

ESTUDIO  
DIAGNÓSTICO DEL  
**DERECHO A  
LA VIVIENDA  
DIGNA Y  
DECOROSA**  
2018

**COPEVAL**

Consejo Nacional de Evaluación  
de la Política de Desarrollo Social

Lo que se mide se puede mejorar





## LO QUE SE MIDE SE PUEDE MEJORAR

El **CONEVAL** es una institución del Estado mexicano, con autonomía técnica, que evalúa los programas y las políticas de desarrollo social y genera información confiable y con rigor técnico sobre los niveles de pobreza en el país.

El **CONEVAL** ha desarrollado una metodología confiable y transparente que permite medir la pobreza en los ámbitos nacional, estatal y municipal.

Para mayor información consulte:

[www.coneval.org.mx](http://www.coneval.org.mx)

## ESTUDIO DIAGNÓSTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA 2018

**CONEVAL**

Consejo Nacional de Evaluación  
de la Política de Desarrollo Social

Lo que se mide se puede mejorar



## Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018

Primera edición: octubre de 2018

### Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social

Insurgentes Sur 810, colonia Del Valle, CP 03100  
alcaldía de Benito Juárez, Ciudad de México  
Hecho en México

#### Citación sugerida:

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.  
*Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018.*  
Ciudad de México: CONEVAL, 2018.

## CONSEJO NACIONAL DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL

### CONSEJO ACADÉMICO\*

**María del Rosario Cárdenas Elizalde**  
Universidad Autónoma Metropolitana

**Fernando Alberto Cortés Cáceres**  
El Colegio de México

**Agustín Escobar Latapí**  
Centro de Investigaciones y Estudios  
Superiores en Antropología Social-Occidente

**Salomón Nahmad Sittón**  
Centro de Investigaciones y Estudios  
Superiores en Antropología Social-Pacífico Sur

**John Scott Andretta**  
Centro de Investigación y Docencia Económicas

**Graciela María Teruel Belismelis**  
Universidad Iberoamericana

### SECRETARÍA EJECUTIVA

**Gonzalo Hernández Licona**  
Secretario Ejecutivo

**Thania de la Garza Navarrete**  
Directora General Adjunta de Evaluación

**Édgar A. Martínez Mendoza**  
Director General Adjunto de Coordinación

**Ricardo C. Aparicio Jiménez**  
Director General Adjunto de Análisis de la Pobreza

**Daniel Gutiérrez Cruz**  
Director General Adjunto de Administración

### COLABORADORES

#### Equipo técnico

Thania de la Garza Navarrete  
Liv Lafontaine Navarro  
Alice Zahí Martínez Treviño  
Alejandra Correa Herrejón  
Oscar David Mejía Arias  
Sandra Ramírez García  
Alma Verónica Corona García

El equipo técnico agradece a los consultores de Ahumada Lobo y Asociados SA de CV, por la realización del documento base con el cual se redactó este informe.

#### Consultores externos

Ahumada Lobo y Asociados SA de CV

#### Coordinadora:

Minerva Ante Lezama

#### Equipo de investigación:

Éric Alán Barrón López  
José Antonio Cervantes Gómez  
Luis Rafael Ahumada Lobo  
Martín Issaí Ramírez Baca  
Tomás Orozco La Roche  
Hugo Pérez Maldonado  
Raúl Nieto Bernal

\*<https://www.coneval.org.mx/quienessomos/InvestigadoresAcademicos/Paginas/Investigadores-Academicos-2014-2015.aspx>

SIGLAS Y ACRÓNIMOS.....	11
GLOSARIO .....	12
RESUMEN EJECUTIVO .....	20
INTRODUCCIÓN .....	30
<b>CAPÍTULO 1. DISEÑO METODOLÓGICO.....</b>	<b>33</b>
Marco teórico-conceptual .....	35
Derechos económicos, sociales y culturales .....	35
El desempaque de derechos como metodología del enfoque basado en derechos.....	37
Marco normativo nacional e internacional del derecho a la vivienda digna y decorosa .....	38
Construcción del concepto de vivienda digna y decorosa .....	42
Medición del derecho a la vivienda digna y decorosa .....	44
Desempaque del derecho a la vivienda digna y decorosa .....	45
Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa .....	55
Indicadores para medir el derecho a la vivienda digna y decorosa .....	70
<b>CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>77</b>
Características generales de la vivienda en México .....	79
Accesibilidad económica .....	81
Condición económica de los hogares y el acceso a la vivienda adecuada .....	81
Nivel de ingresos y rezago de vivienda .....	82
Medios para la accesibilidad económica a la vivienda .....	83
Seguridad en la tenencia de la vivienda .....	89
Accesibilidad física y calidad de la ubicación .....	92
Reservas territoriales y oferta de vivienda bien ubicada en México .....	92
Riesgos y desastres .....	102

Disponibilidad de servicios básicos y complementarios .....	105
Calidad de los espacios y los materiales .....	117
Equipamiento en materia de salud, educación, abasto y comercio .....	120
Equipamiento para el desarrollo comunitario .....	121
Aceptabilidad .....	122
Calidad comunitaria en el entorno inmediato a las viviendas .....	127
Cohesión social .....	129
Percepción de seguridad en los barrios .....	134

<b>CAPÍTULO 3. BRECHAS DE CUMPLIMIENTO.....</b>	<b>137</b>
Población indígena .....	138
Los jóvenes .....	140
Población que habita en albergues, refugios o se encuentra en situación de calle .....	141

<b>CAPÍTULO 4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>145</b>
Mejorar las características materiales de la vivienda .....	148
Mejorar el acceso y disponibilidad de infraestructura básica y complementaria .....	150
Mejorar la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda .....	151
Incluir el enfoque de sustentabilidad en la planeación y el ordenamiento territorial .....	152
Mejorar la calidad comunitaria en la región centro, sureste del país y zonas metropolitanas .....	153

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	156
ANEXOS .....	170

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

- 79 **GRÁFICA 1.** Distribución de las viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia en México, 2015
- 80 **GRÁFICA 2.** Distribución de las viviendas propias por tipo de adquisición por parte de quien posee la propiedad en México, 2015
- 81 **GRÁFICA 3.** Distribución de las viviendas particulares habitadas por tipo de vivienda en México, 2015
- 90 **GRÁFICA 4.** Porcentaje de viviendas propias con escrituras (título de propiedad) a nombre de la persona propietaria, según grupos relevantes y ámbito territorial en México, 2015
- 93 **GRÁFICA 5.** Porcentaje de la superficie total (hectárea) de reservas territoriales no periférica, por entidad federativa, 2017
- 96 **GRÁFICA 6.** Razón de crecimiento de la mancha urbana respecto al crecimiento de su población urbana, por entidad federativa, 2010
- 99 **GRÁFICA 7.** Porcentaje de viviendas con personas que reportan un tiempo de traslado al trabajo mayor de 60 minutos, por entidad federativa, 2015
- 106 **GRÁFICA 8.** Cobertura nacional de población con agua entubada en su vivienda, por tipo de localidad y condición indígena, 2015
- 106 **GRÁFICA 9.** Distribución de las viviendas particulares habitadas según principal fuente de abastecimiento de agua en México, 2015
- 107 **GRÁFICA 10.** Cobertura de agua potable por entidad federativa, 2015
- 108 **GRÁFICA 11.** Frecuencia de dotación de agua potable en la vivienda, por entidad federativa, 2017
- 109 **GRÁFICA 12.** Cobertura nacional de población con drenaje en su vivienda, por tipo de localidad y condición indígena, 2015
- 109 **GRÁFICA 13.** Cobertura de drenaje por entidad federativa, 2016
- 119 **GRÁFICA 14.** Porcentaje de población que reporta carencia de calidad y espacios de la vivienda, por grupo poblacional, 2016.
- 126 **GRÁFICA 15.** Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de internet, según grupos relevantes y ámbito territorial en México, 2015
- 142 **GRÁFICA 16.** Porcentaje de personas que habitan un refugio, por entidad federativa y ámbito territorial, 2015

## ÍNDICE DE CUADROS

- 37 **CUADRO 1.** Pasos para el desempaque de derechos
- 39 **CUADRO 2.** Instrumentos internacionales que reconocen el derecho a la vivienda digna y decorosa ratificados por México
- 46 **CUADRO 3.** Derechos relacionados con el derecho a la vivienda digna y decorosa
- 49 **CUADRO 4.** Expresiones del derecho a la vivienda digna y decorosa
- 52 **CUADRO 5.** Expresiones de las obligaciones del Estado en materia de derechos
- 54 **CUADRO 6.** Responsabilidades individuales del derecho a la vivienda digna y decorosa
- 70 **CUADRO 7.** Indicadores para medir el derecho a la vivienda digna y decorosa
- 78 **CUADRO 8.** Equivalencia entre los temas del análisis y discusión de los resultados del diagnóstico y las subdimensiones del modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa
- 83 **CUADRO 9.** Ingreso corriente promedio mensual por hogar, en deciles, 2016
- 85 **CUADRO 10.** Valor promedio autorreportado de la vivienda y número de años requeridos para pagar la vivienda, por decil económico en México
- 86 **CUADRO 11.** Comparación de entidades federativas por rezago de vivienda y créditos y subsidios otorgados
- 87 **CUADRO 12.** Porcentaje de viviendas que obtuvieron subsidio para compra o construcción, por decil de ingresos en México, en el periodo 2007-2012
- 88 **CUADRO 13.** Gasto promedio de la vivienda por concepto de renta mensual en México, 2014
- 100 **CUADRO 14.** Ventajas y desventajas de la densificación urbana
- 103 **CUADRO 15.** Viviendas afectadas por entidad federativa a consecuencia de los sismos de septiembre de 2017
- 130 **CUADRO 16.** Indicadores de cohesión social por entidad federativa, 2010
- 132 **CUADRO 17.** Entidades por grado de polarización social, 2010 169
- 132 **CUADRO 18.** Evolución del coeficiente de Gini por entidad federativa, 2010-2016
- 135 **CUADRO 19.** Entidades con peores puntajes en variables de calidad comunitaria
- 136 **CUADRO 20.** Entidades con los mejores puntajes en variables de calidad comunitaria
- 138 **CUADRO 21.** Indicadores seleccionados para la valoración del derecho a la vivienda digna y decorosa de la población indígena y no indígena

# ÍNDICE DE FIGURAS Y MAPAS

## FIGURAS

- 56 **FIGURA 1.** Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa
- 147 **FIGURA 2.** Grupos en situación de desventaja y principales retos para garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa.

## MAPAS

- 95 **MAPA 1.** Porcentaje de personas que viven en localidades rurales aisladas en México, 2010
- 97 **MAPA 2.** Densidad media urbana en México, 2010
- 114 **MAPA 3.** Porcentaje de viviendas habitadas sin agua entubada, sin excusado, sin electricidad y con piso de tierra en México, 2010
- 115 **MAPA 4.** Porcentaje de viviendas habitadas con piso de tierra, por localidad en la Ciudad de México, 2010
- 116 **MAPA 5.** Porcentaje de viviendas habitadas sin agua entubada dentro de la vivienda y con piso de tierra, por AGEB urbana en la zona metropolitana del Valle de México, 2010
- 117 **MAPA 6.** Porcentaje de viviendas particulares habitadas con hacinamiento en México, 2016
- 118 **MAPA 7.** Porcentaje de viviendas particulares habitadas con carencia por materiales endeble en muros y techos y piso de tierra en México, 2016

# SIGLAS Y ACRÓNIMOS

- AGEB** Área geostatística básica definida por el INEGI
- ACNUDH** Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (por sus siglas en inglés)
- BIARE** Bienestar subjetivo. Módulo de Bienestar Autorreportado
- CADHP** Carta Africana sobre los Derechos Humanos y de los Pueblos
- CDHDF** Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal
- CDI** Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas
- Cenapred** Centro Nacional de Prevención de Desastres
- CESCR** Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (por sus siglas en inglés)
- Conagua** Comisión Nacional del Agua
- Conapo** Consejo Nacional de Población
- Conavi** Comisión Nacional de Vivienda
- CONEVAL** Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
- DADDH** Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre
- EBD** Enfoque basado en derechos
- EIC** Encuesta Intercensal
- Envi** Encuesta Nacional de Vivienda
- Envipe** Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública
- Fovissste** Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
- IDMC** Centro de Monitoreo de Desplazamiento Interno del Consejo Noruego para Refugiados (por sus siglas en inglés)
- INEGI** Instituto Nacional de Estadística y Geografía
- Infonavit** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
- MADV** Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa
- OCDE** Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
- ONU** Organización de las Naciones Unidas
- ONU-Hábitat** Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
- PCU** Perímetros de contención urbana (definidos por la Conavi)
- PNUD** Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
- Sedatu** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- Sedesol** Secretaría de Desarrollo Social
- SIC** Sistema de Información Cultural
- SNIIV** Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
- UNAM** Universidad Nacional Autónoma de México

## GLOSARIO

### ACEPTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Aceptación de que el individuo hace su vivienda a partir de criterios culturales y sociales de los cuales es partícipe y se siente afín.

### ADAPTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Integración de las necesidades derivadas de los cambios sociales en la producción de la vivienda; es decir, toma en cuenta las prácticas sociales, recreativas, estilos de vida, uso de los espacios, uso del tiempo, formas de movilidad, de empleo, tecnologías de la información, ecotecnologías, entre otras, que son características de la época. El diseño de la vivienda y su entorno tendría que responder a ellas y tender a solucionar los problemas emergentes del momento histórico en el que se efectúa.

### ADECUACIÓN CULTURAL DE LA VIVIENDA

Implica que las características y diseño de las viviendas permitan la expresión de la identidad cultural de sus ocupantes y de la identidad

grupal de la cual se sientan partícipes, ya sea en la dimensión étnica, regional o cultural (incluyendo las distintas culturas urbanas).

### AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Proceso de producir vivienda o componentes del hábitat humano que se realiza sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios, sea de manera individual, familiar, comunitaria o colectiva y organizada.

### CALIDAD COMUNITARIA DE LA VIVIENDA

Implica que la vivienda esté emplazada en un entorno en donde existan mecanismos formales e informales que faciliten las relaciones sociales saludables y el sentido de comunidad como precursor o posibilitador del desarrollo comunitario.

### CALIDAD TÉCNICA/CONSTRUCTIVA DE LA VIVIENDA

Garantiza que los distintos elementos que constituyen la materialización del derecho

a la vivienda cumplan con los estándares de calidad internacional, nacional y local.

### CAPITAL ESPACIAL

Término que describe tanto elementos del espacio –que incluyen su graficación, diseño, disponibilidad de infraestructura, accesibilidad y conectividad– como aspectos del individuo o los grupos, por ejemplo, sus formas de usar y apropiarse de los espacios y los medios de transporte.

### CAPITAL SOCIAL

Los vínculos, los valores compartidos y la empatía permiten a los individuos y a los grupos confiar en los otros y trabajar juntos (Keeley, 2007).

### COHESIÓN SOCIAL

Existencia de una estructura de vínculos sociales y disposición de los individuos a mantener y renovar los lazos sociales, la identificación de los individuos con la colectividad y la presencia de valores compartidos.

### DERECHO A LA CIUDAD

Usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio

del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado.

### DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda con las siguientes condiciones y características: que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas; con seguridad en su tenencia; con materiales y diseño de calidad; bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes; emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria; con un diseño que como unidad y asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y en un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías.

### DERECHOS DE CUARTA GENERACIÓN

Aquellos que aún no han sido incorporados del todo a los textos legales secundarios ni constitucionales, los que comprenderían el derecho a la integración de la familia, a la no discriminación y a la igualdad de nacionalidad, así como al acceso a las tecnologías de la información en el contexto de una sociedad de la información. También se incluyen los derechos al medio ambiente y al aprovechamiento de los progresos de la biomedicina, biotecnología, etcétera.

**DERECHOS SOCIALES**

Derechos para el desarrollo social definidos en el artículo 6° de la Ley General de Desarrollo Social: educación, salud, alimentación nutritiva y de calidad, vivienda digna y decorosa, disfrute de un medio ambiente sano, trabajo, seguridad social y los relativos a la no discriminación en términos de la Constitución política.

**DESARROLLO SUSTENTABLE**

Proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

**DESEMPAQUE DE DERECHOS**

Método usado en el enfoque basado en derechos para el cual autores como Vázquez y Serrano (2013) han propuesto al menos cuatro movimientos o pasos para desarrollarlo: la desagregación del derecho que se va a analizar; la construcción de las obligaciones generales; la identificación de los elementos institucionales esenciales para el ejercicio de los derechos; y la identificación de los principios de aplicación.

**DIMENSIONES**

Características de los derechos sociales, esenciales para garantizar que todas las personas puedan disfrutar del ejercicio de sus derechos.

**DIMENSIÓN ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA**

Implica que los medios por los cuales se materializa el derecho a la vivienda estén al alcance de todas las personas, al menos de manera física, económica y jurídica.

**DIMENSIÓN DISPONIBILIDAD**

Implica la suficiencia de reserva territorial destinada a la vivienda para los diversos grupos sociales, así como la disponibilidad de servicios de transporte; de infraestructura de servicios básicos y complementarios; de equipamiento de salud, recreación, cultura, seguridad comercio y abasto; de equipamiento para el desarrollo y la participación; y de mecanismos y procedimientos institucionales.

**DIMENSIÓN CALIDAD DE LA VIVIENDA**

Significa que esta cubra estándares mínimos de calidad en su ubicación, diseño, materiales, técnicas constructivas, servicios, equipamiento, así como elementos del entorno físico y comunitario. Si la vivienda no es aceptable para las personas que la habitan, se está vulnerando el derecho a la vivienda.

**ECOTECNIAS**

Tecnologías en la vivienda y los asentamientos humanos que potencien el cambio social y sean menos nocivas para el medio ambiente. De forma más amplia, comprenden las herramientas tecnológicas que cumplan con los siguientes criterios: accesibles, en particular para los sectores más pobres de la sociedad; enfocadas a las necesidades y contextos locales; amigables con el ambiente, que promuevan el uso eficiente de recursos, el

reciclado y el reuso de los productos; que impliquen el uso de recursos locales y su control; que generen empleo en las economías regionales, en especial en las áreas rurales, de las que la población ha tenido que migrar por falta de oportunidades; 6) producidas preferentemente a pequeña escala y de forma descentralizada; y diseñadas, adaptadas y difundidas mediante procesos participativos, con diálogo entre los saberes locales y los científicos.

**EMPLAZAMIENTO**

Lugar donde está ubicada la vivienda.

**EQUIPAMIENTO CULTURAL**

Conjunto de edificios y espacios que disponen de los medios técnicos y los instrumentos necesarios para ofrecer al ciudadano una serie de servicios o actividades culturales, como museos, auditorios, bibliotecas, centros y casas de cultura y teatros.

**EQUIPAMIENTO RECREATIVO**

Considera los centros comunitarios, plazas cívicas y las áreas verdes (jardines y parques).

**EXIGIBILIDAD POLÍTICA**

Proceso mediante el cual se hace cumplir al Estado con las obligaciones inherentes a los derechos humanos, mediante la incidencia en políticas públicas y programas gubernamentales, impulso a leyes o reforma de leyes, movilizaciones, entre otros.

**FALACIA ECOLÓGICA (O EFECTO DE LA DIVISIÓN EN ZONAS)**

Significa que los datos agregados generan inferencias espurias sobre el fenómeno que se está estudiando. Cuando se tienen datos por unidades territoriales específicas, como estados o municipios, un resultado obtenido mediante un análisis espacial permite asignar ese mismo dato a cada uno de los individuos o viviendas, lo cual no es preciso, dado que cada persona o unidad de análisis, como los hogares o las viviendas, presentan características que los hacen únicos y la representación agregada de la información esconde sus particularidades. Este fenómeno, por supuesto, no se daría en áreas homogéneas; sin embargo, en el territorio los fenómenos sociales registran una distribución totalmente heterogénea.

**GARANTIZAR**

El Estado debe asegurar que el titular del derecho lo haga efectivo en los casos en que no puede hacerlo por sí mismo con los medios a su disposición. La efectivización del derecho puede ser lograda por él mismo o por terceros privados siempre que lo hagan en nombre o bajo control del Estado. En cuanto a prestaciones de bienes y servicios públicos, se deben realizar de manera adecuada y de buena calidad.

**GRUPOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD**

Condición de los individuos o de grupos de personas que sufren de modo permanente o particularmente grave una situación de

discriminación, desigualdad o intolerancia debido a circunstancias como etnicidad, color, sexo, religión, situación económica, opinión y preferencias de cualquier índole. Las personas y los grupos no son vulnerables per se o en sí mismas; son vulnerables porque los gobiernos y las sociedades las han puesto en esa situación debido a prejuicios, discriminación o la falta de políticas públicas adecuadas que garanticen una igualdad social.

#### HACINAMIENTO

Condición que se presenta cuando hay 2.5 habitantes por dormitorio.

#### IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN

Todas las personas son iguales en cuanto seres humanos y, en virtud de la dignidad innata de cada persona, poseen derechos humanos sin discriminación de ningún tipo. En la medida de lo posible, se debe desglosar los datos -sexo, religiones, etnias, idiomas y discapacidades- para dar visibilidad a poblaciones en potencia vulnerables. Además, se exige expresamente que todas las decisiones, políticas e iniciativas de desarrollo, al tiempo que busquen habilitar a los participantes locales, cuiden el no reforzar los desequilibrios de poder ni contribuir a crear otros nuevos.

#### INDICADOR

Expresión cualitativa o cuantitativa observable que permite describir características, comportamientos o fenómenos de la realidad mediante la evolución de una variable o el establecimiento de una relación entre variables, la cual, comparada con periodos

anteriores, productos similares o una meta o compromiso, ayuda a evaluar el desempeño de su evolución en el tiempo.

#### INDICADORES DE PROCESOS

Buscan medir la calidad y magnitud de los esfuerzos del Estado para implementar los derechos a través de la medición del alcance, la cobertura y el contenido de las estrategias, planes, programas o políticas u otras actividades e intervenciones específicas encaminadas al logro de metas que corresponden a la obtención de un determinado derecho. Estos indicadores ayudan a vigilar directamente la aplicación de las políticas públicas en términos de la realización progresiva de derechos. Los indicadores de proceso también pueden ofrecer información sobre la variación en los niveles de calidad o cobertura de programas o servicios sociales en un cierto periodo. En virtud de que el indicador estructural no necesita una base de referencia (por lo general, permite solo una respuesta afirmativa o negativa), los indicadores de proceso dependen de bases de referencia o metas que suelen consistir en cifras o porcentajes, por lo cual tendrá un componente más dinámico y evolutivo que el indicador estructural.

#### INDICADORES DE RESULTADOS

Buscan medir el impacto real de las estrategias, programas e intervenciones del Estado. En cierta manera, constituyen un indicio de cómo impactan esas acciones públicas sobre aquellos aspectos que definen el grado de efectividad de un derecho. Así, proveen una medida cuantitativamente comprobable y comparable

del funcionamiento del Estado en materia de realización progresiva de los derechos.

#### INDICADORES ESTRUCTURALES

Buscan conocer qué medidas dispone el Estado para implementar los derechos sociales. En otros términos, relevan información para evaluar cómo se organiza el aparato institucional y el sistema legal del Estado para cumplir las obligaciones en materia de derecho. Si bien los indicadores estructurales indagan simplemente sobre la existencia o inexistencia de las medidas, en ocasiones, podrían incluir información relevante para entender también algunas de sus características principales, por ejemplo, si las normas son operativas, o no, o cuál es la jerarquía de una agencia o institución pública o su competencia funcional.

#### INDIVISIBILIDAD

Los derechos humanos no se pueden fraccionar dado que el cumplimiento del proyecto de vida de las personas implica la realización de todos los derechos en su conjunto.

#### INTERDEPENDENCIA

Los derechos humanos están intrínsecamente relacionados; la realización de cada uno de ellos es indispensable para el pleno goce de los demás derechos.

#### MARGINACIÓN

Fenómeno multidimensional y estructural originado, en última instancia, por el modelo de producción económica expresado en la desigual distribución del progreso, en la

estructura productiva y en la exclusión de diversos grupos sociales, tanto del proceso como de los beneficios del desarrollo. Se asocia a la carencia de oportunidades sociales y a la ausencia de capacidades para adquirirlas o generarlas, pero también a privaciones e inaccesibilidad a bienes y servicios fundamentales para el bienestar.

#### POLÍTICA SOCIAL CON ENFOQUE DE DERECHOS

Conjunto de objetivos, regulaciones, sistemas y entidades por medio de las cuales el Estado se dirige a crear oportunidades de fortalecer instrumentos en términos de la equidad y la integración social. La política social debe expresar el contenido específico de los servicios, prestaciones y protecciones sociales; la financiación para garantizar el acceso de quienes carecen de recursos; el aseguramiento de individuos, familiar y grupos contra determinados riesgos; y la protección a quienes se encuentran en situaciones de vulnerabilidad específicas.

#### PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Aquella que se realiza bajo el control de auto-productores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta a atender, primordialmente, las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos; incluye aquella que se lleva a cabo por medio de procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda respecto de la definición mercantil, y que mezcla recursos y procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.

**PROMOVER**

Supone que el Estado adopte las medidas para que se difunda información adecuada acerca de las condiciones, formas, contenido y ejercicio del derecho, y facilite que los particulares y comunidades lo ejerzan; que se reconozca el derecho en grado suficiente en el ordenamiento político y jurídico nacional; y se diseñen estrategias y planes de acción.

**PROTEGER**

Los Estados están obligados a impedir que terceros, sean particulares, grupos, empresas, otras instituciones, o quienes actúen en su nombre, menoscaben de algún modo el disfrute del derecho de las personas. Ello incluye la adopción de marcos y entes regulatorios adecuados, reglas de exigibilidad de cumplimiento, medidas legislativas que impidan que los terceros afecten el derecho, y mecanismos de protección y garantía judiciales que permitan sancionar y reparar vulneraciones.

**REFUGIO**

Lugares como cuevas, tubos de drenaje, registros de agua o teléfono, puentes, tiendas de campaña o espacios similares que sirvan de vivienda a una o más personas. Este concepto no se refiere a lugares provisionales usados para socorrer a personas afectadas por desastres.

**RESERVA TERRITORIAL**

Superficies de terreno que los desarrolladores poseen para futuros proyectos habitacionales. Las reservas territoriales destinadas a vivienda

deben estar ubicadas en zonas adecuadas, lo que implica que se asienten en zonas seguras, con infraestructura para servicios básicos, con proximidad y conectividad a centros de trabajo y de desarrollo de los individuos.

**RESPETAR**

Exige al Estado que se abstenga de injerir, obstaculizar o impedir, directa o indirectamente, en el ejercicio del derecho y que -cuando preste bienes o servicios públicos- realice las actividades o la entrega de bienes con buena calidad.

**REZAGO DE VIVIENDA**

Necesidad de vivienda nueva ante la presencia de hacinamiento, o bien, como necesidad de ampliaciones y mejoras a causa de un déficit en los materiales y los espacios.

**SEGREGACIÓN RESIDENCIAL**

Mecanismo de reproducción de las desigualdades socioeconómicas, que produce aislamiento de los más pobres, y al estar entre pares, estos estrechan sus horizontes de posibilidades, sus contactos y probabilidades de movilidad social ascendente. De manera paralela, se reduce la interacción entre los diferentes grupos socioeconómicos; se generan otras formas de segmentación como la educativa; se debilitan los contrapesos a la brecha física entre grupos socioeconómicos; se deteriora la vida comunitaria y la capacidad de acción colectiva; y aumenta la violencia y la desconfianza.

**UNIVERSALIDAD**

Principio de los derechos humanos que pertenece a todos los seres humanos en igual medida y se aplica a todas las personas sin importar su edad, etnicidad, género, religión o nacionalidad.

**UBICACIÓN DE CALIDAD DE LAS VIVIENDAS**

Implica que las viviendas se encuentren próximas o conectadas con las fuentes de empleo y otros espacios de desarrollo del individuo, como centros de salud, educación, comercio y abasto, cultura, etcétera.

**VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES**

El Estado incumple sus obligaciones de garantizar que los derechos económicos, sociales y culturales se disfruten sin discriminación, o su obligación de respetarlos, protegerlos y realizarlos.

**VIVIENDA**

Estructura física o espacio construido donde se alojan y desarrollan funciones humanas básicas; es el escenario de interacción más antiguo e importante, tanto en lo individual como en lo colectivo. Es el elemento que constituye el uso predominante del espacio urbano (entre 50 y 75%) y el sitio donde se construyen las redes del tejido social de las comunidades rurales.

**VIVIENDA DE USO TEMPORAL**

Vivienda particular totalmente construida y disponible para ser habitada y que, al momento

del levantamiento censal, está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses; no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica (Censo de Población y Vivienda 2010).

**VIVIENDA PRECARIA**

Una vivienda es precaria en pisos cuando estos son de tierra; precaria en techos, cuando son de material de desecho, de lámina de cartón, metálica o asbesto; y precaria en muros, cuando son elaborados de material de desecho, lámina de cartón, metálica o asbesto, embarro o bajareque, carrizo, bambú, palma o madera.

**VIVIENDA RURAL**

Viviendas situadas en localidades de menos de 2,500 habitantes.

**ZONAS HIPERDEGRADADAS**

Aquellas en las que se combinan, en algún grado, las siguientes condiciones de las viviendas: acceso deficiente al agua potable; acceso deficiente al drenaje sanitario y otras infraestructuras; pobre calidad estructural de la vivienda; hacinamiento; y falta de certidumbre jurídica. La hiperdegradación de las zonas está asociada a la pobreza, aunque la relación no es tan simple y tales zonas no son homogéneas en las condiciones socioeconómicas de su población.

# RESUMEN EJECUTIVO

El derecho a la vivienda digna y decorosa es uno de los derechos económicos, sociales y culturales considerados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El Estado mexicano ratificó y suscribió este pacto en 1981, por lo que se encuentra obligado a procurar la vigencia y observancia de los citados derechos en beneficio de sus ciudadanos y de todo aquel individuo que se encuentre en su territorio.

## METODOLOGÍA

Para lograr lo anterior, el enfoque basado en derechos (EBD) es un instrumento metodológico y criterio ético que orienta el quehacer institucional del Estado en su legislación, planeación, diseño de políticas públicas y programas públicos, así como en sus diversas estrategias y acciones. El EBD posibilita transitar del derecho a la vivienda digna y decorosa, entendido como un derecho subjetivo (expectativa de acción u omisión del individuo respecto al Estado) a la materialización de este mediante acciones concretas en el quehacer institucional.

Un punto de partida del EBD es el reconocimiento de los individuos como titulares de derechos y, también, que tanto el Estado como los individuos tienen responsabilidades. El Estado debe respetar, proteger, garantizar y promover los derechos económicos, sociales y culturales diseñando la maquinaria institucional y proveyendo de los bienes y servicios que generen las condiciones mínimas de accesibilidad, disponibilidad y calidad de los derechos. Asimismo, la acción del Estado tendría que estar orientada por los principios de igualdad y no discriminación, de progresividad y la prohibición de regresividad en sus presupuestos, y con un esquema de máximo uso de los recursos disponibles. En

cuanto a las responsabilidades individuales en el caso del derecho a la vivienda digna y decorosa, estas implican, entre otras, la sana convivencia con la comunidad y los cohabitantes de la vivienda, así como el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda y relaciones vecinales.

De forma concreta, el derecho a la vivienda digna y decorosa se entiende como "... el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad" (ONU, 2008). Tal definición orientó el estudio presentado aquí. Sin embargo, al desarrollar un modelo analítico amplio e integrador de los distintos elementos considerados relevantes, se obtuvo una enunciación más detallada. El derecho a una vivienda digna y decorosa supone que las personas de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a la vivienda y de mantenerla con las siguientes condiciones y características:

- Que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas.
- Con seguridad en su tenencia.
- Con materiales y diseño de calidad.
- Bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes.

- Situada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria.
- Con un diseño que, como unidad y asentamiento, atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes.
- En un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorpore tecnologías.

Un reto importante en el diseño del modelo analítico fue la labor de integración de los elementos esenciales de los derechos económicos, sociales y culturales de acuerdo con el EBD, con los distintos elementos considerados fundamentales en lo que a vivienda y su entorno respecta. En este estudio se plantea un modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa (MADV) que concibe la vivienda como un hábitat multi-sistémico que rebasa su estructura material e incorpora elementos materiales y relacionales de su entorno. El modelo analítico representa la operacionalización del derecho y se tradujo en más de 50 indicadores distribuidos en tres dimensiones (disponibilidad, accesibilidad y calidad), los cuales permitieron diagnosticar el estado actual en esta materia en el país.

## DIAGNÓSTICO

Los hallazgos del estudio apuntan a que en México el derecho a la vivienda digna y decorosa no se está garantizando plenamente. La accesibilidad a ella es desigual e implica un riesgo para la satisfacción de necesidades básicas de una parte significativa de la población. La disponibilidad de los componentes del derecho a la vivienda digna y decorosa es limitada en ciertas regiones y para ciertos grupos. La calidad se ve afectada por la ausencia de condiciones materiales y técnicas en un sector importante de la población, así como por la necesidad de consolidar mayor capital social en los barrios.

Como balance general, se puede afirmar que los principales retos en cuanto al derecho a la vivienda digna y decorosa se sitúan en la alta presencia de rezago en la vivienda; en la dificultad de los más pobres (población ubicada en el decil seis o menos de ingresos) para adquirir una vivienda; en la inseguridad en la tenencia de las viviendas, principalmente en el caso de las mujeres indígenas; en la escasez de reservas territoriales para vivienda dotado de infraestructura y próximo a las fuentes de empleo; en las desigualdades en cuanto a acceso a servicios en el ámbito rural y las periferias urbanas; en las acuciantes brechas identificadas entre las viviendas de comunidades indígenas, el ámbito rural y el urbano, así como

en los problemas que representan las zonas metropolitanas en lo referente a los tiempos de traslado a las fuentes de empleo y la baja calidad comunitaria en los barrios.

El análisis de la accesibilidad económica permitió estimar un rezago de vivienda en 14 millones de estas; es decir, en el 45% de las viviendas mexicanas, sus ocupantes requieren una vivienda completa, o bien, mejoras sustanciales a la que habitan, de acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015. A nivel estatal, Chiapas (78.2%), Oaxaca (77.8%) y Guerrero (72%) registran la mayor proporción de población con rezago de vivienda (INEGI, 2015a).

En el ámbito nacional, en las viviendas pertenecientes a los cuatro deciles inferiores de ingresos, el rezago de vivienda representa 58% (INEGI, 2015a). La población rural, las comunidades indígenas y los más pobres constituyen los focos rojos en tal materia; en particular, en las viviendas rurales de Chiapas el rezago asciende a 96.5%, mientras que en las viviendas de comunidades indígenas de la misma entidad, a 79% (INEGI, 2015a).

Existen diversos medios para acceder a una vivienda. En primer lugar se encuentra el acceso a un crédito para su adquisición; sin embargo, la compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos (HIC, 2017); al respecto, los hogares pertenecientes a los primeros

seis deciles de ingreso están prácticamente excluidos del mercado formal de vivienda al percibir un ingreso menor de cinco salarios mínimos (MEC 2016 del MCS-ENIGH) y la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (2016).<sup>1</sup>

La segunda opción son los subsidios a la vivienda, de los cuales, en 2015, se entregaron 201,223 en todo el país: 11.1% y 9.6% de los subsidios se destinaron a Nuevo León y a Jalisco, en ese orden, mientras que los estados que menos subsidios recibieron fueron Baja California (0.8%), Guerrero (0.7%) Tlaxcala (0.7%), Michoacán (0.5%) y Ciudad de México (0.5%) (INEGI, 2014b).

Dada la baja cobertura del mercado formal de vivienda, de créditos y subsidios, otra manera de acceder a una vivienda es la autoproducción, la cual representa 64.2% de la producción de vivienda en el país, y constituye la principal forma de producción en estados con mayor porcentaje de población por debajo de la línea de pobreza por ingresos (Oaxaca, Guerrero, Chiapas y Tlaxcala) (INEGI, 2014b).

Por otro lado, 15.9% de las viviendas son rentadas; al respecto, los hogares de los primeros tres deciles de ingreso destinan al arriendo una proporción de su ingreso por encima del

estándar internacional (30% del ingreso); los hogares del primer decil destinan 61% de su ingreso por concepto de renta y los siguientes dos, 34%, lo que los coloca en una situación de vulnerabilidad para poder satisfacer otras necesidades básicas (INEGI, 2014b). Sumado a lo anterior, más de la mitad de las personas que rentan no cuentan con un documento legal que establezca las condiciones de arrendamiento: solo 41% contó con un contrato en 2014 (INEGI, 2014b).

Respecto a la accesibilidad jurídica, 13% de los mexicanos que afirman ser propietarios de sus viviendas no poseen un título que lo avale, lo que propicia que, de igual modo, se encuentran en situación de vulnerabilidad (INEGI, 2015a); de acuerdo con la ENIGH 2016, 27.4% de las viviendas en México no tienen escrituras. En cuanto a la titularidad, se identificaron desigualdades marcadas por la condición de género, en particular en el ámbito rural y en las comunidades indígenas, donde la titularidad de las viviendas por parte de mujeres es de 30% en el ámbito rural y 30.9%, en las comunidades indígenas (INEGI, 2015a).

En lo concerniente a accesibilidad física/espacial/territorial, se identificó que existen 64,000 personas que habitan locales no construidos

<sup>1</sup> De acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, el salario mínimo general vigente en 2016 fue de 73.04 pesos.



para habitación, viviendas móviles o refugios (INEGI, 2015a), los cuales podrían no presentar los elementos mínimos de habitabilidad.

Solo 14.7% de las viviendas están bien ubicadas, es decir, cuentan con infraestructura básica y están próximas a fuentes de empleo: Ciudad de México (100%), Tlaxcala (86.8%) y Durango (57.5%) concentran el mayor porcentaje (Conavi, 2017). Además, en 2010, 20.3 millones de personas habitaban localidades rurales en condiciones de aislamiento; lo cual, se traduce en limitaciones en el acceso a bienes y servicios básicos y complementarios.

La información relacionada con la disponibilidad de equipamiento y de infraestructura básica, complementaria y de servicios da cuenta de importantes desigualdades en el ámbito rural y en las periferias urbanas. Esto se verifica en el hecho de que, si bien la cobertura de servicios básicos es alta a nivel nacional (solo 19.3% de la población presenta carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda) (CONEVAL, 2017a), en el ámbito rural la cobertura desciende de manera notoria: 53.1% de la población que habita en localidades rurales presenta carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2017a).

En cambio, de manera generalizada, la disponibilidad de la infraestructura complementaria, como el alumbrado público o la

pavimentación de las calles en el entorno inmediato a las viviendas, mostró muy baja cobertura en todo el país (INEGI, 2010b). A nivel estatal, los estados del centro y norte del país son los que cuentan con mayor disponibilidad de servicios básicos y complementarios, en particular Aguascalientes, Colima y Ciudad de México; por su parte, los del sur, Guerrero, Chiapas y Oaxaca, tienen los niveles más bajos de cobertura en los servicios básicos y complementarios de todo el país (Conagua, 2017; CONEVAL, 2017a; INEGI, 2010b)

Asimismo, resultó que, en 2017, 49% de las viviendas no disponían de servicio de internet (OCDE, 2017b), situación que se agrava de manera notoria en el ámbito rural y en las comunidades indígenas (donde alcanzó 93.5 y 88.7%, respectivamente) (INEGI, 2015a).

En lo que se refiere a la calidad de los espacios y los materiales de la vivienda, se identificó que 8.4% de las viviendas presentaban hacinamiento, que se agrava en particular en Guerrero (23.1%), Chiapas (15.9%), Quintana Roo (14.9%) y Oaxaca (14.1%) (CONEVAL, 2017a). Respecto de los materiales de las viviendas, se encontró que 3.3% de la población habitaba viviendas con piso de tierra, y el 1.3% y 1.6% reportó que el techo y los muros de su vivienda, en ese orden, fueron construidos con materiales endebles (CONEVAL, 2017a). De nuevo, es evidente la brecha entre el ámbito rural y el urbano, la

cual asciende a 12.2 puntos porcentuales en cuanto a la población que sufre carencia por calidad y espacios de la vivienda (CONEVAL, 2017a).

Acerca de la aceptabilidad, se identificó que cerca de 50% de los mexicanos reportaron sentirse satisfechos con su vivienda; a nivel estatal, Tabasco (13.9%), Guerrero (17.8%) y Tlaxcala (25.8%) mostraron un menor nivel de satisfacción con la vivienda, de acuerdo con el Módulo de Bienestar Autorreportado del INEGI (INEGI, 2018c). Aunado a ello, 38.4% de la población dijo sentirse satisfecha con su vecindario. Puebla es de las entidades con menor satisfacción (11.1%); en sentido opuesto se encuentra Sinaloa (74.42% satisfechos) (INEGI, 2018c). Otro aspecto que podría revelar la poca aceptabilidad de las viviendas es el abandono de estas: en 2010, alrededor de cinco millones se encontraban deshabitadas (INEGI, 2017b).

Finalmente, sobre la calidad comunitaria, se observó que 1 de cada 3 mexicanos desconfía de sus vecinos; 1 de cada 5 ha visto o sabido de conflictos entre sus vecinos; 24.3% se siente inseguro en su vivienda y más de 70% percibe inseguridad en las calles. A escala nacional, 89.3% de las personas reportaron tener conocimiento de prácticas asociadas a la inseguridad en sus barrios (consumo de alcohol en la calle, robos o asaltos frecuentes, consumo o venta de drogas, pandillerismo, disparos

frecuentes y homicidios), según la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (INEGI, 2018b).

A nivel estatal, el Estado de México, Ciudad de México, Morelos, Puebla y Tlaxcala concentran la peor calidad comunitaria. De igual modo, Tabasco, Campeche y Quintana Roo se consideran estados con mala calidad comunitaria. Dichas entidades conjugan los porcentajes más altos de percepción de conflictos vecinales, niveles altos de percepción de inseguridad en el entorno inmediato a la vivienda, de prácticas asociadas a la inseguridad, así como niveles de satisfacción con la vivienda menores que el porcentaje nacional (INEGI, 2018c; INEGI, 2018b).

## BRECHAS

El balance general permite identificar brechas respecto de la calidad de los materiales y el diseño de la vivienda en el ámbito rural y en las comunidades indígenas: 30.2% de las viviendas donde habita al menos un hablante de alguna lengua indígena tienen carencia por calidad y espacios de la vivienda, tres veces la proporción de la población no indígena (CONEVAL, 2017a). Esto también se verifica en el caso de la carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda, ya que 56.6% de la población indígena presenta esta carencia, mientras que

15.5% de la población no indígena no la tiene. Además, la proporción de viviendas habitadas por población indígena que utilizan leña o carbón para cocinar es cuatro veces mayor que la nacional (CONEVAL, 2017a), lo que implica una probabilidad más grande de sufrir afectaciones a la salud vinculadas al uso de tales combustibles.

La brecha en cuanto a la seguridad en la tenencia es de más de siete puntos porcentuales (INEGI, 2015a), situación especialmente marcada en las mujeres indígenas: 30.9% de las viviendas habitadas por población indígena poseen escrituras a nombre de una mujer; a nivel nacional, 40.8% de las viviendas tienen a una mujer como titular o cotitular de la propiedad (INEGI, 2015a).

De manera general, el Consejo de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL, 2018) ha señalado que la población indígena encuentra las mayores dificultades para ejercer sus derechos, situación que fue comprobada al analizar las dimensiones del derecho a la vivienda digna y decorosa.

Otro grupo que encuentra dificultades para acceder de manera efectiva a su derecho a la vivienda digna y decorosa son las personas jóvenes; esto, como resultado de la combinación de una serie de factores, entre los que destaca el tema laboral y, por lo tanto, su ingreso. Al respecto, 78.6% declaró recibir

un ingreso y solo 2.6% percibía más de cinco salarios mínimos, lo que implica que para más del 76% no es posible comprar una vivienda (CONEVAL, 2018d).

Finalmente, la población en situación de calle se identificó como el grupo más vulnerable en el ejercicio de su derecho a la vivienda digna y decorosa, por lo cual se requiere recabar información sistematizada para poder diseñar estrategias de intervención específicas que permitan garantizar el ejercicio pleno del derecho.

## CONCLUSIONES

En el diagnóstico del estado que guarda en México la satisfacción del derecho a la vivienda digna y decorosa se identificaron cinco retos principales para avanzar en la garantía del ejercicio pleno del derecho:

- Mejorar las características materiales de la vivienda, ya que persiste un rezago importante ligado al alto índice de pobreza y marginación en el país, que es muy pronunciado en el ámbito rural y entre las comunidades indígenas, y más visible en los estados del sur (Chiapas, Oaxaca y Guerrero).
- Mejorar el acceso y disponibilidad de infraestructura básica y complementaria, ya que existen diferencias en la disponibilidad y el acceso a infraestructura básica, complementaria y

servicios básicos en la vivienda, en particular en la población indígena, ámbito rural, zona sur del país (Guerrero, Chiapas y Oaxaca) y periferias urbanas.

- Mejorar la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda. Se identificó un porcentaje alto de propietarios que no poseen escrituras de sus viviendas y arrendadores que no cuentan con un contrato de arrendamiento, lo cual los deja desprotegidos ante circunstancias como el desalojo. Asimismo, se observó una brecha de género en la titularidad de las propiedades en el ámbito rural que da cuenta de una estructura aún desigual entre hombres y mujeres.
- Incluir el enfoque de sustentabilidad en la planeación y el ordenamiento territorial. Generar acciones de vivienda acordes con una adecuada planeación de los asentamientos y un ordenamiento territorial. Si se logra concretar una planificación de asentamientos y un ordenamiento territorial, ambos efectivos y eficientes, consonantes con la noción de ciudades sustentables y barrios sustentables (en lo económico, lo ambiental y lo social), se estarían resolviendo los distintos problemas identificados en este diagnóstico en materia de vivienda, de manera que esta prioridad es integradora de las cuatro anteriores.
- Elevar la calidad comunitaria en la región centro, sureste del país y zonas metropolitanas. La tendencia de las ciudades es la expansión,

por un lado, y la densificación, por el otro, y ambos fenómenos pueden estar asociados a una baja en la calidad comunitaria. La expansión de las ciudades puede estar generando periferias urbanas hiperdegradadas y postergando el fenómeno observado a partir de este diagnóstico: periferias con menos acceso a servicios y, quizá, con menor equipamiento y de menor calidad, elemento que facilita las interacciones vecinales y la cohesión social. La densificación, si bien puede resolver problemas como la movilidad deficiente o las carencias en el acceso a servicios, puede estar contribuyendo a fomentar experiencias de ciudad más estresantes y marcadas por el conflicto. La identificación de mayor conflicto vecinal y menor calidad comunitaria en la zona centro del país (la más densamente poblada y con mayor proporción de vivienda en departamentos) podría revelar problemas alarmantes que se avecinan y para los cuales se tendrá que fortalecer la maquinaria institucional.

Además, se identificaron cinco grupos y regiones prioritarios para el quehacer del Estado en lo que al derecho a la vivienda digna y decorosa respecta. Estos grupos y regiones presentaron, de manera recurrente, las brechas más apremiantes en los distintos aspectos explorados. Uno de los elementos vertebrales del EBD es la tendencia a la universalidad del goce de

los derechos económicos sociales y culturales, de ahí que resulte prioritario hacer efectiva la focalización en los siguientes grupos y regiones:

- La población en situación de pobreza. De acuerdo con estimaciones del CONNEVAL (2017a), 50.6% de los mexicanos percibe un ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos. Sin duda, esta situación está ligada, entre otros aspectos, al rezago habitacional y a las limitaciones en el cumplimiento del derecho a la vivienda digna y decorosa.
- Las comunidades indígenas. De manera sistemática, la población indígena del país sufre condiciones de mayor precariedad en comparación con el resto de la población mexicana: una mayor carencia en las condiciones físicas de la vivienda; una proporción cuatro veces mayor que la nacional de viviendas en donde se usa leña o carbón para cocinar y no cuentan con chimenea; una brecha importante en cuanto a seguridad en la tenencia; y un bajo capital espacial (que incluye la ubicación de sus viviendas, la infraestructura para la movilidad y la conectividad).
- El ámbito rural. De manera contundente se identificaron brechas de cumplimiento en el ámbito rural en casi todos los aspectos valorados respecto a las condiciones materiales y de servicios de la vivienda y su entorno inmediato, así como a la seguridad en la tenencia.

- La región sur del país (Chiapas, Oaxaca y Guerrero). Al analizar aspectos como hacinamiento, calidad de los materiales, nivel de acceso a servicios básicos (agua, drenaje y alcantarillado), inseguridad en la tenencia y valoración global de la vivienda, se identificó que la región con mayores carencias la forman los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero. Es importante destacar que esta región presenta porcentajes de vivienda rural y con población indígena muy por encima del promedio nacional, por lo cual se pudiera estar visualizando un enclave de mayor vulnerabilidad en lo que a derecho a la vivienda digna y decorosa respecta, al conjugar condición de pobreza y marginalidad entre comunidades indígenas del ámbito rural de la región sur.
- Las grandes zonas metropolitanas. Los análisis efectuados permitieron valorar el acceso a servicios básicos en las principales zonas metropolitanas, en las que se encontró un acceso desigual en sus periferias respecto a sus centralidades. Asimismo, fue clave la identificación de una posible relación entre una mayor densidad media urbana con un alto porcentaje de vivienda vertical en la zona metropolitana del Valle de México y la incidencia de altos porcentajes de percepción de inseguridad y conflictos vecinales, sumados a porcentajes menores de satisfacción con el vecindario.

# INTRODUCCIÓN

Mediante la evaluación de la política y la generación de estimaciones sobre pobreza, así como la definición de indicadores, el CONEVAL contribuye a que el Estado identifique aquellas acciones necesarias para garantizar que todas las personas ejerzan plenamente sus derechos sociales. En este esfuerzo, distinguir a los grupos sociales, sectores, regiones o entidades que se encuentran en desventaja es uno de los aspectos que hacen posible propiciar la igualdad de condiciones y una mejora en las condiciones de vida de la población.

Así, la educación, salud, alimentación nutritiva y de calidad, vivienda digna y decorosa, medio ambiente sano, trabajo, seguridad social y no discriminación son elementos guía para definir estrategias que logren incidir en todos los ámbitos del desarrollo social garantizados tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como en la Ley General de Desarrollo Social.

La tarea del Estado al respecto es fundamental, ya que, como se señala en el párrafo tercero del artículo primero de la Constitución, todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos (ver esquema 1).

Esquema 1. Obligaciones del Estado respecto de los derechos humanos

RESPETAR	PROTEGER	GARANTIZAR	PROMOVER
Exige al Estado que se abstenga de injerir, obstaculizar o impedir, ya sea mediante acciones u omisiones, directa o indirectamente el ejercicio de los derechos sociales.	Se supone que el Estado debe impedir que terceros (particulares, grupos, empresas, instituciones) menoscaben el disfrute del derecho, para lo que debe promulgar leyes y marcos regulatorios que impidan afecciones y permitan sancionar violaciones.	El estado debe asegurar que el titular de estos los haga efectivos en los casos en que no puede hacerlo por sí mismo con los medios a su disposición, conduciéndose de manera proactiva para reducir las desigualdades y establecer pisos mínimos para su disfrute.	Está ligada a la obligación de garantizar, y supone adoptar medios medidas para la adecuada difusión de información relativa a volver efectivo el disfrute de los derechos.

