

ESTUDIO DIAGNÓSTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

2024



Lo que se mide
se puede mejorar

CONEVAL
Consejo Nacional de Evaluación
de la Política de Desarrollo Social

CONSEJO ACADÉMICO**Armando Bartra Vergés**

Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco

María del Rosario Cárdenas Elizalde

Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco

Guillermo Miguel Cejudo Ramírez

Centro de Investigación y Docencia Económicas

Claudia Vanessa Maldonado Trujillo

Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco

Salomón Nahmad SittónCentro de Investigaciones y Estudios Superiores en
Antropología Social-Pacífico Sur**John Roberto Scott Andretta**

Centro de Investigación y Docencia Económicas

SECRETARÍA EJECUTIVA**José Nabor Cruz Marcelo**

Secretario Ejecutivo

Karina Barrios Sánchez

Coordinadora General de Evaluación

Alida Marcela Gutiérrez Landeros

Coordinadora General de Análisis de la Pobreza

José Manuel Del Muro GuerreroCoordinador General de Monitoreo, Entidades
Federativas y Fortalecimiento Institucional**Daniel Gutiérrez Cruz**

Coordinador General de Administración

Equipo técnico

Karina Barrios Sánchez

Alice Zahí Martínez Treviño

Juan Carlos Bernal Ruiz

Sandra Ramírez García

Pablo Fernando Machado González

Rosa María de la Luz Rivas Sánchez

Luis Eduardo Bastida Pérez

Martín Esteban Velasco Terán

Agradecimientos

El equipo técnico agradece al Colegio de México y al coordinador del proyecto, Luis Jaime Sobrino Figueroa por el proyecto con el que se realizó este diagnóstico. De igual manera, el equipo técnico agradece a los colaboradores de la Secretaría Ejecutiva del CONEVAL por la lectura y comentarios al diagnóstico.



Consejo Nacional de Evaluación
de la Política de Desarrollo Social

Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Insurgentes Sur 810, colonia Del Valle, C.P. 03100, alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

Hecho en México

Publicación gratuita

Consulte el catálogo de publicaciones en www.coneval.org.mx

Publicación a cargo de la Coordinación General de Evaluación del CONEVAL. El contenido de esta obra es propiedad del CONEVAL. Se autoriza su reproducción por cualquier sistema mecánico o electrónico para fines no comerciales.

Citación sugerida:

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024*. Ciudad de México: CONEVAL, 2024.

CONTENIDO

Contenido.....	2
Índice de cuadros, figuras, gráficas y mapas	3
Cuadros	3
Figuras.....	5
Gráficas.....	5
Siglas y acrónimos.....	7
Introducción.....	i
Capítulo 1. Marco conceptual del Derecho a la Vivienda.....	4
Principios generales del Derecho a la Vivienda	4
Marco normativo del derecho a la vivienda.....	10
Criterios de la vivienda digna y decorosa y de la vivienda adecuada	16
Actualización del marco analítico del derecho a la vivienda	25
Capítulo 2. Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024.....	43
Contexto de la vivienda y población en México	43
Disponibilidad.....	46
<i>Desarrollo habitacional.....</i>	<i>47</i>
<i>Suelo</i>	<i>58</i>
<i>Dinámica demográfica y de los hogares.....</i>	<i>65</i>
Accesibilidad	74
<i>Asequibilidad.....</i>	<i>75</i>
<i>Tenencia.....</i>	<i>88</i>
Calidad.....	95
<i>Habitabilidad.....</i>	<i>95</i>
<i>Infraestructura</i>	<i>105</i>
<i>Servicios públicos.....</i>	<i>113</i>
<i>Ubicación.....</i>	<i>115</i>
<i>Adecuación cultural</i>	<i>120</i>

<i>Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario</i>	121
Otras problemáticas en el ejercicio del Derecho a la Vivienda	127
<i>Expulsión de habitantes como efecto de la gentrificación</i>	128
<i>Ausencia de vivienda adecuada durante la COVID-19</i>	130
<i>Condiciones de habitabilidad para las personas jornaleras agrícolas en los centros de trabajo</i>	133
<i>Vivienda como instrumento de inversión</i>	135
Capítulo 3. Brechas en el disfrute del Derecho a la Vivienda	137
Población con discapacidad física	137
Población indígena	139
Población en situación de pobreza	142
Seguridad de la tenencia según sexo	144
Población rural y urbana	147
Capítulo 4. Retos para la garantía del Derecho a la Vivienda	150
Referencias	166

Índice de cuadros, figuras, gráficas y mapas

Cuadros

Cuadro 1. Instrumentos normativos internacionales sobre el derecho a la vivienda	11
Cuadro 2. México: instrumentos normativos sobre el derecho a la vivienda	14
Cuadro 3. Modelo de desempaque de derechos	27
Cuadro 4. Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018	28
Cuadro 5. Modelo analítico del derecho a la vivienda 2024	30
Cuadro 6. Comparación entre los modelos analíticos del derecho a la vivienda 2018 y 2024	31
Cuadro 7. México: distribución de las viviendas particulares por condición de habitación 2010-2020	56
Cuadro 8. México: cambios en el tamaño promedio de los hogares, porcentaje de hogares unipersonales por sexo y de hogares con jefatura femenina, 2016-2022	67

Cuadro 9. México: usuarios en alojamientos de asistencia social a nivel nacional según sexo, 2020	72
Cuadro 10. México: ingreso corriente promedio mensual de los hogares por decil de ingreso, 2016-2022 (en pesos constantes de 2022)	75
Cuadro 11. México: población de mujeres y hombres de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según grupos de edad y situación de pobreza, 2016-2022	79
Cuadro 12. México: ingresos y gastos promedio mensual de los hogares, 2016-2022 (en pesos constantes de 2022)	82
Cuadro 13. México: viviendas propias adquiridas según tipo de financiamiento, 2016-2022	84
Cuadro 14. México: viviendas propias según titular de escrituras de la propiedad, ¹ 2016-2022	91
Cuadro 15. México: distribución porcentual de viviendas prestadas e intestadas por tamaño de localidad, 2022	94
Cuadro 16. México: clasificación de la vivienda por tamaño y características promedio	96
Cuadro 17. México: distribución porcentual de problemáticas en el derecho a la vivienda en México por tamaño de localidad, 2022	100
Cuadro 18. México: condiciones de discapacidad y movilidad por grupo etario, 2020	101
Cuadro 19. Esquema tarifario de energía eléctrica.....	109
Cuadro 20. México: características de la movilidad cotidiana, 2020.....	117
Cuadro 21. México: indicadores de contexto territorial (cohesión social), 2016-2022	124
Cuadro 22. México: condiciones de discapacidad física y de movilidad por grupos etarios, 2020	139
Cuadro 23. México: porcentaje de la población según situación de pobreza y pertenencia étnica, 2022.....	140
Cuadro 24. México: brecha en las viviendas con al menos una persona hablante de lengua indígena en variables seleccionadas, 2022	141
Cuadro 25. Tamaño y características de la vivienda según deciles de ingreso per cápita de los integrantes de las viviendas, 2022.....	143

Cuadro 26. México: totales y porcentajes de mujeres y hombres de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según grupos de edad y situación de pobreza, 2016-2022	145
Cuadro 27. México: personas en situación de pobreza, según ámbito de residencia, 2022	148

