe de familia del sexo masculino es viudo, separado o soltero con hijos (2 de 55 casos, sumando inquilinos y arrimados). En cambio, en las mujeres fue más característico y se relaciona con el importante porcentaje de jefas de familia tanto de en los hogares inquilinos como arrimados (33.6% y 37.3%, respectivamente. Ver cuadro 10).

Con lo hasta aquí descrito sobre la composición de los hogares, no podríamos confirmar la hipótesis de que la no propiedad de la vivienda es una condición que presentan en esencia los hogares de tipo nuclear, cuando encontramos que los porcentajes de familias extensas, monoparentales y unipersonales sumados dan un resultado mucho mayor que el las familias nucleares, el cual es representativo pero no al punto de poder adoptarlo como una característica distintiva de la población inquilina y arrimada en Pedregal de Santo Domingo.

#### **4.4 Nivel de ingresos y tenencia, ¿cuál es la determinante?**

Se suele pensar que quien no tiene propiedades se encuentra entre los miembros más pobres y desposeídos de la comunidad urbana. Buscando la razón del porqué unos llegan a ser propietarios de la vivienda y otros no en el sector popular de la población, los trabajos de Gilbert (1987) y el de Coulomb y Sánchez (1991) mostraron que los ingresos de los propietarios y no propietarios no había diferencias significativas. En este sentido, se cuestionaron si lo que determinaba la forma de tenencia se relacionaba con las limitaciones económicas más que con la elección de alternativas habitacionales.

En comparación con los hallazgos de los estudios mencionados, en el nuestro si existen diferencias entre los ingresos de propietarios y no propietarios, al contrario de lo que se esperaba son estos últimos los que detenta un mayor nivel de ingresos con respecto a los primeros. Tomando en cuenta el ingreso del jefe de familia, la mayoría de los propietarios gana entre uno y tres salarios mínimos (55.9%), mientras que los inquilinos y arrimados entre dos y cinco (59% y 57%, respectivamente) (ver cuadro 11).

Sin embargo, el nivel de ingresos familiar es variable en los tipos de tenencia por el número de fuentes adicionales con las que cuenta cada una de ellas. Al respecto, son los propietarios los tienen más fuentes de ingresos (ver cuadro 12), una de ellas es el dinero que reciben de otros miembros de la familia que trabajan, en las familias propietarias 48.3% hay dos personas que trabajan y en 32.6% más de tres, mientras que en la mayoría de las inquilinas y arriadas trabajan solo entre una y dos personas (83.5% y 82%, respectivamente) (ver cuadro 12), lo cual indica que el ingreso familiar de los propietarios puede llegar a ser mayor al de los inquilinos y arriados, por existen más integrantes que trabajan. Además, los propietarios fueron los únicos que declararon recibir ingresos por concepto de divisas, es decir, dinero que envían hijos migrantes que radican en el extranjero.

**Cuadro 11. Pedregal de Santo Domingo. Ingreso del jefe de familia en número de veces el salario mínimo<sup>5</sup>**

Ingreso	Tenencia		
	Propietarios	Inquilinos	Arriados
Menos de 1 vsm	19.4	5.2	6.8
De 1 a 2 vsm	30.6	18.9	16.6
de 2 a 3 vsm	24.3	38.7	24.4
de 3 a 5 vsm	20.3	20.3	33.1
más de 5 vsm	5.4	16.9	19.1
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Si bien, al aumentar la participación económica familiar se genera un incremento de los ingresos para cubrir las diversas necesidades, esto no se puede concebir como un mejoramiento económico en la medida que no se trata de una mejor percepción del ingreso individual, sino de la suma de bajas y varias percepciones monetarias que permiten la sobrevivencia de los hogares o de la unidad doméstica.

Las diferencias en el ingreso familiar dependen en gran medida de las características familiares, la mayoría de las familias de los propietarios son extensas,

<sup>5</sup> De acuerdo con la Comisión de Salarios Mínimos, en la Ciudad de México, para el año 2013 el salario mínimo era de 64.76 pesos diarios.

estos tienen más hijos y nietos en edad de trabajar en comparación con los inquilinos y arrendados, en los cuales predomina la familia nuclear. La mayor parte de los propietarios son personas ancianas y pocas de ellas se encuentran activas laboralmente, para aquellos que no están activos su ingreso más estable, en el mejor de los casos, depende de pensiones o jubilaciones (11 de 45 encuestados). Además, ciertos propietarios reciben ingresos por conceptos de rentas (39%) y de apoyo social por parte del gobierno (72%) como es la pensión para adultos mayores y de ayuda alimentaria (despensas).

**Cuadro 12. Pedregal de Santo Domingo. Número de trabajadores por familia según tipo de tenencia**

No de trabajadores	Tenencia		
	Propietarios	Inquilinos	Arrendados
1 trabajador	19.1	29.9	36.4
2 trabajadores	48.3	53.6	45.6
3 a más trabajadores	32.6	16.5	18.0
Total	100	100	100

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Las fuentes de ingresos para las familias inquilinas aparte del trabajo remunerado de los miembros que trabajan son a través de pensiones y jubilaciones, alquiler y por apoyo social (ver cuadro 13). En cuanto a las pensiones y jubilaciones el número de inquilinos que reciben ingresos por esta vía fue mínimo (2 de los 60 inquilinos encuestados) en comparación con el presentado por los propietarios. Asimismo, son pocos los inquilinos que percibe dinero por alquiler (3 casos), a diferencia de los propietarios que alquilan parte de la vivienda que habitan, los inquilinos arriendan propiedades que tienen en otra parte de la ciudad o fuera de ella (Tlalpan, Azcapotzalco y Ecatepec). El apoyo social que reciben se trata más de becas para los hijos en edad escolar, ayuda para madres solteras, ayuda para personas con discapacidad y alimentaria, 36% de los encuestados cuenta con alguno de estos apoyos.

Por su parte, las familias arrendadas cuentan con un menor número de fuentes de ingresos (ver cuadro 13), además del ingreso remunerado del trabajo de sus

miembros cuentan con dinero proveniente del alquiler (5 de los 125 encuestados) y de apoyo social (41%), las cuales presentan las mismas características señaladas en los inquilinos.

**Cuadro 13. Pedregal de Santo Domingo. Fuentes del ingreso familiar por tipo de tenencia**

Fuente de ingresos	Tenencia		
	Propietarios	Inquilinos	Arrimados
Trabajo remunerado	X	X	X
Pensiones y jubilaciones	X	X	
Alquiler	X	X	X
Transferencias del Estado	X	X	X
Divisas	X		
Otras	X		
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Media del ingreso familiar mensual (en pesos)	11,300	10,700	10,900

Fuente. Elaboración propia con base en trabajo de campo.

De acuerdo con nuestros hallazgos existen pocas razones para concluir que los no propietarios de la vivienda son los más pobres y desvalidos de la población del sector populares. En general, las diferencias con los propietarios no son el ingreso sino las características demográficas y familiares como es la migración, la edad, la posición en el ciclo familiar y del trabajo lo que conlleva a las variaciones entre ellos. Difícilmente podríamos argumentar que son los ingresos el factor determinante del acceso a la propiedad, cuando en principio el ingreso del jefe de familia en los propietarios es menor al percibido por los inquilinos y arrimados, el cual al ser complementado con otras fuentes de ingresos es muy similar entre los tres tipos de tenencia, la diferencia del ingreso familiar mensual promedio de los propietarios apenas y es de 600 pesos con los inquilinos y de 400 pesos con respecto a los arrimados (ver cuadro 13).

En todo caso, por el ingreso individual del jefe de familia en los propietarios y por el número de trabajadores del hogar, así como de fuentes adicionales que nutren el ingreso familiar, se puede pensar que son los propietarios los que tienen una situación económica desventajosa y por tanto un nivel de vida más bajo que el de los

inquilinos y arrimados, esto va en contra del supuesto de que la propiedad es señal de movilidad socioeconómica ascendente.

El ingreso individual del jefe de familia en el rango más alto por salario mínimo (más de 5 veces) se encontraron en su mayoría los inquilinos y arrimados (16.9% y 19.1%, respectivamente), que sugiere una percepción monetaria mayor para satisfacer las necesidades básicas y mejores posibilidades de acceder a la propiedad, porque se cuenta con una mayor cantidad o algún excedente para invertir en un lote. Aunque lo anterior puede ser cierto, siempre y cuando implique un mejoramiento de su forma de tenencia actual, tanto por las condiciones habitacionales, como por la accesibilidad a infraestructura básica, equipamiento colectivos y cercanía a las fuentes de empleo. Al no contar con estas condiciones se relativizan las bondades de la propiedad y muchos de los no propietarios, aun cuando tienen recursos suficientes, prefieren su situación actual e invertir sus ahorros en la educación de sus hijos, en un negocio o en otros bienes de consumo.

Respecto al empleo, en nuestra investigación sobresalió el considerable porcentaje de personas que laboran en el sector informal de la economía, siendo el de los inquilinos y arrimados mayor (42,6% y 45.8%, respectivamente) con respecto a los propietarios que trabajan (35,3%) (ver cuadro 14), lo cual indica que una parte importante de los miembros de los hogares que trabajan es en la inseguridad del ingreso, sin acceso a la seguridad social y no cuentan con ningún tipo de prestaciones. A pesar de todos los aspectos negativos que se puedan decir de las actividades informales y de sus repercusiones para la población de menores ingresos, son una importante fuente de subsistencia en cuanto a empleo, trabajo y consumo, como señala López (2000:18) "...la economía informal (es una) 'válvula de escape' para aminorar los efectos de la falta de empleo formal y la incapacidad del sistema para generarlos".

Las fuentes de empleo que se derivan del mercado laboral informal tienen en gran parte una localización céntrica, por lo que la cercanía es fundamental para las familias que se sostienen de los ingresos generados por dichas fuentes o para las personas que se emplean en ellas. Además, la excesiva dependencia de las actividades informales entre nuestros encuestados inquilinos y arrimados, muestra



que estos por su inestabilidad en el empleo y por no contar con ingresos fijos y comprobables no pueden acceder, aunque quieran, a los créditos hipotecarios de los organismos públicos de vivienda, por lo que la vivienda de interés social ni siquiera llega a ser una opción para este grupo en particular.

**Cuadro 14. Pedregal de Santo Domingo. Sector de ocupación de las personas que trabajan por tipo de tenencia**

Sector	Tenencia		
	Propietarios	Inquilinos	Arrimados
Sector formal estable	24,6	56,2	54,3
Sector informal	35,3	42,6	45,7
No trabajan	40,1	1,2	0
Total %	100	100	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Por otro lado, la estabilidad en el empleo no implica por fuerza el acceso a la propiedad, en la media que un poco más de la mitad de los inquilinos y arrimados tienen un trabajo estable (56,2% y 54%, respectivamente). Por tanto, aquellos que perciben más de cuatro salarios mínimos, la vivienda de interés social es una opción entre las alternativas habitacionales a las que pueden tener acceso. Sin embargo, mantienen su actual forma de tenencia, ciertos encuestados han adquirido una vivienda de interés social, pero no se han mudado, otros la ven como una posibilidad futura y para algunos ni siquiera está dentro de sus expectativas habitacionales.

Con relación a lo anterior, no encontramos evidencia para fundamentar que contar o no con un empleo estable permita o limita el acceso a la propiedad, ya que inquilinos y arrimados incluso hasta propietarios trabajan tanto en el sector formal como informal de la economía, quizá un análisis a profundidad por tipo y características de ocupación, posición y condiciones laborales permita esclarecer si cierta actividad ocupacional determina la forma de tenencia habitacional. Por ahora podemos decir que ante la inestabilidad del empleo, el desempleo y la vejez, la propiedad de la vivienda sí representa un patrimonio e implica también seguridad, en la medida que los propietarios en Pedregal de Santo Domingo han tenido durante muchos años un lugar seguro donde vivir, en la actualidad la mayor parte de ellos son personas ancianas que ya no trabajan y son pocas las que cuentan con una

pensión para mantenerse pero obtienen ingresos a través del alquiler o gracias al establecimiento de un pequeño negocio que ellos mismos atienden. Además, la vivienda propia para muchos es el único patrimonio para proteger o heredar a los hijos. Visto desde este ángulo, ante la inestabilidad del empleo y de los ingresos para un gran número de familias la propiedad de la vivienda representa la condición básica para poder sobrevivir sin ellos (aunque otras familias enfrentan de diferente manera esta misma inestabilidad, como por ejemplo permanecer cerca de las fuentes de empleo, optimizar la economía familiar para cubrir otras necesidades básicas, en el caso de las mujeres trabajadoras tener quién cuide de los niños, apoyarse entre distintas generaciones de modo material y financiero, etcétera), por tanto, la percepción de patrimonio, seguridad y calidad de vida adquiere un significado distinto en las estrategias de sobrevivencia llevadas a cabo.

En este sentido, cada familia genera una serie de estrategias que garanticen su reproducción cotidiana, entre las cuales la tenencia de la vivienda representa un papel importante. Dichas estrategias se enmarcan en la relación que guarda, por una parte, las condiciones del mercado de suelo y vivienda en la ciudad y, por otra, las necesidades familiares de acuerdo con la etapa por la que una familia atraviesa, el arraigo social, así como las expectativas para el futuro, los recursos disponibles y la manera de generarlos. De tal manera que la propiedad, el alquiler o ser arrimado presentan ventajas y desventajas para cada familia, las cuales determinan su permanencia o movilidad de una a otra forma de tenencia, cuestión en las que se intenta avanzar en las siguientes páginas.

## V. (IN)MOVILIDAD RESIDENCIAL COMO ESTRATEGIA HABITACIONAL

Una decisión es la determinación o resolución que se toma de una cosa<sup>1</sup>, refiere el efecto de un proceso que consiste en concretar la elección entre varias y opciones. La toma de decisiones es parte de nuestra vida cotidiana, obviamente unas son más trascendentes que otras por las repercusiones en ellas implicadas. En este tenor, elegir dónde y cómo satisfacer la necesidad de vivienda es una determinación relevante si tomamos en cuenta que se trata de un bien indispensable para el óptimo desarrollo de cualquier persona.

Como se ha insistido, para el sector popular su elección se limita a sólo cuatro opciones: alquilar, compartir arriándose a la familia, comprar una vivienda de interés social o un lote periférico para autoconstruirla. Por tanto, su movilidad residencial estará encadenada a este rango de opciones. Si bien es cierto, las familias tienen un margen estrecho de elección y sus decisiones estén sujetas a una estructura de alternativas limitadas, disponen en efecto de un mínimo de libertad de acción en sus prácticas residenciales, ya que cada una de esas alternativas presenta diferentes características en cuanto a su localización, construcción, tamaño, disponibilidad y calidad de los servicios. Estas condiciones son evaluadas por cada familia de acuerdo con sus necesidades, expectativas habitacionales, percepción y condiciones del entorno barrial y social, su capacidad económica, entre otras.

Estas decisiones tomadas por los individuos, las familias o las unidades domésticas, así como los objetivos que ellas persiguen en materia del hábitat son reconocidas como *estrategias habitacionales*, inherentes al sistema global que constituye las estrategias de reproducción social<sup>2</sup> en cuanto a su estudio y análisis. Las estrategias habitacionales se precisan a partir de la intersección e interrelación

---

<sup>1</sup> Diccionario de la Real Academia Española.

<sup>2</sup> De acuerdo con Massa, ante la dificultad de satisfacer sus necesidades, los sujetos ponen en "acción" sus capacidades productivas y desarrollan actividades orientadas a la consecución de bienes-satisfactores, las cuales se denominan *estrategias de reproducción social*, tendientes a garantizar la reproducción de la vida (2008: s/p). Al nivel de la unidad doméstica, su reproducción comprende un proceso mediante el cual, ésta se sostiene dinámicamente, según evolucionen las necesidades de sus integrantes con su propio desarrollo y el medio social, los niveles de calidad de vida alcanzados históricamente (Coraggio, 1998 citado por Di Virgilio y Gil, 2012: s/p).

entre necesidades familiares y expectativas habitacionales de las unidades domésticas y los condicionamientos estructurales (Dansereau y Navez-Bauchanine, 1993 citado por Di Virgilio, 2012:s/p, Gutiérrez, 1998:1).

De acuerdo con lo expuesto y tomando en cuenta la heterogeneidad en la movilidad residencial encontrada en Pedregal de Santo Domingo, matizada tanto por cambios en el tipo de tenencia como de vivienda, pero con el común denominador que es irrisoria y muy limitada en cuanto al espacio se refiere. El presente capítulo tiene por objeto indagar en las causas que determinan la tendencia a la inmovilidad entre los encuestados en la colonia, asumiendo que las estrategias habitacionales implican tanto movimiento como permanencia residencial. Para ello, en las páginas que siguen nos planteamos despejar las siguientes interrogantes: ¿qué tan dispuestas están las unidades domésticas a permanecer o cambiar de vivienda o de tenencia habitacional?, ¿la escasa movilidad registrada es el resultado de no tener más opciones habitacionales? y ¿cuáles son las razones de habitar temporal o permanentemente la colonia y no en otro lugar?

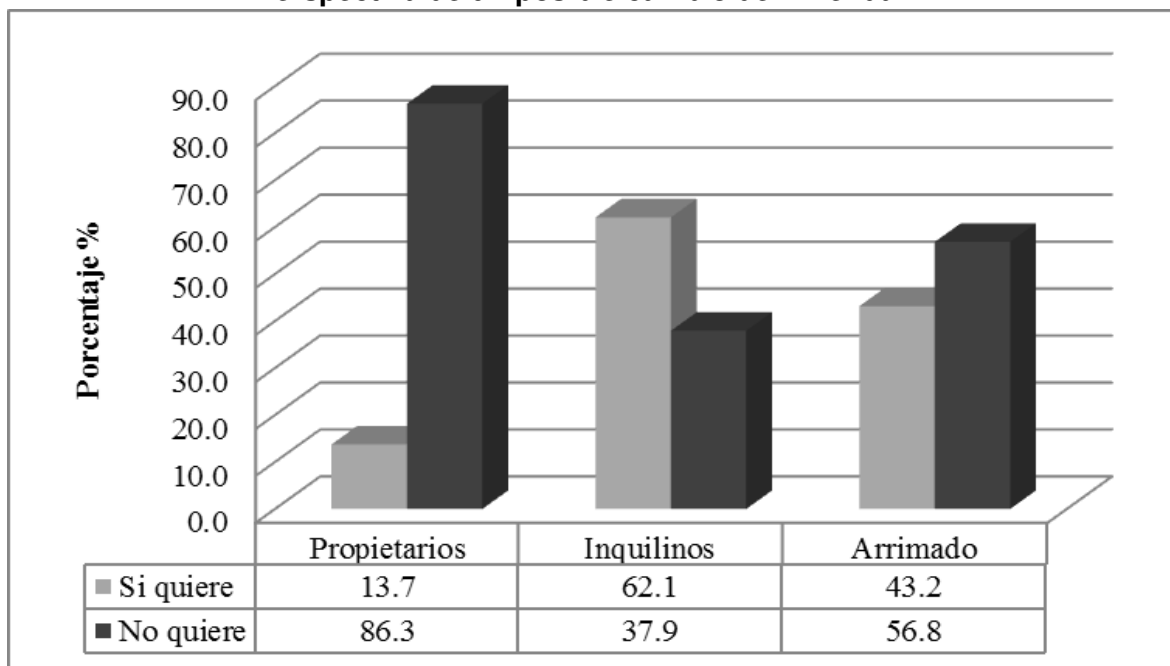
### **5.1 Disposición a la movilidad residencial y temporalidad**

La tendencia a permanecer residiendo en Pedregal de Santo Domingo sugiere la existencia de un conjunto de oportunidades que las unidades domésticas aprovechan para su reproducción en su contexto habitacional actual, asumiéndose, entonces, que ser propietario, inquilino y arrimado —como soluciones— conlleva cierta eficacia y satisfacción a sus necesidades e incluso a sus aspiraciones en materia de vivienda. Un primer punto a evaluar es la posibilidad de un cambio de vivienda entre los entrevistados, así como el plazo en que se llevará a cabo, lo que implica hablar de *disposición a la movilidad residencial*, entendida en términos de las expectativas y actitudes de los hogares frente a la posibilidad de mudarse o cambiarse de vivienda, y se distingue del concepto de movilidad residencial porque no involucra obligación de hacer efectivo el traslado (Molinatti et al., 2011:9, Del Pozo y Jeldes, 2009:6).

La disposición a la movilidad residencial se midió a partir de una pregunta hipotética ¿si pudiera se cambiaría a otra vivienda?, cuya respuesta reflejó muy poca

disposición a un posible cambio de casa (66% de los encuestados). Sin embargo, se encuentran diferencias significativas al revisar los datos por tipo de tenencia: en los propietarios y arriados se mantiene la misma tendencia del resultado general, aunque en los primeros es mucho más alto el porcentaje con 86.3% mientras para los segundos es de 57%. Por su parte, los inquilinos manifiestan en mucho menor medida no querer mudarse de su actual vivienda, con sólo 37.9%, expresando así una mayor disposición a la movilidad residencial para este grupo (ver gráfica 1).

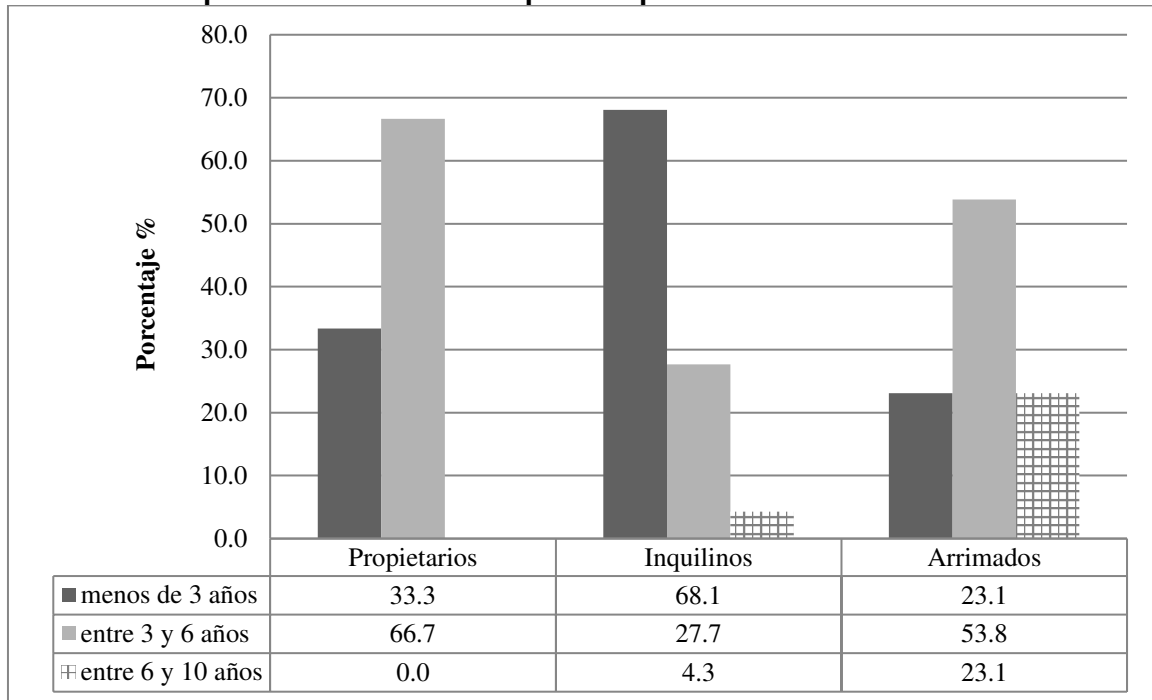
**Gráfica 1. Pedregal de Santo Domingo.  
Perspectiva de un posible cambio de vivienda**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Los porcentajes coinciden con hallazgos de investigaciones que tratan aspectos relativos a la movilidad residencial en países latinoamericanos, en especial en colonias populares con diferente grado de consolidación. Un ejemplo, es el trabajo de Lazo y Jeides (2008) en la ciudad de Santiago de Chile, cuyas pesquisas apuntaron a una menor disposición a la mudanza del centro a la periferia. A decir de las autoras, en los barrios más céntricos existe en menor medida la posibilidad de un cambio de vivienda por la percepción de mayores y mejores oportunidades que les ofrece su entorno, cuestión abordada por nosotros más adelante.

