

# El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México

## The Program of Popular Housing Renewal: Habitability and permanence in Mexico City central areas

María Teresa Esquivel Hernández\*

Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Ciudad de México, México

DOI: <http://dx.doi.org/10.28928/revistaiztapalapa/802016/atc3/esquivelhernandezmt>

### Resumen

Las áreas centrales de la Ciudad de México en los últimos años se han visto impactadas por un dinamismo inmobiliario sin precedentes. En este trabajo se analiza la dificultad cada vez mayor que tienen los pobladores de escasos recursos para habitar y permanecer en ese espacio. El Programa Renovación Habitacional Popular (RHP) marcó un hito en la política habitacional por haber apoyado a más de 40 000 familias que pudieron conservar su ubicación céntrica, sus barrios y sus formas de vida. A tres décadas de su aplicación, se hace necesario revisar las condiciones de habitabilidad en que se encuentra este gran parque urbano.

**Palabras clave:** centralidad, política habitacional, vivienda, habitabilidad, barrio

### Abstract

The central areas of Mexico City in recent years have been impacted by an unprecedented dynamism property. In this paper the increasing difficulty for people to live and stay that space is analyzed. The Renovación Habitacional Popular program (RHP) was a milestone in the housing policy for supporting more than 40 000 families could maintain their central location, their neighborhoods and their lifestyles. Three decades after its application, it is necessary to check the living conditions found in this large urban park.

**Keywords:** centrality, housing policy, dwelling, habitability, quarter



**IZTAPALAPA**

*Agua sobre lajas*

\* Doctora en Diseño. Profesora-investigadora en el Área de Sociología Urbana de la UAM Azcapotzalco.  
[maraesquivel2014@gmail.com](mailto:maraesquivel2014@gmail.com)

**L**a política de regreso al centro que en los últimos años ha estado presente en la discusión y en la agenda urbana, y que se cristalizó en un dinamismo inmobiliario sin precedentes, ha impactado las áreas centrales de la ciudad, incluso aquellas en donde se asientan barrios populares deteriorados, amenazando la permanencia de la población de bajos ingresos. Desde hace ya varias décadas, los habitantes de las áreas centrales han venido resistiendo las presiones no solo del capital inmobiliario, también los programas estatales de renovación urbana y la expansión de los espacios comerciales y de oficinas se han constituido en factores que han expulsado a la población de menores recursos de las zonas céntricas. Esta población enfrenta cotidianamente dificultades para habitar y permanecer en las áreas centrales. Los sismos de 1985 destruyeron miles de viviendas en el centro de la Ciudad de México, algunas de ellas viejas casonas o vecindades en estado ruinoso que los movimientos telúricos terminaron por derrumbar. Como respuesta ante la emergencia se conformó el Programa Renovación Habitacional Popular (RHP), el cual marcó un hito importante en la política habitacional para estos espacios centrales. A través de RHP más de 40 000 familias que arrendaban cuartos y vecindades deterioradas se volvieron propietarias de viviendas consolidadas y pudieron conservar su ubicación céntrica, sus barrios y sus formas de vida.

A tres décadas de la construcción de estos inmuebles se hace necesaria y urgente la revisión de las condiciones de habitabilidad en que se encuentran, saber quiénes son sus actuales habitantes, cómo perciben su espacio y qué tanto se ha logrado la movilidad de los beneficiarios originales.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Este artículo es un avance de la investigación titulada “A dos décadas y media de Renovación Habitacional Popular” que se desarrolla en el marco del Proyecto: Hábitat y Centralidad. Dinámicas urbanas, conflictividad socio-espacial y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la Ciudad de México, coordinado por René Coulomb y financiado por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (proyecto número 168252). Convocatoria de Investigación Científica Básica 2009.

Para responder estas interrogantes utilizamos distintas fuentes de información. Por un lado, empleamos los datos de la Encuesta Hábitat y Centralidad,<sup>2</sup> de donde obtuvimos información muy valiosa sobre las personas que habitan en estas viviendas, así como las percepciones que elaboran sobre su barrio. Retomamos también una serie de entrevistas en profundidad que se levantaron en el marco del curso Técnicas de Análisis Urbano II, de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM-Azcapotzalco, con las que buscamos rescatar el significado que los habitantes le han otorgado a la vivienda de RHP y a su experiencia de habitarla. Finalmente, realizamos una recopilación fotográfica de los inmuebles, ya sea en campo o a través de recorridos con el Google Maps para conocer sus condiciones físicas y las de su entorno barrial.<sup>3</sup>

El artículo se integra por dos grandes apartados. En el primero, que constituye los antecedentes, se parte del impacto que tuvieron los sismos de 1985 y el contexto en el que surge el Programa RHP. Se rescata el perfil de los beneficiarios originales y las características de las viviendas y conjuntos habitacionales construidos en el marco del programa, todo ello en el contexto de la problemática que enfrentan los barrios céntricos de la ciudad. El segundo gran apartado busca analizar lo que ha pasado con las viviendas a tres décadas de su construcción, quiénes las habitan, si han permanecido los beneficiarios originales o estas han entrado al mercado habitacional ya sea a través de la renta o venta, y en qué condiciones de habitabilidad se encuentran en la actualidad. Por último, se presentan unas consideraciones finales en las que se reflexiona sobre el programa RHP, los inmuebles y sus habitantes.

<sup>2</sup> Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014, en 3 000 viviendas ubicadas en 10 polígonos o "áreas testigo". De esta gran base, se integró una submuestra de 300 casos que corresponden a viviendas del Programa de Renovación Habitacional Popular y que se encuentran en cuatro de los 10 polígonos: Alameda Sur, Doctores, Barrio de Los Ángeles (colonia Guerrero) y Vieja Merced. Sin embargo, al trabajar la sub-base, nos percatamos de que los encuestadores aplicaron el cuestionario también en predios que no corresponden a RHP. Por tal motivo, y una vez depurada la sub-base, nos quedamos con 144 cuestionarios: 25.7 % (37 casos) caen en el área de Alameda Sur, 50 % (72 casos) en la colonia Doctores, 11.1 % (16 casos) en la colonia Guerrero, Barrio de los Ángeles y 13.2 % (19 casos) en la Nueva Merced.

<sup>3</sup> El análisis fotográfico está aún en proceso. A través de una ficha técnica de observación fotográfica se registran, predio por predio, las condiciones físicas en que se encuentran los inmuebles de RHP (pintura, humedades, condiciones de los espacios colectivos, ampliaciones, usos distintos al habitacional, etc.) y las características del barrio en donde se localizan; con ello se está armando un banco de datos cuya finalidad es contar con un registro completo sobre las condiciones físicas y urbanas que caracterizan actualmente estos conjuntos habitacionales.

## Antecedentes: los sismos de 1985 y la cuestión urbana

Los sismos que sacudieron al país en 1985 trajeron a la Ciudad de México una gran destrucción de inmuebles y cobraron miles de vidas humanas. Las áreas centrales de la ciudad fueron las más dañadas, particularmente ahí donde prevalecía el inquilinato de bajo costo habitando vecindades que tenían décadas de abandono y descuido. El decreto de Congelación de Rentas había mostrado su efecto perverso: para los propietarios ya no era negocio rentar las viviendas a las familias de bajos recursos, por lo que los caseros recurrían a lanzamientos, demoliciones y a una inversión nula que iba dañando paulatinamente los inmuebles hasta volverlos inhabitables.<sup>4</sup> Los sismos de 1985 solo vendrían a acelerar el proceso destructivo de estos inmuebles y con ello a crear las condiciones óptimas para lograr finalmente la expulsión de los sectores pobres de las áreas centrales.<sup>5</sup>

Los damnificados de los sismos conformaban tres grupos principales: los que poblaban las unidades habitacionales de Nonoalco-Tlatelolco y el Conjunto Benito Juárez, cuya administración recaía en el gobierno; los residentes de colonias de clase media (Roma, Juárez, Narvarte, Condesa y aledañas); y los habitantes de barrios céntricos (Tepito, Peralvillo, Morelos y Guerrero) conformados por familias de escasos recursos y con gran arraigo en estas zonas (Gobierno de Miguel de la Madrid, 1985). La atención gubernamental y las modalidades de apoyo también se distribuyeron según esta tipología. En este artículo nos centramos en la situación de los sectores de más bajos ingresos, habitantes de áreas céntricas caracterizadas por su deterioro y degradación, pero también por su fuerte arraigo e identidad con sus barrios. Este fue el sector atendido por el Programa.

El curso que tomó el proceso de reconstrucción, sin duda alguna, se vio impactado por las experiencias de negociación que desde años atrás ya se había establecido entre el gobierno y los habitantes de las áreas centrales deterioradas de la ciudad.<sup>6</sup> Es

<sup>4</sup> Antes de los sismos era común que las vecindades en cada temporada de lluvias se desplomaran o sufrieran fuertes daños, como consecuencia de la falta de mantenimiento.