Figuras

Figura 1. Elementos de la vivienda adecuada	24
--	----

Gráficas

Gráfica 1. México: participación según tipo de vivienda, 2022	44
Gráfica 2. México: participación según tipo de tenencia de vivienda, 2022	45
Gráfica 3. México: tasas de crecimiento promedio anual de la población y de las viviendas particulares habitadas, 2010-2020	48
Gráfica 4. México: entidades federativas con mayor y menor número de viviendas particulares habitadas por cada 1,000 habitantes, 2010-2020	49
Gráfica 5. México: viviendas nuevas construidas, 2018-2023	50
Gráfica 6. México: distribución porcentual de la producción de vivienda según categoría, ¹ 2018-2023	51
Gráfica 7. México: porcentaje de viviendas autoproducidas ¹ por entidad federativa, 2022	52
Gráfica 8. México: densidad de población urbana ¹ por entidad federativa, 2010 y 2020 ...	54
Gráfica 9. México: porcentaje de viviendas en rezago habitacional por entidad federativa, 2018-2022	55
Gráfica 10. México: porcentaje de viviendas deshabitadas por entidad federativa, 2020...	56
Gráfica 11. México: grado de urbanización por entidad federativa ¹ 2010 y 2020	59
Gráfica 12. México: suelo urbano disponible (m ² por habitante) en localidades de 2,500 y más habitantes por entidad federativa, 2010 y 2020	61
Gráfica 13. México: reservas territoriales totales, 2015-2019	62
Gráfica 14. México: distribución porcentual del tipo de reservas territoriales, 2015-2019 ..	64

Gráfica 15. México: proporción de reservas territoriales en áreas consolidadas (U1) con respecto al total, por entidad federativa, 2019.....	65
Gráfica 16. México: porcentaje de hogares con jefatura femenina por entidad federativa, 2016-2022	68
Gráfica 17. México: tenencia de la vivienda por edad de la persona jefa del hogar, 2022 .	78
Gráfica 18. México: porcentaje de población adulta mayor con propiedad o copropiedad legal de la vivienda según sexo, 2016-2022.....	80
Gráfica 19. México: porcentaje de mujeres con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según pertenencia étnica, 2016-2022	81
Gráfica 20. México: porcentaje de viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia, 2016-2022	89
Gráfica 21. México: tres entidades federativas con mayor y menor porcentaje de viviendas con inseguridad jurídica de la tenencia ¹ 2022	93
Gráfica 22. México: distribución de las viviendas particulares habitadas según superficie construida, 2020 (porcentaje).....	95
Gráfica 23. México: horas promedio semanales que hombres y mujeres destinan a acarrear agua y leña, según situación de pobreza, 2016-2022.....	111
Gráfica 24. México: brecha en el porcentaje de mujeres con propiedad o copropiedad legal de la vivienda según pertenencia étnica, 2016-2022	146

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

AAS	Alojamientos de Asistencia Social
ACNUR	Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CDHDF	Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal
CNDH	Comisión Nacional de Derechos Humanos
CNGMD	Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México
Conavi	Comisión Nacional de Vivienda
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
EBDH	Enfoque Basado en Derechos humanos
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
ENVI	Encuesta Nacional de Vivienda
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INECC	Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático
Inegi	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
OEA	Organización de los Estados Americanos
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONU-Habitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
OPS	Organización Panamericana de la Salud
PIDESC	Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales



Consejo Nacional de Evaluación
de la Política de Desarrollo Social

PNV	Programa Nacional de Vivienda
RUV	Registro Único de Vivienda
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación
Sedatu	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SNIIV	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) y el artículo 2° de la Ley de Vivienda vigentes emplean el término de vivienda digna y decorosa. El término vivienda digna y decorosa se refiere a aquella que es alcanzable y costeable por todos los individuos, sin limitaciones por alguna característica o condición social, económica o ideológica. La vivienda digna y decorosa implica 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 y, de igual manera, se considera que los barrios y comunidades donde dicha vivienda se ubica deberían ser parte integral y armónica de los asentamientos humanos, así como estar integrados a un ordenamiento territorial que responda a criterios de sostenibilidad (crecimiento urbano sostenible) (Cámara de Diputados, 1917; CONEVAL, 2018).

Por otra parte, a nivel internacional la Organización de las Naciones Unidas considera el derecho a la vivienda adecuada. La definición de vivienda digna y decorosa recoge implícitamente el concepto de vivienda adecuada, así como los elementos que la componen (ONU-Habitat, 2009):

1) Seguridad de la tenencia: sus ocupantes deben contar con seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

2) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda debe contar con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

3) Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos.

4) Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

5) Accesibilidad: la vivienda debe tomar en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

6) Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

7) Adecuación cultural: debe tomar en cuenta y respetar la expresión de la identidad cultural.

La construcción del modelo analítico del *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024*, es una actualización del implementado durante el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*, sin embargo, se ajustan algunos elementos e indicadores a fin de aproximarse a los dos conceptos de vivienda utilizados: digna y decorosa y vivienda adecuada. El instrumento identifica y define las dimensiones, subdimensiones y elementos para medir el estado actual del derecho a la vivienda y se realizó tomando en cuenta la metodología del desempaquetado de derechos, la cual parte del Enfoque Basado en Derechos Humanos (EBDH). El EBDH supone transitar a una nueva visión pública orientada a que los individuos sean titulares de derecho, es decir, sujetos de derechos humanos con requerimientos efectivos de acciones, prestaciones y conductas, que deben ser realizadas por distintos sujetos obligados, entre ellos, el Estado (CONEVAL, 2018). Por su parte, el modelo analítico consta de 3 dimensiones, 13 subdimensiones y 27 elementos (cuadro 1). Las dimensiones son las siguientes:

Disponibilidad: implica garantizar la suficiencia de bienes, servicios, instalaciones, mecanismos, procedimientos o cualquier otro medio por el cual se materializa un derecho para toda la población (CDHDF, 2011).

Accesibilidad: se aboca al análisis del derecho a la vivienda desde la perspectiva de la demanda de vivienda hecha por las personas y por los hogares.

Calidad: se centra en las características de la vivienda como espacio y ubicación que garanticen, al menos, un nivel mínimo de bienestar para el hogar que la habite, al ofrecer condiciones de habitabilidad interna, contar con infraestructura básica adecuada, existencia de servicios públicos, identidad cultural y la relación de los habitantes con el vecindario.

Cuadro I. Dimensiones y subdimensiones del Derecho a la Vivienda

Dimensión	Subdimensión	Elementos
Disponibilidad	Desarrollo habitacional	Dinámica de la producción habitacional
		Densidad de población
		Rezago habitacional y viviendas deshabitadas
	Suelo	Grado de urbanización
		Reservas territoriales
	Dinámica demográfica y de los hogares	Crecimiento, composición y distribución territorial de la población y de los hogares
	Marco normativo	
Accesibilidad	Asequibilidad	Ingreso de los hogares y gasto destinado al consumo de vivienda
		Acceso a créditos y subsidios
	Tenencia	Tipo
		Seguridad
	Información	
Calidad	Habitabilidad	Tamaño, distribución y espacios de la vivienda
		Materiales en pisos, techos y paredes
		Antigüedad
	Infraestructura	Servicios básicos en la vivienda
		Tecnologías de comunicación y de información
		Combustible en la vivienda para cocinar
	Servicios públicos	Alumbrado público

Dimensión	Subdimensión	Elementos
	Ubicación	Recolección de basura
		Servicios de educación, salud, abasto, comercio
		Transporte público
		Movilidad cotidiana
		Riesgos y vulnerabilidad por fenómenos naturales perturbadores
	Identidad cultural	Condiciones para la expresión cultural
	Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario	Equipamiento para el desarrollo comunitario
		Cohesión social
		Satisfacción con el vecindario
		Percepción de seguridad pública

Fuente: elaboración del CONEVAL.

