



**CD
MX**

LA DESIGUALDAD EN LA VIVIENDA EN LA CDMX

Carlos Alberto Flores Quiroz

2022

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Carlos Alberto Flores Quiroz

2022

RESUMEN

El sismo de 2017 y la pandemia ocasionada por el COVID-19 hicieron evidente la grave situación en la que se encuentran gran parte de las viviendas en la Ciudad de México. Aunado a lo anterior, la gran desigualdad en la ciudad retroalimenta dinámicas urbanas que deterioran la calidad de vida de los habitantes y la sustentabilidad de la ciudad.

La Ciudad de México es la segunda más habitada del país y con mayor actividad económica, no obstante, también es una ciudad de contrastes. Para hacer frente a los retos del futuro, se requiere de políticas que consideren la desigualdad en las condiciones de vida de la población.

Al mismo tiempo, las dinámicas territoriales inciden no solo en la economía, sino en la política, por lo que es pertinente analizar la desigualdad espacial en la ciudad con base en las diferentes características de las viviendas.

Contenido

I. Introducción	1
Problemática abordada.....	3
II. Justificación	4
III. Planteamiento del problema.....	6
IV. Objetivo.....	7
V. Marco teórico	8
VI. Formulación de la hipótesis.....	19
VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis	21
VIII. Conclusiones	43
IX. Bibliografía.....	45

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

I. Introducción

La Organización de Naciones Unidas reconoce el derecho a una vivienda adecuada como un derecho humano con base en la Declaración Universal de Derechos Humanos. En este sentido, el acceso para todas las personas a una vivienda adecuada está considerado dentro de sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos en la Agenda 2030.

De acuerdo con ONU-Hábitat (2018), son siete los elementos que debe tener una vivienda para considerarse adecuada: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural.

Es decir, una vivienda adecuada no solo consiste en tener paredes, un piso y un techo, sino que debe contemplar condiciones que no pongan en riesgo el bienestar físico de sus habitantes, su acceso a servicios básicos, así como evitar las condiciones de hacinamiento.

Una política pública que asegure el derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para prevenir la carencia de condiciones materiales y de situaciones institucionales adversas, así como el combate contra la discriminación, la reducción de la desigualdad y resolver la situación de vulnerabilidad de los más desfavorecidos. Para ello, el Estado debe jugar un papel preponderante para intervenir en áreas estratégicas vinculadas al tema de la vivienda.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contempla a la vivienda como un derecho desde 1983 en su Art. 4.º, el cual menciona que *“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”*. Sin embargo, no definía lo que era una vivienda digna y decorosa y tuvo que pasar 23 años, hasta el 2006, para que esta sea definida constitucionalmente a través de la Ley de

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Vivienda en su Art. 2.º: *“Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”* (Coulomb, 2010).

De esta manera, el papel que ha asumido el Gobierno Mexicano desde hace más de dos décadas no ha sido el de proveedor directo de viviendas, sino el de facilitador para su adquisición (Jusidman, 2015). En materia de vivienda, el Estado Mexicano, hasta la década de los ochenta, adoptó una estrategia de intervención directamente en la construcción, implementando políticas de financiamiento de la vivienda, aplicación de subsidios directos, y con tasas de interés menores a las del mercado. Fue a partir de la década de los noventa cuando se consolidan los organismos nacionales de vivienda como entes eminentemente financieros.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Problemática abordada

La urbanización ha sido un fenómeno que ha dominado y moldeado a las sociedades, de tal manera que, a partir del año 2007, la población mundial pasó a habitar en su mayoría en ciudades, tendencia que, de mantenerse, hará que en el 2030 el porcentaje pase a ser del 60 %.

En un contexto donde el mundo tiende cada vez más a estar urbanizado, desde 2007, más de la mitad de la población mundial ha estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60 % para 2030 (ONU-Hábitat, 2018).

Así mismo, la contribución de las ciudades al crecimiento económico es primordial, siendo de aproximadamente el 60 % del PIB mundial. No obstante, el papel que juegan las ciudades en el bienestar de la población es contradictorio, pues también representan alrededor del 70 % de las emisiones de carbono mundiales y más del 60 % del uso de recursos.

El fenómeno o de urbanización de manera acelerada está dando como resultado un número cada vez mayor de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y saturados, lo que a su vez está empeorando la calidad del aire y un ordenado crecimiento urbano.

El impacto del COVID-19 ha sido más radical en las zonas de vivienda urbanas pobres y mayormente pobladas, especialmente para el cúmulo de personas que vive en asentamientos irregulares y barrios marginales en todo el mundo, donde el hacinamiento ha sido un obstáculo para llevar medidas de prevención adecuadas como el distanciamiento social y el autoaislamiento.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

II. Justificación

El aumento de la población urbana en la Ciudad de México no se detiene. Según el INEGI, en la Ciudad de México habitan 9 209 944 de personas y existen 2 756 319 de viviendas habitadas, es decir, en promedio cada vivienda es habitada por 3.3 personas. No obstante, la calidad de las viviendas varía.

El crecimiento poblacional genera presiones en la aceptabilidad de la vivienda, pues el espacio tiene una oferta limitada. Aunado a esto, los problemas que puedan surgir tienen más un carácter redistributivo que demográfico.

De acuerdo con INEGI, el aumento poblacional para México desde el año 2010, fue de 9.2 % con respecto al último censo. Si observamos en perspectiva desde el año 1980, el país no ha dejado de tener un crecimiento económico de 8 %. Este aumento se ha acompañado de importantes barreras al bienestar social, pues como se ha podido ver, desde las crisis que han golpeado al país, las barreras al desarrollo social, en particular de la vivienda han caído drásticamente.

Desde el punto de vista físico-espacial, la vivienda puede considerarse un bien inamovible en el cual los individuos realizan funciones básicas relacionadas al descanso, la alimentación, la interacción con otros individuos, o el estudio. En tiempos recientes también se convirtió en un lugar de trabajo debido a las dinámicas de prevención ocasionadas por la pandemia.

Cuando se analiza la desigualdad en la vivienda no solo se debe prestar atención a sus componentes individuales como sus materiales o el acceso a servicios básicos como el agua y la electricidad, sino también, a partir de su lejanía con respecto a hospitales, escuelas o el centro de la ciudad.

De igual modo, el entorno en donde están localizadas las viviendas, como barrios, colonias o comunidades, deben ser parte integral de los asentamientos humanos de manera armoniosa, contando con ordenamiento territorial sustentable. Es decir, el entorno también debe procurar el bienestar humano y comunitario, facilitando la

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

organización social, las relaciones saludables, las redes de apoyo vecinal y la cohesión social.

En este trabajo, se plantea que el problema de la desigualdad en la vivienda viene acompañado de una importante limitación en la forma de vivir de la ciudadanía y que así mismo el ingreso repercute ampliamente en el acceso a la calidad de la vivienda.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

III. Planteamiento del problema

Son varios los eventos que han evidenciado la problemática en cuanto a la vivienda en la Ciudad de México. En 2017, el sismo mostró la vulnerabilidad estructural de gran parte de la infraestructura en la ciudad, incluyendo casas, complejos habitacionales y edificios departamentales.

De igual manera, los asentamientos irregulares son un reflejo de la coexistencia entre el gran crecimiento demográfico de la ciudad con la desigualdad en los recursos a los que dispone la población. La aglomeración en la ciudad ha traído consigo fenómenos de hacinamiento y gentrificación, siendo ambas características de la desigualdad en la vivienda.

En este sentido, se han podido observar que los problemas de la vivienda en la Ciudad de México han ido en aumento, pues se ha dado un crecimiento de los precios de las viviendas en la ciudad. Este fenómeno provoca que las generaciones más jóvenes no encuentren oportunidades asequibles para poder pensar en alguna independencia. Ahora, se ha asentado la dificultad de que una persona pueda llegar a adquirir una vivienda por sí mismo, es necesario de una ayuda externa para que estas puedan ser concretadas. Bajo este contexto, la problemática abordada, genera esta investigación.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

IV. Objetivo

El objetivo del presente estudio es proporcionar un panorama sobre la desigualdad en la vivienda en la Ciudad de México, considerando el reciente contexto bajo el cual, la desigualdad provoca una dificultad extra en la obtención de una vivienda en la Ciudad de México; además, se tomarán en cuenta los siete elementos que debe tener una vivienda para ser considerada adecuada según lo establecido en ONU-Hábitat.

Objetivos particulares

1. Mostrar que la Ciudad de México presenta una profunda desigualdad en cuanto al acceso a una vivienda adecuada.
2. Mostrar la distribución de las diferentes variables que conforman una vivienda adecuada.
3. Brindar las bases para la elaboración de políticas públicas a favor de la sostenibilidad urbana a partir de una menor desigualdad en la vivienda.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

V. Marco teórico

Para la presente investigación partiremos por ubicarnos desde dos posiciones teóricas; en la primera, nos ubicaremos desde la perspectiva de la vivienda y la sustentabilidad; la segunda, la enfocaremos desde un punto de vista enfocada en la desigualdad de los ingresos.

En este sentido, partimos definiendo que la vivienda no solo consiste en infraestructura física para el desarrollo de las funciones básicas del ser humano, sino que también es considerado como el escenario de interacción humana más importante, en lo individual y en lo colectivo. (Landázuri y Mercado, 2004).

De igual manera, la vivienda y la familia se relacionan muy estrechamente, pues ambas son consideradas como la unidad básica de la sociedad que se relaciona estrechamente con la vida familiar; lo cual implica acceso a gente, a recursos, a información y a relaciones espaciales(Landázuri y Mercado, 2004).

El vínculo entre la vivienda y la sustentabilidad urbana aparece a partir del momento en el que la vivienda ya no puede considerarse como una entidad independiente de su entorno, sino a partir de su relación con la provisión de bienes públicos (Maya & Bournazotj, 2012).

Además, la vivienda tiene que ver con la actividad productiva y la cultura de sus habitantes. Debido a la gran heterogeneidad de la población mexicana y su medioambiente, analizar la vivienda bajo su contexto implica contemplarla tanto en el ámbito urbano como en el rural, por lo que es indispensable considera lo urbano y lo rural común sofisticado sistema de relaciones de intercambio e interdependencia (Sánchez y Jiménez, 2010).

La Organización de Naciones Unidas reconoce el derecho a una vivienda adecuada como un derecho humano con base en la Declaración Universal de Derechos Humanos. En este sentido, el acceso para todas las personas a una

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

vivienda adecuada está considerado dentro de sus Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos en la Agenda 2030.

De acuerdo con ONU-Hábitat (2018), como se puede apreciar en la **Tabla 1**, son siete los elementos que debe tener una vivienda para considerarse adecuada: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural.

Tabla 1. Características de una vivienda adecuada

DIMENSIÓN	DEFINICIÓN
Seguridad en la tenencia	Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.
Asequibilidad	El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactorios básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30 % de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).
Habitabilidad	Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
Accesibilidad	El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

DIMENSIÓN	DEFINICIÓN
Ubicación	La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
Adecuación cultural	Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

Fuente: Elaboración propia con base en información de ONU-Hábitat

Es decir, una vivienda implica la suficiencia y calidad de cada uno de sus elementos materiales, de diseño, ubicación, servicios e infraestructura; con un entorno saludable, con condiciones físicas, especiales, higiénicas y satisfactorias para sus habitantes.