**Gráfica 2. Pedregal de Santo Domingo**  
**Temporalidad considerada para un posible cambio de vivienda**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Aunque observamos una tendencia a la permanencia habitacional, ello no niega la existencia de una porción considerable de habitantes en Pedregal de Santo Domingo que sí está dispuesta a emigrar (34%). La mitad de este grupo de encuestados considera hacer efectiva la mudanza a corto plazo (menos de tres años), un 40.2% en el mediano y largo plazo (entre 3 a 6 y de 6 a 10 años, respectivamente), mientras que el 8% restante sí quiere un cambio de vivienda, pero no tiene pensado llevarlo a cabo. Todo ello insinúa la necesidad de distinguir entre la *movilidad real* la cual en nuestro estudio es casi imperceptible en el análisis de las trayectorias residenciales, con la *movilidad deseada* medida a través de la disposición a un cambio de vivienda y la *movilidad realizable* que requeriría un estudio *a posteriori*<sup>3</sup>.

Siguiendo con la evaluación del segundo tipo de movilidad, en cuanto a la temporalidad de llevarse a cabo una reubicación residencial, los inquilinos

<sup>3</sup> Para un mejor entendimiento de la elección residencial de la población, algunos autores señalan la necesidad de distinguir entre diferentes tipos de movilidad habitacional. Por ejemplo, entre la deseada y la actual (Edwards, 1983:133), entre la deseada y realizable (Coulomb, 1991:65) y, entre la elegida y la padecida (Delaunay y Dureau, 2004:85).

manifiestan en mayor medida llevarlo a cabo a corto plazo (68.1%) mientras para los otros dos tipos de tenencia predomina el mediano plazo (ver gráfica 2). Estos resultados concuerdan con Delaunay y Dureau en su estudio en la ciudad de Bogotá, al observar que la forma de tenencia de la vivienda modifica la movilidad residencial, ser inquilino multiplicaba por cuatro la probabilidad de acortar la permanencia y ser allegado la reducía un poco más (2004:93). Es decir, se observa a los inquilinos mucho más dinámicos en cuanto a movilidad habitacional se refiere. En cuya explicación para el caso particular de Pedregal de Santo Domingo. Por principio, se debe considerar que una de las características particulares del alquiler en la colonia es la renta de cuartos para estudiantes de nivel superior (UNAM y UNILA), cuya estancia en la colonia es temporal, por lo menos hasta el término de sus estudios, también es posible hablar de la búsqueda constante de los inquilinos de una mejor oferta en cuanto a las condiciones habitacionales de la vivienda y de los precios de alquiler. Además, por la naturaleza misma de este tipo de tenencia, sobre todo si se da en un marco de informalidad, el alquiler tanto para el que renta como para el que alquila es una opción casi siempre indefinida, ilustremos esto con los siguientes fragmentos de entrevista:

*Toda mi vida he rentado, desde que llegamos aquí a Santo Domingo, pero antes rentábamos un cuarto allá en la Candelaria, como unos cinco años... Luego acá, por donde está el Pozo de Agua, ahí no sé, pero fue poquito porque el señor que nos rentó nos pidió los cuartos casi luego, luego... Después, allá en Guamúchil unos cuatro años, estaba barata la renta, pero era un cuarto y una cocinita... en Copal, cerca del Paso, casi dos, pero estaba bien cara la renta.... Aquí ya tenemos dos años... Está bien, pero si conseguimos algo mejor y más barato, pos, nos vamos ... Es difícil encontrar algo a su gusto y barato por eso andamos de aquí para allá...*

*La necesidad de tener más dinero por eso uno renta la casa... Yo pido 3 mil 500 pesos por el departamentito... El que lo quiera, eso me va a pagar, a menos que negociemos y le bajaré unos 200... Si es que duran aquí, cada año le subo un poco... Si me lo quieren pagar, aquí seguirán, si no, pos, tendrán que buscar a donde irse y, pos, yo buscaré a quién rentárselo” ...*

En general las personas que alquilan, pero sobre todo quienes menos recursos económicos tienen, se ven obligados a realizar con asidua frecuencia cambios de residencia en el sector del alquiler debido a que no pueden pagar el arrendamiento, por los conflictos con los caseros u otros inquilinos, por las características de la vivienda e incluso hasta por la inestabilidad de las uniones conyugales como se manifestó en el análisis de la relación estructural de la unidad doméstica y el tipo de tenencia habitacional. En tal virtud, siguiendo a Delanuay y Dureau “de forma incontrovertible, la propiedad estabiliza más a los pobres, que son al mismo tiempo los arrendatarios más móviles” (2004:94).

En relación con lo anterior, en Pedregal de Santo Domingo la inclinación de los propietarios a la permanencia residencial es un dato obvio. En su mayoría se trata de adultos mayores, pobladores originales de la colonia para quienes la adquisición del lote y la autoconstrucción fue la culminación de varios cambios de vivienda de acuerdo con lo observado al revisar su trayectoria residencial. Asimismo sus recursos económicos difícilmente los persuaden de considerar adquirir otra vivienda por el resto de su vida. El ingrediente ideológico de la vivienda como patrimonio y herencia de los hijos también desempeña un papel relevante en la inmovilidad de los propietarios, y de manera correlativa constituye un incentivo para la inmovilidad de los arimados quienes en gran parte son los descendientes directos en segunda, tercera y hasta cuarta generación<sup>4</sup> de habitantes de la vivienda.

Se aprecia entonces, que la disposición a cambiar de vivienda solo es un factor o elemento de muchos otros que inciden en la elección residencial. En la medida que la forma en cómo opera la dualidad movilidad-inmovilidad de las estrategias habitacionales responde a diversas y muy diferentes razones como el querer otra vivienda por la familia que crece y cubrir sus cambiantes necesidades, para acceder a la propiedad en otro lugar a través de la compra o *in situ* gracias a la herencia de los padres, la independencia habitacional de la parentela o, a la inversa, regresar a la casa de la familia de origen por cuestiones coyunturales como la disolución del

---

<sup>4</sup> Con segunda, tercera y cuarta generación nos referimos a los descendientes directos de los propietarios como son los hijos, nietos y bisnietos.



vínculo matrimonial o la pérdida del empleo, entre otros ejemplos, constituye alicientes —de manera individual o asociada— para desear permanecer o mudarse de la vivienda actual.

## 5.2 Dirección de la mudanza

Quedó evidenciada entre los encuestados de Pedregal de Santo Domingo una alta disposición a permanecer en su lugar de residencia. No obstante, también se observó un porcentaje nada despreciable de respuestas con deseos de reubicación habitacional y, en su mayoría, contemplan hacer efectivo el traslado a futuro. Sin ahondar aún en las razones que motivan a esta acción, averiguamos hacia donde se localizará la mudanza en términos espaciales.

Como menciona Ortiz “la casa lleva implícita la noción para vivir... el lugar de elección donde se asienta la casa no es, pues, únicamente un trozo delimitado de tierra... la esencia del lugar reside en la cualidad de estar aquí y no allá” (2009:51). Por tanto, la localización de la morada es otro componente indispensable para comprender la orientación de las estrategias habitacionales. La dirección de la mudanza no es un mero capricho ni tampoco producto del azar o la casualidad, sino guarda cierta lógica cuando al decidir vivir en un lugar también se opta por cierto modo de vida<sup>5</sup>, influido en esencia no sólo por la vivienda que se ocupa sino también por el barrio y el entorno físico y social que la rodea (Lazo y Calderón, 2013:33).

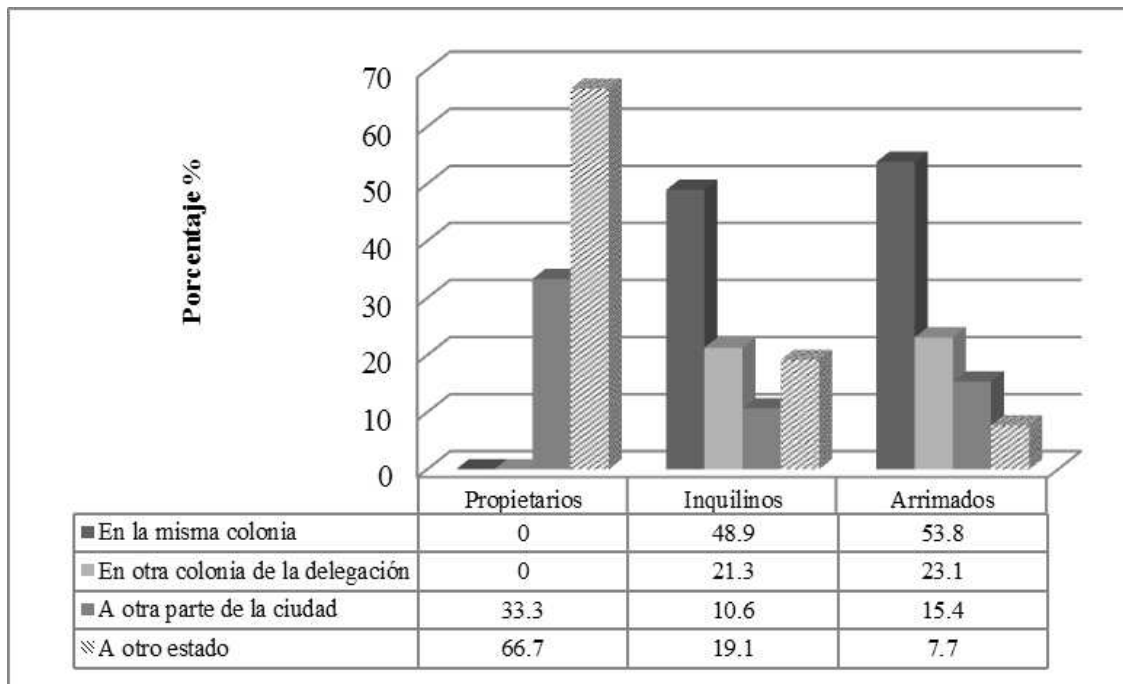
Conjuntando los tres tipos de tenencia, la predilección por la misma colonia o en otra, pero dentro de la misma delegación Coyoacán para efectuar el cambio de vivienda fue avasalladora: 65%, seguido por 22% hacia otra entidad del país y, por último, el cambio de residencia a otro lado de la Ciudad de México con solo 13%. Al respecto, retomando a Del Pozo y Jeldes (2009) quienes observaron esta misma tendencia en la ciudad de Santiago de Chile, su estudio mostró una menor disposición a salirse del barrio entre los habitantes de un barrio céntrico, a diferencia

---

<sup>5</sup> El modo de vida urbano es una forma de proceder y una forma de pensar más o menos articuladas. A estas formas de proceder se les han denominado prácticas sociales, y las formas de pensar se les identifica con el imaginario social, con las representaciones sociales, con la construcción social de contextos de significado, con los sentidos que los individuos les otorgan a esas prácticas cotidianas (Lindón, 1999)

de aquellos residentes de un asentamiento periférico quienes preferían mudarse a un lugar fuera de éste, debido a la baja percepción de oportunidades en su propia comuna (municipio) en comparación con otras dentro de la ciudad, como son el acceso a bienes, servicios y redes sociales de calidad, los cuales están distribuidos de manera desigual en el espacio urbano.

**Gráfica 3. Pedregal de Santo Domingo  
Localización del cambio de vivienda la mudanza**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Por otro lado, existen variaciones al revisar por tipo de tenencia en cuanto al lugar donde se llevará a cabo el cambio de vivienda. Los inquilinos y arrimados, en concordancia con la tendencia general, tienden con solidez a permanecer en la colonia o en otra colonia de la delegación (más de 80% en ambos casos), mientras que los propietarios se mudarían a otra parte de la ciudad o a otra entidad federativa (33.3 y 66.7% respectivamente) (ver gráfica 3).

En términos absolutos, son pocos los propietarios que manifestaron una futura movilidad más allá de los límites de la ciudad, seis casos en concreto. No obstante, resalta como principal aliciente el retorno al lugar de origen por la añoranza de la vida campirana que el estilo de vida ciudadano no ha logrado borrar con el paso del tiempo.

La tranquilidad, el contacto con la naturaleza, el compartir con la familia en espacios más amplios, la alimentación más sana y las típicas costumbres religiosas, son sólo algunos aspectos que les otorgan un sentimiento de pertenencia a otro lugar que no es el actual, porque apenas pueden ser encontrados en las grandes ciudades o por lo menos no de la manera como ellos los vivieron o conocieron. Estos aspectos forman parte de la cultura adquirida en las zonas rurales y que sobreviven en la memoria a pesar de su larga estancia en la ciudad. Un simple ejemplo, se encuentra en las respuestas del lugar de procedencia, cuya frase común fue “yo soy del pueblo” o “vengo de pueblo” haciendo referencia no sólo a su localización geográfica de origen sino también a su identidad cultural.

Esta interpretación sobre las causas que motivan una reubicación de los propietarios más allá de las inmediaciones de la ciudad, se apoya en respuestas que tienen que ver con problemas a nivel de la colonia como son: el ruido, la contaminación, el encierro por la inseguridad, el desapego y falta de comunicación de la comunidad, la carencia de respeto por los jóvenes al barrio, la congestión vehicular, entre otras menciones, cuando se preguntó por las razones que influyen en su decisión a mudarse (ver gráfica 4).

Así pues, la condición migratoria debe ser subrayada al momento de explicar el cambio-permanencia residencial. Para los pobladores originales de Pedregal de Santo Domingo el acceso a la propiedad significó la culminación de su trayectoria residencial intraurbana; aunque los cambios de localización residencial experimentados a lo largo de su vida incluyen aquellos en la historia migratoria previa, es decir, anteriores a su llegada a la ciudad y también los proyectados fuera de ésta.

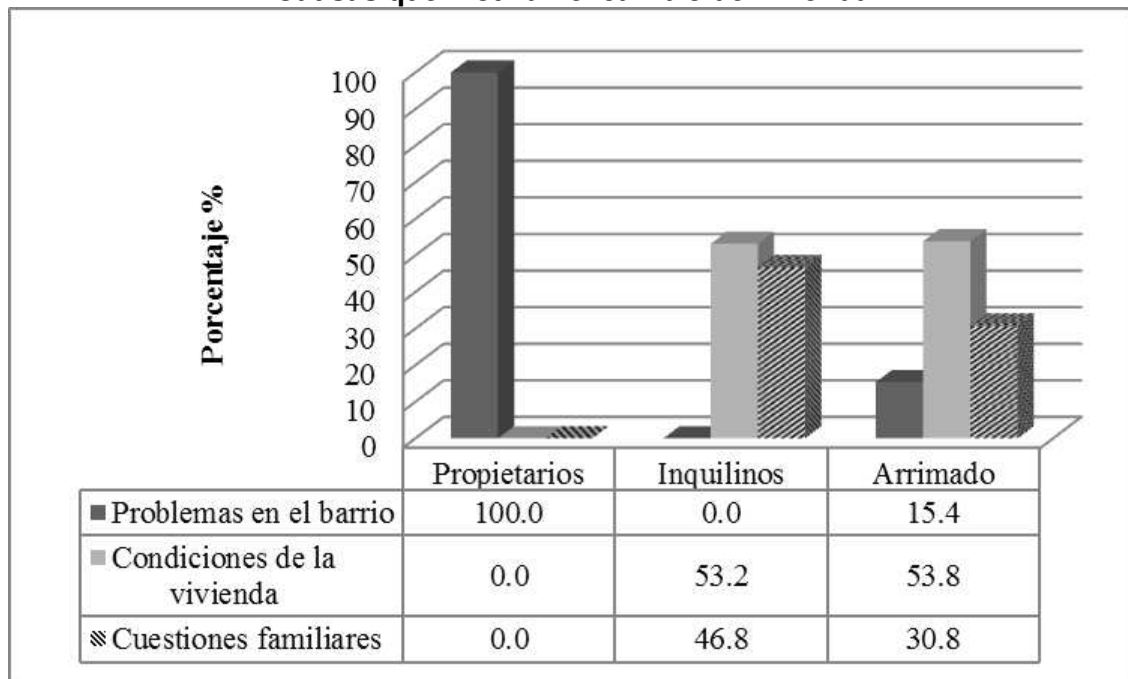
Aunque como señala Ward, “la movilidad residencial —‘churn’, en la jerga del *marketing*— es común: hoy todo el mundo es un migrante, incluso si no se mueven lejos de sus barrios originales” (2012:1)<sup>6</sup>, en el sentido que hasta las personas con ingresos mínimos son vistos a hacer concesiones tanto de tenencia como de localización decidiendo entre sus limitadas alternativas la más eficaz a sus necesidades. En tal dirección, ante la expresa disposición positiva de los inquilinos y

---

<sup>6</sup> Todas las referencias hechas a este texto son traducción nuestra.

arrimados a un cambio de vivienda que además harán efectiva a futuro, privilegiando la misma colonia u otras de la delegación Coyoacán, sobre todo en aquellas ubicadas en la zona de los pedregales, se vislumbra entonces, un rechazo a la movilidad geográfica buscando con ello conservar los recursos con los que cuenta el barrio. Sin embargo, si implicará movilidad pero en dos formas distintas, las cuales en ciertas situaciones llegan a correlacionarse: la primera, es la movilidad física porque unas familias cambiaran de calle y otras de barrio pero en sus inmediaciones o no lejos de éste y la segunda es la movilidad estatutaria por el cambio de tenencia que en algunos casos implicará el cambio de vivienda. Cabe hacer mención que ninguno de los encuestados de este grupo manifestó recurrir a la propiedad sino al alquiler o al alojamiento con la parentela.

**Gráfica 4. Pedregal de Santo Domingo  
Causas que motivan el cambio de vivienda**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

La pregunta acerca de localización del cambio residencial y las razones que motivan ese cambio resultó interesante porque nos permitió reconocer algunas de las distintas expectativas habitacionales que tienen los encuestados. Para los inquilinos y arrimados que no han experimentado cambios de residencia entre diferentes

barrios de la ciudad, sino sólo han llevado a cabo trayectorias residenciales intrabarriales, la decisión de permanecer en un mismo barrio o cerca de él, tiene que ver con el sentimiento de arraigo o por la historia familiar que les ha precedido en una misma localización (Di Virgilio y Gil, 2012: s/p). Esto se relaciona con la condición migratoria, a diferencia de los propietarios no son oriundos de la Ciudad de México, buena parte de los inquilinos y arrimados son no migrantes, nacieron en la ciudad y han vivido casi siempre en Pedregal de Santo Domingo.

La lógica de la movilidad residencial intrabarrial tiene sentido de acuerdo con Simmons (1968 citado por Delanuay y Dureau, 2004:96), quien señala que la predilección por una vivienda que se encuentre cerca a la anterior es una constante universal. Aunque la inclinación por la localización en el barrio de algunas familias es la única localización posible para otras. Entre quienes han recurrido al alquiler, la exigencia de pocos requisitos y del precio de la renta ha sido causa de los cambios de vivienda pero en la misma localización, ya que quizá en otro lugar de la ciudad no podrían pagar el alquiler o bien si podrían pero en zonas no tan bien ubicadas y equipadas<sup>7</sup>. Asimismo, la inclinación por permanecer en el barrio es constatada, cuando los inquilinos manifestaron que los motivos para desear cambiarse de vivienda eran las condiciones habitacionales de su residencia actual y las cuestiones familiares (53.2% y 43.8%, respectivamente), mientras que los problemas del barrio fueron inexistentes en sus testimonios. Por su parte, los arrimados declararon los mismos motivos que los inquilinos, aunque en muy bajo porcentaje de quienes si hacen mención de los problemas en el barrio (ver gráfica 4).

En los testimonios de algunos de los no propietarios la lógica residencial está relacionada con la unión o separación matrimonial. En las familias es común sus miembros vayan y vengan a la vivienda de origen, de modo tradicional en México los hijos que comienzan su propio hogar se quedan con la familia o se van a vivir con la familia política, o bien recurren al alquiler:

---

<sup>7</sup> Esta tendencia observada en nuestras pesquisas coinciden con el estudio de Coulomb sobre la vivienda en alquiler en Pedregal de Santo Domingo, ya que entre los tres grupos de movilidad que clasificó, el cambio de residencia (pero no de tenencia) dentro de la misma zona fue el más numeroso, estos inquilinos ocuparon una vivienda localizada en un radio menor de 5 kilómetros de la vivienda en donde fueron encuestados. Los otros patrones de movilidad de los inquilinos se referían a los movimientos centro-periferia consolidada y aquellos de la periferia consolidada a otra homologa (1991:63).

*[...] Nací en Santo Domingo y toda mi vida he estado aquí... hasta los 22 años viví en donde está la escuela de la Cantera, luego me casé y vivo desde hace 15 años aquí con la familia de mi marido, solo me fui siete cuabras...*

*[...] Cuando nos casamos vivíamos con mi familia un año, pero por los problemas después nos fuimos a rentar en Cicalco y después más acá en Pascale... pero me separé hace poco y me regresé aquí con mi familia... no tenía a donde más ir...que casa le iba a pelear al papá de mis hijos si siempre rentamos...*

En el estudio comparativo de Gilbert, de la Ciudad de México y Bogotá (1987), sobre el alquiler en asentamientos consolidados encontró un mayor número de inquilinos que de arrimados en Bogotá que tiene que ver con el factor cultural, ya que aquí los hijos que se casan tienden a independizarse habitacionalmente a menudo cerca de los hogares precedentes. En cambio, en nuestro país es muy frecuente quedarse con la familia en la misma vivienda, aun cuando no se ha llevado a cabo el vínculo matrimonial en edad madura o se es independiente en cuanto a lo económico. Al respecto, Delanuay y Dureau en su trabajo sobre movilidad residencial en Bogotá, consideran autónomos a los individuos mayores a 25 años, edad en que los individuos deberían comenzar una nueva etapa residencial, si permanecen en la casa familiar es por una elección pero en calidad de allegado, en su investigación se encontraron pocos casos bajo esta condición, a la cual se recurre con frecuencia cuando existen dificultades individuales como la ruptura matrimonial o el desempleo, y también por estructurales como la falta de seguridad o crisis económica (2004:85 y 88).