Principales hallazgos

Disponibilidad

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el país se contaba con alrededor de 35.2 millones de viviendas particulares habitadas, lo cual significó un aumento de 6.6 millones respecto de 2010 (INEGI, 2021a). De acuerdo con estimaciones de la ENIGH, en 2022, las casas independientes representaron el 91.8 % del total de las viviendas habitadas; los departamentos, el 5.0 %; las viviendas en vecindad, el 2.3 %; las viviendas en cuartos de azotea, el 0.1 % y las viviendas en locales no construidos para habitación el 0.6 % (INEGI, 2023).

Por otra parte, el rezago habitacional remite a las viviendas en situación de precariedad en su construcción y en sus condiciones de habitabilidad. De acuerdo con información de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), para 2022, el 24.3 % de las viviendas en México presentaban rezago habitacional (SEDATU, 2023).

En otro sentido, las viviendas deshabitadas, es decir, viviendas construidas y disponibles para ser habitadas, pero que, sin embargo, no están habitadas por personas ni se ocupan

como local con actividad económica (INEGI, 2021b) en 2020 contabilizaron 6.1 millones lo que representó el 14.0 % del parque habitacional (INEGI, 2021a).

Respecto a la población que carece de vivienda particular, la expresión más aguda se da con las personas que no tienen un lugar de residencia, es decir, que pernoctan en lugares públicos; en 2020, 5,778 personas se encontraban en esta situación (INEGI, 2021a). En segundo lugar, se puede considerar a la población en Alojamientos de Asistencia Social (AAS), en 2020 esta población alcanzó un total de 194,284 personas (INEGI, 2021a).

En cuanto a la composición de los hogares, según datos del INEGI, en 2020, el 97.8 % de las viviendas albergaba un solo hogar, mientras que el 2.2 % albergaba dos o más. En este mismo año, el 70.9 % de los hogares eran nucleares, el 28.0 % ampliados y el 1.1 % compuestos. El 62.2 % de las personas habitaban en hogares nucleares, el 36.3 % en hogares ampliados y el 1.5 % en hogares compuestos (INEGI, 2021a). En 2016, el 27.8 % de los hogares tenían jefatura femenina y, para 2022, este porcentaje representó el 32.4 % de los hogares (INEGI, 2017; INEGI, 2023).

Accesibilidad

Según datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), el ingreso corriente promedio mensual¹ estimado de los hogares en el país pasó de 18,776 pesos en 2016 a 18,700 pesos en 2022, a precios constantes de 2022, lo que implicó un cambio porcentual de -0.4 %. En 2022, el egreso monetario promedio mensual de los

¹ Para efectos de este estudio, el *Ingreso Corriente Promedio Mensual* se compone por la suma de los ingresos monetarios y no monetarios por trabajo, rentas y transferencias; se excluye la estimación del alquiler de la vivienda, al representar ingresos que difícilmente disponen los hogares para satisfacer sus necesidades (CONEVAL, 2019, p.46); también se excluyen otros ingresos corrientes, debido a que la precisión estadística medida a través de sus coeficientes de variación es superior a 0.15 cuando la información se desagrega en deciles y entidades federativas, como se puede ver en el Cuadro 3.5 de los tabulados de precisión estadística de la ENIGH, disponibles en el sitio web del INEGI. Por lo tanto, este concepto de ingreso es diferente del *Ingreso Corriente* publicado por el INEGI, aunque ambos se basan en los mismos datos de la encuesta.

hogares en vivienda sumó 2,075 pesos lo que representó el 11.1 % del ingreso (INEGI, 2023).

Por otro lado, de los 19 millones de personas de 18 años o más con propiedad o copropiedad legal de la vivienda en 2022, el 58.3 % eran varones y el 41.7 % mujeres (CONEVAL, s.f.a). Entre las mujeres indígenas para 2022, el 12.4 % de ellas gozaba de tal situación de propiedad o copropiedad legal de la vivienda; esta cifra es menor que entre las mujeres no indígenas, entre las que el porcentaje era del 16.7 % mostrando así una brecha de 4.3 puntos porcentuales (CONEVAL, s.f.).

En 2022, 2.0 millones de viviendas fueron adquiridas con financiamiento, por su parte, las viviendas propias adquiridas con financiamiento público fueron 4.9 millones, representando el 19.1 % del total de las viviendas particulares habitadas del país (INEGI, 2023). Respecto a la seguridad jurídica de la tenencia, en 2022, 17.3 millones de viviendas particulares propias contaban con escrituras a nombre de la persona propietaria, esto representó el 67.3 %. Para este mismo año, 6.2 millones de viviendas no contaban con escrituras, lo que representa el 24.3 % de las viviendas, por otra parte, el 7.4 % contaba con escrituras a nombre de otra persona y el 1.0 % no sabía (INEGI, 2023).

Calidad

Para 2022, se estimó un total de 11.6 millones de personas habitaba en viviendas con carencia por calidad y espacios, lo que representaba el 9.1 % de la población del país. De manera desagregada para 2022, 3.7 millones de personas, es decir, el 2.9 % de la población habitaba en viviendas con pisos de tierra, el 1.0 %, es decir, 1.2 millones de personas, habitaba en viviendas con material de techo endeble. Respecto al material de los muros, a nivel nacional, el 1.3 % de la población habitaba en viviendas con muros de material endeble. Por último, las personas en viviendas con hacinamiento representaban el 5.8 % de la población a nivel nacional (CONEVAL, 2023).

En 2022, 22.9 millones de personas, es decir el 17.8 % de la población total, presentaba carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda. El 4.9 % de la población total residía

en viviendas sin drenaje, es decir, 6.3 millones de personas. Respecto a la población que reside en viviendas sin acceso a agua potable, el porcentaje fue de 7.1 %, un total de 9.1 millones de personas. El 0.3 % de la población nacional residía en viviendas sin electricidad, un valor de 414,292 personas. Por último, el porcentaje de población en viviendas sin chimenea cuando usan leña o carbón fue del 11.3 % (CONEVAL, 2023).

En cuanto a la dotación de agua potable, el 66.5 % de las viviendas particulares habitadas que contaban con conexión en la vivienda a la red de agua potable recibía agua todos los días, mientras que el 17.3 % la recibía cada tercer día y 16.2 % otro² (INEGI, 2023).

El porcentaje de viviendas particulares que contaban con el servicio de recolección a través de un carrito o de un camión de basura fue del 84.6 % a nivel nacional en 2022 (INEGI, 2023).

Respecto a la ubicación, en 2020, el 56.2 % de las personas declaró estar muy satisfecho con la relación distancia-tiempo entre su vivienda y un centro escolar y el 48.8 % entre su vivienda y los centros de trabajo, porcentaje que disminuye al 45.5 % para mercados y a 44.1 % para centros de salud (INEGI, 2021a).