Pasando ahora para una segunda postura teórica, procederemos a observar cómo se compone la desigualdad del ingreso, misma que está correlacionada con la calidad de vivienda que se mantiene a lo largo de la vida de un ciudadano y que interviene directamente en la reproducción de la fuerza de trabajo de quienes la habitan.

Para poder expresar, desde un punto de vista teórico, a la desigualdad, es necesario entender cómo es que el sistema económico no ha podido distribuir bien los ingresos. Diversos teóricos económicos han puesto su vida en entender cómo es que funciona el sistema económico en el cual nos desarrollamos, sin embargo, para nosotros es importante estudiar cómo es que la desigualdad se ha generado desde un punto de vista de las crisis económicas, pues, es a través de estas que se ha fomentado el impulso de la desigualdad en México.

Las diversas crisis económicas que golpearon al país dejaron como saldo una increíble migración de los campos a las ciudades, particularmente en la Ciudad de México. Por lo tanto, las crisis que han existido, particularmente en épocas posteriores a la gran crisis de 1982, han fomentado el crecimiento de la desigualdad en la sociedad de la Ciudad de México.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El saber cómo se comporta una crisis y qué partes la componen, ayuda de manera sustancial en el mismo entendimiento del sistema económico. De acuerdo con (Mandel, 1986) las ondas largas del ciclo económico se ven impulsadas por las ganancias de los empresarios, esto da pie a interpretar que es el esquema de circulación capitalista lo que alimenta al sistema económico, pues, si los capitalistas tienen malas expectativas de los ingresos futuros, no encontrarán motivos para que la inversión se agilice. Es por esta razón que, en los países con un capitalismo más desarrollado, existen más crisis que en los países que no lo están.

En un sistema capitalista desarrollado, se encuentran las bases para que ante una caída de la tasa de ganancia, los empresarios se vean fomentados para retirar sus inversiones del mercado, y como es una economía con un sistema capitalista desarrollado, este síntoma de pérdida permea mucho más rápido que en una economía que no está lo suficientemente desarrollada, pues la información entre capitalistas tarda mucho más en llegar y el ciclo de dinámica económica no es el mismo.

A su vez, como los ciclos de crisis están estrechamente relacionados con la tasa de ganancia, es necesario preguntarnos si es el mismo capital quienes pueden modificar este patrón de caída de la tasa de ganancia. Cabe la importancia de destacar aquí que, la tasa de ganancia puede caer repentinamente si cae la tasa de plus valor, si existe una desaceleración de la tasa de la composición orgánica del capital y por último, si la circulación de capital frena su ritmo. Por tanto, si estas variables están plenamente identificadas, es necesario echar mano de que el sistema de capital podrá modificarlas o crear sistemas que, por su parte, fomenten el que no se caigan en estas pérdidas de las tasas de ganancia.

Por su parte, hay que hacer énfasis en que los cambios tecnológicos son una herramienta fundamental de los capitalistas para poder continuar con una tasa de plus valor elevada. Los adelantos tecnológicos marcarán entonces un parte aguas

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

entre los ciclos de las ondas largas, y se presentará de nueva cuenta que, mediante el sistema de apropiación del capital del conocimiento, se garantiza que, mientras no exista otro cambio tecnológico el capital tendrá el poder de no hacer que caiga la tasa de ganancia. Desde otro punto de vista, al no estar en una economía plenamente competitiva, es necesario tener en cuenta el tamaño de las empresas en las diferentes industrias, pues, gracias al tamaño de estas, se presentará un escenario dónde el grado de monopolio marque un paradigma de aprovechamiento del mercado, mismo que no es benéfico para el propio sistema capitalista.

El que la tasa de ganancia sea una variable por demás importante en nuestro modelo de la teoría de ondas largas, es una conexión inherente al modelo keynesiano de los ciclos económicos, pues es en este modelo dónde se explica que, gracias a que cae la Utilidad Marginal del Capital, la inversión se desincentiva, por tanto, la economía se contrae, es decir, si los empresarios observan en sus proyecciones a futuro que no pueden recibir buenos frutos de sus inversiones, el sistema puede entrar en un ciclo de depresión ahondando más la crisis económica que se ve.

Para salir de este problema, el gobierno tendría que hacer frente para que el pesimismo que reina en la economía se esfume y se pueda retomar el ritmo de crecimiento económico antes de la depresión económica.

Sin embargo, la economía de mercado no está en un ambiente de competencia perfecta a cómo muchos economistas de la escuela ortodoxa la imaginan, misma razón por la cual, basta ahondar solamente en la parte keynesiana de lo que se vive actualmente, en la crisis causada por la enfermedad COVID-19, partiendo, como ya lo hicimos, desde la conexión que existen entre los ciclos económicos, todo esto para poder llegar al punto medular de nuestra investigación que es la desigualdad en los ingresos y que repercute en la vivienda de la Ciudad de México.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Por lo tanto, para poder ligar la teoría de los ciclos económicos con el ingreso y posteriormente con el consumo, podemos partir por la propensión al consumo, que es el inicio sobre el cual, Keynes (1936), basa la teoría del comportamiento del consumo humano.

Keynes (1936) parte, del objetivo de descubrir lo que determina el nivel de ocupación, mismo que estará basado en el consumo. Es por ello que al relacionar, de la función de demanda agregada, cualquier nivel dado de ocupación con los ingresos, y por las ventas que se esperan del mismo, es decir, se puede interpretar que, dada la función de demanda agregada, los gastos de los empresarios en sueldos y salarios serán el ingreso de los trabajadores, mismos que gastarán en productos de consumo, así mismo, los serán los nuevos ingresos de los empresarios. Estos ingresos se pueden observar en dos principales grupos, el primero son los ingresos del consumo cuando la ocupación esté a cierto nivel; el segundo de ingresos son los que se destinaron a la inversión. Así, todos estos rubros estarán dados en términos de unidades salariales dado un nivel de ocupación.

El gasto se emplea la comunidad en consumo, depende entonces de, el monto de su ingreso, las circunstancias objetivas y subjetivas de los hábitos de consumo de los individuos. La propensión a consumir está influenciada en mayor medida por las propiedades objetivas del gasto, debido a que estas decisiones incluyen las características de la naturaleza psicológica humana, además de aquellas prácticas e instituciones sociales y culturales que, muy difícilmente, se pueden cambiar en periodos relativamente cortos, esto claro a menos de que ocurra una revolución o por circunstancias atípicas. Así mismo, los valores subjetivos, cambian en torno a la cultura de las diferentes sociedades, es por ello que la propensión a consumir, depende solo de los cambios en los factores objetivos.

Así mismo, es también importante, mencionar que dados los factores que afectan a la propensión al consumo, la tasa de interés tiene una especial, particularidad,

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

debido a que, si la tasa de interés presenta cambios grandes, por ejemplo, a la baja, puede provocar un ahorro-negativo o desahorro, que incremente la propensión a consumir. Del mismo modo, la política fiscal afectará a la propensión al consumo, debido a que los agentes reaccionaran adversamente ante cambios de esta.

También, es necesario hacer aquí un hincapié, ya que los factores objetivos que afectan a la propensión al consumo están actuando bajo la ley psicológica fundamental, a que los hombres, aumentarán su consumo en la medida en que su ingreso aumenta. Es decir, si hay un cambio en nuestro ingreso, el consumo cambiará en el mismo sentido, pero en menor magnitud que el ingreso.

Esta ley se plasma de mejor manera en que, por ejemplo, si hay un cambio en el ingreso promedio de una sociedad, el consumo aumentará en menor medida; esto provoca que, no toda la ocupación adicional a este crecimiento se va a necesitar, por lo tanto, un aumento en el ingreso no llegará muy lejos. Sin embargo, una disminución en el ingreso, debido a un descenso en la ocupación, si llega lejos, debido a que, si hay una contracción en el ingreso, debido a una reducción en la ocupación, el consumo caerá, pero en menor medida en que lo haga el ingreso, esto puede llegar muy lejos, porque puede ser factor para que se incurra en deuda.

En el contexto actual, podemos observar que, hubo una caída en la ocupación en México, esto provocó que cayera el ingreso. Sin embargo, el consumo cayó en menor medida, la diferencia estuvo en que el país trató en no incurrir en deuda para soportar la caída del consumo. Este efecto tuvo una repercusión en la caída del producto en el año 2020.

Es por ello por lo que, el consumo, puede ser solamente mayor en periodos dónde el nivel de ocupación presenta una caída, ya que el ingreso cae, pero en menor medida que el consumo.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Por el caso contrario, las oportunidades o nivel de ocupación están necesariamente ligadas a la extensión de demanda agregada, esta puede estar ligada a nuestro consumo presente o de nuestras reservas para el consumo futuro. Es decir, no podemos consumir a futuro solo con reservas financieras, sino más bien solo mediante producción física corriente. Si, por el contrario, estimamos una provisión por adelantado mayor que la que se necesita en el presente, más grande será la dificultad para encontrar algo más para proveer y aumentará la dependencia del consumo presente como fuente de demanda.

En la ley fundamental psicológica explicada por Keynes (1936), si cae el ingreso en mayor medida que el consumo, para activar la demanda en inversión o en el caso mexicano en consumo, hay una necesidad de incurrir en déficit, para sustentar el gasto gubernamental. Pero en México, esto se ha presentado de diferente forma, ya que, al no existir un endeudamiento, se tienen que ocupar, los recursos corrientes con los que cuenta el país, en este caso, presentar recortes en varios sectores del gasto gubernamental, presentan una forma de cubrir el gasto que se necesita para mantener el nivel de consumo a flote.

La desigualdad en México está presente, es una realidad que no se puede dejar de observar cotidianamente. Es verdad que la desigualdad tiene una fuerte relación con la pobreza, pero en la práctica, no son sinónimos (Tuirán, 2000). Sin embargo, tienen caracteres semejantes. Por un lado, la pobreza tiene muchos enfoques, y no significa lo mismo para personas y países. En México, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) concibe a la pobreza como:

En su acepción más amplia, está asociada a condiciones de vida que vulneran la dignidad de las personas, limitan sus derechos y libertades, impiden la satisfacción de sus necesidades básicas e imposibilitan su plena integración social. (pp. 26)

Por lo tanto, esta concepción de la pobreza nos orilla a pensar que, todas aquellas condiciones que atacan las oportunidades de desarrollo, personas no son iguales

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

y no afectan a todas las personas por igual. He aquí la parte diferenciadora de los conceptos. Si bien es cierto, CONEVAL (2014) establece un umbral mínimo para definir si una persona es pobre o no a través del ingreso que percibe, muchas personas tienen condiciones de vida diferentes, no existe un solo tipo de pobreza.

Por otro lado, la desigualdad es una abstracción de igualdad, es decir, para analizar la desigualdad, primero se tiene que formar una idea de lo que es la igualdad. De acuerdo con la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2018) la igualdad para una sociedad se traduce en las oportunidades que se tienen para acceder a medios, como por ejemplo; una distribución más justa del ingreso y la riqueza. Acceso a oportunidades como; tener igual oportunidad de obtener algún puesto o tener acceso a ciertos medios sin ser discriminado. Tener acceso al desarrollo de capacidades tales como; la educación universitaria, la capacitación para obtener conocimientos que puedan ser aprovechados por los individuos, desde ámbitos de la salud, hasta temas financieros. Y por último, tener acceso a oportunidades de reconocimiento, es decir, que exista una atmósfera de trato igual entre las mismas personas de la sociedad.