Fuente: Elaborado por el CONEVAL con base en Abramovich y Curtis (2005) y Alza (2014).

Lo anterior supone, entonces, cambiar la concepción del diseño de la política pública del desarrollo social a uno con enfoque basado en derechos (EBD); es decir, no se debe partir de la idea de que existen personas con necesidades que deben ser asistidas, sino reconocerlos como sujetos con derecho a demandar el cumplimiento de estos (Abramovich, 2004).

Al respecto, el EBD no solo tiene que ver con los resultados, sino también con la manera en que se lograrán estos. Además, reconoce a las personas como agentes que intervienen en su propio desarrollo y no como receptores pasivos de servicios, por lo cual informar, educar y empoderar a estos agentes es fundamental (UNFPA, s.f.).

En virtud de lo anterior, el CONEVAL consideró importante generar información para conocer el estado actual del ejercicio de los derechos sociales; por ello, elaboró una serie de estudios diagnósticos de derechos, en los que se retoma el análisis realizado en el libro *Pobreza y derechos sociales en México* (Hernández, Aparicio y Mancini, s.f.). Los principales resultados de los estudios diagnósticos de los derechos sociales se plasman de manera sintética en el *Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2018*.

El análisis en estos diagnósticos distingue tres atributos inherentes a los derechos sociales: accesibilidad, disponibilidad y calidad. La accesibilidad es asegurar que los medios por los cuales se materializa un derecho no tengan barreras para todas las personas. La disponibilidad se entiende como la suficiencia

de los servicios, instalaciones y equipos, mecanismos, procedimientos o cualquier otro medio por el cual se materializa un derecho para toda la población (CDHDF, 2011, p. 48). Finalmente, la calidad es asegurar que los medios (instalaciones, bienes y servicios) y contenidos mediante los cuales se materializa un derecho tengan los requerimientos y las propiedades aceptables, relevantes y culturalmente apropiados para cumplir con esa función (PNUD, 2012).

Este estudio diagnóstico es un primer ejercicio comprensivo para generar información que permita conocer cómo se encuentran las personas respecto del ejercicio de sus derechos sociales. Esta aproximación se desarrolla con una metodología de análisis que parte de la construcción de una definición operativa del derecho con base, principalmente, en preceptos normativos. Lo anterior, con el propósito de identificar elementos susceptibles de medir y, con ello, construir categorías analíticas. En ese sentido, este ejercicio puede no coincidir con otras perspectivas o enfoques analíticos igual de válidos para el análisis referido.

El alcance de los estudios diagnósticos está limitado por la información para analizar las dimensiones de análisis establecidas en la propuesta metodológica. En ocasiones, la información necesaria no existía, no era pública y carecía de representatividad regional o por subgrupos. Al presentarse alguno de los casos anteriores, se buscó medir las dimensiones a través de indicadores *proxis* con las limitantes que ello implica.



Una consideración adicional respecto de este primer ejercicio es que solo se considera una de las cuatro obligaciones estatales en la materia: la de garantizar los derechos. Esta obligación parte del hecho de que el marco normativo nacional señala la obligación de cumplimiento. En ese sentido, el diagnóstico no analiza el andamiaje jurídico (indicadores estructurales) o la armonización legislativa a nivel local o estatal para la protección de los derechos sociales.

Finalmente, y no por ello menos relevante, se es consciente de que el ejercicio pleno de los derechos sociales es un ideal que se busca alcanzar, el punto máximo del desarrollo de las personas, y que, para lograrlo, es necesario avanzar de manera gradual.

El estudio aquí presentado se integra de tres capítulos. En el primero se establece la definición operativa adoptada para la medición del derecho y se plantea la metodología para su medición. El segundo incluye la información diagnóstica sobre cómo se encuentra la población en relación con el ejercicio de sus derechos con base en un grupo de indicadores. También se mencionan los principales retos pendientes para lograr una efectiva medición de los derechos sociales. A partir de los resultados del diagnóstico, en el capítulo tercero se identifican grupos en situación de vulnerabilidad. Por último, en las conclusiones se retoman los principales hallazgos del estudio.

# CAPÍTULO 1.

## DISEÑO METODOLÓGICO

Se analizó el marco teórico-conceptual que sustenta el derecho a la vivienda digna y decorosa, así como el estado actual de la discusión sobre las características de esta y su medición.

Los elementos examinados fueron los siguientes:

- **Derechos económicos sociales y culturales.** Se analizó el derecho a la vivienda digna y decorosa como parte de los denominados derechos económicos sociales y culturales, y se revisaron los principales instrumentos jurídicos internacionales en los que se encuentra fundamentado y definido, así como las principales interpretaciones, comentarios y límites conceptuales, tanto en normativa como en literatura especializada.
- **Enfoque de derechos en las políticas públicas.** Se realizó un análisis integral acerca del EBD, que goza de aceptación internacional para ser utilizado en el desarrollo y la implementación de distintos tipos de intervenciones institucionales, entre las que se encuentran las políticas públicas. Con base en esta lógica, se abordaron las características principales del EBD, en las que destacó su insistencia en reconocer a las personas como sujetos de derecho y no como beneficiarios con necesidades. Asimismo, se examinó y sintetizó la literatura especializada en el tema con la finalidad de extraer una propuesta práctica para el desempaque del derecho, *vis a vis* la realidad mexicana.
- **Marco normativo nacional e internacional.** Se examinaron los principales instrumentos jurídicos internacionales, pactos, convenciones y convenios suscritos por México, en los

cuales se encuentra consagrado el derecho a la vivienda digna y decorosa, y cuyas previsiones son de naturaleza vinculante para el Estado mexicano. También se exploraron las implicaciones jurídicas que representó la reforma constitucional en materia de derechos humanos del 10 de junio de 2011, a partir de la que se suscitaron importantes cambios en la forma de concebir, interpretar y aplicar esos derechos en México. Asimismo, se analizó el marco normativo mexicano vigente en materia de vivienda en el orden federal.

- **La vivienda digna y el derecho a la vivienda digna y decorosa.** Se revisó la vivienda como sistema multidimensional conceptualizándola e identificando elementos que la constituyen desde diversas perspectivas disciplinarias. De la misma manera, se analizaron los elementos mínimos de la vivienda de acuerdo con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), así como el problema de la vivienda sustentable y su vínculo con el medio ambiente saludable. Se problematizó el emplazamiento o ubicación de la vivienda, el entorno comunitario y sus efectos en el bienestar de sus habitantes, y se distinguieron las principales diferencias entre las viviendas en comunidades rurales, zonas urbanas periféricas y zonas centrales. Finalmente, se estudió el derecho a la vivienda digna y decorosa, su conceptualización y evolución.
- **Medición del derecho a la vivienda digna y decorosa.** Se analizó lo que implica la medición de derechos y, para ello, se identificaron

y revisaron documentos relevantes para el soporte y la guía del ejercicio de medición del derecho. Además, se indagaron experiencias internacionales al respecto a fin de valorar

la existencia de elementos importantes que pudieran ser retomados para fortalecer la propia medición.

## MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL

El desarrollo del modelo analítico que orientó el diagnóstico del estado actual del derecho a la vivienda digna y decorosa en México se basó en la metodología denominada "desempaque de derechos,"<sup>2</sup> la cual se enfoca en el análisis de derechos en cuatro etapas: la desagregación del derecho que se va a analizar; la construcción de las obligaciones generales; la identificación de los elementos institucionales esenciales para el ejercicio de los derechos, así como de los principios de aplicación y del estado del arte con relación a las condiciones de la vivienda digna o adecuada.

### DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES

Estos derechos se definen como "los derechos humanos relacionados con el lugar de trabajo, la seguridad social, la vida en familia, la participación en la vida cultural y el acceso a la vivienda, la alimentación, el agua, la atención de la salud y la educación" (ACNUDH, 2009) y

tienen su origen, junto con los denominados "derechos civiles y políticos", en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1948. Ambos grupos de derechos han sido motivo de la firma de diversos tratados multilaterales internacionales, que, además de la Declaración Universal, conforman la denominada Carta Internacional de Derechos Humanos.

México ha ratificado y suscrito cuatro de los cinco documentos que integran la Carta, entre ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Por lo anterior, el Estado mexicano ha adoptado responsabilidades a las que se obliga a cumplir, ya que todo derecho supone el principio jurídico de exigibilidad. Este es fundamental para diferenciar entre meros objetivos sociales deseables para una población beneficiaria con necesidades, según el enfoque tradicional, y derechos sociales exigibles al Estado por parte de los sujetos del derecho.

<sup>2</sup>En el apartado Desempaque del derecho a la vivienda digna y decorosa se describe con detalle esta metodología.

El EBD plantea que no se debe partir de la existencia de personas con necesidades, sino sujetos de derechos que demandan acciones, prestaciones y conductas efectivas para garantizar esos derechos.

Sin embargo, los derechos económicos, sociales y culturales son un complejo de obligaciones tanto positivas como negativas; en ese sentido, comprende un entramado institucional y normativo amplio que concibe todo el quehacer institucional, incluyendo la legislación, la planeación, las políticas públicas, los programas públicos y, en general, las diversas estrategias y acciones del Estado. Ante esto, surge el cuestionamiento sobre la forma en que los derechos humanos y otros principios jurídicos pueden materializarse en contenidos más específicos en el quehacer institucional. Como respuesta a ello, desde principios de la década de los noventa, surgió el EBD.

Alza (2014) define el EBD como "un instrumento metodológico y criterio ético para el desarrollo y su aplicación a las políticas públicas" (p.1), pero que puede utilizarse para definir todo el quehacer del Estado (legislación, políticas, programas, proyectos, servicios). El EBD

consiste en una metodología aceptada internacionalmente, que se caracteriza por insistir en que el punto de partida de los procesos de elaboración de políticas no debe ser la existencia de personas con necesidades o beneficiarias que deben ser asistidas, sino sujetos de derechos humanos con requerimientos efectivos de acciones, prestaciones y conductas, que deben ser realizadas por distintos sujetos obligados, de entre los cuales el principal resulta ser el propio Estado. Sin embargo, cabe aclarar que el EBD no excluye al individuo de responsabilidades.

Las distintas acepciones del EBD coinciden en que este incluye por lo menos dos aspectos: uno normativo y otro operacional. El primero considera los derechos, de los cuales, si bien se desprenden obligaciones para los Estados que han suscrito los diversos instrumentos jurídicos internacionales, estas no refieren en sí mismas cuáles habrán de ser las acciones y el contenido de las políticas que se deberán realizar para lograr la materialización de los derechos.

El aspecto operacional parte de la idea de que, aunque los derechos no abordan el contenido de las políticas, sí pueden aportar una orientación general y un marco de conceptos que oriente la formulación e implementación de las políticas. Aquí se vuelve necesario llevar a cabo el ejercicio denominado desempaque<sup>3</sup> de los derechos y obligaciones.

<sup>3</sup> Paul Hunt, ex relator de las Naciones Unidas, fue uno de los principales desarrolladores de la metodología del desempaque o desenvolvimiento (*unpacking*) de los derechos a partir de su experiencia de desempaque del derecho a la salud entre 2002 y 2008. En México, Sandra Serrano y Daniel Vázquez han impulsado el empleo y la adecuación de esta metodología, la cual se describe en detalle en el apartado Desempaque del derecho a la vivienda digna y decorosa.

## EL DESEMPAQUE DE DERECHOS COMO METODOLOGÍA DEL ENFOQUE BASADO EN DERECHOS

El desempaque de los derechos es una estrategia que permite operacionalizar el derecho

que se analizará y facilitar la acción gubernamental en materia de derechos. Diversas fuentes (CDHDF, 2011, p. 32) han propuesto por lo menos cuatro movimientos o pasos para desarrollarlo (ver cuadro 1).

Cuadro 1. Pasos para el desempaque de derechos

CUATRO PASOS PARA EL "DESEMPAQUE" DE DERECHOS	
I. Desagregación del derecho que se va a analizar	1. Derechos-principios 1.1 Subderechos
II. La construcción de las obligaciones generales	1. Respetar 2. Proteger 3. Garantizar 4. Promover
III. La identificación de los elementos institucionales esenciales para el ejercicio de los derechos	1. Disponibilidad 2. Accesibilidad 3. Aceptabilidad 4. Calidad
IV. Identificación de los principios de aplicación	1. Principios de igualdad y no discriminación 2. Progresividad y prohibición de regresividad 3. Máximo uso de recursos disponibles

Fuente: Elaboración propia a partir del esquema "Desagregación de los derechos humanos" (CDHDF, 2011, p. 28).

El primer paso parte del hecho de que los documentos en los que se consagran los derechos humanos definen principios jurídicos y morales y no vías de acción, lo que hace necesario identificar per se el derecho que se está analizando, así como los subderechos comprendidos en su interior; esto, con la finalidad de construir obligaciones generales y determinar tanto a los sujetos del derecho como a los

sujetos obligados. Sobre el segundo paso, reconociendo a los Estados como los sujetos obligados, se adopta la clasificación de las obligaciones estatales generales mayormente aceptadas (Alza, 2014; CDHDF, 2011; Vázquez y Serrano, 2013; PNUD, 2012): respetar, proteger, garantizar<sup>4</sup> y promover.

El paso tres consiste en la identificación de los elementos esenciales o condiciones

<sup>4</sup> La obligación de garantizar tiene, a su vez, tres deberes: creación de la maquinaria institucional; provisión de bienes y servicios; investigar, sancionar y reparar las violaciones.

necesarias para la realización del derecho, los cuales se agrupan en al menos los siguientes: disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad. Finalmente, el cuarto paso se refiere a la identificación de los principios de aplicación del derecho en el quehacer institucional: principio de igualdad y no discriminación; principio de progresividad y prohibición de regresividad; y principio del máximo uso de recursos disponibles.

### MARCO NORMATIVO NACIONAL E INTERNACIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 fue una de las primeras en establecer derechos sociales a nivel de ley fundamental. Considerando las diversas reformas, adiciones y derogaciones de los últimos 100 años, los preceptos constitucionales consagran algunos de los derechos económicos, sociales y culturales en la actualidad.

De manera más reciente, la reforma constitucional en materia de derechos humanos publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 10 de junio de 2011 implicó cambios fundamentales para el sistema jurídico mexicano. El artículo primero constitucional dejó de

“otorgar” los derechos para simplemente “reconocerlos”.<sup>5</sup> Asimismo, se reconoce que toda persona goza de los derechos incluidos tanto en la Constitución como en los tratados internacionales (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 27 de agosto de 2018, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*).

En ese sentido, existen diversos instrumentos internacionales que reconocen los derechos económicos, sociales y culturales en general, y el derecho a la vivienda digna y decorosa en particular. El derecho a la vivienda digna y decorosa aparece por primera vez en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos en 1948, como parte del conjunto de los citados derechos. Se establece que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...” (ONU, 1948).

En el cuadro 2 se recuperan los principales instrumentos jurídicos ratificados por México hasta 2017, en los que se consagran los derechos económicos, sociales y culturales, y en particular el derecho a la vivienda digna y decorosa.

<sup>5</sup> El texto de este artículo antes de la reforma de 2011 era el siguiente: “En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece” (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 1°). A partir de esa reforma, la redacción es: “En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece”.

**Cuadro 2. Instrumentos internacionales que reconocen el derecho a la vivienda digna y decorosa ratificados por México**

INSTRUMENTO	CONTENIDO
Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), artículo 25	Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a ella y a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad
Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1951), artículo 21	En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros
Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965), artículo 5°	e) En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2° de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ...iii) El derecho a la vivienda
Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966), artículo 17	1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento
Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (1979), artículo 14	2. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: ... h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones

INSTRUMENTO	CONTENIDO
Convención sobre los Derechos del Niño (1989), artículos 16 y 27	<p>16. 1) Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y su reputación</p> <p>27. 3) Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda</p>
Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares (1990), artículo 43 1) d)	<p>1. Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con:</p> <p>...d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres</p>
Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (2006), artículos 9° y 28	<p>Artículo 9.1. A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a:</p> <p>a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo;</p> <p>Artículo 28.1. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad</p>
Convenio 117 de la Organización Internacional del Trabajo sobre política social (normas y objetivos básicos), artículo 5°	<p>2. Al fijar el nivel mínimo de vida, deberán tomarse en cuenta necesidades familiares de los trabajadores, de carácter esencial, tales como los alimentos y su valor nutritivo, la vivienda, el vestido, la asistencia médica y la educación</p>

Fuente: Elaboración con base en información del *Diario Oficial de la Federación*.

Los instrumentos jurídicos, nacionales e internacionales, sientan las bases para la definición del derecho a la vivienda digna y decorosa. En ese sentido, el carácter adecuado de la vivienda se inserta en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, el cual estableció, en su artículo 11, "... el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia..." (Asamblea General de las Naciones Unidas, 1966a). Por otra parte, el contenido del derecho a una vivienda adecuada se establece en la observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR, 1991). Además, los aspectos relativos al desalojo forzoso se incluyen en la observación general 7 realizada en 1997 por el mismo comité.

El CESCR (1991) estableció en la observación general 4 que "... el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo [...] Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte". Asimismo, el primer relator especial de la ONU, Miloon Kothari, en un informe de 2001 definió el derecho a la vivienda adecuada como "... el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad (ONU, 2008)";

esta definición orienta el modelo analítico que se presenta en el siguiente apartado.

En el caso mexicano, el derecho a la vivienda digna y decorosa aparece en el artículo 4° constitucional y en la Ley de Vivienda, como reglamentaria de ese artículo. En ella se reconoce como vivienda digna y decorosa (artículo 2°):

... a 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 (Ley de Vivienda, 23 de junio de 2017, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*).

Y como espacio habitable (artículo 4°, fracción IV):

... el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recámaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas (Ley de Vivienda, 23 de junio de 2017, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*).

## CONSTRUCCIÓN DEL CONCEPTO DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

### La vivienda como sistema multidimensional

La vivienda es, además de una estructura física o espacio construido donde se alojan y desarrollan funciones humanas básicas, "... el escenario de interacción más antiguo e importante, tanto en lo individual como en lo colectivo" (Mercado, 1998, citado en Landázuri y Mercado, 2004). Es el elemento que constituye el uso predominante del espacio urbano (entre 50 y 75%) y el sitio donde se construyen las redes del tejido social de las comunidades rurales (Sánchez y Jiménez, 2010).

Desde el punto de vista físico-espacial, la vivienda es un bien con localización fija donde el individuo desarrolla funciones básicas de descanso, alimentación, convivencia, reproducción, estudio, entre otras. Involucra la aplicación de conocimientos constructivos y de diseño, a la vez que permite el acceso a las infraestructuras y equipamientos públicos en los asentamientos humanos.

El derecho a la vivienda digna y decorosa, de acuerdo con la ONU, es el "derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que pueda vivir en paz y dignidad".

En términos sociales, se concibe como la unidad básica de la sociedad, que se relaciona estrechamente con la vida familiar; esto implica acceso a gente, a recursos, a información y a relaciones espaciales, que pueden ser usadas como base para las relaciones sociales y los escenarios conductuales (Peponis y Wineman, 2002, citado en Landázuri y Mercado, 2004).

Además, la vivienda tiene que ver con la actividad productiva y la cultura de sus habitantes.

Analizar la vivienda en el contexto mexicano implica visualizarla tanto en el ámbito urbano como en el rural. Para Sámano y colaboradores (2001, citado en Sánchez y Jiménez, 2010), es necesario concebir lo urbano y lo rural como un complejo sistema de relaciones de intercambio e interdependencia. Si bien la vivienda comparte elementos y significados comunes en asentamientos de ambos contextos, cada uno de estos presenta características particulares. En ese aspecto también resulta fundamental efectuar un análisis que incluya tanto la vivienda ubicada en centralidades urbanas como en periferias urbanas.

En ese sentido, se considera que el modelo ideal de la vivienda digna o adecuada, al cual se aspiraría a llegar en algún momento, es aquella alcanzable y costeable por todos los individuos, sin limitaciones por alguna característica o condición social, económica o ideológica. Una vivienda digna tendría que implicar la suficiencia y calidad de cada uno de sus elementos materiales, de diseño, ubicación, servicios e infraestructura; estar emplazada en un entorno saludable, con condiciones físicas,

espaciales, higiénicas y satisfactorias para sus habitantes.

De igual modo, los barrios y comunidades donde están situadas las viviendas tendrían que ser parte integral y armónica de los asentamientos humanos, así como estar integrados a un ordenamiento territorial que responda a criterios de sustentabilidad (crecimiento urbano sustentable). Las viviendas y sus entornos tendrían que posibilitar el bienestar humano y comunitario, y también facilitar la organización social, las relaciones saludables, las redes de apoyo vecinal y la cohesión social.

Así, todas las comodidades y los servicios que las ciudades y los asentamientos proveen a sus habitantes tendrían que ser para el goce y disfrute de todos. El emplazamiento de las viviendas tendría que posibilitar tanto las condiciones internas adecuadas como un entorno (barrio o comunidad) digno, además de contribuir a que sus habitantes disfruten del derecho a la ciudad.

**La vivienda adecuada según la ONU**  
La ONU (1991) ha definido siete elementos básicos que debe tener una vivienda para ser considerada adecuada:

- **Seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda.** Independientemente de la forma de la tenencia (propietario, alquiler, cooperativa, asentamiento informal, etcétera), se deberá tener algún nivel de certeza jurídica de la posesión de la vivienda que garantice

El modelo ideal de vivienda digna sería aquella alcanzable y costeable por todos los individuos, sin limitaciones por alguna característica o condición social o económica, con suficiencia y calidad en sus materiales, diseño y ubicación.

protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras posibles amenazas.

- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.** Se refiere a los servicios para la satisfacción de necesidades básicas de salud, seguridad, comodidad y nutrición (agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energéticas para la cocción de alimentos, calefacción y alumbrado, conservación de alimentos, eliminación de residuos y servicios de emergencia).
- **Asequibilidad.** Los gastos económicos derivados de la residencia en la vivienda no deberán dificultar la satisfacción de otras necesidades básicas.
- **Habitabilidad de la vivienda.** Implica la existencia de elementos estructurales y de diseño que garanticen la protección de sus ocupantes ante las inclemencias del medio ambiente y las amenazas a la salud, así como la suficiencia del espacio.
- **Accesibilidad.** Se entiende como tomar en consideración las necesidades específicas

de los grupos desfavorecidos y marginados con la finalidad de atender su problemática particular y concederles cierta prioridad en el acceso a la vivienda.

- Ubicación. La vivienda debe estar en un sitio que garantice el acceso, por cualquier vía, al empleo, servicios de salud y educativos, y no encontrarse en zonas contaminadas o peligrosas que pongan en riesgo la salud de sus residentes.
- Adecuación cultural. Apunta al respeto de la expresión de la identidad cultural y diversidad de los residentes en la construcción o modernización de la vivienda.

Si bien estos elementos son coordenadas fundamentales en la conceptualización de la vivienda

adecuada, es importante considerar otros referentes al entorno físico y social que circunda la vivienda, con la posibilidad de que esta atienda los cambios asociados a la modernidad (incluyendo estilos de vida, formas de empleo, usos del espacio y del tiempo libre, tecnologías de la época), así como aspectos de diseño relativos al confort y el bienestar psicológico de sus habitantes.

En este estudio se consideran los elementos propuestos por la ONU (1991) y otros que resultan relevantes a partir de los planteamientos del EBD. En el siguiente apartado se describe el modelo analítico y sus distintas subdimensiones derivadas de la integración de ambos marcos de referencia.

## MEDICIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

La medición de los derechos humanos representa un reto importante para los gobiernos; sin embargo, existen coordenadas que orientan el quehacer en materia de evaluación y monitoreo.

Como se mencionó, el desempaque de derechos es una metodología que permite analizar y medir los derechos humanos. El primer paso consiste en identificar en la normativa nacional e internacional el derecho y

subderechos asociados a él; el segundo paso es identificar las obligaciones estatales en materia del derecho; en el tercero se identifican los elementos esenciales o condiciones necesarias para la realización del derecho, agrupados en disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad, y en el cuarto, los principios de aplicación del derecho en el quehacer institucional: principio de igualdad y no discriminación; principio de progresividad y prohibición

de regresividad; y principio del máximo uso de recursos disponibles.

En este trabajo se desarrolló el desempaque de derechos con algunas adecuaciones que se consideran pertinentes:

- En el primer nivel de desempaque se identificaron tanto los derechos relacionados con el derecho a la vivienda digna y decorosa como las expresiones contenidas en el propio derecho.
- En el segundo se identificaron, además de las obligaciones del Estado (las cuales representan el foco principal del estudio y del enfoque mismo), las de los individuos en la materialización del derecho a la vivienda digna y decorosa.
- El tercer nivel es el desarrollo de un modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa.
- En el cuarto nivel del desempaque (identificación de principios de aplicación), se considera que este es coincidente tanto con el cálculo de brechas que forma parte del diagnóstico como con el análisis de la política pública en materia de vivienda.

La metodología del desempaque del derecho resulta pertinente, pues permite visibilizar los elementos constitutivos del derecho. La

identificación de los elementos esenciales del derecho se traducen en un modelo teórico-analítico y cada uno de los elementos de este implica uno o más indicadores.<sup>6</sup>

## DESEMPAQUE DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

### Paso I. Desagregación del derecho a la vivienda digna y decorosa

Según lo estableció el CDESCR (1988), el derecho a la vivienda digna y decorosa se encuentra vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Ello, por ser considerada como el espacio donde confluyen otros tantos derechos, de tal suerte que el término "vivienda" debe interpretarse en un sentido amplio que tenga en cuenta otras diversas consideraciones de la dignidad humana. De acuerdo con la ONU-Hábitat (2010), la violación del derecho a una vivienda digna y decorosa puede afectar el disfrute de una amplia gama de derechos humanos. De manera concordante con la dogmática jurídica en esta materia, la vivienda incorpora la característica de interdependencia, según

<sup>6</sup> Por otro lado, existen documentos imprescindibles para diseñar una medición del derecho a la vivienda digna y decorosa, como Medición del Derecho a la Vivienda, publicado en 2003 por la ONU-Hábitat y la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH); el capítulo 20, "Medición de los derechos económicos, sociales y culturales", del libro *Manual para la Medición de los derechos humanos* (ACNUDH, 2011); e *Indicadores de derechos humanos. Guía para la medición y la aplicación*, publicado en 2012 (ACNUDH, 2012).

la cual los derechos humanos son entendidos como una unidad en la cual el incumplimiento de uno de ellos incide en la satisfacción de los demás.

Siguiendo esta metodología, se presenta la siguiente propuesta para desempacar el derecho a la vivienda digna y decorosa, no sin

dejar de precisar que los subderechos, o bien, derechos que "intersectan" al derecho a la vivienda digna y decorosa (ver cuadros 3 y 4), representan en sí mismos derechos humanos que, a su vez, podrían ser desempacados en otros derechos.<sup>7</sup> El cuadro 3 contiene la primera parte del paso uno del desempaque.

**Cuadro 3. Derechos relacionados con el derecho a la vivienda digna y decorosa**

ASPECTOS MÍNIMOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU-HÁBITAT)	DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA	DEFINICIONES DE LOS DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA
Seguridad jurídica de la tenencia	Derecho a la integridad y seguridad personales	Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas de las que pudieran ser objeto
	Derecho a la inviolabilidad del domicilio	Toda persona tiene derecho a que el Estado garantice la protección de su domicilio, y no podrán ser objeto de molestias arbitrarias ni afectarse este derecho si no existe, por parte de la autoridad, una orden de cateo o visita domiciliaria emitida conforme a derecho
	Derecho a la propiedad	Es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo con la ley. Nadie podrá ser privado ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio realizado conforme a derecho. Solo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella

<sup>7</sup> Es importante puntualizar que el MADV propuesto tomó como referente obligado los siete aspectos mínimos definidos por el CDESCR, pero en el espíritu de lo que las mismas observaciones establecen, el modelo no se agotó en esos siete aspectos, sino que los integra dentro de las dimensiones de este, aun cuando sea con distinta nomenclatura. Para un cotejo visual de los aspectos que conforman la vivienda adecuada y las dimensiones, subdimensiones y elementos del modelo, consultar el anexo 1.

ASPECTOS MÍNIMOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU-HÁBITAT)	DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA	DEFINICIONES DE LOS DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA
Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura	Derecho al agua y saneamiento	Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y fácil de obtener
	Derecho a un medio ambiente sano	Toda persona tiene derecho a gozar de un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado para su desarrollo y bienestar; corresponde al Estado garantizar este derecho
Gastos soportables	Derecho al trabajo	Este derecho permite a las personas gozar de una vida digna. Comprende el derecho a tener un empleo y un salario suficiente y justo para satisfacer las necesidades individuales y familiares; a gozar de condiciones equitativas, satisfactorias y a la protección contra el desempleo sin discriminación alguna
	Derecho a la seguridad social	Este derecho implica que el Estado debe realizar las acciones pertinentes para proporcionar servicios médicos, protección económica por enfermedad, maternidad, accidente de trabajo, desempleo, invalidez o vejez
Habitabilidad	Derecho a la alimentación	Toda persona tiene derecho a la alimentación nutritiva, suficiente y de calidad. El Estado tiene la obligación de garantizar este derecho
	Derecho a la salud	Toda persona tiene derecho a la protección de la salud; si las personas hacen uso de los servicios de salud tienen derecho a obtener prestaciones oportunas, profesionales, idóneas y responsables
	Derecho a la privacidad <sup>8</sup>	Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento

<sup>8</sup> Como parte de los derechos humanos reconocidos se encuentran el derecho a la inviolabilidad de las comunicaciones privadas y el de la inviolabilidad al domicilio. Estrictamente, el derecho a la privacidad en México emana del artículo 16 constitucional. Por su parte, el derecho a la movilidad no se encuentra consagrado en la Constitución ni en la Carta Internacional de Derechos Humanos; no obstante, sí se recoge en constituciones locales, como la de Ciudad de México. Cobra especial importancia su relación con el derecho a la vivienda digna y decorosa, en particular por su interrelación con algunas características mínimas de la vivienda adecuada, por ejemplo, habitabilidad y ubicación, entre otras.

ASPECTOS MÍNIMOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU-HÁBITAT)	DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA	DEFINICIONES DE LOS DERECHOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA
Asequibilidad	Derecho de acceso a la información	El Estado debe garantizar el derecho de las personas para acceder a la información pública, buscar, obtener y difundir libremente la información en cualquiera de sus manifestaciones. El acceso a la información constituye una herramienta esencial para hacer realidad el principio de transparencia en la gestión pública y mejorar la calidad de la democracia
	Derecho a la igualdad y prohibición de discriminación	Todas las personas tienen derecho a gozar y disfrutar de la misma manera los derechos reconocidos por la Constitución, los tratados internacionales y las leyes. Se prohíbe toda exclusión o trato diferenciado motivado por razones del origen étnico o nacional, género, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, religión, opiniones, preferencias sexuales, estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas
	Derechos de las niñas, niños y adolescentes	Los derechos humanos de niñas, niños y adolescentes están previstos en la Constitución mexicana, en los tratados internacionales y en otras leyes aplicables. Se reconoce de manera enunciativa, mas no limitativa, algunos de los siguientes: -Derecho a la vida, a la supervivencia y al desarrollo -Derecho a vivir en condiciones de bienestar y a un sano desarrollo integral -Derecho a una vida libre de violencia y a la integridad personal -Derecho al descanso y al esparcimiento -Derecho a la intimidad
Lugar	Derecho a la educación	Toda persona tiene derecho a recibir educación. En México, el nivel preescolar, primario, secundario y medio superior serán gratuitos y laicos. Los padres o tutores tienen la obligación de hacer que sus hijos o pupilos acudan a recibir educación
	Derecho a la movilidad	El derecho de toda persona y de la colectividad a disponer de un sistema integral de movilidad de calidad y aceptable, suficiente y accesible que, en condiciones de igualdad y sostenibilidad, permita el efectivo desplazamiento de todas las personas en un territorio para la satisfacción de sus necesidades y pleno desarrollo

Fuente: Elaboración propia con base en la literatura consultada.

En el cuadro 4 se presenta la segunda parte del primer paso del desempaque. Se despliegan las distintas expresiones del derecho a la vivienda digna y decorosa, organizadas a partir de las dimensiones y subdimensiones del MADV propuesto para la finalidad del estudio diagnóstico.<sup>9</sup>

Cuadro 4. Expresiones del derecho a la vivienda digna y decorosa

DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	EXPRESIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA
Accesibilidad	General	1. Posibilidad de habitar un lugar digno
	Económica	2. Posibilidad de pagar una renta
		3. Posibilidad de pagar una hipoteca
		4. Posibilidad de costearse la autoproducción de una vivienda en el tiempo mínimo
	Jurídica	5. Posibilidad de tener certeza respecto de la propiedad de una vivienda
		6. Posibilidad de vivir sin riesgos de ser expulsado injustamente del lugar donde se habite
		7. Posibilidad de tener el control legal de lo que ocurra con la vivienda
		8. Posibilidad de tener acceso a mecanismos institucionalizados expeditos en materia de certeza jurídica de la vivienda
	Físico/espacial/territorial	9. Posibilidad de acceder fácilmente a los lugares de actividades cotidianas (centros de trabajo, escuelas, centros de abasto, centros recreativos, de salud), lo cual implica una proximidad adecuada
		10. Posibilidad de vivir en una zona de adecuado ordenamiento territorial
		11. Posibilidad de poder vivir en la ciudad o localidad donde la persona lo necesite en virtud de su residencia actual, de la ubicación de su trabajo, de la residencia familiar, etcétera
	A la información	12. Posibilidad de acceder a información clara y accesible relativa al derecho a la vivienda
		13. Posibilidad de acceder a información clara y accesible sobre los beneficios, programas y apoyos en materia de vivienda, a los que las personas tienen derecho
		14. Posibilidad de acceder a información clara y accesible sobre los planes, cambios, tendencias y transformaciones que pueden impactar el entorno donde se habita
		15. Posibilidad de acceder a información clara y accesible relativa a las condiciones del mercado (información para el consumidor)

<sup>9</sup> En el caso de aquellas expresiones del derecho a la vivienda digna y decorosa que son comunes a más de una subdimensión, se señala únicamente el número de la expresión antes repetida.

DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	EXPRESIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA	
Accesibilidad	A la información	16. Posibilidad de tener asesorías e información técnica cuando se acceda a beneficios institucionalizados para la autoproducción o mejoramiento de la vivienda	
	Sin discriminación	17. Posibilidad de que todas las personas puedan acceder, sin distinciones de ningún tipo, a los programas y beneficios gubernamentales en materia de vivienda (según normas, reglas y criterios de priorización)	
Disponibilidad	Territorial	18. Expresión número 10	
	Servicios de transporte	19. Posibilidad de vivir en un lugar donde haya soluciones de movilidad (vías, conexiones, sistemas, unidades) en cantidad suficiente y con la calidad mínima aceptable	
	Infraestructura de servicios básicos y complementarios		20. Posibilidad de tener agua entubada en el predio en cantidad suficiente y con la calidad mínima aceptable
			21. Posibilidad de tener acceso a una red de drenaje sanitario
			22. Posibilidad de tener acceso a un servicio de electricidad continuo y con el voltaje adecuado en la vivienda
			23. Posibilidad de tener servicio de disposición de residuos sólidos con la frecuencia aceptable
			24. Posibilidad de contar con algún combustible de uso cotidiano
			25. Posibilidad de contar con los medios necesarios para la conservación y preparación de alimentos
			26. Posibilidad de contar con medios de comunicación en el interior de la vivienda
			27. Posibilidad de contar con equipamiento de drenaje pluvial en el barrio
			28. Posibilidad de tener acceso al alumbrado público
			29. Posibilidad de habitar un lugar con infraestructura vial y peatonal suficiente y de calidad (banquetas, pavimento, guarniciones)
		30. Posibilidad de habitar un lugar con espacios públicos en cantidad suficiente y con la calidad mínima aceptable (plazas públicas, parques, centros comunitarios)	
	Equipamiento para el desarrollo y la participación comunitaria		31. Posibilidad de habitar un lugar con espacios comunitarios y cívicos en cantidad suficiente y con la calidad mínima aceptable
			32. Posibilidad de habitar un lugar con preservación y fomento de la identidad del lugar y de los grupos sociales que lo habitan, así como de sus orígenes culturales
Calidad	Ubicación	33. Posibilidad de vivir en un espacio que sea parte de un medio ambiente sano (aire limpio, agua limpia, no basura, no plagas)	
		34. Posibilidad en un lugar en el que existan dinámicas sustentables y de conservación de los recursos naturales y el medio ambiente	
		35. Expresión número 9	

DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	EXPRESIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA	
Calidad	Ubicación	36. Expresión número 10	
	Servicios de transporte	37. Expresión número 19	
	Diseño y materiales	38. Posibilidad de vivir en una vivienda resistente y hecha con materiales de calidad	
	Diseño y materiales		39. Posibilidad de gozar de privacidad en la vivienda
			40. Posibilidad de habitar una vivienda cuyos espacios y materiales no pongan en riesgo la salud física y mental
			41. Posibilidad de habitar una vivienda que tenga los espacios mínimos adecuados para las actividades cotidianas de sus habitantes
	Infraestructura		42. Posibilidad de habitar una vivienda que garantice la seguridad física de sus ocupantes, y que sea inviolable por personas ajenas a ella
			43. Expresión número 20
			44. Expresión número 21
			45. Expresión número 22
	Imagen y mantenimiento		46. Expresión número 23
			47. Expresión número 30
	Equipamiento		48. Expresión número 31
			49. Posibilidad de habitar un lugar próximo a un centro de salud
			50. Posibilidad de habitar en un lugar próximo a centros educativos
			51. Posibilidad de habitar en un lugar próximo a espacios de entretenimiento y de abasto
	Equipamiento para el desarrollo		52. Posibilidad de habitar un lugar seguro
			53. Expresión número 31
	Aceptabilidad	54. Posibilidad de vivir en un lugar y en una vivienda que refleje y permita la realización de las preferencias propias (costumbres, visiones, necesidades particulares)	
	Adecuación cultural	55. Posibilidad de habitar una vivienda que permita expresar la identidad cultural de sus habitantes	
Adaptabilidad	56. Posibilidad de vivir en un lugar y en una vivienda que se adapte a las prácticas sociales, recreativas, estilos de vida, uso de los espacios, uso del tiempo, formas de movilidad, de empleo y tecnologías de la información		
Relaciones vecinales		57. Posibilidad de disfrutar de un entorno vecinal armónico pacífico y respetuoso	
		58. Posibilidad de contar con mecanismos institucionales para la resolución de conflictos vecinales	
		59. Posibilidad de vivir en un lugar en el que sea posible el desarrollo comunitario de sus habitantes	

DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	EXPRESIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA
Calidad	Sentido de pertenencia e identidad de barrio y lugar	60. Expresión número 39
		61. Posibilidad de habitar un lugar incluyente que permita la integración pacífica de nuevos integrantes
	Percepción de seguridad	62. Expresión número 54
	Satisfacción con el vecindario	63. Expresión número 57

Fuente: Elaboración propia.

### Paso II. La construcción de las obligaciones generales en México respecto al derecho a la vivienda digna y decorosa

En el cuadro 5 se ofrece una propuesta para la construcción de las obligaciones generales en materia de vivienda, en la que se toman en cuenta los marcos normativo e institucional de México, siguiendo la metodología sugerida por la ONU-Hábitat (2010).

Cuadro 5. Expresiones de las obligaciones del Estado en materia de derechos

OBLIGACIÓN	EXPRESIONES DE LAS OBLIGACIONES DEL ESTADO
Respetar	<p>El Estado mexicano debe abstenerse de efectuar, ya sea a través de acciones u omisiones, de manera directa o indirecta, las siguientes prácticas, entre otras, que puedan vulnerar el derecho a una vivienda adecuada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Desalojo o demolición de viviendas sin que exista causa justa y debido proceso</li> <li>-Despojo de viviendas o terrenos entre particulares</li> <li>-Imposición de prácticas discriminatorias que limiten el acceso de minorías al control sobre la vivienda, la tierra y el patrimonio</li> <li>-Transgredir el derecho a la privacidad y la protección del hogar</li> <li>-Denegar la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio a determinados grupos</li> <li>-Contaminar o poner en riesgo el medio ambiente y los recursos naturales</li> </ul>

OBLIGACIÓN	EXPRESIONES DE LAS OBLIGACIONES DEL ESTADO
Proteger	<p>El Estado mexicano debe velar por que ningún tercero –particulares y organizaciones del sector privado– no atenten, interfieran o menoscaben el derecho humano a una vivienda adecuada. Esto, principalmente, a través de la promulgación de leyes y marcos regulatorios que impidan las afectaciones al derecho, y que también permitan sancionar las violaciones a este:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Reglamentar el mercado de vivienda a la venta y arrendamiento</li> <li>-Asegurar mediante normativa el suministro adecuado de agua, saneamiento, luz eléctrica, combustibles y otros servicios básicos, y que no se ponga en riesgo la disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad</li> <li>-Asegurar que los bancos y las instituciones financieras otorguen financiamiento para la vivienda sin discriminación</li> <li>-Velar por que los propietarios de viviendas no discriminen a determinados grupos</li> </ul>
Garantizar	<p>El Estado mexicano debe, de manera proactiva, adoptar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción, entre otras, para asegurar la plena realización del derecho a una vivienda adecuada, entre las que se encuentran las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Adoptar una política o un plan de vivienda nacional que defina claramente los objetivos de desarrollo del sector de la vivienda, que se centre en los grupos desfavorecidos y marginados</li> <li>-Determinar los recursos disponibles para lograr los objetivos de la política de vivienda, atendiendo criterios de eficacia y eficiencia</li> <li>-Determinar las responsabilidades, plazos y seguimientos al quehacer institucional en materia de vivienda</li> <li>-Asegurar recursos para resarcir los daños provocados por violaciones al derecho a la vivienda adecuada</li> </ul>
Promover	<p>El Estado mexicano también debe adoptar medidas e implementar acciones para la adecuada difusión de información tanto del derecho a la vivienda como de los medios que el Estado mexicano se encuentre realizando para fomentar la solución del problema de la carencia por vivienda digna; entre ellas, se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Implementar acciones que busquen fomentar la solución de la carencia de vivienda</li> <li>-Proporcionar la infraestructura física necesaria para que la vivienda sea considerada adecuada</li> <li>-Asegurar el acceso claro a la información relativa a los beneficios, programas y apoyos en materia de vivienda, a los que tienen derecho las personas</li> <li>-Proporcionar asesorías e información técnica relacionada con la autoproducción o el mejoramiento de la vivienda</li> <li>-Propiciar el conocimiento actualizado, entre la población, relativo a los planes, cambios, tendencias y transformaciones que puedan impactar el entorno donde se habita</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

Además, se llevó a cabo un ejercicio de identificación de los deberes individuales relacionados con el derecho a la vivienda digna y decorosa (ver cuadro 6).

**Cuadro 6. Responsabilidades individuales del derecho a la vivienda digna y decorosa<sup>10</sup>**

DEBER O RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL	INSTRUMENTO INTERNACIONAL DE DERECHOS HUMANOS
- Convivir con los miembros de la propia familia y la comunidad en general, de una manera respetuosa, tolerante y sin discriminación, de forma tal que se propicie el desenvolvimiento integral de la personalidad y se promueva el bienestar general	-Preámbulo y artículo 29, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (DADDH) -Artículo 32, Convención Americana sobre Derechos Humanos -Artículos 28, 29 y 37, Carta Africana sobre los Derechos Humanos y de los Pueblos (CADHP) -Artículo 2°, Declaración sobre el Derecho al Desarrollo -Artículo 18, Declaración sobre el Derecho y el Deber de Promover y Proteger los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales Universalmente Reconocidos
-Obedecer las leyes, reglamentos y demás ordenamientos jurídicos legítimos determinados por las autoridades del país, así como contribuir para eliminar la corrupción	Artículo 33, DADDH
- Fomentar y promover el desarrollo armonioso de la familia, así como amparar, asistir, alimentar y educar a los hijos menores de edad y a los adultos mayores cuando lo necesiten	- Artículo 30, DADDH - Artículo 29, CADHP
- Adquirir por lo menos la instrucción primaria	- Artículo 31, DADDH

<sup>10</sup>Se considera que la adopción del EBD supondría responsabilidades tanto para la función pública como para los individuos.

DEBER O RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL	INSTRUMENTO INTERNACIONAL DE DERECHOS HUMANOS
- Sufragar los impuestos y otros gravámenes fiscales establecidos por la ley para el suficiente sostenimiento de los servicios públicos	- Artículo 36, DADHH - Artículo 29, CADHP
- Trabajar en la medida de la capacidad y las posibilidades individuales a fin de obtener los recursos para la subsistencia personal y familiar, o bien, para beneficio de la comunidad	- Artículo 37, DADHH - Artículo 29, CADHP

Fuente: Elaboración propia.

A efectos del desempaque del derecho, el modelo analítico propuesto en el siguiente apartado incluye el paso III, correspondiente al desarrollo de un modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa, así como las normas transversales asociadas al paso IV y relacionadas con la política de vivienda a nivel nacional; en ello se prevé el cumplimiento de esas normas.

### MODELO ANALÍTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

En este apartado se presenta un modelo analítico del derecho que permite visualizar de

manera integral los elementos o condiciones que tendría que considerar la materialización del derecho, incluyendo tanto los elementos planteados por la ONU-Hábitat como algunos otros relevantes de acuerdo con la literatura revisada.<sup>11</sup>

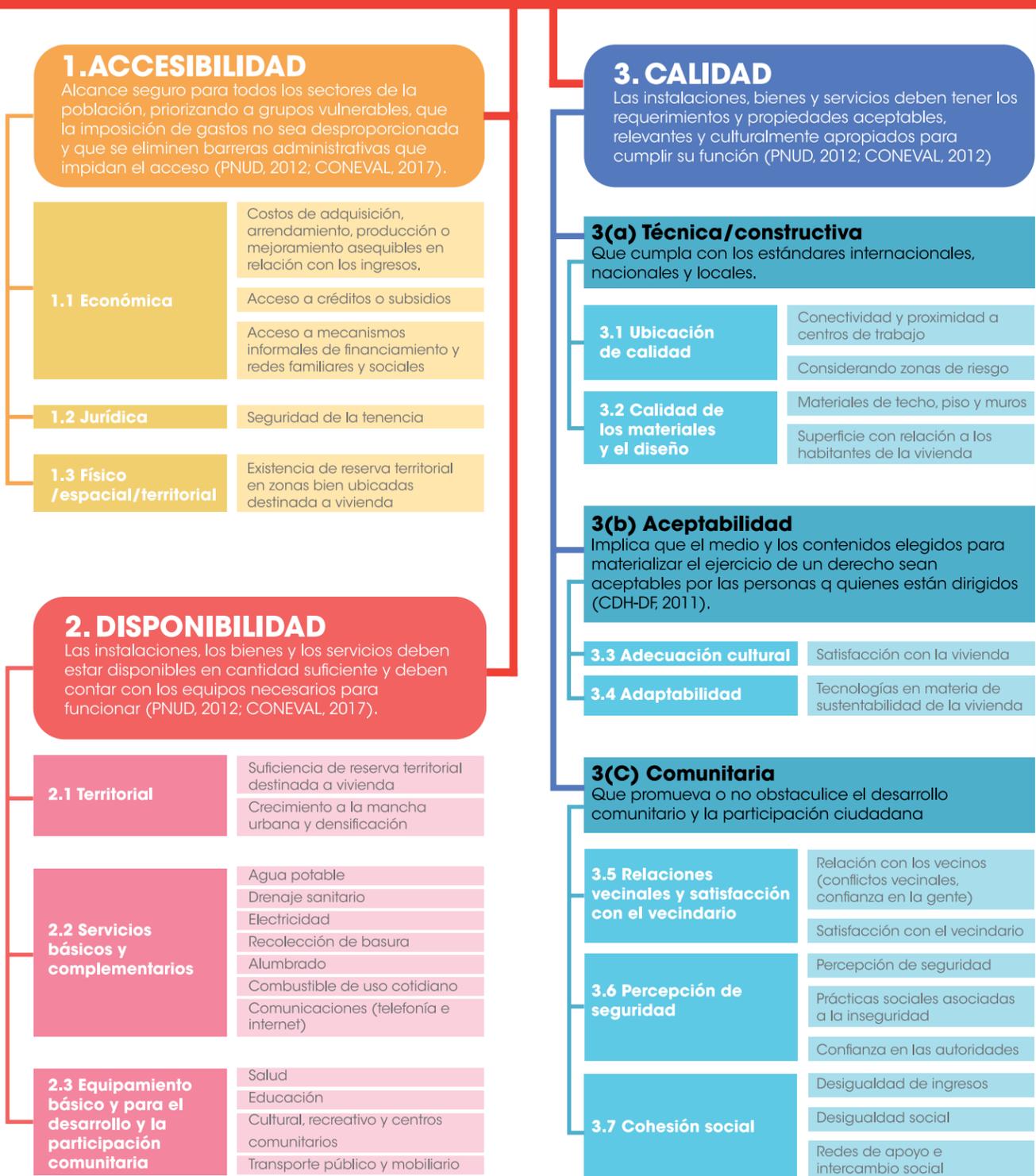
El modelo comprende las tres dimensiones planteadas por el EBD:<sup>12</sup> accesibilidad, disponibilidad y calidad. En ellas se integraron los distintos elementos que deben conformar la vivienda digna y su entorno de acuerdo con los análisis de los organismos internacionales y especialistas en materia de vivienda (ver figura 1).

<sup>11</sup> El anexo 1 contiene una tabla en la que se explican las coincidencias del modelo analítico propuesto con dichos elementos. Además, se incluyen algunas especificidades que se tendrían que considerar en el caso de la vivienda rural, así como en la vivienda urbana periférica. Los aspectos que constituyen ese modelo se tradujeron en indicadores que permitieron generar una gran cantidad de información. Para analizar y discutir esta, se agruparon los distintos aspectos en cinco grandes temas.

<sup>12</sup> Si bien el EBD ofrece coordenadas generales para operacionalizar los derechos económicos, sociales y culturales y desarrollar planteamientos sobre cómo debería ser la política pública, la operacionalización es artificial, puesto que algunos de los elementos se repiten en más de una dimensión con la finalidad de evaluar diferente cualidad de ellos; por ejemplo, la disponibilidad de servicios y mecanismos institucionales son planteados como una dimensión distinta de su calidad; sin embargo, al efectuar el análisis y la discusión de hallazgos, esos elementos se interrelacionaron y configuraron una estructura que incorpora todos los elementos del modelo analítico, pero subsumidos en cinco grandes temas.

Figura 1. Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa

# DERECHO A LA VIVIENDA



Fuente: Elaboración propia.