<sup>5</sup> Después del temblor la primera reacción de los inquilinos de predios dañados fue aferrarse a sus vecindades, a sus barrios y a su medio cultural y económico. Y los propietarios aprovecharon la situación de inseguridad y confusión para buscar el desalojo de las viviendas mediante peritajes exagerados, derrumbes provocados o, incluso, colocando candados en la puerta (Connolly, 1985:40). Por su parte, Azuela señala que los casatenientes trataron de desalojar a sus inquilinos llegando incluso a iniciar la demolición de viviendas que no habían sufrido daños (1986:55).

<sup>6</sup> Es el caso de la Cooperativa Guerrero y el Plan Tepito, que desde décadas atrás ya tenían estrategias de apoyo a los inquilinos de las vecindades y proyectos para la construcción de vivienda nueva (Connolly, 2010:71).

decir, en el tiempo en que ocurrieron los sismos existía ya una red que tenía varios años de trabajar los temas de la vivienda en los barrios deteriorados, el inquilinato y la regeneración urbana, que involucraba organizaciones no gubernamentales, universidades y organizaciones sociales (Connolly, 2010).

Estas organizaciones encabezaron un movimiento de más de 150 000 damnificados agrupados en alrededor de 80 organizaciones que demandaban ayuda para la reconstrucción inmediata, congelación de rentas, canalización de la ayuda interna y externa a los damnificados, castigo a los responsables de los derrumbes y empleo para los que se quedaron sin trabajo. Una de las principales solicitudes de estas organizaciones, y en general de la sociedad civil, era garantizar la permanencia de los damnificados en sus barrios, ante la presión de los propietarios de los inmuebles que no veían el momento de poder expulsar a los inquilinos para recuperar su inversión. El 2 de octubre los representantes de las organizaciones entregaron un pliego petitorio al presidente de la República en el cual se incluía, entre otras demandas, la de expropiar edificios y vecindades para impedir el desalojo de los inquilinos por parte de los caseros (Azuela, 1986:57).

Después de arduas negociaciones, el 11 de octubre se publicó el primer Decreto Expropiatorio de 5 427 predios en las colonias dañadas por los sismos en las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Gustavo A. Madero; y tres días después se promulgó otro decreto presidencial mediante el cual se creaba el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular (RHP), que fue el encargado de las tareas de reconstrucción de vivienda en los predios expropiados.

El 21 de octubre se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un segundo decreto expropiatorio que corregía los errores del anterior<sup>7</sup> y que expropiaba un total de 3 107 predios. Este decreto se constituyó en la base de actuación del Programa RHP y estableció que sus objetivos serían reparar, rehabilitar y reconstruir las viviendas de los predios expropiados, y brindar a la población de menores recursos la posibilidad de adquirir en propiedad la vivienda que habitaban antes del sismo, ya fuera rehabilitada o nueva. Es decir, con este decreto se delimitó a los que serían los beneficiarios del Programa.

<sup>7</sup> De acuerdo con la visión oficial, el primer decreto se realizó bajo mucha presión y, entre otros errores, incluía algunas viviendas unifamiliares habitadas por sus propietarios, otras que no habían sido dañadas por los sismos, terrenos baldíos, inmuebles que ya pertenecían al Estado, locales comerciales, templos, construcciones sindicales y, en cambio, no habían sido considerados otros predios con vecindades deterioradas que resultaban peligrosas para sus habitantes (Gobierno de Miguel de la Madrid, 1988). En el segundo decreto se incluyeron o descartaron inmuebles en apego a las negociaciones políticas que tuvo el gobierno con algunos propietarios afectados o con las organizaciones vecinales más combatientes (López y Verdusco, 1986:35).

El impacto que a nivel urbano tuvo el decreto es también significativo, ya que en aquellas colonias donde las expropiaciones fueron significativas, afianzó la presencia de la vivienda popular y con ello impidió fuertes modificaciones de los usos del suelo, que son las que expulsan a la población de menores ingresos (López y Verduzco, 1986:28). En general, con el decreto se garantizó a los beneficiarios el acceso a un suelo bien ubicado, con todos los servicios y con una localización céntrica; se conservaron los talleres y accesorias, así como la imagen urbana de las áreas centrales.

Para ello, se aseguraron mecanismos financieros accesibles (tasas de interés blandas y tiempos adecuados)<sup>8</sup> a una población de muy bajos ingresos, conformada por desempleados y trabajadores eventuales y excluida de cualquier otro programa habitacional (Connolly, 2010:4). A los dueños de los inmuebles se les pagarían sus propiedades al valor catastral actualizado.

Meses más tarde (en mayo de 1986), y como resultado de un proceso intenso de organización de los damnificados y de negociación entre autoridades y representantes de grupos sociales, se firmó el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular, mediante el cual se acordaron las condiciones en que se llevaría a cabo el Programa.<sup>9</sup> En ese Convenio se definió el precio y las condiciones de pago de cada uno de los tres tipos de acciones (vivienda nueva, rehabilitación y arreglos menores).<sup>10</sup> Se estableció que se repararían y construirían más de 40 000 viviendas en beneficio de cerca de 250 000 personas, en un plazo de un año y medio, a partir de los sismos de 1985.

Ante la incertidumbre que experimentaban los damnificados, una de las primeras tareas que emprendió RHP fue el registro de los beneficiarios y con esta base se expidieron Certificados de Derechos del PRHP mediante los cuales se avalaba la entrega de créditos para la rehabilitación o la adquisición de vivienda.<sup>11</sup> Los comer-

<sup>8</sup> Los créditos se fijaron a siete años. El monto para vivienda nueva se estableció en 2.9 millones de pesos, para rehabilitación en 1.8 millones y para arreglos menores en hasta 945 000 pesos. En ese momento, el salario mínimo general en el Distrito Federal ascendía a 49 500 pesos mensuales.

<sup>9</sup> Este documento fue firmado por el Gobierno Federal (DDF, SEDUE y RHP), las diversas organizaciones de damnificados, institutos y universidades, colegios de profesionistas, fundaciones y asociaciones civiles, así como algunas cámaras empresariales conectadas con la construcción (Aguilera, 2005:34).

<sup>10</sup> Los estudios que se realizaban desde noviembre indicaban que se construirían 21 261 viviendas nuevas, se rehabilitarían 14 940 y se repararían los acabados de 8 587 (RHP, 1988).

<sup>11</sup> Para López y Verduzco, los damnificados tenían el temor de que estos certificados fueran un simple derecho de opción de compra, como sucedió bajo el Plan Tepito “cuando se demolieron las vecindades en que habitaban 600 familias y se les ofreció la posibilidad de comprar un departa-

cientes que ocupaban accesorias en los inmuebles expropiados tendrían derecho a créditos en condiciones similares a las establecidas para las viviendas nuevas. RHP se comprometió a cubrir todos los gastos de escrituración.

Es importante resaltar que para proteger a las familias beneficiarias y con la idea de evitar la especulación inmobiliaria y el arrendamiento ilegal, se dictaron normas para el usufructo y la comercialización de las viviendas. Así, en el contrato de compraventa los beneficiarios se comprometerían a destinarlas exclusivamente a uso habitacional y ocuparlas personalmente con su familia, a no dar su disfrute por ningún medio a terceros y a no gravarla o enajenarla en forma alguna hasta que fuera cubierto totalmente la hipoteca.<sup>12</sup>

### ¿Quiénes fueron los beneficiarios del Programa?<sup>13</sup>

La mayoría de las colonias en donde se aplicó el Programa corresponde a las áreas más antiguas de la ciudad; por ello, el parque habitacional se caracterizó por el alto grado de deterioro, consecuencia de la temporalidad constructiva, pero también de la calidad de los materiales empleados en la construcción y de la falta de mantenimiento de los inmuebles. Se trataba de zonas con una diversidad de usos del suelo y una presencia fuerte de rentas congeladas.

De la población que fue atendida por el Programa, 67 % tenían más de 20 años de residencia en el barrio y 45 % habitaban la misma vivienda, lo que nos habla de un fuerte arraigo a la zona, pero también de la no movilidad residencial por la presencia de rentas congeladas o de inquilinato de muy bajo precio. La gran mayoría de ellos (97 %) eran inquilinos y pagaban en promedio 9 % del salario mínimo, que en la época era de 1 650.00 pesos diarios.

Ocho de cada 10 familias habitaban una vivienda de superficie menor a los 40 m<sup>2</sup>. El número promedio de ocupantes por vivienda era de 4.6 personas. Poco menos de la mitad de las viviendas contaba con un solo cuarto y en siete de cada

---

mento. Este para la tercera parte de los beneficiados resultó inaccesible económicamente, por lo que estas familias acabaron sin vecindad vieja ni departamento nuevo" (1986:35).

<sup>12</sup> Los créditos se pagarían en ocho años y medio, con mensualidades que no excederían el equivalente a 30 % del salario mínimo vigente en el Distrito Federal, y con una tasa de interés anual sobre saldos insolutos de 17 %.