Es decir, la desigualdad es una abstracción de la igualdad, porque mide que tanta es la brecha de las condiciones de vida de las personas dentro de una sociedad, en las cuestiones anteriormente mencionadas. Lo que tiene una amplia relación, como lo mencionamos anteriormente, con la pobreza, porque hay desigualdad dentro del intervalo de personas catalogadas bajo el umbral de la pobreza. Sin embargo, no significan lo mismo, y de cierto modo, se complementan entre sí estos conceptos.

La distribución del ingreso tiene como punto de partida dos visiones dentro de las cuales podemos hacer una distinción, esto debido a que las dos visiones son estudiadas desde dos posiciones teóricas diferentes; la ortodoxia y la heterodoxia económica (Abeles & Toledo, 2011).

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La primera, que es la distribución personal del ingreso, es estudiada en mayor medida por la ortodoxia económica, misma que explica cuál es el ingreso que obtienen los individuos con respecto a la demás población, y dónde Friedman (1953) colaboró a cimentar la idea de que las personas de alguna manera pueden influir en su nivel de ingreso, tanto presente como futuro, provocando así una responsabilidad del individuo sobre su posible entrada de ingresos.

Estos mismos aportes ayudaron a que (Becker, 1975) formulara la teoría del capital humano, dónde al individuo se toma como objeto de análisis al observar su comportamiento, donde se asume que los agentes tienen la posibilidad de tomar decisiones en diferentes contextos, así mismo estas elecciones tendrán influencia del pensamiento optimizador del individuo, y el resultado de todas las decisiones que el individuo tome decidirán como va a ser su ingreso futuro. Concluyendo y postulando así que las decisiones en cuanto a inversión en educación y/o capacitación reflejaran en un futuro cuál será la posición dentro de la distribución personal del ingreso.

La distribución del ingreso y la desigualdad son temas que van mucho de la mano, en una primera instancia porque se asocian en que una mala distribución del ingreso repercute en una amplia desigualdad. Sin embargo, en la práctica se miden de diferente manera.

La desigualdad tiene formas distintas de medición, el indicador más utilizado es la curva de Lorenz y el índice de Gini (Medina, 2001). La curva de Lorenz fue desarrollada por el economista Max Otto Lorenz en 1905, y la representación nos muestra que tan desigual es el ingreso en una economía o sociedad, es decir, la curva toma los distintos ingresos totales que tiene la población y los contrasta con una curva donde hay una perfecta igualdad.

A su vez, el índice de concentración de Gini, parte de la curva de Lorenz, este índice fue desarrollado por el estadístico Corrado Gini en 1912, y mide la brecha que hay entre las curvas de Lorenz. El coeficiente toma valores de entre 0 y 1 para

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

explicar la concentración del ingreso y a su vez la desigualdad, donde 0 es una sociedad que tiene una concentración muy marcada del ingreso y 1 se toma como referencia para una sociedad con una distribución completamente equitativa.

Estos dos primeros índices muestran que tan desigual es una sociedad midiendo como se distribuye el ingreso de esta misma, y a su vez, se asocia que una sociedad con una mala desigualdad distributiva, encara dificultades para que la sociedad tenga distintas opciones de desarrollo y que a su vez estas puedan convertirse en mayores niveles de bienestar (CEPAL), y al largo plazo, la desigualdad se traduce en un aumento en la degradación del tejido social debido a la carencia de oportunidades. Como se puede observar para 2012, los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) presentaron una concentración de la riqueza en promedio de .30 en el índice de GINI. Para México fue de .459, estando por encima del promedio.

A su vez, la distribución funcional de la riqueza en México, ha ido evolucionando de manera diferente a lo largo del tiempo. A este aspecto teórico, autores como Esquivel (2015) y Campos et al. (2014) hacen análisis correspondientes para el caso mexicano.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

VI. Formulación de la hipótesis

La Ciudad de México (CDMX), ha experimentado fases de crecimiento muy marcadas, que van acorde al contexto económico, político y social. De acuerdo con Sobrino (2011), es muy importante observar que existieron 3 fases principales en las cuales, la CDMX, tuvo un crecimiento importante de la población urbana.

El primero de ellos radicó entre el periodo del año 1900 al año 1940, mismo periodo dónde la población urbana, llegó a presentar cerca de 1.5 millones de personas. A esto, se ha de integrar que el proceso revolucionario de 1910, fue clave para que la población pudiera llegar a crecer, y una vez asentada la nueva república Carrancista, se dieron las bases para que la población creciera, y la economía se dinamizara (Womack, 2012).

La segunda de estas fases se dio entre los periodos de 1940 a 1980, para finales de estos años, la población urbana había crecido hasta los 14.5 millones de habitantes, gracias al proceso de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), se dinamizó la economía, favoreciendo el alto crecimiento de las ciudades, como consecuencia de la generación de empleos e inversión pública y privada. El ingreso de la población aumento, y existieron posibilidades de que se gestara un mayor crecimiento de la población (Reynolds, 1977).

A partir mediados de la década de los años ochenta, el desarrollo urbano del país tuvo un importante cambio, ya que, debido al agotamiento del modelo ISI, se abrieron las puertas de la economía y debido a la crisis de la deuda, en 1982, los trabajadores, así como el capital, tuvieron un crecimiento muy modesto, tan solo, la tasa de urbanización para la década fue de 1.7 %. La fase que va de la década de los años noventa, a la actualidad, ha importante crecimiento, la densidad de la población ha ido en aumento, por ejemplo, la población urbana cambio de 51.8 % a principios de la década de los años noventa, a 62.5 % hacia finales del año

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

2010, y con ello, los espacios para albergar a los hogares, centros de trabajo y lugares comerciales también fueron en aumento o con un mayor grado de ocupación, todo esto con el fin de llevar a cabo un desarrollo de vida para la capital del país.

La Ciudad de México, en un inicio, tuvo que desplazarse a los costados de la ciudad, haciendo crecer la mancha urbana hacia las Zonas Conurbadas de la Ciudad de México. Poco a poco los centros industriales se fueron desplazando hacia afueras de la misma ciudad. En la actualidad, las Zonas Conurbadas, presentan una gran ocupación del suelo, dejando poco espacio para nuevos proyectos de viviendas o económicos; esto da lugar a que se busque ocupar el mismo suelo, dentro de la ciudad, pero aprovecharlo haciéndolo crecer verticalmente.

Sin embargo, a pesar de que ha existido un gran crecimiento poblacional en la Ciudad de México, este ha venido acompañado de una creciente desigualdad, misma que se ha desarrollado y expresado en la dificultad de poder adquirir un bien inmueble con mayores facilidades. Por lo tanto, se espera que, bajo un contexto de crecimiento poblacional marcado, y con una alta desigualdad, estos han formado una gran brecha para que la población encuentre mayores obstáculos al crecimiento y desarrollo de la misma población.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis

En cuanto a los indicadores de carencia social del CONEVAL, la carencia por calidad y espacios de la vivienda contempla a las viviendas particulares habitadas con piso de tierra, al promedio de ocupantes por cuarto, mientras que la carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda considera el porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario, el porcentaje de viviendas habitadas que no disponen de agua entubada de la red pública, el porcentaje de las viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje, el porcentaje de las viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica.

En la **Tabla 2** se puede observar que la situación de las viviendas empeoró en 2020 con respecto a 2018. El porcentaje de carencia por calidad y espacios de la vivienda en 2018 fue de 5.1 % y se mantuvo en 2020, no obstante, con respecto a la carencia por acceso a los servicios básicos de vivienda, el porcentaje pasó de 2.9 % en 2018 a 3.1 % en 2020.

Tabla 2. Porcentaje, número de personas y carencias promedio por indicador de pobreza, 2018 - 2020

	%		Miles de personas		Carencias promedio	
	2018	2020	2018	2020	2018	2020
Pobreza						
Población en situación de pobreza	30.0	32.6	2,755.9	3,009.4	1.8	2.0
Población en situación de pobreza moderada	28.3	28.3	2,603.8	2,609.0	1.8	1.8
Población en situación de pobreza extrema	1.7	4.3	152.1	400.4	3.3	3.3
Población vulnerable por carencias sociales	25.2	21.3	2,314.7	1,970.5	1.6	1.7
Población vulnerable por ingresos	8.6	11.2	791.6	1,034.5	0.0	0.0
Población no pobre y no	36.3	34.8	3,334.0	3,215.7	0.0	0.0

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

	%		Miles de personas		Carencias promedio	
	2018	2020	2018	2020	2018	2020
vulnerable						
Privación social						
Población con al menos una carencia social	55.1	54.0	5,070.6	4,979.9	1.7	1.9
Población con al menos tres carencias sociales	8.5	11.7	782.2	1,080.1	3.2	3.3
Indicadores de carencia social						
Rezago educativo	9.4	9.5	865.1	878.0	2.3	2.4
Carencia por acceso a los servicios de salud	20.1	26.7	1,844.6	2,468.2	2.3	2.5
Carencia por acceso a la seguridad social	43.5	40.7	3,998.5	3,759.9	1.9	2.1
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	5.1	5.1	466.9	467.1	2.4	2.8
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	2.9	3.1	268.4	282.2	2.5	2.7
Carencia por acceso a la alimentación nutritiva y de calidad	15.2	17.8	1,393.5	1,643.8	2.1	2.3
Bienestar económico						
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza extrema por ingresos	6.4	11.8	585.2	1,089.2	1.9	2.1
Población con ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos	38.6	43.8	3,547.5	4,043.9	1.4	1.5

Fuente: Estimaciones de Coneval con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

Ya se ha visto el porcentaje de viviendas con carencias, pero aún no se ha dicho mucho de la distribución de sus características entre el total de viviendas en la Ciudad de México. Evidentemente, el ingreso es una variable relacionada con la calidad en la vivienda, por lo que coeficiente de Gini es un buen proxy para estimar la desigualdad en la vivienda.

La **Figura 1** muestra la Curva de Lorenz para la Ciudad de México, la cual es la representación gráfica del Índice de Gini, que, de acuerdo con las estimaciones,

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

en 2020 representó el 41.74 % a un nivel de confianza del 95 % (**Cuadro 1**). Dicho porcentaje es sumamente elevado para los habitantes del país, donde, a pesar de contar con un porcentaje menor al 50 % de territorio desigual, aún se deben contemplar retos importantes para reducir el índice de Gini que, entre más cercano al cero, sea, mejor indicador de igualdad entre los habitantes. En este sentido, es obligación de las autoridades de plantear programas, reformas e incentivos para que la población de la Ciudad de México cuente con reducciones en carencia a derechos básicos humanos, implemente mejoras en cuestión de disponibilidad y cree estrategias óptimas para la accesibilidad de servicios básicos, principalmente en las zonas marginadas de la Ciudad, que se encuentran generalmente en los límites del territorio.