## 1. ACCESIBILIDAD

La accesibilidad implica que la vivienda pueda estar al alcance de las personas en términos físicos, económicos y jurídicos. Este elemento ha sido definido por diversos organismos o autoridades en el tema (PNUD, 2012; CDHDF, 2011; Vázquez y Serrano, 2013; Dede, 2008; Torroja, 2018). Varios de ellos señalan la necesidad de priorizar acciones para grupos vulnerables, la no discriminación y el acceso a la información. En el MADV se consideran como subdimensiones de la accesibilidad: accesibilidad económica (asequibilidad), accesibilidad jurídica y accesibilidad físico/espacial/territorial.<sup>13</sup>

### ACCESIBILIDAD ECONÓMICA

Implica que los gastos que representa la vivienda, personales o del hogar, no comprometan ni impidan el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Al respecto, el CDESCR, en su observación general número 4, explica que la vivienda adecuada debe ser asequible a todos los titulares o sujetos del derecho, y pone particular hincapié en los grupos en situación de desventaja, al facilitarles el acceso pleno y sostenible a los recursos para conseguir una vivienda (CESCR, 1991). Asimismo, sugiere tener en cuenta las necesidades especiales de esos grupos.

Se considera fundamental que se garantice la oferta de vivienda para todos los sectores de

La accesibilidad implica que la vivienda pueda estar al alcance de las personas en términos físicos, económicos y jurídicos.

la población con el EBD, y se dé prioridad a los grupos de menores ingresos, pues para ellos es más difícil alcanzar el acceso económico a la vivienda; por ello, resulta relevante explorar aspectos como el rezago de vivienda y el acceso a créditos y subsidios en los distintos sectores de la población. Asimismo, un recurso con el que cuentan muchos mexicanos es el acceso a mecanismos informales de financiamiento, es decir, préstamos o donaciones familiares o provenientes de redes de apoyo social, así como otros mecanismos no institucionalizados.

En este estudio se presenta información sobre la condición económica de los hogares con la finalidad de identificar si cuentan con los medios para acceder a una vivienda y lo que ello implica, sin obstaculizar el ejercicio de otros derechos, el gasto en vivienda (su costo y el gasto por concepto de renta) en relación con el nivel de ingresos de la población, así como los medios para acceder a ella (créditos y subsidios)

<sup>13</sup> También se consideran como subdimensiones el acceso a la información y la accesibilidad sin discriminación. Sin embargo, por falta de información, no fue posible analizar el acceso a la información. Sobre la accesibilidad sin discriminación, se abordó de manera transversal en todo el diagnóstico a través del análisis comparativo de distintos grupos poblacionales y la identificación de grupos en situación de vulnerabilidad.

### ACCESIBILIDAD JURÍDICA

La accesibilidad jurídica implica la seguridad de la tenencia y representa un elemento fundamental en la labor de garantizar el acceso a la vivienda. La ONU-Hábitat (2010) y la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (CDHDF, 2011) destacan que, con base en el EBD, el Estado debe garantizar la protección contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

La tenencia de la vivienda no implica, necesariamente, la propiedad de esta, sino el control de lo que sucede con ella (Dede, 2008). Al respecto, el CDESCR explica que:

... la tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas (CDESCR, 1991).

En el caso de México, la propiedad de una vivienda se sustenta mediante escritura pública, contrato, sentencia o cualquier documento público o privado que acredite la compraventa, la donación, la herencia, la prescripción positiva u otro medio de adquisición de inmuebles.

La vivienda en renta representa otra modalidad de tenencia importante en términos cuantitativos y cualitativos. En el caso de la seguridad de la tenencia de la vivienda en alquiler,

### DESALOJO Y DESPOJO DE LA VIVIENDA COMO RESULTADO DE INSEGURIDAD JURÍDICA

Los principales riesgos asociados a la inseguridad de la tenencia son el desalojo y el despojo. Al respecto del primero, si bien en México existen casos de este fenómeno, sobre todo en comunidades rurales por parte de caciques o a raíz de conflictos sociales o religiosos, ese aspecto se presenta de manera marginal. Un fenómeno más común tanto en el ámbito rural como urbano es el del despojo. Una definición de este concepto es la siguiente: "Comete el delito de despojo el que de propia autoridad y haciendo violencia física o moral a las personas, o furtivamente o empleando amenaza o engaño, ocupa un inmueble ajeno o hace uso de él, o de un derecho que no le pertenezca" (Código Penal del Estado de México, artículo 308).

Cabe señalar que no se cuenta con información oficial para medirlos, por lo que no se abordarán en este estudio.

también se requiere un documento público o privado que certifique su legítima posesión, es decir, en caso de arrendamiento o usufructo. Al no haber un contrato de arrendamiento, no hay seguridad en la tenencia del arrendador y tanto arrendadores como arrendatarios pueden ser sujetos de alguna forma de abuso y ver vulnerado su derecho a la vivienda digna y decorosa.

Sobre las viviendas en contextos rurales, las normas que regulan la propiedad comunal y ejidal requieren procesos diferenciados que tomen en cuenta la situación de pobreza en la que habita dicha población, y condicionan su acceso a servicios notariales o pagos de derechos.

En este estudio se valora el porcentaje de viviendas cuya modalidad de tenencia es la propiedad que cuenta con un título de propiedad, el porcentaje de viviendas cuya modalidad de tenencia es la renta y cuentan con un contrato de arrendamiento, así como el porcentaje de viviendas cuyo título de propiedad está a nombre de una mujer.

### ACCESIBILIDAD FÍSICO/ESPACIAL/TERRITORIAL

La accesibilidad física implica que la gente tenga una vivienda digna emplazada en un espacio adecuado en términos de asentamientos humanos sustentables, es decir, que posea la infraestructura básica y esté próxima a su fuente de empleo y de los espacios donde realiza sus actividades cotidianas. Cuando se

analizan otros derechos económicos, sociales y culturales, como a la educación o a la salud, la accesibilidad física implica que los bienes y servicios estén cerca de la vivienda.

La CDHDF (2011) explica que "como parte del goce de los derechos, el Estado debe acercar los medios de su realización a las personas, de lo contrario, les estaría imponiendo una carga extra" (p. 49). El CDESCR (1991) plantea que los Estados deben asumir obligaciones destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluyendo el acceso a la tierra como derecho.

De igual manera, es esencial la existencia de reserva territorial destinada a vivienda en zonas bien ubicadas, esto es, en zonas seguras, con infraestructura para servicios básicos, con proximidad o conectividad a centros de trabajo y de desarrollo de los individuos.<sup>14</sup> Se debe precisar que la ubicación es considerada por la ONU como una característica primordial de la vivienda adecuada. Los estudios urbanos en México apuntalan la importancia de la ubicación de las viviendas como factor determinante en el abandono y la calidad de vida asociada a ellas. Por eso, su medición en el diagnóstico

<sup>14</sup> En México, con el objetivo de identificar las reservas territoriales con las características adecuadas, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) ha definido los perímetros de contención urbana (PCU), los cuales pueden ser: U1, áreas que contienen las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar ciudades y que son el resultado de la proporción que existe entre la población ocupada respecto a la población residente por área geoestadística básica (AGEB); U2, áreas circundantes a las U1 que cuentan con servicios e infraestructuras y para las cuales se requiere como mínimo que 75% de las viviendas en las AGEB cuenten con servicios de agua y drenaje; y U3, áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada (Conavi y Sedatu, 2015). Por su parte, el Registro Nacional del Reservas Territoriales establece criterios para medir el grado de desarrollo de estas y define como: R1, la reserva territorial adquirida sin uso habitacional; R2, la reserva adquirida con uso habitacional; R3, reserva adquirida con uso habitacional e inversión en infraestructura y urbanización; y R4, reserva adquirida con uso habitacional, urbanizada, con vivienda construida o en construcción (Conavi y Sedatu, 2015). Finalmente, la Conavi integra los PCU con las reservas territoriales y determina como reserva territorial para vivienda con características adecuadas el suelo clasificado como R1, R2, R3 y R4 contenido en los PCU (U1, U2, U3), así como los R3 y R4 que están fuera de los PCU, pero que cumplen con condiciones de empleo y vivienda (Conavi y Sedatu, 2015).

implica las tres condiciones (accesibilidad territorial, disponibilidad territorial y ubicación de calidad), es decir, se plantea el uso de indicadores que midan la existencia de reserva territorial para vivienda bien ubicada y con los elementos apropiados en términos de infraestructura y conectividad.

La vivienda rural representa un reto adicional en esta subdimensión, pues en ese contexto hay un rezago mayor en materia de planificación de asentamientos y de acceso a infraestructura y servicios facilitadores de la movilidad. Este diagnóstico se centra en la evaluación del rezago de vivienda en el país, el grado de disponibilidad de reserva territorial para vivienda en zonas que cumplan con las condiciones adecuadas para su emplazamiento y el porcentaje de viviendas que se ubican en localidades rurales aisladas.

### ACCESIBILIDAD A LA INFORMACIÓN SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

El EBD plantea como un elemento socialmente relevante el acceso a la información relativa al derecho. En el modelo propuesto se considera fundamental que existan mecanismos de difusión de la información sobre el derecho del que son titulares los ciudadanos, así como de los programas y las acciones de gobierno dirigidos a garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa, y que tales mecanismos materialicen de manera efectiva el acceso de todos los ciudadanos. Asimismo, resulta relevante que la información sea asimilada correctamente por la población y sea dirigida mediante estrategias incluyentes que logren una cobertura universal.

## 2. DISPONIBILIDAD

La disponibilidad implica que se cuente con los componentes, servicios o infraestructura necesarios para la materialización del derecho y que, además de tener acceso a la vivienda y sus servicios y elementos del entorno, esta cuente con espacios suficientes y funcionales, y que sus servicios y equipamiento funcionen de manera conveniente (PNUD, 2012; CDHDF, 2011;

Vázquez y Serrano, 2013; ACNUDH, 1991). Las subdimensiones que se incluyen en el modelo son: disponibilidad territorial; disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios; y disponibilidad de equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria.

La disponibilidad implica que se cuente con los componentes, servicios o infraestructura necesarios para la materialización del derecho, y que la vivienda tenga espacios suficientes y funcionales y que sus servicios y equipamiento funcionen adecuadamente.

### DISPONIBILIDAD TERRITORIAL

Resulta fundamental que las reservas territoriales destinadas a viviendas en zonas bien ubicadas estén disponibles en cantidad suficiente para asegurar el derecho de los diferentes grupos sociales, en particular los que se encuentran en situación de vulnerabilidad. De igual modo, el Estado tendría que garantizar la disponibilidad de territorio con las condiciones adecuadas para las viviendas de las comunidades rurales.

Este elemento resulta en especial relevante considerando los efectos que tiene en la calidad de la vida de las personas la urbanización extendida y desordenada de los asentamientos humanos, pues, además de que hay evidencia para calificar como vivienda no adecuada aquella que no cumple con las características deseables en términos de ubicación, se ha observado que en la vivienda periférica existe un efecto de amplificación de

### CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA Y DENSIFICACIÓN

Como resultado de una deficiente calidad de vida en las ciudades, proliferó una tendencia a vivir en suburbios, en una casa unifamiliar en terreno propio, rodeada de áreas verdes. Aunado a esto, se dio una política habitacional que fomenta el crecimiento expansivo de baja densidad, lo que ha dado como resultado manchas urbanas fragmentadas que implican costos altos para la dotación de infraestructuras básicas, con efectos negativos en materia de sustentabilidad medioambiental y desarrollo humano. A su vez, el crecimiento de la mancha urbana con bajas densidades implica que las distancias a fuentes de trabajo y equipamientos básicos se amplíen, lo que aumenta los costos de los recorridos y la contaminación ocasionada por la movilización de grandes cantidades de vehículos motorizados. De igual manera, deben considerarse los efectos que la construcción sobre reservas naturales provoca en el medio ambiente.

los fenómenos que vulneran el bienestar de los habitantes.

Esta subdimensión se aborda junto con la subdimensión de accesibilidad físico/espacial/territorial, así como con la subdimensión de ubicación de calidad, y se incorpora el análisis de las implicaciones del crecimiento de la mancha urbana y la densificación en México.

### DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS

La ONU considera los servicios básicos como uno de los elementos mínimos de la vivienda adecuada. Si bien la simple existencia de infraestructura de servicios básicos es una prioridad para la vivienda, si esta no funciona apropiadamente y en cantidad suficiente, no resuelve la necesidad básica de servicios en el hogar y el barrio o comunidad, y se vulnera el derecho a una vivienda digna y decorosa. En ese sentido, se debe garantizar la suficiencia y funcionalidad de la infraestructura básica para los servicios de agua, drenaje, electricidad, recolección de basura, áreas comunes, alumbrado, guarniciones, banquetas, pavimento y áreas verdes en el entorno de las viviendas.

En términos de servicios complementarios, se debe garantizar la suficiencia y funcionalidad de al menos el combustible de uso cotidiano para cocinar y los servicios de comunicaciones, incluyendo telefonía e internet. El primero está estrechamente relacionado con los derechos a la alimentación y a la salud. Por otro lado, el que una vivienda cuente con un medio de telefonía permite a sus habitantes comunicarse hacia el exterior sin tener la necesidad de trasladarse y recorrer alguna distancia fuera de ella; es decir, contribuye a que las personas estén comunicadas. Además, en años recientes la telefonía celular se ha convertido en el método de comunicación predominante en muchos países, de entre los cuales México no es la excepción, motivo por el

cual en el estudio que se presenta se analizan indicadores tanto de telefonía fija como móvil, así como un indicador de viviendas que no disponen de ninguno de los dos tipos de comunicación.

### DISPONIBILIDAD DE EQUIPAMIENTO BÁSICO Y PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Con el equipamiento básico, el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (Sedesol, s.f.) indica que los elementos que lo constituyen se organizan en los siguientes subsistemas: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos. A efectos de este modelo, se prioriza la labor del Estado en garantizar la disponibilidad de equipamiento en salud y educación.

En cuando al equipamiento para el desarrollo y la participación comunitaria, se considera importante que, en el entorno inmediato a la vivienda, en los barrios o comunidades, exista equipamiento para actividades que fomenten el mantenimiento y la difusión de elementos de identidad de barrio o lugar en cantidad suficiente y funcional, así como la organización vecinal. Estos pueden incluir el equipamiento cultural y cívico, así como centros comunitarios.

Los servicios de transporte constituyen también un tipo de equipamiento fundamental para el ejercicio del derecho en términos de

movilidad. La suficiencia de servicios de transporte debe considerarse de manera diferenciada en el ámbito rural y en el urbano. Por un lado, el crecimiento físico y demográfico de las ciudades origina mayores demandas de infraestructura y servicios de transporte acordes con la acelerada urbanización del país. En ámbito rural, por su parte, existen rezagos importantes en la infraestructura y los

servicios de movilidad, dadas las condiciones de baja densidad habitacional en territorios de mayor extensión que los de las ciudades. Este elemento se analiza de modo complementario a las subdimensiones de accesibilidad físico/espacial/territorial, disponibilidad territorial y ubicación de calidad, considerando el tiempo de traslado a los centros laborales.

## 3. CALIDAD

El derecho a la vivienda digna y decorosa está ligado a condiciones de calidad de esta; si no se avanza hacia estándares mínimos de calidad en su ubicación, diseño, materiales, técnicas constructivas, servicios, equipamiento, así como elementos del entorno físico y comunitario, no se puede hablar de vivienda digna y decorosa, ni del goce pleno del derecho. Si la vivienda y su entorno no contribuyen a una vida con seguridad, paz y dignidad (ONU, 2008), también se vulnera este derecho; además, se debe considerar su adaptación cultural.

Al respecto, el CDESCR (1991), en su observación general número 4, puso de manifiesto que el término vivienda "no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada", lo que implica la calidad de los distintos componentes de esta. Existe un consenso en la literatura que concibe la

dimensión "calidad" como el asegurar que los medios por los cuales se materializa el derecho tengan los requerimientos y las propiedades aceptables, relevantes y culturalmente apropiados (ACNUDH, 2011; CDHDF, 2011; Vázquez y Serrano, 2013).

En este estudio, la dimensión de calidad se divide en tres subdimensiones: calidad técnica/constructiva, aceptabilidad y calidad comunitaria.

### CALIDAD TÉCNICA/CONSTRUCTIVA

La calidad técnica/constructiva implica que los distintos elementos que constituyen la materialización del derecho a la vivienda digna y decorosa cumplan con los estándares de calidad internacional, nacional y local. Los elementos que se analizaron para esta subdimensión son

la ubicación de calidad y la calidad de los materiales y el diseño.

Asimismo, forman parte de esta subdimensión la calidad de la infraestructura de servicios básicos y complementarios; la calidad de la imagen y los servicios de mantenimiento del barrio y la vivienda; y la calidad del equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria; sin embargo, no existe información que permita realizar un análisis exhaustivo.

### Ubicación de calidad

Una vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales; este elemento es en particular relevante en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos en tiempo y dinero para trasladarse, por ejemplo, a los lugares de trabajo imponen presiones en el presupuesto de las familias pobres (CESCR, 1991).

Además, se debe garantizar que la ubicación de las viviendas no ponga en riesgo la integridad física de sus habitantes; por ello se debe evitar el emplazamiento en lugares considerados zonas de riesgo. Para abordar el estudio de los riesgos asociados a la vivienda, se tienen que tomar en cuenta dos conceptos que parten de distinta perspectiva: la vulnerabilidad y las amenazas. El primero "se refiere a

la susceptibilidad de una sociedad de recibir impactos externos que amenazan la vida, bienes materiales, recursos, modos de producción, infraestructura y demás elementos que permiten el adecuado desempeño de una comunidad". El segundo "es la probabilidad de que se produzca un fenómeno de origen natural o humano. Un desastre se refiere a la manifestación de la vulnerabilidad ante una amenaza con un impacto superior a la capacidad de respuesta de la población afectada" (Infonavit, 2015, p. 88).

Esta subdimensión se analiza de manera integrada con las subdimensiones accesibilidad físico/espacial/territorial y disponibilidad territorial; se presentan las brechas en materia de ubicación de calidad para la vivienda urbana, rural<sup>15</sup> y periurbana, así como las implicaciones de la ubicación para garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa en términos de que esta no ponga en una situación de vulnerabilidad a sus habitantes.

### Calidad de los materiales y el diseño

El derecho a una vivienda digna y decorosa implica garantizar la calidad de los materiales constructivos. En el país, los materiales predominantes en los muros son tabique, ladrillo, bloque, piedra, cantera y concreto, que son considerados durables. Cabe mencionar que el adobe también se considera un material durable y que existe en 9% de las viviendas de la región

norte, 6% en las regiones sur y centro, y 2% en la zona metropolitana del Valle de México.<sup>16</sup>

Al respecto, en el modelo analítico se considera como acceso al derecho el uso de materiales constructivos de calidad, los cuales también pueden ser alternativos a los de orden comercial, por ejemplo, materiales ecológicos. Sin embargo, debido a la falta de información, el análisis se hace solo para materiales constructivos convencionales, incluidos en la medición multidimensional de la pobreza.

Finalmente, los elementos de la vivienda en su dimensión material y espacial tienen un efecto en la salud física y mental de los habitantes. De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS, 1990), existe evidencia de que el hacinamiento está relacionado con el aumento de la incidencia de enfermedades respiratorias y gastrointestinales y que esta situación se agudiza en condiciones de pobreza y carencia de servicios básicos adecuados. Asimismo, explica que elementos como el hacinamiento, la inseguridad en la tenencia, la contaminación auditiva, la violencia social y la inseguridad tienen efectos negativos en la salud mental (Gove, 1979 y Lambo, 1982, citados en OMS, 1990). Por tanto, también se analiza el tema de los espacios dentro de la vivienda.

### ACEPTABILIDAD

La aceptabilidad implica que el medio y los contenidos elegidos para materializar el derecho a la vivienda digna y decorosa sean adecuados para las personas a quienes están dirigidos (CDHDF, 2011).

La aceptabilidad se considera en este estudio como un elemento constituido por dos subdimensiones: adecuación cultural y adaptabilidad. La primera implica la posibilidad de expresar la identidad cultural al construir, adquirir o habitar la vivienda. La segunda está asociada a la modernidad y representa la posibilidad de habitar una vivienda que responda a los cambios en una escala macro-social. En ambos casos, el acento se pone en las personas que habitan la vivienda y, por ello, la aceptabilidad es una dimensión individual y subjetiva del derecho en la medida en que envuelve la aprobación que tienen los habitantes de sus viviendas.

### Adecuación cultural

Se considera relevante fomentar la participación de las personas en las decisiones relativas a la producción de la vivienda, de tal forma que sus necesidades culturales e identitarias sean incluidas, buscando la satisfacción residencial, pues esta depende, en cierta medida, de factores que tienen que ver con la personalización de la vivienda.

<sup>15</sup> Es importante señalar que en el caso de vivienda rural, los datos censales son insuficientes para hacerlo.

<sup>16</sup> La Conavi (2015) considera materiales de mala calidad para muros los materiales de desecho, láminas de cartón o asbesto, carrizo, bambú, palma o paja, barro o bajareque. En cuanto a los techos, se consideran de mala calidad cuando están contruidos con materiales de desecho, lámina de cartón, palma o paja. A ese respecto, se han suscitado controversias, pues algunos especialistas creen que la utilización de algunos de los materiales mencionados, cuando son empleados de manera adecuada, pueden resultar seguros y confortables.

La aceptabilidad implica que el medio y los contenidos elegidos para materializar el derecho sean adecuados para las personas a quienes están dirigidos.

Para el estudio presentado, la medición de la satisfacción con la vivienda representa una medida global de satisfacción que puede implicar valoraciones de la experiencia en la vivienda en un sentido muy amplio, que involucre aspectos relacionales, afectivos y simbólicos que pueden incluir la adecuación cultural sin que sea un reflejo directo de ella.<sup>17</sup>

### Adaptabilidad

La adaptabilidad se define como la integración de las necesidades derivadas de los cambios sociales en la producción de la vivienda; es decir, toma en cuenta las prácticas sociales, recreativas, estilos de vida, uso de los espacios, uso del tiempo, formas de movilidad, de empleo, tecnologías de la información, ecotecnologías, entre otras, que son características de la época. El diseño de la vivienda y de su

entorno tendría que responder a ellas y tender a solucionar los problemas emergentes del momento histórico en el que se efectúa.

En este estudio solo fue posible considerar aspectos relativos a la implementación de ecotecnias y tecnologías de la información en la vivienda, pues los otros elementos resultan difíciles de operacionalizar y medir en este momento; se recomienda trabajar más en su definición y traducción a posibles indicadores. Se tomaron en cuenta dos indicadores que dan cuenta parcial de la adaptabilidad: el acceso a internet en las viviendas y la incorporación de ecotecnias relacionadas con el consumo energético.<sup>18</sup>

### CALIDAD COMUNITARIA

El derecho a la vivienda digna y decorosa implica poder acceder y mantener una comunidad segura en donde se pueda vivir en paz y dignidad (ONU, 2008). La calidad del entorno inmediato a la vivienda hace referencia a las relaciones que se suscitan en él, a los vínculos afectivos que se establecen con el lugar y con sus cohabitantes, así como al sentido de pertenencia y los valores compartidos, lo que

<sup>17</sup> Se deberá considerar también que existe una tendencia a reportar altos niveles de satisfacción y bienestar en la cultura mexicana. Por ello, se recomienda generar mecanismos para medir elementos de la adecuación de forma más directa, pues, por el momento, no se cuenta con ellos.

<sup>18</sup> Actualmente, solo existe información sobre ecotecnias relacionadas con el consumo energético; en este estudio se decidió calcular el porcentaje de viviendas que poseen paneles y calentadores solares. Se dispone de información sobre viviendas que cuentan con focos ahorradores, pero se decidió no incorporar esa información dado que, al representar un porcentaje muy alto, pero con una contribución baja a la sostenibilidad, sobredimensionan tal aspecto en las viviendas mexicanas.

El derecho a la vivienda digna y decorosa implica poder acceder y mantener una comunidad segura en donde se pueda vivir en paz y dignidad (ONU, 2008).

se denomina sentido de comunidad (Krause, 2001; Mc Millan y Chavis, 1986).

La dimensión calidad comunitaria es una dimensión relacional situada en un territorio, es decir, se refiere a la percepción que el habitante tiene de su entorno físico y social inmediato a la vivienda. Diversos estudios empíricos han mostrado que el deterioro físico y social de los lugares está asociado a un deterioro de la calidad de vida. Al respecto, Veenhoven (2007) define la "habitabilidad del entorno" o "habitabilidad social" como un tipo de calidad de vida que depende de aspectos como la riqueza material, la seguridad, la libertad, la igualdad, el clima cultural, el clima social, la presión poblacional y la modernidad.

En ese sentido, para esta dimensión se analizan variables vinculadas a las relaciones vecinales (confianza en la gente del barrio y percepción de conflictos vecinales), y la satisfacción con el vecindario e indicadores de cohesión social.

### Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario

Las relaciones vecinales forman parte de las redes sociales de los individuos y pueden estar marcadas por la cohesión o el conflicto. Según la OCDE (2017a), la pertenencia a un grupo social o una comunidad fuerte puede brindar apoyo emocional en circunstancias de adversidad, así como facilitar el acceso a empleos, servicios y otras oportunidades materiales.

La satisfacción con el vecindario implica una valoración global de los individuos sobre sus

vecindarios, con especial atención en las relaciones con los vecinos. De manera adicional, se puede considerar la satisfacción con la ciudad como una valoración global de la calidad de vida, de sus espacios físicos, las relaciones sociales y las condiciones de desplazamiento, seguridad y, en general, la oferta completa de la ciudad en materia de educación, salud, cultura, entretenimiento, entre otros.

### Cohesión social

La cohesión social se define como "la existencia de una estructura de vínculos sociales y la disposición de los individuos a mantener y renovar dichos lazos sociales, la identificación de los individuos con la colectividad y la presencia de valores compartidos" (CONEVAL, 2015, p. 117).

El núcleo central del concepto cohesión social se ocupa de los factores sociales que mantienen unida a la sociedad. El CONEVAL ha propuesto cuatro indicadores que permiten conocer la desigualdad económica y social de la población a nivel nacional, estatal y municipal, así como indicadores de redes de apoyo e intercambio social a nivel estatal, con



la finalidad de aproximarse a la medición de la cohesión social (CONEVAL, 2011):

- Coeficiente de Gini: este indicador mide la desigualdad económica de una sociedad mediante la exploración del nivel de concentración que existe en la distribución de los ingresos entre la población.
- Razón de ingreso: para este indicador, se divide el ingreso promedio de la población en pobreza extrema entre el ingreso promedio de la población no pobre y no vulnerable; de esta manera, se conoce la brecha entre los ingresos de las personas en pobreza extrema respecto al de las personas no pobres y no vulnerables.
- Grado de polarización social: mide las diferencias que existen entre las condiciones de vida de la población en un municipio o en una entidad. Para ello, se emplea información del índice de marginación calculado por el Consejo Nacional de Población y plantea la siguiente clasificación:
  - Polarizados: una tercera parte o más de su población presenta condiciones favorables en sus viviendas, ingresos y nivel educativo y, al mismo tiempo, una tercera parte o más reporta condiciones precarias en estos rubros.
  - Polo de alta marginación: la mayoría de la población muestra condiciones precarias en sus viviendas, bajos ingresos y con bajos niveles de educación.
  - Polo de baja marginación: la mayoría de su población presenta condiciones favorables en sus viviendas, ingresos y nivel educativo.

- Sin polo: se excluye a los municipios/entidades polarizados, no polarizados con polo izquierdo y no polarizados con polo derecho.
- Índice de percepción de redes sociales de apoyo: este indicador mide, a nivel estatal, la percepción de la población acerca de qué tan fácil o difícil es contar con el apoyo de sus redes sociales, en caso de que requirieran ayuda para diversas situaciones.

Hasta ahora, la última medición que se tiene de esos indicadores, a excepción del coeficiente de Gini, es de 2010. Si bien esta es un esfuerzo importante para aproximar el análisis de la cohesión social, en la actualidad se están revisando diversas propuestas teórico-conceptuales que permitan mejorar los indicadores para su medición. Aun cuando se tienen algunos elementos identificados que pueden enriquecer la actual medición, todavía persiste el reto de generar información necesaria y suficiente para ello (CONEVAL, 2015).<sup>19</sup>

Finalmente, el MADV propuesto en esta sección, considera una serie de elementos que permiten valorar el ejercicio pleno del derecho, pero que no pudieron medirse en el estudio presentado, sobre todo por la falta de fuentes de información; por ejemplo, que la ubicación de las viviendas debe evitar su emplazamiento en lugares que pongan en riesgo el bienestar de las personas debido a posibles fuentes de contaminación (DESCR, 1991). Este aspecto

está estrechamente vinculado al derecho a la salud de los habitantes, por lo que se requiere contar con información precisa de la ubicación de las viviendas en relación con sitios de manejo de residuos, distritos industriales, minas, entre otras posibles fuentes de contaminación.

Otro elemento pendiente de analizar, dentro de la dimensión de aceptabilidad de la vivienda, es el referente a que la edificación responda a las condiciones del clima particulares del sitio donde se encuentra establecida (Boils, 2018); esto supone que se debe partir de especificaciones constructivas y, además, tomar en cuenta criterios locales para considerar las particularidades en relación con cada región. Sin embargo, dada la diversidad de ecosistemas, así como de costumbres y culturas, para poder analizar la aceptabilidad de los materiales se requiere hacer estudios regionales de tipo cualitativo, en los que se dé cuenta de qué características deben tener las viviendas para considerarse aceptables y adecuadas culturalmente. Tampoco la subdimensión de calidad comunitaria pudo medirse de manera completa, pues se abordó solo a través de indicadores de percepción.

Respecto a los elementos que no pudieron ser medidos a cabalidad, se necesita generar aquella información que permita establecer el piso mínimo y monitorear los avances en la materia a fin de garantizar el ejercicio pleno del derecho a la vivienda digna y decorosa de todas las personas.

<sup>19</sup>En el texto denominado *Cohesión social: balance conceptual y propuesta teórico metodológica*, el CONEVAL analiza en profundidad las diferentes perspectivas y mediciones de la cohesión social y, con base en ello, se identifican nuevos elementos de análisis para incorporar en la medición actual que desarrolla sobre este elemento.

## INDICADORES PARA MEDIR EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

Para definir los indicadores de medición del derecho a la vivienda digna y decorosa, se recurrió al marco de referencia de la ONU (ONU-Hábitat, 2010) (ver cuadro 7).

Cuadro 7. Indicadores para medir el derecho a la vivienda digna y decorosa

DIMENSIÓN 1. ACCESIBILIDAD			
SUBDIMENSIÓN	ELEMENTO	INDICADOR	FUENTE
1.1 Accesibilidad económica	Oferta de vivienda para los sectores de la población de menores ingresos	1.1.1 Porcentaje de viviendas que obtuvieron subsidio entre la población de menores ingresos	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
	Costos de adquisición o arrendamiento asequibles con relación a los ingresos de los distintos grupos sociales	1.1.2 Razón del valor de venta promedio de la vivienda con relación al ingreso promedio	Envi 2014 (INEGI, 2014b); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		1.1.3 Razón del valor de renta promedio de la vivienda con relación al ingreso promedio	MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		1.1.4 Porcentaje de personas con ingreso por debajo de la línea de pobreza por ingresos	MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Acceso a créditos o subsidios de programas gubernamentales de apoyo a la vivienda	1.1.5 Porcentaje de viviendas que obtuvieron financiamiento crediticio gubernamental	Envi 2014 (INEGI, 2014b)
		1.1.6 Porcentaje de viviendas que obtuvieron financiamiento crediticio privado*	Envi 2014 (INEGI, 2014b)
	Acceso a mecanismos informales de financiamiento y redes familiares y sociales*	1.1.7 Porcentaje de viviendas particulares propias construidas bajo la modalidad de autoproducción	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		1.1.8 Porcentaje de viviendas particulares habitadas financiadas para su compra o construcción mediante préstamos familiares, de amigos u otras personas*	

DIMENSIÓN 1. ACCESIBILIDAD			
SUBDIMENSIÓN	ELEMENTO	INDICADOR	FUENTE
1.2 Accesibilidad jurídica	Seguridad de la tenencia	1.2.1 Porcentaje de viviendas particulares habitadas con escrituras (título de propiedad) a nombre del dueño(a)	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
1.2 Accesibilidad jurídica	Seguridad de la tenencia	1.2.2 Porcentaje de viviendas particulares habitadas en renta que cuentan con un contrato de arrendamiento	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
		1.2.3 Tasa de incidencia de despojos a inmuebles	Envipe 2018 (INEGI, 2018b)
		1.2.4 Porcentaje de viviendas que tienen como propietaria a una mujer	Envi 2014 (INEGI, 2014b)
1.3 Accesibilidad físico/espacial/territorial		1.3.1 Rezago de vivienda	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
		1.3.2 Porcentaje de necesidad de vivienda completa	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
		1.3.3 Porcentaje de necesidad de mejoramiento de viviendas	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
		1.3.4 Porcentaje de la superficie total (hectáreas) de reservas territoriales no periférica	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (Conavi, 2015c)
		1.3.5 Porcentaje de personas que viven en localidades rurales aisladas	Consejo Nacional de Población (Conapo)
		1.3.6 Porcentaje de personas que viven en refugios	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
DIMENSIÓN 2. DISPONIBILIDAD			
2.1 Disponibilidad territorial	Suficiencia de reserva territorial destinada a vivienda para los diversos grupos sociales	2.1.1 Densidad de población	Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2010c)
		2.1.2 Densidad media urbana	Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2010c)
		2.1.3 Razón de crecimiento de la mancha urbana respecto al crecimiento de su población urbana	Censos y conteos de población y vivienda (INEGI, 2010a); EIC 2015 (INEGI, 2015a) y Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2010c)

DIMENSIÓN 2. DISPONIBILIDAD			
2.2 Disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios	Agua potable	2.2.1 Porcentaje de personas que viven en viviendas particulares y cuentan con agua entubada dentro de la vivienda	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); Comisión Nacional del Agua (2017); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Drenaje sanitario	2.2.2 Porcentaje de personas que viven en viviendas particulares y cuentan con drenaje sanitario dentro de la vivienda	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); Conagua, 2017; MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		2.2.3 Porcentaje de personas que viven en viviendas particulares y cuentan con sanitario o taza de baño dentro de la vivienda	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Electricidad	2.2.4 Porcentaje de personas que viven en viviendas particulares y cuentan con electricidad dentro de la vivienda	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Recolección de basura	2.3.5 Porcentaje de personas que viven en viviendas particulares y cuentan con servicio de recolección de basura en su vivienda	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)

DIMENSIÓN 2. DISPONIBILIDAD			
2.2 Disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios	Alumbrado	2.2.6 Porcentaje de personas que cuentan con alumbrado público en el entorno urbano	Infraestructura y Características Socioeconómicas del Entorno Urbano 2010 (INEGI, 2010b)
		2.2.7 Porcentaje de personas que cuentan con alumbrado público en el entorno rural*	Infraestructura y características socioeconómicas de las localidades con menos de 5 mil habitantes
	Combustible de uso cotidiano	2.2.8 Porcentaje de viviendas particulares habitadas en donde se usan leña o carbón para cocinar, sin disponer de chimenea	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Servicios de comunicaciones	2.2.9 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de telefonía fija	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		2.2.10 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de telefonía celular	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
		2.2.11 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con algún tipo de teléfono	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)

DIMENSIÓN 2. DISPONIBILIDAD			
2.2 Disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios	Servicios de comunicaciones	2.2.12 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de internet	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
2.3 Disponibilidad de equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria	Salud	2.3.1 Porcentaje de personas que cuentan con una unidad de salud a menos de 15 km	Medición de la pobreza en México 2016 (CONEVAL, 2017a)
	Educación	2.3.2 Porcentaje de estudiantes de educación básica que reportan un tiempo de traslado a la escuela menor de 30 minutos	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
		2.3.3 Porcentaje de estudiantes de educación media superior que reportan un tiempo de traslado a la escuela menor de 45 minutos	EIC 2015 (INEGI, 2015a)
	Recreación	2.3.4 Tasa de equipamiento recreativo	Cartografía Geoestadística Urbana Rural y Amanzanada (CGURA-EIC 2015) (INEGI, 2015b)
	Cultura	2.3.5 Tasa de equipamiento cultural	Sistema de Información Cultural (Secretaría de Cultura, s.f.)
	Comercio y abasto	2.3.7 Tasa de equipamiento de abasto y comercial	Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2017 (INEGI, 2017b); Encuesta a Hogares Rurales de México 2015 (CONEVAL, 2015b)
	Centros comunitarios	2.3.8 Tasa de centros comunitarios	Cartografía Geoestadística Urbana Rural y Amanzanada (CGURA-EIC 2015) (INEGI, 2015b)

DIMENSIÓN 2. DISPONIBILIDAD			
2.3 Disponibilidad de equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria	Áreas verdes	2.3.9 Porcentaje de personas que cuentan con áreas verdes en el entorno de su vivienda	Infraestructura y Características Socioeconómicas del Entorno Urbano 2010 (INEGI, 2010b)
	Pavimento	2.3.12 Porcentaje de personas que cuentan con calles pavimentadas en el entorno urbano	Infraestructura y Características Socioeconómicas del Entorno Urbano 2010 (INEGI, 2010b)
		2.3.13 Porcentaje de personas que cuentan con calles pavimentadas en el entorno rural*	Infraestructura y características socioeconómicas de las localidades con menos de 5 mil habitantes 2010 (INEGI, 2010d)
DIMENSIÓN 3. CALIDAD			
3A. CALIDAD TÉCNICA /CONSTRUCTIVA			
3.1 Ubicación de calidad	Conectividad y proximidad a centros de trabajo	3.1.1 Porcentaje de viviendas con población ocupada que reporta un tiempo de traslado a su centro laboral mayor de 60 minutos	EIC 2015
	Considerando zonas de riesgos (lo que contempla el atlas de riesgo)	3.1.2 Porcentaje de personas en zonas de peligro	Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred, 2001)
3.2 Calidad de los materiales y el diseño	Materiales del techo	3.2.1 Porcentaje de viviendas particulares habitadas con carencia en calidad de materiales de techos, pisos o muros	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
	Materiales del piso		
	Materiales de los muros		
	Espacios	3.2.2 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que tienen hacinamiento	Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2010a); Envi 2014 (INEGI, 2014b); EIC 2015 (INEGI, 2015a); MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)

3B. ACEPTABILIDAD			
3.3 Adecuación cultural	Satisfacción con la vivienda	3.3.1 Porcentaje de personas que reportan satisfacción con su vivienda	BIARE 2018 (INEGI, 2018c)
3.4 Adaptabilidad	Tecnologías en materia de sustentabilidad de la vivienda	3.4.1 Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con ecotecnias en la vivienda	EIC 2015 (INEGI, 2015a)/ENIGH 2016 (INEGI, 2017e)
3C. CALIDAD COMUNITARIA			
3.5 Relaciones vecinales	Conflictos intervecinales	3.5.1 Porcentaje de personas que reportan conflicto entre sus vecinos	Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública 2018
	Satisfacción con el vecindario	3.5.2 Porcentaje de personas que reporta satisfacción con su vecindario	BIARE 2018 (INEGI, 2018c)
3.6 Cohesión social	Desigualdad de los ingresos de la población	3.6.1 Coeficiente de Gini	MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016)
3.7 Percepción de seguridad	Percepción de seguridad	3.7.1. Porcentaje de población que se siente inseguro en su vivienda	Envipe 2018 (INEGI, 2018b)
		3.7.2. Porcentaje de población que se siente inseguro en la calle	
		3.7.3. Porcentaje de población que percibe inseguridad en su colonia	
		3.7.4. Porcentaje de población que reporta prácticas asociadas a la inseguridad en sus barrios	

Fuente: Elaboración propia.

\* Información no analizada en el estudio diagnóstico.

# CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO

Con base en el modelo analítico presentado en el capítulo anterior, en este se analizan y discuten los hallazgos que dan cuenta del estado actual del derecho a la vivienda digna y decorosa en México. En un primer apartado se abordan las características generales de la vivienda en México; posteriormente, se analizan nueve temas que aglutinan las distintas subdimensiones planteadas en el

MADV: accesibilidad económica; seguridad en la tenencia de la vivienda; accesibilidad física y calidad de la ubicación; infraestructura de servicios; calidad de los espacios y los materiales; equipamiento en materia de salud, educación y abasto y comercio; equipamiento para el desarrollo comunitario; aceptabilidad; y calidad comunitaria en el entorno inmediato a las viviendas (ver cuadro 8).

**Cuadro 8. Equivalencia entre los temas del análisis y discusión de los resultados del diagnóstico y las subdimensiones del modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa**

TEMAS SOBRE EL ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL DIAGNÓSTICO	SUBDIMENSIONES DEL MODELO ANALÍTICO
1. Accesibilidad económica	- Accesibilidad económica
2. Seguridad en la tenencia de la vivienda	- Accesibilidad jurídica
3. Accesibilidad física y calidad de la ubicación	- Accesibilidad físico-espacial-territorial
	- Ubicación de calidad
	- Disponibilidad territorial
4. Infraestructura de servicios	- Disponibilidad de servicios básicos y complementarios
5. Calidad de los espacios y los materiales	- Calidad de los materiales y diseño
6. Equipamiento en materia de salud, educación y abasto y comercio	- Disponibilidad de equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria
7. Equipamiento para el desarrollo comunitario	
8. Aceptabilidad	- Adecuación cultural
	- Adaptabilidad
9. Calidad comunitaria en el entorno inmediato a las viviendas	- Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario
	- Percepción de seguridad
	- Cohesión social

Fuente: Elaboración propia.

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

En este apartado se esbozan las características de la vivienda en México con fines contextuales. Para ello se obtuvo información de la totalidad de las viviendas particulares habitadas estimadas en la EIC 2015, las cuales suman poco más de 31.5 millones y son habitadas por cerca de 117 millones de personas.

Alrededor de 71% de las viviendas en el país están jefaturadas por hombres. En el caso de las viviendas jefaturadas por mujeres, de 2010 a 2015 hubo un aumento de casi cinco puntos porcentuales, al pasar de 24.5 a 29%.<sup>20</sup> En 2015, la Ciudad de México fue la entidad con el porcentaje más alto (35.6), y Nuevo León y Zacatecas reportaron los porcentajes más bajos (23.6 y 23.8, respectivamente) (INEGI, 2015a).

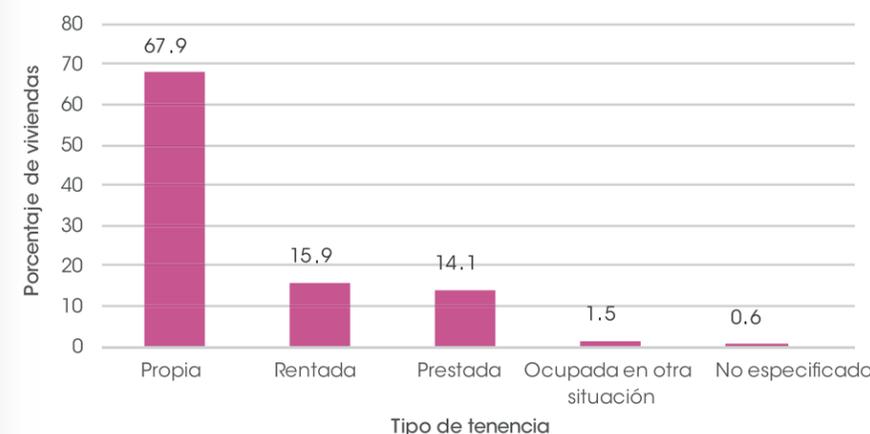
Por otro lado, 22% de las viviendas se encuentran en localidades rurales. Cabe destacar que en algunas entidades, como Chiapas, Hidalgo y

Oaxaca, alrededor de la mitad de las viviendas están emplazadas en el ámbito rural, mientras que en las otras la mayoría de las viviendas se ubican en el ámbito urbano.

Existen 2.8 millones de viviendas en las que habita al menos una persona que habla alguna lengua indígena. En Oaxaca y Yucatán cerca de la mitad de sus viviendas cumplen con tal condición, mientras que en Quintana Roo y Chiapas cerca de una tercera parte de las viviendas (33.83 y 32.29% respectivamente) son habitadas por al menos una persona que habla alguna lengua indígena.

La principal modalidad de tenencia de las viviendas mexicanas es la propiedad (67.9% de las viviendas), seguida de la renta (15.9%) y 14.1% de las viviendas son prestadas (INEGI, 2015a) (ver gráfica 1).

**Gráfica 1. Distribución de las viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia en México, 2015**



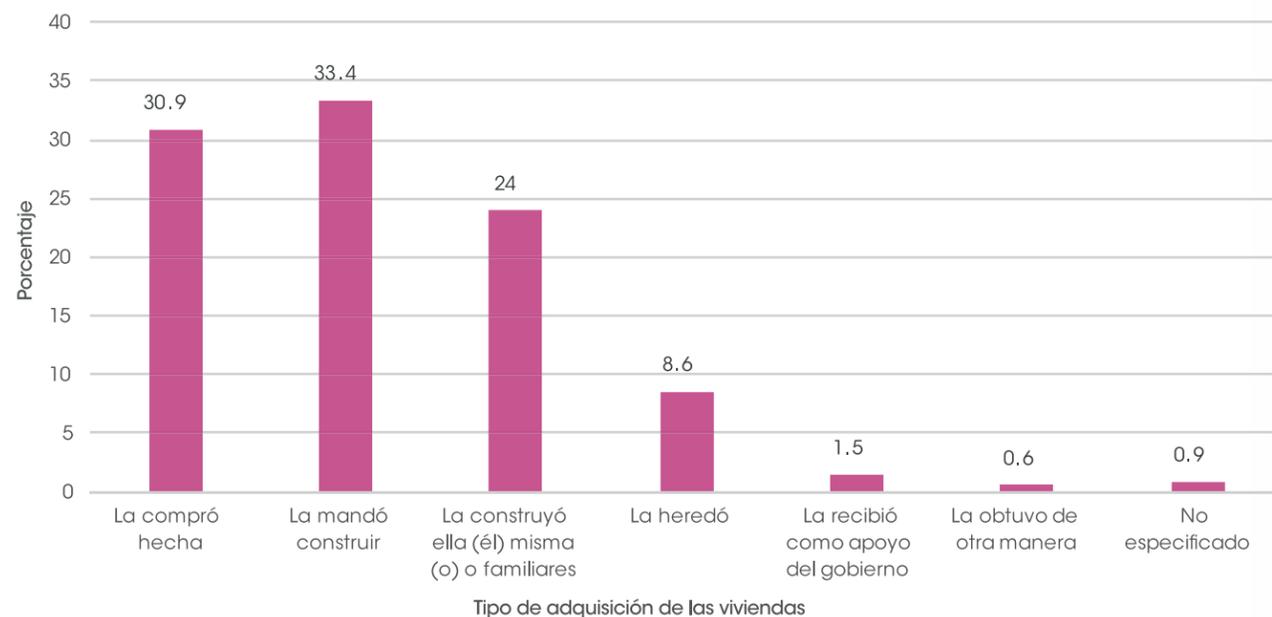
Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

<sup>20</sup> Sánchez y Martínez (2016), de la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM, indican que algunas de las razones por las que se asume la jefatura femenina son: como decisión voluntaria ligada a la maternidad responsable y autónoma; por situaciones de riesgo y violencia; por diferencias irreconciliables con la pareja; por migración; por irresponsabilidad de la pareja hacia el proyecto de vida familiar; por marginación económica del marido; o por situación de desplazamiento interno o parejas en calidad de desaparecidas. Por ello, que aumenten las viviendas jefaturadas por mujeres o que el porcentaje de viviendas jefaturadas por hombres sea mayor no da cuenta de un avance o retroceso en asuntos de género, sino que es un fenómeno con múltiples aristas por analizar.

De acuerdo con la OCDE (2016), el porcentaje de viviendas en propiedad en México es cercano al promedio de los países miembros de la organización, y es semejante al de Chile y al de países del sur de Europa. Se explica que, en esos países, incluyendo México, el

mercado hipotecario ha tenido un desarrollo reciente, pero las familias han tenido, tradicionalmente, un rol de facilitadoras de la vivienda, por ejemplo, mediante la herencia o el apoyo financiero (Allen, *et al.*, 2004, citado en OCDE, 2016) (ver gráfica 2).

**Gráfica 2. Distribución de las viviendas propias por tipo de adquisición por parte de quien posee la propiedad en México, 2015**



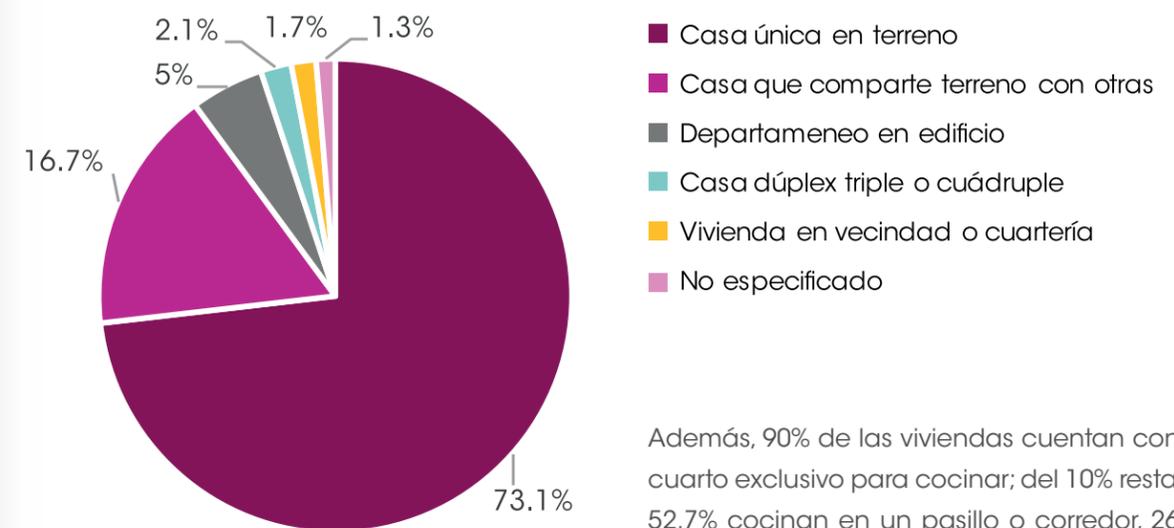
Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

Al respecto de la tipología de las viviendas, se identificó que 73.1% de estas, es decir, casi tres cuartas partes, son casas únicas en terreno; 16.7% comparten terreno con otras viviendas; 5% son departamentos en edificios; 2.1% son casas dúplex, triple o cuádruple; 1.7% son

parte de una vecindad o cuartería; y 0.1% son cuartos en azotea de un edificio,<sup>21</sup> locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios, mientras que 1.3% no especificaron (INEGI, 2015a) (ver gráfica 3).

<sup>21</sup> La vivienda en cuartos de azotea, si bien es incluida por el INEGI entre las tipologías captadas por sus censos y encuestas, no cumple con los criterios mínimos de vivienda adecuada planteados por la ONU.

**Gráfica 3. Distribución de las viviendas particulares habitadas por tipo de vivienda en México, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

Además, 90% de las viviendas cuentan con un cuarto exclusivo para cocinar; del 10% restante, 52.7% cocinan en un pasillo o corredor, 26.8% en un tejaban o techito, 7.4% al aire libre, 10.1% no cocinan en la vivienda y 3.1% no especificaron dónde cocinan (INEGI, 2015a).