Una vivienda adecuada cumple siete criterios, siendo uno de ellos la adecuación cultural (ONU-Habitat, 2009). Desde esta perspectiva, se entiende a la vivienda no solo como un bien, sino como, una respuesta a procesos participativos que propician el tejido social, la generación de comunidad y una respuesta a los intereses, usos y costumbres de quienes la habitan (Pichardo, 2016; SEDATU, 2019a).

Los pueblos indígenas tienen más probabilidades de vivir en viviendas inadecuadas y frecuentemente sufren discriminación cuando quieren adquirir alguna vivienda. Dentro de las causas que se suman a esta problemática está la escasa alternativa de vivienda

² Incluye dos veces por semana, una vez por semana y de vez en cuando.

culturalmente apropiada, a menudo propuesta por las autoridades, omitiendo los usos y costumbres de este grupo de población (ONU-Habitat, 2009).

Otras problemáticas en el derecho a la vivienda

A partir de la elaboración del diagnóstico se identificaron diversas problemáticas entorno al derecho a la vivienda, como, la expulsión de habitantes como efecto de la gentrificación, la ausencia de vivienda adecuada durante la COVID-19, las condiciones de habitabilidad para las personas jornaleras agrícolas en los centros de trabajo y la vivienda como un instrumento de inversión.

Debido a la complejidad de cada una de las problemáticas identificadas y a la información disponible no se profundiza en cada una de ellas, sin embargo, su identificación resulta relevante y, se busca abundar y contribuir a la discusión pública en cada una de ellas y como su presencia afecta a la garantía del derecho a la vivienda.

Brechas en la atención del derecho

Población con discapacidad física

La población total del país sumó 126 millones de personas en 2020, de la cual 9.1 millones declaró poca o mucha dificultad o no posibilidad de caminar, subir, bajar, bañarse, vestirse o comer. Esta población representó el 7.3 % del total y estas discapacidades o limitaciones tienen implicación directa en el uso de la vivienda (INEGI, 2021a).

En 2022, el 8.4 % de la población con discapacidad presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda, mientras que, la carencia por servicios básicos en la vivienda estaba presente en el 20.4 % de la población con discapacidad (CONEVAL, 2023).

Población indígena

En 2022, había 36.9 millones de viviendas particulares habitadas, en 3.2 millones de estas había al menos una persona que declaró hablar alguna lengua indígena, representando el 8.8 % de las viviendas (INEGI, 2023).

Para 2022, el 26.4 % de la población indígena presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda. Respecto a la carencia por acceso a servicios básicos, el 58 % de la población indígena la presentaban (CONEVAL, 2023).

Población en situación de pobreza

De acuerdo con los resultados de la medición multidimensional de la pobreza 2022, en ese año 46.8 millones de personas se encontraban en situación de pobreza multidimensional, lo que representaba el 36.3 % de la población total del país (CONEVAL, 2023).

Conforme se incrementa el ingreso promedio mensual de las viviendas, disminuía el porcentaje destinado al consumo de vivienda. En el decil I se destinaba en promedio el 17.6 % mientras que en el decil X se destinaba el 9.8 % (INEGI, 2023). Las condiciones de la vivienda son progresivas conforme se incrementa el ingreso de las viviendas. Esto significa que, al aumentar el ingreso, aumenta su propensión a vivir en una vivienda de mejor calidad

Seguridad de la tenencia según sexo

De los 17.9 millones de personas de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal en 2020, el 59.0 % eran hombres y 41.0 % mujeres (CONEVAL, s.f.a). Una brecha significativa se revela si se observa la propiedad o copropiedad legal entre las mujeres según pertenencia étnica. En 2022, el 12.1 % de las mujeres indígenas gozaba de propiedad o copropiedad legal; esta cifra es menor que entre las mujeres no indígenas, donde el porcentaje era de 15.8 % (CONEVAL, s.f.).

Población rural y urbana

Para 2022, el 48.8 % de la población rural se encontraba en situación de pobreza, representando 15.5 millones de personas. Respecto a la población rural que habitaba en viviendas con carencia por calidad y espacios, representaba el 16.5 %, mientras que el 46.5 % presentaba carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2023).

Respecto a la población que habitaba en localidades urbanas, el 32.2 % se encontraba en situación de pobreza, el 6.6 % presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda; y el 8.4 % carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2023).

Retos para la garantía del derecho a la vivienda

Se reconoce que estos retos muestran intersecciones en tanto que la presencia de una problemática puede agudizar o determinar otras y también presentarse varios retos en la garantía del derecho de un mismo grupo poblacional.

A. En 2022, el 9.1 % de la población presentaba carencia por calidad y espacios en la vivienda; la prevalencia de esta carencia contribuye a la vulnerabilidad de los habitantes a la intemperie, riesgos para la salud u otros fenómenos externos y peligros estructurales.

Reto específico A1. En 2022, el 5.8 % de las personas habitaba en viviendas con hacinamiento, lo que afecta principalmente a las viviendas en localidades rurales.

Reto específico A2. En 2022, el 2.9 % de las personas habitaba en viviendas con piso de tierra, lo que se presentaba principalmente en localidades rurales, viviendas con población hablante indígena y hogares de menores ingresos.

B. En 2022, el 17.8 % de la población presentaba carencia por servicios básicos en la vivienda, lo cual genera, principalmente, afectaciones en la salud.

Reto específico B.1. En 2022, el 11.3 % de las personas habitaba en viviendas que utilizaban leña o carbón para cocinar y no contaban con chimenea para desalojar el humo, afectando principalmente a la población indígena, mujeres y menores de edad.

Reto específico B.2. En 2022, 33.5 % del total de las viviendas particulares habitadas en el país no tenía agua de forma cotidiana, lo que afecta principalmente a la población de menores ingresos.

C. En 2022, el 24.3 % de las viviendas no contaba con escrituras, mientras que, en 2020, el 46.0 % de las viviendas rentadas no contaban con un contrato de arrendamiento vigente, lo que vulnera la seguridad jurídica de la tenencia de sus habitantes.

D. La ubicación de viviendas en zonas de riesgo o vulnerabilidad ante desastres naturales afecta la seguridad física de sus habitantes y puede ser un motivo de desplazamiento forzado.

E. La falta de una vivienda asequible para algunos grupos poblacionales compromete su acceso a un espacio físico para su resguardo y el cumplimiento de otros derechos.

F. La insuficiencia de reservas territoriales puede afectar el acceso de la población a servicios urbanos.

Estos retos constituyen las problemáticas más inmediatas identificadas en el diagnóstico del derecho a la vivienda y se entienden como los aspectos que impiden u obstaculizan el acceso efectivo al derecho a la vivienda para la población, por lo que deben ser atendidos por el Estado como el garante de los derechos sociales.

INTRODUCCIÓN

En el marco del cambio de administración federal en 2018, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) elaboró una serie de documentos que permitieron dar cuenta de la situación en la que se encontraban los derechos sociales establecidos 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 no discriminación. Entre los diagnósticos que se elaboraron se encuentra el del derecho a la vivienda digna y decorosa,³ en el cual se identificaron los avances con respecto a su ejercicio, así como sus principales retos.