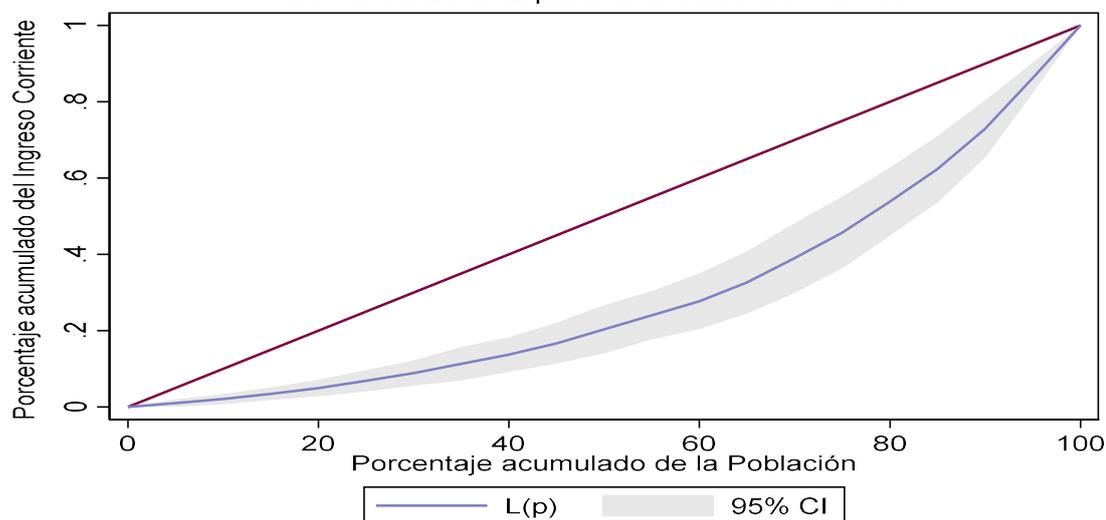
Cuadro 1. Estimación del Índice de Gini para la CDMX (2020)

Valor del Índice	Error Estándar	p-value
.41747413	.06706673	0.0002

Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

Figura 1. Representación Gráfica del Índice Gini (2020)

Curva de Lorenz para la Ciudad de México



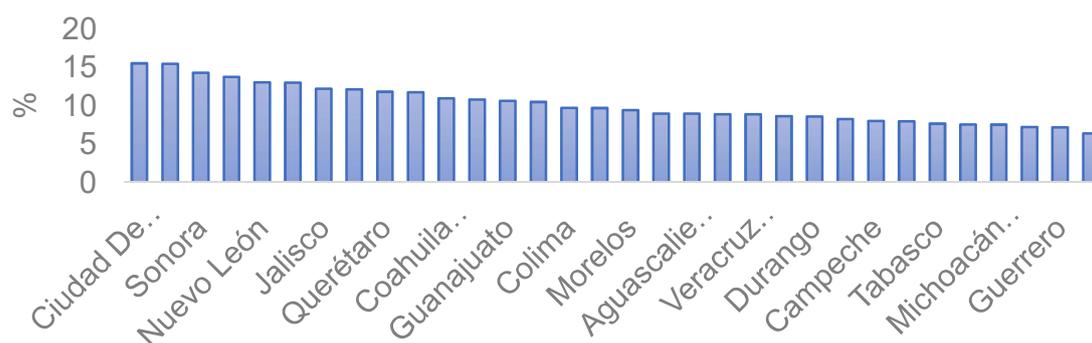
Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

Asequibilidad

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Como se puede apreciar en la **Figura 2**, según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gasto de los Hogares (ENIGH) 2020, el 10.98 % del total del gasto corriente trimestral a nivel nacional se destina a la vivienda, servicios de conservación, energías eléctricas y combustibles. En la ciudad de México el porcentaje es del 15.46 %, siendo esta la entidad que mayor porcentaje de gasto destina a dicho rubro.

Figura 2. Gasto corriente trimestral destinado a vivienda, servicios de conservación, energía eléctrica y combustibles



Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

La alta proporción del gasto que se destina a temas relacionados con la vivienda hace más vulnerable a la población ante los fenómenos urbanos. Aunado a lo anterior, en la coyuntura de la pandemia ocasionada por el COVID-19 y los altos niveles de inflación que se están presentando por razones multifactoriales a nivel global, ha agudizado la desigualdad en el contexto de la vivienda.

Como se observa en la **Tabla 2**, según el índice SHF de precios de la vivienda en México, en el segundo trimestre de 2021 el precio de las viviendas con crédito

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

hipotecario aumentó 7.8 % en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo de 2020; mientras que en el acumulado anual la variación fue de 7.1 %. Sin embargo, los precios en la Ciudad de México se mantuvieron estables, siendo la delegación Cuauhtémoc la que mayor variación en los precios presentó con un aumento del 1.9 %.

Tabla 2. Variación anual estatal del índice SHF en 2021. II

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Baja California Sur	11.2%	Yucatán	8.0%
Quintana Roo	11.2%	Chiapas	7.8%
Nayarit	10.2%	Oaxaca	7.8%
Sinaloa	9.8%	Tlaxcala	7.5%
Campeche	9.7%	Durango	7.4%
Chihuahua	9.6%	Guerrero	7.3%
Baja California	9.5%	Nacional	7.1%
San Luis Potosí	9.1%	Morelos	7.0%
Veracruz	9.0%	Guanajuato	6.9%
Jalisco	8.7%	Aguascalientes	6.7%
Sonora	8.6%	Tabasco	6.7%
Puebla	8.6%	Querétaro	6.6%
Nuevo León	8.4%	Hidalgo	5.9%
Coahuila	8.3%	Zacatecas	5.9%
Michoacán	8.3%	México	5.9%
Tamaulipas	8.3%	Ciudad de México	0.9%
Colima	8.2%		

Fuente: Elaborada por SHF con información del índice SHF de Precios de Vivienda¹

¹ <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2021-279130?idiom=es>

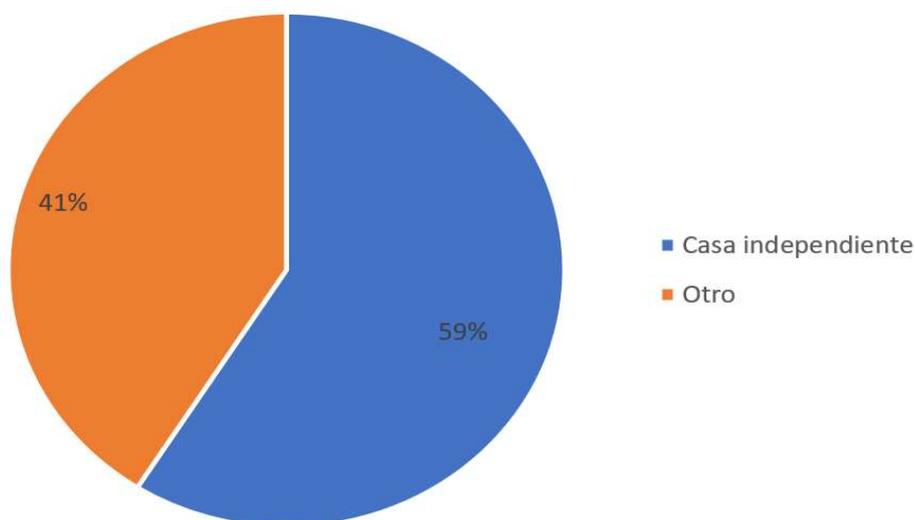
LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Accesibilidad

En cuanto a la accesibilidad, un indicador razonable es el porcentaje de viviendas que son independientes, ya que en las consideraciones que hace la ENIGH para su medición, entre las viviendas que no son independientes se encuentran aquellos espacios que no fueron construidos originalmente para habitar, por lo que un acceso adecuado no fue considerado en su diseño original. De igual manera, vivir en edificios departamentales o vecindades puede traer dificultados en el acceso a cierto grupo de personas.

En este sentido, en la **Figura 3** se observa información obtenida de ENIGH 2020 diferencia entre casa independiente y otros². Así, se puede observar que más de la mitad de la población en la ciudad comparten terreno con otras familias, es decir, no viven en casa independiente y, por lo tanto, se ven limitados en cuanto a la accesibilidad (ver figura 3).

Figura 3. Tipos de vivienda en la CDMX (2020)



Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

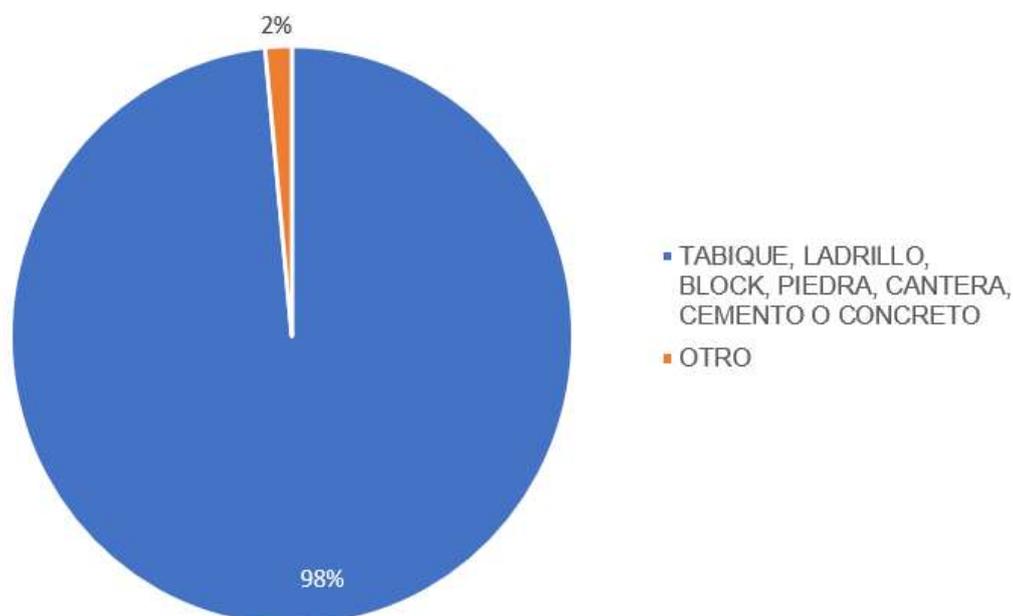
² Incluye departamento en edificio, vivienda en vecindad, vivienda en cuarto de azotea y local no construido para habitación.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

Esta dimensión contempla la provisión de agua potable, como se contempla en la **Figura 4**, las instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos. En cuanto al material de construcción, se puede identificar entre los que son de calidad, es decir, las viviendas que están fabricadas con tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto y otros³. En este sentido, se aprecia que solo el 2 % de las viviendas están hechas con materiales frágiles o poco adecuados, el resto está hecho de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.