## ACCESIBILIDAD ECONÓMICA

### CONDICIÓN ECONÓMICA DE LOS HOGARES Y EL ACCESO A LA VIVIENDA ADECUADA

Como un elemento indicativo de la asequibilidad económica, se puede partir de la línea de pobreza por ingresos, construida por el CONNEVAL, que da cuenta del nivel de acceso

a los satisfactores básicos alimentarios y no alimentarios, y de otros elementos de las necesidades básicas relacionadas con la habitabilidad de la vivienda y su manutención.<sup>22</sup>

Al respecto, en junio de 2016, el valor de la línea de pobreza por ingresos urbana<sup>23</sup> se estimó en 2,648.46 pesos mensuales, valor

<sup>22</sup> La canasta no alimentaria considera gastos en "vivienda y servicios de conservación", "enseres domésticos y mantenimiento de la vivienda", y "limpieza y cuidados de la casa", conceptos relacionados con la manutención de la vivienda, y gastos en "educación, cultura y recreación", "cuidados de la salud" que, junto con la canasta alimentaria, son algunas necesidades básicas referentes a la habitabilidad de la vivienda.

<sup>23</sup> Equivale al valor total de la canasta alimentaria y de la canasta no alimentaria por persona al mes.

que, al ser multiplicado por el número de habitantes promedio por hogar en México, de 3.9, da como resultado una línea de pobreza por ingresos por hogar promedio de 10,328.99 pesos mensuales. Si se compara esta cifra con el ingreso promedio mensual de los hogares (ver cuadro 9), resulta que, en México, más de la mitad de las personas, 50.6% de acuerdo con los cálculos del CONEVAL (2017a), se encuentra por debajo de la línea de pobreza por ingresos, lo cual, de manera definitiva, sitúa a la mayoría de los mexicanos en una situación de inasequibilidad económica para satisfacer su necesidad de vivienda.

### NIVEL DE INGRESOS Y REZAGO DE VIVIENDA

Si bien se estima que hay rezago en más de 14 millones de viviendas en el país, en la mayoría de los casos el ingreso es uno de los principales factores asociados:<sup>24</sup> 57.9% de los hogares que se ubican en los primeros cuatro deciles económicos (los cuales, en su totalidad, cuentan con ingresos por debajo de la línea de pobreza

57.9% de las viviendas que se ubican en los cuatro primeros deciles de ingreso presentan rezago en la vivienda.

por ingresos) presentan rezago de vivienda (INEGI, 2015a). Entidades federativas como Chiapas, Guerrero y Oaxaca reportan mayor porcentaje de población por debajo de la línea de pobreza por ingresos y también mayor porcentaje de rezago de vivienda. En contraste, Ciudad de México y Nuevo León se encuentran tanto entre las entidades con menor porcentaje de población por debajo de la línea de pobreza por ingresos como entre las entidades con menor porcentaje de rezago de vivienda.

El rezago de vivienda se concentra de manera proporcional en mayor medida en las zonas rurales del país, con 78.3% de las viviendas, en contraste con una incidencia del 35.4% en zonas urbanas. Resulta en particular alarmante la proporción de viviendas que presentan rezago en el sector rural de Chiapas, donde 96.5% de las viviendas se encuentran en rezago (INEGI, 2015a).

Asimismo, la población en cuya vivienda radica al menos una persona que hable alguna lengua indígena presenta una incidencia de rezago de 79.1%, por lo que la ubica en una situación de mayor vulnerabilidad.

Ahora bien, sobre el rezago de vivienda de los hogares a nivel nacional, organizados por deciles de ingreso, resultó que este asciende a 44.7% a nivel nacional (INEGI, 2015a), pero resulta considerablemente mayor en las viviendas que se ubican en los primeros cuatro deciles, al alcanzar una incidencia de 57.9%.

<sup>24</sup> El rezago de vivienda se entiende como la necesidad de vivienda nueva debido a la presencia de hacinamiento, o bien, como necesidad de ampliaciones y mejoras a causa de un déficit en los materiales y en los espacios.

Por su parte, las viviendas ubicadas entre el decil V y el VIII registran un porcentaje de rezago de 38.4%, e incluso las viviendas de los deciles IX y X muestran rezago en 20.9% de los casos (INEGI, 2014b).

### MEDIOS PARA LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA A LA VIVIENDA Acceso al crédito a la vivienda

Según el informe alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de Habitat International Coalition (HIC) (2017), en México la compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos, ya que a partir de ese nivel de ingreso se puede acceder a créditos hipotecarios públicos y privados.

La compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos.

Al analizar esa información a la luz del ingreso promedio mensual por hogar estimado a partir de la ENIGH 2016, resulta que los primeros seis deciles de la población, aproximadamente 73.6 millones de mexicanos, se encuentran prácticamente excluidos del mercado formal de vivienda al no percibir ingresos por hogar equivalentes a más de cinco salarios mínimos (CONEVAL-INEGI, 2016; Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, 2016) (ver cuadro 9).

Cuadro 9. Ingreso corriente promedio mensual por hogar en deciles, 2016

DECIL	INGRESO PROMEDIO MENSUAL POR HOGAR EN PESOS MEXICANOS	EQUIVALENCIA APROXIMADA EN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES <sup>1</sup>
I	2,273.33	1.03
II	4,116.66	1.87
III	5,559.00	2.54
IV	7,009.66	3.19
V	8,640.00	3.95
VI	10,550.00	4.81
VII	12,947.00	5.90
VIII	16,406.00	7.49
IX	22,344.66	10.19
X	53,606.66	24.46

Fuente: Elaboración propia con cálculos del MEC 2016 del MCS ENIHG (CONEVAL-INEGI, 2016) 2016 y de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, 2016.

<sup>1</sup> El salario mínimo mensual se calculó considerando 30 días y el monto vigente a partir de enero 2016 (\$73.04 pesos mexicanos).

Respecto de los créditos hipotecarios, 77% son ofrecidos por instituciones como el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) a sus afiliados y no exceden, en ninguna de sus modalidades, plazos de 30 años; el restante 23% de los créditos hipotecarios públicos son presumiblemente otorgados por instituciones de vivienda de gobiernos estatales y municipales, para los cuales no se cuenta con información a través del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

El plazo promedio de los créditos hipotecarios públicos y privados en 2015 fue de 21 años; en específico, los créditos hipotecarios proporcionados por el sector privado tuvieron un plazo de 19 años (con un rango de 14 a 29 años) (Banco de México, 2015).

De acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (2014), cerca de 60% de los trabajadores en México se desempeñan en empleos informales. Considerando que los esfuerzos del Estado mexicano por incorporar a los trabajadores informales a regímenes fiscales<sup>25</sup> y de seguridad social son

muy recientes como para poder medir su desempeño, se puede afirmar que, de manera adicional a la poca accesibilidad a créditos por razones de ingresos precarios, existe también una falta de oferta pública de créditos hipotecarios para quienes laboran en el sector informal y que no cumplen los requisitos para adherirse a estos nuevos regímenes fiscales y de seguridad social afiliados a las mencionadas instituciones.

En cuanto al contraste entre el ingreso mensual por decil y el valor promedio autorreportado de la vivienda,<sup>26</sup> también por decil económico, partiendo de que la persona dedique 30% de su ingreso al pago de la vivienda, que es un estándar internacional<sup>27</sup> (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, 2017), resulta que 10% de la población con menores ingresos (decil I), de contar con financiamiento, le tomaría más de 30 años terminar de pagar su vivienda. Para los casos de los deciles II, III, IV y V, los años aproximados para pagar una vivienda serían de 20, 19, 16 y 15 años, respectivamente; ello, si contaran con el financiamiento requerido, el cual resulta inexistente para las personas por debajo del VI decil económico (ver cuadro 10).

<sup>25</sup> La derogación en 2014 del Régimen de Pequeños Contribuyentes dio lugar, mediante decreto presidencial, a un nuevo programa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público denominado Crezcamos Juntos, el cual comprende un régimen de incorporación fiscal y de seguridad social que, entre otros beneficios, otorga acceso a los esquemas de ahorro y créditos del Infonavit.

<sup>26</sup> Esta información resulta relevante para visibilizar las diferencias entre deciles. Más que el dato concreto de cada uno, es importante leerla en términos de la magnitud o diferencia entre ellos. Si bien la información brinda una idea del fenómeno, se debe precisar que los datos se tienen que interpretar con cautela porque puede existir un subreporte.

<sup>27</sup> Se recomienda que los hogares no destinen más de 30% de sus ingresos a gastos relacionados con vivienda, ya que ello implicaría vulnerar la satisfacción de otras necesidades básicas que, a su vez, se relacionan con otros derechos económicos, sociales y culturales.

Cuadro 10. Valor promedio autorreportado de la vivienda y número de años requeridos para pagar la vivienda, por decil económico en México\*

DECIL	VALOR PROMEDIO AUTORREPORTADO DE LA VIVIENDA (PESOS)	NÚMERO APROXIMADO DE AÑOS REQUERIDOS PARA PAGAR LA VIVIENDA DESTINANDO 30% DEL INGRESO DEL HOGAR**
I	251,865.0	31
II	298,861.0	20
III	380,601.0	19
IV	401,763.0	16
V	472,763.0	15
VI	444,188.0	12
VII	649,990.0	14
VIII	621,447.0	11
IX	741,551.0	9
X	1,363,369.0	7

Fuente: Elaboración propia con información del SNIIV (Conavi, 2015), Envi 2014 (INEGI, 2014b) y ENIGH 2016 (INEGI, 2017e).

\*Se considera el ingreso reportado para 2016 y el valor de la vivienda para 2014. El cálculo de los años que tomarían para pagar las viviendas no considera variaciones en indicadores macroeconómicos, el cobro de intereses, los gastos de escrituración, entre otros gastos vinculados a la adquisición de la vivienda.

\*\* Se muestra el valor de años enteros aplicando la regla del redondeo.

A partir de información obtenida del SNIIV de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi),<sup>28</sup> relativa a los créditos públicos hipotecarios otorgados por el Infonavit, en 2015 se otorgaron 542,345 créditos en todo el país, de los cuales 54.6% fueron etiquetados con el concepto de "Ampliación y rehabilitación", y el 45.3%, con el concepto de "Vivienda"; esta categoría comprende construcción, compra de vivienda nueva o usada y pago de pasivos (Conavi, 2015). Tan solo los estados de Nuevo León (10.81%), Morelos (8.46%) y Chihuahua (7.55%) concentraron 26.8% de todos los créditos hipotecarios otorgados en el país por esa institución,

mientras que, en contraparte, los cinco estados con mayor proporción de su población por debajo de la línea de pobreza por ingresos, como Chiapas, Puebla, Oaxaca, Guerrero y Tlaxcala, recibieron, en conjunto, únicamente 5.3% de los créditos hipotecarios otorgados en el país por el Infonavit (Conavi, 2015).

El desglose por entidad federativa es revelador (ver cuadro 11), ya que es posible corroborar que la distribución de los créditos otorgados no guarda correspondencia alguna con la situación de rezago de vivienda en el país ni con la situación de personas que se encuentran por debajo de la línea de pobreza

<sup>28</sup> Obtenida en la sección de Consulta dinámica disponible en [http://sniiv.conavi.gob.mx/organismos/cubo\\_infonavit.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/organismos/cubo_infonavit.aspx)

por ingresos. No obstante, resulta importante puntualizar que la anterior conclusión resulta indicar más una falla estructural que, de manera indirecta, excluye de la posibilidad de

acceder al crédito a los primeros cuatro deciles de la población que una deficiencia en el accionar particular de algún programa o una institución determinada.

**Cuadro 11. Comparación de entidades federativas por rezago de vivienda y créditos y subsidios otorgados**

LUGAR NACIONAL EN PORCENTAJE DE REZAGO EN SU POBLACIÓN	ENTIDAD	PORCENTAJE DE REZAGO DE VIVIENDA EN LA POBLACIÓN EN 2015	PORCENTAJE DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS A NIVEL NACIONAL POR EL INFONAVIT EN 2015	PORCENTAJE DE LOS SUBSIDIOS OTORGADOS A NIVEL NACIONAL POR EL INFONAVIT, FOVISSSTE Y CONAVI* EN 2015	PORCENTAJE DE LOS SUBSIDIOS OTORGADOS A NIVEL NACIONAL POR FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES EN 2016
1°	Chiapas	78.2	0.85	3.43	3.58
2°	Oaxaca	77.8	0.49	2.35	5.01
3°	Guerrero	72.0	1.01	0.74	4.63
4°	Veracruz	63.9	3.66	4.10	5.57
5°	Campeche	61.2	0.71	1.01	1.78
28°	Coahuila	28.5	6.86	3.44	5.64
29°	Ciudad de México	26.4	4.40	0.45	1.14
30°	Jalisco	24.7	6.94	9.63	1.38
31°	Aguascalientes	23.3	1.82	1.77	1.78
32°	Nuevo León	22.9	10.81	11.08	0.90

Fuente: Elaboración propia a partir de información del SNIIV (Conavi, 2015) y de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

\*Se trata de subsidios que otorga la Conavi como complemento al balance del crédito de los trabajadores afiliados al Infonavit y al Fovissste que desean adquirir una vivienda, por lo que no representan subsidios priorizados en la población más vulnerable del país (deciles I al IV).

**Subsidios a la vivienda**

Ante la carencia de oferta de créditos por parte del sector privado y público, la alternativa de acción estatal para el rezago de vivienda es el subsidio gubernamental, focalizado en la población cuyas características la sitúan

vulnerable, la cual, desde una perspectiva de accesibilidad económica, comprende a la población que se ubica en los primeros cuatro deciles económicos por ingreso.

Según información obtenida del SNIIV de la Conavi,<sup>29</sup> relativa a los subsidios públicos para

<sup>29</sup>Obtenida en la sección de Consulta dinámica disponible en [http://sniiv.conavi.gob.mx/organismos/cubo\\_infonavit.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/organismos/cubo_infonavit.aspx), recuperada el 11 de septiembre de 2017.

vivienda otorgados por la Conavi, el Infonavit y el Fovissste, en 2015 se otorgaron 201,223 subsidios en todo el país por conceptos que incluyeron autoproducción, construcción en lotes con servicio, mejoramiento de vivienda, compra de vivienda nueva o usada y otros subsidios se distribuyeron, principalmente, en entidades que no concentran a la población más vulnerable (ver cuadro 11).

Ejemplo de ello son los estados de Nuevo León (11.1%) y Jalisco (9.6%), que concentraron 20.7% de los subsidios nacionales otorgados en dicho año, mientras que los estados que menos subsidios recibieron fueron Baja California (0.8%), Guerrero (0.7%) Tlaxcala (0.7%), Michoacán (0.5%) y Ciudad de México (0.5%), los cuales solo significaron 3.1% de los

subsidios nacionales (INEGI, 2014b). Si se toma en consideración que Guerrero y Tlaxcala se encuentran entre los cinco estados con mayor porcentaje de sus poblaciones por debajo de la línea de pobreza por ingresos y que Nuevo León representa la entidad con menos porcentaje de esta población, sería lógico que los subsidios se focalizaran en las entidades que tiene mayor porcentaje de población por debajo de la línea de pobreza por ingresos.

A pesar de no contar con información desglosada que permita constatar el perfil socioeconómico de las personas que recibieron los subsidios, esta se puede identificar a través de los datos de la vv referentes al número de viviendas que obtuvieron subsidio para compra o construcción por decil (ver cuadro 12).

**Cuadro 12. Porcentaje de viviendas que obtuvieron subsidio para compra o construcción por decil de ingresos en México en el periodo 2007-2012**

DECIL	DISTRIBUCIÓN DE LOS SUBSIDIOS (%)	PORCENTAJE DEL TOTAL DE VIVIENDAS QUE OBTUVIERON SUBSIDIO
I	9.3	3.3
II	10.9	4.3
III	9.2	4.2
IV	14.1	4.9
V	13.8	5.2
VI	19.1	10.2
VII	12.0	4.7
VIII	4.8	2.8
IX	5.4	3.4
X	1.5	0.7

Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Envi 2014 (INEGI, 2014b).

La segunda columna muestra el porcentaje de subsidios totales que se otorgaron para viviendas a lo largo de la distribución por deciles económicos; alrededor de 42.8% de los subsidios se concedieron a viviendas pertenecientes a los cinco deciles superiores de ingreso. La tercera columna muestra que solo entre 3.3% y 4.9% del total de viviendas ubicadas en los primeros cuatro deciles recibieron subsidios durante el periodo referido de cinco años. Lo anterior muestra que no existen criterios para priorizar a la población en situación de desventaja, máxime si se considera, como ya se vio, que los primeros cuatro deciles están excluidos del mercado formal de vivienda.

Estas situaciones, tanto las barreras para acceder a un crédito como la falta de subsidios (entre otros elementos), podrían reflejarse en que 66.5% de la población en México hace uso de sus propios recursos para financiar la compra o construcción de su vivienda, mientras que solo 19.9% accedió a un crédito del Infonavit, el Fovissste o del Fondo Nacional de

Habitaciones Populares; 6.2% utilizó un crédito de bancos, sociedades financieras de objeto limitado o de cajas de ahorro; 2.8% accedió a un crédito de alguna otra institución; y 3.5% recibió un préstamo de algún familiar, amigo o prestamista (INEGI, 2017e). Por entidades, se observa que en Oaxaca, Veracruz, Zacatecas, Guerrero y Chiapas, 84.4, 81.6, 80.5, 80 y 79.8% de la población, respectivamente, se hizo de una vivienda a través de sus propios recursos (INEGI, 2017e).

### Renta de una vivienda

Actualmente, 30% de los hogares mexicanos –los primeros tres deciles– destinan una proporción de sus ingresos a la renta de su vivienda, mayor que la recomendada por la ONU-Hábitat; las personas ubicadas en el primer decil de ingresos destinan 61% para el pago de renta, y el segundo y tercer decil, 34% (INEGI, 2014b), lo cual genera que se encuentren en una situación de riesgo de no poder satisfacer otras necesidades básicas (ver cuadro 13).

**Cuadro 13. Gasto promedio de la vivienda por concepto de renta mensual en México, 2014\***

DECIL	GASTO PROMEDIO DE LA VIVIENDA POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL (PESOS)	PORCENTAJE DEL INGRESO PROMEDIO DESTINADO AL PAGO DE LA RENTA
I	863.0	61
II	949.0	34
III	1,331.0	34
IV	1,415.0	28
V	1,570.0	26
VI	1,593.0	21
VII	2,078.0	23
VIII	2,171.0	19
IX	2,644.0	17
X	4,619.0	15

Fuente: Elaboración propia a partir de la Envi 2014 (INEGI, 2014b).  
\*Tanto el gasto por concepto de renta como el ingreso a partir del cual se hizo el cálculo corresponden a lo reportado por el INEGI, 2014b.

### Autoproducción de la vivienda

La autoproducción representa 64.2% de la producción de vivienda en el país, y se abre una brecha de poco más de 20 puntos porcentuales entre los ámbitos urbano (69.6%) y rural (49.1%) (INEGI, 2014b). Esta es la forma de producción de vivienda predominante en todos los estados, a excepción de Zacatecas, donde solo 39.9% de las viviendas se construyeron a partir de esta modalidad. Destacan Quintana Roo (77.7%), Nuevo León (76.2%), Ciudad de México (71.8%), Sinaloa (71.7%) y Yucatán (71.5%) (INEGI, 2014b). A nivel estatal se verifica la brecha entre localidades urbanas y rurales; de nuevo, sobresale Quintana Roo, donde 84% de las viviendas emplazadas en el ámbito urbano fueron autoproducidas, mientras que solo 39.8% de las viviendas del ámbito

rural tienen esta característica. La brecha es menos pronunciada en Durango (60.9% en el ámbito urbano frente a 59.4% en el rural), Morelos (65.2% frente a 62.9%) y Zacatecas (52.6% frente a 49.1%) (INEGI, 2014b).

Este fenómeno, presumiblemente, representa una alternativa para hacerse de una vivienda ante la baja cobertura del mercado formal en esta área y el poco o nulo grado de penetración de créditos públicos y privados, así como de subsidios entre la población ubicada en los deciles económicos menos favorecidos. Si bien, según la teoría, un problema de la autoproducción de viviendas es la mala calidad en el diseño y los materiales, al mismo tiempo ha sido apreciada como una modalidad que incrementa la aceptabilidad de la vivienda y puede llegar a fortalecer elementos comunitarios.<sup>30</sup>

## SEGURIDAD EN LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

La seguridad de la tenencia es fundamental para el derecho a la vivienda digna y decorosa al garantizar protección jurídica a los individuos contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras posibles amenazas relacionadas con su posesión.

En México existen alrededor de 32 millones de viviendas (INEGI, 2015a). De ellas, 68% son propias,<sup>31</sup> 16% son rentadas, 14% son prestadas, y dos% están en alguna otra situación (INEGI, 2015a). De las viviendas propias, se estima que 13% no cuentan con escrituras:<sup>32</sup> 9.7% en el

**30** Algunos sostienen que resolver el problema habitacional a través de asentamientos informales puede tener ciertos beneficios al permitir a los hogares de bajos ingresos convertir trabajo en capital a través del proceso de autoproducción (Turner, 1976), expandir su vivienda a medida que el hogar crece (Abramo, 2007), generar ingresos por alquiler o actividades comerciales (Gilbert, 1999), y facilitar el acceso a redes sociales y a economías de reciprocidad (Friedman, 1992). Sin embargo, se trata de una opción ineficiente en función de la calidad de la construcción, del uso del suelo y del gasto público (citados en Blanco, Fretes y Muñoz, 2017, p. 9).

**31** La vivienda puede estar habitada por el dueño, o no.

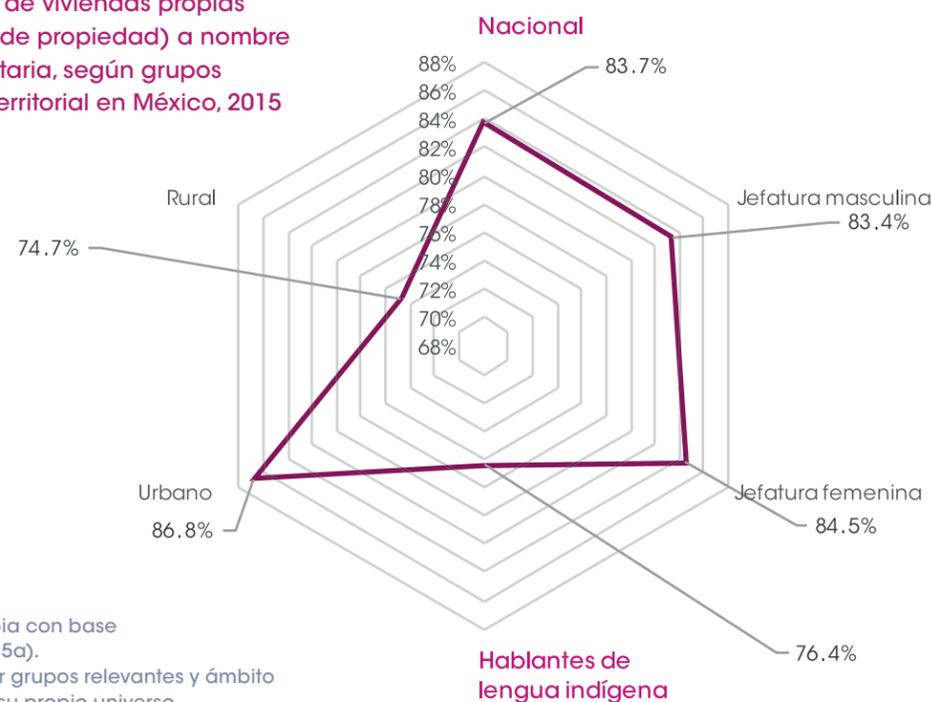
**32** Los estados que registran un menor porcentaje de viviendas propias que no poseen escrituras son Nuevo León, con 9.0%, Aguascalientes, 9.6%, y Campeche, 10.9%, y los que registran un mayor porcentaje son Chiapas, con 25.8%, Sinaloa, 25.2% y Guerrero, 23.8%.

**Solo 30.9% de las viviendas habitadas por población indígena cuentan con escrituras a nombre de una mujer.**

ámbito urbano y 22.4% en el rural (INEGI, 2015a). De acuerdo con cálculos de la ENIGH 2016, 27.4% de las viviendas en México no poseen escrituras. En Chiapas (44.2%), Morelos (40.7%) y Guerrero (39.1%), la proporción de viviendas sin escrituras casi duplica el promedio nacional (INEGI, 2017e).

En las viviendas propias habitadas por población indígena, 23.6% no cuentan con escrituras, proporción mayor que la registrada a nivel nacional y cercana a la del ámbito rural (ver gráfica 4). Otro grupo en situación de vulnerabilidad relacionado con la seguridad de la tenencia son las mujeres, pues del total de viviendas propias a nivel nacional que poseen escrituras, 40.8% tienen a una mujer como titular o cotitular de la propiedad, 43.5% en el ámbito urbano y 30% en el rural, mientras que en el caso de las viviendas habitadas por población indígena, solo en 30.9% cuentan con escrituras a nombre de una mujer (INEGI, 2015a).

**Gráfica 4. Porcentaje de viviendas propias con escrituras (título de propiedad) a nombre de la persona propietaria, según grupos relevantes y ámbito territorial en México, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en la EIC 2015 (INEGI, 2015a).  
Nota: Los porcentajes por grupos relevantes y ámbito territorial son respecto a su propio universo.

No contar con seguridad en la tenencia de la vivienda puede representar para las personas de menores ingresos una mayor dificultad para acceder a servicios públicos básicos, así como ser objeto de fraudes por parte de "gestores" o grupos políticos que les ofrecen la posibilidad de regularizar la propiedad de su vivienda. Otros efectos que genera esta situación es, por un lado, la falta de incentivos a la inversión en la mejora de la vivienda por la incertidumbre de poder conservarla a largo plazo y, por otro, la imposibilidad de contar con un activo que se pueda volver líquido o un colateral que soporte un crédito. Asimismo, la falta de seguridad en la tenencia imposibilita que las personas puedan proteger, mediante seguros patrimoniales, por ejemplo, sus viviendas contra desastres naturales u otras contingencias que pudieran afectar la integridad de estas.

En cuanto al trámite de las escrituras de una vivienda, el Estado interviene al establecer los tipos de regímenes, los procedimientos e instancias relacionados con el registro público y los tribunales en donde se dirimen las desavenencias entre particulares o entre estos y el propio Estado. Se estima que alrededor de 1.6% de las viviendas a nivel nacional se encuentran intestadas o en litigio (CONEVAL-INEGI, 2015).

Las instancias vinculadas al registro, resolución, regulación y planeación de asuntos que tienen que ver con la vivienda y la propiedad

son un factor importante en el logro de una mayor seguridad de la tenencia. En el caso de personas que realizaron algún trámite de permisos referentes a la propiedad, 83.2% reportaron haber tenido alguna dificultad en el proceso.<sup>33</sup>

Un elemento fundamental en la seguridad en la tenencia es el fenómeno de la invasión de predios. En México, 11% de la población reporta incidencia de invasión de predios en la intermediación de su vivienda (INEGI, 2018b). Este fenómeno es relevante porque se vulnera el derecho a la propiedad de los individuos y se relaciona con la explotación de la necesidad de vivienda, generalmente de la población más marginada por parte de grupos políticos cuyos intereses podrían ser distintos a la búsqueda del bienestar de las familias.

Como ya se mencionó, la vivienda en renta representa la modalidad de tenencia secundaria. Al respecto, el porcentaje identificado en México (16%) es semejante al reportado por Blanco, Fretes y Muñoz (2014) para la región de América Latina y el Caribe. Solo 41% de las viviendas rentadas tenía un contrato de

**En 2014, solo 41% de las viviendas rentadas contaban con contrato de arrendamiento.**

**33** La información fue obtenida a partir de la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental 2015, cuyos datos solo son representativos para localidades de 100,000 y más habitantes según su diseño muestral. Se consideraron únicamente aquellas personas que realizaron el trámite en instalaciones de gobierno y, para identificar las dificultades, se tomaron en cuenta las siguientes: largas filas, no se exhibían los requisitos, obtuvo información incorrecta y horarios restringidos.

arrendamiento en 2014 (INEGI, 2014b); ello implica que más de la mitad de las viviendas en alquiler no poseían en ese año un documento

legal que estableciera las condiciones de arrendamiento y las obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes.

## ACCESIBILIDAD FÍSICA Y CALIDAD DE LA UBICACIÓN

### RESERVAS TERRITORIALES Y OFERTA DE VIVIENDA BIEN UBICADA EN MÉXICO

México es en la actualidad un país eminentemente urbano: 77% de personas (92 millones) viven en localidades mayores de 2,500 habitantes (INEGI, 2015a). Este sector de la población podría constituirse como un grupo que, en términos de accesibilidad física al derecho a la vivienda digna y decorosa, gozan de espacios y servicios adecuados en esta. Se reconoce que las poblaciones y las actividades económicas se concentran cada vez más en las ciudades, pero esto plantea enormes problemas en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros (ONU, 2017, pp. 1-2).

En países con economías emergentes como México, el acceso a zonas bien ubicadas y con

servicios en los entornos urbanos es desigual y depende, en gran medida, de factores económicos. De acuerdo con datos reportados por la Conavi, en 2015 se registraron en el país poco más de 139 mil hectáreas identificadas como reservas territoriales<sup>34</sup> para uso habitacional.<sup>35</sup> De esas reservas territoriales, 64% se encontraban en el ámbito urbano.<sup>36</sup> Las entidades federativas que reportaron la mayor cantidad de reservas territoriales fueron Nuevo León (29,000 hectáreas), Baja California Sur y Chihuahua (ambas entidades con poco más de 10,000 hectáreas), y los de menores reservas fueron Tlaxcala (22 hectáreas), Ciudad de México (27 hectáreas) y Zacatecas (195 hectáreas).

En este contexto, la Conavi también permite identificar cuáles son las reservas territoriales que tienen ubicaciones adecuadas para el

<sup>34</sup> En materia de accesibilidad territorial, se considera fundamental la existencia de reserva territorial destinada a vivienda en zonas bien ubicadas, es decir, en zonas seguras en términos de riesgo, con infraestructura para servicios básicos y con proximidad o conectividad a centros de trabajo y de desarrollo de los individuos.

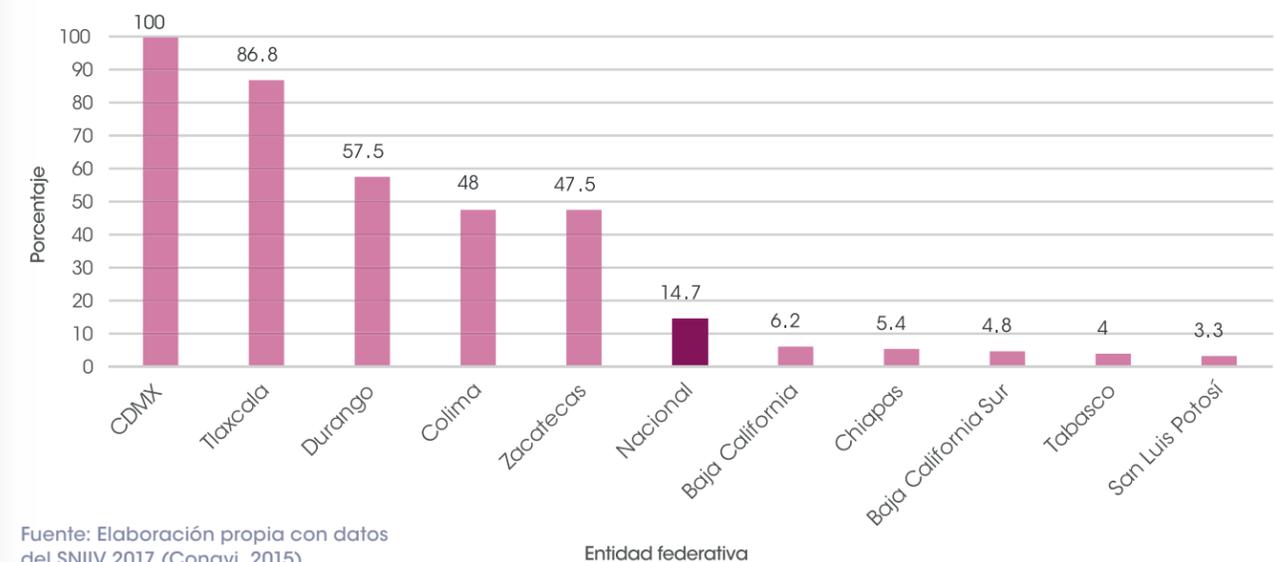
<sup>35</sup> Los datos de reservas territoriales se refieren al mes de julio de 2015. Para más información, se puede consultar la siguiente liga: [http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Reservas/RT\\_x\\_Contorno.aspx](http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Reservas/RT_x_Contorno.aspx)

<sup>36</sup> La identificación de tales reservas territoriales proviene de la suma de las reservas territoriales ubicadas dentro de los tres tipos de polígonos de contención urbana generados por la Conavi. Para mayor referencia sobre los Polígonos de Contención Urbana ver [http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2015/lineamientos/MODELO\\_PCU\\_ACTUALIZACION\\_2015.pdf](http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2015/lineamientos/MODELO_PCU_ACTUALIZACION_2015.pdf)

desarrollo de vivienda,<sup>37</sup> en particular en la zona más central de las ciudades, en donde se concentra el empleo y los servicios urbanos (infraestructura básica y complementaria). En este sentido, en México solo 14.7% de las reservas territoriales se localizan en tales zonas. Ciudad de México (100%), Tlaxcala (86.8%) y Durango (57.5%) concentran el mayor porcentaje de reservas territoriales bien ubicadas (ver gráfica 5) (Conavi, 2017).

No obstante, de estos tres estados se debe destacar que Ciudad de México y Tlaxcala fueron las entidades con las superficies más bajas destinadas a reservas territoriales y son, junto con Morelos, las unidades administrativas con la menor superficie territorial en el país; además, Ciudad de México es la entidad federativa más urbanizada en el territorio nacional y no cuenta con espacios para el desarrollo de nuevas viviendas.

Gráfica 5. Porcentaje de la superficie total (hectárea) de reservas territoriales no periférica por entidad federativa, 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del SNIIV 2017 (Conavi, 2015).

En el extremo inferior de reservas territoriales no periféricas se encontraron San Luis Potosí (3.3%), Tabasco (4%) y Baja California Sur (4.8%). La importancia de valorar estos últimos estados es ver que, a pesar de que Baja California Sur se

reportó como una de las tres entidades con el mayor número de reservas territoriales, estas no se localizan en las zonas más adecuadas para el desarrollo de viviendas.

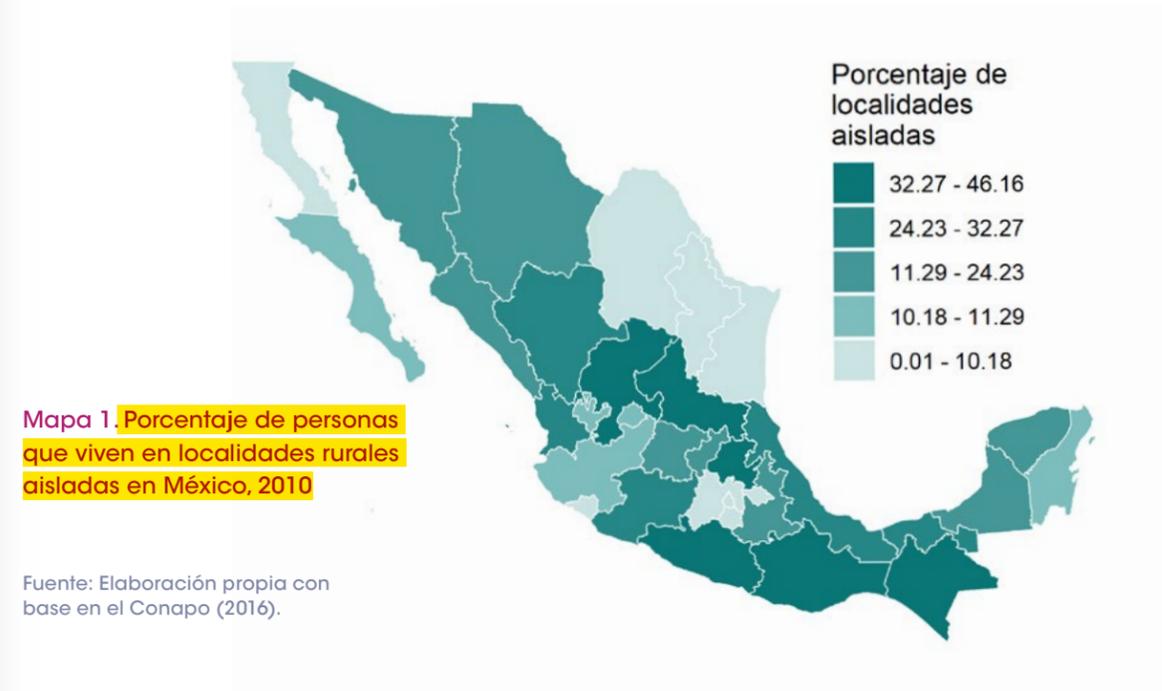
<sup>37</sup> En este estudio se considera como reserva territorial bien ubicada aquella contenida en los perímetros de contención urbana U1 y U2.

Los datos sobre reservas territoriales indican que el desarrollo habitacional está enfocando hacia las periferias de las ciudades y en localidades cercanas a ellas, lo cual muestra un patrón de poblamiento extensivo. El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 hace referencia a que el crecimiento urbano extensivo es considerado como un problema que debe atenderse, dado que los desarrollos habitacionales se están generando en zonas alejadas de los centros de trabajo y se producen mayores costos en el equipamiento y los servicios urbanos. Por ello, el Estado mexicano ha dirigido la política de vivienda hacia una "... óptica preferentemente urbana, para que la vivienda se convierta en motor del desarrollo humano, económico y productivo del país" (Presidencia de la República, 2013). En ese sentido, la vivienda se debe insertar en un entorno de ciudad, sin soslayar la responsabilidad de atender a las familias, rurales y urbanas, y acentuar los beneficios colectivos de contar con ciudades competitivas, compactas, sustentables y ordenadas, que ofrecen certidumbre jurídica (Ley de Vivienda, 2017, *Diario Oficial de la Federación*). En el ámbito rural se reconocen las limitaciones en el acceso a los bienes y servicios que comúnmente tienen las urbes (Conapo, 2016).

En México hay más de 27 millones de personas en localidades menores de 2,500 habitantes (INEGI, 2017a), y según cálculos del Conapo (2016), en 2010 poco más de 18% de la población (20.3 millones) habitaba localidades rurales en condiciones de aislamiento,<sup>38</sup> lo que se traduce en que más de 78% de la población rural a nivel nacional habitaba cerca de 4.7 millones de viviendas particulares (16.6% del total nacional) (INEGI, 2017b). Este dato permite entender el aislamiento de un importante número de personas en el país y que no gozan en sus viviendas de los bienes, servicios y equipamiento que ofrecen los centros urbanos, mediante los cuales se materializa el derecho a la vivienda.

El aislamiento de la población rural se concentra en Chiapas (46.2%), Oaxaca (45.8%) y Guerrero (37.5%). En el caso de Chiapas y Oaxaca, una cuarta parte de su población total vive en localidades rurales aisladas y una parte importante de ella está conformada por comunidades indígenas (Conapo, 2016, p. 86). En el otro extremo, con pocas personas en situación de aislamiento, están estados con altos índices de urbanización, como Ciudad de México (que no cuenta con población en esta situación), Nuevo León (3.9%) y Baja California (4.4%) (ver mapa 1).

<sup>38</sup> En este diagnóstico se consideraron como localidades rurales aisladas las categorías cercanas a una carretera y aisladas, propuestas por el Conapo. Las localidades rurales cercanas a una carretera son aquellas que están ubicadas a más de cinco kilómetros de una ciudad, a más de 2.5 kilómetros de una localidad mixta y a tres kilómetros o menos de una carretera. En tanto, las localidades rurales aisladas están situadas a más de cinco kilómetros de una ciudad, a más de 2.5 kilómetros de una localidad mixta y a más de tres kilómetros de una carretera (Conapo, 2016, p. 33).



Como se muestra, la mala ubicación de las viviendas es consistente hacia las periferias de la ciudad y en las zonas rurales; una situación que puede explicarse mediante el concepto de capital espacial (Apaloaza y Blanco, 2015),<sup>39</sup> el cual permite valorar que en el país las localidades urbanas cuentan con un mayor capital espacial que las localidades rurales por tener una mayor accesibilidad física a los bienes y servicios.

Las evidentes diferencias de capital espacial entre los ámbitos urbano y rural se pueden explicar por los niveles de desarrollo económico

y social que han experimentado; en específico, las ciudades son el foco del desarrollo de un país y la mayoría de ellas crecen gracias a la inmigración, porque son puntos de interés para la población que busca empleo. Ejemplos de esto son Quintana Roo, cuya tasa de crecimiento medio<sup>40</sup> de su población urbana fue la más alta durante el quinquenio 2010-2015 (2.5%), así como Querétaro (2.2%) y Baja California Sur (2.2%) (INEGI, 2010a; INEGI, 2015a).<sup>41</sup> Estas tres entidades federativas han experimentado en las últimas tres décadas un importante crecimiento económico derivado

<sup>39</sup> Este concepto describe tanto elementos del espacio -que incluyen su configuración, diseño, disponibilidad de infraestructura, accesibilidad y conectividad- como aspectos del individuo o los grupos, como son sus formas de usar y apropiarse de los espacios y los medios de transporte.

<sup>40</sup> La tasa de crecimiento medio poblacional es la razón a la que crece en promedio anualmente una población en un periodo determinado.

<sup>41</sup> Estimaciones propias con base en el indicador 2.1.3 "Razón de crecimiento de la mancha urbana respecto al crecimiento de su población urbana". La tasa de crecimiento medio anual de la población urbana por entidad federativa se puede obtener extrayendo el denominador de ese indicador.

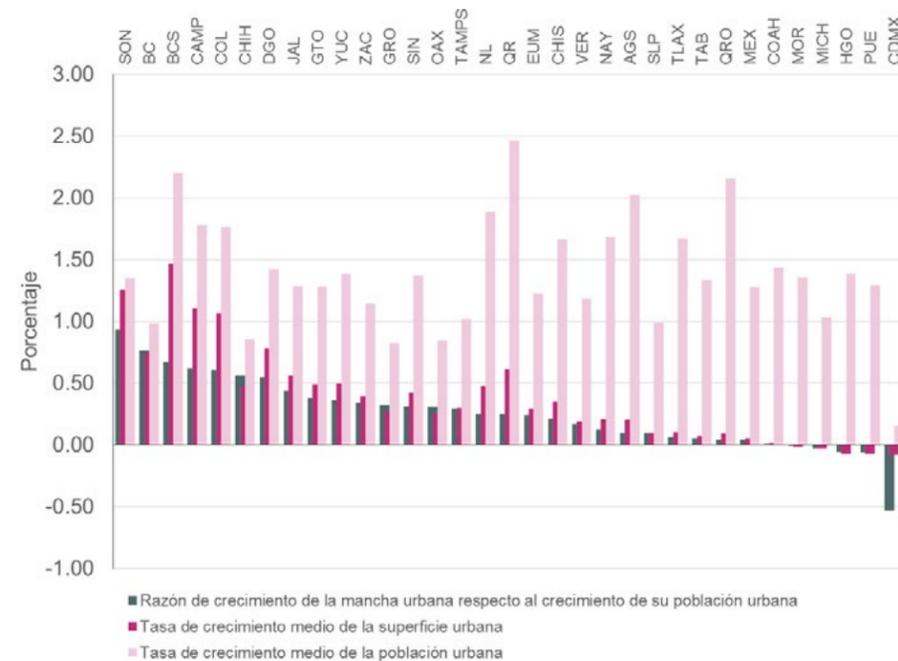
de las actividades turísticas (Quintana Roo y Baja California Sur) e industriales (Querétaro) (INEGI, 2010a; INEGI, 2015a).

No obstante, es interesante observar que el crecimiento de la población urbana en México es generalizado y solo Ciudad de México registra un incremento ínfimo de apenas de 0.2% anual. Este crecimiento es incluso inferior a entidades netamente rurales, como Oaxaca (0.8%) y Chiapas (0.8%). La diferencia entre estos estados radica en que Ciudad de México es la más urbanizada de todo el país y la segunda con más viviendas particulares habitadas (2.5 millones de viviendas) (INEGI, 2017a), además de que su crecimiento urbano está limitado por la falta de nuevos espacios habitacionales; en cambio, Oaxaca y Chiapas

presentan una urbanización incipiente, porque son entes rurales por tradición con un importante grupo de comunidades indígenas.

Para hacer una valoración más precisa sobre la relevancia de las ciudades en México, se calculó la razón de crecimiento de la mancha urbana respecto al crecimiento de su población urbana, y la densidad media urbana. En el primer rubro se tienen a la Ciudad de México (-0.5%), Hidalgo (-0.1%) y Puebla (-0.1%) como las entidades en donde, en promedio, la población urbana aumenta más que la superficie urbana; en cambio, en Sonora (0.9), Baja California Sur (0.7) y Baja California (0.8), el crecimiento de su población urbana es considerable, pero el incremento de la superficie urbana es casi similar (ver gráfica 6).

Gráfica 6. Razón de crecimiento de la mancha urbana respecto al crecimiento de su población urbana, por entidad federativa, 2010



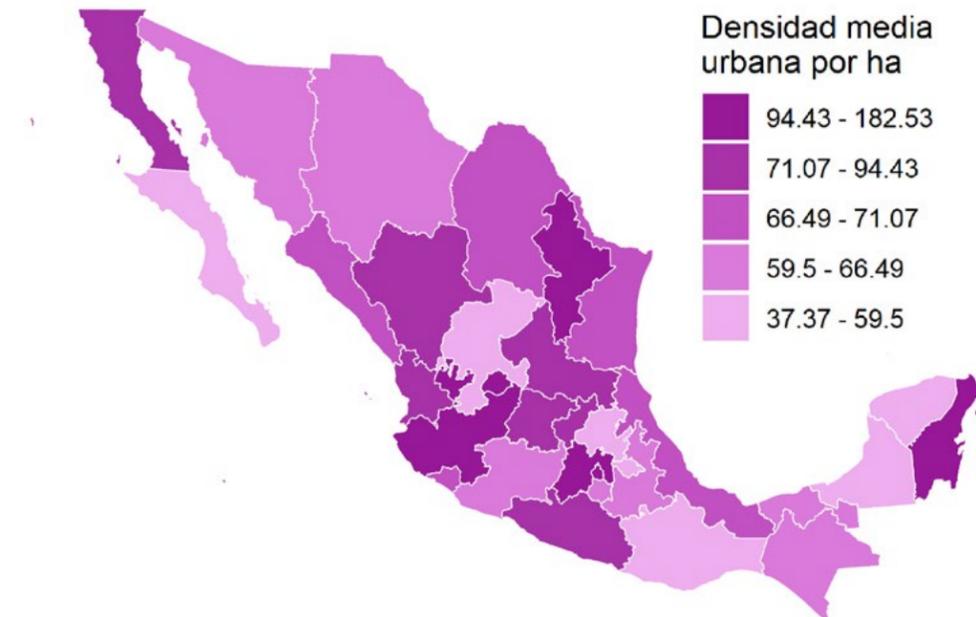
Fuente: Elaboración propia con base en el Marco Geoestadístico Nacional 2010, (INEGI, 2010c); Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2014, (INEGI, 2017b); Censo de Población y Vivienda 2010 y la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

En el segundo rubro están los datos de densidad media urbana, que permiten analizar el grado de concentración de la población urbana en un espacio determinado. La Ciudad de México (182.5 habitantes/hectárea), el Estado de México (127.1 habitantes/hectárea), Nuevo León (103.8 habitantes/hectárea) y Jalisco (103.4 habitantes/hectárea) obtuvieron los valores más altos de densidad media urbana (ver mapa 2).

Estas cuatro entidades concentran la mayor cantidad de personas que habitan zonas urbanas; son los estados en donde se ubican

las tres zonas metropolitanas más densamente pobladas del país: la del Valle de México (Ciudad de México y Estado de México), la de Monterrey (Nuevo León) y la de Guadalajara (Jalisco). En el otro extremo, se pueden observar los estados con las densidades medias urbanas más bajas: Tlaxcala (37.4 habitantes/hectárea), Oaxaca (39.5 habitantes/hectárea) y Yucatán (44.2 habitantes/hectárea), tres estados caracterizados por contar con amplias zonas rurales y poco habitables, por condiciones orográficas y climáticas.

Mapa 2. Densidad media urbana en México, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en el Marco Geoestadístico Nacional 2010 (INEGI, 2010c).

Con los datos sobre el grado de urbanización de las entidades federativas, se tiene un parámetro sobre cuáles son las más urbanizadas y las menos. En este sentido, analizar indicadores que den cuenta de la accesibilidad a infraestructura básica o servicios es fundamental para entender el derecho a una vivienda digna. Una vivienda debe contar con elementos externos que ofrezcan a sus habitantes la posibilidad de poder concretar otro tipo de derechos a los cuales están sujetos, como al trabajo, a la salud o a la educación. Una vivienda debe estar bien ubicada y tener acceso a un medio de transporte público para que las personas puedan desarrollar sus actividades cotidianas.

La mala ubicación de las viviendas con relación a las fuentes de empleo o un aislamiento de ellas en zonas en donde no hay servicios representan un problema de proximidad a los espacios de cotidianidad de las personas; por tanto, la mala ubicación es una de las principales causas de abandono de la vivienda urbana (*El Financiero*, 2016).<sup>42</sup>

Según el INEGI (2017b), en el territorio mexicano existen alrededor de cinco millones de viviendas deshabitadas,<sup>43</sup> lo que corresponde a 14% del parque habitacional, y se registran

dos millones de viviendas de uso temporal.<sup>44</sup> Del total de viviendas deshabitadas, 91.6% se ubican en zonas urbanas. Al respecto, Sánchez y Salazar (2011) señalan:

Los datos sobre viviendas desocupadas refuerzan algunas políticas referentes a que la política federal de vivienda ha generado una sobreoferta de vivienda nueva que contribuye al acervo de la deshabitada. En 2009 [...] 72.3% [de los créditos para vivienda] se destinó a la adquisición de vivienda [...] nueva. [...] La encuesta de satisfacción residencial realizada por la Sociedad Hipotecaria Federal en 2010, dirigida a evaluar las viviendas adquiridas a través de las sociedades financieras [...], indica que 24.5% de las viviendas de la muestra se encontraba deshabitado (pp. 72-73).

Por otro lado, mencionan que el incremento de viviendas desocupadas puede deberse también al aumento de violencia en algunas regiones del país (Sánchez y Salazar, 2011, p. 72). En este sentido, este abandono es efecto de una producción masiva de vivienda carente de calidad en la ubicación, pero también de la inasequibilidad de los créditos hipotecarios y la situación de vulnerabilidad frente a la violencia en el entorno inmediato a las viviendas.

**42** Incluso se ha generado el fenómeno denominado "ciudades dormitorio", que son zonas residenciales, pero que, al estar alejadas de los centros de trabajo, las personas solo las utilizan para dormir, pues la mayor parte del día se encuentran lejos de su vivienda.

**43** Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que, al momento del levantamiento censal, no tiene residentes habituales, no es de uso temporal ni es utilizada como local con actividad económica.