<sup>13</sup> Para conocer el perfil de los beneficiarios retomamos los datos de un estudio realizado por el organismo. Este estudio tiene su base en el procesamiento de 36 479 fichas socioeconómicas de RHP y con información de diversos trabajos realizados a partir del sismo en la zona (RHP, 1988).

10 casos, la población compartía el baño. Y si bien todos contaban con los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, la mitad señaló que la provisión era deficiente o mala.

La presencia de hogares encabezados por mujeres en 1985 era más alta (28 %) que la registrada para el D. F. (que en 1970 era de 17.4 %). Los jefes declararon tener un promedio de 43 años de edad (la mitad tenía entre 25 y 45 años), y 15 % eran adultos mayores, en general mujeres solteras, viudas o divorciadas.

La mayoría de los jefes declararon contar con trabajo y un alto porcentaje estaba ocupado en el sector de servicios y el comercio, con un ingreso promedio de 1.6 veces el salario mínimo (vsm) (RHP, 1988:32). Como puede observarse, por sus características socioeconómicas, la población beneficiaria tenía una condición social precaria, lo que, en otras circunstancias, las hubiera excluido de todo programa habitacional financiado por el gobierno.

## Las viviendas de RHP y los barrios céntricos

La construcción de las viviendas inició en marzo de 1986 y los últimos inmuebles fueron entregados en julio de 1987. Durante esta etapa de edificación fue necesario que la población desalojara sus viviendas. Para ello se llevaron a cabo dos programas de alojamiento temporal: por un lado, la construcción de poco más de 20 000 viviendas provisionales, y por el otro un sistema de apoyo económico para el pago de renta y mudanza, el cual benefició a 19 875 familias (RHP, 1988:109).

En el contexto del Convenio de Concertación, los damnificados influyeron en buena parte de las decisiones de diseño y financiamiento de sus viviendas. Lograron que se construyera en los mismos espacios en los que se ubicaban los inmuebles dañados (obviamente, también en el mismo barrio y predio por predio); con ello se respetaban las características urbanas, la identidad cultural y el arraigo de los habitantes a su entorno, además de la posibilidad de conservar no solo su vivienda, sino también su fuente de trabajo.<sup>14</sup>

Se habló también de defender ante las autoridades el rescate del diseño de las vecindades<sup>15</sup> que habitaban, por ello las viviendas se agruparon formando pequeños

<sup>14</sup> En las áreas centrales de la ciudad, "el uso de las calles para actividades comerciales y de servicios y la existencia de talleres y pequeños negocios constituyen una importante fuente de empleo para las comunidades y un factor que favorece el arraigo en los barrios" (Cisneros, 1986:342).

<sup>15</sup> La defensa de la tradicional "vecindad" como espacio de convivencia social y ayuda mutua generó problemas, ya que "algunos proponían rescatar toda la imagen tradicional de la vecindad, inclu-

conjuntos habitacionales con un patio central y con altura de dos y tres niveles.<sup>16</sup> Cada vivienda tendría una superficie de 40 m<sup>2</sup>, divididos en dos recámaras, cocina, baño, sala-comedor y espacio para lavar.

Una cuestión importante es que el Programa posibilitó que los inquilinos pasaran a ser propietarios de sus viviendas,<sup>17</sup> evitando con esto su desplazamiento hacia las áreas periféricas de la ciudad. Además, los nuevos propietarios, una vez liquidados los créditos, legalmente estarían en condiciones de vender o rentar su vivienda, incorporándola al mercado inmobiliario y permitiéndoles su movilidad residencial.

Paralelamente se presentó una iniciativa presidencial de reforma a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, con la que se instauró la figura del *Condominio Vecinal*, aplicable exclusivamente a la vivienda popular. Esto implicó la necesidad de fomentar la cultura de la responsabilidad compartida en la conservación de los inmuebles, situación hasta entonces desconocida para los nuevos propietarios (Aguilera, 2005).

El Programa de RHP surgió en un contexto de emergencia y tuvo una duración limitada: 18 meses, como lo establecía el decreto que le dio vida. Durante el tiempo que funcionó se construyeron más de 40 000 viviendas en las áreas populares de la ciudad; de ese modo cumplió con el objetivo para el que fue creado<sup>18</sup> y dejó grandes enseñanzas al impactar las subsecuentes acciones en materia de vivienda.

## A 30 años del Programa de RHP

Han pasado tres décadas de la entrega de los conjuntos de RHP y es por todos conocido el alto grado de deterioro físico en que se encuentran en la actualidad la mayor parte de estos inmuebles. A pesar de que las viviendas funcionaron bajo la figura

---

yendo los lavaderos y espacios de tendido de ropa comunes. La gente protestó y exigió servicios independientes, limitando el sentido comunitario de la vecindad a las actividades de interés multifamiliar" (Cisneros, 1986:341).

<sup>16</sup> El 3 de julio se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* el nuevo Reglamento de Construcción, que incluía una serie de normas técnicas complementarias para el diseño estructural considerando factores de sismo y viento y recomendaciones sobre la calidad de los materiales y los procedimientos (RHP, 1988: 108).

<sup>17</sup> Con el Programa se convirtieron en propietarias 259 600 personas, habitantes de las 48 749 viviendas que arrendaban antes de los sismos (RHP, 1988:109).

<sup>18</sup> Se construyeron 45 133 viviendas y 3 316 accesorias. Del total de esas construcciones (tanto viviendas como accesorias), 46 358 fueron realizadas por el Programa RHP y 2 391 por organizaciones no gubernamentales (Aguilera, 2005:45).

legal de Condominio Vecinal desde que fueron asignadas a sus beneficiarios,<sup>19</sup> todo parece indicar que estos no lograron, en su gran mayoría, ponerse de acuerdo para el mantenimiento y para asumir la responsabilidad compartida de su conjunto habitacional, lo que se ha traducido en un gran menoscabo de los inmuebles.

Por otro lado, si bien las modificaciones hechas al Reglamento de Construcción facilitaron la edificación de vivienda popular en las áreas centrales y permitieron la pronta atención de miles de familias damnificadas, los estándares de calidad de las viviendas disminuyeron: se construyeron casitas o departamentos muy pequeños, sin acabados y edificadas con materiales baratos y de baja calidad.<sup>20</sup>

Estos factores se han conjugado y han tenido un efecto acumulativo en el tiempo que se ha traducido en problemas físicos, estructurales y en relaciones vecinales conflictivas. Con ello las familias han perdido, porque sus viviendas cada vez se deterioran más, baja su valor en el mercado inmobiliario y esto les impide venderlas o rentarlas en condiciones favorables (o por lo menos iguales a las de su entorno), reduciendo su movilidad residencial.<sup>21</sup> Los impactos negativos que este deterioro genera no se quedan aquí, se extienden al barrio y a la ciudad completa.

Para Eduardo Rojas, en América Latina (y en México) las viviendas sociales y el entorno urbano presentan procesos de deterioro, así como la descomposición social y el confinamiento e inmovilidad de la población a estos espacios:

Los propietarios terminan en posesión de un activo inmobiliario desvalorizado y con poca demanda que por consiguiente no constituye un primer paso en un proceso ascendente de mejor vivienda y localización, incluso cuando los propietarios tengan recursos para

<sup>19</sup> El 9 de mayo de 1986 se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* el Decreto por el que se adiciona a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal el Capítulo VIII con los artículos del 46 al 51, en los que se define el Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal como un régimen excepcional que se aplicará a los inmuebles que estén incluidos en el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular y en las viviendas de interés social. *Diario Oficial de la Federación* 09/05/1986. Disponible en <[http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4793336&fecha=09/05/1986&print=true](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4793336&fecha=09/05/1986&print=true)>.

<sup>20</sup> Con este nuevo reglamento, además de permitir la construcción de viviendas muy pequeñas, prácticamente desaparecieron los espacios de uso colectivo de los conjuntos y no se dotó a los beneficiarios de lugares de estacionamiento. Todo esto provocó densidades más altas a las entonces permitidas. Estas disposiciones se siguieron aplicando en las subsecuentes acciones de vivienda de interés social, generando múltiples problemas de habitabilidad que hasta la fecha continúan, y olvidando que estas medidas se tomaron en el contexto de un programa emergente de vivienda.

<sup>21</sup> Con movilidad residencial nos referimos a la capacidad que una vivienda proporciona a sus habitantes (propietarios) para lograr una mejora residencial, "a través de capitalizar la propiedad de la vivienda en donde viven" (Cortés Alcalá, 1995:340).

adquirir una vivienda mejor. Esta situación conduce a dos problemas económicos. El primero es la pérdida de valor de las viviendas que a corto andar tienen un precio de mercado (cuando existe) que es menor que el costo de producción. El otro es que genera una gran inflexibilidad en el mercado de venta o arrendamiento de estas viviendas que repercute en los mercados laborales. Los trabajadores dejan de desplazarse a ciudades o barrios con mejores oportunidades de empleo porque no pueden vender o arrendar las viviendas que recibieron del Estado (Rojas, 2009:122).