Figura 4. Viviendas en la CDX según material de las paredes o muros (2020)



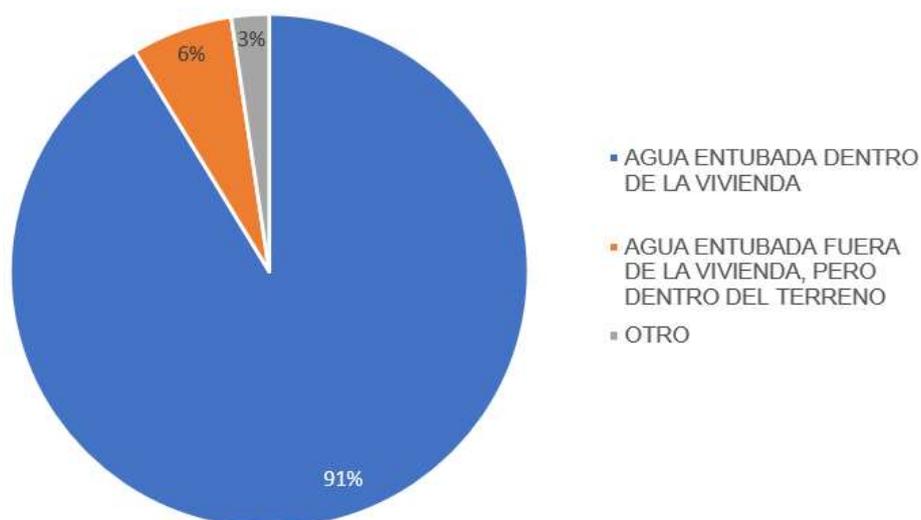
Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

³ Incluye material de desecho, lámina de cartón, lámina de asbesto o metálica, carrizo, bambú o palma, embarro o bajareque, madera y adobe.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Como se observa en la **Figura 5**, en cuanto a la disponibilidad de agua, el 91 % de las viviendas tienen acceso a agua entubada dentro de la construcción, mientras que el 6 % lo tiene fuera de la vivienda, pero dentro del terreno y únicamente el 2 % corresponde otros⁴. No obstante, en tiempos recientes este indicador puede ser un poco engañoso debido al desabasto del agua en la ciudad, por lo que debe contemplarse en futuros análisis el acceso al agua con base en la infraestructura de la vivienda, sino en la disponibilidad de agua que hay en la zona.

Figura 5. Viviendas en la CDMX según disponibilidad de agua (2020)



Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

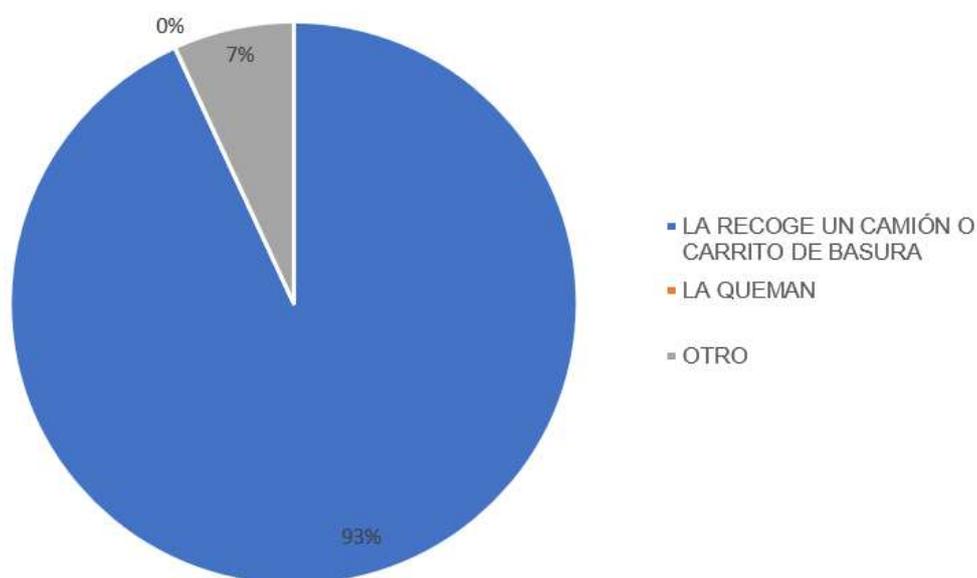
Ahora bien, con respecto a los servicios de sanidad, el 91 % de las viviendas cuentan con servicios de recolección de basura. La proporción de viviendas que

⁴Incluye agua entubada de llave pública (o hidrante), acceso al agua, a través de captadores de lluvia, agua entubada que acarrearán de otra vivienda, agua de pipa y agua de un pozo, río, lago, arroyo u otra.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

quemar su basura es prácticamente inexistente y el 7 % corresponde a otros⁵, que incluye escenarios que pueden afectar la habitabilidad de la vivienda, pues contempla aquellas viviendas que tiran la basura en terreno baldío o calle, barranca o grieta o río, lago o mar; es decir, este indicador puede proporcionar información de los riesgos en la seguridad física de sus habitantes relacionados en cuanto a la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales, es decir, la habitabilidad (ver **Figura 6**).

Figura 6. Forma en la que se elimina la basura en las viviendas de la CDMX (2020)



Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

⁵ Incluye la tiran en el basurero público, la tiran en un contenedor o depósito, la entierran, la tiran en un terreno baldío o calle, la tiran en la barranca o grieta y la tiran al río, lago o mar.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

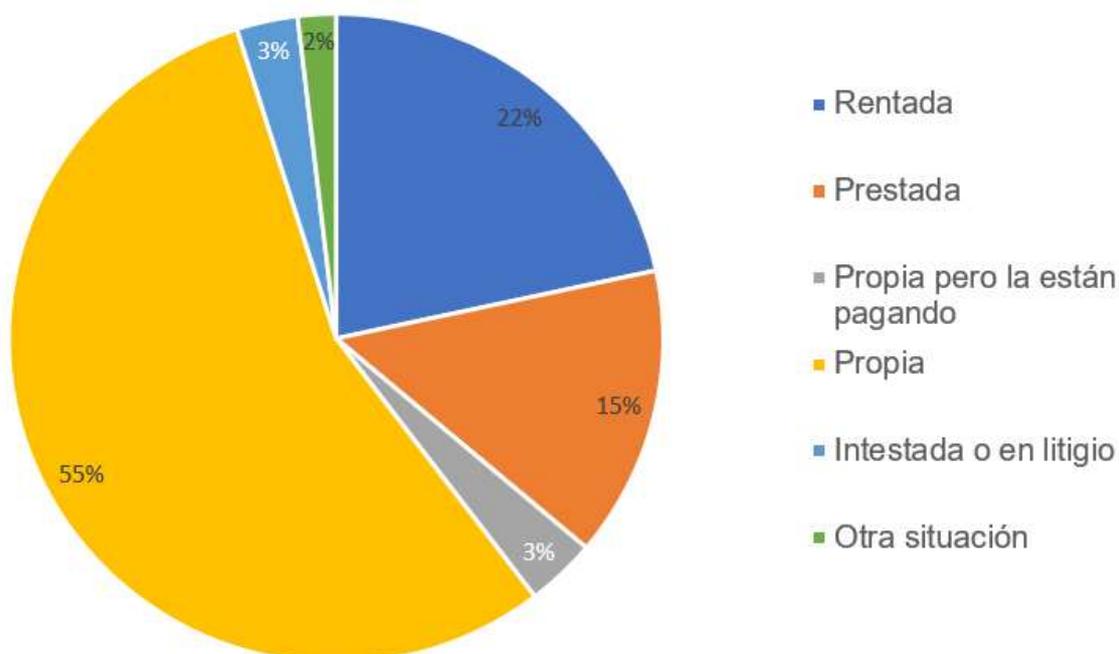
Tipo de tenencia

Ahora bien, como se puede apreciar en la **Figura 7**, en cuanto a la seguridad en la tenencia entran los factores directamente institucionales, pues, se consideran las condiciones que garantizan a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

Por tal motivo, las viviendas que son propias son las que se pueden considerar como las que tienen completa seguridad en la tenencia, mientras que el resto conlleva cierto riesgo, siendo la rentada la menos riesgosa del resto y la intestada o en litigio la más riesgosa.

En este sentido, solo el 55 % de las viviendas gozan de completa seguridad en la tenencia.

Figura 7. Tipos de tenencia en la CDMX (2020)



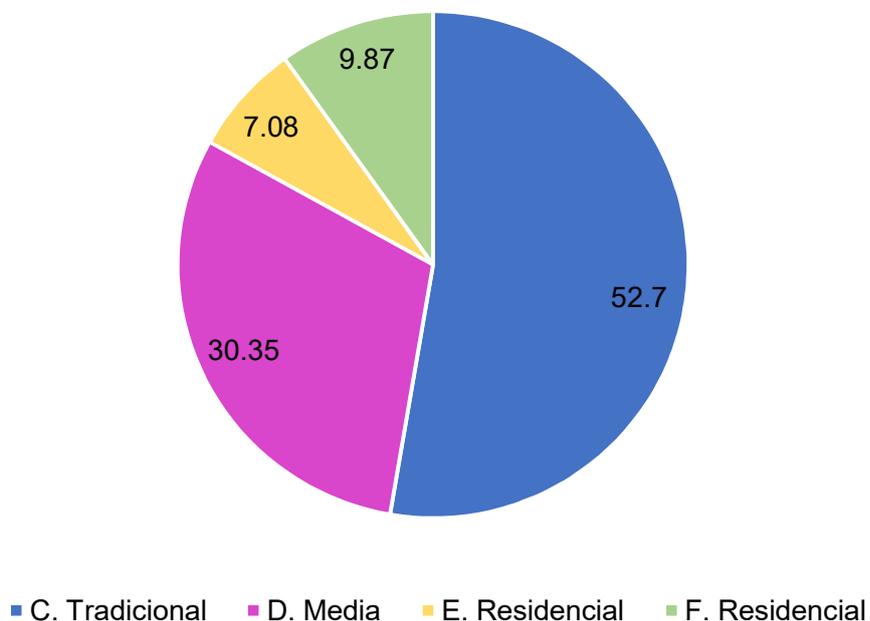
Fuente: Elaboración propia con base en la ENIGH 2020: INEGI (2021)

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Al mismo tiempo, vale la pena conocer la estructura de la producción de viviendas que predomina en la Ciudad de México. De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), en el 2022 existen 1,074 viviendas en totales, en las cuales un 97.58 % cuentan con dos o más recámaras, mientras que el 2.42 % con solo una recámara.

La **Figura 8** representa las clases de viviendas que existen en la CDMX, catalogadas por el RUV como: tradicional, media, residencial y plus residencial. De esta forma, existen 566 de viviendas tradicionales, 326 de tipo media, 76 viviendas de tipo residencial y 106 de tipo plus residencial.