**44** Se define como la vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que, al momento del levantamiento censal, está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica (INEGI, 2010a).

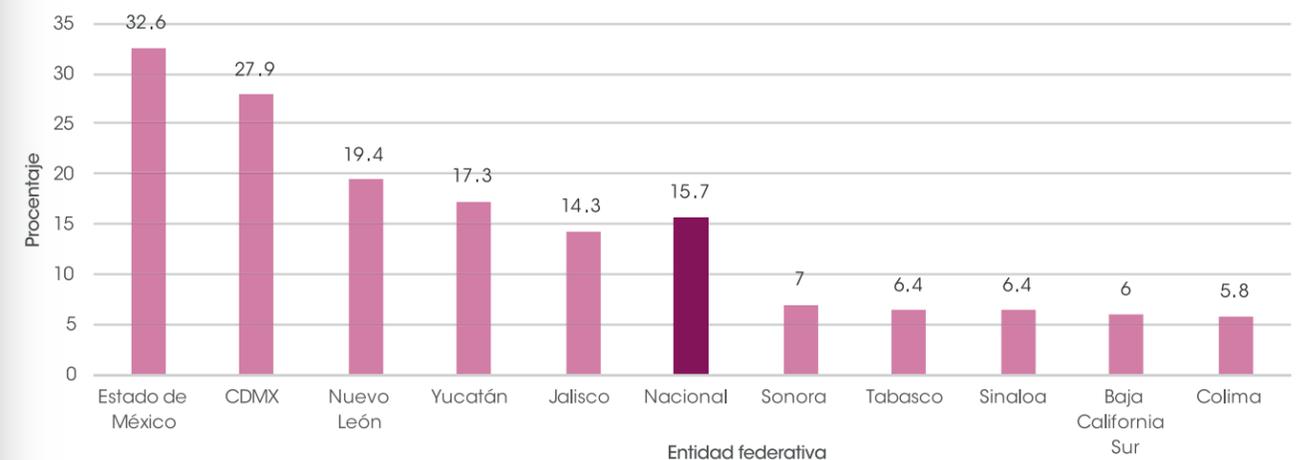
Volviendo al tema de la ubicación de calidad (viviendas próximas y conectadas con las fuentes de empleo y otros espacios de desarrollo del individuo como centros de salud, educación, comercio y abasto, y cultura), esta se refuerza con la facilidad de movilidad para las personas. En México, 46% de las personas en entornos urbanos disfrutan de un transporte público en todas las vialidades próximas a sus viviendas (INEGI, 2010b). Sobre la calidad de los medios de transporte, una forma de aproximarse es considerando el tiempo que las personas destinan para trasladarse de sus viviendas al lugar de trabajo. A nivel nacional, 15.7% de las personas reportaron un tiempo de traslado a su centro laboral mayor de 60 minutos. Las entidades federativas con el mayor porcentaje de personas en esta situación fueron el Estado de México (32.6%), Ciudad de México (27.9%), Nuevo León (19.4%), Yucatán (17.3%) y Jalisco (14.3%). En tanto, Sonora (7%), Tabasco (6.4%), Sinaloa (6.4%), Baja California Sur (6%) y Colima (5.8%).

A nivel nacional, 15.7% de las personas reportó un tiempo de traslado a su centro laboral mayor de 60 minutos.

Tabasco (6.4%), Sinaloa (6.4%), Baja California Sur (6%) y Colima (5.8%) registraron los porcentajes más bajos (INEGI, 2015a).

Es significativo que las entidades en donde habitan más personas que invierten más de 60 minutos para llegar a su trabajo son las más urbanas del país, por ejemplo, las personas del Estado de México y Ciudad de México son las que dedican demasiado tiempo en trasladarse dentro de la zona metropolitana del Valle de México; lo mismo podría decirse de las personas de Nuevo León que viven en la zona metropolitana de Monterrey (ver gráfica 7).

**Gráfica 7. Porcentaje de viviendas con personas que reportan un tiempo de traslado al trabajo mayor de 60 minutos, por entidad federativa, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

### Crecimiento de la mancha urbana y densificación

En México, como resultado del crecimiento expansivo de baja densidad, existen manchas urbanas fragmentadas que implican costos altos para la dotación de infraestructuras básicas y tienen efectos negativos en materia de sustentabilidad medioambiental y desarrollo humano del país. A su vez, el crecimiento de la mancha urbana con bajas densidades implica que las distancias a fuentes de trabajo y equipamientos básicos se amplíen, lo que aumenta los costos de los recorridos y la contaminación ocasionada por la movilización de grandes cantidades de vehículos motorizados. Por otro lado, deben considerarse los efectos que la construcción sobre reservas naturales provoca en el medio ambiente natural.

El crecimiento descontrolado podría evitarse a través de la densificación urbana.<sup>45</sup> No obstante, la densificación *per se* no es la solución a los complejos problemas del desarrollo urbano y depende de un buen diseño, implementación y monitoreo; todo esto, contextualizado a un determinado espacio social, económico y físico sobre el que se realiza la intervención.

Un grupo de especialistas convocados por la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión en 2014 analizaron las principales ventajas y desventajas de la densificación tomando en cuenta cinco dimensiones: movilidad, uso del suelo, sustentabilidad ambiental, equidad social y desarrollo económico. En el cuadro 14 se presenta un resumen de esa información.

Cuadro 14. Ventajas y desventajas de la densificación urbana

DIMENSIÓN	VENTAJAS	DESVENTAJAS
<b>Movilidad</b>	Proximidad a lugares de trabajo, estudio, centros de consumo y socialización y transporte público eficiente; posibilidad de transporte en bicicleta; disminuye tiempo y distancia de los viajes en automóvil.	Aumento del tránsito, congestión peatonal y en sistemas de transporte colectivo; problemas de estacionamiento.
<b>Uso del suelo</b>	Valoración de los espacios verdes intraurbanos; aprovechamiento de las infraestructuras existentes; evita el uso de reservas ecológicas; utilización de usos mixtos; intensifica el uso de suelo urbano.	Limita el espacio público, el espacio para esparcimiento y las opciones para ubicar nuevos edificios por incremento del precio del suelo; reduce la capacidad de absorción pluvial y degradación de los espacios.

<sup>45</sup> Los planes de densificación consisten en consolidar zonas urbanas a través de la intensificación del uso del suelo intraurbano, incluyendo construcción vertical y rehabilitación de terrenos subutilizados.

DIMENSIÓN	VENTAJAS	DESVENTAJAS
<b>Sustentabilidad medioambiental</b>	Reduce emisiones de combustibles fósiles; optimiza el consumo de agua y energía; facilita el reciclaje y tratamiento de aguas negras; facilita la arquitectura verde; crea economías de escala para los avances tecnológicos y medios de transporte sustentables.	Exacerba la contaminación del aire; utiliza más energía en la construcción de edificios de alta densidad; limita el uso de energía.
<b>Equidad social</b>	Reduce la segregación y exclusión social, la inseguridad; mayor acceso a vivienda asequible para jóvenes y adultos mayores; aumenta el capital social y crea comunidades diversas; mejora el acceso al equipamiento urbano.	Propicia procesos de gentrificación; crea sobrecarga cognitiva; genera hacinamiento en la vivienda; provoca pérdida de privacidad y aumento de molestias por ruido y luz artificial.
<b>Desarrollo económico</b>	Atrae comercio, turismo y desarrollo habitacional, servicios de salud, educación, cultura y recreación; mejora oportunidades de empleo, la productividad, las economías de escala y el valor de la propiedad; promueve masa crítica para el comercio local; se invierten recursos en equipamiento de mayor calidad.	Cuesta más construir y mantener desarrollos de alta densidad; aumenta el precio relativo de la vivienda, el suelo, bienes y servicios; impacta negativamente el desarrollo económico de las áreas rurales colindantes.

Fuente: Elaboración propia con base en información de un estudio de la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión (2014).

### RIESGOS Y DESASTRES

También es pertinente considerar que las viviendas no sean vulnerables ante amenazas o peligros naturales. Al respecto, México es un país con un territorio diverso y heterogéneo en sus climas y geología, en el que suceden anualmente numerosos eventos naturales, como huracanes, inundaciones, deslizamientos de laderas, sequías, actividad volcánica y sismos. Cada año, muchas de estas amenazas naturales provocan desastres debido a la presencia de asentamientos humanos en zonas de peligro

por la vulnerabilidad física de la infraestructura expuesta y la fragilidad socioeconómica de amplios sectores de la sociedad (Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018, 30 de abril de 2014, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*).

Actualmente, en el país no se cuenta con un cálculo exacto del número de viviendas que son vulnerables ante una eventualidad natural. Si bien el Cenapred ha realizado esfuerzos significativos para evaluar los riesgos en el territorio nacional, a nivel estatal y municipal, no hay un

registro puntual de todos los asentamientos humanos que se encuentran en zonas de peligro. En cambio, sí hay estimaciones sobre el número de viviendas que han sido o pueden ser afectadas por un evento natural.

El Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018 señala que, en el periodo 2000-2012, los desastres afectaron a casi 1.17 mil viviendas, lo que generó un impacto económico de 22.97 millones de pesos. El Cenapred (s.f.) reporta que, en el periodo 2000-2015, se han registrado 212 fenómenos geológicos (sismos, deslizamientos, deslaves, actividad volcánica, entre otros) y 2.4 mil fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, sequías, ciclones, heladas, temperaturas extremas, entre otros), lo que ha resultado en 2.8 mil defunciones, 25,973,664 personas y 1,277,392 viviendas afectadas por estos fenómenos, y daños con un costo promedio anual de cerca de 27 millones de pesos. El Informe Global de Desplazamiento Interno 2016 del Centro de Monitoreo de Desplazamiento Interno del Consejo Noruego para Refugiados (IDMC, por sus siglas en inglés) estimó que en México, hasta diciembre de 2015, ha habido 91,000 desplazamientos por desastres (Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018, 30 de abril de 2014, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*).

De acuerdo con datos del Cenapred, en México, 35.5% de la población está en zonas de peligro de inundaciones; en Tabasco (100%), Colima (92.1%) y Campeche (85.9%), prácticamente todas las personas están en

municipios con peligro de inundación. En cambio, Aguascalientes y Baja California Sur no presentan riesgo alguno de inundaciones, aunque sí son estados vulnerables ante sequías y desertificación. Una situación aún más sensible es que casi dos terceras partes de la superficie de México tienen un riesgo sísmico significativo (Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018, 2014, *Diario Oficial de la Federación*).

Uno de los principales riesgos en México, que afecta de manera importante el derecho a la vivienda digna y decorosa, es el sísmico. En el diagnóstico de peligros y riesgos del Cenapred (2001) se destaca que dos terceras partes del país tienen un riesgo sísmico significativo. Como ejemplo del costo humano y material, se reporta que tras el sismo del 19 de septiembre de 1985 en Ciudad de México cerca de 13,000 edificios de varios pisos resultaron dañados y causaron la muerte de alrededor de 10,000 personas y una pérdida económica de cuatro mil millones de dólares. En los sismos de gran intensidad de septiembre de 2017 se registraron más de 180,000 viviendas dañadas en ocho entidades federativas (ver cuadro 15), de las cuales 28% se consideran pérdida total. Oaxaca y Chiapas fueron las entidades mayormente afectadas: se contabilizaron más de 58,000 viviendas con daños parciales o totales en 90 municipios de Chiapas y más de 63,000 casos de daños en 41 municipios de Oaxaca (Senado de la República, 2017).

**Cuadro 15. Viviendas afectadas por entidad federativa a consecuencia de los sismos de septiembre de 2017**

ENTIDAD	VIVIENDAS	
	CON DAÑOS	DAÑO TOTAL
Estado de México	6,059	2,468
Ciudad de México	5,765	2,273
Morelos	15,352	1,323
Puebla	27,812	3,214
Oaxaca	63,336	21,823
Chiapas	59,397	18,058
Tlaxcala	34	0
Guerrero	2,976	1,451

Fuente: Senado de la República, 2017

De acuerdo con el Cenapred (2001), los grandes sismos del siglo XX se concentran sobre todo en la costa occidental, entre Jalisco y Chiapas, así como a lo largo del Golfo de California y parte norte de la península. Asimismo, esa misma institución reporta que se ha llegado a la conclusión de que la zona con mayor potencial sísmico en el país se encuentra a lo largo de la costa de Guerrero. Menciona que la separación y el colapso de paredes de adobe en viviendas rurales es una de las fallas por sismo que ocurren con mayor frecuencia. Como se identifica a lo largo del diagnóstico, la región sur que incluye a los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero representa un territorio con múltiples carencias en cuanto al derecho a la vivienda digna y decorosa; a ello se suma la vulnerabilidad frente a riesgos sísmicos.

Los deslaves y hundimientos de los terrenos por extracción acuífera también representan un riesgo importante para los asentamientos

humanos. En relación con los deslaves, se identifica que "dado que los asentamientos humanos irregulares están proliferando en zonas cada vez más altas sobre las laderas, este fenómeno está empezando a afectar más directamente a los centros de población de este tipo" (Cenapred, 2001, p. 86). En lo referente a los hundimientos del terreno y desplazamientos relativos por intensidad de la extracción del agua subterránea, explica los efectos y su regionalización en ciudades del centro del país, con un grado de urbanización significativo:

En México existe la experiencia relacionada con esta problemática en ciudades como Aguascalientes y Celaya, y en algunas partes de la zona oriente de [...] Ciudad de México. El problema repercute directamente en la estabilidad de las construcciones y pone en peligro la integridad de sus ocupantes y sus bienes, además de que ha quedado plenamente

comprobado que el hundimiento regional delimita una zona de terreno natural que desciende con respecto a su nivel original y que los efectos más devastadores se presentan en las orillas del mismo, donde normalmente se presentan agrietamientos y escalonamientos de la superficie del suelo. Es en esta zona donde se generan los daños más severos a las construcciones y a las obras de servicio como drenaje, abastecimiento de agua potable y electrificación (Cenapred, 2001, p. 98).

Si bien no es posible determinar el número de viviendas que serán afectadas por fenómenos

como los sismos, los deslaves y los hundimientos y desplazamientos, estos fenómenos ya han contribuido al rezago de vivienda en el país y lo seguirán haciendo si no se fortalecen las estrategias para la prevención de daños ante riesgos. La existencia del atlas nacional de riesgos es una herramienta útil que se debe considerar en la planeación urbana para, así, tratar de minimizar la exposición de las viviendas ante los fenómenos meteorológicos.<sup>46</sup>

## DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS.<sup>47</sup>

La disponibilidad de infraestructura en las viviendas es heterogénea, según sea básica o complementaria. De acuerdo con los indicadores sobre disponibilidad de infraestructura de servicios básicos en la vivienda, en 2016, al menos ocho de cada 10 personas en México contaban con estos elementos mínimos dentro de su vivienda (solo 19.3% de la población presentaba carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda) (CONEVAL, 2017a). Sin embargo, es preciso señalar que esta situación no se verificó en el caso de la población que habitaba en viviendas ubicadas en el ámbito rural, donde 53.1% de la población

presentó presenta carencia por acceso a los servicios básicos (CONEVAL, 2017a).

Desagregando los elementos a partir de los cuales se construye la carencia, 7.6% de la población no contaba con agua entubada en sus viviendas; 6.8% no tenía drenaje sanitario; 0.4% carecía de electricidad en su vivienda; y 11.7% de la población habitaba viviendas que utilizaban leña o carbón para cocinar y no tenían chimenea. Al respecto, 10.5% de las viviendas no contaban con estufa de gas o eléctrica. Además, 7.3% de los hogares no tenía sanitario en la vivienda (CONEVAL, 2017a).

<sup>46</sup> Para mayor información, ver <http://www.atlasmnacionalderiesgos.gob.mx/>

<sup>47</sup> Los datos aquí presentados de agua y drenaje se obtuvieron del Estudio Diagnóstico del Derecho al Medio Ambiente Sano, ver CONEVAL, 2018b.

En cambio, la disponibilidad de la infraestructura complementaria, como el alumbrado público o la pavimentación de las calles en el entorno inmediato a las viviendas, presentó muy baja cobertura en todo el país. En localidades urbanas apenas la mitad de la población tenía alumbrado público (50.9%) y pavimentación (48.9%) en el entorno inmediato de su vivienda (INEGI, 2010b). 24% de las personas contaban con un área verde a menos de 500 metros de su vivienda (INEGI, 2010b); 82.3% de los hogares no disponían de algún servicio de comunicación: 36.7% cuentan con una línea telefónica fija, el 83.6, alguna telefónica móvil o celular, y solo 36.1, conexión a internet (CONEVAL, 2017a).

Respecto al manejo de residuos sólidos, 79.6% de las viviendas entrega la basura a un camión o carro de basura; 11.9% la queman; 6.5% la dejan en un contenedor o depósito; 0.8% la llevan a un basurero público; 0.6% la tiran en otro lugar (calle, baldío, río); 0.3% la entierran, y 0.3% no especifican el destino de los residuos. Del porcentaje de viviendas que entrega su basura a un camión o carro, 44.2% la separan de forma previa; 55.5% no la separan; y 0.4% no lo especifican. De las viviendas que separan su basura antes de entregarla al servicio de recolección, 49.8% acostumbran separar desperdicios para alimentar animales; 26.5% acostumbran separar desperdicios para

Las personas que habitan localidades urbanas gozan de una mejor cobertura de servicios básicos y complementarios que aquellas que viven en localidades rurales.

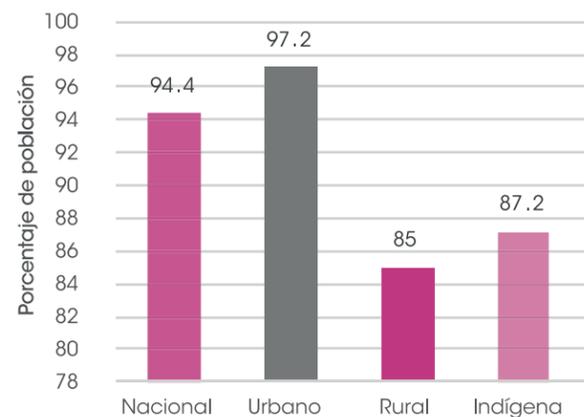
emplearlos como abono de plantas; y 52.1% para su venta (INEGI, 2015a).<sup>48</sup>

La disponibilidad de la infraestructura básica y complementaria en México no solo es diversa, sino que se concentra en determinados territorios. A nivel nacional, las personas que habitan localidades urbanas gozan de una mejor cobertura en sus servicios básicos y complementarios que aquellas que viven en localidades rurales. Las brechas se acentúan considerablemente cuando en una vivienda habita al menos una persona que habla alguna lengua indígena. En cuanto al agua entubada, la Comisión Nacional del Agua (Conagua, 2017) reporta que, a nivel nacional, el porcentaje de cobertura de la población con agua entubada en su vivienda fue de 94.4% en 2015; la cobertura en localidades urbanas, de 97.2%, mientras que en las localidades rurales tuvieron una cobertura de 85% (Conagua, 2017). Asimismo, se destaca que en las localidades indígenas<sup>49</sup> la cobertura fue de 87.2% (CDI, 2017) (ver gráfica 8).

<sup>48</sup> Las opciones presentadas suman más del 100%, debido a que las personas encuestadas pudieron elegir más de una opción para responder esta pregunta.

<sup>49</sup> Para la medición de este indicador, se consideran las localidades indígenas, las cuales se clasifican de acuerdo con criterios de concentración de población indígena en localidades con una proporción de población indígena mayor o igual de 40% de su población total; localidades con una densidad de población de menos de 40% de población indígena y más de 150 indígenas; y localidades con menos de 40% de población indígena y menos de 150 indígenas entre su población total.

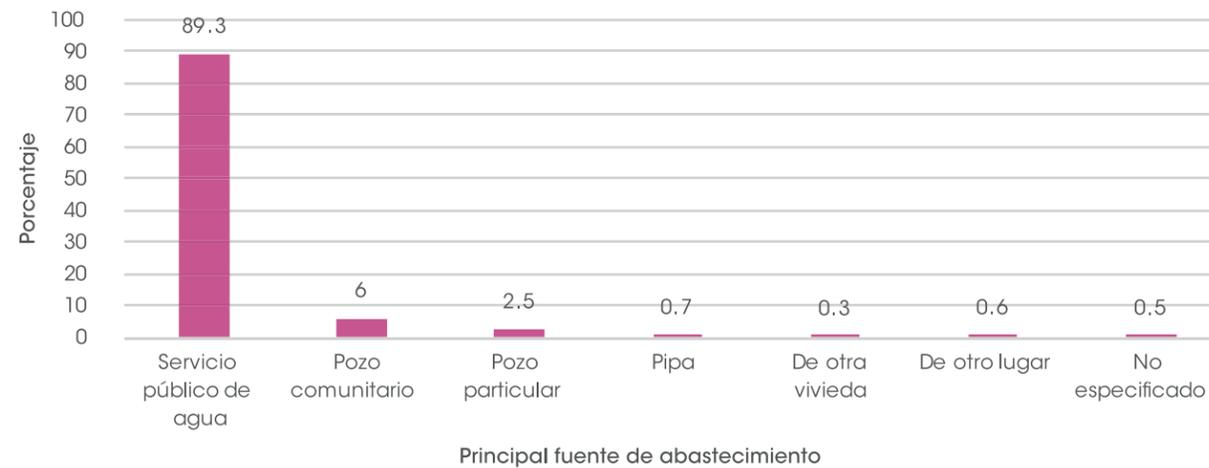
**Gráfica 8. Cobertura nacional, por tipo de localidad y condición indígena, de población con agua entubada en su vivienda, 2015**



Fuente: Elaboración propia con información de Conagua (2017) y CDI (2017).

Cabe señalar que de las viviendas que cuentan con el servicio de agua entubada, aproximadamente 74% tienen el servicio dentro de la vivienda y 21%, en el patio o terreno (INEGI, 2015a). En el mismo sentido, las tres principales fuentes de abastecimiento de agua de las viviendas habitadas son el servicio público de agua (89.3%), seguida de pozo comunitario (6%) y pozo particular (2.5%) (INEGI, 2015a) (ver gráfica 9).

**Gráfica 9. Distribución de las viviendas particulares habitadas según principal fuente de abastecimiento de agua en México, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

Por otro lado, en el caso de las viviendas sin agua entubada en su interior, 45.1% la acci-

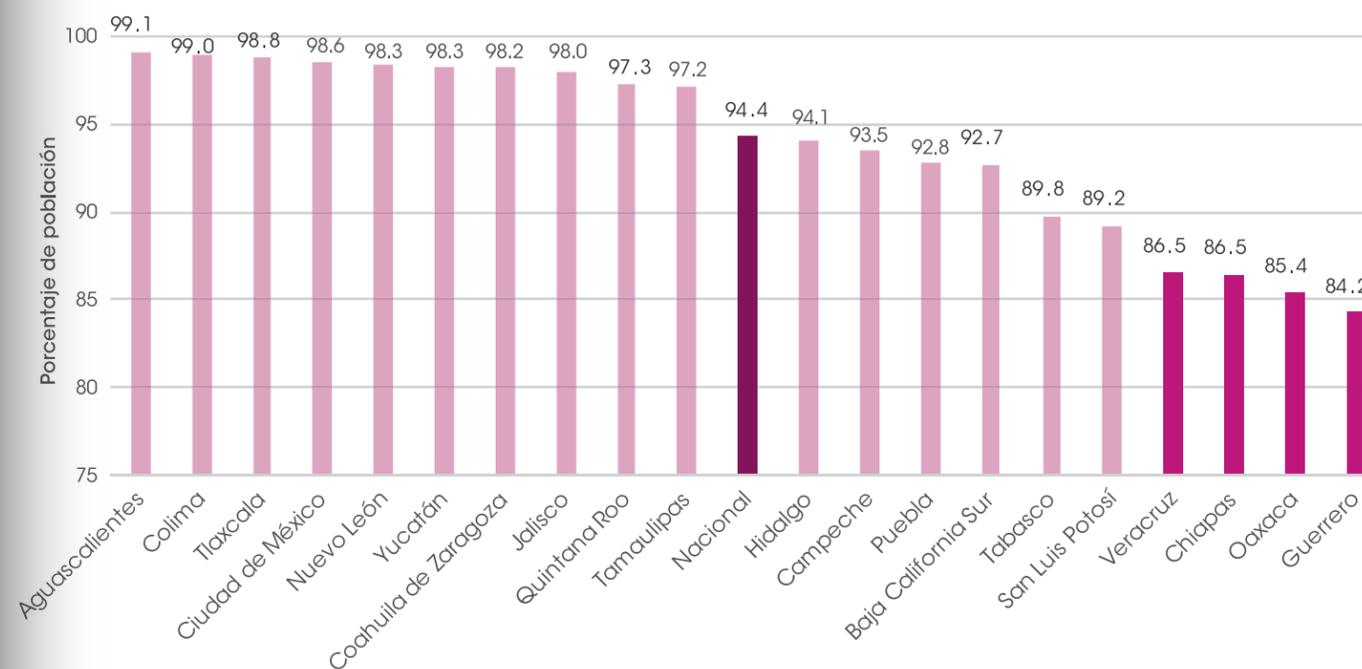
rean de un pozo; 15.4% de otra vivienda; 22.2% la obtiene de una pipa; 8.2% de un río o lago;

4.8% de una llave comunitaria, 3.2% de la lluvia y 1.1% no específica (INEGI, 2015a). A nivel estatal, Aguascalientes, Colima y Tlaxcala están cercanas a la cobertura universal

de agua potable en las viviendas (99.1, 99 y 98.8%, respectivamente), en tanto que entidades como Veracruz (86.5%), Chiapas (86.5%), Oaxaca (85.4%) y Guerrero (84.2%) aún están

lejanas a esa meta y, de hecho, muy por debajo del promedio nacional (Conagua, 2017) (ver gráfica 10).

**Gráfica 10. Cobertura de agua potable por entidad federativa, 2015**



Fuente: Elaboración propia con información de Conagua (2017).

Si bien la cobertura arroja información relevante respecto del acceso al agua en la vivienda, la frecuencia de suministro de esta podría aproximarse a una medición de la calidad del servicio. A nivel nacional, solo 73% de los hogares con tubería de agua potable cuentan con el servicio de agua diario, en tanto que 13.9% de los hogares con estas mismas características tienen agua de cuatro a seis días a la

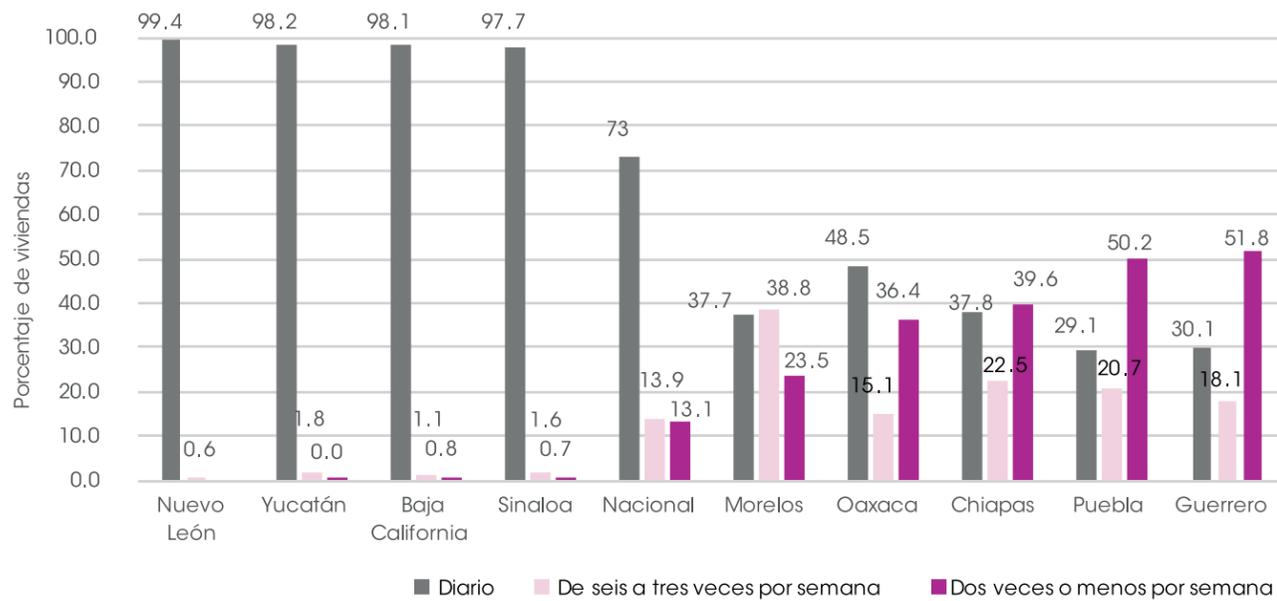
semana. Por otro lado, 13.1% de las viviendas no reciben agua más que dos o menos veces a la semana. Esto implica que los habitantes de estas viviendas se encuentran en una situación de vulnerabilidad para satisfacer otras necesidades básicas, como hidratación e higiene, entre otras.

A nivel estatal se identifican diferencias muy marcadas (ver gráfica 11). En Nuevo León,

Yucatán, Baja California y Sinaloa, la mayor parte de las viviendas reciben una dotación diaria de agua potable (99.4, 98.2, 98.1 y 97.7%)

(INEGI, 2017g). En contraparte, en Guerrero y Puebla más de la mitad de las personas reciben dos o menos veces por semana (INEGI, 2017g).

Gráfica 11. Frecuencia de dotación de agua potable en la vivienda por entidad federativa, 2017



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la Encuesta Nacional de Hogares 2017 (INEGI, 2017g).

Respecto a la calidad del agua para el consumo humano, a nivel nacional, 70.8% de los hogares compran agua embotellada para beber; 12.2% beben agua proveniente de la red pública; 10.9% beben agua de la red pública,

pero filtrada, hervida o con gotas de cloro; 4.4% beben agua de pozo, río o manantial, filtrada, hervida o con gotas de cloro; y 1.7 de otro abastecimiento que incluye agua de pipa, lluvia, pozo o manantial sin filtrar (INEGI, 2017f).

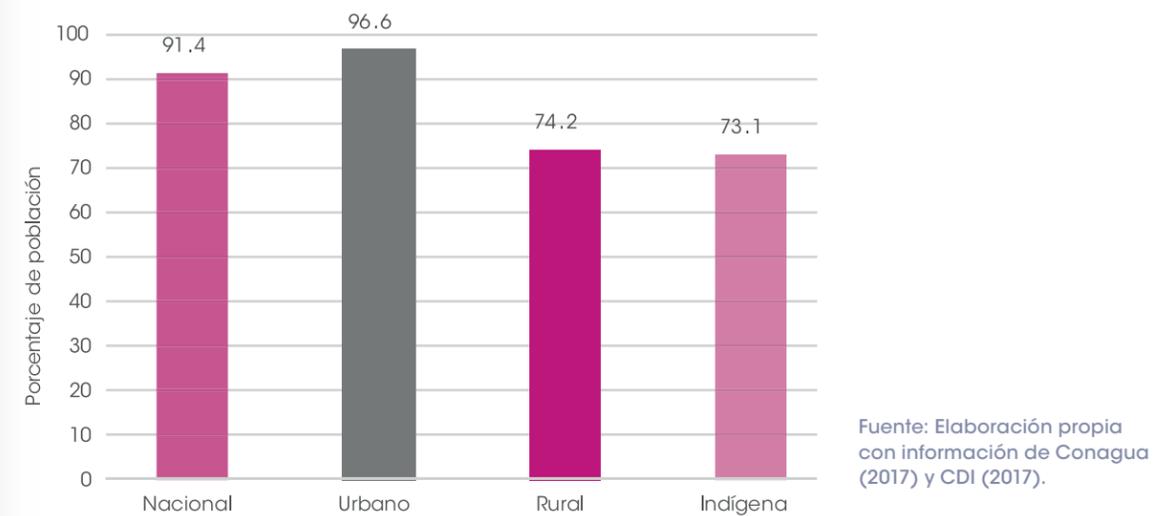
Del porcentaje de hogares que compran agua embotellada, 72.2% lo hacen porque no confían en el agua de la red pública; 18.3% no les gusta el sabor del agua de la red pública; 6.3% no cuentan con agua de la red pública; y 3.2% lo hacen por costumbre, salud o comodidad (INEGI, 2017f).

**Del total de hogares que compran agua embotellada, 72.2% lo hacen porque no confían en el agua de la red pública.**

En cuanto al drenaje, en 2015, la cobertura de población a nivel nacional fue de 91.4%: en localidades urbanas de 96.6%, mientras que en las localidades rurales, de la cobertura fue

de 74.2% (Conagua, 2017), ligeramente por encima de la cobertura de la población indígena (73.1%) (CDI, 2017) (ver gráfica 12).

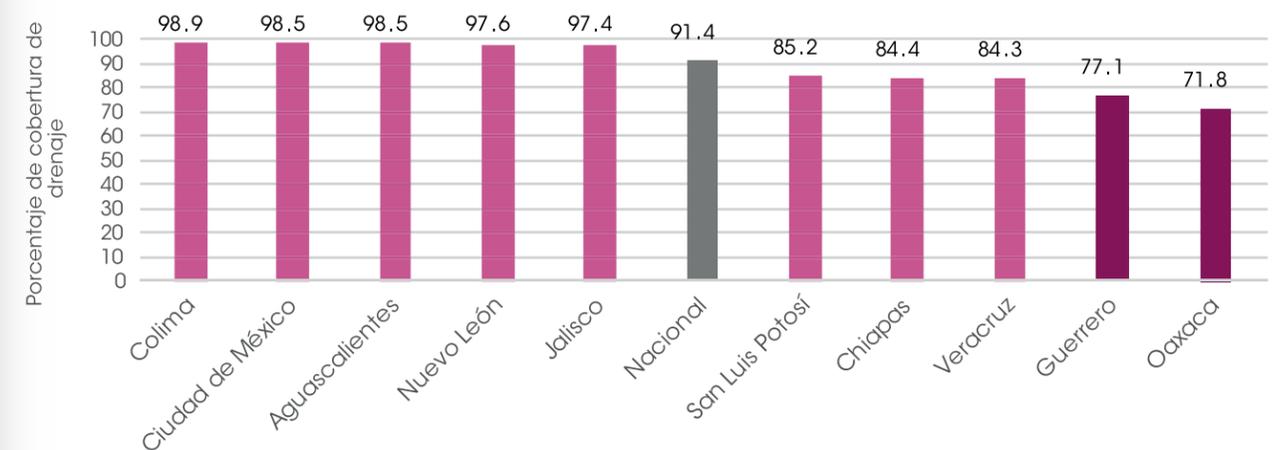
Gráfica 12. Cobertura nacional, por tipo de localidad y condición indígena, de población con drenaje en su vivienda, 2015



Fuente: Elaboración propia con información de Conagua (2017) y CDI (2017).

A nivel estatal, en Colima, Ciudad de México y Aguascalientes, la cobertura fue superior a 98%, mientras que en Guerrero y Oaxaca, fue menor de 80% (Conagua, 2017) (ver gráfica 13).

Gráfica 13. Cobertura de drenaje por entidad federativa, 2016



Fuente: Elaboración propia con información de Conagua (2017)

Esta información hace visible que, de manera específica, los habitantes de Aguascalientes, Colima y Ciudad de México tienen la mayor cobertura en cuanto a disponibilidad de servicios básicos. En general, los estados del centro y norte del país cuentan con la mayor disponibilidad de servicios básicos y complementarios entre su población. En cambio, los estados del sur (Guerrero, Chiapas y Oaxaca) presentan los niveles más bajos de cobertura en los servicios básicos y complementarios de todo el país. No obstante, hay entidades como San Luis Potosí, Veracruz y Durango que muestran patrones muy similares de baja cobertura (Conagua, 2017; CONNEVAL, 2016; INEGI, 2010b).

Cuando se realiza un análisis por ámbito territorial urbano y rural, las diferencias entre cada estado refuerzan los primeros hallazgos que identificaron las entidades con los más altos y más bajos niveles de cobertura en servicios básicos y complementarios. Las entidades con los porcentajes más altos de disponibilidad de servicios básicos también se mantienen entre los mejores indicadores en los ámbitos urbano y rural. Sin embargo, los estados con bajas coberturas en infraestructura básica y

complementaria cuentan con bajos niveles en localidades urbanas y muy bajos en las rurales (Conagua, 2017; CONNEVAL, 2017a; INEGI, 2010b). En estos casos se encuentran los estados del sur, como Guerrero, Chiapas y Oaxaca. Aunado a esto, en las entidades con niveles aceptables de cobertura en infraestructura básica y complementaria, al valorar sus ámbitos urbanos y rurales, se advierten brechas considerables, en las que el sector rural es el más desprotegido (Conagua, 2017; CONNEVAL, 2016; INEGI, 2010b).

**Poco más de 87% de las personas que hablan alguna lengua indígena tienen agua entubada dentro de su vivienda y 73.1% disponen de drenaje**



Nuevamente, las brechas son más graves cuando se analizan las viviendas en donde vive al menos una persona hablante de lengua indígena. En 2015, poco más de 87% de las personas que hablan alguna lengua indígena tenían agua entubada dentro de su vivienda (CDI, 2017). En este último rubro, las entidades con la disponibilidad más baja de agua entubada en las viviendas en las que habita por lo menos una persona indígena fueron Durango (42.9% de la población indígena no disponía de agua entubada en su vivienda, mientras

que la proporción para población no indígena fue de 2.2), Veracruz (27.4%), San Luis Potosí (27%), Chihuahua (24.7%), Nayarit (21% y Guerrero (20.6%) (CDI, 2017). Así sucede con los indicadores de drenaje sanitario. En este último rubro, Durango (60.5%), Chihuahua (48.2%), Nayarit (45.9%), Sonora (44.9%), Guerrero (44%), San Luis Potosí (44%) y Veracruz (41.8%) constituyeron las entidades con los niveles más bajos de cobertura entre la población indígena (CDI, 2017).

Las diferencias entre las personas por ámbito territorial son más evidentes en los indicadores que caracterizan la infraestructura complementaria en las viviendas que en los indicadores de servicios básicos. En Aguascalientes y Nuevo León, más de 70% de las personas cuentan tanto con alumbrado público como con pavimentación en todas las vialidades de la manzana en donde se ubica su vivienda. En cambio, la cobertura de estos servicios en las personas que viven en localidades urbanas es muy baja en estados como Tlaxcala (27.8% con alumbrado público y 25.4% con pavimentación en sus calles) y Guerrero (30.3% con alumbrado público y 28% con pavimentación en sus calles) (INEGI, 2010b).

Además, de nuevo se observa el fenómeno rural, que es notoriamente visible en estados con baja población rural, pero cuya cobertura en estos sectores es tan baja que los indicadores posicionan a estados como Ciudad de México (32.7% con alumbrado público y 29.7% con pavimentación en sus calles) y Chihuahua (45.9% con alumbrado público y 27.3% con

pavimentación en sus calles) como los más bajos en disponibilidad de alumbrado público o pavimentación en calles (INEGI, 2010b).

Si se observa la disponibilidad de internet, la brecha entre ámbitos territoriales es una de las más altas entre los indicadores de servicios básicos y complementarios. Este indicador es quizás el más representativo de las grandes desigualdades que existen entre localidades urbanas y rurales en México. La Ciudad de México es la entidad más urbanizada en el país y Chiapas, por el contrario, es un estado más bien rural, ya que la mitad de su población vive en localidades rurales. La brecha de acceso a internet entre las dos entidades asciende a 47 puntos porcentuales, pero, irónicamente, en la misma Ciudad de México se confirma la enorme desigualdad que hay entre lo urbano (58.2%) y lo rural (17.1%), pues la brecha entre las personas que viven en las zonas urbanas y aquellas que habitan en las rurales es de 41 puntos, la más alta en todo el país (INEGI, 2015a).

Las comparaciones entre el ámbito urbano y el rural también dejan entrever prácticas de sustitución por la baja disponibilidad de servicios complementarios, como el servicio de recolección de basura. Ejemplo de ello son Chiapas, Guerrero y Oaxaca, en donde poco más de la mitad de las personas gozan del servicio de recolección de basura, pero entre 37 y 39% de las personas en estas entidades practican la quema de basura. En cambio, en Aguascalientes, Ciudad de México y Nuevo León, entidades netamente urbanas, la

disponibilidad del servicio de basura está por encima de 96% de las personas (INEGI, 2015a). Estas grandes diferencias entre lo urbano y rural muestran que en las localidades rurales es muy complicado ofrecer el servicio de recolección de basura debido a su aislamiento y lejanía.

Por otro lado, solo 15% de las viviendas particulares habitadas usan leña o carbón para cocinar. De estas, solo 21.6% cuentan con una estufa o fogón que posee chimenea. Al respecto, Chiapas (41.8%), Oaxaca (41.4%) y Guerrero (32.8%) tienen la mayor proporción de viviendas particulares con tales características, seguidos de Yucatán (28.3%), Campeche (24.6%) y Tabasco (24.6%). Los porcentajes son muy altos en las viviendas particulares en las que reside al menos un hablante de lengua indígena, como en Chiapas (69.2%), Guerrero (67.4%) y Veracruz (65.2%) (INEGI, 2015a).

La falacia ecológica o "efecto de la división en zonas" en los indicadores de disponibilidad de servicios básicos del derecho a la vivienda digna y decorosa

Los indicadores calculados sobre la disponibilidad de agua entubada, drenaje y sanitario muestran un patrón, particularmente en las entidades con los grados más bajos de cobertura: Oaxaca, Durango y Chihuahua. La poca cobertura de estos servicios entre la población parece estar ligada a la ubicación de las localidades rurales y los asentamientos de la población hablante de lengua indígena. Se reconoce que en Oaxaca y Chihuahua existe un importante número de localidades aisladas ubicadas en las zonas de serranía

de difícil acceso (Conapo, 2016). Lo mismo sucede con el servicio de electricidad, que a pesar de presentar una cobertura casi total en el país, Chihuahua, Durango y Nayarit reportan baja disponibilidad para las personas en localidades rurales; no obstante, en cuanto a la población hablante de lengua indígena, en Durango apenas 43% recibe el servicio y en Chihuahua, tan solo 59% (INEGI, 2015a).

A pesar de que los indicadores estatales se desagregan por grupos vulnerables y se obtienen nuevas evidencias sobre la disponibilidad de los servicios básicos, no es del todo útil para valorar adecuadamente y con más apego a la realidad el comportamiento del fenómeno estudiado. La agregación de los datos socioeconómicos en unidades territoriales específicas generan lo que se denomina falacia ecológica o un efecto de la división en zonas.<sup>50</sup>

Para valorar la importancia y el impacto que tiene la falacia ecológica en los datos sobre vivienda, en este diagnóstico se realizó un ejercicio en dos niveles de desagregación diferentes para valorar la distribución territorial

de algunos indicadores relacionados con servicios básicos en las viviendas particulares. El primer nivel de análisis se generó por localidades, representadas como geometrías de tipo punto, y por áreas geoestadísticas básicas (AGEB) urbanas, en las 59 zonas metropolitanas de México delimitadas en 2010.<sup>51</sup>

Con información del Índice de Marginación por Localidad 2010 del Conapo, se elaboraron mapas temáticos de las localidades con los indicadores relativos a:

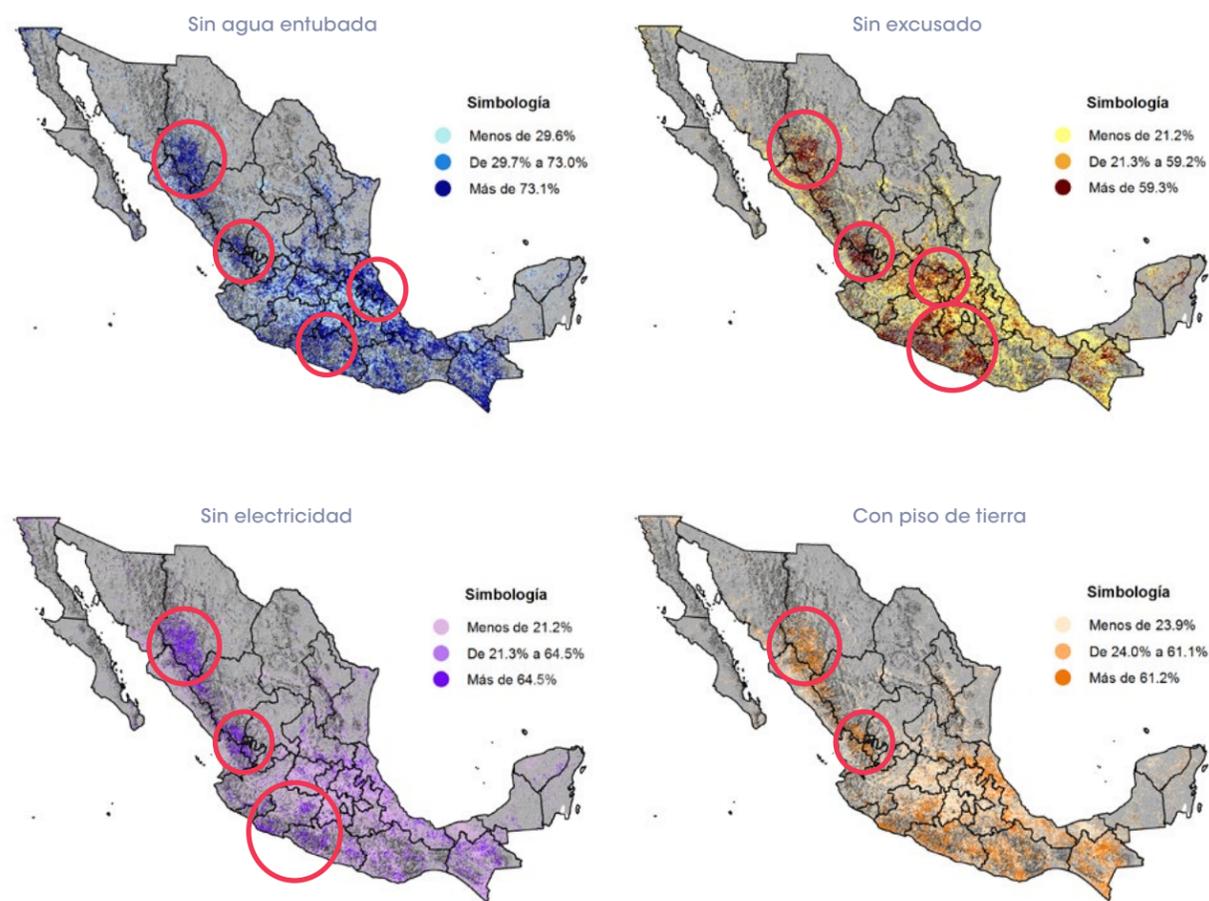
- Porcentaje de viviendas particulares sin agua entubada.
- Porcentaje de viviendas particulares sin excusado.
- Porcentaje de viviendas particulares sin energía eléctrica.
- Porcentaje de viviendas particulares con piso de tierra.

La desagregación de la información por localidad muestra concentraciones de localidades en las zonas serranas de Veracruz, Chiapas, Guerrero, Michoacán, Nayarit, Jalisco, Durango y Chihuahua (ver mapa 3).

**50** Esto significa que los datos agregados generan inferencias espurias sobre el fenómeno que se está estudiando. Cuando se tienen datos por unidades territoriales específicas como estados o municipios, un resultado obtenido mediante un análisis espacial permite asignar ese mismo dato a cada uno de los individuos o viviendas, lo cual es falso, dado que cada persona o unidad de análisis como los hogares o las viviendas tienen características que los hacen únicos y la representación agregada de la información esconde sus particularidades. Este fenómeno no se presenta en áreas homogéneas; sin embargo, se sabe que en el territorio los fenómenos sociales tienen una distribución totalmente heterogénea (Openshaw, 1984).

**51** El ejercicio se realizó con la finalidad de mostrar la distribución territorial de tales indicadores por localidad y AGEB urbana, dado que no existe una fuente de información actualizada y que ofrezca ese nivel de desagregación. El análisis se llevó a cabo con información de 2010, ya que solo a través del censo es posible desagregar la información en este nivel; no obstante, es importante mencionar que es posible que la información haya cambiado a la fecha; por ello, los resultados se deberán analizar tomando en cuenta esa previsión.

Mapa 3. Porcentaje de viviendas habitadas sin agua entubada, sin excusado, sin electricidad y con piso de tierra en México, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en Conapo (2012).

Las concentraciones o *hot spots* en los estados de Guerrero, Oaxaca y Chiapas se deben al alto rezago social y la pobreza histórica que sufre su población, la cual es, en gran parte, población indígena, así como por el alto grado de dispersión y aislamiento de sus localidades rurales (Conapo, 2016). Los casos de

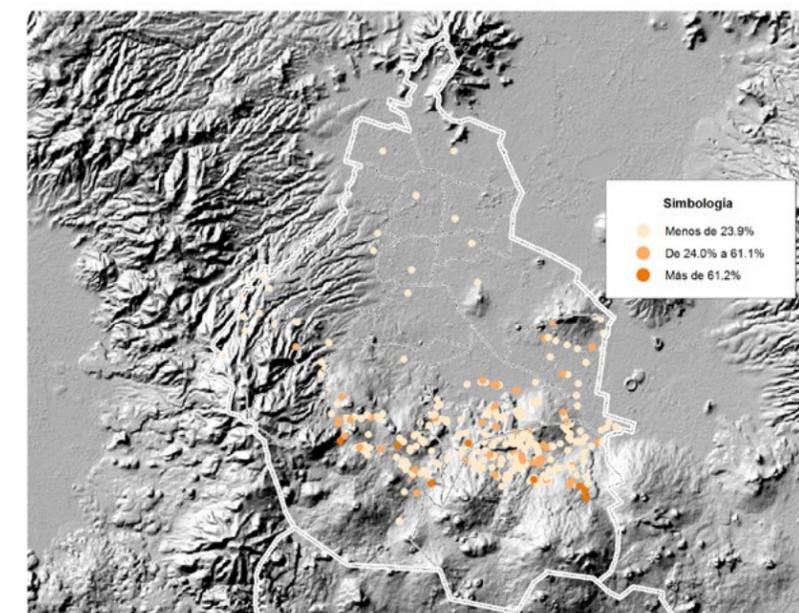
Chihuahua, Durango y San Luis Potosí presentan una concentración territorial de las carencias por factores orográficos y por la concentración de población indígena en esas zonas.

Al analizar entidades en las cuales no es visible un número significativo de viviendas particulares con carencias, como Ciudad de

México, parece que no hay elementos que permitan aseverar que existen carencias por servicios básicos o piso de tierra en las viviendas. Sin embargo, en este tipo de análisis también incide la escala de representación del mapa temático. Con base en la misma información, se muestra un mapa de Ciudad de México para

observar cómo y dónde se distribuyen las localidades con pisos de tierra en sus viviendas. El mapa 4 muestra que al sur y en las partes altas de la Ciudad de México se sitúan las viviendas con carencias de piso de tierra, lo cual no es visible en un mapa y en datos agregados a nivel estatal.

Mapa 4. Porcentaje de viviendas habitadas con piso de tierra, por localidad, en la Ciudad de México, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en Conapo (2012a).