Para este autor, se trata de un problema de segunda generación, ya que “afecta a hogares que tienen vivienda, en oposición al problema más común, o de primera generación, que sufren los hogares sin vivienda o que habitan en viviendas y barrios informales” (Rojas, 2009:113). El enorme parque habitacional conformado por las más de 40 000 viviendas de RHP no puede ni debe abandonarse a su suerte. Su rescate constituye un gran desafío para los encargados de la política habitacional de la ciudad, ya que en ella residen miles de habitantes de bajos ingresos que no cuentan con los recursos para reparar sus viviendas, pero también por los efectos que el deterioro de estas trae a su calidad de vida, a sus barrios y a la urbe en general.

En este trabajo buscamos analizar las condiciones de habitabilidad en que se encuentran las viviendas de RHP, saber quiénes viven ahí, cómo perciben su espacio y qué tanto se ha logrado la movilidad de los beneficiarios originales.

## ¿Quiénes habitan las viviendas de RHP?

Actualmente seis de cada 10 familias encuestadas son propietarias de su vivienda. De estas, 91.6 % ya terminaron de pagarla y el resto continúan liquidando su crédito. Los jefes propietarios que ya pagaron tienen un promedio de edad 10 años mayor que quienes no han terminado de pagar (56 años frente a 46). De los propietarios, 59.7 % son beneficiarios originales del Programa de RHP. Es decir, habitan la vivienda desde que les fue otorgada.

La densidad habitacional de RHP es de 3.4 personas por vivienda,<sup>22</sup> más baja que la registrada cuando se les entregó la vivienda (4.6) y que el promedio que en 2010

<sup>22</sup> Del total, 3.5 % son hogares unipersonales, en 50.7 % de las viviendas habitan dos o tres personas, en 40.3 % hay cuatro o cinco personas, y en el resto (5.6 %) viven seis o siete individuos. Si consideramos que 2.5 personas por cuarto es considerado hacinamiento y si estas viviendas tienen dos cuartos, entonces podemos afirmar que, según nuestros cálculos, en 4.2 % de las viviendas hay hacinamiento.

registró la Ciudad de México (3.6), pero más alto que las delegaciones centrales.<sup>23</sup> Casi seis de cada 10 hogares son nucleares (59%), 37.5% son ampliados y 3.5% unipersonales en los que en su mayoría se trata de una mujer que vive sola. Los jefes varones tienden a conformar fundamentalmente hogares nucleares, mientras que los ampliados son más frecuentes en aquellos con jefatura femenina, esto debido a las estrategias de estos hogares para hacer frente a su reproducción cotidiana (cuadro 1).

En promedio, los jefes tienen 50.5 años,<sup>24</sup> edad muy por encima de los beneficiarios originales al entregarles la vivienda (43 años). Cuando estas fueron asignadas había un porcentaje mucho más alto de hogares encabezados por mujeres (28%) que el actual (22.2%).<sup>25</sup> Según la encuesta, las jefas de hogar tienden a ser de mayor edad (54.7 años en promedio frente a 49.3 de los jefes varones), y esos hogares son más pequeños que los encabezados por un hombre. Los hogares ampliados y los unipersonales tienen un peso mayor en las viviendas que tienen una mujer como jefa (cuadro 1). Es importante destacar que los hogares con jefes mayores a 65 años y aquellos que tiene una mujer que lo encabeza, son considerados por la política social del Distrito Federal como grupos vulnerables.

Si a esto añadimos el bajo nivel educativo que en general se registra entre los jefes,<sup>26</sup> y que 14.9% de estos no tienen empleo<sup>27</sup>, estamos frente a un sector social particularmente vulnerable, que no cuenta con los recursos suficientes para encargarse del mantenimiento de los inmuebles en que vive.

Para acercarnos un poco más al nivel socioeconómico de las familias entrevistadas podemos mencionar que aún hay un 53.8% de viviendas que no cuentan con internet y 2.8% no tienen calentador de agua.

En cuanto al ingreso mensual familiar, podemos observar que 36.3% de los entrevistados ganan hasta tres salarios mínimos y 83.2% tienen percepciones de hasta 5 salarios mínimos. Es decir, estamos en presencia de familias de ingresos

<sup>23</sup> Benito Juárez (2.7 personas por vivienda) Cuauhtémoc (3.0) Miguel Hidalgo (3.1) e igual al promedio de Venustiano Carranza (3.5). INEGI, consulta en línea. Censo General de Población y Vivienda 2010.

<sup>24</sup> 66.7% de los jefes tienen de 36 a 64 años, en 15.3% de las viviendas el jefe es joven (menos de 35 años), y en 18.1% es jefe de la tercera edad.

<sup>25</sup> En el D. F. 31.4% de los hogares tienen jefatura femenina, esta aumentó en los últimos cinco años (Gobierno del Distrito Federal, 2013:7).

<sup>26</sup> 2.8% de los jefes no tienen estudios, 14.7% tienen como nivel máximo la primaria, 28.7% estudiaron hasta la secundaria, 44.1% tienen estudios de nivel medio superior (carrera técnica o preparatoria), 9.1% tienen hasta licenciatura y solo 0.7% llegaron hasta un posgrado (maestría o diplomado).

<sup>27</sup> De los que no están activos, 9.1% son amas de casa, 54.5% jubilados y 36.4% están desempleados.

muy modestos, lo que puede explicar la falta de inversión en la vivienda y en el mantenimiento de los conjuntos.

**Cuadro 1. Características del jefe y sus hogares, según sexo del jefe (porcentajes)**

Características	Sexo del Jefe	
	Hombre	Mujer
<b>Edad</b>		
Joven (23 a 35 años)	16.0	12.5
Maduro (36 a 64 años)	67.0	65.6
Tercera edad (65 y más)	17.0	21.9
<b>Promedio de personas por vivienda</b>		
Una persona	1.8	9.3
Dos y tres personas	49.1	56.3
Cuatro y cinco personas	44.6	25.0
Seis y siete personas	4.5	9.4
<b>Tipo de hogar</b>		
Nuclear	63.4	43.7
Ampliado	34.8	46.9
Unipersonal	1.8	9.4

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

## Permanencia en las áreas centrales

Uno de los objetivos del análisis es conocer qué tanto la población beneficiaria del Programa ha logrado (y querido) permanecer en las áreas centrales, cuáles son las razones para esta decisión y en qué medida las viviendas han podido entrar en el mercado habitacional, ya sea bajo inquilinato o en propiedad.

La encuesta apunta a que en 66.7 % de las viviendas habitan sus propietarios, la cuarta parte está en renta y 8.3 % están en otra situación, ya sea prestadas, intestadas o en litigio. El promedio de edad de los jefes que habitan viviendas propias es más alto que el resto (cuadro 2).

Como señalamos arriba, poco menos de la mitad de los jefes jóvenes rentan la vivienda, mientras que los jefes de la tercera edad casi en su totalidad ocupan una vivienda propia (96.2%) (cuadro 2).

**Cuadro 2. Tenencia de la vivienda por características del jefe**

Características del jefe	Tenencia de la vivienda (%)					
	Rentada	Propia	Se está pagando	Intestada o en litigio	Prestada	Total
<b>Grupos de edad del jefe</b>						
Jefe joven (23 a 35 años)	45.5	18.2	4.5	13.6	18.2	100.0
Jefe maduro (36 a 64 años)	27.1	61.5	6.3	1.0	4.2	100.0
Jefe tercera edad (65 y más)	0.0	96.2	3.8	0.0	0.0	100.0
<b>Sexo del jefe</b>						
Hombre	25.9	58.0	7.1	2.7	6.3	100.0
Mujer	21.9	71.9	0.0	3.1	3.1	100.0
<b>Otras características</b>						
Promedio de edad del jefe	41.5	56.3	45.9	35.0	40.8	50.5
Tenencia	25.0	61.1	5.6	2.7	5.6	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En la cuarta parte de las viviendas habitan inquilinos y pagan, en general, rentas muy bajas: el promedio es de 2 593.06 pesos. La mitad desembolsa hasta 2 000 pesos al mes, es decir, este mercado de vivienda en arrendamiento que constituye el parque habitacional de RHP está muy devaluado, ya que sus rentas son sumamente bajas (cuadro 3). Obviamente, esto tiende a cambiar de acuerdo con el polígono en cuestión:<sup>28</sup> en las viviendas de RHP ubicadas en la colonia Alameda Sur, el promedio

<sup>28</sup> Los cuatro polígonos en donde se aplicó la encuesta se caracterizan por ser barrios ocupados tradicionalmente por población de menores recursos; su parque habitacional se conforma por viejas vecindades, conjuntos habitacionales y vivienda unifamiliar, y se caracterizan por la inseguridad y el deterioro del espacio público y por problemáticas sociales de diferente magnitud. En ellos, los efectos de los sismos de 1985 fueron devastadores; de ahí que muchas acciones del Programa de RHP se llevaran a cabo en estas colonias. Algunos como la Vieja Merced o el Barrio de Los Ángeles fueron asentamientos indígenas que se incorporaron a la Ciudad de México. Ambos barrios fueron catalogados en los años setenta por el Instituto de Vivienda como parte de la zona denominada Herradura de Tugurios. El Barrio de la Vieja Merced ha conservado a lo largo del tiempo su función de abasto de la ciudad. Se asienta en dos delegaciones: la parte que está

de renta es más alto, mientras que en la Vieja Merced baja considerablemente. 88.9 % de los inquilinos pagan la renta directamente al propietario sin que exista de por medio un contrato, lo que nos habla del predominio de arreglos informales entre el casero y el arrendatario.