Quedó claro en varios estudios, como en nuestra propia investigación, que la movilidad habitacional y las estrategias habitacionales que le dan sentido se verán matizadas de una ciudad a otra, de un país a otro, incluso entre asentamientos de la misma zona urbana. La Ciudad de México como otras de América Latina, es una ciudad segregada a “gran escala”. Las oportunidades económicas, de empleo, de acceso a bienes y servicios están distribuidas de manera desigual en el espacio urbano, por tanto, la elección de la localización residencial no es una cuestión

aleatoria. Cercanía, sería la palabra que engloba casi todas las razones objetivas para rechazar la movilidad geográfica entre los encuestados y entrevistados tanto para los habitantes permanentes como para los temporales. Asimismo representa las particularidades de Pedregal de Santo Domingo que la hacen una colonia privilegiada por los recursos o ventajas en ella congregados, su principal atributo de localización es su vecindad inmediata con dos estaciones de la línea tres del metro: Universidad y Copilco, particularidad que la diferencia de algunas otras colonias también consolidadas. Aunque a esas ventajas de localización objetivas se le suman las preferencias personales, la proximidad con la parentela y amigos, el arraigo, entre otras de carácter subjetivo, que de igual forma son determinantes para las decisiones de ubicación habitacional y permanencia en el mismo barrio.

La carencia de cercanía es el factor que está interviniendo en la estancia temporal de inquilinos y arimados que a futuro cambiaran de vivienda a otro lugar de la ciudad o hacia otra entidad (sumando ambos tipos de tenencia 29% y 23%, respectivamente). Este es el caso de aquellos estudiantes que desde su domicilio familiar a su lugar de estudio tendrían que ejercitar una movilidad cotidiana recorriendo grandes distancias tanto de ida como de regreso, las cuales se evaden al mudarse a un lugar más cercano. Lo mismo sucede con las unidades domésticas que por los desajustes entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo, quedarse con la familia o acudir al alquiler de forma transitoria son alternativas para reducir el tiempo de los traslados (ver gráfica 3 y 4). Así, ciertas personas y familias padecen tensiones entre su preferencia, necesaria y real localización. Este zigzaguear entre una y otra son asumidas a razón de la disponibilidad de recursos, las necesidades familiares o aspiraciones en materia de vivienda.

### **5.3 La alternativa de la propiedad y su (in)eficacia**

El análisis de los patrones de movilidad residencial para cualquier sector de la población, tanto en países desarrollados como los que se encuentran en vías de desarrollo, revela de forma importante la eficiencia del mercado de la vivienda y la fluidez con las que se pueden activar las diferentes opciones en él inmersas. Por

distintas razones el mercado habitacional llega a estancarse, ya sea por una insuficiencia en la oferta o una baja demanda, hipoteca y limitaciones financieras, prácticas burocráticas y procedimientos de asignación, el alza en los costos de construcción, etcétera. Percances que conllevan a una disfunción del mercado que se trata de reducir a través de la elaboración y puesta en marcha de políticas habitacionales (Ward, 2012:2).

En tal dirección, reconociendo las diferentes formas de acceso a la vivienda con las que cuenta el sector popular constituyen submercados que forman un sistema, entonces cada una de estas formas de acceso se debe analizar en su interrelación con las otras. En este sentido, el ascenso de formas de tenencia en no propiedad en las últimas dos décadas, se debe no solo a que existe una oferta sino también por el estancamiento o ineficacia de aquellas opciones en propiedad: la vivienda de interés social y la autoconstrucción en la periferia de la ciudad.

Como se ha venido mencionando a lo largo del trabajo, el ser inquilino o arrendado eran sinónimos de una situación económica adversa que, a pesar de sus anhelos, no permitía el acceso a la propiedad. Sin embargo, el análisis de las características demográficas y socioeconómicas de los encuestados, nos dejó ver que tratábamos con un grupo muy heterogéneo en su conjunto y también al interior de cada tipo de tenencia. Sumando la poca disposición a un cambio de residencia y de localización en general, se pone de manifiesto también la diversidad de situaciones en la lógica de la elección residencial y sus perspectivas con respecto a la propiedad de la vivienda, en el sentido que hay familias que aunque quieren no pueden, algunas pueden y no quieren, otras no pueden ni quieren, asimismo existen familias que pueden y han accedido a una vivienda propia pero residen habitualmente en la colonia porque la vivienda adquirida en propiedad no corresponde a sus estrategias de reproducción por distintas razones. Lo anterior pone en tela de juicio la aceptada creencia generalizada —además socialmente aceptada— de que todos quieren ser propietarios y van a buscar hacer realidad ese anhelo. Muchas variables entran en juego al momento de elegir el lugar donde vivir que van más allá de la tenencia habitacional.



**Cuadro 1. Propiedad fuera de Pedregal de Santo Domingo por tipo de tenencia**

Situación habitacional	No propietarios en otro lugar	Propietarios en otro lugar de la ciudad	Propietarios en otro entidad	Total*
Temporal (63 casos)	23.8	28.6	47.6	100.0
Propietarios	0.0	33.3	66.7	100.0
Inquilinos	25.0	29.5	45.5	100.0
Arrimados	30.8	23.1	46.2	100.0
Definitiva (221 casos)	84.6	4.5	10.9	100.0
Propietarios	90.6	3.9	5.5	100.0
Inquilinos	63.6	9.1	27.3	100.0
Arrimados	78.0	4.9	17.1	100.0
		9.9	19.0	
<b>Total (284 casos)</b>	<b>71.1</b>	<b>28.9**</b>		<b>100.0</b>

Elaboración propia con base en trabajo de campo

\*Total de las sumas en horizontal

\*\* Resultado de sumar propietarios en otro lugar de la ciudad y propietarios en otra entidad.

Inclusive para aquellos que han accedido a la propiedad en otro lugar, las ventajas de localización en Pedregal de Santo Domingo intervienen fuertemente en su permanencia en la colonia. Un poco más de un cuarto del total de encuestados son propietarios fuera de la colonia. De este grupo, la situación habitacional de 76% es temporal y un poco más de 16% es definitiva (ver cuadro 1). Estos datos apuntan, con independencia de la temporalidad, que la propiedad adquirida por ahora no satisface sus necesidades familiares o laborales pero la residencia habitual sí. Para aquellos encuestados que son propietarios en otro lugar, la ubicación espacial de la propiedad es muy específica. 34% de este grupo son propietarios por la compra de lotes adquiridos en pueblos de la delegación Xochimilco y en pueblos del Ajusco en la delegación Tlalpan, ambas demarcaciones colindantes hacia el sur con la delegación Coyoacán. Una vez más se hace presente la cuestión de la cercanía. Coulomb hace dos décadas en su estudio en Pedregal de Santo Domingo, evidenció que para los inquilinos encuestados, una alternativa para acceder a la propiedad no eran los terrenos de Valle de Chalco sino aquellos ubicados en las faltas del Ajusco, inversamente sucedía con los inquilinos de Nezahualcóyotl (1991:64).

Aunado al factor localización y como se sabe, las familias de menores recursos no recurren a una inmobiliaria o a los clasificados para comprar un lote irregular o para

rentar una pieza de alquiler, sus principales canales de información —cuando existe la “oportunidad”— son los parientes, vecinos y conocidos, que incluso a veces son intermediadores entre el que compra y vende, además conforman un punto de apoyo en el proceso de instalación y adaptación para los nuevos compradores o recién llegados. 78% de estos compradores, en nuestro estudio, tuvieron conocimiento de la oferta por algún familiar y el resto a través de amistades que viven en esos lugares. Básicamente se trata de la individual compra-venta de lotes (a diferencia de lo que sucede en el fraccionamiento masivo de tierras ejidales y comunales) es de trato directo con los ejidatarios quienes progresivamente han subdividido los predios para su venta en partes. Ilustremos todo lo dicho hasta este punto, con el siguiente relato:

*[...] Mi hermana vive allá se casó con uno de ese pueblo... me hablo un día y me dijo que una señora vendía 100 m2 de terreno a la otra calle de donde vive pero que le urgía porque se había muerto la mamá y no tenía dinero para sepultarla... solo nos pidió el enganche de 10 mil pesos y lo demás en mensualidades, aprovechamos las facilidades que nos dio porque conoce a mi hermana... como dice ella es de confianza... pero además nos gusta allá y mi otra hermana también compró allá... quedamos cerca... mientras nos vamos le echan un ojo al terreno y están al pendiente de cualquier cosa ...*

De tal suerte, las familias, aunque anhelan ser propietarios, no aprovecharán de forma arbitraria cualquier “oportunidad” para la compra de un predio, si no representa una alternativa viable para ellos. La ciudad se ha expandido y en igual medida las alternativas de vivienda se han alejado, lo que significa un *costo de localización*, tanto en tiempo como dinero, lo que relativiza los beneficios del «bajo costo» pagado por un lote periférico. Para algunos de los encuestados en Pedregal de Santo Domingo representó una alternativa, por la cercanía con la oferta y las condiciones particulares en que se dio la compra del terreno.

Las fuentes de recursos para adquirir los lotes fueron en gran medida el préstamo familiar o de conocidos (22.5%), la disponibilidad de dinero gracias al ahorro (11.2%) o la venta de algún bien (3.7%) (ver cuadro 2). Expresando que las familias encuestadas no planeaban ser propietarias, sino que lo son porque aprovecharon la oportunidad que se les presentó y buscaron los recursos para

financiarla. En muchos casos ya se finiquitó el monto total de los terrenos, pero no se ha construido aún la vivienda, siendo la principal razón por la cual no se han mudado al lugar donde compraron.

## Cuadro 2. Fuente de recursos y localización de la propiedad

Fuente	Propietario en otro lugar de la ciudad	Propietario en otra entidad
Préstamo bancario	0.0	6.1
Institución de vivienda	0.0	45.1
Préstamo familiar	14.2	2.9
Amigos	8.5	0.0
Regalo o herencia	0.0	4.9
La venta de algún bien	3.7	0.0
Ahorro familiar	11.2	2.2
Otros	1.2	0.0
Total por columna	38.8	61.2
Total general	100.0	

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Fueron pocos los encuestados que tienen lotes en otra entidad y accedieron a ellos gracias al mecanismo de la herencia (4.9%), estos predios se localizan en Morelos, Estado de México y Querétaro. En todos los casos, se mencionó pocas probabilidades y disposición de irse a vivir a esas entidades federativas, teniendo como expectativa la venta de los lotes cuando se presente algún comprador interesado, de tal manera que los beneficios de ser propietarios no refieren a tener un lugar estable donde habitar sino al beneficio económico que podrán generar a través de la venta de la propiedad.

Por otra parte, dentro de los propietarios en otra entidad del país se encuentran los que han accedido a créditos para viviendas de interés social (45.1% de los encuestados que tienen propiedad en otro lugar, ver cuadro 2) en el Estado de México, Hidalgo y Morelos, de modo específico en los municipios de Técamac, Ecatepec, Tizayuca y Yautepec. Básicamente fueron tres las situaciones encontradas: (i) acreditados que habitaron en la vivienda adquirida por un tiempo y se regresaron a vivir a la Ciudad de México, (ii) los que residen en ellas de forma

intermitente, es decir, los fines de semana o en la temporada vacacional y (iii) aquellos que la adquirieron la vivienda pero nunca la han habitado.

La razón principal que llevó a estas familias a adquirir los créditos para vivienda de interés social fue la compra de casas nuevas ya terminadas, y también lo anterior se explica porque fue la única forma que encontraron para acceder a la propiedad como se ilustra con el siguiente fragmento de entrevista:

*[...] Si queríamos tener una casa que fuera de nosotros, nos ofrecieron dos veces comprar terrenos acá en San Pedro Mártir pero en ese momento no teníamos dinero para el enganche y pensamos: lo compramos, y pa' construir hasta cuándo, luego (a) mi esposo le dijeron que ya podía comprarse una de esas casas y ni lo pensamos tanto, fuimos a varios lados a verlas y ahí en Tizayuca nos gustaron más, aunque están chiquitas —no crea que son muy grandes— y casi todas las que vimos están igual y re lejos, pero algo hay que sacrificar.... No nos vamos por el trabajo de mi esposo y yo aquí tengo un negocio chiquito de ropa en el tianguis, pero por lo menos tenemos algo para los hijos y nuestra vejez...*

De este modo, las personas están dispuestas a soportar la ubicación o el reducido tamaño de la vivienda, por el hecho de convertirse en propietarias y procurarse un patrimonio. En general, manifestaron gusto por el conjunto y la vivienda, agrado por el diseño y también porque se trata de viviendas independientes no de departamentos, valorando así la independencia y la privacidad respecto a la parentela y los vecinos de la cual carecen en su forma de tenencia actual. Por tanto, la evaluación que nuestros encuestados hicieron de su vivienda y del conjunto habitacional donde se encuentra, son elementos que se aproximaron a sus anhelos y aspiraciones y a su modo de vida.

Aunque lo anterior resume los beneficios o bondades de la vivienda de interés social adquirida, también se mencionaron sus deficiencias o desventajas tanto de la casa como del conjunto. En cuanto a la primera, se hizo referencia a su menor tamaño y la mala calidad de la construcción; del conjunto se mencionó la carencia total o parcial de infraestructura y equipamientos, así como problemas de violencia e inseguridad, pero sobre todo la localización, es decir, la lejanía con respecto a la

ciudad. Con respecto a la última mención, para trasportarse de la vivienda a su actividad principal (trabajar o estudiar) las familias invertían además de dinero, en ir y venir, entre cuatro y hasta cinco horas con un importante desgaste físico por el tiempo de traslado. Por tanto, los momentos de descanso y convivencia familiar se ven afectados de forma negativa.

En consecuencia, dichas deficiencias o desventajas de la vivienda de interés social llevan a las familias acreditadas a que no se muden a ellas y conserven de manera temporal o definitiva su forma de tenencia actual. Mismas que son evaluadas por aquellas familias que por sus condiciones laborales y nivel de ingreso pueden pero no quieren adquirir este tipo de viviendas, porque no satisfacen sus necesidades familiares cotidianas y sus expectativas en materia habitacional, aunque ello implique la posibilidad de convertirse en propietarios.

#### **5.4 Permanecer o mudarse: factores y causas**

Entre los factores que inhiben o favorecen el cambio de residencia de las familias, se encuentran los individuales como los de carácter contextual. Los primeros se refieren a la composición y ciclo de vida familiar, así como las preferencias construidas en la trayectoria residencial y los modelos habitacionales adquiridos a través de la familia. En cuanto a los factores contextuales, además de las limitaciones impuestas por los gobiernos y el mercado habitacional, están inmersas también las condiciones y actitudes hacia el barrio y la vivienda en la que se habita.

Entre nuestros encuestados inquilinos y arrimados, su limitada trayectoria habitacional y su poca disposición a un posible cambio de vivienda o de colonia, los años de antigüedad en su forma de tenencia y las diferentes etapas del ciclo doméstico en la que estos se encuentran, nos hacen suponer que el entorno urbano y social de Pedregal de Santo Domingo está incidiendo de manera muy significativa en su permanencia en la colonia y por tanto en su movilidad residencial, inclusive para aquellos que han tenido acceso a la propiedad en otro lugar. Es decir, el barrio presenta mayores y mejores oportunidades de carácter objetivo y subjetivo para

garantizar su reproducción cotidiana, con las cuales no se contaría en otro lugar del espacio urbano.

**Cuadro 3. Pedregal de Santo Domingo. Principales causas de la inmovilidad habitacional (menciones en número de veces y porcentaje)**

Causa	Número de menciones	%
Cercanía con el trabajo	215	14,7
Servicios	202	13,8
Transporte	189	12,9
Equipamiento educativo	176	12,0
Abasto	134	9,1
Cercanía con la familia y amigos	125	8,5
Equipamiento de salud	112	7,6
Ayuda social	98	6,7
Herencia	68	4,6
Recreación	56	3,8
El precio y las condiciones del alquiler	48	3,3
Vivienda	25	1,7
Costumbre	17	1,2
<b>Total</b>	<b>1,465</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Al momento de preguntar cuál era la principal ventaja de residir en la colonia, el mayor número de respuestas se asociaron en primer lugar a la cercanía con el trabajo, seguido por los servicios públicos, el transporte y la accesibilidad a equipamientos de educación, salud y también de abasto (ver cuadro 3).

Las decisiones de permanecer o mudarse tienen una fuerte vinculación con las condiciones laborales, en efecto la necesidad de encontrar un empleo, la pérdida del mismo, las dificultades del cobro del salario y la cercanía al lugar de trabajo son razones que matizan la trayectoria residencial de los sectores populares. En el caso de la cercanía con el lugar de trabajo tiene como fin reducir los tiempos de movilidad cotidiana y los gastos en transporte. Desafortunadamente en la encuesta no consideramos la localización precisa del trabajo para indagar qué tan cerca o qué tan lejos se encuentra éste del lugar de residencia, aunque desde la perspectiva de nuestros encuestados existe cierta proximidad que representa una ventaja de su forma de tenencia actual. Además, la movilidad laboral y de otras actividades que requieren traslados de forma habitual o diaria se ve favorecida por la existencia de

distintos tipos de transporte público en la colonia, razón por la cual tuvo un importante número de menciones entre nuestros encuestados.

Para las personas que se dedican a actividades dentro del sector informal o trabajan por cuenta propia, su fuente de trabajo se encuentra en especial dentro de la misma colonia o en otras cercanas a ésta, como en el caso de los que tienen negocio en locales, comerciantes ambulantes, albañiles, plomeros, cerrajeros, entre otros. En relación con lo anterior, varios autores que analizan la movilidad laboral cotidiana coinciden en que ésta no es tan intensa de la periferia consolidada y en vías de consolidación hacia el centro de la ciudad, en virtud de que en la periferia se desarrollaron diversas actividades alternas al empleo formal y asalariado por el auge del comercio al por menor y cierto tipo de servicios, constituyéndose como verdaderas estrategias de sobrevivencia para los habitantes que residen en esos espacios (Duhau, Garizbord y Santillán, citados por Izunza y Soriano, 2007:56). Este argumento parece ser legítimo en Pedregal de Santo Domingo, al encontrar un importante porcentaje de nuestros encuestados laborando en el sector informal o por su cuenta, para quienes es su principal fuente de ingresos o la forma de complementar los mismos, al tiempo que constituye un motivo válido para rechazar un posible cambio de residencia más aún cuando el mecanismo bajo el cual se desarrollan están asociadas de forma íntima con la localización, como se ejemplifica con las siguientes entrevistas:

*No sé, oiga, es difícil... Aunque me quisiera ir ¿de qué me voy a mantener?... Siempre he vendido en los tianguis, desde hace 25 años... primero, pollo, aquí en el mercadito de Copal, luego mi esposo murió y ¿quién me acompañaba por el pollo? Mis hijos, chicos todavía, cambié de giro a ropa para bebé, pero como hicieron el eje nos reubicamos acá en el tianguis de los miércoles... Después (de) que hicieron el eje agarré un lugar en el de los sábados... Ahora también en el del Mercado de Bola los domingos pero ahora vendo plata, desde hace unos 12 años... No siempre se vende, hay unos días buenos otros no, y así... pero aunque sea para la comida sale... Ya tengo mis clientes de muchos años... A veces hasta me vienen a buscar a la casa cuando quieren algo para regalar...*

*Mi esposo sí tiene una carnicería... La verdad, le va bien, por eso yo no tengo la necesidad de trabajar... Vivíamos antes con mis suegros, luego compramos una casita que nos traspasaron allá por el metro Ciudad Azteca pero mi esposo tenía que venirse hasta acá a las cuatro de la mañana todos los días y regresaba por ahí de las 11 de la noche. Yo me quedaba sola con los niños todo el tiempo... Pensamos poner la carnicería allá pero no es igual: aquí ya tiene sus clientas y pedidos seguros... allá sería comenzar otra vez el negocio y eso sabrá Dios si funcionaría como aquí... Mejor nos regresamos pero no con mis suegros, ahora rentamos acá...*

Asimismo, como algunos trabajos lo evidencian, los asentamientos que alcanzan cierta densidad y heterogeneidad social, se desarrollan áreas de actividad comercial formal para responder a las demandas de bienes de consumo de los habitantes (ibid). En el caso de Pedregal de Santo Domingo, dicha actividad comercial se lleva a cabo a través de pequeños establecimientos, así como de aquellos de mayores dimensiones como son las tiendas de autoservicio y los centros comerciales, las cuales de una u otra manera generan fuentes de empleo para una parte de la población residente en la colonia. En este tenor, sería importante indagar más sobre el desarrollo y situación actual del mercado de trabajo existente en la colonia (en su versión formal e informal) y la relación que guarda con la forma de tenencia de la vivienda, con el propósito de generar nuevas pistas que expliquen la inmovilidad residencial observada en nuestra investigación.

Por su parte, los servicios públicos de agua, energía eléctrica y drenaje son elementos que contribuyen a elevar las condiciones de habitabilidad de la vivienda y por ende la calidad de vida de la población. A pesar de los problemas ya descritos sobre el abastecimiento, fallas y saturación de éstos, fueron mencionados de manera asidua como una de las ventajas de vivir en la colonia porque aunque sea se cuenta con los servicios de manera regular. De igual manera, la existencia de equipamientos educativos y de salud sobresalió en el discurso de los entrevistados y encuestados como una de las razones que los conducen a no mudarse a otras colonias en las que quizá se les dificultaría acceder a estos equipamientos.



*Mi tío nos vende un terreno acá en Santo Tomás, en el Ajusco, con facilidades... Pa' qué le voy a decir que no, si está bien bonito pero no hay agua; les llega por tandeos a veces, por las noches, luego hay que apartar para varios días porque quién sabe cuándo suba otra vez, eso es trabajo pa' uno... No hay luz, uno tienen que jalarla de donde están los cables principales y están re lejos... Luego, nomás hay escuelas en el centro del pueblo y teníamos que bajar hasta allá todos los días en el camión... Más lejos está la secundaria, más abajo, en el otro Pueblo ,se llama San Miguel... Luego, cuando el más grande salga de la secundaria pues tendría que venirse hasta acá a estudiar... Tendríamos que sufrirle mucho y, la verdad, aquí está todo cerca...*

*Te digo que sí nos fuimos, todos ilusionados porque teníamos casa pero ya no fue tan de ensueño cuando no teníamos agua, nos quejamos y quejamos pero nada de nada... Luego, cuando las cuentas no nos salían para mantenernos por el gastote en el transporte para llevar a los niños a la escuela porque no hay cerca... Un día se nos enfermó el más chiquito, que es asmático, y a ver dónde lo llevábamos a las tres de la mañana, lo bueno es que mi esposo tiene coche si no, a esas horas, pa' encontrar transporte... Sí la pasamos mal, más cuando uno está acostumbrado a otra cosa, mejor acá rentando pero hay de todo y todo está cerca... La casa, aún no sabemos qué vamos a hacer con ella...*

Discursos de esta índole, están imbuidos de un componente socio-valorativo en las familias para dar respuesta a los problemas y necesidades que su cotidianidad presenta, éste componente refleja a su vez ciertos modos y condiciones de vida. Como se demostró en capítulos anteriores, la mayor parte de inquilinos y arimados nacieron en la ciudad y muchos de ellos han habitado toda su vida en Pedregal de Santo Domingo. Las generaciones más recientes no experimentaron como tal el proceso gradual de introducción de los servicios básicos y la dotación de equipamientos, sino han disfrutado —por decirlo de alguna manera— de la existencia de ellos en comparación con los primeros pobladores, en su mayoría migrantes que encontraron en los terrenos inhóspitos de la colonia un lugar estable para vivir en la ciudad y posibilidades de mejoría de vida que en su lugar de origen no tenían.