Figura 8. Tipos de vivienda en la CDMX (2022)



Fuente: Elaboración propia con base en RUV (2022)

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

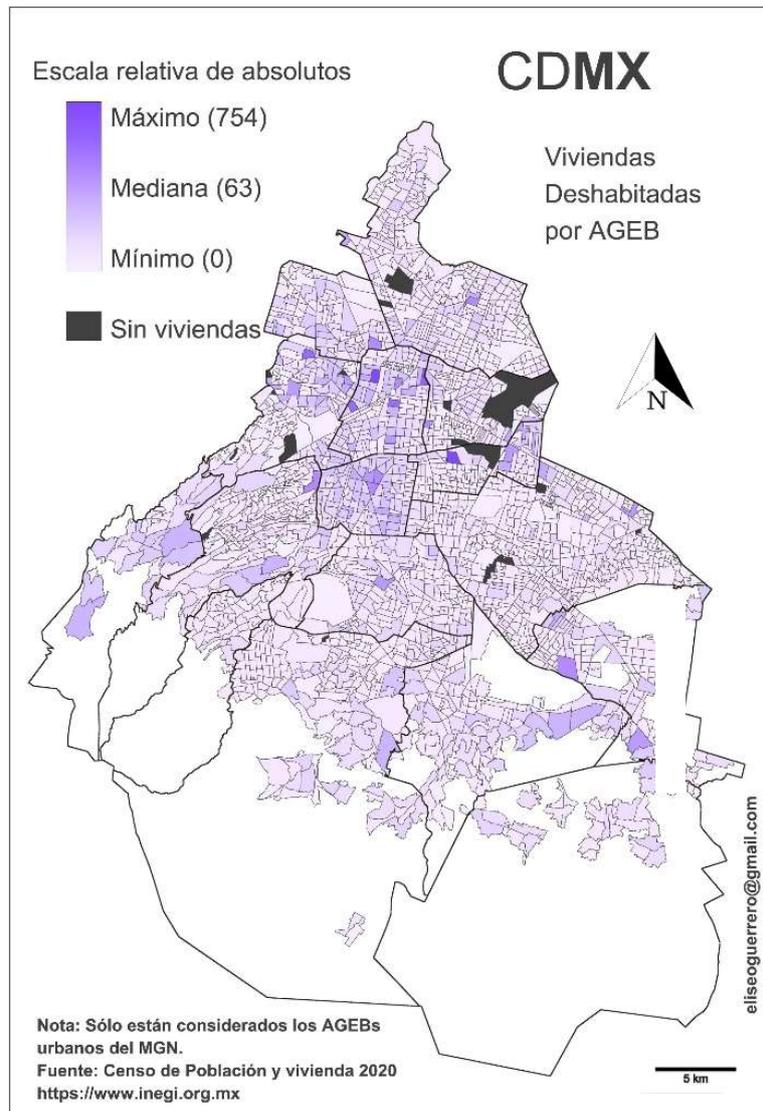
Ubicación geográfica e indicadores socioeconómicos

Estudios realizados sobre la producción de vivienda masiva a partir de programas institucionales orientados a atender la demanda de la población asalariada, confirman la tendencia de su ubicación cada vez más lejana de los centros de las ciudades, fenómeno acompañado de la ausencia de equipamientos y servicios básicos en estos espacios periféricos [...] dicha problemática socio territorial constituye uno de los factores que empeoran aún más los niveles de pobreza de los grupos más vulnerables que viven en estos espacios (p. 38). (Maya & Bournazotj, 2012).

El **Mapa 1** muestra la distribución de viviendas particulares deshabitadas por AGEG, en donde se aprecia que solo en un porcentaje bajo de alcaldías se encuentra sin viviendas como Venustiano Carranza, Iztacalco (principalmente) y en una menor medida en zonas como Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón; sin mencionar las zonas periféricas de la Ciudad, en la que se encuentran principalmente suelos de conservación. Mientras que, las Alcaldías que concentran viviendas menos habitadas son principalmente Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo e Iztacalco. Mientras que, las que se encuentran más habitadas son Iztapalapa, Álvaro Obregón, Coyoacán, Azcapotzalco y Gustavo A. Madero.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Mapa 1. Viviendas particulares deshabitadas en la CDMX (2020)



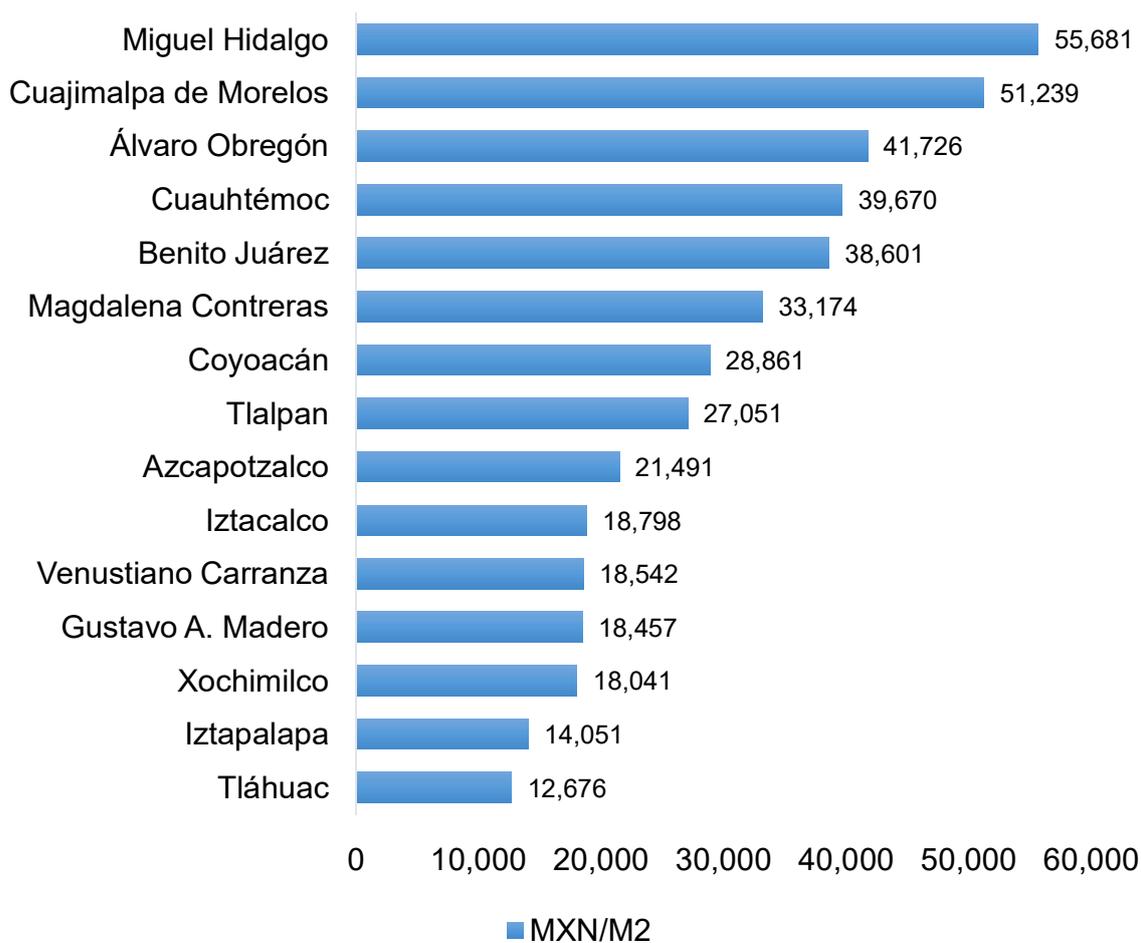
Fuente: Elaborado por Eliseo Guerrero Sánchez con datos del Censo (2020)

De acuerdo con la información anterior, valdría la pena conocer el valor de las viviendas en relación de la alcaldía en la que se encuentran. El **Mapa 2** y la **Figura**

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

9muestran el precio de las viviendas por metro cuadrado en pesos mexicanos, diferenciado por alcaldía y por un rango de menor, medio y mayor precio.

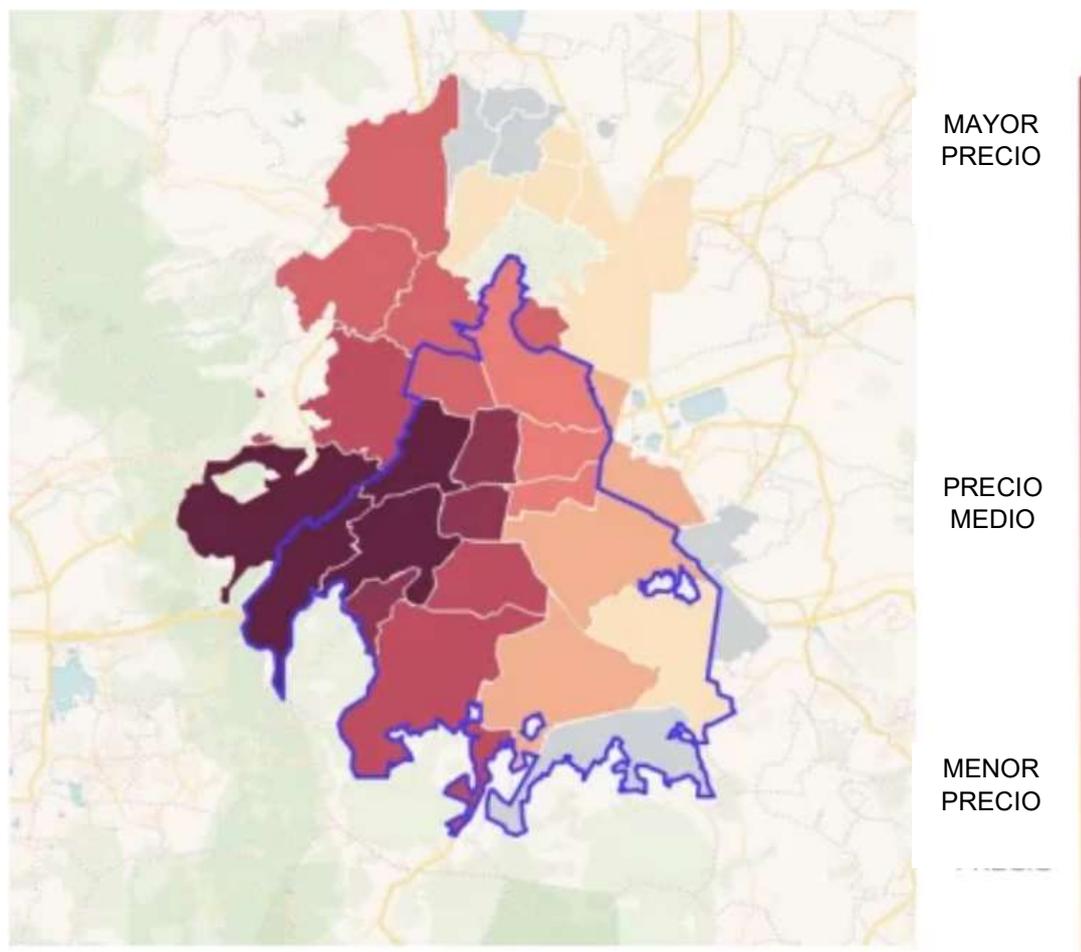
Figura 9. Precio de las viviendas según alcaldías de la CDMX (2021)



Fuente: Elaboración propia con base en Inmobiliare (25 enero, 2022)

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Mapa 2. Mapa de la CDMX de acuerdo con el precio de las viviendas (2021)