La orografía del país tiene una incidencia directa sobre la disponibilidad de los servicios básicos en las viviendas; por ello, un dato a nivel estatal no permite valorar adecuadamente la distribución y ubicación de los elementos que se buscan analizar. Incluso, un análisis de este tipo ofrece herramientas más eficaces de focalización para las intervenciones de las políticas públicas. No obstante, a este nivel de desagregación territorial se sigue presentando la falacia ecológica, y aún no es posible conocer de una

forma más precisa la distribución y ubicación de las viviendas con mayores carencias.

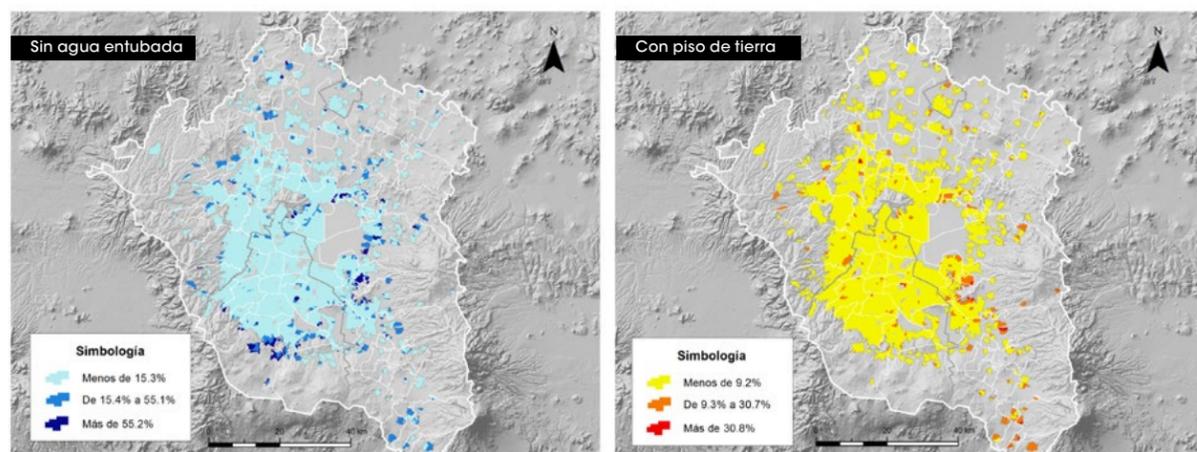
Por AGEB urbana, la presentación de la información sobre el porcentaje de viviendas particulares por carencia de agua entubada dentro de la vivienda, y con piso de tierra, refleja otra realidad. Con este nivel de desagregación territorial, se puede analizar por zonas metropolitanas las áreas en donde, relativamente, se concentra el mayor número de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua

entubada dentro de la vivienda y aquellas que tienen piso de tierra.

En las zonas metropolitanas se puede ver que el mayor porcentaje de viviendas sin agua entubada y con piso de tierra se concentran en las orillas o periferias. Al comparar los dos mapas por zonas metropolitanas, se identifican lugares donde coinciden las carencias de ambos indicadores; por ejemplo, la zona

metropolitana del Valle de México (ver mapa 5), una de las de mayor población y extensión territorial en el país, muestra áreas al norte, sur y oriente con los valores más altos. Estos hallazgos coinciden con los postulados teóricos sobre la marginación y las zonas hiperdegradadas que tienden a ubicarse en las periferias de la ciudad.

**Mapa 5. Porcentaje de viviendas habitadas sin agua entubada dentro de ellas y con piso de tierra, por AGEB urbana en la zona metropolitana del Valle de México, 2010**



Fuente: Elaboración propia con base en el Conapo (2012b).

A pesar de que este análisis llega a un nivel mayor de desagregación, aún adolece de la falacia ecológica. Además, reconociendo los esfuerzos emprendidos por los tres órdenes de gobierno para aumentar la cobertura de servicios básicos y mejorar la calidad de los materiales de la vivienda, es necesario realizar este ejercicio considerando información actualizada.

Este tipo de análisis es importante, ya que visibiliza que aún existen áreas en las que podrían persistir retos en cuanto a la garantía del derecho a la vivienda digna y decorosa, además de que podría constituirse como una guía para una mejor focalización de las intervenciones públicas.

## CALIDAD DE LOS ESPACIOS Y LOS MATERIALES

Uno de los elementos de la vivienda adecuada de la ONU-Hábitat (2010) es la habitabilidad, relacionada con elementos de diseño y construcción para cumplir con la suficiencia del espacio y la protección de sus ocupantes ante las inclemencias del medio ambiente y las enfermedades.

Al respecto, solo fue posible revisar las características de los materiales y el hacinamiento en las viviendas. Este último se determina mediante la relación entre el número de ocupantes de la vivienda y la suficiencia de los espacios habitables.<sup>52</sup> Este es un criterio primordial para evaluar las condiciones de habitabilidad, ya que guarda una correspondencia

**El hacinamiento es una condición presente en 8.4% de las viviendas habitadas en el país. Guerrero, Chiapas, Quintana Roo y Oaxaca son las entidades con más viviendas particulares con hacinamiento.**

directa con la propagación de enfermedades infecciosas y de estrés mental.

En el caso mexicano, el hacinamiento es una condición presente en el 8.4% de las viviendas habitadas en el país (CONEVAL, 2017a). Guerrero, Chiapas, Quintana Roo y Oaxaca son las entidades en donde se ubican más viviendas particulares con hacinamiento (23.1, 15.9, 14.9 y 14.1%, respectivamente). Los estados con el menor porcentaje de viviendas con hacinamiento son Zacatecas (3.5%), Nuevo León (3.6%) y Coahuila (4%) (CONEVAL, 2017a) (ver mapa 6).

**Mapa 6. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con hacinamiento en México, 2016**



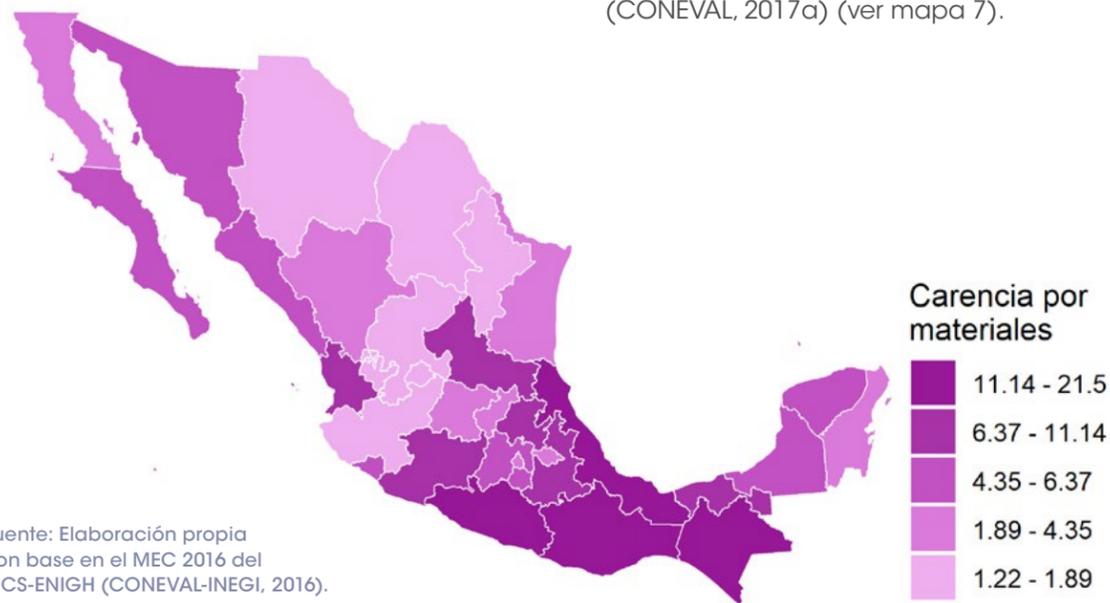
Fuente: Elaboración propia con base en el MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016).

<sup>52</sup> Se considera que hay hacinamiento a partir de 2.5 habitantes por dormitorio (ONU-Hábitat). No obstante, debe tomarse en cuenta que la superficie mínima de los dormitorios según el Código de Edificación de Vivienda de la Conavi es de 7.29 m<sup>2</sup>.

Respecto de los materiales de las viviendas, se identificó que solo 3.3% de la población habita viviendas con piso de tierra; 1.3% y 1.6% reporta que el techo y los muros de su vivienda, en ese orden, están hecho con materiales endebles (CONEVAL, 2017a). En los estados, los porcentajes son similares; en la mayoría de los casos, destacan, en cuanto a las viviendas con piso

de tierra, Guerrero (13.7%), Oaxaca (10.8%) y Chiapas (9.4%), ya que la proporción de población que presenta esta carencia es considerablemente mayor que el promedio nacional. En cuanto a la carencia por materiales de los techos de las viviendas, Michoacán (4.6%) y, de nuevo, Guerrero (4.5%) registran los mayores niveles entre las entidades federativas; en tanto, Oaxaca (8.7%), Tabasco (4%), Yucatán (3.6%) y Guerrero (3.4%) reportan proporciones muy superiores al promedio nacional en la carencia por materiales de los muros de la vivienda (CONEVAL, 2017a) (ver mapa 7).

**Mapa 7. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con carencia por materiales endebles en muros y techos y piso de tierra en México, 2016**

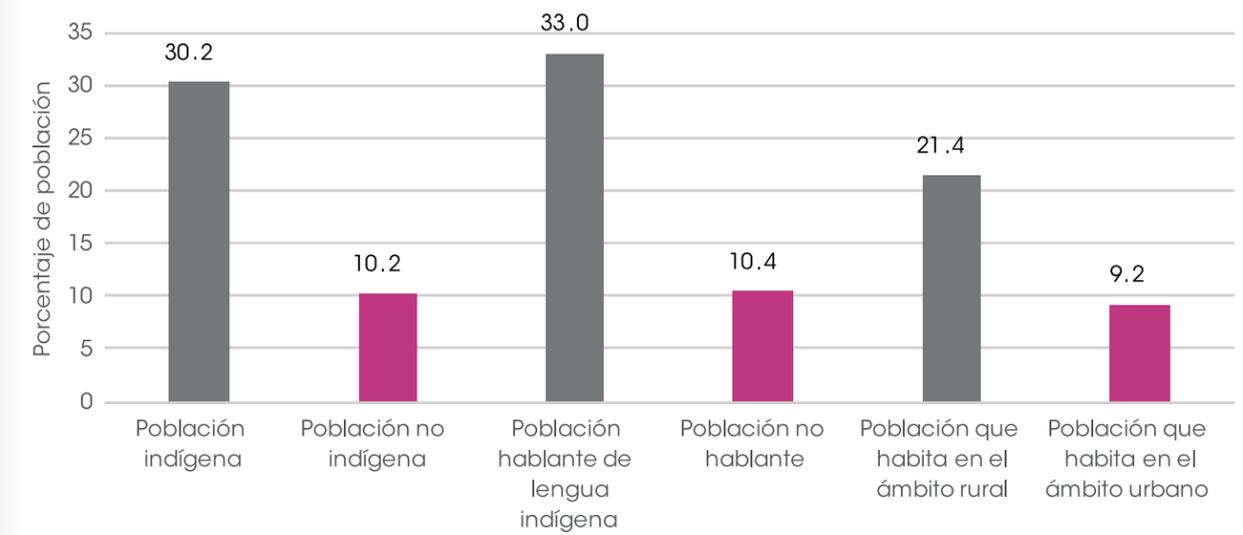


Fuente: Elaboración propia con base en el MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016).

Las localidades rurales mostraron una mayor incidencia de carencia por calidad y espacios de la vivienda. La brecha entre el ámbito rural y el urbano asciende a 12.2 puntos porcentuales (24.4% y 9.2%, respectivamente) (CONEVAL-INEGI), 2016. Además, la población

indígena también reporta una mayor proporción de carencia (30.2%) que la población no indígena (10.2%), situación que se agrava en la población hablante de lengua indígena, en la que asciende a 33% (CONEVAL-INEGI, 2016) (ver gráfica 14).

**Gráfica 14. Porcentaje de población que reporta carencia por calidad y espacios de la vivienda por grupo poblacional, 2016.**



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones del CONEVAL con base en el MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016).

Generar información que permita determinar de mejor manera las características de la vivienda relacionadas con el espacio habitable y los materiales es un desafío. Como se había mencionado, representa un reto medir la calidad del diseño y los materiales de una vivienda una vez construida; por ello, lo ideal es centrarse en el cumplimiento del marco regulatorio, es decir, del Código de Edificación de Vivienda de la Conavi, el cual incorpora una serie de elementos relativos al diseño y los materiales de la vivienda suficientes para garantizar una calidad mínima de acuerdo con estándares internacionales y criterios regionales.

Una posibilidad para contar con más información en estudios posteriores sobre el derecho a la vivienda digna y decorosa es considerar como insumo para el análisis el cumplimiento de dicho código a nivel local. Otra posibilidad implica incorporar aspectos, por ejemplo, en la Envi que permitan medir con mayor precisión la calidad del trazado y el diseño, entre otros. Para ello se tendría que hacer un análisis específico con un grupo de expertos a fin de determinar la mejor manera de evaluar estos aspectos mediante alguna de las encuestas nacionales.

## EQUIPAMIENTO EN MATERIA DE SALUD, EDUCACIÓN, ABASTO Y COMERCIO

El equipamiento en los barrios o proximidades a las viviendas representa un factor para la interrelación entre los derechos económicos, sociales y culturales. Del mismo modo que la ubicación de las viviendas respecto a las fuentes de empleo entrelaza el derecho a la vivienda digna y decorosa con el derecho al trabajo, la ubicación de centros de salud y educativos lo hacen con los derechos a la salud y educación. Por otra parte, el acceso al abasto y comercio se vincula a la infraestructura requerida para satisfacer, entre otras necesidades, la alimentación dentro de la vivienda y, en última instancia, el derecho a la alimentación.

En cuanto al equipamiento en materia de salud y educación, se puede considerar que es aceptable, ya que solo 2.1% de los hogares reportan que sus integrantes tardarían más de dos horas en llegar a un hospital en caso de una emergencia (CONEVAL, 2016); además, el tiempo promedio de traslado al lugar de atención es de 35.4 minutos (ENIGH 2016). En el caso de las personas que viven en comunidades aisladas o de difícil acceso, se han implementado servicios de telemedicina; en

2015, este servicio operaba en 606 centros de salud en 21 entidades del país y se calcula un alcance para brindar servicios virtuales a distancia de aproximadamente 3,322,645 personas (Secretaría de Salud, 2015).<sup>53</sup>

En materia educativa, en 2015, 1,370,000 niños y jóvenes tenían un tiempo excesivo de traslado<sup>54</sup> a la escuela. El porcentaje de estudiantes con tiempo de traslado excesivo se incrementa con el nivel educativo, mientras que en educación preescolar (3.6%), primaria (4.8%) y secundaria (2.6%), la proporción de alumnos que reportan tiempo de traslado excesivo no supera 5%, para educación media superior, 9.7% (397,110) de los alumnos enfrentan esta limitación. Si el traslado se realiza caminando, como lo hace 24% de los alumnos que tienen tiempo excesivo, esto implica un esfuerzo físico adicional que pone en riesgo la asistencia, pero si es realizado en transporte público, como lo hace 57%, supone costos económicos adicionales que ponen en riesgo la permanencia, en especial para la población de menores ingresos (INEGI, 2015a).<sup>55</sup>

En lo referente al equipamiento de abasto y comercial (unidades económicas relacionadas

con el comercio al por menor y al por mayor de alimentos, artículos de limpieza para la casa y farmacias), se identificó que existen 949 unidades por cada cien mil habitantes (DENUE, 2017). Si bien no se dispone de un criterio para valorar tal aspecto, se puede considerar un punto de referencia para futuras mediciones.

Por otro lado, la Encuesta a Hogares Rurales de México 2015 del CONEVAL identificó que 42% de los hogares encuestados reportó haber salido de su localidad para hacer el mandado; los lugares más frecuentes para hacerlo fueron

tiendas (48.9%), tianguis (41.2%), supermercado (31.1%), tienda Diconsa (4.3%) y con vecinos (3.9%).<sup>56</sup> Los medios de transporte más utilizados para esta actividad fueron autobús (46.6%), taxi (27.2%), auto particular (25.7%), combi (22.1%), camioneta (14.8%), microbús (12.1%) y camioneta de carga (11.6%).<sup>57</sup> El tiempo promedio de traslado fue de 37.8 minutos, mientras que el costo promedio fue de 19.59 pesos en transporte público y de 70.03 en transporte privado (CONEVAL, 2015b).

## EQUIPAMIENTO PARA EL DESARROLLO COMUNITARIO

El equipamiento para el desarrollo comunitario, que incluye el recreativo y el cultural, abarca todos aquellos espacios destinados a las actividades de esparcimiento, arte, cultura e intercambio de saberes entre los miembros de la comunidad. En México, por cada cien mil habitantes hay 20 unidades de equipamiento recreativo (plazas cívicas, jardines y parques), 10 unidades de equipamiento cultural (museos, auditorios, bibliotecas, teatros y centros y casas de cultura) y cuatro centros comunitarios, según la Cartografía Geoestadística Urbana y Rural Amanzanada (INEGI 2015b) y el Sistema de Información Cultural (Secretaría de Cultura, s.f.).

Las entidades federativas con la mayor tasa de equipamiento recreativo son Coahuila, Nuevo León y Querétaro, con cuatro veces más unidades que la tasa nacional. Al respecto del equipamiento cultural, Tabasco, Zacatecas y Colima cuentan con entre dos y tres veces más equipamiento que la tasa nacional. Las entidades federativas con mayor tasa de centros comunitarios son Oaxaca, Colima y Yucatán, con entre 8 y 11 centros por cada cien mil habitantes, cifra que triplica o cuadruplica la nacional (INEGI, 2015b; Secretaría de Cultura, s.f.).

En contraparte, las entidades con la menor tasa de equipamiento recreativo son

<sup>53</sup> Para mayor información, revisar el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Salud 2018* (CONEVAL, 2018c).

<sup>54</sup> Se considera que un estudiante tiene un tiempo excesivo de traslado a la escuela si supera los 30 minutos para preescolar y primaria, y una hora para secundaria y media superior (Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa, 2014).

<sup>55</sup> Para mayor información, revisar el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Educación 2018* (CONEVAL, 2018a).

<sup>56</sup> Las personas pueden acudir a más de un lugar para comprar su mandado, por lo que la suma de los porcentajes puede ser mayor de 100.

<sup>57</sup> Las personas pueden utilizar más de un medio de transporte, por lo cual la suma de los porcentajes puede ser mayor de 100.

Colima, Campeche y Quintana Roo, las cuales se encuentran muy por debajo de la tasa nacional, con poco más de una unidad por cada 100,000 habitantes. Las entidades con menor tasa de equipamiento cultural son Baja California, Estado de México y Guanajuato, con poco menos que la tasa nacional (entre cinco y seis unidades, respectivamente). Las entidades con menor tasa de centros comunitarios son Estado de México, Sinaloa y Aguascalientes, con una tasa de unidades que es duplicada por la nacional. Cabe destacar que en las únicas entidades donde existen centros comunitarios en el ámbito rural, aunque con tasas muy bajas (de 0.1 a 0.4 centros por cada

100,000 habitantes), son Veracruz, Michoacán, Sonora, Nayarit, Baja California Sur, Morelos, Chihuahua y Oaxaca (INEGI, 2015b; Secretaría de Cultura, s.f.).

Actualmente, no existe un parámetro de referencia o un estándar internacional que permita valorar el estado del derecho a la vivienda digna y decorosa en cuando al equipamiento para el desarrollo comunitario, por lo que se requieren esfuerzos para determinar parámetros adecuados que ayuden a identificar el avance en la materia; para ello, un primer paso es generar información sobre la calidad de estos espacios, así como el uso e impacto que tienen en la calidad de vida la población.

## ACEPTABILIDAD

Al no contar con otra información para aproximar esta dimensión, como medida de aceptabilidad general, se evaluó la satisfacción con la vivienda por parte de sus habitantes. Al respecto, 49.6% de los mexicanos reportaron sentirse satisfechos con su vivienda; 41.4% moderadamente satisfechos, mientras que solo 7.25% se sienten poco satisfechos y 1.73%, nada satisfechos (INEGI, 2018c).

Las entidades que registran un menor nivel de satisfacción con la vivienda son Tabasco (13.9%), Guerrero (17.8%) y Tlaxcala (25.8%). Puebla también es de los estados con menor proporción de población satisfecha con su vivienda (46.1%) y se ubica por debajo de la media nacional (INEGI, 2018c).

Como se observó, tanto en Puebla como en Tabasco el porcentaje de rezago de vivienda resultó ser de los más altos, al superar por 15 puntos porcentuales el porcentaje nacional, lo cual parece sugerir que existe una relación entre la mala calidad de las viviendas y una menor satisfacción con estas. Otro caso es el de Tamaulipas, donde el porcentaje de rezago

En 2010, 4,997,806 de viviendas se encontraban deshabitadas.

de vivienda es menor al porcentaje nacional y 64.3% de su población se siente satisfecha con su vivienda.

A pesar de identificarse relaciones entre el rezago y la satisfacción de la vivienda, el tema de aceptabilidad resulta ser un aspecto sobre el cual se requiere un mayor esfuerzo en materia de investigación y generación de datos.

Además, se pueden considerar otros aspectos como medidas indirectas de aceptabilidad, por ejemplo, el abandono de las viviendas podría ser un indicador de baja aceptabilidad social (Varga y Rodríguez, 2016). En 2010 se reportó que, en México, 14.2% del total del parque habitacional (alrededor de cinco millones de viviendas) se encontraban deshabitadas (Conavi, 2014).

Por estados, destacan Baja California (19%), Chihuahua (19.2%), Durango (18.1%), Tamaulipas (18.7% y Zacatecas (18.4%) con los mayores porcentajes de viviendas deshabitadas. En contraparte, Ciudad de México (7.9%), Campeche (9.9%) y Chiapas (10.1%) son las de menor proporción de viviendas deshabitadas (Conavi, 2014).

Una de las causas de la gran cantidad de viviendas deshabitadas es el desplazamiento interno forzado<sup>58</sup> originado por la inseguridad. En México, "decenas de miles de personas se han visto obligadas a abandonar sus hogares

como una medida [...] para evitar ser víctimas de la violencia" (CMDPDH, 2017). Al respecto, de acuerdo con la Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos (CMDPDH), de enero a diciembre de 2017 se registraron 25 episodios de desplazamiento interno forzado en México, que afectaron a 20,390 personas; además, hasta diciembre de 2017, en total 329,917 personas han sido internamente desplazadas por la fuerza en el país (CMDPDH, 2017).

Las entidades con más episodios de desplazamiento interno forzado masivo son Guerrero, Sinaloa, Chihuahua, Chiapas y Oaxaca. En cuanto a población desplazada, Chiapas reporta el mayor número, con 6,090, alrededor de 29.8% del total de la población desplazada del país, seguido de Guerrero, con 5,948 personas desplazadas (29.1% del total de población desplazada) (CMDPDH, 2017).

En el mismo sentido, el Informe Global de Desplazamiento Interno 2018 del IDMC estimó que en México, hasta diciembre de 2017, habían ocurrido 345,000 desplazamientos por conflictos y violencia (IDMC, 2018). También, identificó una clara asociación entre la violencia y la tasa neta de migración interna; en su informe de 2018 hizo referencia a Guerrero, Veracruz, Sinaloa, Chihuahua, Michoacán, Durango y Tamaulipas como las entidades

**58** La CMDPDH (2014) reporta que, en México, el desplazamiento ha sido tanto un recurso reactivo (huyendo a consecuencia de actos criminales y violaciones de derechos humanos) como preventivo (por el miedo a la victimización derivado de un clima generalizado de inseguridad e impunidad); que las víctimas son, principalmente, campesinos, personas que se mantienen por medio de una economía de subsistencia, activistas y defensores de derechos humanos, pequeños propietarios de negocios, empresarios, políticos, funcionarios y periodistas; y que se trata de un fenómeno que puede ocurrir de manera masiva o individual, repentina o gradual.

más afectadas. Además, de acuerdo con la CMDPDH (citado en IDMC, 2018), entre enero de 2009 y enero de 2017, 310,527 personas tuvieron que desplazarse de manera forzada en el interior del país debido a la violencia o a conflictos territoriales.

Lo anterior da cuenta de estimaciones sobre los ciudadanos mexicanos que han visto vulnerado su derecho a la vivienda digna y decorosa, entre otros derechos, debido a la violencia y el crimen organizado.

Otro indicador de aceptabilidad puede ser la satisfacción, ya no con la vivienda, sino con el barrio. En México, 38.4% de la población señala sentirse satisfecha con su vecindario; 41.4 se siente moderadamente satisfecha, 7.4% se siente poco satisfecho; y solo 1.7 se siente insatisfecha (INEGI, 2018c). Puebla es una de las entidades con menor satisfacción reportada (11.1%) y Sinaloa (74.42%) es una de las punteras (INEGI, 2018c). Las entidades anteriores muestran un patrón similar tanto en satisfacción con la vivienda (46.1 frente a 72, en ese orden) como en satisfacción con el vecindario. Sin embargo, destaca el caso de Guerrero, donde, en 2018, 0% de la población

dijo sentirse satisfecha con su vecindario (31% mencionó sentirse moderadamente satisfecha) (INEGI, 2018c).

Dado que la satisfacción con la vivienda y el vecindario son componentes de la satisfacción con la vida y del bienestar subjetivo, y ambos elementos constituyen la dimensión subjetiva de la calidad de vida, puede afirmarse que, al mejorar las condiciones materiales de las viviendas de los mexicanos, así como el entorno en donde se encuentran localizadas, el Estado estaría contribuyendo a elevar la calidad de vida.

La adaptabilidad implica, entre otros aspectos, la inclusión en las viviendas de elementos que respondan a los avances tecnológicos característicos de la época; en este sentido, se identificó que 3.6% de las viviendas en México cuentan con ecotecnias que tienen que ver con el consumo energético,<sup>59</sup> es decir, calentadores solares de agua y paneles solares para generar electricidad (INEGI, 2015a). De acuerdo con la ENIGH 2016, en ese año, a nivel nacional, 4.5% de las viviendas contaban con calentador solar de agua y 0.6% con fuentes alternativas de obtención de energía eléctrica,

**59** Si bien la adaptabilidad de las viviendas implica una serie de aspectos que, por el momento, resultan difíciles de definir y operacionalizar sin caer en una reducción (por ejemplo, las necesidades de los espacios y el diseño de la vivienda en función de los estilos de vida actuales), en este estudio se decidió valorar dos elementos: el acceso a internet en las viviendas y la incorporación de ecotecnias. Respecto de la segunda, se midieron solo ecotecnias relacionadas con el consumo energético (calentadores y paneles solares) por ser las únicas registradas por los instrumentos de captación de información (además de la existencia de focos ahorradores en las viviendas, que se decidió descartar de la matriz de indicadores porque incrementaba de manera notoria el porcentaje de viviendas con ecotecnias sin contribuir de forma sustancial a la adaptabilidad de estas). Asimismo, en virtud de que la ENIGH reporta el porcentaje de viviendas que cuentan con biodigestores, por lo que también se incluye ese dato. Sin embargo, se recomienda generar información sobre ecotecnias relacionadas con el manejo del agua, los residuos, la producción de alimentos en el hogar y las técnicas constructivas.

como paneles solares (INEGI, 2017e). Además, 1.4% de las viviendas disponían de biodigestores, lo que, por una parte, resuelve la falta de conexión a la red de drenaje sanitario y, por otro, se constituye como una alternativa de combustible para cocinar, por ejemplo (INEGI, 2017e).

En Aguascalientes, Zacatecas y Jalisco, entre 11% y 16% de las viviendas tienen incorporadas dichas ecotecnias. Las viviendas rurales de Aguascalientes abanderan el mayor porcentaje de implementación de ecotecnias en el país, con poco más de 20%. En esa entidad también se encuentra el mayor porcentaje de viviendas en el ámbito urbano que incorporan ecotecnias (más de 15%). Le sigue Zacatecas con un patrón semejante. Por el contrario, en Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Tabasco, Veracruz y Yucatán, menos de uno% de las viviendas incorporan ecotecnias (INEGI, 2015a). Esto coincide con lo reportado para 2016, año en el que Zacatecas y Aguascalientes fueron los punteros en cuanto a la utilización de ecotecnias (25.5 y 22.1% de viviendas con calentador solar de agua), así como Jalisco (14.1%) y Puebla (13.2%) (INEGI, 2017e).

Si bien investigaciones como *La ecotecnología en México*, de Ortiz, Masera y Fuentes (2014), dan cuenta de un interés mayor en la implementación de ecotecnias en las zonas

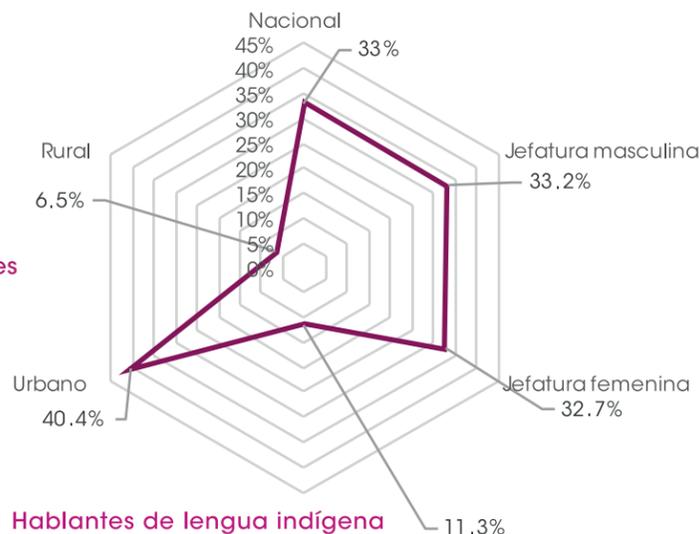
rurales, en este estudio no se encontró una brecha en materia de ecotecnias energéticas entre el ámbito rural y urbano (3.5 y 3.8%, respectivamente).

El acceso a internet puede considerarse como un indicador también de adaptabilidad; en 2017, poco más de la mitad de la población disponía de acceso en sus viviendas (54%), lo cual convierte a México en el país miembro de la OCDE con la cobertura más baja (OCDE, 2017b). Como referencia, en Chile, la cobertura de internet en las viviendas casi duplica el porcentaje mexicano (87.5) (OCDE, 2017b). La brecha en cuanto a disponibilidad de internet es una de las más altas entre los indicadores de servicios complementarios.

Si se considera el acceso a internet como un derecho de cuarta generación,<sup>60</sup> se podría afirmar que dos terceras partes de la población mexicana está siendo vulnerada en ese derecho y que las brechas se agravan en el ámbito rural, donde solo 6.5% de las viviendas cuentan con tal servicio, así como en las viviendas en las que habita al menos un hablante de alguna lengua indígena, con 11.3% de cobertura (INEGI, 2015a) (ver gráfica 15). Destacan las viviendas rurales de Chiapas, Oaxaca, Guerrero, Campeche, Puebla y San Luis Potosí, con un porcentaje menor de cinco (INEGI, 2015a).

**60** Los derechos de cuarta generación son "aquellos que aún no han sido incorporados del todo a los textos legales secundarios ni constitucionales, los que comprenderían el derecho a la integración de la familia, la no discriminación y a la igualdad de nacionalidad, así como el derecho al acceso a las tecnologías de la información dentro del contexto de una sociedad de la información. También incluyen en este tema a los derechos al medio ambiente y al aprovechamiento de los progresos de la biomedicina, biotecnología, etc." (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública de la Cámara de Diputados, 2017).

**Gráfica 15. Porcentaje de viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de internet, según grupos relevantes y ámbito territorial en México, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

Nota: Los porcentajes por grupos relevantes y ámbito territorial son respecto a su propio universo.

De manera contraria, en la Ciudad de México, Nuevo León y Baja California se encontró la mayor disponibilidad del servicio en las viviendas en general y en las viviendas urbanas en particular (INEGI, 2015a).

El acceso a internet puede implicar también el acceso a la información que permita el ejercicio y disfrute del derecho. Si consideramos que una de las vías de difusión de los mecanismos y procedimientos institucionales relacionados con el derecho a la vivienda digna y decorosa es internet, presumiblemente, dos terceras partes de la población no tienen acceso a esa información en su vivienda. Los indígenas y los habitantes del ámbito rural son

los que menos se acercan al goce del derecho a internet<sup>61</sup> y, por tanto, quizás a la información relativa a su derecho a la vivienda.

Finalmente, la región del sur constituida por los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero representa la brecha más importante en materia de aceptabilidad, pues tanto la satisfacción con la vivienda y el vecindario, la incorporación de ecotecnias en las viviendas y el acceso a internet muestran niveles bajos. Hay que reiterar que, en las tres entidades, cerca de la mitad de la población es indígena y gran parte de ella vive en zonas rurales, por lo que este enclave debería ser focal en materia de aceptabilidad.

**61** El derecho a internet está previsto en el artículo 6° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: "El Estado garantizará el derecho de acceso a las tecnologías de la información y comunicación, así como a los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, incluido el de banda ancha e Internet". Por otro lado, en el Comunicado de prensa R20/11 Relatorías de Libertad de Expresión emiten declaración conjunta acerca de Internet se señala: "Los Estados tienen la obligación de promover el acceso universal a Internet para garantizar el disfrute efectivo del derecho a la libertad de expresión. El acceso a Internet también es necesario para asegurar el respeto de otros derechos, como el derecho a la educación, la atención de la salud y el trabajo, el derecho de reunión y asociación, y el derecho a elecciones libres [...] La negación del derecho de acceso a Internet, a modo de sanción, constituye una medida extrema que solo podría estar justificada cuando no existan otras medidas menos restrictivas y siempre que haya sido ordenada por la justicia, teniendo en cuenta su impacto para el ejercicio de los derechos humanos" (ONU, CIDH, OSCE et al., 2011).

## CALIDAD COMUNITARIA EN EL ENTORNO INMEDIATO A LAS VIVIENDAS

De manera creciente, las naciones buscan mejorar las condiciones sociales en los barrios como una fuente importante de capital social, como parte de la dimensión social de la sustentabilidad,<sup>62</sup> como estrategia para el desarrollo comunitario<sup>63</sup> y como un componente del bienestar subjetivo.<sup>64</sup> Desde un enfoque sistémico,<sup>65</sup> la calidad de vida en las viviendas se ve afectada de modo importante por la calidad del entorno inmediato a ellas. En este estudio, a este aspecto se le denomina calidad comunitaria. Para medirla, se incorporaron elementos relativos a las relaciones vecinales, la seguridad en los barrios y la satisfacción con el vecindario.

La OCDE (citado en Keeley, 2007) considera la confianza como un indicador importante del capital social, por lo que, si se busca incrementar

este capital en los barrios mexicanos para incidir en la calidad de vida de las personas, se tendrían que fortalecer la confianza vecinal y las estrategias para la solución de conflictos entre vecinos.

En cuanto a la confianza vecinal, uno de cada tres mexicanos desconfía de la gente de su barrio (33.2% tiene poca o nada de confianza en sus vecinos) (INEGI, 2018b), proporción rebasada por trece entidades: Puebla (39.4%), Quintana Roo (39.3%), Tabasco (39.2%), Campeche (39%), Hidalgo (38.3%), Morelos (37.2%), Estado de México (37.1%), Ciudad de México (36.3%), Oaxaca (36.1%), Veracruz (25.8%), San Luis Potosí (33.7%) y Chiapas (33.5%) (INEGI, 2018b).

En forma complementaria, se identificó que, en la actualidad, existen herramientas

**62** Vargas y Rodríguez (2016) sostienen que la dimensión social de la noción de ciudad sustentable implica aspectos como una alta identificación y satisfacción con el barrio y los espacios públicos, así como bajo o nulo sentimiento de exclusión y deseo de mudarse a otro barrio.

**63** De acuerdo con Graizbord y González-Alva (2012), el desarrollo comunitario como política pública tuvo sus inicios en el ámbito rural para extenderse luego al urbano a escala nacional, regional, provincial y barrial. Ello es coincidente con las discusiones conceptuales que han apuntado a replantear teóricamente las nociones de sentido de comunidad en las urbes, con la finalidad de una conceptualización más operativa y útil en las estrategias de intervención.

**64** En los estudios sobre bienestar subjetivo y satisfacción con la vida (Veenhoven, 2007; Arita, 2005; Anguas, 2000), uno de los componentes de dicho constructo son las relaciones sociales, entre las cuales se pueden incluir las relaciones vecinales.

**65** De acuerdo con la teoría ecológica de Bronfenbrenner (1992), el bienestar de los individuos se ve afectado por cinco subsistemas socialmente organizados: el microsistema constituye las relaciones sociales cercanas, es decir, las que se dan en el ámbito familiar, entre amigos, vecinos o grupos a los que se pertenece. Los eventos sociales, políticos e históricos constituirían el macrosistema y el cronosistema; esto se puede traducir en que la política de vivienda de una época determinada (macrosistema) tiene efectos en las relaciones vecinales que se dan en el barrio y a nivel familiar en las viviendas (microsistema) y todo ello repercute, al final, en la calidad de vida de los individuos.

que buscan contribuir a la confianza vecinal de manera institucionalizada, las cuales se podrían dividir en tres: instancias fiscalizadoras para atender problemas que afectan a los colonos o condóminos;<sup>66</sup> marcos regulatorios y servicios institucionalizados para la solución de conflictos entre vecinos;<sup>67</sup> y programas que fomentan la organización y acción vecinal o barrial para la mejora comunitaria.<sup>68</sup> Al respecto, Ciudad de México presenta un mayor avance en la materia.

**A nivel nacional, uno de cada cinco mexicanos ha visto o ha sabido de conflictos entre sus vecinos, con cuatro puntos porcentuales más en el contexto urbano que en el rural.**

En cuanto a la percepción de conflictos vecinales, a nivel nacional, uno de cada cinco mexicanos (22.9%) ha visto o ha sabido de conflictos entre sus vecinos (INEGI, 2018b). Destaca que en Campeche (34.5%), Tabasco (30.8%), Yucatán (30.3%), Morelos (29.4%), Estado de México (28.7%), Ciudad de México (28.1%), Aguascalientes (28%) y Tlaxcala (27.4%), el porcentaje de personas que reportaron la existencia de conflictos entre sus vecinos es considerablemente mayor. En Ciudad de México, el hincapié en las relaciones condominales deriva de una alta proporción de vivienda en departamentos: en 2010, una tercera parte de las viviendas en Ciudad de México pertenecían a esa tipología (INEGI, 2010a); en 2015, la cifra ascendió a cerca del 50% (INEGI, 2015a).

Las entidades que le siguen a Ciudad de México en porcentaje de viviendas en departamento son Estado de México, Puebla y Veracruz.

<sup>66</sup> Se identificaron algunos esfuerzos de gobiernos locales, como el Reglamento General de la Defensoría de los Derechos de los Vecinos en Querétaro, la Procuraduría de Vecinos de la ciudad de Colima y la Procuraduría Social de la Ciudad de México (2017), creadas en la década de los ochenta (Estrada, 1994). La última representa el esfuerzo más sólido en tal aspecto. Esa institución es la autoridad en materia condominal para vigilar, permanentemente, el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y promover la organización condominal.

<sup>67</sup> En el contexto mexicano existen esfuerzos institucionales para contribuir a la cultura cívica y la convivencia vecinales. La Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México (2015), en su título tercero, capítulo I, establece las infracciones y sanciones correspondientes a problemas como el maltrato físico o verbal; poseer animales sin adoptar las medidas de higiene que impidan hedores o la presencia de plagas; causar ruidos que notoriamente atenten contra la tranquilidad de los vecinos; estorbar el uso de la vía pública, la libertad de tránsito o de acción de las personas, entre otros aspectos (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2014).

<sup>68</sup> Existen algunos programas que operan a nivel local, por lo cual no se analizan en este estudio. Como referencia externa en el contexto latinoamericano, el Centro de Estudio y Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana (en El Tiempo, 23 de marzo de 2015) reportó que en Colombia, en 2014, 37% de los problemas en grandes conjuntos habitacionales fueron amenazas, insultos o agresiones físicas (y en datos absolutos hubo un aumento respecto al año anterior), a la vez que el ruido excesivo constituyó 33% de las denuncias, la basura 21%, el mal uso de las zonas comunes, 5%, y los ruidos y malos olores de mascotas, 4%.

Tanto la Ciudad de México como el Estado de México (que concentran 70% de las viviendas en departamento del país) se encuentran entre las cinco entidades donde se reporta mayor conflicto vecinal; en ambos casos más de 28% de los encuestados lo informaron así (INEGI, 2018b).

También se estimó la proporción de departamentos en edificios a nivel delegacional o municipal. De manera general, los municipios con mayor concentración de viviendas en departamentos pertenecen a la Ciudad de México y Estado de México. Se identificó que la proporción aumenta de forma considerable en algunas delegaciones de la Ciudad de México; por ejemplo, la suma de los departamentos en edificio de las alcaldías de Cuauhtémoc, Iztapalapa, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Coyoacán representa una tercera parte (cerca de medio millón) del total de viviendas incluidas en esa tipología en el país y en cada una de las delegaciones mencionadas constituye una proporción alta con relación a su total (INEGI, 2017a).

Algunos municipios de otras entidades, como la ciudad de Puebla y Guadalajara y Zapopan, en Jalisco, siguen en la lista (con poco más de 55,000 en el primero y alrededor de 80,000 sumando los dos últimos). También están presentes en la lista, aunque de forma menos cuantiosa, municipios como Tijuana, en Baja California, Benito Juárez, en Quintana Roo,

León, en Guanajuato, Acapulco, en Guerrero, Monterrey, en Nuevo León, la ciudad de San Luis Potosí, entre otras. Ello da cuenta de una verticalización de la vivienda en las centralidades de algunas metrópolis mexicanas.

La relación entre incremento de viviendas en departamentos y conflictos vecinales no es fácil de determinar y en este estudio no es posible establecerla. No obstante, tanto la Ciudad de México como Estado de México presentan niveles altos en ambas variables; esto podría estar apuntando hacia ello y se recomienda explorar esa posible relación en mayor profundidad.

Por otro lado, las entidades donde se estimó el menor porcentaje de conflictos vecinales fueron Baja California Sur (11.1%), Tamaulipas (12.4%), Chihuahua (13.6%), Nayarit (15.2%) y Colima (15.9%); en todas ellas menos de 16% de sus habitantes reportaron esa condición. En tales entidades se estimó un porcentaje de percepción de inseguridad en la colonia o localidad por debajo del nacional (50.1%) (INEGI, 2018b).

## COHESIÓN SOCIAL

De acuerdo con las mediciones del CONEVAL respecto de la desigualdad, se tiene que, en 2010, todas las entidades federativas presentaban un coeficiente de Gini superior a 0.4,<sup>69</sup> lo que revela una marcada desigualdad de

<sup>69</sup> El coeficiente de Gini toma valores entre cero y uno; un valor que tiende a uno refleja mayor desigualdad en la distribución del ingreso. Por el contrario, si el valor tiende a cero, existen mayores condiciones de equidad en la distribución del ingreso (CONEVAL, 2011).

ingresos entre la población. En ese mismo sentido, se encontró que el total de los ingresos de la población en situación de pobreza extrema representa, a nivel escala nacional, 8%

del ingreso total de la población no pobre y no vulnerable. A nivel estatal, Tlaxcala es la entidad mejor posicionada, con una razón de ingreso de 13% (ver cuadro 16) (CONEVAL, 2011).

Cuadro 16. Indicadores de cohesión social por entidad federativa, 2010

ENTIDAD FEDERATIVA	COEFICIENTE DE GINI	RAZÓN DE INGRESO <sup>1</sup>	ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE REDES SOCIALES <sup>2</sup>	GRADO DE COHESIÓN SOCIAL <sup>3</sup>
Nacional	0.509	0.08	-	-
Aguascalientes	0.507	0.09	Medio	Alta cohesión social
Baja California	0.506	0.09	Medio	Alta cohesión social
Baja California Sur	0.486	0.08	Medio	Alta cohesión social
Campeche	0.513	0.08	Medio	Alta cohesión social
Coahuila	0.477	0.09	Medio	Alta cohesión social
Colima	0.419	0.09	Medio	Alta cohesión social
Chiapas	0.541	0.08	Medio	Alta cohesión social
Chihuahua	0.473	0.09	Medio	Alta cohesión social
Distrito Federal	0.517	0.09	Medio	Alta cohesión social
Durango	0.469	0.11	Medio	Alta cohesión social
Guanajuato	0.433	0.11	Medio	Alta cohesión social
Guerrero	0.514	0.08	Medio	Baja cohesión social
Hidalgo	0.465	0.10	Bajo	Alta cohesión social
Jalisco	0.460	0.09	Medio	Alta cohesión social
México	0.468	0.11	Bajo	Alta cohesión social
Michoacán	0.487	0.09	Medio	Alta cohesión social
Morelos	0.420	0.11	Medio	Alta cohesión social
Nayarit	0.487	0.08	Alto	Alta cohesión social
Nuevo León	0.498	0.09	Alto	Alta cohesión social
Oaxaca	0.511	0.08	Bajo	Alta cohesión social
Puebla	0.482	0.09	Medio	Alta cohesión social
Querétaro	0.487	0.09	Medio	Alta cohesión social
Quintana Roo	0.475	0.08	Medio	Alta cohesión social
San Luis Potosí	0.508	0.08	Medio	Alta cohesión social

ENTIDAD FEDERATIVA	COEFICIENTE DE GINI	RAZÓN DE INGRESO <sup>1</sup>	ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE REDES SOCIALES <sup>2</sup>	GRADO DE COHESIÓN SOCIAL <sup>3</sup>
Sinaloa	0.465	0.10	Alto	Alta cohesión social
Sonora	0.479	0.09	Alto	Alta cohesión social
Tabasco	0.478	0.10	Bajo	Alta cohesión social
Tamaulipas	0.450	0.11	Medio	Alta cohesión social
Tlaxcala	0.425	0.13	Medio	Alta cohesión social
Veracruz	0.534	0.08	Medio	Alta cohesión social
Yucatán	0.462	0.11	Medio	Alta cohesión social
Zacatecas	0.521	0.08	Medio	Alta cohesión social

Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la Medición de la Cohesión Social (CONEVAL, 2011).

<sup>1</sup> Se determina como el cociente del promedio del ingreso corriente total per cápita de la población en situación de pobreza extrema respecto al promedio del ingreso corriente total per cápita de la población no pobre y no vulnerable.

<sup>2</sup> Se define como el grado de percepción que las personas de 12 años o más tienen acerca de la dificultad o facilidad de contar con apoyo de redes sociales en situaciones hipotéticas.

<sup>3</sup> Se considera de alta cohesión social a los estados con polo derecho (de baja marginación) o sin polo y de baja cohesión social a los estados polarizados o con polo izquierdo (de alta marginación).

En cuanto a las redes sociales de apoyo, solo Sinaloa, Sonora, Nuevo León y Nayarit registran un grado alto de percepción de apoyo de redes sociales en situaciones adversas, caso contrario a la baja percepción que se tiene en el Estado de México, Tabasco, Hidalgo y Oaxaca, lo que se traduce en que una buena parte de la población que habita en esas entidades consideran difícil contar con el apoyo de redes sociales en situaciones adversas hipotéticas (CONEVAL, 2011).

En cuanto a la polarización social en las entidades (ver cuadro 15), se identificó que Campeche, Chiapas, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, Puebla, San Luis Potosí, Tabasco, Veracruz, Yucatán y Zacatecas no se encuentran polarizados en ningún nivel, lo que habla de una mayor igualdad en términos de contar con condiciones favorables

de las viviendas, ingresos y nivel educativo en toda su población (CONEVAL, 2011).

Por otro lado, solo Guerrero se considera un estado polarizado, lo que significa que una tercera parte de su población de encuentra en condiciones favorables y otra tercera parte, en situación precaria en cuanto a vivienda, ingresos y nivel educativo, es decir, existe una marcada desigualdad entre su población. Esto se refuerza con el hecho de que, en 2010, Guerrero fue la única entidad que mostró un grado de cohesión social bajo a nivel estatal, lo

En 2010, Guerrero fue la única entidad que presentó un grado de cohesión social bajo a nivel estatal.

que coincide con que más de 80% de sus municipios también presentan baja cohesión social. Además, reporta un coeficiente de Gini de 0.514, lo que indica una marcada desigualdad de ingresos entre sus habitantes. Al respecto, si bien en la mayoría de las entidades se advierte

un grado de cohesión social alto a nivel estatal (ver cuadro 17), como se señaló, registran un índice de Gini tendente a uno; esto, en realidad, refleja una clara desigualdad entre su población (CONEVAL, 2011).

Cuadro 17. Entidades por grado de polarización social, 2010

GRADO DE POLARIZACIÓN SOCIAL	ENTIDADES FEDERATIVAS
<b>Polarizados</b>	Guerrero
<b>No polarizados</b>	Campeche, Chiapas, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, Puebla, San Luis Potosí, Tabasco, Veracruz, Yucatán, Zacatecas
<b>Polo de baja marginación</b>	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Coahuila, Colima, Chihuahua, Ciudad de México, Durango, Jalisco, México, Morelos, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas, Tlaxcala
<b>Polo de alta marginación</b>	-

Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de de la Medición de la Cohesión Social (CONEVAL, 2011).

El único indicador sobre la medición de cohesión social que tiene información más actualizada es el de desigualdad económica (coeficiente de Gini). En 2016, a nivel nacional, el coeficiente de Gini obtuvo un valor de 0.498, lo que revela una marcada desigualdad de ingresos entre la población.<sup>70</sup> Las entidades federativas

con mayor desigualdad de ingresos son Nuevo León (0.578), Guanajuato (0.576), Chiapas (0.508) y Ciudad de México (0.507), donde la desigualdad es más alta que la nacional. En contraparte, Tlaxcala (0.378) es el que reporta menor desigualdad (ver cuadro 18).

Cuadro 18. Evolución del coeficiente de Gini por entidad federativa, 2010-2016

ENTIDAD	2010	2012	2014	2016
<b>Nacional</b>	0.509	0.498	0.503	0.498
<b>Aguascalientes</b>	0.507	0.479	0.486	0.416

<sup>70</sup> El coeficiente de Gini toma valores entre cero y uno; un valor que tiende a uno refleja mayor desigualdad en la distribución del ingreso. Por el contrario, si el valor tiende a cero, existen mayores condiciones de equidad en la distribución del ingreso (CONEVAL, 2011).