De tal suerte, pensar que la propiedad es la mejor alternativa por las ventajas socialmente aceptadas aunque implique sacrificios y reducción del gasto familiar, no

parece ser la mejor opción para muchas familias que no quieren irse a la periferia, a menos que las condiciones en cuanto vivienda, infraestructura y equipamiento sean mucho mejores que las actuales.

Asimismo, la costumbre y la cercanía con parientes y amigos también fueron motivos citados para permanecer en el barrio, expresando una resistencia a renunciar a años de arraigo, así como a la posibilidad de contar con la contención de redes familiares y de vecindad —a través de las cuales, como se sabe, son generados recursos fundamentales para satisfacer las distintas necesidades de las familias del sector popular—. Dichas redes abarcan individuos o grupos familiares externos al hogar, quienes por medio de los lazos de parentesco, amistad y compadrazgo participan en la maximización de recursos económicos y sociales bajo la forma de un trueque de favores (no equivalentes y de carácter informal); aquí el ámbito territorial desempeña un papel preeminente ya que el mecanismo de intercambio depende de dos tipos de factores: la cercanía física y la confianza, como se manifiesta en los siguientes testimonios:

*Juanita mi casera es como mi familia, cuando me enfermé ella estuvo al pendiente... Me espera con la renta cuando no la junto... Siempre me invita a comer... Yo le he sacado dos préstamos en mi trabajo porque le tengo confianza; sí me los ha pagado... Porque jodidas estamos las dos y siempre necesita uno de las otras personas...*

*Mi hermana tiene casa en Tizayuca pero no se va porque no hay quién le cuide a los niños, aquí yo les echo un ojo y los llevo a la escuela, allá no conocía a nadie ni a quién decirle que los viera cuando ella se venía a trabajar... No es lo mismo estar uno solo que cuando tiene familia cerca que le eché una mano, aunque sea en eso...*

*¿Qué cree? ya me acostumbré a vivir cerca de la familia. Nos fuimos una vez a vivir a Cancún, por el trabajo de mi esposo, y allá ni a quién pedirle un favor o quién se preocupará por uno... Nos regresamos porque se quedó sin trabajo y mire: el vecino de enfrente le consiguió trabajo a mi esposo cuando regresamos de allá... Se conocen de toda la vida, estamos bien agradecidos, si nos pide un favor, ni como negárselo... Eso sí, jure que no nos volvemos a ir...*

Versiones como estas se escuchan a menudo y nos hablan de la importancia de las redes de relaciones para permanecer en el barrio, en la medida que en otro lugar se establecerían a largo plazo con la interacción cotidiana entre individuos o familias hasta generar identidad que conlleva a un vínculo de confianza entre las partes y, por tanto, de intercambio de favores entre ellas, como se dejó ver, éstos son de distintos tipos: monetarios, servicios y bienes de uso directo e incluso de información, por ejemplo, para conseguir empleo o sobre el precio de los alquileres o dónde y con quién (o a quién) es mejor rentar.

Asimismo, la decisión de permanecer en la colonia o en sus inmediaciones guarda un especial significado en las familias por sus años de arraigo o por la historia que les ha precedido dentro de la misma localización, tanto para quienes han desarrollado trayectorias residenciales intraurbanas como para aquellos que sólo han experimentado movimientos intrabarriales eligen o siguen eligiendo la misma ubicación para resolver su necesidad habitacional.

Por otra parte, el acceso a ciertas transferencias formales del gobierno capitalino a través de distintos programas de ayuda social, son fuentes de recursos complementarios para algunos inquilinos y arrimados e incluso para los mismos propietarios como lo vimos antes. El mecanismo de gestión y control bajo el cual se otorgan estas ayudas requiere que los beneficiarios vivan en la ciudad además cuenten con un domicilio estable para comprobar datos, favorecer el seguimiento del programa, fomentar la organización y participación, así como para hacerles llegar información. Por esta razón, para algunas familias entrevistadas residir en la colonia permite contar con este recurso de institucional para satisfacer las necesidades que no pueden ser satisfechas con el salario de los miembros del hogar que trabajan. El importante número de menciones que tuvo la ayuda social (ver cuadro 3) como ventaja de vivir en Pedregal de Santo Domingo, indica la necesidad de profundizar en el tema como un factor que incide en la trayectoria habitacional del sector popular.

Finalmente, otro de los motivos mencionados para rechazar una posible mudanza y permanecer con la familia o cerca de esta es la herencia, que ya hemos dicho no ha sido considerado como un mecanismo estructurador de las prácticas

residenciales, de hecho, ni por nosotros en los inicios de la investigación. Sin embargo, una parte de propietarios de Pedregal de Santo Domingo pudo serlo por esta vía cambiando así su forma de tenencia en la misma vivienda que habitaban, otros se ven como potenciales propietarios por derecho, aunque los padres aún no hayan muerto, de aquí su poca disposición de irse a otro lugar. Las expectativas respecto a la vivienda y su tenencia las abordaremos un poco más en el siguiente capítulo cuando hablemos sobre los arreglos residenciales.

En síntesis, un sinnúmero de variables entra en juego como determinantes de la tenencia de la vivienda. En efecto los factores estructurales como el mercado de suelo y vivienda así como el mercado laboral definen en gran medida las estrategias habitacionales de la población del sector popular, pero también es cierto que aunque tienen de un rango estrecho de opciones a las que pueden tener acceso disponen de cierta libertad de acción y lucidez al decidir su forma de alojamiento, elegir entre la propiedad, el alquiler o compartir la vivienda depende de las ventajas y desventajas que estas ofrecen para cada familia de acuerdo con lo aquí descrito.

De acuerdo con Coulomb y Sánchez (1991:120) resulta estéril buscar variables como determinantes de la tenencia de la vivienda, más bien tendríamos que plantear que a nivel de unidad doméstica la tenencia de la vivienda forme parte de una estrategia de reproducción, acorde a sus propios recursos, necesidades y expectativas, enmarcadas en un conjunto de condiciones referidas en particular a las formas de producción y comercialización del espacio habitable en la ciudad.

Visto así debemos considerar el alquiler o compartir la vivienda antes de ser una forma de tenencia, es decir, resultado de la relación entre propietarios y no propietarios y su problema de regulación económica y jurídica, constituyen alternativas habitacionales para una proporción importante de habitantes en la ciudad. Las cuales, en el contexto propio de las colonias populares, se desarrollan por lo general bajo situaciones de cohabitación o coresidencia entre individuos o familias que conviven en un mismo lote o vivienda, lo que no sólo se traduce en falta de acceso a alternativas de vivienda propia e independiente, sino también en cohabitación, que es el reflejo de respuestas y estrategias de los hogares para potenciar sus recursos y cubrir sus necesidades. De tal manera, en el siguiente

capítulo abordaremos los arreglos residenciales que tienen lugar en el espacio habitacional compartido, así como sus características físicas, organización y condiciones de habitabilidad.

**CAPITULO VI. EL HABITAR DE LA VIVIENDA POPULAR PLURIFAMILIAR.**

En Pedregal de Santo Domingo como en otras colonias populares con características similares, la cohabitación de varias familias al interior de los lotes es una manera a través de la cual se ha solucionado la demanda habitacional en la Ciudad de México. Sucede, entonces, que la vivienda tiende a transformarse de unifamiliar a plurifamiliar. Como parte de este proceso la forma de habitarla se modifica paralelamente, aunque a menudo en condiciones de habitabilidad insuficientes por la sobreutilización o por la baja calidad de la construcción de la vivienda o por la combinación de ambos problemas.

De aquí que en el presente capítulo se efectúa un análisis del habitar de la vivienda plurifamiliar producida por autoconstrucción, reconociendo que el habitar se refiere al encuentro o vinculación de la habitación y sus habitantes. En tal sentido, se emplea este concepto para identificar cómo se utiliza la vivienda, quiénes la usan y qué resulta de ello en términos de reproducción y bienestar familiar (Villavicencio y Esquivel, 2006:33). Conviene asimismo hacer notar que este concepto también se ubica y relaciona con un contexto social y espacial más amplio, porque está influenciado por cambios importantes tanto en las relaciones familiares y sociales, las relaciones laborales, las aspiraciones individuales, como en las transformaciones del funcionamiento urbano, en los transportes, en las telecomunicaciones, entre otros (Giglia, 2006:1).

La forma de habitar no es única, varía en cada uno de los diversos hábitats que conforman la ciudad, incluso en las ocasiones en que pudiesen coincidir o asemejarse en algunos aspectos. Por lo general, la vivienda plurifamiliar —en condominio o en conjuntos de edificios o de propiedad horizontal— se identifica por tener departamentos, casas, locales o áreas construidas susceptibles de aprovechamiento independiente, las cuales pertenecen a diferentes propietarios y tienen salida a un elemento común o a la vía pública. Cada propietario tiene un derecho exclusivo sobre el terreno que les corresponda (si es horizontal) y un derecho de copropiedad sobre los elementos y áreas comunes. Características que

no coinciden todas con la vivienda del barrio popular, ya sea por sus características físicas, tenencia, organización social, funcionamiento o uso del espacio habitacional.

No obstante, las semejanzas que nos llevan a considerarla como plurifamiliar son la existencia de varias familias al interior de una misma residencia que se encuentra delimitada del resto del entorno urbano, es decir, un lote o vivienda, condición que comparte con otros tipos de hábitat como por ejemplo la vivienda de interés social o la vecindad, con las cuales por cierto tiene otra similitud: lo colectivo, en la medida en que su gestión no es independiente porque existen servicios, instalaciones o espacios que se utilizan y administran en común.

Más que buscar las semejanzas o diferencias entre tipos de vivienda<sup>1</sup>, lo que se pretende al analizar el habitar de la vivienda de autoconstrucción es identificar tanto sus atributos como la problemática particular que resulta de convertirse en plurifamiliar y del vivir colectivamente que le acompaña, en relación con las distintas formas de tenencia habitacional. Con base en esta premisa las interrogantes a despejar son: ¿Cuáles son los principales arreglos residenciales?, ¿Cómo se organizan y utilizan los espacios que conforman de la vivienda y cuáles son sus condiciones de habitabilidad?

### **6.1. Arreglos residenciales y tenencia de la vivienda**

Las restricciones del ingreso y las limitaciones que presenta el mercado habitacional, aunadas al momento de la trayectoria de vida o a preferencias particulares en torno a la vivienda o al barrio, conducen a las personas o familias a corresidir con otros, ya sean parientes, conocidos o extraños. En este vivir en común tienen lugar los arreglos residenciales que influyen de manera importante y diversa en el habitar, en la medida en que corresidir entre familias —quienes tienen lazos de confianza, solidaridad y afecto— es distinto si se trata con un desconocido y cuyos lazos se fincan sólo a través del tiempo con la interacción cotidiana. Asimismo los procesos

---

<sup>1</sup> Entre los antecedentes del análisis del habitar colectivo en diferentes tipos de vivienda, se encuentran los trabajos de Ma. Teresa Esquivel (2003) y Ángela Giglia (2006).

de negociación y conciliación ante la presencia de tensiones y conflictos adquieren diferentes tonalidades.

En su acepción más amplia el arreglo se refiere al acuerdo o conformidad entre dos o más partes, al adjetivarlo como residencial hablamos del arreglo entre el grupo de personas que ocupan la misma vivienda y que deriva en diferentes tipos de hogar o de unidad doméstica a partir de las relaciones de parentesco (cuestión desarrollada en el capítulo 4). En este caso, hacemos una tipología de arreglos residenciales a partir de la relación de parentesco entre las formas de tenencia que existen al interior de los lotes encuestados en Pedregal de Santo Domingo. Se trata con ello no de identificar los arreglos entre los habitantes sino entre propietarios y no propietarios, que al ser agrupados por su tipo de tenencia presentan distintos arreglos residenciales, que conforman y distinguen a la vivienda plurifamiliar en esta colonia popular.

**Cuadro 1. Pedregal de Santo Domingo. Tipología de arreglos residencial**

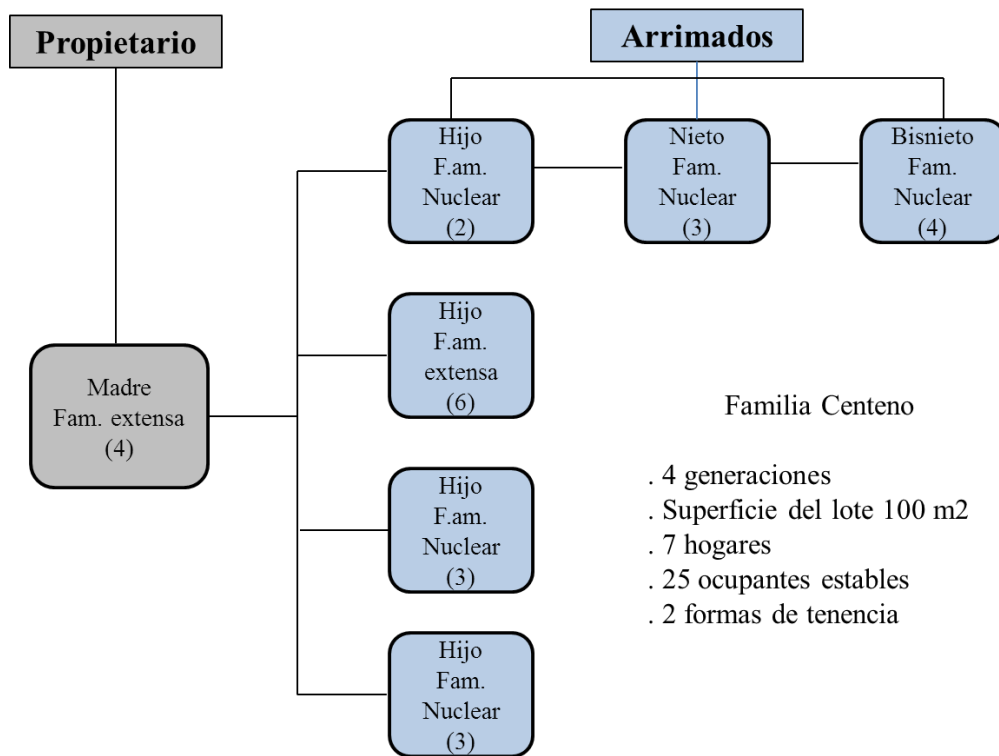
Arreglo residencial	Absolutos	%
Propietarios-arrimados con relación familiar	29	41.4
Propietarios- inquilinos con relación familiar	7	10.0
Propietarios-inquilinos sin relación familiar	12	17.2
Propietario-arrimados-inquilinos con o sin relación familiar	18	25.7
Arrimados-inquilinos con o sin relación familiar	4	5.7
Total	70	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Andrade en su estudio sobre el territorio compartido de la vivienda popular (1999:64), señala que esta, con el tiempo, trasciende de la etapa unifamiliar hacia una agrupación horizontal de viviendas, y que el incremento de sus ocupantes se debe a tres situaciones o arreglos residenciales diferentes: (i) el desdoblamiento de la familia nuclear en familia extensa, (ii) el surgimiento de otras familias nucleares o individuos que rentan cuartos al propietario de la vivienda y, finalmente, (iii) una mezcla de ambos, denominada grupo mixto. Al respecto, aunque el autor no precisa cuál de estas tres variantes tiende a predominar, nuestros hallazgos muestran gran similitud con lo encontrado en su trabajo.



**Figura 1. Arreglo residencial por desdoblamiento familiar (un caso)**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

En Pedregal de Santo Domingo, el principal arreglo residencial en los lotes encuestados fue entre propietarios y arrimados que tienen vínculo familiar con 41% del total (ver cuadro 1), lo cual significa que el incremento de los hogares al interior de los lotes se debe en esencia al desdoblamiento natural y confirma, al mismo tiempo, la importante participación de los arrimados como tipo de tenencia en el incremento de la vivienda no propia en la colonia. Si bien es cierto, el desdoblamiento ha dado origen a la familia o unidad doméstica extensa, en algunos casos presenta una estructura muy amplia que abarca hasta cuatro generaciones e incluye varios hogares de diverso tipo (ver figura 1).

Lo anterior indica que colonias como Pedregal de Santo Domingo que en el siglo XX, durante el periodo de urbanización e industrialización, fueron fundamentales para el alojamiento de la clase trabajadora en la Ciudad de México,

en la actualidad proporcionan una importante oferta de vivienda pero para la descendencia de este mismo sector de la población. Ante las características del mercado de trabajo heredadas del neoliberalismo, que limitan el acceso al empleo formal y repercuten de modo negativo en el nivel de ingreso de los hogares, existen pocas posibilidades de que las generaciones más recientes se independicen residencialmente, si es que así lo desean. Al compartir la vivienda con la familia resuelven su problema residencial y a la par también echan mano de otros recursos que permiten su reproducción cotidiana, ya sea a través de las relaciones de intercambio recíproco, la cooperación de ciertos gastos, colaboración en tareas domésticas, el cuidado de los niños y ancianos, entre otros.

Asimismo, la presencia en la casa de los propietarios de sus hijos con sus propios hijos y nietos sugiere la posteridad del arreglo residencial entre ellos, en el que las expectativas de la propiedad y la herencia representan un papel importante. La vivienda para la población de menores ingresos es quizá el único patrimonio con el que cuentan y que pueden heredar a los descendientes. El trabajo de Ward y Grajeda (2012) sobre el mecanismo bajo el que opera la herencia y sucesión en asentamientos populares consolidados en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, aporta importantes conclusiones sobre la permanencia en la vivienda de la primera y segunda generación.

Dicho estudio reveló que para los hijos uno de los principales incentivos para seguir viviendo en la misma casa donde crecieron o en sus cercanías era garantizar tener parte de la herencia junto con los hermanos una vez que los padres hayan fallecido. Sin embargo, la mayoría de los propietarios morían sin hacer testamento dejando innumerables conflictos a los descendientes, habida cuenta que, ante la ley, todos los hijos tienen el mismo derecho sobre el patrimonio e incluso los que residen fuera de la vivienda<sup>2</sup>. Por otra parte, observaron una negativa de los padres de edad avanzada para hacer testamento por el temor de ser desalojados de su propia casa o para garantizar un mejor trato durante la vejez por los hijos que se convertirían a

---

<sup>2</sup> De acuerdo con Grajeda y Ward (ibid) dos de cada ocho mexicanos mueren sin hacer testamento, desde el ámbito legal afirman que el problema se encuentra en los códigos rigen tal situación, ya que suelen ser inexactos o poco conocidos, aunque éstos garantizan los derechos del cónyuge sobreviviente y los hijos, lo hacen en formas que varían a nivel nacional, estatal o local e incluso hasta por sexo.

futuro en propietarios, pero también el aspecto cultural, la indecisión de a quién heredar y cómo repartir o dividir el patrimonio, así como la desidia e ignorancia fueron motivos para no realizar un testamento (ibid 154:155).

En los pocos casos en que hubo testamento formal, la transferencia de la vivienda a los hijos fue de propiedad compartida o copropiedad, como figura jurídica otorga a todos el derecho sobre la vivienda y de las partes que la conforma de forma proporcional, es decir, no hay una división material y específica del bien que le corresponde a cada uno de los propietarios. Si bien el acceso a la propiedad por este medio motiva la inmovilidad residencial también la condiciona porque los derechos de copropiedad difícilmente se pueden vender o transferir.

Otras de las razones que fomenta la permanencia de las generaciones posteriores se relacionan con el activo económico que representa la vivienda. En la actualidad, los asentamientos consolidados en su mayoría forman parte del anillo intermedio de la ciudad, donde las viviendas autoconstruidas con el pasar del tiempo, por el mejoramiento general del barrio y la regularización de la tenencia, han acumulado valor y pueden entrar al mercado de vivienda, los hijos a menudo se ven como beneficiarios si la casa se vende (ibid:141), sobre todo aquellos que aportaron recursos para su construcción.

En el caso particular de Pedregal de Santo Domingo la cuestión de la herencia y la sucesión queda pendiente por analizar a profundidad, ya que no fue el objetivo principal de nuestro estudio. Sin embargo, lo que señalan Ward y Grajeda contribuye en gran medida a explicar la inmovilidad residencial registrada y la lógica bajo la cual se constituyen los arreglos residenciales en la colonia.

Con respecto a dicha cuestión, nuestro trabajo sugiere que 10% de los lotes encuestados presentan problemas por herencia sin testar y en 36% existía la copropiedad producto de un testamento o una sucesión intestada ya resuelta legalmente. Mientras tanto, solo 17 de los 64 propietarios encuestados declararon haber hecho su testamento y 28 de estos pretenden hacerlo mediante las campañas testamentarias llevadas a cabo por el gobierno de la Ciudad de México. Para el resto, es un asunto no previsto aún y se trata, en su mayoría, de los pertenecientes a la

segunda generación de propietarios que adquirieron los derechos de la vivienda en años más recientes.

También el tema de la propiedad y la herencia salió a relucir en la encuesta y entrevista aplicada a los arrimados al momento de preguntar las razones para no mudarse a otro lugar. Algunos de ellos asumieron la posición de propietarios incluso antes del fallecimiento de los padres o de la existencia de un testamento que contemple esa posibilidad, con respuestas como “no he pensado en irme porque, esta casa mis papás la construyeron para nosotros: sus hijos” o “tengo derecho de estar aquí, es mi herencia”, para otros la propiedad significó un derecho adquirido por haber colaborado de alguna manera en la edificación de la vivienda o porque ellos construyeron con sus recursos el espacio que ocupan con sus propios hogares de manera individual, en sus propias palabras: “yo tengo más derecho de estar aquí, le di dinero a mi mamá cuando se hicieron los cuartos de abajo” o “¿cómo me voy?, si yo solo construí mi casa en el pedazo que me dio mi papa”. En este orden de ideas, la participación desigual de los hijos en la práctica de la autoconstrucción influye en el proceso de apropiación de la vivienda y en sus expectativas en torno a la propiedad de la misma.