A seis años de dichos análisis, es necesario contar con un diagnóstico actualizado que permita identificar el cambio en las condiciones que determinan el derecho a la vivienda e identificar las nuevas formas de garantizarlo ante un contexto cambiante. En este periodo se dieron cambios importantes en la política social, y se presentaron coyunturas atípicas, como los sismos de los años 2017 y 2018,⁴ la pandemia por la COVID-19, el confinamiento y la crisis económica. Igualmente, se presentaron iniciativas de reformas legislativas que afectan el contenido del derecho a la vivienda.

El objetivo de este nuevo estudio es hacer un diagnóstico que permita analizar el cumplimiento del derecho a la vivienda mediante la actualización del diagnóstico previo (*Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*) en esos mismos términos, así como, la incorporación de nuevos indicadores que permitan identificar retos de atención en la materia.

Si bien, la base de este estudio es la definición del *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018* en la que se incluyen los diferentes elementos que integran

³ Disponible en:

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/Políticas/DerechosSociales/Documents/Diagnosticos_Derechos_Sociales/Diag_derecho_Vivienda_2018.pdf

⁴ Los sismos ocurridos el 07 y 19 de septiembre de 2017 y el 16 de febrero de 2018, en la región centro sur del país.

el derecho y las obligaciones del Estado, hay al menos un par de aspectos a tomar en cuenta en este nuevo informe: en primer lugar, en el gobierno actual (2018-2024) se ha planteado la necesidad de reformar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes correspondientes en materia de vivienda, para establecer este derecho como un derecho a la vivienda adecuada, que es consistente con los convenios internacionales ratificados por el país y la perspectiva de organismos internacionales especializados como la ONU-Habitat y; segundo, establecer cambios, al menos en lo referente a la planeación, en la política pública que tiene la intención de incorporar la visión de la vivienda adecuada como eje rector.

Este documento, tiene puntos de encuentro con su antecesor, pero también plantea novedades analíticas, otros indicadores e identifica nuevos retos para avanzar en la garantía del derecho. El estudio se integra por esta introducción, un primer capítulo en el que aborda el marco conceptual del derecho, un segundo capítulo del diagnóstico del estado actual, un tercer capítulo en el que se sistematizan las brechas identificadas, un cuarto capítulo con los retos por atender y unas conclusiones.

En el primer capítulo se presenta el resultado de la revisión teórica y normativa que fundamentan el derecho a la vivienda, a partir de la cual se construyó el modelo analítico para su diagnóstico, en el que se destacan conceptos que resultan relevantes para entender la conceptualización del ejercicio del derecho a la vivienda, como la vivienda digna y decorosa y la vivienda adecuada.

En el segundo capítulo se exponen los resultados del análisis a partir de los indicadores que componen las dimensiones de disponibilidad, accesibilidad y calidad, así como la identificación de otras problemáticas que, si bien, para este estudio no fue posible medirlas, por su relevancia, tanto en los grupos a los que afecta, como por sus posibles efectos, es importante considerarlas como un primer paso para estudios a futuro.

En el tercer capítulo relacionado con las brechas en el disfrute del derecho a la vivienda se sistematiza y profundiza el análisis sobre aquellos grupos y/o regiones que presentan

mayores desventajas en el ejercicio del derecho a la vivienda y, por lo tanto, se convierten en poblaciones prioritarias para su atención.

Finalmente, en el capítulo de los retos para la garantía del derecho a la vivienda se podrán encontrar aquellas problemáticas que afectan el ejercicio de este derecho. Es importante reconocer que estos retos no son los únicos, sin embargo, con el objeto de plantear aquellos sobre los que es importante orientar los esfuerzos inmediatos del Estado se seleccionaron los más relevantes para dicho apartado.

CAPÍTULO 1. MARCO CONCEPTUAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Una vivienda adecuada significa más que un techo sobre la cabeza. Significa también privacidad adecuada; espacio adecuado; accesibilidad física; seguridad adecuada; seguridad de la tenencia; estabilidad estructural y durabilidad; iluminación, calefacción y ventilación adecuadas; infraestructura básica adecuada, como instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y gestión de desechos; factores adecuados relacionados con la calidad ambiental y la salud; y ubicación adecuada y accesible con respecto al trabajo y las instalaciones básicas: todo lo cual debe estar disponible a un costo asequible. La adecuación debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta la perspectiva de un desarrollo gradual (ONU, 1991).

En este capítulo se revisa el marco conceptual del derecho a la vivienda. Posteriormente, se examina el marco jurídico del derecho a la vivienda, a través de los principales instrumentos jurídicos nacionales e internacionales. Enseguida, se hace un análisis de las diferencias entre el concepto de vivienda digna y decorosa y el de vivienda adecuada. Por último, se realiza una revisión y actualización del “Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa” del *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*;⁵ esta revisión da como resultado el Modelo analítico para el Derecho a la Vivienda 2024, el cual servirá de guía para el desarrollo del presente documento.

Principios generales del Derecho a la Vivienda

Los derechos humanos son un conjunto de prerrogativas sustentadas en la dignidad humana, cuya realización efectiva resulta indispensable para el desarrollo integral de las personas. Los derechos humanos son normas, principios y valores universales que regulan la relación entre la población y los Estados (Cole, 2012).

⁵ Para profundizar en aspectos metodológicos, se sugiere consultar el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*. Disponible en: https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf

Desde su planteamiento inicial en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, el derecho a la vivienda ha trascendido y se ha consignado en una infinidad de instrumentos normativos a nivel internacional, nacional y local (Stadler & Collins, 2021). En un inicio, el derecho a la vivienda se enmarcó en torno a la búsqueda de un nivel de vida adecuado que asegurase la salud y el bienestar de los individuos y sus familias, y formó parte de un conjunto de bienes y servicios que incluía, además de la vivienda, el vestido, la alimentación, la asistencia médica y los servicios sociales (ONU, 1948). El artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966 marcó el paso subsiguiente al ampliar el derecho a una vivienda adecuada, así como a una mejora continua (ONU, 1966). De esta manera, el derecho no se agota con una dotación básica con las características deseadas, sino que requiere su seguimiento en el tiempo.

El derecho a una vivienda adecuada ha sido definido por el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte (ONU-Habitat, 2009). Se trata de un derecho que no debe ser interpretado en sentido amplio, sino tomando en cuenta las particularidades de cada país, de cada comunidad y de los marcos normativos existentes.⁶ El derecho a una vivienda adecuada se concibe como un derecho fundamental, en virtud de que se asocia a la autonomía de la persona, es decir, a su capacidad para desarrollar su plan de vida libremente y a su dignidad, beneficiando a su titular de las condiciones materiales de existencia necesarias para asegurar su pertenencia a la comunidad social (Kurlat, 2019). El derecho a una vivienda adecuada se considera asimismo como precondition para el acceso al empleo, la educación, los servicios sociales y la seguridad, por lo que las fallas para reconocerlo, protegerlo y garantizarlo derivan en un no acceso y una violación a otros derechos

⁶ Es conveniente recordar que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha subrayado que el derecho a la vivienda no prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar a las personas; tampoco es lo mismo que el derecho a la propiedad ni el derecho a la tierra (ONU-Habitat, 2009).

fundamentales (ONU-Habitat, 2009). De ahí el principio de interdependencia entre los derechos.⁷

Formalmente, el derecho a la vivienda adecuada engloba distintas libertades y derechos contingentes. Entre las libertades se encuentran: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho a ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir, y el derecho a la libertad de circulación. Por su parte, los derechos contingentes abarcan la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada, y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad (ONU-Habitat, 2009).