ENTIDAD	2010	2012	2014	2016
<b>Baja California</b>	0.506	0.465	0.434	0.430
<b>Baja California Sur</b>	0.485	0.493	0.454	0.439
<b>Campeche</b>	0.514	0.533	0.500	0.467
<b>Coahuila</b>	0.476	0.464	0.503	0.417
<b>Colima</b>	0.420	0.445	0.457	0.423
<b>Chiapas</b>	0.541	0.535	0.517	0.508
<b>Chihuahua</b>	0.473	0.500	0.458	0.473
<b>Ciudad de México</b>	0.517	0.457	0.507	0.507
<b>Durango</b>	0.470	0.499	0.446	0.415
<b>Guanajuato</b>	0.433	0.463	0.449	0.576
<b>Guerrero</b>	0.516	0.533	0.489	0.471
<b>Hidalgo</b>	0.465	0.480	0.504	0.430
<b>Jalisco</b>	0.461	0.473	0.468	0.422
<b>México</b>	0.468	0.470	0.461	0.414
<b>Michoacán</b>	0.489	0.472	0.452	0.424
<b>Morelos</b>	0.420	0.433	0.467	0.437
<b>Nayarit</b>	0.488	0.498	0.471	0.472
<b>Nuevo León</b>	0.498	0.485	0.453	0.578
<b>Oaxaca</b>	0.509	0.511	0.513	0.493
<b>Puebla</b>	0.481	0.485	0.572	0.439
<b>Querétaro</b>	0.487	0.503	0.488	0.480
<b>Quintana Roo</b>	0.477	0.477	0.494	0.435
<b>San Luis Potosí</b>	0.507	0.492	0.477	0.450
<b>Sinaloa</b>	0.466	0.466	0.486	0.428
<b>Sonora</b>	0.479	0.477	0.476	0.498
<b>Tabasco</b>	0.478	0.516	0.456	0.459
<b>Tamaulipas</b>	0.449	0.466	0.478	0.474
<b>Tlaxcala</b>	0.425	0.420	0.411	0.378
<b>Veracruz</b>	0.533	0.493	0.490	0.489
<b>Yucatán</b>	0.462	0.461	0.511	0.452
<b>Zacatecas</b>	0.521	0.526	0.507	0.491

Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones del CONEVAL a partir del MCS-ENIGH 2010, 2012, 2014 y el MEC 2016 del MCS-ENIGH (CONEVAL-INEGI, 2016).

Finalmente, en cuanto a la evolución del coeficiente de Gini, el indicador no ha mostrado una tendencia clara. Además, el valor reportado para 2016 no es comparable con los datos previos, como resultado del cambio en la metodología de levantamiento de información de la ENIGH 2016.

### PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD EN LOS BARRIOS

La seguridad en el barrio resultó ser un aspecto relevante que puede estar vulnerando, en alguna medida, el derecho a la vivienda digna y decorosa, y manifestando la ausencia de redes sociales y capital social. Se encontró que 24.3% de los mexicanos se sienten inseguros en su vivienda (INEGI, 2018b). En Tabasco (43.1%), Puebla (31.6%) y Tlaxcala (30.3%) se estimó que el porcentaje de personas que se sienten inseguras en su vivienda supera el promedio nacional. Además, 70.1% de los mexicanos perciben inseguridad en las calles (INEGI, 2018b). De manera consistente, en el Estado de México (84.2%), Ciudad de México (83.8%) y Tabasco (87.3%) se reportó mayor percepción de inseguridad en las calles (INEGI, 2018b). A esto se agrega que la percepción de inseguridad, en general, también es alta; esto se refleja en que el 79.4% de los mexicanos se sienten inseguros, promedio excedido en 13 entidades federativas, entre las que destacan la Ciudad de México (88.3%), Veracruz (88.8%), Zacatecas (89.5%), Estado de México (91.8%) y Tabasco (91.9%) (INEGI, 2018b).

Se presentan diferencias por sexo, aunque moderadas o bajas. Los hombres reportaron cinco puntos porcentuales menos que las mujeres en inseguridad en la vivienda (21.6 y 26.7%, respectivamente) (INEGI, 2018b) y casi seis puntos porcentuales más en inseguridad en la calle (mujeres 72.9% y hombres 67%) (INEGI, 2018b).

Por otro lado, se identificó una proporción alta (89.3%) de personas que reportan la presencia de prácticas asociadas a la inseguridad en sus barrios (consumo de alcohol en la calle, robos o asaltos frecuentes, consumo o venta de drogas, pandillerismo, disparos frecuentes y homicidios); a nivel nacional, el 63.3% de las personas tienen conocimiento de consumo de alcohol en la calle, el 47.5%, de robos o asaltos frecuentes, y 45.6% de consumo de droga (INEGI, 2018b). En el área metropolitana del Valle de México (Ciudad de México y Estado de México), 67.6% señala que se consume alcohol en la calle, 69%, que existen robos o asaltos frecuentes, y 60.5% que se consume droga (INEGI, 2018b).

A modo de cierre, se concluye que la región del país que concentra la peor calidad comunitaria está constituida por Estado de México, Ciudad de México, Morelos, Puebla y Tlaxcala. Estas entidades conjugan los porcentajes más altos de percepción de conflictos vecinales, niveles altos de percepción de inseguridad en el entorno inmediato a la vivienda, de prácticas asociadas a la inseguridad, así como niveles de satisfacción con la vivienda menores que el porcentaje nacional.

Una segunda región con baja calidad comunitaria la constituyen Tabasco, Campeche y Quintana Roo, que presentan las mismas características que el primer grupo; además, destaca el caso de Guerrero, donde también se observa un alto porcentaje de reportes de prácticas asociadas a la inseguridad, conflictos vecinales y de inseguridad en la colonia, además de que, en 2018, no se reportó entre su población satisfacción por el vecindario (INEGI, 2018c; INEGI, 2018b) (ver cuadro 19).

Las entidades que concentran la peor calidad comunitaria son Estado de México, Ciudad de México, Morelos, Puebla, Tlaxcala, Guerrero, Tabasco, Campeche y Quintana Roo.

Cuadro 19. Entidades con peores puntajes en variables de calidad comunitaria

ENTIDADES	PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE REPORTA			
	SATISFACCIÓN VECINDARIO*	PRÁCTICAS ASOCIADAS A LA INSEGURIDAD <sup>1**</sup>	CONFLICTOS VECINALES**	SENTIRSE INSEGURA EN SU COLONIA**
Estado de México	35.5	96.5	28.7	63.7
Ciudad de México	21.6	96.5	28.1	63.3
Morelos	35.6	93.6	29.3	53.6
Tlaxcala	32.3	94.6	27.4	44.9
Puebla	19.2	92.3	19.2	48.5
Guerrero	0.0	86.9	26.2	36.2
Tabasco	11.1	95.6	30.8	64.4
Campeche	21.2	90.9	34.5	44.1
Quintana Roo	20.5	88.9	21.6	43.9

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del BIARE 2018\* (INEGI, 2018c) y la Envipe 2017 (INEGI, 2018b)\*\*.

<sup>1</sup> En prácticas asociadas a la inseguridad se consideran: consumo de alcohol en la calle, robos o asaltos frecuentes, consumo o venta de drogas, pandillerismo, disparos frecuentes y homicidios.

Por el contrario, las entidades con la mayor calidad comunitaria son Coahuila, Durango, Sinaloa, Chihuahua, Tamaulipas, Nuevo León, Baja California y Colima. En esos estados se identificaron los niveles más bajos de percepción de conflictos vecinales, niveles

de percepción de inseguridad y de prácticas asociadas a esta menores que el porcentaje nacional, así como niveles de satisfacción con el vecindario superiores al porcentaje nacional (ver cuadro 20).

Cuadro 20. Entidades con los mejores puntajes en variables de calidad comunitaria

ENTIDADES	PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE REPORTA			
	SATISFACCIÓN VECINDARIO*	PRÁCTICAS ASOCIADAS A LA INSEGURIDAD <sup>1**</sup>	CONFLICTOS VECINALES**	SENTIRSE INSEGURA EN SU COLONIA**
Coahuila	63.6	81.7	25.2	27.9
Durango	53.5	83.9	18.6	30.9
Sinaloa	74.4	86.0	17.0	31.9
Chihuahua	52.8	79.7	13.6	32.3
Tamaulipas	42.9	76.9	12.4	38.5
Nuevo León	56.3	86.1	19.3	40.1
Baja California	53.3	87.6	17.0	43.3
Colima	59.6	85.3	15.9	45.1

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del BIARE 2018\* (INEGI, 2018c) y la Envepe 2017 (INEGI, 2018b)\*\*.

<sup>1</sup>En prácticas asociadas a la inseguridad se consideran: consumo de alcohol en la calle, robos o asaltos frecuentes, consumo o venta de drogas, pandillerismo, disparos frecuentes y homicidios.

# CAPÍTULO 3.

## BRECHAS DE CUMPLIMIENTO

## POBLACIÓN INDÍGENA

A lo largo de la descripción y el desarrollo de los temas que comprende el diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa ha destacado, de manera sistemática, la condición de desventaja de la población indígena en comparación con el resto de la población mexicana.

En cuanto a las condiciones generales de la vivienda, las brechas son importantes; en el caso de rezago de vivienda, 79.1% de la población indígena presenta esta situación frente a

44.7% reportado a nivel nacional (ver cuadro 21). Este indicador, visto de forma desglosada, muestra que existe una necesidad de vivienda completa de 15.2% y en necesidad de mejoramiento, 63.9% (INEGI, 2015a). La carencia en la calidad y espacios de la vivienda está presente en 30.2% de la población indígena, tres veces la proporción de la población no indígena (CONEVAL, 2017a). Lo anterior revela una mayor carencia en las condiciones físicas de la vivienda para esta población. Un tema preocupante en términos de habitabilidad y los riesgos a la salud es la proporción de viviendas que usan leña o carbón para cocinar, situación que para la población indígena es más de cuatro veces mayor que la nacional (CONEVAL, 2017a).

**79.1% de la población indígena presenta rezago de vivienda frente al 44.7% reportado a nivel nacional.**

**Cuadro 21. Indicadores seleccionados para la valoración del derecho a la vivienda digna y decorosa de la población indígena y no indígena**

ASPECTOS VALORADOS	NACIONAL (%)	POBLACIÓN INDÍGENA
Rezago de vivienda	44.7	(%)
Necesidad de vivienda completa	11.6	15.2
Necesidad de mejoramiento de vivienda	33.1	63.9
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	10.2	30.2
Viviendas particulares en donde usan leña o carbón para cocinar	14.8	58.8*
Viviendas propias con escrituras	83.7	76.4
Viviendas particulares propias con una mujer como titular de las escrituras	40.8	30.9

ASPECTOS VALORADOS	NACIONAL (%)	POBLACIÓN INDÍGENA
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	15.5	56.3
Personas que cuentan con agua entubada dentro de la vivienda	94.5	87.2*
Personas que cuentan con drenaje sanitario dentro de la vivienda	91.6	73.1*
Personas que cuentan con electricidad dentro de la vivienda	99.0	95.6*
Viviendas particulares habitadas que cuentan con servicio de internet	33.0	11.3
Viviendas particulares habitadas que cuentan con algún tipo de teléfono	84.8	58.2

Fuente: Elaboración propia con información de la EIC 2015 (INEGI, 2015a) y el MEC del MCS-ENIGH 2016 (CONEVAL-INEGI, 2016). \*CDI (2017).

La brecha en cuanto a la seguridad en la tenencia es de más de siete puntos porcentuales (83.7% el promedio nacional frente a 76.4% en población indígena) (INEGI, 2015a), situación agudamente pronunciada en el caso de las mujeres indígenas, con más de 10 puntos porcentuales en relación con el porcentaje nacional: 30.9% de las viviendas habitadas por población indígena poseen escrituras a nombre de una mujer, mientras que, a nivel nacional, 40.8% de las viviendas tienen a una mujer como titular o cotitular de la propiedad (INEGI, 2015a).

En cuanto a la disponibilidad de infraestructura para servicios básicos y complementarios, se identificó de modo consistente una brecha, la cual se refleja, en forma agregada, en que 56.3% de la población indígena presenta carencia por acceso a los servicios básicos de la vivienda frente a 15.5% de la población no indígena (CONEVAL, 2017a). De manera desagregada por tipo de servicio también se

verifican estas diferencias; en cuanto al acceso al drenaje sanitario (18.5 puntos porcentuales de diferencia respecto del promedio nacional), agua entubada (7.3 puntos porcentuales de diferencia) y, en menor medida, electricidad (3.4). En lo referente a los servicios complementarios, la brecha en el servicio de algún tipo de telefonía es de 26.6 puntos porcentuales y de internet, de 21.7 a favor de la población no indígena (INEGI, 2015a; CDI, 2017).

En las viviendas rurales aisladas con población indígena de algunos estados del sur y del centro del país se registró un menor capital espacial en su dimensión territorial que incluye la ubicación, infraestructura y conectividad y, presumiblemente, en su dimensión individual o grupal.

El CONEVAL, en su *Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2018*, reportó que la población indígena encuentra mayores dificultades para ejercer sus derechos que el resto de la población. Al respecto, en 2016,

71.9% de la población indígena se encontraba en situación de pobreza (43.9% moderada y 28% extrema) frente a 43.6% de la población nacional (35.9 moderada y 7.6 extrema) (CONEVAL, 2018d); esto podría explicar en parte la tendencia a una mayor precariedad en la vivienda y un bajo acceso al financiamiento de vivienda.<sup>71</sup>

A nivel regional, destaca que entidades como Oaxaca, Chiapas, Guerrero, Puebla y Tlaxcala, cuya población indígena alcanza la mitad de su población total, revelan un amplio rezago en vivienda, así como de cobertura de servicios básicos y complementarios. Además,

los sismos ocurridos en septiembre de 2017 afectaron en especial a Chiapas y Oaxaca, con más de 58,000 viviendas con daños parciales o totales en Chiapas y más de 63,000 en Oaxaca (Senado de la República, 2017). Es probable que las afectaciones derivadas de estos eventos profundicen las brechas entre la población indígena y no indígena de estas entidades. En este contexto se hace prioritario implementar acciones enfocadas a cerrar brechas y generar igualdad de oportunidades para mejorar la calidad de vida en estas regiones y en las comunidades indígenas en general (CONEVAL, 2018d).

## LOS JÓVENES

Como se señaló, cerca de la mitad de las viviendas del país constituyen el rezago habitacional (presentan carencias en sus materiales o hacinamiento). En México, casi una tercera parte de la población es joven (37.5 millones) y, se puede afirmar, cerca de una tercera parte de los jóvenes habitan una vivienda con condiciones de rezago habitacional (CONEVAL, 2017a). Al respecto, 13.2% de los jóvenes presentan carencia por calidad y espacios de la vivienda y 19.9%, carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2017a).

Aunado a lo anterior, el rezago habitacional se agrava en viviendas de población indígena al alcanzar cerca de 80%; por lo tanto, los jóvenes indígenas representarían un grupo vulnerable. En el ámbito rural de la región sur (Chiapas, Oaxaca y Guerrero), el rezago habitacional oscila entre 70 y 80% de las viviendas; de nuevo, se podría aseverar que en esa región los jóvenes representan un grupo afectado de manera importante. En particular, en las comunidades rurales de Chiapas, 96.5% de las viviendas son parte del rezago habitacional; por lo tanto, la totalidad de los jóvenes

<sup>71</sup> En el estudio diagnóstico se identificó una baja cobertura de subsidios y créditos a la vivienda en los segmentos de la población con menores ingresos en los que están ubicados los más pobres, entre ellos una buena parte de la población indígena.

de comunidades rurales de Chiapas habitan espacios en esta condición.

Acercas de la pobreza, el CONEVAL reportó que, en 2016, 44.3% de los jóvenes a nivel nacional (40.6% en el ámbito urbano y 56.5% en el rural) se encontraban en esa situación. Además, 50.6% de la población joven tenía un ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos, es decir, sus ingresos mensuales no le permitían cubrir el valor de una canasta alimentaria, más bienes y servicios básicos, lo que incluye transporte público, educación, cultura y recreación, cuidados de la salud, entre otros elementos esenciales. En cuanto al nivel salarial de la población joven ocupada, solo 2.6% podía acceder a la adquisición de vivienda nueva,<sup>72</sup> pues percibía más de cinco salarios mínimos (CONEVAL, 2018d).<sup>73</sup> Estos indicadores están fuertemente ligados a las barreras a la accesibilidad.

Respecto de la posibilidad de rentar, de acuerdo con la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (s.f.), considerando el ingreso de los jóvenes, la renta de una vivienda puede llegar a representar entre 40 y 50% del presupuesto mensual, sin incluir los servicios, lo que implica una barrera para los jóvenes para acceder a una vivienda. Esto se traduce en

que 50% de los jóvenes de entre 18 y 24 años viven con sus padres (Flores, s.f.).

Finalmente, cabe señalar que, además de estas barreras, los jóvenes son de los grupos sociales más discriminados, lo que limita su acceso efectivo a diversos derechos, incluido el de la vivienda; por ejemplo, 38% de las mujeres de 18 años y más no le rentaría un cuarto de su vivienda a un joven; en el caso de los hombres, la proporción es de 39%. Además, a 3.8% de los jóvenes de 12 a 29 años de edad les han negado algún crédito de vivienda, lo que significa una barrera para el disfrute de los jóvenes a su derecho a la vivienda (INEGI, 2018a).

## POBLACIÓN QUE HABITA EN ALBERGUES, REFUGIOS O SE ENCUENTRAN EN SITUACIÓN DE CALLE

Más allá del rezago de la vivienda, de la seguridad jurídica de la tenencia, y de la falta de capacidad para adquirir financiamiento para la vivienda, que plantean retos en el disfrute pleno del derecho, es importante reconocer que existe población que habita en albergues, refugios o se encuentra en situación de calle; por ello, son quienes presentan la mayor desventaja en cuanto al ejercicio de sus derechos.

<sup>72</sup> De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2017, los jóvenes que ganan menos de cinco salarios mínimos constituyen 76.3% del total de ocupados, 9.9% reportó no percibir ingresos y el restante 11.2% no especificó su ingreso.

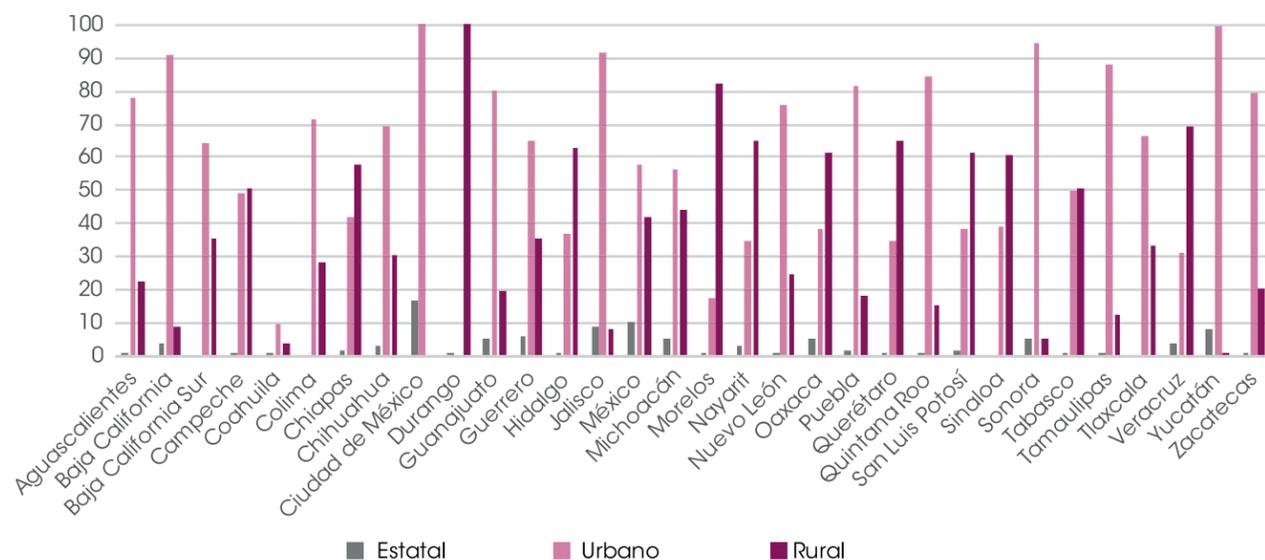
<sup>73</sup> Como se señaló en el apartado "Medios para la accesibilidad económica de la vivienda", de acuerdo con el Informe alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, de Habitat International Coalition (2017), en México, la compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos.

5.1% de las viviendas que se registran en México son locales no construidos para habitación, viviendas móviles o refugios. Se estima que estas superan las 24,000 viviendas donde habitan más de 64,000 personas, distribuidas de la siguiente manera: en locales no construidos para habitación residen 28.8 mil personas, en viviendas móviles 26.8 mil, y en refugios,<sup>74</sup> 8.8 mil (INEGI, 2015a). Desde la perspectiva del derecho a la vivienda digna y decorosa, estos inmuebles permiten identificar a un sector de

personas que habitan lugares que podrían no contar con los elementos mínimos de habitabilidad.<sup>75</sup>

En particular, resalta la población que viven en refugios, dado que es vulnerable por no contar con un inmueble diseñado para ser habitado. Esta población se concentra en las localidades urbanas donde la brecha entre los ámbitos urbano y rural es de más de 47 puntos porcentuales (ver gráfica 16).

**Gráfica 16. Porcentaje de personas que habitan un refugio, por entidad federativa y ámbito territorial, 2015**



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones de la EIC 2015 (INEGI, 2015a).

<sup>74</sup> Los refugios son lugares como cuevas, tubos de drenaje, registros de agua o teléfono, puentes, tiendas de campaña o refugios similares que sirvan de vivienda a una o más personas (INEGI, 2014, p. 67). No debe confundirse este concepto como los lugares provisionales usados para socorrer a personas afectadas por desastres.

<sup>75</sup> El INEGI no recaba la información sobre infraestructura y materiales de dichas viviendas por considerar que, aun cuando están habitadas, no fueron diseñadas para habitación o no están adaptadas para ser ocupadas (INEGI, 2015, p. 21).

A nivel estatal, cuatro entidades federativas acumulan poco más de 43% de las personas que viven en refugios. Destacan Ciudad de México, que concentra casi 17% de las personas que habitan en refugios (que equivalen a cerca de 1.5 mil personas), Estado de México, con casi 9.7%, (849 personas), Jalisco, con 8.8% (770 personas), y Yucatán, con 8.2% (720 personas) (INEGI, 2015a).

Ahora bien, las personas en situación de calle son aquellas que

carecen de residencia fija y que pernoctan en lugares, públicos o privados, que no tienen las características básicas de una vivienda aunque cumplan esa función (no incluye campamentos), [...] o que reciben alojamiento temporal o por períodos significativos, provisto por instituciones que les brindan apoyo biopsicosocial (Ministerio de Desarrollo Social del Gobierno de Chile, 2014).

La población callejera es un grupo social diverso, conformado por niñas, niños, jóvenes, adultos mayores, familias enteras, personas con discapacidad o con diversos problemas de salud y adicciones. Algunos aspectos que suelen estar presentes entre la población de la calle, y en especial en la urbana, son la extrema pobreza, los vínculos familiares frágiles y la inexistencia de una vivienda convencional regular (Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, s.f.).

A nivel nacional, no se cuenta con información referente a cuántas personas se encuentran en situación de calle. No obstante, a

nivel estatal este estudio pudo identificar dos esfuerzos para conocer más información sobre esta población. Por un lado, el Censo de las Poblaciones Callejeras 2017 de Ciudad de México y, por el otro, el estudio Todos Contamos, de la ciudad de Hermosillo, Sonora, levantado entre enero de 2016 y marzo de 2017.

El censo conducido en Ciudad de México señala que, en 2017, se identificaron casi 6.8 mil personas en situación de calle, de las cuales 4.4 mil se encontraban en el espacio público y 2.4 mil, en albergues. 83% de la población en situación de calle eran hombres de 19 a 59 años, seguidos de mujeres en el mismo grupo etario (11.29%), personas adultos mayores (3.7%) y, por último, niñas y niños (1.9%) (Censo de las Poblaciones Callejeras 2017). En la ciudad de Hermosillo, el estudio Todos Contamos identificó 600 personas en situación de calle, de las cuales 95.4% eran hombres y 4.6% mujeres. La edad promedio de la población en situación de calle de la ciudad de Hermosillo era de 43 años y, entre los grupos etarios, el de 25 a 34 años (24.5%) y el de 35 a 44 años (24.7%) se reportó en mayor proporción (Censo Todos Contamos 2016-2017).

La carencia de información sobre esta población es una limitante para reconocer los espacios de intervención a nivel nacional; por ello, es urgente que se lleven a cabo las acciones conducentes para conocer las condiciones y características de dicha población y, así, poder diseñar estrategias efectivas que logren revertir su situación de vulnerabilidad.



# *CAPÍTULO 4.* CONCLUSIONES

En este estudio se planteó un modelo de derecho a la vivienda digna y decorosa que prevé una serie de factores que inciden en las condiciones materiales y funcionales de la vivienda, en el entorno donde está emplazada (barrio e incluso asentamiento) y en el clima social que se da en los barrios. El modelo quedó constituido por tres dimensiones: accesibilidad, disponibilidad y calidad. Esta última se subdivide en calidad técnica/constructiva, adaptabilidad y calidad comunitaria.

De igual modo, fue posible evaluar el derecho a la vivienda digna y decorosa en México gracias a la información representativa captada por el Censo Nacional de Población y encuestas nacionales relativas a diversos temas que permiten medir el grado de avance en la garantía del derecho. No obstante, en el desarrollo de la operacionalización y medición del derecho a la vivienda digna y decorosa a través del modelo propuesto se encontró una insuficiencia de información en algunos temas para diagnosticar, de manera completa, el derecho; por lo tanto, es necesario establecer mecanismos poder recopilarla y sistematizarla y, con base en ella, monitorear el avance en la garantía del derecho.

Las temáticas referidas son:

- El nivel y la suficiencia de acceso a la información relacionada con el derecho a la vivienda digna y decorosa.
- La incidencia de discriminación en el acceso a la vivienda.
- La suficiencia y calidad de los mecanismos y procedimientos referentes a la vivienda

(solicitud de créditos, subsidios, escrituración, entre otros).

- La calidad de la ubicación de las viviendas del país (para ello resultaría conveniente determinar alguna metodología que permita diferenciar las viviendas periféricas y mal ubicadas, principalmente, en las zonas metropolitanas).
- La disponibilidad y calidad del transporte público en los barrios.
- La calidad de los materiales y las técnicas constructivas empleados en las viviendas (más allá de los identificados por la medición multidimensional de la pobreza, en particular en regiones donde se utilizan materiales y técnicas locales).
- La calidad del diseño de las viviendas, incluyendo aspectos como la funcionalidad, la suficiencia de los espacios y otros relacionados con ambientes saludables.
- La calidad del equipamiento en los barrios.
- La imagen y el mantenimiento de las viviendas y los barrios.
- La adecuación cultural de las viviendas y los barrios.
- La incorporación de elementos que den cuenta de la adaptabilidad de las viviendas y los barrios.
- La existencia de espacios comunes y mecanismos en los barrios que contribuyan a la identidad social y del lugar.

Actualmente existe abundante evidencia teórica y empírica sobre las características idóneas de las viviendas en cuanto a sus materiales y diseño, que consideran no solo la

viabilidad económica, sino la sustentabilidad ambiental y elementos de confort y bienestar en sus ocupantes; sin embargo, no es posible traducir ese cuerpo teórico a indicadores que den cuenta del estado actual en la materia.

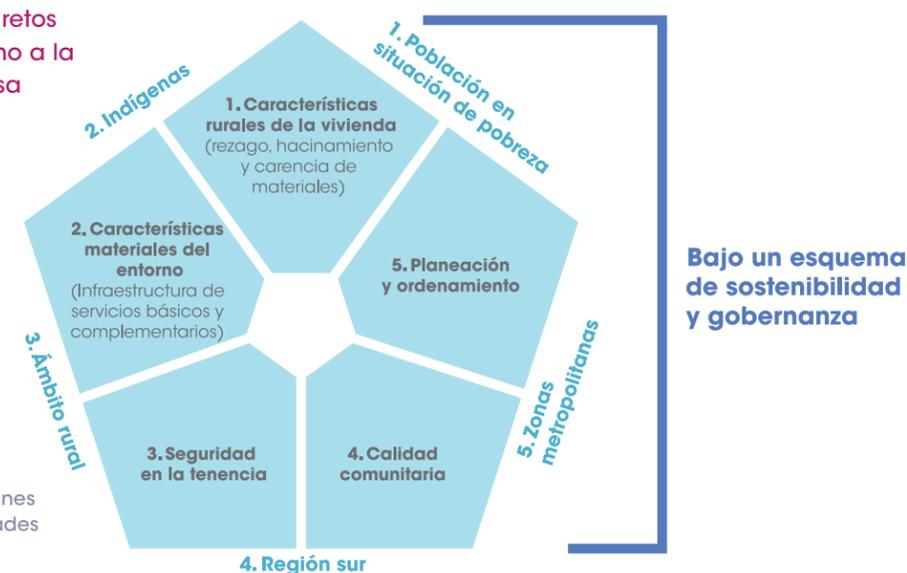
Se reconoce el reto que ello implica en la generación de información estadística, puesto que técnicas como el autorreporte no son efectivas para captar información de naturaleza técnica; no obstante, la evidencia teórica y empírica es tal que tendría que visualizarse en las acciones y los programas más allá de solo determinar cuáles son los materiales precarios en pisos, techos y muros.

La aceptabilidad representa la dimensión del EBD menos operacionalizada y desarrollada conceptualmente. Para ello se consideró en su interior la adecuación cultural y la adaptabilidad. El reto se acrecentó al diseñar

indicadores para medirla; a pesar de las limitaciones, se identificaron niveles bajos de esa cualidad en las viviendas mexicanas, y se encontró que es aceptada como uno de los principios rectores de la política de vivienda en la ley correspondiente, pero sin estar incorporada al diseño de las políticas públicas de vivienda.

A partir de la información del diagnóstico, surgió la necesidad de que las políticas públicas en materia de vivienda incidan en específico en una serie de retos resumidos en esta sección para avanzar en el ejercicio pleno del derecho. De igual manera, se requiere una focalización de esfuerzos en cinco grupos y regiones prioritarias: la población en situación de pobreza, indígenas, el ámbito rural, la región sur del país y las zonas metropolitanas (ver figura 2).

**Figura 2. Grupos en situación de desventaja y principales retos para garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa**



Fuente: Elaboración propia.  
Nota: Este esquema es para fines gráficos; no ubica las prioridades en orden de importancia.

## MEJORAR LAS CARACTERÍSTICAS MATERIALES DE LA VIVIENDA

El rezago afecta a casi a 50% de viviendas en el país, fenómeno que se acentúa en la población de escasos recursos, comunidades indígenas, entorno rural y entidades de sur.

La pobreza está ligada a la falta de acceso a una vivienda digna en México, que se manifiesta en la carencia por calidad de los materiales y hacinamiento. Esto se constató con la información relativa al porcentaje de la población que se encuentra por debajo de la línea de pobreza por ingresos estimada por el CONNEVAL (2017a): 50.6% nacional, por la alta prevalencia de rezago de vivienda: 44.7% nacional (INEGI, 2015a), y con la información de ingreso promedio per cápita por decil económico (INEGI, 2017e; Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, 2016) y su vínculo con la exclusión del mercado formal de vivienda (los primeros seis deciles virtualmente excluidos) (HIC, 2017). Asimismo, se identificó que los subsidios públicos destinados a vivienda no contienen un criterio de focalización que dé prioridad a la población que se ubica en los primeros deciles de ingreso (y mucho menos por debajo de la línea de pobreza por ingresos).

Si bien el rezago es alto a nivel nacional, las brechas dan cuenta de una desigualdad notoria en ciertos grupos y regiones. Uno de los mayores focos rojos de atención en materia de rezago de vivienda se localiza en el entorno rural del país: casi 8 de cada 10 viviendas que se ubican en el entorno rural del país padecen

rezago de vivienda. La incidencia de ese problema comprende una brecha de cerca de 40 puntos porcentuales respecto del entorno urbano (INEGI, 2015a). Además, en términos de rezago, resultó claramente vulnerable la población de las entidades del sur-sureste, como Chiapas (78.2%), Oaxaca (77.8%), Guerrero (72.0%), Veracruz (63.9%) y Campeche (61.2%).

Finalmente, en el tema de rezago de vivienda, en 8 de cada 10 en las que habita una persona que habla alguna lengua indígena tienen rezago habitacional, y esto se agrava en los estados de Chiapas (93.5%), Guerrero (92.5%), Veracruz (91.1%) y San Luis Potosí (90.0%) (INEGI, 2015a).

En el diagnóstico no se observó una distribución equitativa de los subsidios para la vivienda, los cuales, en principio, deberían atender a los segmentos más desfavorecidos (población por debajo de la línea de pobreza por ingresos, población vulnerable en el ámbito rural, estados del sur y comunidades indígenas); por ejemplo, se encontró que, entre 2007 y 2012, alrededor de 42.8% de los subsidios se otorgaron a viviendas pertenecientes a los cinco deciles superiores de ingreso.

La población más vulnerable no tiene acceso al mercado de vivienda, ya que se requiere percibir un ingreso de al menos cinco salarios mínimos para ello, lo cual excluye a los primeros seis deciles de la población, aproximadamente 73.6 millones de mexicanos.

La informalidad laboral y la falta de acceso a créditos y subsidios podría representar otro obstáculo que puede estar relacionado con el hecho de que 64.2% de la producción de vivienda en el país es de autoproducción. De acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (2014), cerca de 60% de los trabajadores en México se desempeñan en empleos informales. Si se considera que 77% de los créditos hipotecarios son otorgados por instituciones como el Infonavit y el Fovissste (Conavi, 2015), se puede concluir que un sector importante de la población accede a la vivienda mediante la autoproducción y con sus propios medios por la imposibilidad de acceder a los mecanismos institucionales.

En cuanto a la autoproducción de la vivienda, a pesar de gozar de importantes ventajas en el sistema familiar y comunitario, tiende, en muchos casos, a mostrar deficiencias estructurales, en los materiales y el diseño, además de estar vinculada a la producción de asentamientos irregulares, que también se ha observado que presentan carencias en infraestructura y diseño. Lo anterior puede estar contribuyendo, por un lado, a la vulnerabilidad ante riesgos naturales (por ejemplo, las viviendas en laderas o en zonas de deslaves) y, por otro, a la expansión de las ciudades y a la conformación de zonas hiperdegradadas en las periferias urbanas, lo que genera un problema de planificación urbana y territorial. Sin embargo, no se dispone de información precisa que permita afirmar con precisión cuántas de las

viviendas autoproducidas se encuentran en esta situación.

Asimismo, se encontró que los mexicanos pertenecientes a los tres deciles inferiores de ingresos reportan que destinan una proporción de sus ingresos para renta de una vivienda mayor que la recomendada por la ONU-Hábitat (30%); por ejemplo, quienes pertenecen al primer decil de ingresos aseguraron que 61% de sus ingresos es para la renta de su vivienda (INEGI, 2014b).

Finalmente, las viviendas que se construirán en el futuro podrían no considerar el actual problema de ubicación, pues se observó que solo el 14.7% de las actuales reservas para vivienda tienen una ubicación adecuada, es decir, próxima a fuentes de empleo y con infraestructura para servicios básicos.

Por lo anterior, es necesario continuar con las acciones que contribuyan a reducir el rezago de la vivienda que prevalece en el país, con especial atención en la población de escasos recursos, comunidades indígenas, entorno rural y entidades del sur; por ejemplo, procurando no disminuir el presupuesto de los programas de apoyo y fomento a la vivienda; mejorando los mecanismos de focalización de los subsidios a la vivienda para lograr una distribución más eficaz que considere a la población más vulnerable, así como implementando estrategias complementarias que contribuyan a abatir el rezago de vivienda, como mecanismos que promuevan el arrendamiento como alternativa o complemento al fomento de la propiedad.

## MEJORAR EL ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y COMPLEMENTARIA

Persisten diferencias en la disponibilidad y el acceso a infraestructura básica, complementaria y servicios básicos en la vivienda, en particular en la población indígena, ámbito rural, zona sur del país (Guerrero, Chiapas y Oaxaca) y periferias urbanas.

En México, 8 de cada 10 personas gozan de infraestructura básica en sus viviendas (solo 19.3% de la población presenta carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda) (CONEVAL, 2017a). Si se desagregan los elementos a partir de los cuales se construye la carencia, se observa que 7.6% de la población no cuenta con agua entubada en sus viviendas; 6.8% no tiene drenaje sanitario; y 0.4% no cuenta con electricidad en su vivienda (CONEVAL, 2017a). Sin embargo, el análisis de brechas revela desigualdades notorias en el ámbito rural respecto al urbano, así como en las periferias urbanas respecto a la centralidad y en algunas entidades federativas.

La región constituida por Chiapas, Oaxaca y Guerrero representa la zona con menor disponibilidad de infraestructura básica, complementaria y servicios en todo el país (INEGI, 2015a; CONEVAL, 2017a). Además, estos tres estados albergan la mayor cantidad de personas que hablan alguna lengua indígena, y son los que presentan el menor acceso a servicios de internet y telefonía fija y móvil. Por otro lado, si bien hay entidades como Aguascalientes, Colima y Ciudad de México, que muestran amplia cobertura de servicios básicos, sus

zonas rurales muestran bajos niveles de cobertura en servicios básicos y de internet. Con base en el análisis de la cobertura de servicios, es posible afirmar la existencia de la falacia ecológica, lo que da cuenta de que el acceso es desigual en zonas periféricas y centrales.

También se identificó como grupo de atención prioritario a la población indígena, quien tiene menos acceso a servicios como agua entubada (87.2%) y drenaje sanitario (73.1%) (CDI, 2017). La mayoría de las comunidades indígenas viven en zonas rurales alejadas o aisladas, lo cual dificulta la provisión de ciertos servicios básicos. Al respecto, el ámbito rural se mostró en desventaja respecto del ámbito urbano en todos los indicadores relativos a la infraestructura básica.

Para contribuir a que las personas ejerzan plenamente su derecho a la vivienda digna y decorosa, es importante garantizar la disponibilidad de infraestructura básica, complementaria y de servicios, en especial en las comunidades indígenas, en la región sur del país, en el entorno rural y en las periferias metropolitanas, mediante acciones que promuevan la eficiencia y suficiencia de las inversiones en infraestructura básica, complementaria y de servicios; impulsen el uso de ecotecnias, sobre todo en zonas rurales de difícil acceso para solventar la carencia de infraestructura básica; y consideren el establecimiento de la obligatoriedad del uso de ecotecnias en todos los desarrollos habitacionales nuevos.

## MEJORAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

La seguridad de la tenencia es un elemento fundamental para el derecho a la vivienda digna y decorosa, ya que protege a los individuos ante cualquier posible eventualidad que ponga en riesgo su posesión. Además, la vivienda constituye uno de los principales activos de la población mexicana, lo que la convierte en una herramienta de protección frente a alguna contingencia.

En México, 13% de las viviendas propias no poseen escrituras o título de propiedad (INEGI, 2015a). Esta situación es más acuciante en el ámbito rural y en la población indígena. Aunado a ello, 1 de cada 6 viviendas particulares habitadas en el país está en alquiler, la segunda forma de tenencia del país, y más de la mitad de ellas no cuentan con un contrato de arrendamiento (INEGI, 2014b).

La vivienda en renta ha funcionado como una alternativa efectiva contra el rezago de vivienda y contra la urbanización expansiva y fragmentada. De acuerdo con la OCDE (2016), en países como Suecia, Holanda y Suiza, la tenencia de la vivienda en propiedad es menor de 10%, alrededor de la mitad de las viviendas están bajo la forma de tenencia en renta, y algunos de ellos tienen una política de vivienda social en renta que parece estar funcionando.

Por otro lado, la titularidad de la propiedad de las viviendas es desigual en hombres y mujeres: del total de viviendas propias a nivel nacional que cuentan con escrituras, 40.8% tienen a una mujer como titular o cotitular de la propiedad (INEGI, 2015a). La situación más apremiante está en las mujeres en el ámbito rural y en la población indígena, ya que en ambos casos solo en 3 de cada 10 viviendas propias con escrituras una mujer es la titular o cotitular.

Al respecto, es importante reducir el número de viviendas habitadas que no cuentan con un título de propiedad o contrato de arrendamiento, y promover la igualdad de género en la titularidad de la vivienda y la tierra, con especial atención en las comunidades indígenas y en el entorno rural. Lo anterior podría materializarse realizando acciones como promover campañas y procesos educativos que busquen incidir en la desigualdad de género en la tenencia de la vivienda y la propiedad de la tierra; propiciar la formalización contractual de viviendas en arrendamiento; y mejorar la eficiencia y eficacia de las instituciones relacionadas con el trámite y otorgamiento de títulos de propiedad de vivienda.

## INCLUIR EL ENFOQUE DE SUSTENTABILIDAD EN LA PLANEACIÓN Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es necesario que las localidades rurales dispongan de los medios necesarios para proveer los servicios básicos y complementarios al igual que las ciudades y que ofrezcan una conectividad con la misma suficiencia y calidad. Como se mencionó, la brecha en las condiciones materiales de la vivienda y su entorno es crítica en la región sur y, especialmente, en las zonas rurales de Chiapas, Oaxaca y Guerrero.

Asimismo, el desarrollo habitacional de las ciudades mexicanas se dirige hacia las periferias y localidades cercanas a ellas, lo cual muestra un patrón extensivo de poblamiento (Conavi, 2015). En ese aspecto, se encontraron brechas dentro de las zonas metropolitanas en cuanto a infraestructura para servicios y muestran una desigualdad del binomio centralidad-periferia urbana y una fragmentación urbana.

La mala ubicación de las viviendas es consistente en las periferias de las ciudades y en las zonas rurales, una situación que puede explicarse mediante el concepto de capital espacial, el cual permite valorar la accesibilidad física a los bienes y servicios. Sin embargo, aunque las urbes presenten mayor capital espacial que el ámbito rural, las zonas más desarrolladas económicamente y con mayor densidad media urbana experimentan problemas en aspectos como la movilidad (entre 15% y 30% de las personas reportan tiempos de traslado mayores de 60 minutos en

las entidades que corresponden a las tres principales zonas metropolitanas del país).

Además de que resuelve el problema de infraestructura básica, el uso de ecotecnias permite avanzar en el diseño sustentable de las políticas en materia de vivienda, por lo cual resulta prioritario que estas tomen en cuenta la inclusión de ecotecnias en ellas. El porcentaje de viviendas con ecotecnias relacionadas con el consumo energético (calentadores solares de agua y paneles solares para generar electricidad) es menor de 4% y, en algunas entidades, no alcanza 1% (INEGI, 2015a). Aunado a lo anterior, se tendría que considerar otro tipo de ecotecnias en las viviendas y en los barrios, así como elementos de diseño y materiales de infraestructura, equipamiento y espacio urbano amigable con el medio ambiente.

En cuanto a las viviendas vulnerables ante riesgos y fenómenos hidrometeorológicos y geológicos, los datos del Cenapred muestran que 35.5% de la población está en zonas de peligro de inundaciones. En Tabasco (100%), Colima (92.1%) y Campeche (85.9%) todas las personas están, prácticamente, en municipios con peligro de inundación. Aguascalientes y Baja California Sur son vulnerables ante sequías y desertificación. Casi dos terceras partes de la superficie de México tienen un riesgo sísmico significativo (Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018, 30 de abril de 2014, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*).

Ante esta situación, es primordial mejorar la calidad de los asentamientos humanos con una visión de planificación sustentable y ordenamiento del territorio. Para ello, podrían plantearse diversas acciones, como diseñar estrategias para desincentivar la construcción de viviendas en zonas de riesgo, protegidas, alejadas u otras consideraciones de zonificación que establece el ordenamiento territorial; impulsar la colaboración entre el gobierno federal, gobiernos locales, el sector privado y la comunidad para consolidar estrategias de ordenamiento territorial que apunten al mejoramiento de los asentamientos; alineación de

programas estatales y municipales de desarrollo urbano, rural y vivienda con el Plan Nacional de Desarrollo, desde una perspectiva de planeación sostenible; garantizar el cumplimiento de los documentos normativos en términos de la planeación e implementación del ordenamiento territorial por los distintos órdenes de gobierno; desarrollar mecanismos para asegurar la prohibición de la construcción de viviendas en zonas de riesgo o protegidas y otras consideraciones, así como promover, con estricto apego al derecho, la reubicación de hogares asentados en zonas de riesgo.

## MEJORAR LA CALIDAD COMUNITARIA EN LA REGIÓN CENTRO, SURESTE DEL PAÍS Y ZONAS METROPOLITANAS

Un aspecto que tiene que ver con la baja calidad comunitaria es que puede estar asociada, en alguna medida, a la vivienda en departamento y a las densidades poblacionales mayores. Aunque a nivel nacional solo 5% de las viviendas (poco más de 1.5 millones) son departamentos en edificios, en algunas entidades el porcentaje es notoriamente mayor y ha presentado un aumento acelerado; por ejemplo, en 2010, una tercera parte de las viviendas en la Ciudad de México pertenecían a esa tipología, y en 2015, la cantidad ascendió a cerca de 50%. En Ciudad de México también se identificó una densidad poblacional alta y

se estimó uno de los mayores porcentajes de percepción de conflictos entre vecinos (28.1%) (INEGI, 2018b); esa entidad forma parte de la región del país con la peor calidad comunitaria.

Aunado a lo anterior, 1 de cada 3 mexicanos (33.2%) no confía en la gente de su barrio (INEGI, 2018b). La región centro (Estado de México, Ciudad de México, Morelos, Puebla y Tlaxcala) concentra la peor calidad comunitaria: porcentajes más altos de percepción de conflictos vecinales (casi seis puntos porcentuales más que el porcentaje nacional, salvo en el caso de Puebla), niveles altos tanto de percepción de inseguridad en el entorno

inmediato a la vivienda (cercanos a 90%) como de prácticas asociadas a la inseguridad (entre 1 y 10 puntos porcentuales más que el porcentaje nacional) y bajos niveles de satisfacción con el vecindario (Puebla, por ejemplo, reporta una proporción de población satisfecha con el vecindario muy por debajo del promedio nacional, que es de 11.1) (INEGI, 2018b; INEGI, 2018c).

Estado de México es la entidad con la menor calidad comunitaria; su tasa de equipamiento recreativo está muy por debajo de la nacional (10 veces menor) y una tasa de equipamiento cultural y centros comunitarios menor que la nacional; esto, probablemente, refleja la insuficiencia de espacios para la convivencia y el desarrollo comunitario (INEGI, 2015a; INEGI, 2015b; SIC, s.f.). También se identificaron problemas de tiempos excesivos de traslado al trabajo: una tercera parte de los habitantes del Estado de México invierte más de 60 minutos en trasladarse a su centro de trabajo (INEGI, 2015a).

Una segunda región con baja calidad comunitaria la constituyen los estados de Tabasco, Campeche y Quintana Roo, los cuales conjugan porcentajes altos de percepción de conflictos vecinales (entre 8 y 11 puntos porcentuales más que el porcentaje nacional), niveles altos de percepción tanto de inseguridad en el entorno inmediato a la vivienda (Tabasco, por ejemplo, reporta que 87.3% de su población se siente insegura en las calles) como de prácticas asociadas a la inseguridad (entre 2 y 11 puntos porcentuales por encima del porcentaje

nacional), así como porcentajes de satisfacción con el vecindario que van de 11.1% en el caso de Tabasco hasta 21.21% en Campeche y 20.51% en Quintana Roo (INEGI, 2018c; INEGI, 2018b).

Tabasco representa un foco rojo en materia de calidad comunitaria; la brecha más crítica en esa entidad se encuentra en la percepción de inseguridad con más de 17 puntos porcentuales por encima del dato nacional (INEGI, 2018c; INEGI, 2018b). Guerrero, por su parte, presentó baja calidad comunitaria y es de mencionar que, en 2018, ninguna persona reportó satisfacción con su vecindario (INEGI, 2018c).

Es indispensable promover la calidad comunitaria en los barrios y poner el acento en las entidades del centro y sureste, así como en las zonas metropolitanas; analizar la necesidad de fortalecer las estrategias de prevención y contención de delitos en el barrio con un esquema de participación ciudadana; fomentar la creación de instancias y mecanismos que logren mediar los conflictos vecinales de manera efectiva; y garantizar la disponibilidad y calidad de los espacios públicos que faciliten la convivencia comunitaria.

De igual forma, analizar los distintos elementos del derecho a la vivienda digna y decorosa permitió visualizar hallazgos contundentes en materia de brechas, de grupos altamente vulnerables, tanto en aspectos relacionados con las condiciones de esta como de su entorno físico y social.

Resultó concluyente que las brechas más acuciantes en cuanto al goce del derecho se presentan en las viviendas en las que habita al menos una persona que hable alguna lengua indígena, así como en las del ámbito rural. Si bien se identificaron diferencias importantes al calcular los distintos indicadores por entidad federativa, las carencias se agudizan en algunas zonas o comunidades de ciertas entidades. Algunos de los hallazgos sobre brechas en materia de infraestructura coinciden con los postulados teóricos concernientes a la marginación y las zonas hiperdegradadas, que tienden a ubicarse en las periferias de la ciudad.

También fue posible detectar algunos retos en materia de vivienda por regiones y entidades que tendrían que orientar la acción gubernamental y la priorización y focalización de esfuerzos; por ejemplo, se constató un rezago pronunciado en las viviendas rurales de Chiapas y un nivel de hacinamiento preocupante en las viviendas con población indígena en Chiapas, Guerrero, Quintana Roo y Oaxaca. Estado de México representa una prioridad en cuanto a clima social entre vecinos con el menor porcentaje de satisfacción con el vecindario y percepción de seguridad en la vivienda.

Por otro lado, el cálculo de brechas mostró patrones claros en lo tocante a grupos sociales altamente vulnerables. De manera consistente, fueron visibles carencias pronunciadas en la población indígena y rural de ciertas zonas geográficas; se advirtió una dificultad mayor

en la asequibilidad para los más pobres y una accesibilidad jurídica más limitada para las mujeres indígenas.

Finalmente, resulta indispensable que la producción de vivienda en México sitúe a los individuos, su bienestar y a la vivienda en un sistema más amplio y vinculado a la planeación urbana, de manera que, al producir vivienda, se tenga la concepción de producir ciudad en su sentido amplio e incluyente, con base en los distintos aspectos que se formulan en el MADV. Esta visión más amplia debe tomar en cuenta la interdependencia entre las distintas subdimensiones analizadas. Los resultados del diagnóstico mostraron algunas relaciones importantes entre elementos materiales y aspectos subjetivos y comunitarios (como los medidos a través de los indicadores de satisfacción), y también en la relevancia de considerar el ejercicio de los otros derechos sociales (educación, alimentación, salud, entre otros) en el diseño de las políticas encaminadas a mejorar el ejercicio pleno de las personas de su derecho a la vivienda digna y decorosa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Abramovich, V. (2006, abril).** Una aproximación al enfoque de derechos en las estrategias y políticas de desarrollo. *Revista de la CEPAL*. Recuperado de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/11102-aproximacion-al-enfoque-derechos-estrategias-politicas-desarrollo>

**Abramovich, V. y Courtis, C. (2005).** *Apuntes sobre la exigibilidad judicial de los derechos sociales*. Recuperado de [http://repositoriocdpd.net:8080/bitstream/handle/123456789/429/Art\\_CourtisC\\_ApuntesExigibilidadJudicial\\_2001.pdf?sequence=1](http://repositoriocdpd.net:8080/bitstream/handle/123456789/429/Art_CourtisC_ApuntesExigibilidadJudicial_2001.pdf?sequence=1)

**AF Medios. (2015).** *Procuraduría de Vecinos soluciona conflictos por la mediación en un 80% de las quejas*. Recuperado de <http://www.afmedios.com/2015/05/procuraduria-de-vecinos-logra-en-un-80-por-ciento-de-las-quejas-medar-y-solucionar-el-conflicto/>

**Aguilar, M. (1998).** Las tres generaciones de los derechos humanos. *Órgano Informativo de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México*, núm. 32, pp. 93-102. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derechos-humanos-emx/article/view/5117/4490>

**Alza, C. (2016).** El enfoque basado en derechos. ¿Qué es y cómo se aplica a las políticas públicas? En L. Burgorgue-Larsen, A. Maués y B. Sánchez (coords.). *Derechos humanos y políticas públicas*. Barcelona: Red de Derechos Humanos y Educación Superior.