**Cuadro 3. Monto mensual de la renta**

Monto mensual por grupos	Alameda Sur	Doctores	Guerrero- Los Ángeles	Vieja Merced	Total
Hasta 1 500 pesos	73.0	81.9	75.0	84.2	79.2
De 1 501 a 2 500	5.4	12.5	18.8	15.8	11.8
De 2 501 a 3 500	8.1	5.6	6.3	0	5.6
Más de 3 500	13.5	0	0	0	3.5
Total	100	100	100	100	100
Pago promedio	\$4 050.00	\$2 088.89	\$2 087.50	\$1 725.00	\$2 593.06

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Cuando se preguntó a los inquilinos la causa por la que rentan su vivienda (cuadro 4), 44.4 % respondieron que no tienen dinero para dar un enganche, ni cuentan con crédito alguno. Esta es la razón principal cuando se trata de jefe maduro. Sin embargo, cuando es un jefe joven, las otras razones tienen casi el mismo peso. El 27.8% da importancia a las ventajas de la centralidad, es decir, prefieren rentar en las áreas centrales que ser propietarios en la periferia de la ciudad.

---

en la delegación Venustiano Carranza cuenta con un rico patrimonio urbano y arquitectónico, mientras que el área que se ubica en la Delegación Cuauhtémoc concentra vivienda popular, es una zona sumamente deteriorada, insegura y con problemas de prostitución y comercio informal. La Merced experimenta procesos de despoblamiento por los cambios en el uso del suelo, de habitacional a comercial. El Barrio de los Ángeles es también una zona que presenta un gran deterioro habitacional y de espacios públicos. En las últimas décadas ha sido objeto de procesos de regeneración urbana. Por su parte la colonia Doctores y el barrio de la Alameda Sur también cuentan con una larga historia y en su territorio se asientan múltiples equipamientos como hospitales, teatros, oficinas gubernamentales, etc. La Doctores ha cargado con un fuerte estigma a lo largo de su existencia. Actualmente, los promotores inmobiliarios privados y las autoridades están volviendo la mirada hacia estos espacios centrales, a través de inversiones y de programas de rescate urbano.

Cuadro 4. Razones por lo que la gente renta la vivienda (porcentajes)

Razones por las que la gente renta	Jefes por grupos de edad			Total
	Joven (23-35)	Maduro (36-59)	Tercera edad (60 y más)	
Es mejor ser inquilino que propietario	10	3.8	0	5.6
Quiere ser propietario un día, pero ahora no le conviene	20	3.9	0	8.3
No tiene dinero para dar un enganche/ ni crédito	30	50	0	44.4
No es derechohabiente	10	15.4	0	13.9
Tendría que vivir en colonia poco céntrica y no le conviene	30	26.9	0	27.8
Total	100	100	0	100

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Es lógico que las personas que tienen más tiempo de residir en su vivienda sean los propietarios, y lo normal es que suceda lo contrario con los que rentan. La mayoría de los que aún están pagando la propiedad (75%) tienen entre 5 y 15 años viviendo ahí, lo que nos lleva a pensar que una vez saldado el adeudo de los beneficiarios originales, las viviendas entraron al mercado inmobiliario para su venta, y muchos de los dueños actuales las adquirieron en fecha más reciente. Otro dato indica que el total de quienes ocupan un inmueble intestado o en litigio han residido toda su vida en esa vivienda. Esto nos hace pensar que seguramente se trata de los hijos de los beneficiarios originales, que no han conseguido poner en orden sus escrituras (cuadro 5).

La Encuesta Hábitat y Centralidad apunta a que de cada 10 familias, seis son propietarios originales de las viviendas de RHP. En las entrevistas en profundidad, al preguntar sobre el significado de la propiedad de la vivienda<sup>29</sup> y su efecto en el

<sup>29</sup> Con la finalidad de recuperar la experiencia y los significados atribuidos a sus prácticas cotidianas en su vivienda y en el barrio, retomamos nueve entrevistas y una historia de vida que se levantaron a habitantes de conjuntos de RHP. Este material cualitativo (entrevistas en profundidad, historias de vida, observación participante y registro fotográfico) fue trabajado en marzo de 2012, en el curso de Técnicas de Análisis Urbano II, de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. Los alumnos desarrollaron estudios de caso de conjuntos de RHP ubicados en las colonias: Lagunilla (se aplicaron dos entrevistas en profundidad y una historia de vida. Alumnos: Adriana González, Martha Orduño, Claudia Pichardo, Adán Peña y José Ramírez); Obrera (se aplicaron tres

proceso de movilidad residencial de los beneficiarios, las personas confirman que en general los habitantes originales permanecen en sus viviendas:

Este... nada más hubo una, una persona que se fue. Bueno, sí llegó a habitarla y todo, pero de alguna manera su familia del señor... el señor falleció y su hija lo vio como negocio, o sea vendió el departamento y es la única persona que se fue realmente, los diez y siete seguimos aquí (Sr. José Luis, 49 años, colonia Obrera).<sup>30</sup>

Aún no contamos con elementos para afirmar que esa “inmovilidad”<sup>31</sup> es resultado del arraigo que experimentan las personas hacia su vivienda o barrio, o si más bien se trata de confinamiento habitacional, es decir, de la imposibilidad que las personas tienen para mudarse, por sus condiciones económicas o crediticias.<sup>32</sup> Este elemento también constituye un pendiente en la investigación.

**Cuadro 5. Tiempo de residir en la vivienda por tenencia**

Tiempo de residir en la vivienda	Tenencia de la vivienda					Total
	Rentada	Propia	Se está pagando	Intestada o en litigio	Prestada	
Menos de un año	0.0	1.1	0.0	0.0	12.5	1.4
Uno a cinco años	29.4	1.1	0.0	0.0	37.5	9.9
Cinco a 10 años	38.2	8.0	25.0	0.0	25.0	17.0
10 a 15 años	17.6	6.9	50.0	0.0	25.0	12.8
15 a 20 años	2.9	2.3	12.5	0.0	0.0	2.8
Más de 20 años	8.8	43.7	0.0	0.0	0.0	29.1
Siempre he vivido aquí	2.9	36.8	12.5	100.0	0.0	27.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

entrevistas en profundidad. Alumnos: Paola Flores, Susana González, Tannia Medina y Miriam Monterrubio), y Morelos (se aplicaron cuatro entrevistas en profundidad. Alumnos: Roberto Cruz, Jacqueline Gutiérrez, Rodolfo Roque y Pedro Sánchez).

<sup>30</sup> Se han cambiado los nombres de los entrevistados para garantizar su anonimato.

<sup>31</sup> Véase nota 21.

<sup>32</sup> La Encuesta apunta a que más de la mitad de los entrevistados (54 %) tienen 20 años o más habiendo en su vivienda, 34 % tiene de cinco a 20 años, y solo 12 % tiene menos de 5 años.

## La habitabilidad

Podemos definir habitabilidad como el conjunto de propiedades y características que tiene la vivienda (y todo espacio construido) que aseguran una adecuada respuesta a las necesidades habitacionales de las personas. No implica solo aspectos físicos (seguridad, protección y comodidad); se refiere también a elementos socioculturales y psicológicos que caracterizan a sus moradores en un momento y contexto dados.<sup>33</sup>

La habitabilidad trasciende la vivienda e involucra el ambiente sociocultural y el entorno. Esto implica conocer cómo viven las personas, cuáles son sus condiciones de existencia y sus expectativas para transformar estas condiciones, así como evaluar qué tanto el espacio habitacional satisface sus necesidades. Por lo tanto, es un concepto multidimensional y complejo cuya medición implica una multitud de indicadores, entre los que destacan la experiencia y las percepciones de las personas sobre su espacio habitacional.

En este artículo hemos retomado el concepto de *habitabilidad de los espacios urbano-arquitectónicos* propuesto por Guillermo Boils, quien lo plantea a partir de tres factores: el tiempo, el uso y el usuario. Es decir, conocer la habitabilidad respecto de las viviendas de RHP requiere, en primer lugar, saber la capacidad que tienen estos inmuebles para resistir el paso del *tiempo*, no solo en cuanto a la durabilidad de sus materiales y la resistencia estructural, sino también a que sus formas e imagen no envejezcan. El *uso* se refiere a la capacidad que tiene la vivienda para satisfacer de manera objetiva las necesidades vitales de sus ocupantes; pero el factor más importante es el *usuario*, su grado de satisfacción (o insatisfacción) real respecto de su vivienda y barrio, y qué tanto el lugar que habita (vivienda, conjunto y barrio), con base en sus percepciones, cubre o no sus expectativas (Boils, 2005:48).