Sin lugar a dudas, la herencia es una variable que representa un papel importante en el arreglo residencial por desdoblamiento familiar, así como en la presencia y permanencia de los arrimados como forma de tenencia habitacional en Pedregal de Santo Domingo. No obstante, percibimos que hablar de la herencia con los miembros de la familia es un tema áspero de abordar, más aún si los padres propietarios no han muerto. Algunos de los hijos explicitaron su opinión mientras otros evitaron hacerlo, aunque tengan aspiraciones individuales sobre la vivienda que seguramente en parte les será legada a futuro. De igual manera, para ciertos propietarios el tema de la herencia es un asunto difícil de abordar, en especial si aún no deciden a quién heredar y cómo repartir el patrimonio de forma más o menos equitativa, en función de no generar contradicciones y conflictos entre los hijos o bien para contrarrestar aquellos que ya existen, tal como se manifiesta en los siguientes testimonios:

*Fíjese: aún no me muero y ya se pelean la casa... Cuando hablamos de hacer mi testamento, seguro termina en pleito, siempre, siempre... Mejor ni les digo nada, total: el día que Dios me recoja a ver qué van hacer. Pos pelearse, qué más...*

*Son diez mis hijos, cinco viven aquí con sus familias... No sé qué hacer para «dejarles» a todos... Dos de mis hijas viven con las suegras, pero si el marido las deja ¿adónde van a ir?... Ya les dije que les voy a dejar a todos, aunque sea un cuarto, pero los que están aquí no quieren compartir con los hermanos y los que no viven (sic) también quieren que les deje (algo) aquí en el testamento...*

*No, oiga, de ese asunto mejor ni le hablo... Todos son mis hijos, la casa ¿pa' quién más va a ser?... Me exigen que decida a quién voy a dejársela pa' que no les deje problemas... Les contesto: Será a quien yo quiera, no a quien ustedes digan... Luego hasta parece que ya quieren que me muera, y si no me mata la enfermedad me van a matar tantos corajes que me hacen pasar con el menester de la casa...*

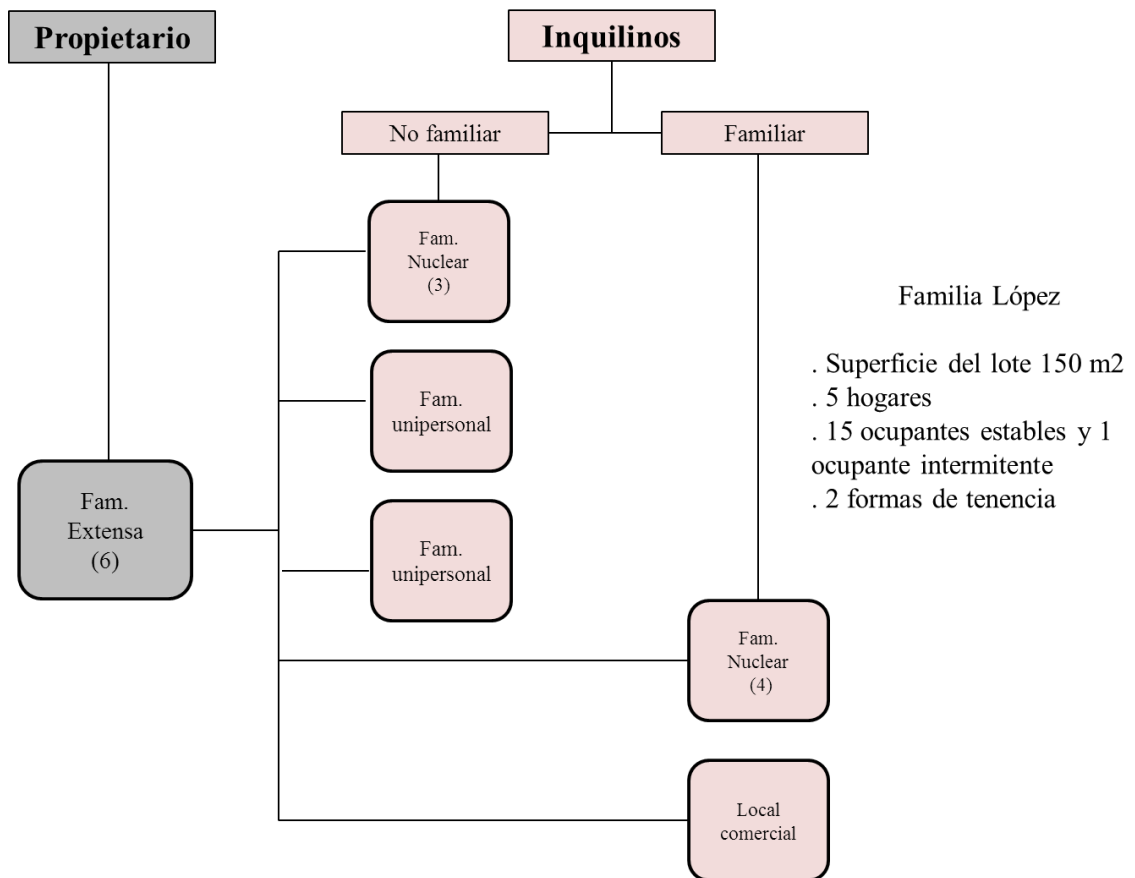
Alcanzamos a percibir, en este tipo de respuestas, respeto a las preferencias distributivas y la indecisión en delegar el patrimonio, que la herencia de la vivienda en las expectativas de los diferentes miembros del hogar es un tema de una álgida disputa y una fuente de conflicto entre las partes interesadas. Situación que con toda seguridad se reproduce en el resto de la colonia, así como en otras de la ciudad con similares características y años de antigüedad.

Ahora bien, el arreglo residencial entre propietarios y arrimados en un principio refiere a la ayuda de padres a hijos, este arreglo se presumía era una etapa transitoria en la trayectoria habitacional de las familias de bajos ingresos, en el caso de nuestros entrevistados y sus hogares es un recurso permanentemente movilizado, amén del cual el tema de la herencia aún tiene mucho que aportar al conocimiento de las prácticas residenciales del sector popular.

Por otra parte, el arreglo residencial entre propietarios e inquilinos obtuvo 27.1% del total de los lotes encuestados en la colonia. En la mayoría de los casos no existe ningún parentesco (17.1%), es decir, los propietarios comparten y rentan parte de su vivienda con amigos, conocidos y extraños. En los casos en que se registró una

relación familiar (10%) los inquilinos son parientes de segundo grado (tíos, primos y sobrinos), pero también este arreglo se presentó con descendientes directos (hijos y nietos) (ver cuadro 1). En ambos grupos los inquilinos son tanto hogares como personas solas, así como aquellos que rentan parte de la vivienda para comercio o para ofrecer algún tipo de servicio (ver figura 2).

**Figura 2. Arreglo residencial por arrendamiento (un caso)**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Por lo general, el alquiler comercial se localiza en las calles principales de la colonia, así como en calles secundarias de mayor tránsito vehicular. Los inquilinos encuestados bajo este tipo de alquiler (5 casos) no tienen relación familiar con el propietario, además son habitantes intermitentes de la vivienda porque solo están en ella parte del día. Por otra parte, el grueso de personas solas inquilinas tampoco

tenían parentesco con el propietario, se trata en su mayoría de estudiantes que rentan cuartos por periodos cortos (16 de 86 inquilinos encuestados) para quienes es poco probable tengan algún pariente en la colonia.

Los propietarios manifestaron una inclinación por alquilar a la parentela o con conocidos (48%), en la mayoría de los casos por cuestiones de seguridad y, viceversa: los inquilinos procuran rentar con la familia o con conocidos por la misma razón (39%). Estas preferencias de uno y otro lado, en cuanto a quién alquilar y con quién hacerlo, están marcadas por una actitud de confianza y sentido de identidad que favorece el establecimiento de redes de intercambio y de ayuda mutua, aspectos que se dejan entrever en respuestas como: “no por querer sacar un dinerito puedes meter a tu casa a vivir a cualquier extraño” o “aunque le pago la renta, como quiera es mi familia y está ahí para cualquier problema o cosa que se me ofrezca”.

El alquiler entre padres arrendadores e hijos o nietos inquilinos es mínimo y muy particular: solo dos casos presentaron esta situación, la cual se origina por un convenio de cooperación entre ambas partes —y no por un trato explícito de alquiler— en el cual los descendientes que ocupan la vivienda se comprometieron, además de pagar los servicios, a dar una cantidad periódica a los propietarios para apoyarlos económicamente porque se trata de personas de edad avanzada que no están activos en lo laboral ni cuentan con una pensión. Para ellos este convenio con los hijos y nietos ayuda a su sostenimiento, pero también fomenta en estos últimos su conciencia de responsabilidad, al tiempo que los enfrenta con las obligaciones que adquirirán a futuro, como herederos de la vivienda.

De manera que el arreglo por arrendamiento toma diversas formas, lo que hace de este un fenómeno difícil de precisar, en la medida en que no siempre tiene una expresión cien por ciento monetaria como lo demostró el trabajo de Sudra (1980, citado por Coulomb y Sánchez, 1991), en su análisis las unidades domésticas, aunque no pagaban su alojamiento contribuían en diferentes gastos que tenía la familia propietaria.

La manera predominante en que se establece el arreglo residencial de arrendamiento es informal, esto es, de palabra, solo 29% de los inquilinos encuestados contaban con un contrato de arrendamiento o por lo menos con un

recibo que respalda el pago del alquiler. Al respecto, algunos de los propietarios argumentaron que los contratos son señal de desconfianza y endurecen la negociación con los inquilinos, para otros no parecen necesarios porque no han tenido problemas mayores con sus inquilinos. Asimismo hubo ciertos propietarios negados a hacerlos por los trámites y pago de impuestos que implican y generan los contratos de arrendamiento.

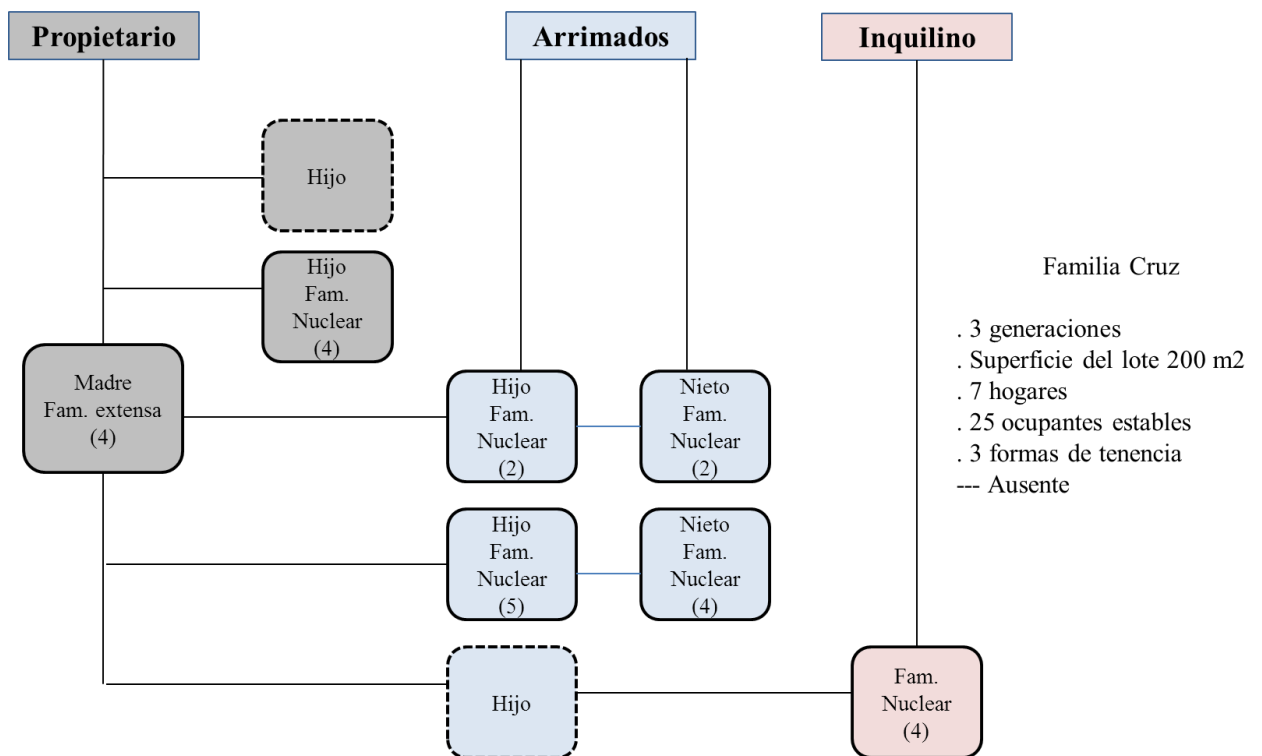
Las relaciones de confianza y amistad entre propietarios e inquilinos tienen implicaciones en la manera en cómo se realizan los acuerdos entre ellos desde un principio y a posteridad, influyen en la negociación del monto del alquiler y también flexibiliza el cumplimiento de los mismos ante situaciones imprevistas como crisis económica de los inquilinos. En este sentido, Coulomb y Sánchez (1991:161) señalaron que el nivel de alquileres cobrados y la rentabilidad de los mismos se ven impactados en función de la existencia o no de relaciones sociales y familiares entre inquilinos y propietarios, por tanto, es difícil de evidenciar hasta qué punto el alquiler en colonias como Pedregal de Santo Domingo era un buen negocio para los propietarios.

Nuestro trabajo no alcanza a hacer un análisis más profundo sobre esta cuestión, pero si existe oferta de vivienda de alquiler en la colonia es porque a través de este los propietarios obtienen algún tipo de beneficio. Al menos para 72% de nuestros encuestados en su experiencia alquilar representa un buen negocio. La respuesta del porqué es un buen negocio consiste en que los propietarios arriendan para aumentar sus ingresos, pero no viven en exclusiva de los obtenidos por esa vía, es decir, tratamos en la mayoría de los casos con un alquiler de tipo doméstico, que escapa a la lógica del alquiler capitalista o mercantil, como afirman textualmente Coulomb y Mejorada (ibid:62) “preguntarles sobre el ‘negocio’ es un tanto absurdo, dado que es meterlos en una lógica que no es la suya”; si bien, el alquiler capitalista también existe en la colonia, pero en menor medida —por tanto, no son representativos en nuestro estudio. En estos casos los propietarios no viven en el mismo lote que sus inquilinos y algunos de ellos han contratado empresas inmobiliarias que realizan toda la gestión.



Relacionado con lo anterior, uno de los arreglos residenciales encontrado en 4 de los 70 lotes encuestados fue entre arrimado e inquilinos, es decir, los propietarios están ausentes (ver cuadro 1), uno de ellos había fallecido, otro por enfermedad había regresado a su lugar de origen y los dos restantes sólo estaban en la vivienda por temporadas ya que frecuentaban a los hijos residentes en Estados Unidos. En el primer caso, los arrendadores son los arrimados, quienes no son hijos del propietario fallecido, sino sobrinos, y ante la herencia sin testar no se consideran propietarios de la vivienda; en los otros tres casos los arrimados fungen como intermediarios entre los inquilinos y los propietarios. Estas situaciones muestran también las formas particulares que adopta el arreglo residencial de alquiler y, en cualquiera de los cuatro casos aunque el propietario está ausente se trata de alquiler doméstico.

**Figura 3. Arreglo residencial mixto (un caso)**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Asimismo, el aumento de habitantes al interior de los lotes se debe también al arreglo residencial mixto, esto es, entre propietarios, inquilinos y arrimados, cuya proporción con respecto al total de lotes encuestados fue de 26% (ver cuadro 1 y figura 3). Básicamente este tipo de arreglo es una combinación de los otros dos ya descritos: el vínculo familiar se da entre los propietarios y arrimados, mientras que entre los propietarios e inquilinos tienen mucha menor presencia (23%). De tal suerte que al interior de los lotes podemos encontrar padres habitando con sus propios hijos y nietos junto con inquilinos, casos en los que los propietarios alquilan o no dependiendo de sus propias necesidades habitacionales, pero también en función de la situación económica o familiar.

Como hemos vistos hasta aquí, en la conformación de los arreglos residenciales existe una amplia gama de posibilidades. No obstante, al hacer una tipología de estos con base en las formas de tenencia se evidenció la proporción representada por los no propietarios en el aumento de la densidad al interior de los lotes, pero también apreciamos las principales relaciones entabladas con los propietarios. Conocer quiénes habitan al interior del lote y cómo se relacionan nos da pauta para abordar la disposición y uso de los diferentes espacios que integran la vivienda. El hecho de que los propietarios vivan con sus hijos o con inquilinos en unidades residenciales (cuartos o departamentos) más o menos independientes genera a veces verdaderas vecindades en cuanto a su forma, funcionamiento y organización, aunque con características propias que caracterizan y definen a la vivienda plurifamiliar en el barrio popular como lo veremos a continuación.

## **6.2 Distribución, uso y habitabilidad del espacio habitacional**

La vivienda que hoy en día observamos en las colonias populares consolidadas es el resultado de un amplio proceso, el cual ha sido y es parte de la forma en cómo se produce lo urbano y de su transformación en el tiempo. De acuerdo con Andrade (1999:62), conforme avanza el proceso de autoconstrucción, la vivienda experimenta una doble evolución: por un lado, a través de la sustitución de materiales precarios o

de desecho por duraderos y el acceso a los servicios urbanos, por otro, mediante su tendencia de unifamiliar hacia una agrupación horizontal de viviendas.

Siguiendo al mismo autor, la tendencia hacia este esquema residencial en cuanto a su uso, territorialidad y organización, tiene su origen en patrones rurales y no necesariamente en patrones residenciales, debido a los antecedentes culturales de la gran masa de población migrante del campo a la ciudad en la primera mitad del siglo pasado (ibid:63). En el contexto rural, donde hay más terreno varias viviendas se agrupan en grandes solares, sin bardas ni límites de propiedad visibles y alrededor de un patio de uso múltiple,<sup>3</sup> mientras que en las colonias populares, las familias a través de la autoconstrucción van construyendo poco a poco viviendas sin orden aparente, en terrenos con una dimensión menor que los ocupados en el campo, pero se conserva a veces el patio común a partir del cual se accede a las viviendas que muy a menudo comparten alguna pared, techo o piso.

En Pedregal de Santo Domingo el lote tipo es de 120 m<sup>2</sup>, 54.1% de los predios en los que se aplicó la encuesta tenía estas dimensiones. Aquellos lotes de entre 60 y 50 m<sup>2</sup> representaron 27.1% y el resto fue de 150 m<sup>2</sup> (ver cuadro 2). La congregación de viviendas o disposición del área construida al interior de los lotes varía de acuerdo a la superficie de los mismos.

**Cuadro 2. Pedregal de Santo Domingo. Tamaño de lotes encuestados**

Tamaño del terreno	Absolutos	%	Número de niveles	
			Promedio	Máximo y mínimo
60 a 100 m <sup>2</sup>	19	27.1	2.8	2-4
120 m <sup>2</sup>	38	54.3	2.5	2-4
150 m <sup>2</sup>	13	18.6	2.3	1-3
Total	70	100	2.5	1-4

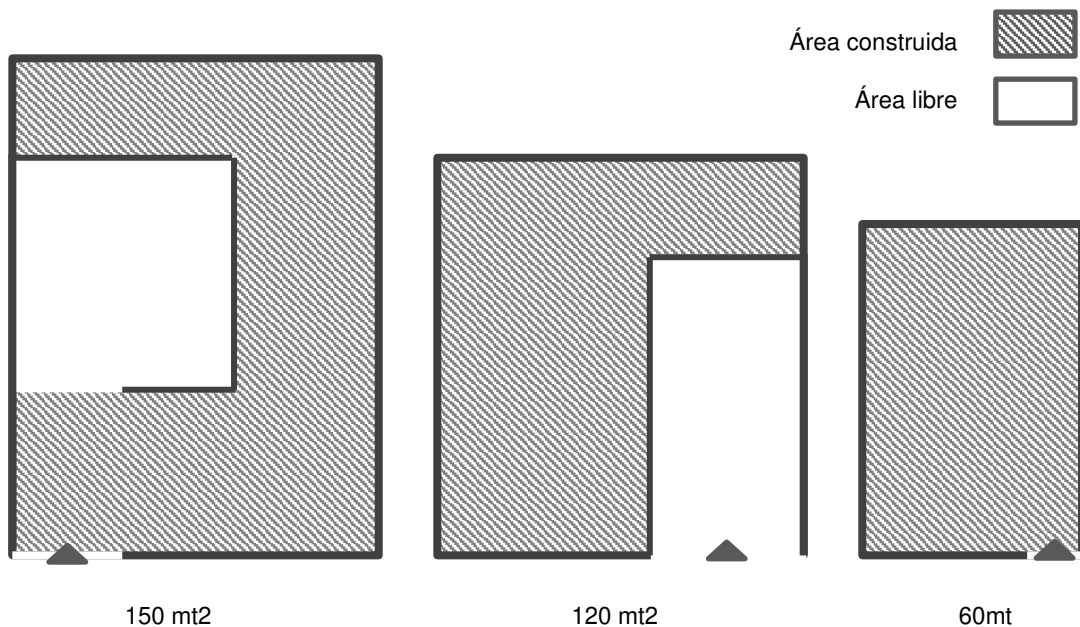
Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

El crecimiento gradual de la vivienda en los lotes que cuentan con una mayor superficie (150 m<sup>2</sup>), tiende a bordearlos dejando en la parte central, aunque con frecuencia hacía un costado, el patio de uso colectivo y el acceso principal. En estos

<sup>3</sup>Otros trabajos sobre la similitud del esquema residencial entre la vivienda popular y la vivienda rural, son los de Adler (1975) y Zamorano (2004).

lotes más grandes el área construida ocupa entre 60 y 70%. En cuanto a los terrenos de menor tamaño (120 m<sup>2</sup>) el crecimiento de la vivienda se ha dado sobre un lado, el patio es de forma rectangular e inicia desde la entrada, aquí el área construida es aproximadamente de entre 70 y 80%. Por su parte, los terrenos más pequeños (60 y 100 m<sup>2</sup>), con respecto a los dos anteriores, son el resultado de una subdivisión y han tendido a saturarse debido a que la construcción abarca la totalidad del lote, por tanto, no cuentan con patios y el acceso es a través de pasillos angostos de un ancho no mayor a 2 metros (ver figura 4).

**Figura 4. Pedregal de Santo Domingo. Tamaño de lote, disposición y ocupación de la construcción.**



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo

En las colonias populares, de acuerdo con Bazant (2001:175), en un inicio la expansión de la vivienda se da de forma horizontal hasta prácticamente ocupar la mitad de lote, después de 15 o veinte años tiene lugar el proceso de consolidación vertical, es decir, la construcción inicia en los niveles superiores. En los lotes encuestados en Pedregal de Santo Domingo el número de niveles de la vivienda es de 2.5 en promedio (el menor fue de 1 y el mayor de 4), observamos poca diferencia

de estos por tamaño del lote. Aquellos con mayor superficie tienen en promedio 2.3 niveles, para los que siguen es de 2.5 y para los de menor tamaño fue de 2.8 niveles en promedio.

Aunque es ligera la diferencia encontrada en el número de niveles entre los distintos tamaños de lote, la superficie de los mismos condiciona de manera diferencial la expansión horizontal y vertical de la vivienda. Si bien es cierto, la construcción hacia arriba responde a la necesidad de crear espacio adicional, ésta es mayor en los terrenos de menor superficie, en los que la vivienda se compone principalmente de tres y cuatro niveles (13 de los 19 lotes encuestados). Mientras tanto, en aquellos donde la construcción tiene una menor altura y cuentan todavía con área libre es porque tienen una mayor superficie para cubrir las necesidades de espacio de sus ocupantes.

En cualquiera de los casos, en efecto, con el pasar del tiempo se ha incrementado el área construida de las casas, pero también el número de sus habitantes, cuyo ritmo de crecimiento rebasa a menudo el nivel de construcción que la familia puede solventar, situación que conlleva a una pérdida del espacio habitable del lote a costa de una ligera mejora en la superficie construida de la vivienda. Ciertamente la autoconstrucción es una eficaz alternativa habitacional, cuya flexibilidad ha permitido la incorporación de nuevas habitaciones para dar cabida a las nuevas generaciones así como a otros parientes y personas. Empero las fallas de origen de la construcción y de la infraestructura, aunado a los problemas inevitables de deterioro de la vivienda y el uso intensivo de la misma, ponen en duda las óptimas condiciones de habitabilidad para el bienestar de sus ocupantes.