Para su realización se requieren de acciones conducentes a lograr: i) su reconocimiento, es decir, su presencia en los distintos marcos normativos; ii) su exigibilidad y justiciabilidad, lo que depende de establecer criterios claros de las obligaciones del Estado, y iii) la implementación, en la que se concibe al Estado como habilitador o bien como *proveedor* (Glenn, 2013). La participación del Estado como proveedor directo de vivienda mediante la construcción es mínima en la mayoría de los países, pero su rol como habilitador es significativo y amplio.

El Estado establece regulaciones e incentivos financieros, puede tomar como meta última cubrir a los sectores de más bajos ingresos de la población en su acceso a la vivienda, establece acciones de planificación urbana y territorial, crea incentivos fiscales, subsidios, financiamiento de hipotecas asequibles o bien, brinda periodos de amortización de mayor plazo que en el sector bancario y ejerce sus capacidades regulatorias en los sectores público y privado para la construcción y ubicación de la vivienda (Glenn, 2013).

⁷ El principio de interdependencia de los derechos humanos se refiere a la vinculación entre ellos. El goce y ejercicio de un derecho está vinculado a la garantía del resto de derechos; la violación de un derecho pone en riesgo los demás (CNDH, 2016).

Institucionalmente, las obligaciones que el Estado debe asumir son tanto de vigilancia como de implementación. La vigilancia se interpreta en términos de evaluación (ONU, 1991), valorando la falta de vivienda en cada nivel territorial, debiendo priorizar la generación de información relativa a los grupos de la población en situación vulnerable y desventajosa en su acceso a la vivienda y en especial a las personas sin hogar y sus familias, las alojadas inadecuadamente y las que no tienen acceso a instalaciones básicas, las que viven en asentamientos ilegales, las que están sujetas a desahucios forzados y los grupos de bajos ingresos (ONU, 1991). El cumplimiento de las obligaciones de implementación, por su parte, puede abarcar medidas del sector público y del privado, con obligación de demostrar las acciones suficientes para la realización del derecho en el tiempo más breve posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles.

Las obligaciones básicas que debe cubrir el Estado como garante del derecho se han agrupado en las de respetar, no interferir con el goce del derecho, incluyendo evitar los desalojos forzados; la de proteger, prevenir que otros interfieran con el goce, incluyendo la discriminación; la de realizar el derecho, a través de medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales (Stadler & Collins, 2021), además de evitar la regresividad y hacer uso de todos los recursos disponibles.

Estas tres obligaciones básicas (respetar, proteger y realizar) se desprenden de las Directrices Maastricht sobre las Violaciones a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y cada una incluye a su vez una obligación de conducta y una de resultado. Las primeras con la toma de decisiones calculadas para la realización del derecho y las segundas con la adopción e implementación de planes de acción. Las obligaciones de respetar y proteger se cubren principalmente mediante acciones legislativas y judiciales, así como con disposiciones administrativas; por su parte, la realización del derecho es el ámbito donde se centra principalmente el análisis del presente estudio; mientras que las dos primeras se cubren mediante la revisión del marco normativo vigente en los distintos niveles jurisdiccionales, y principalmente con el análisis del marco programático e institucional para garantizar el derecho a la vivienda, con énfasis en el ámbito federal.

Otro conjunto de principios clave para el análisis de los derechos humanos ha sido desarrollado por Kate Raworth y publicado en el Informe sobre Desarrollo Humano (PNUD, 2000), que incluye los siguientes: i) la no discriminación, que implica un trato y logro igualitarios, así como dar prioridad a la mejora de las condiciones de los más desfavorecidos y excluidos; ii) la participación, mediante estructuras institucionalizadas para captar las necesidades de los pueblos, impulsar la capacidad de participación y transparencia en la acción pública y la rendición de cuentas; iii) el progreso adecuado, partiendo de los contextos y las inercias creadas y heredadas históricamente, diseñando objetivos intermedios y puntos de referencia, y iv) recurso efectivo, es decir, la existencia de mecanismos para enmendar las violaciones al derecho y hacer rendir cuentas a las partes responsables, por ejemplo, mediante procedimientos judiciales y administrativos.

Estos principios pueden verse como pautas de ética política y como objetivos de política pública, y permiten profundizar los principios y criterios incorporados en el modelo para la medición de los derechos humanos de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH) (2012), así como con el Enfoque Basado en Derechos Humanos (EBDH). La no discriminación se corresponde con el principio de accesibilidad; el principio de progreso adecuado, con la progresividad y prohibición de regresividad, aunado al uso de todos los recursos disponibles; el remedio se vincula con la justiciabilidad y la necesidad de que existan los mecanismos legales y administrativos para hacer efectivo este derecho; finalmente, la participación agrega un componente de inclusión, el cual puede tener como primer paso la existencia y acceso a información suficiente que le permita a las personas tomar una decisión informada para lograr su acceso a una vivienda adecuada (PNUD, 2000).

El derecho a la vivienda adecuada no prevé que el Estado construya por cuenta propia el parque de viviendas para toda la población, sino que establezca las medidas para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, garantizar la seguridad de tenencia y asegurar que la vivienda de todas las personas sea adecuada. Además, es necesario considerar que el derecho a la vivienda adecuada tampoco se equipara al derecho a la tierra o el derecho a

la propiedad, ya que contempla que todas las personas, incluyendo aquellas que no son propietarias, puedan contar con un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. Lo que sí incluye es la seguridad en la tenencia, independientemente de su forma, como el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados.

La relación de las personas con respecto a la unidad autocontenida que constituye la vivienda, antes que enmarcarse bajo los derechos de propiedad,⁸ se define en conexión con ciertos derechos asociados a una tenencia segura; por ejemplo, en el caso de la tenencia de una vivienda en renta se considera: i) el derecho a poseer el bien con control físico exclusivo de este; ii) el derecho a usar el bien a discreción; iii) el derecho de administrarlo o gestionarlo y de decidir quiénes lo podrán utilizar o no y de qué manera; iv) un otorgamiento de seguridad de tales derechos durante un periodo determinado (fijo en el caso de una propiedad formal) y v) claridad en los plazos para el ejercicio de los derechos (Wells, 2019). Como se señala, esto no desestima los derechos de propiedad en aquellos casos donde la tenencia se sustente en un título jurídico, sino que formaliza la relación legal específica con la vivienda cuando se carezca de dicho título formal.

Con todo, la modalidad de vivienda colectiva que puede constituir una vivienda adecuada es un tema de debate aún vigente. Conceptualmente, se defiende una protección a ciertos intereses de los individuos, en términos de su autonomía (que se vincula a la habilidad para desarrollar un plan de vida), su seguridad, así como un interés en la privacidad, la condición de secreto y ante todo la autodeterminación en términos de la libre asociación y la libre asociación íntima; intereses y derechos que se violarían en diversos arreglos de vivienda compartida, por lo que no podría ser considerada como vivienda digna (Wells, 2019). Estos

⁸ El derecho de propiedad de la vivienda comprendería: i) el control físico exclusivo del bien; ii) el derecho a usar el bien a discreción; iii) el derecho a decidir quién podrá usar el bien y cómo; iv) el derecho a retener el ingreso a ser generado por el bien; v) el poder de alienarlo, y la libertad para consumirlo, alterarlo o destruirlo; vi) el derecho a que no sea expropiado; vii) el derecho a legar el bien después de la muerte, y viii) la ausencia de un límite de tiempo sobre los derechos asociados a una tenencia segura mencionados en los puntos uno a siete (Honoré, 1987, citado por Wells, 2019:409).

critérios, desde luego, pueden variar entre culturas y distintas visiones pueden ser igualmente válidas.