## El tiempo

El deterioro que caracteriza a la mayoría de las viviendas de RHP es el reflejo, acumulado a lo largo del tiempo, del descuido y la falta de mantenimiento por parte de sus habitantes. Las condiciones financieras y de emergencia con las que funcionó

<sup>33</sup> Patricia Gazmuri (2013) define *habitabilidad* como “la capacidad de los espacios habitacionales para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de las familias y los miembros que conviven de forma habitual en ellos, en un contexto y espacio temporal determinado. Esto sugiere el estudio de la forma o el modo en que los espacios son habitados; los modos de vida según tradiciones y costumbres, y las relaciones entre las personas y los espacios que habitan”.

el Programa dieron como resultado conjuntos habitacionales con un diseño arquitectónico sumamente sencillo y construidos con materiales de muy baja calidad, lo que se ha traducido en un proceso paulatino de deterioro de sus viviendas y en una imagen que no supo resistir el paso del tiempo. Además, la construcción clandestina de nuevos niveles agregados a los inmuebles seguramente ha afectado no solo su imagen urbana sino, lo más preocupante, su estabilidad estructural (imagen 1).



Imagen 1. Conjunto de RHP con grafiti en la calle de Comonfort (Lagunilla). Fuente: Google Maps, consultado en marzo, 2015.

Como consecuencia de la conjunción de los factores arriba señalados, algunos de los conjuntos de RHP ya se encuentran en estado ruinoso, e incluso podemos decir que los barrios en donde hay una fuerte presencia de estos inmuebles, han sufrido un proceso de tugurización que sin duda alguna afecta la calidad de vida de sus residentes (imagen 2).

## El uso

El uso se refiere a la capacidad que tiene la vivienda (y en nuestro caso, también el conjunto habitacional) para satisfacer de manera objetiva las necesidades vitales de sus ocupantes. Con base en un análisis fotográfico de los inmuebles, encontramos



Imagen 2. Conjunto en la calle Lecumberri 59 , colonia Centro. Fuente: Google Maps, consultado en marzo, 2015.

que las ampliaciones del espacio habitacional sobre áreas colectivas, e incluso la agregación de pisos completos que ponen en peligro la estabilidad estructural de los inmuebles, es resultado del reducido tamaño de las viviendas y la incapacidad de estas para adaptarse a los ritmos cambiantes de las familias.<sup>34</sup>

Buena parte de las viviendas de los conjuntos visitados han sido transformadas, estas van desde una modificación pequeña hasta ampliaciones muy grandes, dependiendo de las necesidades, pero fundamentalmente de los recursos económicos de las familias (imagen 3). Generalmente estos cambios se realizan sin tramitar licencias y comprometiendo la estructura de los inmuebles.

En mi casa no hemos ampliado, pero el vecino de arriba creció sobre la accesoria de mi yerno, no sé si le dieron permiso o no, aunque creo que no, porque ése se “agandalla” [sic] los espacios porque tiene dinero para construir y nosotros no... (Sra. Jimena, 50 años, barrio de la Lagunilla).

Los arreglos y ampliaciones hechizos que han tenido algunas viviendas, además de devaluar el patrimonio de la familia, se convierten en obstáculos para la comercialización de los inmuebles, ya que se trata generalmente de modificaciones al margen de la normatividad:

<sup>34</sup> A pesar de que con las viviendas de RHP los beneficiarios mejoraron sus condiciones de habitabilidad, ya que aumentaron la superficie habitacional, al pasar de 20 m<sup>2</sup>, que era el promedio antes de los sismos, a 40 m<sup>2</sup>.

—¿Y en cuánto la querían vender?

—...querían como 350,000 pesos, pero a la muchacha que creo que era a la que se la quería vender ella iba a pedir un préstamo creo por parte de su trabajo, tenía un buen trabajo y este eh, no lo aceptaron porque tenía que ser nada más lo que venía yo creo en el plano o algo así, porque como mi mamá se amplió no le aceptaban eso a la muchacha, tenía que ser no sé tantos metros (Sra. María, 41 años, colonia Morelos, barrio de Tepito)



Imagen 3. Ampliación de una vivienda en la calle Héroe, colonia Doctores. Fuente: Google Maps, consultado en marzo, 2015.

Como señalamos antes, una novedad del Programa RHP es el otorgamiento de accesorias para la población que arrendaba locales comerciales en los predios expropiados. Con ello se garantizó las fuentes de trabajo, la clientela y la ubicación céntrica del negocio. Si bien encontramos accesorias en buen estado (imagen 4), muchas de ellas han cambiado el uso asignado y se han convertido en viviendas o bodegas. Por el contrario, hay viviendas (o partes de ellas) que modificaron su uso por comercios, bodegas e incluso en algunos casos en espacios en donde se llevan a cabo actividades ilícitas (como en la zona de Tepito o La Merced).

—¿La accesoria también se la dieron?

—No, ésa es otra cosa, porque mi papá anteriormente del temblor tenía una tienda, entonces él rentaba una accesoria de la cual cuando Renovación le entrega la vivienda,

también mi papá arregla sus papeles de la accesoria y se inscribe en el plan de Renovación para tener esta accesoria y así es como le entregan la accesoria y siguió siendo una tienda de abarrotes, cuando mi papá fallece se cierra la tienda y yo pongo la estética, por eso es que yo me quedé con la accesoria (Sra. María, 41 años, colonia Morelos, barrio de Tepito).



Imagen 4. Accesoria, calle Doctor Andrade, colonia Doctores. Fuente: Google Maps, consultado en marzo, 2015.

Para el caso de la colonia Obrera, los habitantes resolvieron en colectividad las ampliaciones con el objetivo de ganar espacio, así que han adaptado el patio de lavado para hacer más espaciosa la sala, o bien se las han ingeniado para hacer otro cuarto. Es así que puede observarse la ropa colgada en las áreas comunes, resultado del recorte de la azotehuela, así como construcciones de materiales diferentes a los utilizados en la construcción del conjunto habitacional original.

Para estos entrevistados, la vivienda aumenta su valor como patrimonio si invierten en su mejora y transformación. Las personas encuentran que ampliar los espacios, modificar formas e impregnar sus propios gustos es una manera de otorgarle a la vivienda una significación afectiva.

## El usuario

Se refiere al grado de satisfacción (o insatisfacción) real respecto de su vivienda y barrio y en qué medida cubre las expectativas ese lugar que se habita (vivienda, conjunto y barrio).

Partimos de reconocer que el significado asignado a la vivienda y la satisfacción/insatisfacción que esta brinde al habitante se vincula con la experiencia habitacional anterior. Las personas entrevistadas expresaron la importancia de haber recibido sus nuevas casas, en las que no solo cambiaron su estatus de inquilinos a propietarios, sino que además con la nueva vivienda pudieron tener espacios privados para lavado y tendido de ropa, y destacaron la importancia que para ellos significó tener sanitarios en el interior de la vivienda.

Pues todas eran vecindades de antes, con tus baños aparte, los lavaderos aparte, tu cuartito chiquito, que nada más te cabe una recámara... lo que era unas camas, una mesita y cocinita. Eso era nuestra casa, los lavaderos afuera, el baño también, compartiendo con todos los vecinos. (Sra. Patricia, 46 años, colonia Obrera).

...Es que tu manera de pensar también cambia, antes a lo mejor la gente era muy conformista porque como no lo tenías o como no nos lo daban, o [incluso] no lo conseguíamos pues nos daba igual bañarte... "Total hoy no me baño"... Ahora que tenemos todos los servicios, de alguna manera propios, ps... te cambia tu mentalidad porque te hace ver que puedes ser alguien en la vida y que puedes salir adelante y esa mentalidad cuando tienes a tus hijos se la transmites diciéndoles: "Mira, yo viví así, pero tú no tienes que vivir así; yo sufrí esto, tú no tienes que sufrir esto..." (Sr. José Luis, 49 años, colonia Obrera).

La experiencia habitacional anterior no siempre se relaciona con una buena percepción de la vivienda adquirida. Así lo piensa la señora Magdalena, habitante del barrio de La Lagunilla:

Para mí, esta no es mi casa... más bien es la casa de mi hija... Esta, pues la verdad no me gusta, es todo de puro cemento y no tiene vigas, ni los techos altos, ni el "tapanquito" [sic] que me puso mi marido. Además, ya no te ves con la gente [como en la vecindad],... la verdad, a mí no me gusta mucho, pero mi hija sí está muy contenta y dice que esta es más bonita porque tiene el patio adentro, para que pueda lavar, y ya le hizo su cocina integral y todo... (Sra. Magdalena, 87 años, barrio de La Lagunilla)

La habitabilidad también hace referencia al entorno en donde se encuentra la vivienda. La Encuesta Hábitat y Centralidad rescató las percepciones del informante respecto del barrio.<sup>35</sup> Hay coincidencia en los diferentes polígonos analizados en que la localización céntrica es la ventaja más importante que tiene su colonia. Se refiere a las virtudes asociadas como la cercanía de empleos, de familiares, de actividades recreativas, así como la presencia de servicios terciarios como bancos, tiendas, almacenes, y la posibilidad de obtener un empleo en oficinas o establecimientos o, incluso, de poner un negocio (cuadro 6).