La existencia al interior de los lotes de varias familias en unidades residenciales más o menos independientes hace que la construcción en su conjunto sea de calidad muy variada. Muy pocas veces la división del espacio habitacional es clara y precisa. En el mejor de los casos, se trata de pequeños departamentos que tienen cocina y baño completos además cuentan con acceso independiente. Sin embargo, a menudo se trata de viviendas constituidas por uno o dos cuartos con privacidad limitada, además carecen de baño exclusivo, sino que lo comparten al exterior con los ocupantes de otras viviendas.

El número de casas o unidades residenciales al interior de los lotes encuestados fue de 3.5 en promedio, una buena parte del total de estas son de entre dos y cuatro habitaciones (73.6%), pero se observan diferencias significativas en el número de cuartos por tipo de tenencia. En general los propietarios son los que disponen de más habitaciones, 81.3% entre cuatro y ocho, el resto contaba con tres habitaciones, mientras que los inquilinos y arrimados, en su mayoría, ocupaban entre dos y tres cuartos, 60.1 y 57.2% respectivamente. Asimismo, son estos los que habitan en viviendas de una sola habitación o cuartos redondos, un 24.4% de inquilinos y un 15.2% de arrimados (ver cuadro 3). Las viviendas de los inquilinos alcanzan, en el mejor de los casos, cuatro habitaciones a diferencia de los arrimados que en un 27.1% disponen de cuatro y hasta seis cuartos.

**Cuadro 3. Pedregal de Santo Domingo. Número de cuartos de la vivienda por tipo de tenencia**

Tipo de tenencia	Número de cuartos					Total (absolutos)
	1	2	3	4	5 a 6	
Propietarios	0.0	0.0	18.8	42.2	39.1	95
Inquilinos	24.4	37.8	23.2	14.6	0.0	60
Arrimados	15.2	25.4	31.9	21.0	6.5	129
Total	14.4	23.2	26.4	23.9	12.0	284

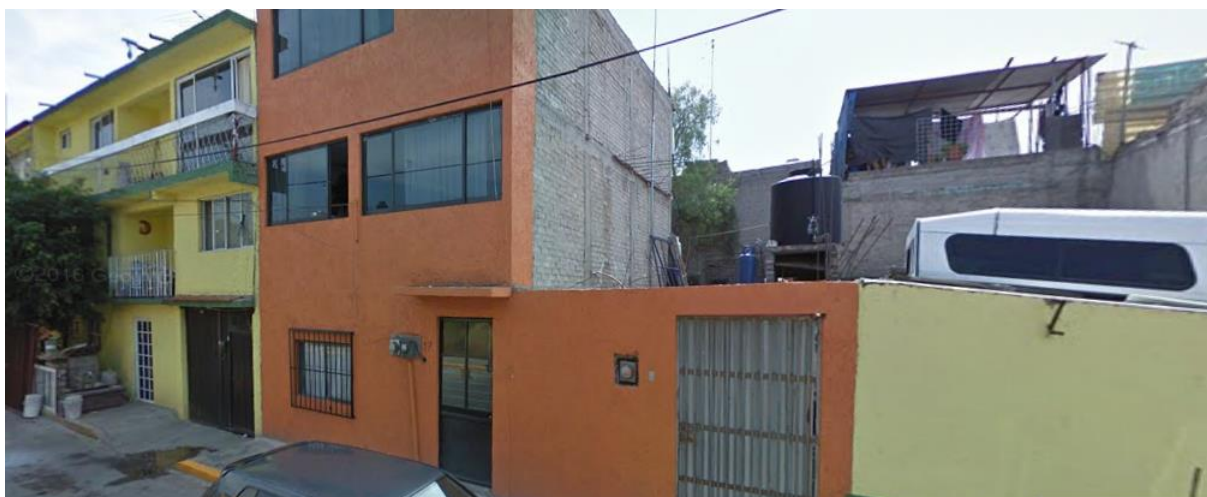
Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Los datos manifiestan que entre los tres tipos de tenencia los mejor posicionados son los propietarios y menos favorecidos los inquilinos, en cuanto al espacio de la vivienda se refiere. Al mismo tiempo, las cifras muestran que, aunque sea en una menor proporción, la situación para algunos inquilinos y arrimados es igual o mejor que la de los propietarios (tres habitaciones de los propietarios contra cuatro de inquilinos o más de cuatro en los arrimados). Sin embargo, la satisfacción de la necesidad de mayor espacio depende del tamaño de la vivienda pero también del tamaño del grupo familiar, cuya asociación o cruce resulta en un mayor o menor grado de hacinamiento.

Por lo general, si las viviendas cuentan con menos espacio o un menor número de habitaciones las familias hacen mayor uso de los espacios comunes, los cuales son varios y van desde cocinas patios, pasillos, azoteas, baños o entrada

principal. Las unidades residenciales totalmente independientes son pocas (11.4%), éstas comparten el lote u ocupan un piso superior de la vivienda, tienen acceso separado ya sea a través de pasillos a un costado del predio, una entrada independiente a pie de calle o bien por escaleras externas sobre la misma.

**Imagen 1. Pedregal de Santo Domingo. Acceso independiente a la vivienda**

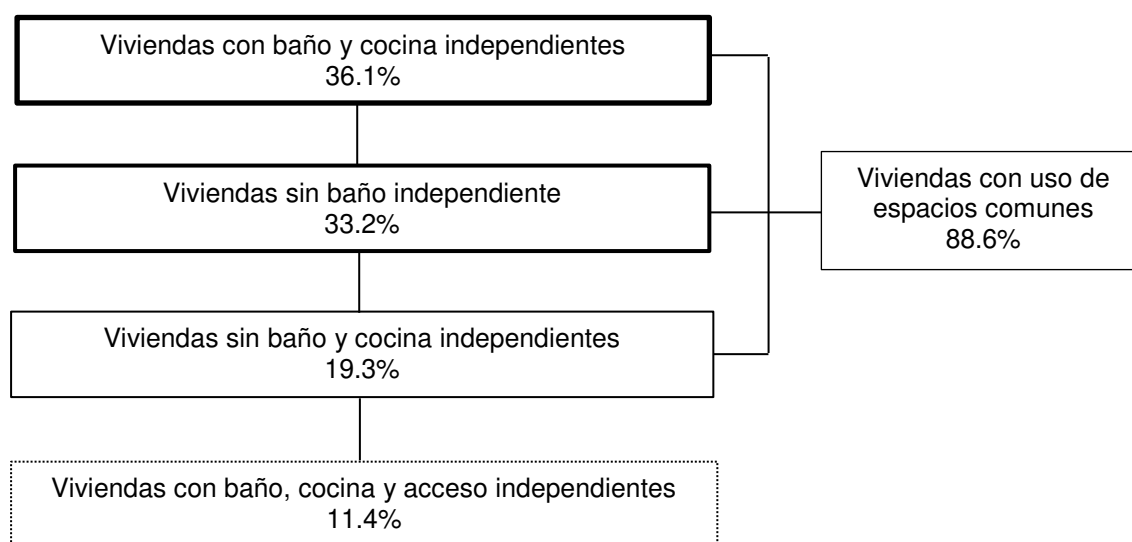


Fuente: Google Maps, 2013.

Las viviendas que cuentan con baño y cocina independientes tuvieron el mayor porcentaje (36.1%), los hogares ocupantes comparten espacios externos como el patio, pasillos y acceso principal. A éstas les siguieron en porcentaje las

unidades residenciales que comparten los mismos espacios externos pero además el baño (33.2%), algunas son cuartos redondos utilizados no solo para dormir sino también para cocinar; en el mejor de los casos, si cuentan con más de una habitación, una de ellas se utiliza para preparar y consumir alimentos. Asimismo, también existen viviendas de uno o más cuartos que se utilizan sólo para dormir, cuyos habitantes comparten cocina y baño, así como, espacios exteriores (19.4%) con otras personas o familias residentes en el lote.

**Figura 5. Pedregal de Santo Domingo  
Viviendas con espacio de uso común e independiente**



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

De tal manera que al interior de los lotes existen más de una vivienda de tamaño y calidad muy diversa. A veces entre ellas existe una división física del espacio clara y formal, sobre todo en los casos en que la unidad residencial está separada de las otras por un piso superior u ocupa una sección del lote con acceso independiente. Sin embargo, en la mayoría de los casos, la división entre viviendas es difícil de apreciar por el uso compartido y colectivo de algunas áreas del espacio habitacional.



No se puede negar que la vivienda progresiva en los asentamientos populares es una eficaz alternativa habitacional comparada con otros tipos de vivienda, en el sentido que presenta una mayor flexibilidad que permite la incorporación de nuevas habitaciones para dar cabida a nuevos habitantes u hogares. Por consiguiente, con el pasar de los años la vivienda deja de ser única y se convierte en múltiple, cuya organización interna se vuelve más compleja, ya que pueden cohabitar propietarios, arrendados e inquilinos, situación que deteriora los niveles de habitabilidad, dentro de los cuales tiene un gran peso el hacinamiento debido a la sobreutilización de los predios.

**Imagen 2. Pedregal de Santo Domingo  
Acceso a la vivienda por pasillos oscuros de uso múltiple**



Fuente: Trabajo de campo, 2013.

Ante la necesidad de resolver la demanda de espacios se subordinan otros factores básicos para elevar las condiciones de habitabilidad como la ventilación, iluminación, funcionalidad, seguridad, etcétera. Por ejemplo, en lotes cien por ciento

construidos, donde no hay patios, el acceso a las viviendas o cuartos se hace a través de pasillos oscuros por la ausencia de iluminación, en ellos encontramos tanques de gas, botes de basura, escaleras, entre otras cosas que no tienen cabida en otro lugar de las viviendas. Asimismo, el surgimiento de humedad es un problema recurrente que se añade a los anteriores cuando la superficie construida abarcó la totalidad del predio.

Además, la vivienda en el barrio popular está sujeta a los estragos normales del tiempo como en toda clase de construcción, más aún en la mala situación inicial de las viviendas y su infraestructura. Todo ello en conjunto conlleva a un contexto adverso para el mantenimiento de condiciones de vida adecuadas para las familias corresidentes sean o no propietarias.

A pesar del menoscabo en las condiciones de habitabilidad y los costos sociales implícitos, hay ventajas reales en la cohabitación para propietarios y no propietarios, en la medida que existe un importante capital social inserto en los arreglos residenciales que incluye la guardería infantil y el cuidado de los ancianos, compartir los gastos de manutención, los gastos de la vivienda, el intercambio de favores, etcétera. Sin embargo, también observamos la apatía, la irresponsabilidad, la búsqueda de beneficios individuales y la imposibilidad de buscar e imaginar una vida mejor. Hay habitantes que se deslindan del pago de servicios como la luz, el gas y el agua, algunos se apropian de las áreas comunes o las invaden de forma indiscriminada, otros se ausentan o se resisten en los casos en que hay que cooperar económicamente para mejoras en la vivienda o de las instalaciones, lo mismo sucede con el mantenimiento o limpieza de los espacios comunes.

Las bases del conflicto se complejizan aún más si se pasa de la familia nuclear a otras configuraciones y mundos de relaciones familiares. Por ejemplo, en las formas de cohabitación en que no existen relaciones de parentesco o no son de primer grado, dependen de una construcción más frágil y laboriosa. Por tanto, las familias tienen que mantener y negociar de modo constante sus propias realidades, justo en la circunstancia en que la base de relaciones de colaboración se entremezcla con las de conflicto, desmitificando de este modo que la pobreza siempre va de la mano con lo armónico, solidario y comunitario.

## **CONCLUSIONES. LA NO PROPIEDAD DE VIVIENDA ¿ALTERNATIVA O SOLUCIÓN REAL?**

Con el propósito de comprender la realidad urbana y en particular de los mercados residenciales populares, nuestro trabajo se enfocó al análisis de la lógica bajo la cual operan las alternativas habitacionales de las familias inquilinas y arrimadas, a través del estudio con mayor detalle de una colonia consolidada de la Ciudad de México. Los hallazgos apuntan a que la forma de tenencia de la vivienda de dichas familias es una opción habitacional real y factible, como lo es para otras ser propietarias del lugar donde habitan: ser inquilino o arrimado ya no se trata de una situación transitoria sino se ha vuelto bastante estable y parte de la trayectoria residencial que caracteriza al sector popular de la población.

En nuestros días la vivienda no propia desempeña un papel relevante en la problemática habitacional de la ciudad, aunque carece de importancia mayoritaria ha experimentado un mayor dinamismo en las últimas tres décadas en respuesta a una necesidad no satisfecha por las distintas alternativas de vivienda en propiedad. Por tanto, una parte significativa de la demanda habitacional está resolviéndose gracias al alquiler y, en su mayoría, por medio de la vivienda compartida. De tal manera que la vivienda no propia, intelectual y políticamente hablando, no puede seguir manejándose como una realidad ajena de la problemática habitacional de la ciudad, o bien como una situación adversa que es necesario erradicar, sino al contrario: constituye una alternativa habitacional para una parte importante de capitalinos que no desea o no puede acceder a una vivienda propia. En consecuencia, se requiere una mayor atención en las políticas urbanas y habitacionales sobre la situación que guardan el alquiler y compartir la vivienda, aunque dicha labor demanda más conocimiento de ambas formas de tenencia para definir estrategias adecuadas.

Es indudable que en nuestra sociedad aún predomina la idea de que la vivienda propia es la mejor vía de resolver el problema habitacional, sin embargo, este ideal es producto de la forma en que se desarrolla el mercado de vivienda y las

políticas públicas en la materia. Pensar que a cada familia le corresponde una vivienda propia e independiente es un razonamiento cuya validez comporta ciertas limitaciones, porque niega la existencia de una realidad social y económica ineludible en nuestro país, como en otros contextos latinoamericanos, esto es, la presencia de una importante proporción de población bajo situación de pobreza y de vulnerabilidad económica, así como de precariedad e inestabilidad laboral, para la cual es inaccesible la vivienda propia ofertada por el mercado habitacional formal. Por tanto, las alternativas habitacionales que en el presente trabajo fueron estudiadas tienen que ver con mecanismos de adaptación eficientes para habitar el medio urbano, como lo fue la autoconstrucción periférica en décadas pasadas.

En las grandes urbes como la Ciudad de México, las condiciones habitacionales de las familias del sector popular se resuelven cada vez menos a través de la autoconstrucción, que en su momento fue la principal forma de alojamiento y de acceso a la propiedad, debido a la pérdida del poder adquisitivo por las recurrentes crisis económicas frente a los costos crecientes de los materiales de construcción y, en gran medida, por la creciente escasez del suelo. Todo ello en conjunto pone a la autoconstrucción fuera del alcance de un porcentaje importante de la población de bajos recursos. El resultado de esto ha sido una mayor proporción de inquilinos y arrimados viviendo en la ciudad capital.

Por medio del análisis de los datos censales y los pocos estudios que existen sobre la vivienda en arrendamiento, nos fue posible apreciar el tamaño de este mercado habitacional y la tendencia en su localización espacial. Al respecto, varios autores a principios de los noventa identificaron que el alquiler se desplazó del centro hacia las áreas más consolidadas de las colonias populares, lo cual constatamos. No obstante, en los últimos años se deja ver un crecimiento importante del alquiler en asentamientos de origen más reciente y en delegaciones de la llamada ciudad central, cuyo desarrollo se presenta en todo tipo de viviendas, desde la popular autoconstruida hasta la vivienda residencial. Lo anterior evidencia que el alquiler es una alternativa a la que están recurriendo con mayor frecuencia no sólo la población de bajos ingresos sino también los sectores medios y altos para contar con una vivienda, al tiempo que es posible afirmar la existencia de diversos

submercados que conforman este tipo particular de tenencia, mismos que comprenden lógicas, dinámicas y problemáticas fuertemente diferenciadas, las cuales quedan por el momento como posibles ejes de investigación a futuro.

De modo particular en este trabajo se buscó abordar el alquiler en colonias populares. En el caso de Pedregal de Santo Domingo, la oferta de vivienda en arrendamiento por lo general responde a las características del alquiler doméstico o informal, el cual no parece ser un negocio para explotar y está organizado sobre una base de pequeña escala, en la medida que los propietarios arrendadores encuestados perciben dinero por esta vía pero no viven sólo de esa fuente de ingreso sino que arriendan en promedio uno o dos cuartos de su vivienda para aumentar sus limitados recursos económicos. Sin embargo, también observamos, de forma mínima, la existencia de un alquiler mercantil promovido por empresas de bienes raíces, tanto de vivienda autoconstruida independiente como de departamentos de los conjuntos habitacionales y edificios de producción formal. Esta ambivalencia en el mercado de alquiler en la colonia, de acuerdo con Sáenz (2009:160) son el fruto de dos principios rectores de la economía: la subsistencia y la búsqueda de un beneficio individual, al tiempo que expresa una tendencia a la diversificación del mercado del arrendamiento, tanto del tipo de oferta como de la demanda, así como de los actores sociales involucrados en esta relación.

En nuestro estudio no existieron diferencias significativas en el ingreso familiar entre propietarios e inquilinos, lo cual reveló que ambos pertenecen a una misma clase social pero con ciclos familiares y laborales distintos, aunque es muy posible que se presenten diferencias significativas entre propietarios con inquilinos que rentan cuartos y aquellos que alquilan un departamento o viviendas completas: es posible que estos últimos tengan ingresos más altos que los propietarios, lo cual apunta a que este grupo de inquilinos no se vio forzado a arrendar sino que escogió su forma de alojamiento. Esta hipótesis tendría que ser comprobada a través del análisis concreto de las diferencias entre el alquiler doméstico y mercantil en el mismo Pedregal de Santo Domingo, en comparación con otras colonias populares, para apreciar la diversidad del mercado de arrendamiento en estos espacios.

Varios autores (Coulomb, 1991 y Connolly, 2006) señalaron una disminución de la vivienda de alquiler doméstico en las colonias populares, consecuencia del grado de conflictos entre propietarios e inquilinos o bien, de que los colonos arrendadores dejaron de rentar para satisfacer las necesidades habitacionales de su propia familia. Al respecto, aunque nuestros encuestados mencionaron desavenencias con los inquilinos, no se hizo hincapié como razón principal para dejar de alquilar, lo cual se explica porque la mayoría de ellos alquilan a familiares, conocidos o recomendados como una estrategia de seguridad ante posibles problemas como violencia, despojo o desalojo forzado. De igual manera, gran parte de los inquilinos manifestaron una inclinación por alquilar con parientes y conocidos, de tal manera que parece existir una relación simbiótica entre ellos. Pese a esta apelación, quizá en otros casos se generen conflictos mayores por la falta de pago o el aumento injustificado del mismo, por conductas o comportamientos inaceptables para una u otra parte, por las condiciones habitacionales, entre otros problemas, que suelen deberse a la falta de contratos de arrendamiento formales, ya que la forma predominante de negociación se hace de palabra. Entonces, uno de los temas importantes a desarrollar es el de las formas de regulación jurídica de las relaciones sociales del alquiler, en las que sea plausible la reglamentación para este tipo de mercado habitacional particular.

Por otra parte, en efecto, los propietarios han dejado de rentar pero para satisfacer las necesidades habitacionales de su propia familia, lo cual no es de extrañar con el alto porcentaje de arrimados que existe en Pedregal de Santo Domingo. No obstante, de acuerdo con los datos censales y los generados por nuestra propia investigación, si bien el porcentaje de vivienda en alquiler no aumentó en la última década tampoco disminuyó de manera significativa, ya que en cifras absolutas sigue sumando unidades, sólo que a un ritmo menor, y ha sido la vivienda compartida la que presenta un mayor dinamismo en el total de vivienda no propia. Una de las características distintivas del alquiler en la colonia es el de cuartos para estudiantes de la UNAM y la UNILA, de tal manera que es importante ahondar en el dinamismo y características de este tipo de oferta tan particular y sus impactos en el desarrollo del mercado de arrendamiento en su conjunto, lo mismo

es necesario aplicar para el caso del arrendamiento de locales y accesorias para comercio y servicios de distinto tipo.

En cuanto a la vivienda compartida o ser arrimado, constituyó una forma de tenencia difícil de evaluar no sólo porque ha sido poco estudiada, sino porque los datos censales no la refieren como una categoría específica, está englobada como vivienda en “otra situación” junto con otras soluciones habitacionales en no propiedad, lo cual relativiza cualquier cálculo en su dimensión como mercado habitacional particular, así como las tendencias en su dinámica a través de dicha fuente de información. A pesar de la falta de desagregación en los datos, no se puede negar que la vivienda en “otra situación” como parte de la vivienda no propia presenta mayor dinamismo en las últimas tres décadas y una recuperación porcentual con respecto al parque habitacional de la Ciudad de México. Lo mismo sucedió en Pedregal de Santo Domingo, aunque aquí además de las fuentes secundarias nos servimos de la información obtenida del trabajo de campo, el cual reveló que los arrimados forman parte de la segunda y tercera generación de los pobladores originales de la colonia.

Los ingresos de los arrimados al igual que el de los inquilinos, no mostraron diferencias significativas con respecto a los propietarios, de igual manera sus distinciones radican más en las características familiares y laborales que en el nivel de recursos económicos. En la práctica compartir la vivienda ha sido el reflejo de respuestas y estrategias desarrolladas por las familias de menores recursos para procurar su sobrevivencia cotidiana como lo demostraron los estudios venidos de la antropología y sociología urbana después de la crisis económica de 1980. Aunque esto en gran parte es cierto, la lógica de la permanencia residencial de los arrimados en Pedregal de Santo Domingo también se relaciona con el hecho que estos se visualizan como futuros actores de un mercado de bienes heredados, como muchos de nuestros encuestados lo hicieron saber.

El tema de la herencia ha sido más considerado en los estudios de vivienda para la población de ingresos medios y altos, siendo el segundo mecanismo más frecuente de acceso a la propiedad después de la compra de vivienda. Incluso en los inicios de la investigación no se planteó la posibilidad de la herencia hasta que

se hizo presente con el trabajo de campo. En este sentido, en Pedregal de Santo Domingo existe una proporción importante de viviendas en situación de irregularidad por herencias intestadas. Los padres propietarios que aún sobreviven a menudo ya tienen más o menos una división establecida entre sus hijos tratando de ser lo más equitativos, pero ocurre que a menudo las expectativas en términos generacionales del patrimonio llamado vivienda difiere de manera económica y espacial, esto lleva a muchos propietarios a una resistencia a formalizar su legado porque no encuentran la manera de hacer la distribución entre sus herederos.