Marco normativo del derecho a la vivienda

En esta sección se examina el marco normativo sobre el derecho a la vivienda en los ámbitos internacional y nacional para construir los aspectos conceptuales, jurídicos e instrumentales para el marco analítico del derecho a la vivienda. En la normativa internacional, el derecho a la vivienda se reconoce como derecho a la vivienda adecuada, mientras que en el marco legal nacional se concibe como derecho a la vivienda digna y decorosa. Sin embargo, como se expondrá en esta sección, la definición de vivienda adecuada y sus elementos se reconocen en la planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

Normatividad y organismos internacionales

Como se mencionó, el reconocimiento de los derechos humanos en el ámbito internacional tuvo su primera expresión normativa en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (ONU, 1948). Esta declaración menciona que todos los derechos son universales, indivisibles, interdependientes y están interrelacionados; se les debe tratar a nivel global, de manera justa y equitativa, atendiendo las particularidades nacionales y regionales para promoverlos, protegerlos y garantizar las libertades individuales.

El derecho a la vivienda adecuada comenzó con el reconocimiento de contar con un techo y cobijo y se fue adaptando para ampliarlo hacia las condiciones de seguridad, paz y dignidad en el PIDESC (ONU, 1966). En las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales N.º 4, relativa al derecho a una vivienda adecuada (1991) y N.º 7, relativa a los desalojos forzados (1997) se definen las características del derecho a una vivienda adecuada: “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (ONU, 1991, pág. 2). El derecho a la vivienda adecuada se

fue incorporando en los temas migratorios, de refugiados, de niñas y niños, discriminación racial, discriminación contra la mujer y personas con discapacidad (cuadro 1).

Cuadro 1. Instrumentos normativos internacionales sobre el derecho a la vivienda

Instrumento	Relación con el derecho a la vivienda
Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948	Artículo 25°. Derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar, en particular, en alimentación, vestido y vivienda, asistencia médica y servicios sociales.
Carta de la Organización de los Estados Americanos, 1948	Artículo 34°. Para lograr el desarrollo integral, se reconoce la necesidad de vivienda adecuada para todos los sectores de la población.
Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, 1948	Artículo 11°. Derecho a la preservación de la salud y el bienestar con medidas relativas a diversos aspectos, entre ellos la vivienda.
Convención sobre el Estatuto de 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.
Convenio 117 de la Organización Internacional del Trabajo sobre política social (normas y objetivos básicos), 1962	Artículo 5°. Al establecer el mínimo de vida, tomar en cuenta las necesidades de los trabajadores, entre ellas la vivienda.
Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, 1965	Artículo 5°. Prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y garantizar los derechos, como el derecho a la vivienda.

Instrumento	Relación con el derecho a la vivienda
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966	Artículo 11°. Reconocimiento de derecho de toda persona a una vida adecuada, a través de alimentación, vestido y vivienda adecuados y protección a los desalojos forzosos.
Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, 1979	Artículo 14°. Eliminar la discriminación contra la mujer en zonas rurales, entre ellas, gozar de condiciones de vida adecuadas, donde la vivienda aparece como uno de los aspectos atender.
Convención sobre los Derechos del Niño, 1989	Artículo 27°. Derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado, donde se establecen la necesidad de medidas para ayudar a responsables de los niños y niñas en la nutrición, vestuario y vivienda.
Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares, 1990	Artículo 43°. Garantía de igualdad de trabajadores migratorios respecto a los nacionales en relación entre otros temas con El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres.
Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada: los desalojos forzosos, 1997	Se reconoce las afectaciones de los desalojos forzosos sobre la población, principalmente en mujeres, niñas y niños, jóvenes, mayores de edad, pueblos indígenas, minorías étnicas y otros grupos vulnerables. Por lo que insta a los Estados a adoptar medidas para proteger los derechos considerados por el Pacto. En este sentido, las autoridades competentes deberán garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera permitida por una legislación compatible con el Pacto y que las personas afectadas dispongan de todos los recursos jurídicos apropiados.
Convención Interamericana para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, 1999	Artículo 3°. Medidas para eliminar la discriminación y promover la integración en la prestación de bienes y servicios como la vivienda.

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la (ONU, 1948; OEA, 1948; OEA, 1948; ACNUR, 1951; OIT, 1962; ACNUDH, 1965; ONU, 1966; ACNUDH, 1979; ACNUDH, 1989; ACNUDH, 1990).

Así como la normatividad internacional en materia del derecho a la vivienda ha tenido cambios a lo largo de los años, también se han creado organismos y lineamientos que refieren a este derecho. En 1976, un año después de la primera conferencia internacional de la ONU, Hábitat I, en la que se reconoció plenamente el desafío de la urbanización, se crean los precursores de ONU-Habitat: la Comisión de las Naciones Unidas de Asentamientos Humanos y el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. El papel de ONU-Habitat es el logro de los objetivos de una vivienda adecuada para todas y todos y, de asentamientos humanos sostenibles, en las actividades y los programas del sistema de las Naciones Unidas que, a partir del año 2000, las actividades de este programa estuvieron basadas en la Declaración de los Objetivos del Milenio de las Naciones Unidas (ONU, 2000).

En 2015, todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas aprobaron 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. El Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 retoma el derecho a la vivienda adecuada, este objetivo busca "lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles", la meta 11.1 propone que "de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales" (ONU, s.f.).

En 2016, en la elaboración de la *Nueva Agenda Urbana* se plantearon los problemas de sostenibilidad en diversos aspectos, siendo uno de ellos el derecho a la vivienda, el cual se colocó como uno de los elementos clave para lograr un nivel de vida adecuado, universal, sin discriminación y con acceso a bienes y servicios públicos. La Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integrada de la Agenda 2030; en especial el objetivo 11 (ONU-Habitat, 2017).

Normatividad e instituciones en México

En México, los derechos humanos se encuentran establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM). Las reformas más importantes en el tema se

realizaron en 2011 a los artículos 1° y 2°, dichas reformas estuvieron encaminadas a crear una cultura de derechos humanos, garantizar que las personas tengan las mejores herramientas para hacer valer sus derechos (principio propersona), y al reconocer e incorporar, los tratados internacionales bajo cuatro principios: universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

El derecho a la vivienda tiene expresiones interdependientes de las obligaciones del Estado: a) como derecho humano, para ofrecer condiciones igualitarias en el acceso; b) derecho laboral, para garantizar que el acceso a créditos para construir o mejorar una vivienda y, c) derecho de los pueblos y comunidades indígenas, para generar inclusión en las políticas nacionales, acceso a créditos y, al mismo tiempo, garantizar su libre determinación en el reconocimiento de sus propias necesidades y reglas sobre la propiedad y tenencia. El derecho a la vivienda se encuentra normado tanto en la CPEUM, así como, en leyes generales (cuadro 2).