**Cuadro 6. Ventajas y desventajas de vivir en el barrio/colonia**

Polígonos	Alameda Sur	Doctores	Guerrero Los Ángeles	Vieja Merced	Total
Ventajas de vivir en esta barrio/colonia					
Localización	52.8	76.4	62.5	77.8	69
Seguridad	30.6	4.2	6.3	0	10.6
Valor simbólico	0	0	0	11.1	1.4
Disponibilidad de servicios públicos y equipamiento	5.6	0	12.5	5.6	8.5
Costo-Beneficio	2.8	4.2	12.5	5.6	4.9
Ninguna ventaja	8.3	2.8	0	0	1.4
Otros	0	2.8	6.3	0	4.2
Total	100	100	100	100	100
Desventajas de vivir en este barrio/colonia					
Mala calidad del medio ambiente	10	0	0	0	2.1
Normativa urbana para construcción y uso del suelo	0	0	0	0	0
Carencia de servicios públicos eficientes y equipamiento	10	0	40	12.5	8.5
Movilidad	10	16.7	0	37.5	17
Inseguridad y corrupción	20	41.7	40	37.5	36.2
Otros	50	41.7	20	12.5	36.2
Total	100.0	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

<sup>35</sup> Es importante mencionar que casi la mitad de los informantes (48.6%) son jefes de hogar, 60.4% son mujeres y 27.1% tienen de 20 a 35 años (joven), 61.8% son personas de entre 36 y 64 años de edad (maduro) y 11.1% son mayores de 65 años.

Solo los entrevistados en conjuntos de RHP ubicados en la Alameda Sur consideran la seguridad como ventaja, es decir, que el barrio cuente con vigilancia, que se trate de una zona iluminada o que sea tranquila. En el polígono del barrio de Los Ángeles, colonia Guerrero, además de considerar la localización como la mayor ventaja, los habitantes de los inmuebles de RHP opinan que el barrio brinda economías al presupuesto familiar por el bajo costo de los servicios públicos que ofrece (costo-beneficio).

Por otro lado, las principales desventajas que los informantes señalaron sobre su barrio se refieren a la inseguridad y corrupción ahí imperantes, así como al tránsito vehicular, la falta de espacios de estacionamiento, los parquímetros, etc. (movilidad). En el barrio de Los Ángeles, los entrevistados señalan como desventaja la falta de equipamiento y servicios públicos eficientes.

Los informantes de los conjuntos de RHP ubicados en la colonia Doctores encuentran como ventaja, además de la localización, el valor simbólico de su territorio. Finalmente, parte de los habitantes de inmuebles del Programa ubicados en el polígono de la colonia Vieja Merced, solo la ubicación y, en mucho menor medida, el bajo costo de los servicios públicos, son las ventajas que encuentran por habitar en este barrio.

La información arrojada por las entrevistas es interesante. La fuerza de los lazos familiares ha sido factor para permanecer en el área central. Otros señalan que experimentan sentimientos de arraigo hacia la colonia, lo que cancela toda posibilidad de cambiar su residencia. Cuando el arraigo al barrio es muy fuerte, la razón principal es la vocación comercial que tiene y que permite satisfacer las necesidades primarias de los habitantes. Para una entrevistada residente de la colonia Morelos (Tepito), el barrio se ha deteriorado tanto que quizá son más las desventajas que las ventajas, aunque priorizan la fuente de empleo que implica un lugar céntrico y comercial como este barrio.<sup>36</sup>

Encontramos en algunas de las entrevistas realizadas en colonias como La Lagunilla y Morelos (ambas del barrio de Tepito), que la disputa de los espacios entre los usos habitacionales y comerciales es fuente de tensiones y conflictos.

<sup>36</sup> El arraigo también puede medirse a partir del deseo que tiene la persona de permanecer en el barrio y no querer cambiarse. En la encuesta se les cuestionó sobre esto y 84 % señalaron que no desean mudarse. Este porcentaje es más alto en los polígonos Alameda Sur y Guerrero-Los Ángeles, en donde nueve de cada 10 entrevistados prefieren permanecer en su barrio. En la colonia Doctores y en la Vieja Merced es más bajo este porcentaje (78.3 y 72.2 %, respectivamente), y la gente quiere irse básicamente por problemas de violencia e inseguridad.

...Mi mamá la quería vender, porque también ellos tenían pensado —ya vámonos de aquí, que está muy feo— que no sé qué, y pues como tienen el negocio y sí nos vamos a vender a otro lado a la mejor no funciona, aquí hay mucha gente, se vive de noche, mucha gente vende lo que son cenas y que tostadas y antojitos y de eso también vive la gente (Sra. María, 41 años, colonia Morelos, barrio de Tepito).

Las entrevistas realizadas en viviendas ubicadas en La Lagunilla señalaron que en su conjunto habitacional muchos de los propietarios originales vendieron o traspasaron y se fueron a vivir a la periferia. Los que no se han ido ha sido por los familiares que viven en la colonia y porque están acostumbrados al bullicio de la zona. Reconocen que el barrio de La Lagunilla da oportunidad a las mujeres con bajo nivel de estudio, a tener acceso a un trabajo con verdaderos niveles de equidad respecto a los hombres:

—Aquí encontré trabajo para mantener a mis hijas y sacarlas adelante (Sra. Magdalena, 87 años, barrio de La Lagunilla).

—Pues por el comercio, [aquí] no te mueres de hambre (Sra. Jimena, 58 años barrio de La Lagunilla).

Sin embargo, también reconocen el proceso de descomposición social que está sufriendo su barrio, relacionado con una problemática de inseguridad, delincuencia y drogadicción creciente.

La colonia Obrera no tiene la misma vocación comercial que las anteriores; por ello, para los entrevistados, las cosas son muy diferentes, encuentran más ventajas que desventajas: cercanía de servicios, vías de comunicación, diversidad de comercios, entre otros, a los cuales ya se encuentran acostumbrados y les es difícil dejar. Un elemento fundamental del gusto por vivir en una colonia central es la cercanía de los lugares de trabajo y la fácil movilidad dentro del barrio.

Así, en colonias donde no existe conflicto entre uso habitacional y comercial, encontramos algunas viviendas (las menos) que están muy bien conservadas. Estas últimas cuentan con buen mantenimiento resultado de la organización vecinal y del apoyo delegacional para la pintura de los edificios, aunque también en otros casos, los propios vecinos la han financiado con sus recursos.

Desde hace unos años, el gobierno de la Ciudad de México ha puesto en marcha el Programa de Acción Comunitaria, emanado del Presupuesto Participativo. A través de él se destina una cantidad de dinero para apoyar a los propietarios en el mantenimiento de sus viviendas. Este es el caso del predio analizado en la colonia

Obrera. Sin embargo, no todos los vecinos pueden acceder a este recurso, solo aquellos que están organizados:

Los vecinos nos organizamos para pintar la fachada general y las de nuestras casas. El gobierno nos apoya con la pintura y nosotros ponemos la mano de obra (Sra. Jimena, 58 años, barrio de La Lagunilla).



Imagen 5. Conjunto bien conservado, calle Balmis, colonia Doctores. Fuente: Google Maps, consultado en marzo, 2015

Encontramos que el estado de conservación también se vincula con el tipo de barrio, por ejemplo, en la zona de Tepito, los conjuntos se encuentran sumamente deteriorados, las viviendas se han modificado sin control en cuanto a estructura y materiales, y muchas de ellas se han convertido en bodegas. En cambio, en la colonia Obrera, que si bien es céntrica, tiende a ser menos comercial, las familias se encargan en mayor medida del mantenimiento.

## Reflexiones finales

El Programa de Renovación Habitacional Popular benefició a miles de familias que arrendaban cuartos y vecindades ruinosas en las áreas centrales de la Ciudad de México y las volvió propietarias de viviendas consolidadas, logró mantener su ubicación céntrica, sus barrios y sus formas de vida. Sin embargo, a tres décadas

de distancia encontramos que, si bien el parque habitacional que conforman las viviendas de RHP es diverso, las condiciones de habitabilidad de sus inmuebles en su gran mayoría son muy precarias.

Según la Encuesta Hábitat y Centralidad, en los polígonos de estudio, 59 % de los habitantes de los inmuebles de RHP son propietarios de su vivienda, se trata de familias mayoritariamente nucleares, con jefes de mediana edad (50.5 años en promedio) y nivel educativo bajo (46.2 % tiene como nivel máximo de estudios la secundaria), 15 % están desempleados, y la mayoría gana hasta cinco salarios mínimos. Estas características los ubican dentro de lo que se conoce como población vulnerable, lo que en parte explica que no cuenten con los recursos suficientes para destinarlos al mantenimiento y mejoramiento de su vivienda y de los inmuebles.