Tomando en cuenta lo anterior, parece necesario avanzar en el conocimiento de la perspectiva del acceso a la propiedad *in situ* de la segunda y tercera generación de habitantes, en cuestionamientos como: qué determina la herencia de la vivienda, cómo se organizan social, económica y espacialmente las familias antes y después de recibir la herencia, sobre todo cuando existen tres y en algunos casos hasta cuatro generaciones compartiendo la vivienda o el lote. Este último cuestionamiento es la razón por la cual Pedregal de Santo Domingo experimenta una alta densidad, justo por el incremento del número de familias al interior de los lotes, estos se encuentran saturados por la construcción de cuartos y hasta viviendas completas cuyo fin consiste en cubrir las necesidades habitacionales de los descendientes de los propietarios originales, en su mayoría, —como se apreció en el análisis de los arreglos residenciales—, pero también para generar un ingreso a través de piezas en alquiler, y en los lotes mejor localizados el uso habitacional se mezcla con comercio por la existencia de locales o talleres. Es por todo eso que estas alternativas habitacionales están fuertemente articuladas con los procesos de consolidación y densificación de las colonias populares.

De modo inevitable, el uso intensivo de la vivienda menoscaba las condiciones de habitabilidad alcanzadas por el hacinamiento, el deterioro inevitable de la construcción, los problemas de iluminación, ventilación, humedad, instalaciones en mal funcionamiento, saturación y fallas de los servicios de agua, luz y drenaje. Asimismo, como consecuencia de la sobreocupación de los predios la calle es una extensión del espacio habitacional, porque es común encontrar escaleras de concreto o herrería sobre las aceras para independizar las entradas a



los niveles superiores y las banquetas se utilizan como bodegas o depósitos de material de construcción y desperdicios de diferente tipo. Los conflictos familiares y sociales también se hicieron presentes debido a la incomodidad, la falta de privacidad, el uso y apropiación de los espacios comunes, el pago de los servicios, lo que en conjunto dificulta la convivencia entre las familias residentes.

Es urgente frenar el deterioro de colonias populares de antigua urbanización como Pedregal de Santo Domingo, además de apoyar el mejoramiento de las más recientes. Para ello es necesario un conocimiento institucional y académico más preciso que aborde las condiciones habitacionales y urbanas que ofrecen. Sin lugar a duda el Programa de Mejoramiento del INVI ha tenido un impacto positivo en el mejoramiento y ampliación del parque habitacional, sin embargo este se minimiza ante la magnitud de la precariedad habitacional en la colonia y, como se mencionó, no todas las familias del lote tienen acceso a los créditos por irregularidad jurídica o por no cumplir con los requisitos. Además, las acciones del programa quedan sin defensa por no estar acompañadas de una política de mejoramiento o sustitución de la obsoleta infraestructura básica. Por ello, es preciso evaluar los impactos de este programa, no en número de acciones sino en los aspectos cualitativos y niveles de satisfacción de los beneficiarios, además de la valoración de sus implicaciones a nivel barrial y urbano desde su puesta en marcha.

A pesar de la pérdida de bienestar y deterioro de las condiciones de habitabilidad que afectan tanto a propietarios como a los que no lo son, para unos y otros su forma de alojamiento presenta cierta eficacia y satisfacción de sus necesidades e incluso de sus aspiraciones en materia de vivienda. La escasa movilidad residencial registrada entre los encuestados se debe en esencia a un conjunto de oportunidades que aprovechan en su contexto habitacional actual.

La propiedad es algo social y culturalmente incuestionable porque otorga progreso y calidad de vida. No obstante, es necesario cuestionarnos si esto no es posible a través de otras alternativas distintas a la propiedad, a saber qué tan menos o más importante que la forma de tenencia es el entorno urbano donde se habita, como también el entorno socio cultural que implica conservar las redes sociales y familiares localizadas.

A lo largo del trabajo se hizo referencia a las ventajas que presenta Pedregal de Santo Domingo en cuanto a su localización y accesibilidad a equipamientos, infraestructuras y fuentes de empleo, recursos que generan externalidades positivas, sobre todo, para la población de sector popular. Constatamos que para muchos Inquilinos y arrimados, aun cuando tienen los recursos suficientes, prefieren su situación a soportar los costos sociales y económicos que implican convertirse en propietarios de una vivienda de interés social o lote periférico donde se cuenta parcialmente con dichas ventajas o se carece de las mismas. Otros prefieren invertir sus ahorros en la educación de sus hijos, en un negocio familiar o en otros bienes de consumo distintos a la vivienda. De tal manera, la tenencia para algunas familias es producto de una elección de las alternativas a las que pueden tener acceso. Empero, para las más desfavorecidas en lo económico, se trata de ser inquilinos o arrimados más por necesidad que por elección.

En efecto, algunas familias manifestaron un claro deseo por convertirse en propietarias y esto no significa que vayan a serlo, porque la localización de las principales ofertas de vivienda como de lotes se encuentra en la distante periferia. Por tanto, el tránsito a la propiedad y la ventaja de localización sólo se lograría a partir del mercado de vivienda de segunda mano, o nueva en áreas consolidadas de la ciudad, cuyos precios elevados y financiamiento formal requerido limitan el número de posibles compradores.

La mayor edad promedio de los actuales inquilinos y arrimados con la de los propietarios al momento de obtener el lote, la etapa más avanzada del ciclo vital doméstico en que se encuentran y la antigüedad en su forma de alojamiento, en conjunto, evidenciaron que la transición a la propiedad es cada vez más difícil y, al mismo tiempo, refutan algunas de las principales hipótesis planteadas en torno a ellos. Si bien a mitad del siglo XX y hasta ya entrada la década de los ochenta los asentamientos informales desempeñaron un papel importante en el alojamiento de la población trabajadora de bajos ingresos y un mayor acceso a la propiedad, son estos asentamientos los que continúan proporcionando una gran parte de la oferta de vivienda, para las generaciones más recientes de este mismo sector de la

población bajo distintas formas de tenencia. Para terminar, como señala Coulomb y Sánchez (1991:119):

*Tener una familia numerosa, o el simple hecho de tener hijos, o bien el no tener un trabajo estable o tener bajos ingresos, el no contar con otra opción habitacional por ser migrante o (tener o) no tener padres propietarios que radiquen en la ciudad para compartir con ellos la vivienda, o bien no contar con la posibilidad de participar en programas gubernamentales de vivienda de interés social, o tener inadecuadas relaciones con familiares, vecinos inquilinos o el mismo casero, así como otro tipo de presiones cotidianas, constituyen en forma aislada o combinada los determinantes que orillan a las unidades domésticas a 'interpretar' sus necesidades de vivienda así como la forma más adecuada de enfrentarlas.*

Reconocer esta realidad no significa minimizar ni negar la gravedad de la situación que se deriva del alquiler y de la vivienda compartida, así como de sus consecuencias en la vida cotidiana de las familias, sino hacer un esfuerzo para acercarse a la problemática de la no propiedad en toda su complejidad, algo indispensable para tratar de resolverla.

**BIBLIOGRAFÍA**

- Acuña, Beatriz y Graizbord, Boris (1999). "Movilidad cotidiana de los trabajadores en el ámbito megalopolitano de la Ciudad de México", en Ramírez, Blanca y Javier Delgado (coordinadores), *Transiciones, La nueva Formación Territorial de la Ciudad de México*, Tomo I, Programa de Investigación Metropolitana-UAM/Plaza y Valdes Editores, México.
- Adler, Larissa (1975), *Cómo sobreviven los marginados*, Editorial Siglo XXI, México.
- Andrade, Jorge (1999), "El territorio compartido de la vivienda popular", en *revista Diseño y Sociedad*, No 10, División Ciencias y Artes para el Diseño, UAM-Xochimilco, México.
- Azuela, Antonio (1989), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Bazant, Jan (2003), *Viviendas progresivas. Construcción de vivienda por familias de bajos ingresos*, Editorial Trillas, México.
- Bazant, Jan (2001), *Periferias urbanas, expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente*, Editorial Trillas, México.
- Benevolo, Leonardo (1963), *Los orígenes del urbanismo moderno*, Celeste Ediciones España.
- Casa y Ciudad (2010), *Programa de Mejoramiento de Vivienda. Una experiencia exitosa de producción social de vivienda*, Casa y Ciudad, México, disponible en <http://www.casayciudad.org.mx/publicaciones/PMVUNAEXP.pdf>
- Carpinteyro, Claudia (s/f), "Re-densificación: consecuencias sociales, impactos urbanos. Delegación Cuauhtémoc", disponible en [http://148.206.107.15/biblioteca\\_digital/capitulos/447-6041osq.pdf](http://148.206.107.15/biblioteca_digital/capitulos/447-6041osq.pdf)
- Connolly, Priscilla (2006), "El mercado habitacional", en Coulomb, René (coordinador), *La vivienda en el Distrito Federal, retos actuales y nuevos desafíos*, INVI-DF/CONAFOVI/UAM-Azcapotzalco, México.
- Correas, Óscar (2003), "Sobre la propiedad (apuntes para un ensayo)", en *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Coruña*, No. 7, España.
- Coulomb, René (2012), "Las políticas habitacionales de los Estados latinoamericanos", disponible en [http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wpcontent/uploads/2012/11/13\\_COU\\_LOMB\\_VF.pdf](http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wpcontent/uploads/2012/11/13_COU_LOMB_VF.pdf).

- Coulomb, René (1997), "La vivienda en la crisis. México, 1982-1997", en *Revista Diseño y Sociedad*, No 7, otoño, UAM-Xochimilco, México.
- Coulomb, René (1991), "Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento", en Schteingart, Martha (coordinadora), *Espacio y vivienda en la ciudad de México*, El Colegio de México/I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México.
- Coulomb, Rene y Sánchez, Cristina (coordinadores) (1991), *¿Todos propietarios? Vivienda en alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C., México.
- Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (2010), *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, México, disponible en <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>
- Delaunay, Daniel y Dureau, François (2004), "Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial", en *Estudios Demográficos y Urbanos*, No 55, El Colegio de México, México.
- Del Pozo, Fernanda y Jeldes Ma. Ignacia (2001), *Disposición a la movilidad residencial en dos barrios populares de Santiago*, Instituto de Sociología, Pontificia Universidad Católica, Chile.
- Díaz, Fernando, (2002), *Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo*. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, México.
- Di Virgilio, Ma. Mercedes y Gil, Ma. Laura (2013), "Estrategias habitacionales de los sectores populares y medios residentes en el Área Metropolitana de Buenos Aires (Argentina)", en *Revista de Estudios Sociales, Filosofía y Retórica Hoy*, No. 44, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de los Andes, disponible en <http://res.uniandes.edu.co/view.php/811/index.php?id=811>
- Ducci, Ma. Elena (2006), "La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa, disponible en <http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/grupos/barba/18ducci.pdf>
- Duhau, Emilio (2003), "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial" en *Revista Papeles de Población*, vol. 9, No 36, abril-junio, Universidad Autónoma del Estado de México, disponible en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11203608>.
- Duhau, Emilio (1998), *Hábitat popular y política urbana*, Editorial Miguel Ángel Porrúa/UAM-Azcapotzalco, México.

- Dussel Enrique (1985), "Épocas de los modos de apropiación (433,9-479,17; 375,1-415,7): cuaderno IV, desde la página 50 del manuscrito, hasta el cuaderno V, página 16, en enero hasta comienzo de febrero de 1858", en *La producción teórica de Marx: un comentario a los Grundrisse*, Editorial Siglo XXI, México.
- Edwards, Michel (1983), "Residential mobility in a changing housing market: the case of Bucaramanga, Colombia, en *Urban Studies*, No 20.
- Esquivel, Ma. Teresa (2007), "La actuación de los desarrolladores privados", en Tamayo, Sergio (coordinador), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda/Instituto de Vivienda del Distrito Federal/Universidad Autónoma de la Ciudad de México/Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio Montesinos A.C., México.
- Esquivel, Ma. Teresa (2006), "Política habitacional y calidad de vida: el impacto de los nuevos desarrollos habitacionales", en *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados/LIX Legislatura, México.
- Esquivel, Ma. Teresa y Villavicencio, Judith (2005). "Principales Características de la Vivienda" en Coulomb, René (coordinador), *La vivienda en el Distrito Federal: Retos actuales y nuevos desafíos*, INVI/CONAFOVI/UAM-Azcapotzalco, México.
- Engels, Federico, (1977), *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*, Barcelona, Editorial GG, España.
- Engels, Federico (1975), *La situación de la clase obrera en Inglaterra*, Ediciones de Cultura Popular, México.
- Espinosa, Alfredo (2005), "Poblamiento popular en México", disponible en [www. Vivienda en red.com](http://www.Viviendaenred.com)
- Feijoó, Ma. del Carmen (1989), *Buscando un techo, familia y vivienda popular*, Centro de Estudios de Estado y Sociedad (CEDES), Argentina.
- Flaquer, Lluís (1998), *El destino de la familia*, Editorial Ariel, España.
- Flores, Emma Y. (2006), *El carácter social de la vivienda popular: la organización familiar en el proceso de autoproducción en la ciudad de San Juan del Río, Querétaro*, División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM/Xochimilco, tesis de maestría (mimeo), México.

- Fournier, Ma. De Lourdes (2003), *Notas para el taller de matemáticas de tronco divisional de sociales, metodología y estadística*, México, Departamento de política y Cultura, UAM-X, México.
- Freidin, Betina (1997), "Vida familiar y procesos migratorios", en *Revista Argumentos, Estudios críticos de la sociedad*, No 27, UAM-Xochimilco, México.
- Giglia, Angela (2006), "De la vecindad al condominio horizontal: formas de habitar en colectivo en la Ciudad de México", en *Estudios de Historia Cultural*, disponible en [http://www.historiacultural.net/hist\\_rev\\_giglia.htm](http://www.historiacultural.net/hist_rev_giglia.htm).
- Gilbert, Alan (1997), *La ciudad latinoamericana*, Editorial Siglo XXI, México.
- Gilbert, Alan (1987), "Arrendatarios y autoconstrucción: selección y restricciones en el mercado de viviendas en los países de menores ingresos", en revista *Eure Revista de Estudios Urbano y regionales*, Vol. 13, No 39-40, Chile, disponible en <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1003>
- Gilbert, Alan y Varley, Ann (2002), "Landlord and Tenant: Housing the Poor in Urban Mexico", en *Bulletin of Latin American Research*, Vol. 10. No 3, disponible en [https://www.jstor.org/stable/3338691?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/3338691?seq=1#page_scan_tab_contents)
- González, Jorge (2006), "Dinámica reciente de la vivienda en renta en la ciudad de México", en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, España, disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-49.htm>
- Graizbord Boris y Acuña Beatriz (2007), "Movilidad residencial en la Ciudad de México" en *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 22, No 2, mayo-agosto, El Colegio de México, México.
- Gutiérrez, Alicia (1998), "Estrategias habitacionales, familia y unidad doméstica", en *Cuadernos de Antropología Social*, No 10, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Argentina.
- Isunza Georgina y Soriano Vladimir (2007), "Mercado de Trabajo y Movilidad en la Ciudad de México", disponible en <http://www.mundosigloxxi.ciecas.ipn.mx/pdf/v03/11/04.pdf>.
- Jaramillo, Samuel (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Universidad de los Andes, Bogotá.
- Jiménez B. Beatriz C. (1989), "La movilidad residencial intraurbana", en *Anales de la Geografía de la Universidad Complutense*, No. 9, Editorial Universidad Complutense, Madrid, España.

- Lacruz R., Tito (1994), Ciclo de vida y estrategias del hogar, tesis para obtener la especialidad en sociología, Universidad Católica Andrés Bello, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Caracas, Venezuela.
- Lazo Alejandra y Calderón Rodrigo (2013). "Paisaje urbano y comunidad: debates, desafíos y sustentabilidad", en *Revista Ciudades*, No 97, enero-marzo, RNIU, Puebla, México.
- Lindón, Alicia (2005), "El mito de la casa propia y las formas de habitar", en *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* No. 194, Universidad de Barcelona, España, disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-20.htm>
- Lindón, Alicia (1999). *De la trama de la cotidianidad a los modos de vida urbanos. El Valle de Chalco*, El Colegio de México/El Colegio Mexiquense, México.
- Lobo, Susan, (1983), *Tengo casa propia, organización social en las barriadas de Lima*, Instituto de Estudios Peruanos/Instituto Indigenista Interamericano, Lima, Perú.
- López, Raúl (2000), "Estrategias de sobrevivencia y de obtención de vivienda de grupos en pobreza extrema en el Área Metropolitana de Monterrey", en Narváez T. Benito (coordinador), *Arquitectura y desarrollo sustentable*, Universidad de Mendoza/ Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Argentina.
- Márquez, Lisett y Pradilla, Emilio (2008), "Desindustrialización, terciarización y estructura metropolitana: un debate conceptual necesario", en *Cuadernos del CENDES*, No 69, septiembre-diciembre, Universidad Central de Venezuela, Caracas, Venezuela.
- Massa, Laura (2008), "Estrategias de reproducción social y satisfacción de necesidades. Parte I: Controversias conceptuales, polémicas prácticas", en *Revista Perspectivas Sociales*, Vol. 12, No 1, Universidad Autónoma de Nuevo León, México.
- Mercado, Angel (1999), "Reservas territoriales para usos urbanos en el Distrito Federal", en Eibenschutz, Roberto (coordinador), *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México, Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*, UAM-Xochimilco, México.
- Mier y Terán, Arturo (2012), *Vivienda y gobierno local. El mejoramiento de vivienda, como política pública del Distrito Federal*, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, Universidad Autónoma de México, tesis doctoral (mimeo), México.
- Molinatti, Florencia; Peláez, Enrique y Rojas, Eleonora (2011), "Aproximación teórico-metodológica al estudio de la movilidad residencial intraurbana", en *XI Jornadas Argentinas de Estudios de Población*, Ciudad de Neuquén, Argentina.
- Ortiz, Víctor Manuel (2009), *La casa, una aproximación*, UAM-Xochimilco, México.



- Piccini, Mabel (2000), "Usos y costumbres de la vida familiar", en *Revista Tramas*, No 16, División de Ciencias Sociales y Humanidades, UAM- Xochimilco, México.
- Ponce, Gabriela y Flores René (2006), "Dinámica demográfica", en Coulomb, René (coordinador), *La vivienda en el Distrito Federal, retos actuales y nuevos desafíos*, INVI-DF/CONAFOVI/UAM-Azcapotzalco, México.
- Pradilla, Emilio, (2013), "Formas productivas y reconstrucción urbana en América Latina", (en proceso de publicación), UAM- Xochimilco, México.
- Pradilla, Emilio, (1987), *Capital, Estado y vivienda en América Latina*, Editorial Fontamara. México.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán (1997), México, disponible en [http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/coyoacan\[1\].pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/coyoacan[1].pdf)
- Puebla, Claudia (2007), "Los programas de vivienda", en Tamayo, Sergio (coordinador), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio Montesinos A.C., México.
- Puebla, Claudia (2002), *Del Intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, El Colegio de México, México.
- Reséndiz, A., Castaño, C., Trejo, N., De León, S. (2009), *Aspectos de la vida diaria afectados por la escasez de agua dentro de los hogares en Coyoacán*, Universidad del Valle de México-Tlalpan, México.
- Rosales, Héctor (1999). "Cómo ser un buen vecino y no morir en el intento (Notas para teorizar la vida cotidiana desde una de las periferias de la Ciudad de México)", en Ramírez, Blanca y Javier Delgado (coordinadores), *Transiciones, Diversidad: aproximaciones a la cultura de la metrópoli*, Tomo 2, Programa de Investigación Metropolitana-UAM/Plaza y Valdes Editores, México.
- Sáenz, Hernando (2009), "La práctica del arrendamiento habitacional en 4 barrios populares de Bogotá", en *Revista Otra Economía*, Vol. III, No 4, semestre 1, disponible en <https://revistaotraeconomia.wordpress.com/2009/11/25/la-practica-del-arrendamiento-habitacional-en-4-barrios-populares-de-bogota/>
- Safa, Patricia, (1999), "De invasores a ciudadanos: la refundación de las identidades en los pedregales de Coyoacán", en *Secuencia*, nueva época, No. 43, enero-abril, CIESAS-

- OCCIDENTE, México, disponible en [http://www.mora.edu.mx/secuencia/pdf/43/43\\_09.pdf](http://www.mora.edu.mx/secuencia/pdf/43/43_09.pdf)
- Schteingart, Martha y García, Beatriz (2005), "Nuevas políticas de vivienda en México. Nuevas relaciones entre el sector público y privado y retos para el futuro", en *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados/LIX Legislatura, México.
- Schteingart, Martha (coordinadora) (2002), *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México*, El Colegio de México. México.
- Schteingart, Martha (1990), *La producción del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- Sudra, Tomasz (1980), "Inquilinos que no pagan alquiler", en *CIDIV*, año 2, No. 12.
- Tiessen, Enrique (compilador) (2011), *Análisis de la situación demográfica del Distrito Federal y el envejecimiento demográfico de México*, Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos, disponible en <http://www.bidihmujer.salud.gob.mx/documentos/5/Analisis%20situacion%20demografica%20DF.pdf>
- Turner, John F.C (1968), "Housing Priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries", *Journal of the American Institute of Planners*, No.34.
- Vega, Ana Lourdes (1997), "La regularización de la tenencia de la tierra en Santo Domingo de los Reyes", en Azuela, Antonio y Francois, Tomas (coordinadores), *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Instituto de Investigaciones Sociales/UNAM, México.
- Villavicencio, Judith (coordinadora), Esquivel, Ma. Teresa y Durán, Ana María (2006), *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México*. En busca de espacios sociales y de integración barrial, UAM-Azcapotzalco/Editorial de la Red Nacional de Investigación, México.
- Villavicencio, Judith (1999), "La vivienda en el Distrito Federal: necesidad de cambios en la política habitacional actual", en Eibenschutz, Roberto (coordinador), *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México, Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*, UAM-Xochimilco, México.
- Ward, Peter (2012), "A Patrimony for the Children: Low income homeownership and housing (im)mobility in Latin American cities", en *Annals of the Association of American Geographers*, Vol 102, Issue 6, disponible en [https://www.researchgate.net/publication/232834968\\_A\\_Patrimony\\_for\\_the\\_Children\\_Low-Income\\_Homeownership\\_and\\_Housing\\_ImMobility\\_in\\_Latin\\_American\\_Cities](https://www.researchgate.net/publication/232834968_A_Patrimony_for_the_Children_Low-Income_Homeownership_and_Housing_ImMobility_in_Latin_American_Cities)

Ward, Peter (1978), "Una comparación entre colonias paracaidistas de la Ciudad de México", Reporte de investigación del Departamento de Investigación y Conocimiento de la División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM-Azcapotzalco, México.

Zamorano, Claudia (2004), "Construcción, usos y apropiaciones individuales de los espacios domésticos y comunes: un estudio etnográfico aplicado a una familia popular de Ciudad Juárez", en *Población, servicios y marco Construido. 3º Congreso Internacional: Balance y Perspectivas del Análisis Territorial*, Red de Investigación Urbana A.C./Universidad Autónoma de Puebla, México.

## **ANEXO. METODOLOGÍA DE DISEÑO Y APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN EMPÍRICA.**

El reto del estudio que se llevó a cabo dentro del Doctorado en CYAD consistió en identificar y reconstruir el proceso bajo el cual están operando las formas de tenencia de la vivienda en no propiedad, específicamente el alquiler y el compartir la vivienda o como se dice coloquialmente ser arrimado, en un contexto particular de la Ciudad de México: las colonias populares.