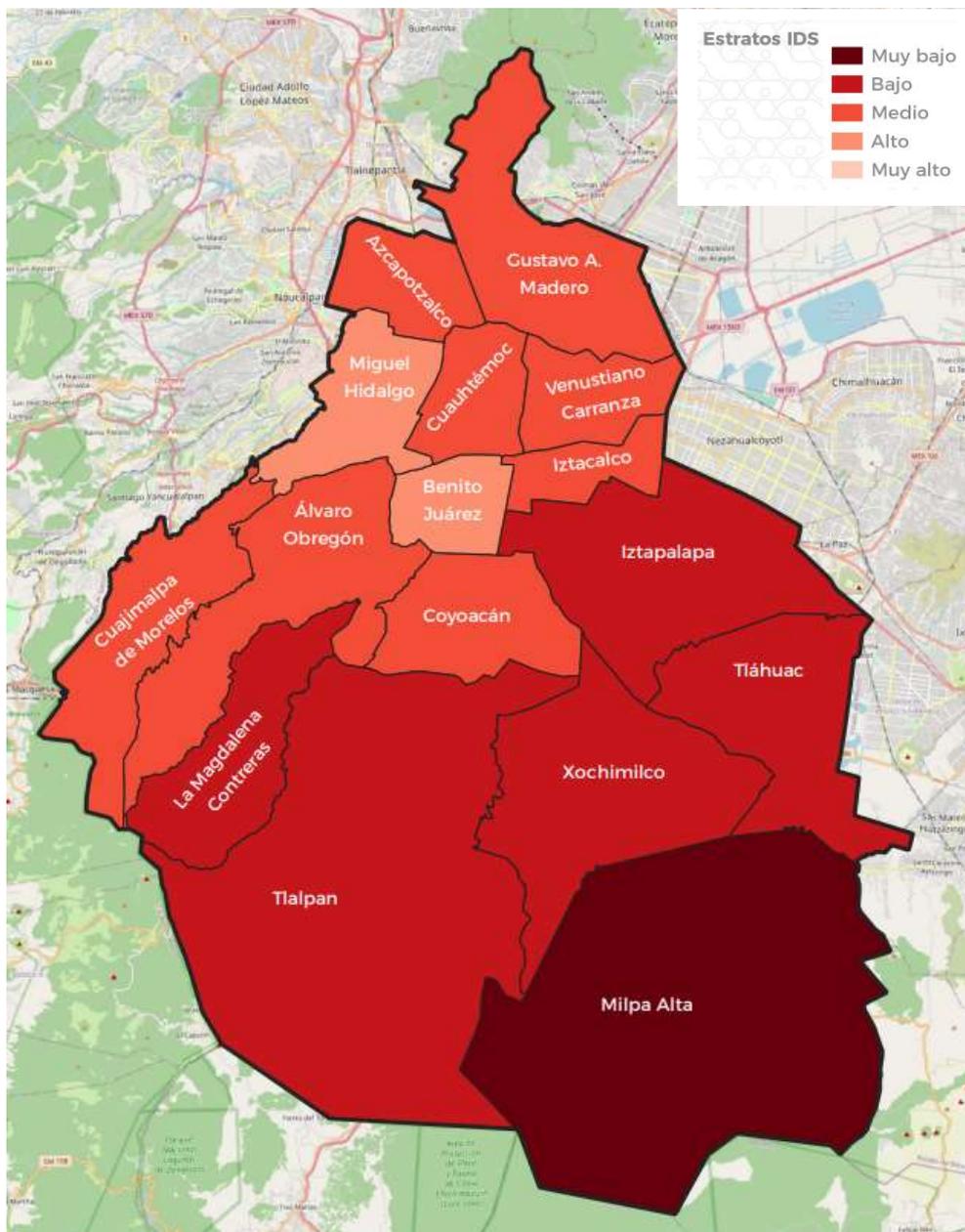
Fuente: Tomado de Inmobiliare (25 enero, 2022)

Como se puede observar, existe una concentración de Alcaldías con un precio de viviendas superior al resto, el top 5 lo conforman: Miguel Hidalgo, Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Cuauhtémoc, Benito Juárez, con un precio por metro cuadrado superior a los 30,000 pesos mexicanos. Con relación al precio, vale la

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

pena conocer el Índice de Desarrollo Social para cada una de las Alcaldías y poder establecer una relación entre ellos. En este caso, se espera que a mayor desarrollo social, mayor el precio de las viviendas. El **Mapa 3** muestra el índice de desarrollo social por alcaldía en el 2020.

Mapa 3. Índice de Desarrollo Social en la CDMX (2020)



LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Fuente: Tomado de EVALUA, estimaciones con base en el Censo y Marco Geo estadístico 2020

Como se puede observar, las alcaldías que presentan un mayor porcentaje de desarrollo social son Miguel Hidalgo y Benito Juárez, seguidos de un desarrollo medio por las alcaldías de Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Iztacalco, Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos y Coyoacán; mientras que las zonas con un bajo índice de desarrollo urbano fueron en Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac e Iztapalapa. Por último, la alcaldía con menor desarrollo se presentó en Milpa Alta.

Ahora bien, al comparar los **Mapas 2 Y 3**, las alcaldías que cumplen con una relación positiva entre precio y grado de desarrollo fueron las de Miguel Hidalgo y Benito Juárez. No obstante, siguiendo la misma lógica en esta relación, se puede decir que todas las alcaldías que presentan menor grado de desarrollo cumplen con el nivel de precios de las viviendas; a saber, Milpa Alta, Xochimilco, Tláhuac, Tlalpan, Magdalena Contreras e Iztapalapa.

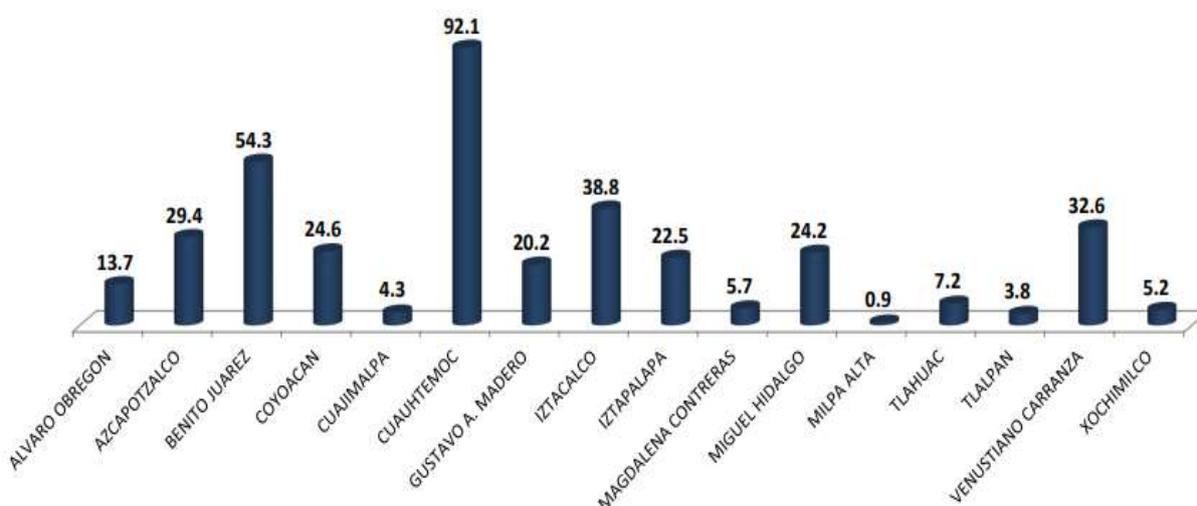
Como se puede apreciar en ambos mapas, las alcaldías con mayor número de territorios son las más rezagadas en cuestión de precios de las viviendas y desarrollo entre sus habitantes, lo cual convendría a las autoridades locales poner más atención en la dinámica entre estos territorios, especialmente en cuestiones de disponibilidad y accesibilidad a servicios básicos que permitan tener un mejor desarrollo social.

Otra conexión que nos permite conocer la desigualdad en términos de vivienda es la seguridad existente en las alcaldías de la Ciudad. En este sentido, la Figura 10 muestra el número de carpetas de investigación abiertas en el mes de abril del 2022, por lo que, muestra el número de delitos denunciados en la Procuraduría General de Justicia de la CDMX por alcaldía. Como se puede apreciar, la alcaldía con mayor número de incidencia delictiva fue la Cuauhtémoc, con un porcentaje del 92.1 %, seguidos de la Benito Juárez con 54.3 % e Iztacalco con 38.8 %. Con lo anterior, se puede demostrar que no existe una conexión positiva entre el índice

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

de desarrollo social con seguridad; más bien se puede asegurar que entre mejor grado de desarrollo, más vulnerables en cuestión de seguridad.

Figura 10. Delitos ocurridos por kilómetro cuadrado en cada una de las alcaldías de la CDMX al mes de abril 2022



Fuente: Tomado del Boletín Estadístico de la Incidencia Delictiva en la CDMX del mes de abril 2022: Fiscalía General de Justicia de la CDMX, 2022.

Si nos enfocamos únicamente en los robos cometidos a casa habitación al mes de marzo del 2022 en la Ciudad de México a nivel alcaldía, podemos ver en el **Mapa 4** que la alcaldía más afectada fue la de Coyoacán, con una tasa de 3.89 por cada 100,000 habitantes. Seguidas de la alcaldía Iztacalco, en donde se registró una tasa de 3.56, seguidos de Tláhuac con una del 3.55. Mientras que, las alcaldías que tienen un mayor índice de desarrollo social (Miguel Hidalgo y Benito Juárez) presentaron una tasa de 3.24 y 2.89, respectivamente. Por lo que, no se puede asegurar que una mejor zona esté relacionada con el nivel de seguridad, sin embargo, resulta vulnerable al respecto.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Mapa 4. Robo a casa habitación de la CDMX (marzo 2022)



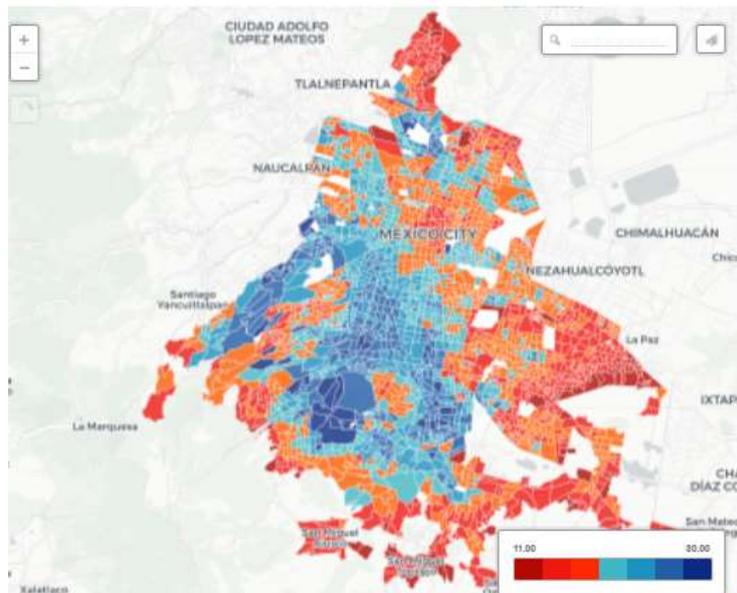
Fuente: Tomado del Observatorio Nacional Ciudadano (2022)

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Conectividad

Hoy en día contar con una red adecuada en telecomunicaciones es importante para un mejor desempeño en productividad a todos los niveles. A raíz de la pandemia generada por el virus SARS-CoV-19, mejor conocido como COVID-19, el trabajo desde casa, así como las clases en línea en varios niveles educativos requirió de una buena red de comunicaciones. Donde, a pesar de que las Ciudades cuenten con atributos en cuestión de conectividad a comparación de los asentamientos rurales, la pandemia dejó entrever que en la CDMX existía aún mucho trabajo que hacer en este campo en cuestión de infraestructura, innovación y alcance de red en zonas marginadas. Con base en lo anterior se presentan los siguientes **Mapas 5, 6 y 7**, en el cual muestra la disponibilidad de internet, de teléfono móvil y de computadoras en las viviendas de la CDMX.