Solo 35 % de los propietarios originales han logrado colocar sus viviendas en el mercado inmobiliario, ya sea en renta o en venta. Sin embargo, las familias que han permanecido en ellas (que son la mayoría) enfrentan el habitar cotidiano en espacios deteriorados, sin opciones de mejora habitacional y con la dificultad de tener que negociar con los vecinos el rescate y mantenimiento de su patrimonio.

Este gran parque habitacional conformado por más de 40 000 viviendas puede constituirse en un objetivo de los especuladores inmobiliarios que buscan emplazamientos céntricos para realizar sus negocios, poniendo en riesgo a la población habitante de estas viviendas. Aunque si bien hay zonas que por su deterioro crónico seguramente no serán objeto de especulación por parte de las inmobiliarias, el efecto que la degradación de los inmuebles trae consigo afecta la calidad de vida de las familias que las habitan y es probable que las viviendas cambien su uso, desplazando a la población residente, particularmente en las zonas en donde el conflicto habitacional-comercial es más fuerte.

Todo parece indicar que cuando las viviendas fueron entregadas a los beneficiarios no fue suficiente con decretar el régimen de Condominio Vecinal para controlar e impedir, en las primeras etapas, su mercantilización, como tampoco lo fue para la adopción automática del compromiso conjunto que implica el ser propietarios de las viviendas y responsables de los espacios colectivos. No bastan reglamentos y sanciones, hace falta crear los mecanismos formales para desarrollar una cultura condominal. Por ello, las familias cuando se enfrentaron ante esta nueva situación, en el mejor de los casos se ocuparon solo de sus viviendas y descuidaron los espacios y bienes comunes,<sup>37</sup> ya que encontraron grandes dificultades para hacerse cargo de

<sup>37</sup> “El deterioro de los bienes comunes también desalienta a los propietarios, quienes dejan de mantener sus viviendas o directamente las abandonan” (Rojas, 2009:122).

esta responsabilidad, lo que se ha traducido con el tiempo en un gran deterioro de los inmuebles y en problemas para la organización colectiva.<sup>38</sup>

De ahí la importancia de visualizar este desafío como una problemática de “segunda generación” que requerirá la participación de las instancias locales para evitar que el deterioro siga avanzando y los habitantes se vean envueltos en problemáticas sociales agudas y en la estigmatización de barrios completos. No podemos dejar de lado que en la Ciudad de México se implementó en el 2001 el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), a cargo de la Procuraduría Social.<sup>39</sup> Sin embargo, el deterioro físico de los conjuntos habitacionales del Distrito Federal continuó avanzando, por lo que en el año 2007 se creó el Programa Social para Unidades Habitacionales Ollin Callan con Unidad en Movimiento, con el que se buscó, además de mejorar las condiciones físicas de los unidades habitacionales, fomentar las capacidades organizativas de las comunidades que las habitan.<sup>40</sup> A pesar de esto, todo parece indicar que este programa ha llegado muy poco a los inmuebles de RHP, ya que las condiciones físicas y sociales de estos continúan constituyendo una fuerte problemática para los habitantes y las autoridades de la Ciudad de México.

Finalmente, desde el punto de vista metodológico, es importante señalar que la combinación de las perspectiva cuantitativa (encuesta y registro fotográfico) y cualitativa (entrevistas en profundidad e historias de vida) nos permitió acercarnos al conocimiento de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles de RHP, las características de sus actuales habitantes, la posibilidad que les brinda la vivienda para lograr su movilidad residencial y el rescate de la experiencia de habitar su vivienda, su conjunto y su barrio.

## Bibliografía

Aguilera, Manuel (2005), “Ensayo introductorio”, en Lorena Hernández (coord.), *20 años después. Los sismos de 1985*, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad-UNAM, pp. 21- 55.

<sup>38</sup> Esta problemática no es exclusiva de este programa habitacional. Se ha encontrado que aqueja en general a la vivienda social, no solo de México sino de América Latina (Rojas, 2009; Villavicencio, *et al.*, 2006). Sin embargo, en el caso de RHP la situación se agrava por tratarse de población en situación de vulnerabilidad y porque las viviendas se emplazan en barrios ya de por sí deteriorados.

<sup>39</sup> Al respecto véase el trabajo de Villavicencio, *et al.*, 2006.

<sup>40</sup> Eduardo Rojas (2009) señala que no se trata solo de la implementación de programas de mejoramiento, sino que es fundamental la construcción de capital social, es decir, del rescate de la vida colectiva de los habitantes para la gestión de los bienes comunes en estos condominios.

- Azuela de la Cueva, Antonio (1986), "De inquilinos a propietarios. Derecho y política en el Programa de Renovación Habitacional Popular", *Estudios Demográficos y Urbanos*, México, El Colegio de México, pp. 53-73.
- Boils, Guillermo (2005), "Conflicto social y espacio urbano arquitectónico en Francia", *Diseño y Sociedad. Revista internacional de investigación científica sobre los campos del diseño*, México, pp. 46-53.
- Cisneros Sosa, Armando (1986), "Notas y comentarios. Organizaciones sociales en la reconstrucción habitacional de la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, México, El Colegio de México, pp. 339-352.
- Connolly, Priscilla (1985), "El inquilinato antes y después de los sismos", *El Cotidiano*, 2(8), México, pp. 39-42.
- Connolly, Priscilla (1986), "La política habitacional después de los sismos" *Estudios Demográficos y Urbanos*, México, El Colegio de México, pp. 101-120.
- Connolly, Priscilla (2005), "Mesa I. Antes de los sismos", en Lorena Hernández (coord.), *20 años después. Los sismos de 1985*, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad-UNAM, pp. 57-86.
- Connolly, Priscilla (2010), "La política de reconstrucción habitacional después de los sismos de 1985: ¿un modelo a seguir?", ponencia presentada en el *XI Simposio Nacional de Ingeniería Sísmica. A 25 años del sismo del 85: Aprendizaje, Conciencia y Prevención*, México, D. F., Sociedad Mexicana de Ingeniería Sísmica.
- Connolly, Priscilla, Emilio Duhau y René Coulomb (1991), *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, México, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A. C./Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.
- Cortés Alcalá, Luis (1995), *La cuestión residencial: bases para una sociología del habitar*, Madrid, Fundamentos (colección Ciencia).
- Coulomb, René, María T. Esquivel y Gabriela Ponce (coords.) (2012), *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable*, México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública-LXI Legislatura-Cámara de Diputados.
- Duhau, Emilio (1986), "La formación de una política social: el caso del Programa de Renovación Habitacional Popular en la ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, México, El Colegio de México, pp. 75-100.
- Gazmuri Núñez, Patricia M. (2013), "Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica", *Arquitectura y Urbanismo* [en línea], 2013, 34(1) [citado

- 2015-12-15], pp. 32-47, disponible en <[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-58982013000100004&lng=es&nrm=iso](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000100004&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 1815-5898 > [01-VI-2015].
- Gobierno del Distrito Federal (2013), *Estadísticas sociodemográficas del Distrito Federal*, Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, consultado en línea <[http://www.evalua.df.gob.mx/files/pdfs\\_sueltos/doc.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/pdfs_sueltos/doc.pdf)> [15-VI-2015].
- Gobierno de Miguel de la Madrid (1986), "Efectos de los sismos en la habitación: programas de vivienda de emergencia", *Cambio de Rumbo, Crónica del sexenio 1982-1988*, consultado en <<http://www.mmh.org.mx/nav/node/444>> [10-VI-2015].
- Hernández, Lorena (coord.) (2005), *20 años después. Los sismos de 1985*, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad-UNAM.
- López Monjardín, Adriana y Carolina Verduzco Ríos (1986), "Vivienda popular y reconstrucción", *Cuadernos políticos*, 45, Era, enero-marzo, pp. 25-37. [documento en PDF].
- Perló, Manuel (2001), *Análisis del Comportamiento del Mercado Inmobiliario Habitacional en la Zona Centro de la Ciudad de México*, México, PUEC-UNAM.
- Renovación Habitacional Popular (1988), *Memorias de la reconstrucción*, México, SEDUE-DDF.
- Rojas, Eduardo (2009), "El deterioro de las viviendas sociales", en Eduardo Rojas (ed.), *Construir ciudades. Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana*, Washington D. C., Banco Interamericano de Desarrollo/Fondo de Cultura Económica, pp. 119-130.
- Villavicencio, Judith, María T. Esquivel y Ana María Durán (2006), *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*, México, Editorial de la Red de Investigación Urbana/UAM-Azcapotzalco, 203 pp.

#### Páginas de internet:

- [http://www.fidere3.df.gob.mx/acerca\\_de.php](http://www.fidere3.df.gob.mx/acerca_de.php) [5-IX-2015].
- <http://www.inegi.org.mx> [8-III-2015].
- [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4793336&fecha=09/05/1986&print=true](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4793336&fecha=09/05/1986&print=true)