La estrategia metodológica principal en que se basó nuestro trabajo fue de corte cuantitativo, por tanto, el instrumento central en que nos apoyamos fue la encuesta y una cédula de información general (284 y 1,780 respectivamente). Los datos resultantes de la aplicación de ambas se complementaron con la aplicación de una entrevista (26 en total) pero también por otras técnicas de investigación como fueron la revisión bibliográfica, la observación directa, la elaboración de planos, registro fotográfico y de video; con todo ello se buscó tener una visión más completa e integral de la realidad de nuestro objeto de estudio.

Así pues, en las páginas que siguen nos damos a la tarea de, en primer lugar, justificar la selección de la zona estudio y, en un segundo momento, describir la forma mediante la cual se llevó a cabo el diseño del cuestionario, la cédula y la entrevista; el cálculo y determinación de la muestra; así como la aplicación en campo de los tres instrumentos.

### **1. Selección de la zona de estudio**

La delimitación del espacio físico-geográfico donde se llevara a cabo la investigación inevitablemente nos enfrentó a una dificultad: cómo elegir un asentamiento considerado como “representativo” dentro del universo de colonias populares en la Ciudad de México; resultado de una gran variedad de procesos de apropiación del suelo, de producción de la vivienda y del contexto urbano, además en ellas habita un sector social de la población homogeneizado bajo el calificativo de “popular” como

sinónimo de “menores ingresos”, a pesar de presentar características familiares, culturales, sociales y económicas muy disímiles.

**Imagen 1. Colonia Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán. Localización.**



Fuente: Google Earth, 2013.

Ante esta dificultad recurrimos como estrategia metodológica seleccionar un asentamiento consolidado, regularizado y con una ubicación privilegiada dentro del tejido urbano, es decir, que sea “significativo o representativo” en relación al fenómeno que nos interesaba estudiar. Siguiendo lo enunciado elegimos a la colonia Pedregal de Santo Domingo ubicada en la Delegación Coyoacán (como estudio de caso en el ámbito local), cuya elección responde a dos razonamientos. Por un lado, varias investigaciones han afirmado que el esquema de ubicación del alquiler de bajo costo tendía a presentarse en las áreas más consolidadas de la ciudad, en colonias

populares con buena dotación de servicios e infraestructura, es decir, las que cuentan con mayores ventajas comparativas respecto al centro de la metrópoli (Coulomb y Sánchez, 1991 y González, 2006). Asimismo, otros autores argumentan que los asentamientos populares que se encuentran en camino a su consolidación, dan inicio a un proceso de construcción y densificación interna dentro de los lotes para acomodar a los nuevos miembros de las familias, a los hijos que se casa o a los parientes que llegan (Bazant, 2003 y Andrade, 1999).

En cuanto al segundo razonamiento, la colonia Santo Domingo es un caso representativo no sólo en la Ciudad de México sino también en el país e incluso en a nivel latinoamericano, por tener su origen en la mayor invasión que haya ocurrido en un solo día con la llegada de alrededor de cuatro mil familias al lugar el primero de septiembre de 1971. René Coulomb y Cristina Sánchez (ibid), estudiaron la colonia (junto con otros cuatro asentamientos) específicamente atendiendo a la problemática de la vivienda de alquiler de bajo costo como principal objetivo de su investigación e incluyeron minúsculamente la situación de los arrimados en su análisis. Cabe aclarar que no es nuestra intención repetir el excelente trabajo que ellos hicieron, sino actualizarlo y agregar algunos elementos -sobre todo para la situación de los arrimados- concentrándonos más desde el punto de vista familiar en donde el tipo de tenencia hace parte de una estrategia de reproducción de las unidades domésticas, con el fin de que enriquezcan el análisis de estas formas de alojamiento aún poco estudiadas, de igual manera reconocer las posibles variantes que presentan estas soluciones habitacionales a raíz de la implementación del Programa de Vivienda en Lote Familiar llevado a cabo por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) iniciado en el año 1998 y vigente hasta la fecha pero ahora con el nombre de Programa de Mejoramiento de Vivienda.

## **2. Diseño del cuestionario**

En términos generales la encuesta o cuestionario es la técnica cuantitativa que consiste en una investigación realizada sobre una muestra de sujetos, representativa

de un colectivo más amplio que se lleva a cabo en el contexto de la vida cotidiana, utilizando procedimientos estandarizados de interrogación con el fin de conseguir mediciones cuantitativas sobre una gran cantidad de características objetivas y subjetivas de la población.

Para nuestro estudio esta fue la técnica más importante. El objetivo general de la investigación se concibió como el eje central para el diseño del cuestionario, y en torno a éste se seleccionaron las variables e indicadores que permitieran reconocer la dimensión particular y concreta de las familias inquilinas y arrimadas como categorías específicas de tenencia de la vivienda.

**Cuadro 1. Estructura general del cuestionario.**

Formato 1. Para Propietarios		Formato 2. Para arrimados		Formato 3. Para inquilinos	
Apartados	No. de preg.	Apartados	No. de preg.	Apartados	No. de preg.
I. Datos de control		I. Datos de control		I. Datos de control	
II. Población dentro de la vivienda y tenencia	5				
III. Características generales de la vivienda	5				
IV. Características demográficas y económicas de la familia	6	II. Características demográficas y económicas de la familia	5	II. Características demográficas y económicas de la familia	5
V. Tenencia habitacional	36	III. Tenencia habitacional	24	III. Tenencia habitacional	26
A. Compra del predio o la vivienda	9				
B. Trayectoria habitacional	4	A. Trayectoria habitacional	5	A. Trayectoria habitacional	4
C. Ventajas y desventajas de la tenencia actual	23	B. Ventajas y desventajas de la tenencia actual	19	B. Ventajas y desventajas de la tenencia actual	21
VI. Plano de distribución del espacio habitacional					
Total de preguntas por cuestionario	52		29		31
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>112</b>		

Fuente: Elaboración propia.

El cuestionario completo se dividió en tres formatos separados físicamente de acuerdo a las tres formas de tenencia que podíamos encontrar al interior de la vivienda, es decir: propietarios, inquilinos y arrimados, en función de facilitar el registro de sus características particularidades que a la vez los diferencia, es decir,

reconocerlos a partir de las diferencias que existen entre ellos y como estas se relacionan y los identifica.

En el cuadro número 1 se resume la estructura general del cuestionario y de los tres diferentes formatos que lo componen, aquí se puede observar que en el formato para propietarios se tomaron en cuenta dos aspectos más como son: población dentro de la vivienda y características generales de la misma, ya que consideramos, en un principio, que la información a obtener en ellos podía ser proporcionada más ampliamente por los dueños formales del lote o la vivienda; sin embargo, en el momento del levantamiento la información también fue proporcionada por algún habitante permanente de la vivienda si es que no se encontraba el propietario.

Con el fin de facilitar la aplicación, captura y procesamiento de la información se codificó el cuestionario (preguntas cerradas), asignándole claves o códigos a los diferentes valores que pueda tomar cada variable. Así la encuesta se conforma por 112 preguntas distribuidas en dieciocho hojas (sumando los tres formatos) más la hoja de códigos. Los tres formatos que conforman el cuestionario en su versión final se encuentran al final del presente documento.

Para finalizar este apartado, hacemos énfasis que la estructura del cuestionario se diseñó con base en la encuesta aplicada por Coulomb y Sánchez (1991) en su investigación sobre el alquiler de bajo costo en la Ciudad de México, la cual se modificó retomando aspectos de otras encuestas como son la de Villavicencio, Esquivel y Durán (2006) sobre conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México y, de la Encuesta Social, 2008 diseñada y aplicada por la profesora Lourdes Fournier.

Cabe señalar que también se diseñó una cedula de información y observación general en cuya estructura y objeto de su aplicación no podemos exponerlos sin antes explicar la prueba piloto y el cálculo de la muestra.



### **3. Prueba piloto**

La prueba piloto de la encuesta tiene dos funciones; por un lado, sirve como prueba inicial “en vivo”; por otro, representa el último paso para finalizar, reformular, replantear o reestructurar las preguntas y el formato de la encuesta.

En nuestro caso, la prueba piloto se llevó a cabo en la misma colonia seleccionada. En un principio el cuestionario se presentó en un solo formato (es decir, era un solo documento que se dividía por tipo de tenencia), pero al momento de probarlo y aplicarlo en campo nos percatamos que pueden existir dentro de la vivienda más de dos familias inquilinas o arrimadas cohabitando con el propietario, por tanto al momento del levantamiento se tendría que ocupar más de un cuestionario en una sola vivienda. Tomando en cuenta lo anterior se decidió separar el cuestionario por formatos de acuerdo al tipo de tenencia y mantener un control a través del folio.

De igual manera percibimos que hay aspectos familiares en relación con la vivienda que el encuestado expresa verbalmente al momento de responder y que no pueden ser abordados con preguntas cerradas en una encuesta, debido a la diversidad de situaciones y experiencias vividas de cada familia, por tanto, se decidió dejar algunas preguntas abiertas, principalmente las que se refieren a la opinión o sentir del encuestado en relación a su forma de alojamiento. Asimismo, al final de la encuesta se dejó un apartado de observaciones que llenó el encuestador al terminar cada cuestionario, de acuerdo a lo observado al transcurrir la aplicación del mismo.

Como un recurso adicional decidimos grabar o filmar el desarrollo de la aplicación de la encuesta, siempre y cuando, el encuestado este de acuerdo con ello, es decir, nos otorgue su consentimiento o permiso.

### **4. Obtención de la muestra**

El muestreo es la técnica que se utiliza para determinar el número de encuestas que se aplicarán en casos donde el universo de estudio es muy grande para abarcarlo en

su totalidad, entonces, la muestra permite tomar parte de esa totalidad de tal forma que los datos obtenidos en ella sean representativos con respecto al universo.

La muestra generalmente se calcula con base en el tamaño de la población, pero dado que en nuestro caso la unidad de análisis son los núcleos familiares inquilinos o arrimados al interior de los lotes o la vivienda, pero el número de ellos y su tipo de tenencia, se desconocen. Ante esta limitante se optó por determinar el tamaño de la muestra para estimar proporciones por *muestreo aleatorio simple*, con base en el total de viviendas en la zona de estudio. El tamaño de la muestra se determina con base en el intervalo de confianza y nivel de precisión que se desee, por medio de la siguiente fórmula:

$$n = \left( \frac{n_1}{1 + \frac{n_1 - 1}{N}} \right) Z$$

En donde:

- N= Tamaño del universo
- n= Tamaño ajustado de muestra
- n<sub>1</sub>= Tamaño inicial de la muestra
- Z= Puntuación tipificada; medida del intervalo de confianza

Sustituyendo:

$$n = \left( \frac{163.84}{1 + \frac{163.84 - 1}{19,619}} \right) 1.28 = \mathbf{162 \text{ viviendas}}$$

Así se determinó que el tamaño de la muestra es de 162 viviendas a encuestar, con un intervalo de confianza del 80% y un nivel de precisión del  $\pm 5$

por ciento. No obstante, el número total de cuestionarios aplicados, en cuanto a los tres tipos de formatos, no se sabe ya que éste depende del número de familias al interior de cada lote o vivienda.

En este sentido y ante la imposibilidad de determinar una muestra más grande pero que se ajustara al tiempo que tenemos para hacer la investigación en el doctorado, así como con los recursos económicos y humanos con que contamos se recurrió, como estrategia metodológica, a la elaboración de una cédula de obtención de información y observación muy general, con el fin de aplicarla y cumplir con la muestra, pero sobre todo de evidenciar la existencia del fenómeno que nos interesa analizar en la zona de estudio; para de ahí, en un segundo momento escoger casos representativos que fueran susceptibles de aplicarles el cuestionario (con los formatos correspondientes) con más calma y mayor profundidad.

## **5. Cedula general de información y observación**

El objeto de la cédula fue hacer una clase de censo por lote que respaldara la representatividad de la muestra pero con pocas preguntas, las cuales podían ser contestadas en no más de cinco minutos por cualquier persona adulta habitante de la vivienda o el lote.

Su estructura es bastante sencilla conformada por un apartado de identificación y otro con cuatro preguntas básicas sobre el número de personas y hogares al interior de lote, número de niveles y formas de tenencia (ver cuadro 2). El número de cedulas a levantar no estuvo determinado previamente, sino éste fue el resultado del levantamiento en 55 manzanas de las 239 que existen en la colonia, es decir, cubrimos un poco más del 20 por ciento de ellas, con 1,780 lotes en donde se aplicó la cedula.

**Cuadro 2. Cédula de obtención de información.**

<b>CÉDULA DE INFORMACIÓN Y OBSERVACIÓN GENERAL</b>	
Colonia Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán	
Calle y número:	Folio <input type="text"/> <input type="text"/>
1. Cuántas personas viven en esta casa o lote	<input type="text"/> <input type="text"/>
2. Me puede decir ¿Cuántos hogares habitan en esta vivienda o lote?	<input type="text"/> <input type="text"/>
3. De los hogares que aquí viven, ¿alguno renta?	<input type="text"/> Sí <input type="text"/> No
En caso de decir que sí ¿Cuántos rentan?	<input type="text"/> <input type="text"/>
4. Cuántos niveles tiene su vivienda	<input type="text"/> <input type="text"/>
* al reverso anotar observaciones generales	

## 6. Entrevista semiestructurada

Existen muchas dimensiones de la experiencia personal y familiar que no pueden ser captados en un encuesta, sobre todo, si ésta se compone de preguntas cerradas, por tanto se aplicaron entrevistas semiestructurada, con el fin de que la investigación de enriqueciera complementando los aspectos cuantitativos con los cualitativos.

La entrevista se conforma de 15 preguntas básicas (ver cuadro 3) con las cuales se buscó ahondar en la vivencia, experiencia, creencia y aspiraciones en torno al barrio o la colonia, la vivienda, y la tenencia habitacional. El número de ellas no se determinó previamente a su realización en campo; no obstante, se aplicaron 26 entrevistas distribuidas por tipo de tenencia de la manera que sigue: 7 a propietarios, 10 inquilinos y 9 a personas que comparten la vivienda.

**Cuadro 3. Guía de entrevista**

Fecha_____
No entrevista_____
Entrevistador_____
Preguntas.
1. ¿Cómo se llama usted?
2. Cuénteme ¿desde cuándo vive en Santo Domingo?
3. ¿Le gusta Santo Domingo? ¿por qué?
4. ¿Cuáles son los principales problemas que considera usted que tiene la colonia?
5. ¿Desde cuándo vive en esta casa?
6. ¿Usted es propietario, inquilino o comparte la vivienda?
7. ¿Le agrada vivir aquí? ¿por qué?
8. ¿usted ha pensado en cambiar de casa? ¿por qué?
9. si se cambiara de casa ¿a dónde se iría a vivir?
10. Que significa para usted ser propietario de una vivienda o de un lote
11. En caso de no ser propietarios ¿ha pensado comprar vivienda o lote? y ¿en dónde?
12. Cuénteme ¿quiénes viven en su casa y qué parentesco tienen?
13. ¿Cómo es la relación con las personas que viven en su vivienda?
14. ¿Quién decide en esta vivienda sobre los asuntos relacionados con la misma?
15. Si tiene algún problema ¿Qué cree usted se puede hacer para mejor la situación?

**7. Aplicación en campo**

El levantamiento de los tres instrumentos se llevó a cabo en los primeros meses del año 2012 y concluyó en septiembre de 2014. No obstante, lo previsto en cuanto al número de cuestionarios, cédulas y entrevistas como su aplicación estuvo determinada y acompañada por cuestiones no consideradas en Pedregal de Santo

Domingo, cuya realidad, por un lado, redefinió algunos aspectos de la investigación y; por otro, modificó significativamente la estrategia y organización del trabajo de campo.

*a) Cédula de información y observación general*

La cédula fue el primer instrumento de investigación aplicado en la colonia, como se mencionó anteriormente de la ella se identificarían casos susceptibles para ser encuestados; porque comprende solo cuatro preguntas sencillas y anotaciones de observación directa su aplicación individual no llevó más de cinco minutos, por tanto, el levantamiento trascurrió de ágil manera y sin importantes contratiempos.

El grupo de trabajo para el levantamiento estuvo constituido por cinco estudiantes de la carrera de Planeación Territorial de la Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco más la que escribe estas líneas. El criterio para seleccionar las 55 manzanas en donde se aplicaron las cédulas fue una de cada tres (ver imagen 2) comenzando por aquellas que se encuentran en el sur de la colonia y siguiendo hacia el norte; evitamos la zona más insegura de Pedregal de Santo Domingo conocida como Manifiesto, decisión tomada por recomendación de los mismos colonos.

*b) Cuestionario*

En un principio, previo a su aplicación se planeó que con base en el Archivo Digital de Catastro del Distrito Federal y junto con datos recabados a través de la cédula de información, se dividiría la colonia en plano de acuerdo al número de niveles de la vivienda, resultando así tres diferentes zonas: de 1 a 2 niveles, de 2 a 3 y de 4 a más; de acuerdo a éstas se distribuiría equitativamente el número de cuestionarios a aplicar particularmente en casos identificados como representativos. Sin embargo, las cuestiones de inseguridad experimentadas actualmente en la colonia (por delincuencia, violencia y pandillerismo); la justificada desconfianza de la población, a

veces con actitud defensiva al grado de no permitirnos ni sacar fotos; los graves problemas familiares que enfrentan las unidades domésticas por el hacinamiento habitacional y por conflictos de orden jurídico, entre otros problemas; nos orillaron a cambiar la estrategia del trabajo de campo.

**Imagen 2. Colonia Pedregal de Santo Domingo. Ubicación del Levantamiento de la cédula por manzana.**

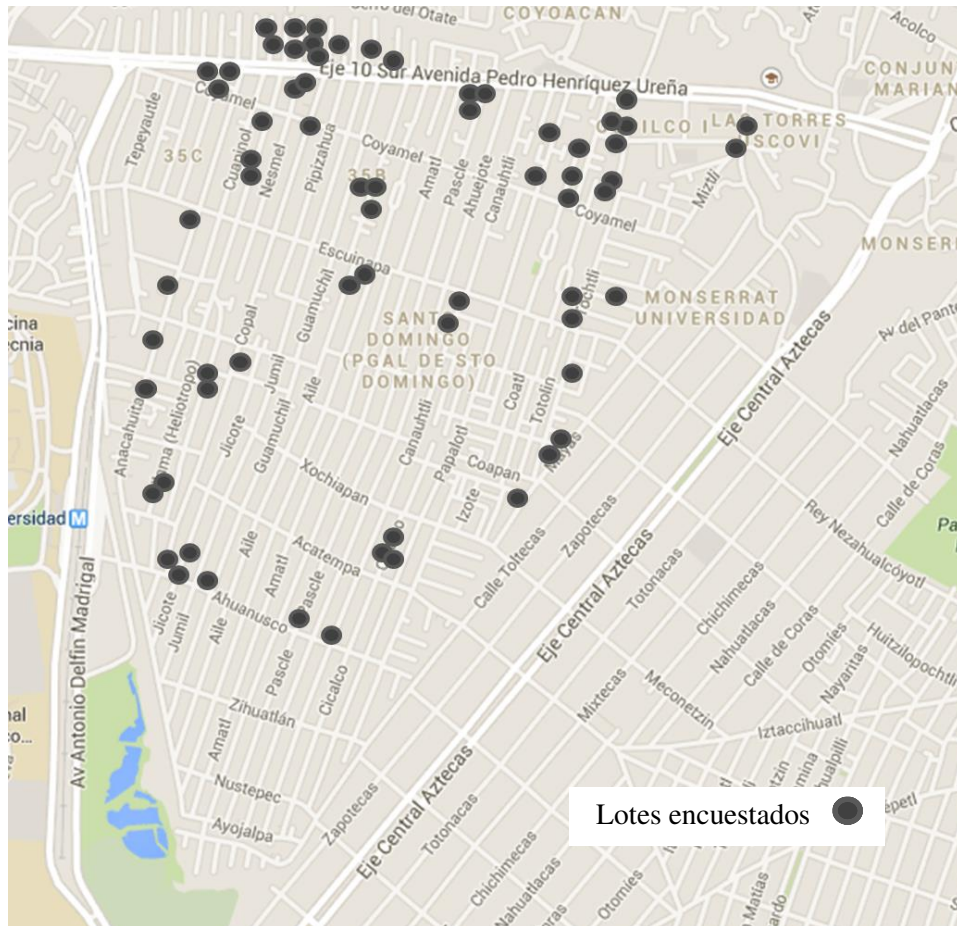


Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps, 2014 y trabajo de campo.

Así pues, la aplicación se realizó sólo por la que escribe estas líneas, en 70 lotes de la colonia con un total de 284 cuestionarios cumpliendo con la muestra (de 162) e incluso superándola en un cuarenta por ciento, esto fue posible porque la muestra se calculó con base en el número de viviendas existentes en la colonia y al interior de cada lote encontramos cuatro viviendas en promedio. El método de

aplicación utilizado, sobre todo por cuestiones de seguridad, fue el conocido como *bola de nieve* o por referidos, que es en sí un método de muestreo no probabilístico realizado a grupos de población desconocidos o que es muy difícil acceder a ellos; básicamente consiste en que cada sujeto analizado propone a otros produciendo un efecto acumulativo.

**Imagen 3. Colonia Pedregal de Santo Domingo. Ubicación de lotes encuestados.**



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps, 2014 y trabajo de campo.

Como se observa en el plano 3, la aplicación a través del método de bola de nieve distribuida y representada espacialmente en la colonia forma racimos o grupos de encuestados, debido a que una persona nos recomendaba o presentaba a otros



casos conocidos susceptibles de ser encuestados próximos a su vivienda o a la calle donde habitan.

### *c) Entrevista*

La forma en que se realizaron las 26 entrevistas fue al azar, todas por la que escribe estas líneas; en algunos casos en donde se aplicó la encuesta o con gente que se conoció en el levantamiento de la cédula, en otros casos sólo la entrevista. La disponibilidad de tiempo y la disposición de las personas para platicar sobre sus experiencias personales y familiares son factores clave para que una entrevista pueda realizarse de la mejor manera.

En este sentido, nos dimos a la tarea no sólo de hacerlo en los lotes sino también en la calle, en comercios fijos y ambulantes, es decir, a plena luz del día con condiciones que garantizaran nuestra seguridad y donde la gente se prestara a ser entrevistada. En este ejercicio, nos llamó la atención el importante número de personas inquilinas y arrimadas en Pedregal de Santo Domingo, el conocimiento que tienen de la colonia a pesar de no ser los propietario originales, el arraigo e identidad con el barrio y otro tipo de cuestiones que nos indicaron la antigüedad y permanencia de este tipo de tenencias en una colonia popular de la gran Ciudad de México.

## **8. Procesamiento de la información**

La información obtenida en la aplicación de la cédula, el cuestionario y la entrevista se procesó de la siguiente manera:

1. La obtenida de preguntas cerradas tanto de la cédula como del cuestionario se capturó y procesó en los programas Excel y SPSS, que son programas utilizados para información de corte cuantitativo, y
2. La obtenida en las preguntas abiertas del cuestionario y de la entrevista se transcribirá textualmente en Word, para posteriormente procesarla mediante el programa de Atlas-Ti, utilizado en métodos cualitativos.