\_\_\_\_\_. (2014). El enfoque basado en derechos aplicación políticas públicas. En L. Burgorgue-Larsen, A. Maués y B. Sánchez (coords.). *Derechos humanos y políticas públicas*. Barcelona: Red de Derechos Humanos y Educación Superior. Recuperado de <https://es.scribd.com/document/363069070/Carlos-Alza-El-Enfoque-Basado-en-Derechos-Aplicacion-Politicas-Publicas-2014>

**Anguas, A. (2000).** *El bienestar subjetivo en la cultura mexicana*. Tesis doctoral. Universidad Nacional Autónoma de México, México.

**Apaloaza, R. y Blanco, J. (2015).** *Sobre capacidades, experiencias y posibilidades de uso y apropiación de la ciudad: Breve estado del arte del concepto de capital espacial*. Presentado en las XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Argentina. Recuperado de <http://cdsa.academica.org/000-061/969.pdf>

**Arita, B. (2005, enero-junio).** Satisfacción por la vida y teoría homeostática del bienestar. *Psicología y Salud*, vol. 15, núm. 001, pp. 121-216.

**Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966a).** Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Recuperado de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

\_\_\_\_\_. (1966b). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Recuperado de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>

**Ayuntamiento de Hermosillo. (2017).** Censo Todos Contamos 2016-2017. Recuperado de [http://seminarioconestados2017.org.mx/4-1-hermosillo\\_censo-de-poblacion\\_n-callejera-pdf.pdf](http://seminarioconestados2017.org.mx/4-1-hermosillo_censo-de-poblacion_n-callejera-pdf.pdf)

**Banco de México. (2015).** Indicadores básicos de créditos a la vivienda Conavi (2015). Panorama regional de la vivienda en México. El nexo de la urbanización y el desarrollo: repensando el papel de la vivienda en el urbanismo sustentable. Resultados de la Encuesta Nacional de Vivienda 2014. La migración internacional y las implicaciones para la vivienda en México. México.

**Blanco, A., Fretes, V. y Muñoz, A. (2014).** *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Recuperado de <https://webimages.iadb.org/publications/spanish/document/Busco-casa-en-arriendo-Promover-el-alquiler-tiene-sentido.pdf>

**Boils, G. (2018).** Vivienda, pobreza y derechos sociales. En G. Hernández, R. Aparicio y F. Mancini (s.f.) (coords.). *Estudio sobre pobreza y derechos sociales en México*. México: CONEVAL/IIS-UNAM.

**Bronfenbrenner, U. (1992).** Ecological systems theory. En R. Vasta (ed.). *Six theories of child development: Revised formulations and current issues* (pp. 187-249). Bristol: Jessica Kingsley Publisher.

**Calderón Cockburn, J. A. (2001).** *Official Registration (formalization) of property in Peru (1996-2000)*. Presentado en el ESF N AERUS International Workshop on Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities.

**Carbonell, Miguel. (2012).** *La reforma constitucional en materia de derechos humanos: principales novedades*. Recuperado de <http://www.miguelcarbonell.com/articulos/novedades.shtml>

**Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2017).** *Los derechos humanos de cuarta generación. Un acercamiento.* Recuperado de <http://www5.diputados.gob.mx/index.php/camara/Centros-de-Estudio/CESOP/Estudios-e-Investigaciones/Estudios/Los-derechos-humanos-de-cuarta-generacion.-Un-acercamiento>

**Centro de Estudio y Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana. (2015).** *Centro de Estudio y Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana en el periodo 2004-2015.* Bogotá, Colombia. Recuperado de [http://www.scj.gov.co/sites/default/files/documentos\\_oaiee/CEACSC\\_2004-2015.pdf](http://www.scj.gov.co/sites/default/files/documentos_oaiee/CEACSC_2004-2015.pdf)

**Centro Internacional de Monitoreo sobre Desplazamiento (IDMC). (2018).** *Informe Global de Desplazamiento Interno 2018.* Ginebra: Consejo Noruego para Refugiados. Recuperado de <http://www.internal-displacement.org/countries/mexico/>

\_\_\_\_ (2014). *Informe Global 2014: desplazados internos por los conflictos y la violencia.* Ginebra: Consejo Noruego para Refugiados. Recuperado de <http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2014/201405-global-overview-2014-en.pdf>

**Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred). (2001).** *Diagnóstico de peligros e identificación de riesgos de desastres en México. Atlas Nacional de Riesgos de la República Mexicana.* Recuperado de <http://www.cenapred.gob.mx/es/Publicaciones/archivos/36-DIAGNOSTICODEPELIGROSEIDENTIFICACIONDERIESGOSDEDESASTRESENMXICO.PDF>

\_\_\_\_ (s.f.). *Impacto socioeconómico de desastres de 2000 a 2015.* México. Recuperado de [http://www.atlasmnacionalderiesgos.gob.mx/Descargas/impacto\\_socioeconomico/BASE\\_IMPACTO\\_SOCIOECONOMICO\\_DESASTRES%202000\\_2015.xlsx](http://www.atlasmnacionalderiesgos.gob.mx/Descargas/impacto_socioeconomico/BASE_IMPACTO_SOCIOECONOMICO_DESASTRES%202000_2015.xlsx)

**Choren, S. (2011).** Marginalidad. En W. Volkheimer, L. Scafati y D. Melendi (eds.). *Breve enciclopedia del ambiente.* Recuperado el 20 de agosto de 2017 de <http://www.cricyt.edu.ar/enciclopedia/>

**Colegio de la Frontera Norte. (2014).** *Encuesta sobre Migración en la Frontera Sur de México (Emif Sur). Informe Anual de Resultados 2014.* Recuperado el 2 de diciembre de 2017 de <https://www.colef.mx/emif/resultados/informes/2014/EMIF-ANUAL-SUR2014.pdf>

**Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (CDHDF). (2011).** *Fundamentos teóricos de los derechos humanos.* Curso del Programa de Capacitación y Formación Profesional en Derechos Humanos. México. Recuperado de [http://piensadh.cd hdf.org.mx/images/publicaciones/material\\_de\\_capacitacion/fase\\_de\\_induccion/2015\\_Fase\\_induccion\\_Fundamentos\\_teoricos.pdf](http://piensadh.cd hdf.org.mx/images/publicaciones/material_de_capacitacion/fase_de_induccion/2015_Fase_induccion_Fundamentos_teoricos.pdf)

**Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos, AC (CMDPDH). (2017).** *Episodios de desplazamiento interno forzado masivo en México. Informe 2017.* Recuperado de <http://www.cmdpdh.org/publicaciones-pdf/cmdpdh-informe-de-desplazamiento-interno-masivo-en-mexico-2017.pdf>

**Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. (2016).** Salarios Mínimos Vigentes a partir del 1° de enero de 2016. Recuperado de <https://www.gob.mx/conasami/documentos/tabla-de-salarios-minimos-generales-y-profesionales-por-areas-geograficas>

**Comisión Nacional del Agua (Conagua). (2017)** *Situación del subsector Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento. Edición 2017.* Recuperado de <http://files.conagua.gob.mx/conagua/publicaciones/Publicaciones/SGAPDS-4-17.pdf>

**Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). (2015a).** Financiamientos para vivienda. Detalle por modalidad. México.

\_\_\_\_ (2015b, julio-septiembre). *Revista Vivienda.* Recuperado de [http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/RepTrim/Vivienda\\_Jul\\_Sep\\_2015.pdf](http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/RepTrim/Vivienda_Jul_Sep_2015.pdf)

\_\_\_\_ (2015c). Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda. Recuperado de <http://sniiv.conavi.gob.mx/>

\_\_\_\_ (2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. México: CONAVI. Recuperado de [http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014)

\_\_\_\_ (2010). Código de Edificación de Vivienda. Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/85460/Codigo\\_de\\_Edificacion\\_de\\_Vivienda.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/85460/Codigo_de_Edificacion_de_Vivienda.pdf)

**Comisión Nacional de Vivienda y Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Conavi y Sedatu). (2015a).** *Modelo geoestadístico para la actualización de los perímetros de contención urbana.* Recuperado de [http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2015/lineamientos/MODELO\\_PCU\\_ACTUALIZACION\\_2015.pdf](http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2015/lineamientos/MODELO_PCU_ACTUALIZACION_2015.pdf)

\_\_\_\_ (2015b). Registro Nacional de Reservas Territoriales. Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/79881/Modelo\\_Actualizar\\_PCU\\_2015.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/79881/Modelo_Actualizar_PCU_2015.pdf)

**Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI). (2017).** Indicadores socioeconómicos de los pueblos indígenas de México. Recuperado de <https://www.gob.mx/cdi/articulos/indicadores-socioeconomicos-de-los-pueblos-indigenas-de-mexico-2015-116128?idiom=es>

\_\_\_\_ (2015). Sistema de información e indicadores sobre la población indígena de México. Recuperado de <https://www.gob.mx/cdi/documentos/indicadores-de-la-poblacion-indigena>

**Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (s.f.).** *¿Quieres vivir en independencia?* México. Recuperado de <https://www.condusef.gob.mx/Revista/PDF-s/2016/198/vivir.pdf>

**Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR). (1991).** Observación general número 4. El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto). Red DESC. Recuperado de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

\_\_\_\_ (1988). Observaciones generales. Recuperado de <http://www.defensoria.ipn.mx/Documents/DDH11G/Mod1/guia-induccion-curso4-cdhdf.pdf>

**Comité Técnico Especializado de Vivienda. (2012).** Evaluación de las necesidades de vivienda en México. Documento de trabajo inédito.

**Conferencia Mundial de Derechos Humanos. (1993).** Declaración y Programa de Acción de Viena. Recuperado de [http://www.ohchr.org/Documents/Events/OHCHR20/VDPa\\_booklet\\_Spanish.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Events/OHCHR20/VDPa_booklet_Spanish.pdf)

**Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2018a).** *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Educación 2018*. México.

\_\_\_\_ (2018b). *Estudio Diagnóstico del Derecho al Medio Ambiente Sano 2018*. México.

\_\_\_\_ (2018c). *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Salud 2018*. México.

\_\_\_\_ (2018d). *Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2018*. México. Recuperado de [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/IEPSM/Documents/IEPDS\\_2018.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/IEPSM/Documents/IEPDS_2018.pdf)

\_\_\_\_ (2017a). *Medición de la pobreza en México 2016*. México. Recuperado de [http://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza\\_2016.aspx](http://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2016.aspx)

\_\_\_\_ (2017b). Términos de Referencia del Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda. Glosario. Documento de trabajo inédito.

\_\_\_\_ (2015a). *Cohesión social: balance conceptual y propuesta teórico metodológica*. México: Recuperado de [https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/InformesPublicaciones/Documents/COHESION\\_SOCIAL\\_BALANCE\\_CONCEPTUAL.pdf](https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/InformesPublicaciones/Documents/COHESION_SOCIAL_BALANCE_CONCEPTUAL.pdf)

\_\_\_\_ (2015b) Encuesta CONEVAL a Hogares Rurales de México 2015 (ENCHOR, 2015). Recuperado el 15 de octubre de 2018 de [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/CNCH/ENCHOR\\_2015.zip](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/CNCH/ENCHOR_2015.zip)

\_\_\_\_ (2014). *Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México*. México: CONEVAL. Recuperado de [http://www.coneval.org.mx/Informes/Coordinacion/Publicacionespor\\_ciento20oficiales/MEDICION\\_MULTIDIMENSIONAL\\_SEGUNDA\\_EDICION.pdf](http://www.coneval.org.mx/Informes/Coordinacion/Publicacionespor_ciento20oficiales/MEDICION_MULTIDIMENSIONAL_SEGUNDA_EDICION.pdf)

\_\_\_\_ (2011). *Medición de la Cohesión Social 2010*. Recuperado de [http://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Cohesion\\_Social.aspx](http://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Cohesion_Social.aspx)

**Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social e Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016).** Modelo Estadístico 2016 para la continuidad del Módulo de Condiciones Socioeconómicas de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. Recuperado de <https://www.coneval.org.mx/Medicion/FI/PMP/Paginas/Modulo-de-Condiciones-Socioeconomicas.aspx>

\_\_\_\_ (2015). Módulo de Condiciones Socioeconómicas (MCS) 2015. Recuperado el 10 de noviembre de 2017 de <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Informacion-MCS-2015.aspx>

**Consejo Nacional de Población (Conapo). (2016).** La condición de ubicación geográfica de las localidades menores a 2,500 habitantes en México. México. Recuperado el 20 de junio de 2017, de <https://www.gob.mx/conapo/documentos/la-condicion-de-ubicacion-geografica-de-las-localidades-menores-a-2-500-habitantes-en-mexico>

\_\_\_\_ (2013). Índice absoluto de marginación 2000-2010. Capítulo 1. Concepto y dimensiones de la marginación. Recuperado de <http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/1755/1/images/01Capitulo.pdf>

**Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México. (s.f.).** *Personas en situación de pobreza*. México. Recuperado el 10 de octubre de 2018 de <https://copred.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5a1/ef8/35a/5a1ef835a79ba819774826.pdf>

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (27 de agosto de 2018).** Recuperado de [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1\\_270818.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_270818.pdf)

**Coulomb, R. y Schteingart, M. (2006).** *Entre el Estado y el mercado*. México: Miguel Ángel Porrúa/UAM.

**Dede, G. (2008).** *Políticas públicas, derechos humanos y el acceso a la vivienda digna*. Recuperado de <http://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/998/1/RAA-21-Dede-Pol%C3%ADticas%20p%C3%BAblicas%2C%20derechos%20humanos%20y%20acceso%20a%20vivienda.pdf>

**Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América (sitio web).** Recuperado de [https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/comm\\_planning/affordablehousing/](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing/)

**El Financiero. (2016).** Infonavit prevé duplicar vivienda recuperada en 2016. Recuperado de <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/infonavit-preve-duplicar-vivienda-recuperada-en-2016.html>

**El Universal. (2016).** Aumentala construcción de departamentos en México. Recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/periodismo-de-datos/2016/08/5/aumenta-la-construccion-de-departamentos-en-mexico>

**Estrada, A. (1994).** *El ombudsman en Colombia y México: una perspectiva comparada*. Capítulo II. Antecedentes de la Comisión Nacional de Derechos Humanos en el Sistema Jurídico Mexicano. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas; Guatemala: Corte de Constitucionalidad de Guatemala: Procurador de Derechos Humanos de Guatemala. Recuperado de <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/228-cuadernos-constitucionales-mexico-centroamerica-7-el-ombudsman-en-colombia-y-en-mexico-una-perspectiva-comparada>

**Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. (2017).** *En la informalidad: empleo precario y mejores salarios*. Recuperado de <http://www.flacso.edu.mx/noticias/En-la-informalidad-empleo-precario-y-mejores-salarios>

**Flores, M. (s.f.).** *Cómo dejar la casa de tus padres*. México: Condusef. Recuperado de <https://www.condusef.gob.mx/Revista/PDF-s/2010/120/fc.pdf>

**Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). (s.f.).** *El enfoque basado en derechos humanos*. Recuperado de <https://www.unfpa.org/es/el-enfoque-basado-en-los-derechos-humanos>

**Foro Social de las Américas. (2004, marzo-septiembre).** Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. *Revista MEC-Edupaz*, núm. III. Recuperado de <http://www.revistas.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/viewFile/36443/33018>

**Graizbord, B. y González-Alva, R. (2012, mayo-agosto).** Centros de desarrollo comunitario apoyados por el Programa Hábitat: una aproximación cualitativa. *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. XII, núm. 39, pp. 299-332. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/111/11123033002.pdf>

**Habitat International Coalition (HIC). (2017).** *Informe alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales en México*.

**Henríquez, C. (2014).** *Modelando el crecimiento de las ciudades medias. Hacia un desarrollo urbano sustentable*. Santiago: Universidad Católica de Chile.

**Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit). (2015).** Atlas del abandono de vivienda. Recuperado de <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/67994.pdf>

**Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2018a).** Encuesta Nacional sobre Discriminación 2017. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/enadis/2017/default.html>

\_\_\_\_\_ (2018b). Encuesta Nacional de Victimización y Percepción Sobre Seguridad Pública (ENVIPE). Recuperado el 1 de octubre de 2018, de <https://www.inegi.org.mx/programas/envipe/2018/default.html>

\_\_\_\_\_ (2018c) Bienestar Autorreportado. (BIARE). Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/investigacion/bienestar/basico/>

\_\_\_\_\_ (2017a). Catastro de la propiedad social (portal web). Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/catastro/presentacionpropiedadsocial.aspx>

\_\_\_\_\_ (2017b). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>

\_\_\_\_\_ (2017c). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) (primer trimestre de 2017). Recuperado de [http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enoe\\_ie/enoe\\_ie2017\\_05.pdf](http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enoe_ie/enoe_ie2017_05.pdf)

\_\_\_\_\_ (2017d). Población rural y urbana. Recuperado de [http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur\\_urb.aspx?tema=P](http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur_urb.aspx?tema=P)

\_\_\_\_\_ (2017e). Comunicado de prensa número 392/17: Presenta INEGI los resultados de una nueva serie de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2016.

\_\_\_\_\_ (2017f). Módulo de Hogares y Medio Ambiente 2017. Recuperado de 2018, de <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/modulos/mohoma/2017/>

\_\_\_\_\_ (2017g). Encuesta Nacional de los Hogares 2017. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/programas/enh/2017/default.html>

\_\_\_\_\_ (2015a). Encuesta Intercensal (EIC) 2015. Recuperado de <https://datos.gob.mx/busca/dataset/cartografia-geoestadistica-urbana-y-rural-amanzanada-planeacion-de-la-encuesta-intercensal-2015>

\_\_\_\_\_ (2015b). Cartografía Geoestadística Urbana y Rural Amanzanada. Planeación de la Encuesta Intercensal 2015 (CGURA-EIC). México.

\_\_\_\_\_ (2014a). Bienestar subjetivo. Módulo de Bienestar Autorreportado (BIARE) 2014. México.

\_\_\_\_ (2014b). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI). Recuperado el 15 de julio de 2017 de <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2014/default.html>

\_\_\_\_ (2011). Encuesta Nacional de Capital Social. Recuperado de <http://bdso-social.inmujeres.gob.mx/index.php/encasu-27/encuesta-nacional-sobre-capital-social/17-acervo/acervo/336-encuesta-nacional-sobre-capital-social-encas-2011>

\_\_\_\_ (2010a). Censo de Población y Vivienda 2010. México.

\_\_\_\_ (2010b). *Infraestructura y características socioeconómicas del entorno urbano 2010* (ICSEU).

\_\_\_\_ (2010c). Marco geoestadístico nacional 2010. Recuperado el 20 de septiembre de 2017 de <https://www.inegi.org.mx/temas/mapas/mg/>

\_\_\_\_ (2010d) Infraestructura y características socioeconómicas de las localidades con menos de 5 mil habitantes 2010. Recuperado de [http://www3.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/331/related\\_materials?idPro=](http://www3.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/331/related_materials?idPro=)

**Keeley, B. (2007).** *Human Capital: How what you know shapes your life*. Francia: OCDE. Recuperado de [https://read.oecd-ilibrary.org/education/human-capital\\_9789264029095-en#page4](https://read.oecd-ilibrary.org/education/human-capital_9789264029095-en#page4)

**Krause, J. M. (2001).** Hacia una redefinición del concepto de comunidad –cuatro ejes para un análisis crítico y una propuesta. *Revista de Psicología*, vol. X, año 002, pp. 49–60. Recuperado de <http://redalyc.uaemex.mx/pdf/264/26410205.pdf>

**Landázuri, O. y Mercado, D. (2004).** Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Revista Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, vol. 5, núms. 1 y 2, pp. 89-113. Recuperado de [https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5\\_1y2/VOL\\_5\\_1y2\\_e.pdf](https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf)

**Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal. (18 de diciembre de 2014).** Recuperado el 10 de mayo de 2018 de [http://www.caepccm.df.gob.mx/doctos/transparencia2012/Art14frac/Ley\\_cultura\\_civica\\_df\\_18122014.pdf](http://www.caepccm.df.gob.mx/doctos/transparencia2012/Art14frac/Ley_cultura_civica_df_18122014.pdf)

**Ley de Vivienda. (23 de junio de 2017).** *Diario Oficial de la Federación*. Recuperado de [http://www.ucof.mx/content/cms/13/file/federal/LEY\\_DE\\_VIVIENDA.pdf](http://www.ucof.mx/content/cms/13/file/federal/LEY_DE_VIVIENDA.pdf)

**Libal, K. R. y Harding, S. (2015).** *Human rights-based community practice in the United States. Springer briefs in rights-based approaches to social work series*. Nueva York: Springer.

**Mc Millan, D. y Chavis, D. (1986, enero).** Sense of community: A definition and theory. *Journal of Community Psychology*, vol. XIV, pp. 6-23. Recuperado de <http://iranarze.ir/wp-content/uploads/2015/01/Sense-of-Community.pdf>

**Ministerio de Desarrollo Social del Gobierno de Chile. (2014).** Informe de Desarrollo Social 2014. Chile. Recuperado de [http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/IDS\\_2014\\_2.pdf](http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/IDS_2014_2.pdf)

**Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (ACNUDH) (2012).** *Indicadores de derechos humanos. Guía para la medición y la aplicación*. Recuperado de [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/Human\\_rights\\_indicators\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/Human_rights_indicators_sp.pdf)

\_\_\_\_ (2011). *Manual on Human Rights Monitoring*. Recuperado de <http://www.ohchr.org/EN/PublicationsResources/Pages/MethodologicalMaterials.aspx>

\_\_\_\_ (2009). Preguntas frecuentes sobre los derechos económicos, sociales y culturales. Folleto informativo núm. 33.

\_\_\_\_ (1991). Observación general número 4. Recuperado de

**ONU-Hábitat. (2013).** México. Perfil del sector de la vivienda. México: UNAM-PUEC.

\_\_\_\_ (2010). *Elderechoalaviviendaadecuada*. Folletoinformativonúm.21. Recuperado de [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

\_\_\_\_ (2003). *The challenge of slums. Global report on human settlements*. UK & EUA: Earthscan. Recuperado de <http://mirror.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1156&AspxAutoDetectCookieSupport=1>

**Openshaw, S. (1984, enero).** Ecological fallacies and the analysis of areal census data. *Environment and planning A: Economy and space*, vol. 16, núm. 1, pp. 17-31.

**Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2015a).** Declaración Universal de los Derechos Humanos. Recuperado de [http://www.un.org/es/documents/udhr/UDHR\\_booklet\\_SP\\_web.pdf](http://www.un.org/es/documents/udhr/UDHR_booklet_SP_web.pdf)

\_\_\_\_ (2015b). Reporte nacional de movilidad urbana en México. Recuperado de <http://conurbamx.com/home/wp-content/uploads/2015/07/Reporte-Nacional-de-Movilidad-Urbana-en-Mexico-2014-2015-Final.pdf>

\_\_\_\_ (2008). Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari. Recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>

\_\_\_\_\_. (2001). *Los derechos sociales, económicos y culturales*. Informe del relator especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari, presentado de conformidad con la resolución 2000/9 de la Comisión. Recuperado de <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf?view=1>

\_\_\_\_\_. (1992). Programa 21. Recuperado de <http://www.un.org/spanish/esa/sustdev/agenda21/index.htm>

**Organización de las Naciones Unidas, Comisión Interamericana de Derechos Humanos, Organización para la Seguridad y la Cooperación en Europa et al. (2011)**. Comunicado de prensa r20/11 relatorías de libertad de Expresión emiten declaración conjunta acerca de internet. Recuperado el 11 de septiembre de 2011, de <http://www.oas.org/es/cidh/expresion/showarticle.asp?artID=848>

**Organización Mundial de la Salud (OMS). (1990)**. Principios de higiene de la Vivienda. Recuperado de [http://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/38629/9243561278\\_spa.pdf;jsessionid=9AB9996B35FC3E6F093E63E257CDEDED7?sequence=1](http://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/38629/9243561278_spa.pdf;jsessionid=9AB9996B35FC3E6F093E63E257CDEDED7?sequence=1)

**Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2017a)**. Better Life Index. Recuperado el 10 de mayo de 2018, de <http://www.oecdbetterlifeindex.org/es/topics/housing-es/>

\_\_\_\_\_. (2017b). OCDE Statistics. Recuperado de <https://stats.oecd.org/>

\_\_\_\_\_. (2016). Hm1.3 Housing tenures. Recuperado de <https://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.pdf>

\_\_\_\_\_. (2015). *Estudios de políticas urbanas de la OCDE. México, transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda (síntesis del estudio)*. Recuperado de <https://www.oecd.org/gov/sintesis-del-estudio-mexico.pdf>

\_\_\_\_\_. (2014). New OECD Affordable Housing Database. Recuperado de <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

**Ortiz, E. (2007)**. *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda*. México: HIC-AL.

**Ortiz, J., Masera, O. y Fuentes, A. (2014)**. *La Ecotecnología en México*. Unidad de Ecotecnologías del Centro de Investigaciones en Ecosistemas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Campus Morelia. Recuperado de [https://agua.org.mx/wp-content/uploads/2015/02/La\\_Ecotecnologia\\_en\\_Mexico.pdf](https://agua.org.mx/wp-content/uploads/2015/02/La_Ecotecnologia_en_Mexico.pdf)

**Our Global Neighborhood. (1995)**. The Report of the Commission on Global Governance. Nueva York.

**Plan Nacional de Desarrollo 2012-2017**. Eje 4. Sustentabilidad ambiental. Recuperado de <http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/sustentabilidad-ambiental.html>

**Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). (2012)**. Integración de los derechos humanos en las políticas y en los programas de desarrollo: Experiencias del PNUD. Recuperado de [https://www.undp.org/content/dam/undp/library/Poverty%20Reduction/Inclusive%20development/Human%20Rights%20issue%20briefs/Spanish\\_Web\\_draft6.pdf](https://www.undp.org/content/dam/undp/library/Poverty%20Reduction/Inclusive%20development/Human%20Rights%20issue%20briefs/Spanish_Web_draft6.pdf)

**Programa Nacional de Protección Civil 2014-2018. (30 de abril de 2014)**. *Diario Oficial de la Federación*. Recuperado de [http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5343076&fecha=30/04/2014](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5343076&fecha=30/04/2014)

**Procuraduría Social de la Ciudad de México. (2017)**. Portal oficial. Recuperado el de <http://data.prosoc.cdmx.gob.mx/index.html>

**Puebla, C. (2002)**. *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras*. México: El Colegio de México.

**Rodríguez, J. y Arriagada, C. (2004, mayo)**. Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*, vol. XXX, núm. 89, pp. 5-24. Recuperado de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612004008900001](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004008900001)

**Rondinelly, D. (1990, abril)**. Housing the urban poor in developing countries: The magnitude of housing deficiencies and the failure of conventional strategies are world-wide problems. *American Journal of Economics and Sociology*, vol. 49.

**Sánchez, Q. y Jiménez, R. (2009)**. La vivienda rural. Su complejidad y estudio desde diversas disciplinas. *Revista Luna Azul*. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/luaz/n30/n30a10.pdf>

**Sánchez, L. y Salazar, C. (2011, noviembre)**. Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el Censo de Población 2010. *Coyuntura Demográfica*, núm. 1. Recuperado de <http://www.somede.org/coyuntura-demografica/numero1/files/mobile/index.html#1>

**Satterwhite, D. (1998, enero-abril)**. ¿Ciudades sustentables o ciudades que contribuyen al desarrollo sustentable? *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 13, núm. 1.

**Secretaría de Cultura (s.f.)**. Sistema de Información Cultural. México. Recuperado de <https://sic.cultura.gob.mx/datos.php>

**Secretaría de Desarrollo Social. (Sedesol). (s.f.).** Estructura del sistema normativo de equipamiento. Recuperado de <http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/Estructura.pdf>

**Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México. (2017).** Censo de Poblaciones Callejeras 2017. Recuperado de [http://189.240.34.179/Transparencia\\_sedesol/wp-content/uploads/2017/Preeliminarios.pdf](http://189.240.34.179/Transparencia_sedesol/wp-content/uploads/2017/Preeliminarios.pdf)

**Secretaría de Salud. (2015).** *Avanza el uso de la Telesalud o Telemedicina en México.* Prensa. Recuperado de <https://www.gob.mx/salud/prensa/avanza-el-uso-de-la-telesalud-o-telemedicina-en-mexico>

**Senado de la República, Instituto Belisario Domínguez. (2017).** Notas estratégicas: Recuento de los daños 7S y 19S: a un mes de la tragedia. Recuperado de [http://bibliodigitalibd.senado.gob.mx/bitstream/handle/123456789/3721/2017\\_16\\_NE\\_Recuento%20de%20da%C3%B1os\\_231017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://bibliodigitalibd.senado.gob.mx/bitstream/handle/123456789/3721/2017_16_NE_Recuento%20de%20da%C3%B1os_231017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Senado de la República LXII Legislatura, Fundación IDEA y SIMO Consulting (2014).** *México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México.* Recuperado el 10 de mayo de 2018 de [http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico\\_compacto.pdf](http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf)

**Sociedad Hipotecaria Federal. (2014).** Encuesta de Satisfacción Residencial 2013. Recuperado de <http://doc.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/satisfaccionpor ciento20residencialpor ciento202013por ciento20vportal.pdf>

*Taking Duties Seriously: Individual Duties in International Human Rights Law: A Commentary.* International Council on Human Rights Policy. 1999.

**Temores-Alcántara, G., Infante, C., Caballero, M., Flores-Palacios, F. y Santillanes-Allande, N. (2015).** Salud mental de migrantes centroamericanos indocumentados en tránsito por la frontera sur de México. *Salud Pública de México*, vol. 57, núm. 3. Recuperado el 2 de diciembre de 2017, de <https://www.scielosp.org/pdf/spm/v57n3/v57n3a11.pdf>

**Torroja, N. (2018).** Mediciones relacionadas con el derecho a la vivienda: una propuesta para mejorar los indicadores de pobreza. En G. Hernández, R. Aparicio y F. Mancini (s.f.) (coords.). *Estudio sobre pobreza y derechos sociales en México.* México: CONEVAL/IIS-UNAM.

**Universidad Nacional Autónoma de México. (UNAM) (2015).** Encuesta Nacional de Movilidad y Transporte. Recuperado de [http://www.losmexicanos.unam.mx/movilidadytransporte/encuesta\\_nacional.html](http://www.losmexicanos.unam.mx/movilidadytransporte/encuesta_nacional.html)

**UN-HABITAT y OHCHR. (2003).** *Monitoring housing rights. Developing a set of indicators to monitor the full and progressive realisation of the human right to adequate housing.* Nairobi: United Nations Human Settlements Programme y Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. Recuperado de <http://mirror.unhabitat.org/documents/Monitoring-Housing-Rights.pdf>

**Vargas, C. y Rodríguez, M. (2016).** Aceptabilidad social, forma urbana y sustentabilidad de barrios urbanos en Ciudad Juárez, Chihuahua. *Opera*, vol. 19, pp. 111-137. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.18601/16578651.n19.07>

**Vasak, K. (1977, noviembre).** *Human rights: A thirty-year struggle: The sustained efforts to give force of law to the Universal Declaration of Human Rights.* Unesco Courier 30:11. París: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

**Vázquez, D. y Serrano, S. (2013).** *Principios y obligaciones de derechos humanos: los derechos en acción. Metodología para la enseñanza de la reforma constitucional en materia de derechos humanos.* México: CDHDF/SCJN/OACNUDH. Folleto núm. 5.

**Veenhoven, R. (2007).** Quality-of-life in nations. As measured by how long and happy people live. En J. Stam y R. Veenhoven (eds). *Quality of life & Happiness of people in Japan and The Netherlands* (vol. I, pp. 16- 31). Amsterdam: KIT Publishers y NIOD, Encounters Series.

**Ward, P. (2001).** *The rehabilitation of consolidated irregular settlements in Latin American cities: Towards a third generation of public policy housing analysis and development.* Presentado en el ESF N AERUS International Workshop on Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities.

**World Internal security and Police Index. (2016).** Report the Internal Pólice Science Association (IPSA). Recuperado de <http://wispindex.org/#countries/MEX>

**Ziccardi, AI. (2008).** *Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI. Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social: los nuevos retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XXI.* Bogotá: CLACSO.

**Ziccardi, C. (2015).** *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad en la vivienda.* México: UNAM-IIJ.

ANEXO 1. COTEJO DE ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU) CON ELEMENTOS DEL MODELO ANALÍTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU)	COINCIDENCIAS CON ELEMENTOS DEL MODELO ANALÍTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA		
	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	ELEMENTO
<b>1) Seguridad jurídica de la tenencia</b>	1. Accesibilidad	1.2 Accesibilidad jurídica	Seguridad de la tenencia
<b>2) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura</b>	2. Disponibilidad	2.3 Disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios	Agua potable
			Drenaje sanitario
			Electricidad
			Recolección de basura
		2.4 Disponibilidad de servicios domésticos	Combustibles de uso cotidiano
	2.5 Disponibilidad de equipamiento	Seguridad (servicios urbanos)	
	3a. Calidad técnica/constructiva	3.5 Calidad de la infraestructura de servicios básicos	Agua potable
			Drenaje sanitario
			Electricidad
			Recolección de basura
		3.6 Calidad del equipamiento	Seguridad (servicios urbanos)
			Comercio y Abasto
<b>3) Asequibilidad</b>	1. Accesibilidad	1.1 Accesibilidad económica	Costos de adquisición, arrendamiento o producción asequibles en relación con los ingresos de los distintos grupos sociales
<b>4) Habitabilidad</b>	3a. Calidad técnica/constructiva	3.3 Calidad de los materiales	Materiales del techo
			Materiales del piso
			Materiales de los muros

ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA (ONU)	COINCIDENCIAS CON ELEMENTOS DEL MODELO ANALÍTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA		
	DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	ELEMENTO
<b>4) Habitabilidad</b>	3a. Calidad técnica/constructiva	3.4 Calidad del diseño	Estructural
			Superficies con relación a los habitantes de la vivienda
			Espacios (número total de dormitorios, existencia de cuarto para cocinar)
			Ventilación, iluminación y aislamiento acústico adecuados
<b>5) Accesibilidad</b>	3b. Aceptabilidad	3.11 Adaptabilidad	Considerando las condiciones socioeconómicas de los sujetos del derecho
			Considerando las condiciones laborales de los sujetos del derecho
	1. Accesibilidad	1.1 Accesibilidad económica	Oferta de vivienda para los sectores de la población de menores ingresos
<b>6) Ubicación</b>	3a. Calidad técnica/constructiva	3.1 Ubicación de calidad	Facilitando el acceso a todos los sectores de la población
			Acceso a créditos o subsidios gubernamentales
		3.4 Calidad del diseño	Conectividad y proximidad a centros de trabajo
			Elementos generales del diseño (especificaciones constructivas generales y complementarias, considerando condiciones orográficas y climatológicas)
<b>7) Adecuación cultural</b>	2. Disponibilidad	2.5 Disponibilidad de equipamiento	Salud
			Educación
			Participación en la producción de la vivienda
3b. Aceptabilidad	3.10 Adecuación cultural	Personalización de la vivienda	
		Satisfacción con la vivienda	

Fuente: Elaboración propia.

ANEXO 2. METODOLOGÍA PARA LA MEDICIÓN DEL REZAGO DE VIVIENDA

NECESIDAD DE VIVIENDA COMPLETA

La necesidad de vivienda completa (Nec\_viv\_c) se subdivide en: i) la posibilidad de autoproducción de vivienda (Auto\_prod\_viv), que hace referencia a que la vivienda que se encuentra en malas condiciones por tener muros de materiales reemplazables, pero que se puede reconstruir en el mismo lugar donde existe actualmente y, por tanto, no requiere suelo, y ii) adquisición de vivienda nueva o usada (Adq\_viv), que tiene que ver con la necesidad de una vivienda nueva debido a que el hacinamiento no se resuelve con ampliación.

Por un lado, el indicador de autoproducción de vivienda estaría definido como sigue:

$$Auto\_prod\_viv = \begin{cases} 1 & \text{si } IMP_{i\text{ muros}} = 1 \wedge Agua\_terreno = 1; \\ \vee & \text{si } IMP_{i\text{ muros}} = 0 \wedge Hac\_conres = 0 \wedge Agua\_terreno = 1 \end{cases}$$

Lo anterior representa la intersección entre la existencia de muros precarios y acceso de agua en la vivienda o en el terreno como primer subconjunto, y la intersección de muros eficientes, hacinamiento sin posibilidad de resolver y acceso de agua en la vivienda o en el terreno como segundo subconjunto, y el indicador de adquisición de vivienda nueva o usada por:

$$Adq_{viv} = \begin{cases} 1 & \text{si } IMP_{i\text{ muros}} = 1 \wedge Agua\_terreno = 0; \\ \vee & \text{si } IMP_{i\text{ muros}} = 0 \wedge Hac\_conres_i = 0 \wedge Agua\_terreno = 0; \\ \vee & \text{si } IMP_{i\text{ muros}} = 0 \wedge Hac = 0 \wedge Sin\_sanitario\_exclusivo = 1 \wedge Sin\_casa_i = 1 \end{cases}$$

Esto es la intersección entre la existencia de muros precarios y sin acceso de agua en la vivienda o en el terreno como primer subconjunto. La intersección de muros eficientes, hacinamiento sin posibilidad de resolver y sin acceso de agua en la vivienda o en el terreno como segundo subconjunto, y la intersección de muros eficientes, sin hacinamiento, sin sanitario exclusivo y con casa independiente como tercer subconjunto.

Donde:

$IMP_{i\text{ muros}}$  es el indicador de materiales precarios en muros, toma valores binomiales (0,1) así, toma el valor de "0" cuando son materiales eficientes y de "1" cuando son reemplazables:

$mat\_muros_i$	{	1	<i>Material de desecho</i>
		2	<i>Lámina de cartón</i>
		3	<i>Lámina metálica o de asbesto</i>
		4	<i>Carrizo, bambú o palma</i>
		5	<i>Embarro o bajareque</i>
		6	<i>Madera</i>
		7	<i>Adobe</i>
		8	<i>Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto</i>

$$IMP_{i\text{ muros}} = \begin{cases} 0 & \text{si } mat\_muros_i \geq 6 \\ 1 & \text{si } mat\_muros_i < 6 \end{cases}$$

$Agua\_terreno$  considera la existencia o no de agua en la vivienda o terreno, toma valores binomiales (0,1) así, toma el valor de "0" cuando la vivienda o en terreno no se cuenta con suministro de agua y "1" cuando sí lo tiene:

$disp\_agua_i$	{	1	<i>Agua entubada dentro de la vivienda</i>
		2	<i>Agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno</i>
		3	<i>Agua entubada de llave pública (o hidrante)</i>
		4	<i>Agua entubada que acarrean de otra vivienda</i>
		5	<i>Agua de pipa</i>
		6	<i>Agua de un pozo, río, lago, arroyo u otra</i>

$$Agua\_terreno = \begin{cases} 0 & \text{si } disp\_agua_i > 2 \\ 1 & \text{si } disp\_agua_i \leq 2 \end{cases}$$

$Hac\_conres_i$  es el indicador de posibilidad de resolver el hacinamiento en la vivienda, el cual se obtiene suponiendo la aplicación de dos cuartos en viviendas con habitantes propietarios y con condiciones estructurales viables:<sup>76</sup>

**76** Este criterio es adicional a la metodología propuesta por el CTVE; lo plantea el equipo consultor para considerar las condiciones estructurales del tipo de vivienda que constriñen la posibilidad de ampliación. Debido a cuestiones arquitectónicas, es poco probable que un departamento, vecindad o cuarto de azotea en edificio puedan ser susceptibles de modificaciones estructurales, como la hipotética ampliación de dos cuartos para eliminar el hacinamiento.

$$Hac_{conres}_i = \begin{cases} 0 & Hac_i = 1 \wedge sin\_casa_i = 1 \wedge Hac2_i = 0 \\ 1 & Hac_i = 1 \wedge sin\_casa_i = 0 \wedge Hac2_i = 0 \end{cases}$$

$$\wedge posibilidad\_estructural_i = 1$$

En el indicador de hacinamiento  $Hac_i$  se considera como tal cuando en una vivienda habitan más de 2.5 personas por dormitorio:

$$RPD_i = \frac{\sum ocupantes}{\sum dormitorios}$$

$$Hac_i = \begin{cases} 0 & si RPD_i \leq 2.5 \\ 1 & si RPD_i > 2.5 \end{cases}$$

$sin\_casa$  considera la propiedad de la vivienda por parte de sus habitantes, toma el valor de "0" cuando los habitantes de la vivienda no cuentan con escrituras de esta y "1" cuando sí las tienen:

$$sin\_casa_i = \begin{cases} 0 & casa\ propia \\ 1 & sin\ casa\ propia \end{cases}$$

En el indicador de hacinamiento resuelto  $Hac2_i$  se considera el supuesto de adición de dos dormitorios:

$$RPD_{ampi} = \frac{\sum Ocupantes}{\sum dormitorios + 2 cuartos}$$

$$Hac2_i = \begin{cases} 0 & si RPD_{ampi} \leq 2.5 \\ 1 & si RPD_{ampi} > 2.5 \end{cases}$$

En la  $posibilidad\_estructural_i$  se toma a departamento, vecindad y cuarto de azotea en edificio como tipo de vivienda sin viabilidad estructural para ampliación de dos cuartos:

$$tipo\_vivienda_i = \begin{cases} 1 & Casa\ única\ en\ el\ terreno \\ 2 & Casa\ que\ comparte\ terreno\ con\ otra(s) \\ 3 & Casa\ dúplex,\ triple\ o\ cuádruple \\ 4 & Departamento\ en\ edificio \\ 5 & Vivienda\ en\ vecindad\ o\ cuartería \\ 6 & Cuarto\ en\ azotea\ de\ un\ edificio \end{cases}$$

$$posibilidad\_estructural_i = \begin{cases} 0 & tipo\_vivienda_i > 3 \\ 1 & tipo\_vivienda_i \leq 3 \end{cases}$$

En  $Sin\_sanitario_{exclusivo}$  se considera el acceso, o no, de la vivienda a un sanitario de uso exclusivo de sus habitantes:

$$Sin\_sanitario_{exclusivo} = \begin{cases} 0 & uso\_exc_i = 1 \\ 1 & uso\_exc_i = 3 \end{cases}$$

### NECESIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

En este caso existen tres posibilidades: por un lado, la solución de ampliar la vivienda ( $Ampl\_viv$ ), por otro, realizar algún mejoramiento ( $Mejora\_viv$ ) y, por último, tanto ampliar como mejorar la vivienda:

#### $Ampl\_viv$

$$= \begin{cases} 1 & si IMP_{muros} = 0 \wedge hac_{conres}_i = 1; \\ \vee & si IMP_{muros} = 0 \wedge Hac_i = 0 \wedge Sin\_sanitario_{exclusivo} = 1 \wedge sin\_casa = 0 \end{cases}$$

Lo anterior representa la intersección entre la existencia de muros eficientes y hacinamiento con posibilidad de resolver como primer subconjunto, y la intersección de muros eficientes, sin hacinamiento, sin sanitario exclusivo y con casa independiente como segundo subconjunto.

En el mejoramiento se excluyen tanto la necesidad de vivienda en suelo propio como la necesidad de vivienda nueva:

#### $Mejora\_viv$

$$= \begin{cases} 1 & si (IMP_{muros} = 0 \wedge IMP_{piso} = 1) \\ \wedge & IMP_{piso} = 1 \vee IMP_{techo} = 1 \vee IIP_{agua} = 1 \vee IIP_{cocina} = 1 \vee IIP_{conexión\ sanitaria} = 1 \end{cases}$$

Representa la intersección de diferentes combinaciones de carencia de pisos, techos, conexión de agua, conexión de sanitaria y cocina.

#### Donde:

$IMP_{muros}$  es el indicador de materiales precarios en muros, toma valores binomiales (0,1) así, toma el valor de "0" cuando son materiales eficientes y de "1" cuando son reemplazables:

mat_muros <sub>i</sub>	{	1	Material de desecho
		2	Lámina de cartón
		3	Lámina metálica o de asbesto
		4	Carrizo, bambú o palma
		5	Embarro o bajareque
		6	Madera
		7	Adobe
		8	Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto

$$IMPi_{muros} = \begin{cases} 0 & \text{si } mat\_muros_i \geq 6 \\ 1 & \text{si } mat\_muros_i < 6 \end{cases}$$

Hac\_conres<sub>i</sub> es el indicador de posibilidad de resolver el hacinamiento en la vivienda, el cual se obtiene suponiendo la aplicación de dos cuartos en viviendas con habitantes propietarios y con condiciones estructurales viables:

$$Hac\_conres_i = \begin{cases} 0 & Hac_i = 1 \wedge sin\_casa_i = 1 \wedge Hac2_i = 0 \\ 1 & Hac_i = 1 \wedge sin\_casa_i = 0 \wedge Hac2_i = 0 \end{cases}$$

$$\wedge posibilidad\_estructural_i = 1$$

En el indicador de hacinamiento Hac<sub>i</sub> se considera como tal cuando en una vivienda habitan más de 2.5 personas por dormitorio:

$$RPD_i = \frac{\sum ocupantes}{\sum dormitorios}$$

$$Hac_i = \begin{cases} 0 & \text{si } RPD_i \leq 2.5 \\ 1 & \text{si } RPD_i > 2.5 \end{cases}$$

sin\_casa considera la propiedad de la vivienda por parte de sus habitantes, toma el valor de "0" cuando los habitantes de la vivienda no cuentan con escrituras de esta y "1" cuando sí las tienen:

$$sin\_casa_i = \begin{cases} 0 & \text{casa propia} \\ 1 & \text{sin casa propia} \end{cases}$$

En el indicador de hacinamiento resuelto Hac2<sub>i</sub> se considera el supuesto de adición de dos dormitorios:

$$RPD_{amp_i} = \frac{\sum Ocupantes}{\sum dormitorios + 2 cuartos}$$

$$Hac2_i = \begin{cases} 0 & \text{si } RPD_{amp_i} \leq 2.5 \\ 1 & \text{si } RPD_{amp_i} > 2.5 \end{cases}$$

En Sin\_sanitario<sub>exclusivo</sub> se considera el acceso, o no, de la vivienda a un sanitario de uso exclusivo de sus habitantes:

$$Sin\_sanitario_{exclusivo} = \begin{cases} 0 & uso\_exc_i = 1 \\ 1 & uso\_exc_i = 3 \end{cases}$$

IMPi<sub>piso</sub> es el indicador de materiales precarios en pisos, toma valores binomiales (0,1) así, toma el valor de "0" cuando son materiales eficientes y de "1" cuando son reemplazables:

mat_piso <sub>i</sub>	{	1	Tierra
		2	Cemento firme
		3	Madera, mosaico u otro recubrimiento

$$IMPi_{piso} = \begin{cases} 0 & \text{Si } mat\_piso_i > 1 \\ 1 & \text{Si } mat\_piso_i = 1 \end{cases}$$

IMPi<sub>techo</sub> es el indicador de materiales precarios en techos, toma valores binomiales (0,1) así, toma el valor de "0" cuando son materiales eficientes y de "1" cuando son reemplazables:

mat_techo <sub>i</sub>	{	1	Material de desecho
		2	Lámina de cartón
		3	Lámina metálica
		4	Lámina de asbesto
		5	Palma o paja
		6	Madera o tejamanil
		7	Terrado con vigería
		8	Teja
		9	Losa de concreto o viguetas con bovedilla

$$IMPi_{techo} = \begin{cases} 0 & \text{Si } mat\_techo_i \geq 4 \\ 1 & \text{Si } mat\_techo_i < 4 \end{cases}$$

IIPi<sub>agua</sub> es uno de los indicadores de instalaciones precarias específicamente en lo referente a la dotación de agua en la vivienda:

- $$disp\_agua_i \begin{cases} 1 & \text{Agua entubada dentro de la vivienda} \\ 2 & \text{Agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno} \\ 3 & \text{Agua entubada de llave pública (o hidrante)} \\ 4 & \text{Agua entubada que acarrean de otra vivienda} \\ 5 & \text{Agua de pipa} \\ 6 & \text{Agua de un pozo, río, lago, arroyo u otra} \end{cases}$$

$$IIPi_{agua} = \begin{cases} 0 & disp\_agua_i = 1 \\ 1 & disp\_agua_i \geq 2 \end{cases}$$

$IIPi_{cocina}$  también se considera el tipo de combustible usado en la vivienda para cocinar, y se toma como viable la leña y el carbón cuando se cuenta chimenea para ventilar la cocina:

- $$combust_i \begin{cases} 1 & \text{Gas de cilindro o taque (estacionario)} \\ 2 & \text{Gas natural o de tubería} \\ 3 & \text{Leña} \\ 4 & \text{Carbón} \\ 5 & \text{Electricidad} \\ 6 & \text{Otro combustible} \end{cases}$$

$$disp\_chim_i \begin{cases} 3 & \text{sí dispone} \\ 4 & \text{no dispone} \end{cases}$$

$$IIPi_{cocina} = \begin{cases} 0 & combust_i = 3 \vee combust_i = 4 \wedge disp\_chim_i = 3 \\ 0 & combust_i = 1 \vee combust_i = 2 \vee combust_i = 5 \\ 1 & combust_i = 3 \vee combust_i = 4 \wedge disp\_chim_i = 4 \end{cases}$$

Por último, en la  $IIPi_{conexión\ sanitaria}$  se toma en cuenta si la vivienda cuenta con excusado y si este tiene admisión de agua:

$$disp\_exc_i \begin{cases} 1 & \text{sí dispone} \\ 3 & \text{no dispone} \end{cases}$$

- $$adm\_ag_i \begin{cases} 5 & \text{Tiene descarga directa de agua} \\ 6 & \text{Le echan agua con cubeta} \\ 7 & \text{No se le puede echar agua} \end{cases}$$

$$IIPi_{conexión\ sanitaria} = \begin{cases} 0 & disp\_exc_i = 1 \\ 1 & disp\_exc_i = 1 \wedge adm\_ag_i = 7 \\ 1 & disp\_exc_i = 3 \end{cases}$$

El CONEVAL ha realizado una serie de estudios sobre los derechos sociales. El derecho a la vivienda digna y decorosa implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad.

En México, hay un rezago habitacional del 45% y se identifican desigualdades claras en cuanto a la disponibilidad de equipamiento, infraestructura básica y acceso a servicios.

Contar con este diagnóstico permite conocer el grado de avance en el cumplimiento pleno del derecho social de las personas, en términos de la obligación del Estado de garantizar su disfrute.

# CONEVAL

Consejo Nacional de Evaluación  
de la Política de Desarrollo Social

Insurgentes Sur # 810,  
Colonia Del Valle, alcaldía de Benito Juárez,  
CP. 03100, Ciudad de México.

[www.coneval.org.mx](http://www.coneval.org.mx)



Coneval



@Coneval



conevalvideo



@coneval\_mx



[blogconeval.gob.mx](http://blogconeval.gob.mx)