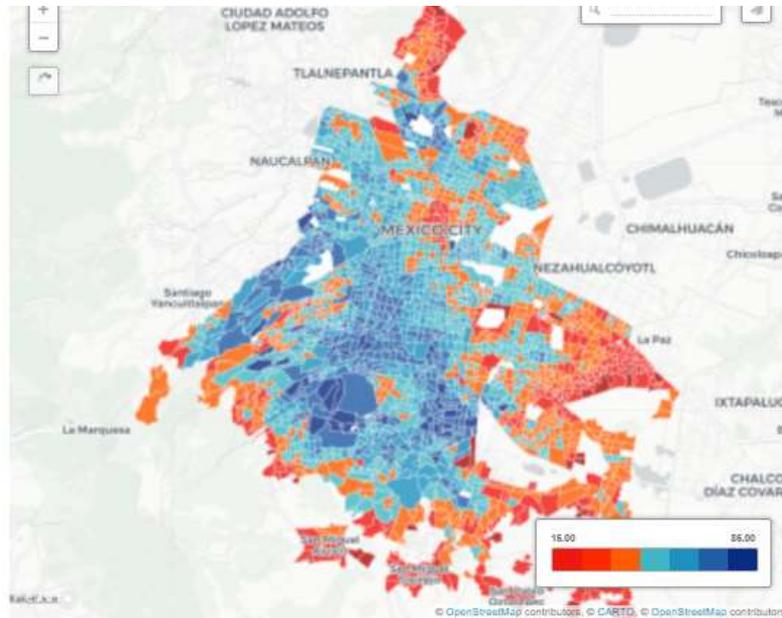
Mapa 5. Disponibilidad de Internet en Viviendas de la CDMX (2020)



Fuente: Tomado de Laboratorio para la Ciudad, 2022

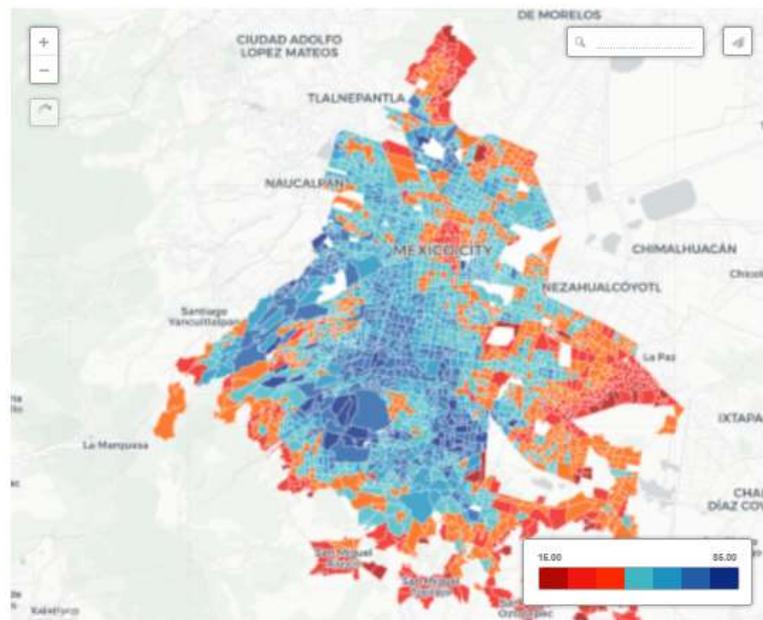
LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Mapa 6. Disponibilidad de Teléfono Móvil de la CDMX (2020)



Fuente: Tomado de Laboratorio para la Ciudad, 2022

Mapa 7. Disponibilidad de Computadoras en la CDMX (2020)



Fuente: Tomado de Laboratorio para la Ciudad, 2022

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Como puede observarse en los mapas anteriores, en el año 2020 las viviendas de la CDMX contaban con una mayor disponibilidad de computadoras en relación con teléfono móvil y la disponibilidad de internet. Donde, la mayor carencia de este rubro se encuentra principalmente en las Alcaldías de Tláhuac, Milpa Alta, parte de los límites de Xochimilco, una mayor parte de Coyoacán, el norte de la Gustavo A. Madero y el 100 % de todas las Alcaldías que se encuentran al sur de la Ciudad. Posteriormente, el rubro con el que más cuentan las viviendas del territorio es el de teléfono móvil, en el cual se presenta un patrón muy similar al de la tenencia de computadoras en el hogar. Sin embargo, a comparación de estas últimas, la tenencia de teléfonos móviles es superior a nivel hogar que el de computadoras.

No obstante, cuando se analiza el caso más importante en el ámbito de comunicaciones para estos tiempos, como la disponibilidad de internet en las viviendas, el mapa de la CDMX arroja una alarmante cifra de carencias en este rubro de la Ciudad. Donde, se pueden apreciar dos aspectos importantes, el primero, es que casi el 50 % de los hogares del territorio no cuentan con conectividad a internet y, el segundo, es que en el mapa se aprecia que la CDMX se encuentra dividida en dos partes casi iguales, en donde, los lugares que cuentan con una mayor conectividad coinciden con los centros que concentran mayor número de empleos y mejores ingresos.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

VIII. Conclusiones

Como se pudo demostrar a lo largo del documento, existen múltiples cuestiones sociales que se correlacionan con las viviendas. Dichos factores inciden directamente en el tipo de vivienda de las zonas e incluso con el nivel de carencia que padecen.

Hablar de cuestiones de desigualdad en la vivienda no solo debe permanecer en las características materiales; sino que también se deben contemplar características que potencian el desarrollo social de la zona, como por ejemplo, el índice de desarrollo social que contempla logros en cuestión de salud, educación, nivel de empleo, protección social y la propia calidad de la vivienda. Por lo cual, se debe considerar una sinergia entre todos estos factores para un mejor aprovechamiento de servicios, en donde no únicamente el gobierno o las autoridades locales intervengan en el otorgamiento de subsidios, sino también potenciar zonas marginadas en materia de educación y empleo, principalmente; con ello, los mismos residentes de la zona potenciarán el desarrollo de la zona, proponiendo soluciones a las condiciones en las que habitan.

La Ciudad de México está claramente dividida, por un lado, se encuentran las zonas de alto desarrollo urbano, mayores ingresos y mejor índice de desarrollo social; mientras que por el otro, se encuentran las zonas más rezagadas en materia de empleo, comunicaciones, nivel de educación, etc., dicha marginación va de la mano con el tipo de carencia que presenta la vivienda; por ende, las autoridades locales deberían enfocar la atención en estas zonas de acuerdo al tipo de actividad que se desempeña dentro de ella y generar un desarrollo de zonas locales que capten esta mano de obra y así lograr un desarrollo social y urbano más igualitario. Hoy en día, los países en general buscan llegar a una ciudad sostenible, donde las actividades del ser humano vayan de la mano con la naturaleza. Por esta razón, se debe invertir en energías que capten un mejor aprovechamiento de los recursos naturales sin perjudicar a lo natural.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Posibles soluciones

1. Las autoridades locales deben otorgar subsidios a las viviendas que se encuentran con más carencias materiales, sobre todo en cuestión de drenaje, abastecimiento de agua, energía y conectividad.
2. Se debe considerar una sinergia entre todos estos factores para un mejor aprovechamiento de servicios, en donde no solo el gobierno o las autoridades locales intervengan en el otorgamiento de subsidios, sino que la misma población sea potenciador de cambio.
3. Las carencias que poseen las viviendas o las zonas en las que estas se encuentran, pueden ser vistas como una oportunidad de realizar nuevos planes en los que se contemple, además de su desarrollo, un abastecimiento de tipo sustentable para lograr con ello la preservación de especies y generaciones futuras.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

IX. Bibliografía

Abeles, M., & Toledo, F. (2011). Distribución del ingreso y análisis macroeconómico: Un repaso de la literatura y de los desafíos de la política económica. Y. Ministerio de Empleo (Ed.), Distribución del ingreso: Enfoques y políticas públicas desde el sur (págs.). Buenos Aires: Programa Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD.

Becker, G. (1975). Human Capital: A theoretical and Empirical Analysis. (Segunda). Columbia University Press.

Campos, R., Chávez, E., & Ezquivel, G. (2014). Los Ingresos Altos, la Tributación Óptima. Centro de Estudios de las Finanzas Públicas.

Esquivel, G. (2015). Desigualdad extrema en México. OXFAM. https://www.oxfamexico.org/sites/default/files/desigualdadextrema_informe.pdf

Friedman, M. (1953). Choice, Chance, and the Personal Distribution of income. *Journal of Political Economy*, 4(61), 277–290.

Guerrero, Eliseo. “Viviendas particulares deshabitadas por AGEB, de acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.” Twitter, el 12 de marzo de 2021, <https://twitter.com/EliseoGuerreroS/status/1370498303775940617>.

Keynes, J. M. (1936). Teoría general del empleo, el interés y el dinero (Séptima). Fondo de Cultura Económica.

Laboratorio de la Ciudad. “Mapas”. Laboratorio de la Ciudad, el 22 de mayo de 2022, <https://labcd.mx/lo-que-hacemos-terms/mapas/>.

Landázuri, O., & Mercado, D. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Revista Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 89-113.

LA DESIGUALDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Mandel, E. (1986). Las ondas largas del capitalismo. La interpretación marxista. Siglo XXI.

Medina, F. (2001). Consideraciones sobre el índice de Gini para medir la concentración del ingreso. *Estudios Estadísticos y Prospectivos*, 1(9), 43.

Maya, E., & Bournazotj, E. (2012). La vivienda en México. Temas contemporáneos. México: UNAM.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2018). Vivienda y ODS en México. México.

RUV. "Cifras básicas". Registro Único de Vivienda, el 22 de mayo de 2022, <http://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>

Reynolds, C. (1977). Por qué el "Desarrollo Estabilizador" de México fue en realidad desestabilizador (Con algunas implicaciones para el futuro). *El trimestre económico*, 44(176), 997–1023.

Sobrino, J. (2011). La urbanización en el México contemporáneo. Reunión de Expertos sobre: "Población territorio y desarrollo Sostenible" (pp. 1–21). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Tuirán, A. (2000). La distribución del ingreso monetario en México.

Womack, J. (2012). La economía de México durante la Revolución, 1910-1920: Historiografía y análisis. *Argumentos*, 69, 13–56

Es una investigación de análisis del Partido Acción Nacional en la Ciudad de México.
Registro ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor en trámite
Partido Acción Nacional en la Ciudad de México
Durango No. 22, Col. Roma, C.P. 06400, México, CDMX.