Cuadro 2. México: instrumentos normativos sobre el derecho a la vivienda

Instrumento	Relación con el derecho a la vivienda
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	<p>Artículo 1°. Reconocimiento del goce y protección de los derechos humanos para todas las personas.</p> <p>Artículo 2°. Aplicación de sistemas propios normativos para el respeto a los derechos humanos de los pueblos y comunidades indígenas respecto a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de la tierra y garantías sobre el acceso a financiamiento para construcción y mejora de la vivienda.</p> <p>Artículo 4°. Derecho de toda familia a disfrutar de vivienda digna y decorosa.</p> <p>Artículo 123°. Obligaciones de las empresas para otorgar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas; de hacer aportaciones a un Fondo Nacional de Vivienda para que sus trabajadores tengan acceso a créditos para adquisición, construcción o mejora de vivienda y de la expedición de una ley para administrar los recursos del fondo.</p>

Instrumento	Relación con el derecho a la vivienda
Ley de Vivienda, 2006	<p>Artículo 3°. Principios de equidad e inclusión para que toda persona ejerza su derecho a la vivienda.</p> <p>Artículo 4°. Sobre la política nacional de vivienda para cumplir el mandato constitucional sobre derecho a la vivienda digna y decorosa.</p> <p>Artículo 19°. Sobre la Comisión Nacional de Vivienda como organismo para llevar a cabo acciones de vivienda y garantizar el derecho a una vivienda digna y decorosa, principalmente para población en pobreza.</p>
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 2016	<p>Artículo 4°. Identifica el derecho a la vivienda como uno de los componentes del derecho a la ciudad.</p> <p>Artículo 11°. Es competencia de los municipios promover el cumplimiento de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda.</p>

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de (Cámara de Diputados, 1917; Cámara de Diputados, 2006; Cámara de Diputados, 2016)

Entre los actores involucrados en la organización institucional de la vivienda se encuentran: la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu); la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi); el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); la Sociedad Hipotecaria Federal y los organismos estatales y municipales de vivienda.

El artículo 4° de la CPEUM, en su párrafo séptimo, establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

La Ley General de Desarrollo Social (LGDS), en su artículo 6°, establece que son derechos para el desarrollo social: la educación, la salud, la alimentación nutritiva y de calidad, la vivienda digna y decorosa, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad social y los relativos a la no discriminación en los términos de la CPEUM (Cámara de Diputados, 2004).

Por lo que respecta a la Ley de Vivienda, su artículo 2° precisa que se considerará vivienda digna y decorosa a la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos (Cámara de Diputados, 2006).

Se han identificado vacíos en la legislación nacional en cuanto a control de alquileres, inversión en vivienda social, atención de los sectores pobres y de trabajadores con salarios más bajos, inclusión de los retos del desarrollo urbano, desarrollo de viviendas de calidad, fortalecimiento del proceso de otorgamiento de créditos para ofrecer vivienda de calidad a los trabajadores, diversificación de las soluciones de vivienda de acuerdo con necesidades y preferencias, atención del déficit de vivienda y del incremento de la vivienda deshabitada, así como la regulación concurrente de los tres niveles de gobierno (Asamblea Legislativa del Gobierno del Distrito Federal, 2022). Finalmente, de acuerdo con los lineamientos internacionales, la legislación nacional no solo debe expresar la necesidad del derecho humano a la vivienda, sino los mecanismos para hacerlo efectivo (Medina & Flores, 2019).

Criterios de la vivienda digna y decorosa y de la vivienda adecuada

En el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018* se conceptualizó a la vivienda como un bien con localización fija, el cual funge como un espacio multisistémico que rebasa su estructura material e incorpora elementos materiales y de su entorno (CONEVAL, 2018). Asimismo, la vivienda adecuada no solo debe brindar cuatro paredes, un techo y localización, sino que también debe considerar su relación con el entorno donde se vive. Como se ha sugerido, desde una óptica cultural, la vivienda constituye la base fundamental para la inclusión de los sujetos en la comunidad y la participación social (Stadler & Collins, 2021). Del mismo modo, en los estudios urbanos se concibe a la vivienda como un bien que satisface necesidades básicas y que se compone de cuatro elementos

principales: i) tamaño; ii) calidad; iii) ubicación y iv) accesibilidad física (O'Sullivan, 2009; Hall & Barrett, 2011).

El relator especial sobre vivienda adecuada (2008) define el derecho a la vivienda 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". A partir de estas nociones generales, es posible avanzar hacia las definiciones operativas de vivienda, vivienda digna y decorosa y de vivienda adecuada.

Es importante señalar que el artículo 4° de la CPEUM y el artículo 2° de la Ley de Vivienda vigentes emplean el término de vivienda digna y decorosa. Por ello, en el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018* se empleó el concepto de vivienda digna y decorosa, haciendo referencia a aquella que fuese alcanzable y costeable por todos los individuos, sin limitaciones por alguna característica o condición social, económica o ideológica. Una vivienda digna y decorosa 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 y, de igual manera, se consideró que los barrios y comunidades donde dicha vivienda se ubicase deberían ser parte integral y armónica de los asentamientos humanos, así como estar integrados a un ordenamiento territorial que responda a criterios de sostenibilidad (crecimiento urbano sostenible). 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 (CONEVAL, 2018).

Antes de proceder a una revisión de los conceptos de vivienda digna y decorosa y del de vivienda adecuada, es importante notar que los calificativos de digna y decorosa o bien de adecuada, presuponen el concepto aún más básico de vivienda, dentro del cual pueden encontrarse variaciones entre distintas culturas, así como múltiples clasificaciones institucionales que imponen retos, tanto analíticos, como administrativos para la dotación de adecuación a dichas viviendas.

Como se comentó anteriormente, el artículo 2° de la Ley de Vivienda vigente define a la vivienda digna y decorosa de la siguiente forma:

Se considerará vivienda digna y decorosa a la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos (Cámara de Diputados, 2006).

Con todo, es necesario iniciar por la noción base y las clasificaciones en torno a la vivienda. Por ejemplo, para la recolección de información estadística en el país, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) define la vivienda como el espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas o que en el momento de la entrevista se utiliza para vivir; es decir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente (INEGI, 2021b). La entrada independiente permite que los ocupantes de la vivienda puedan entrar y salir a la calle, al campo o bien, a un espacio común con otras viviendas, como pasillo, patio o escalera, sin pasar por los cuartos de otra vivienda. Asimismo, el INEGI establece dos clasificaciones básicas: i) el tipo de vivienda, que se subdivide en particular⁹ y colectiva,¹⁰ y

⁹ La vivienda particular es la destinada y construida para el alojamiento de personas que forman hogares censales. Incluye aquellas que fueron adaptadas y están habitadas en el momento de la entrevista. Las clases de viviendas particulares son las siguientes: 1) Casa única en el terreno; 2) Casa que comparte terreno con otra(s); 3) Casa dúplex; 4) Departamento en edificio; 5) Vivienda en vecindad o cuartería; 6) Vivienda en cuarto de azotea de un edificio; 7) Local no construido para habitación; 8) Vivienda móvil, y 9) Refugio (INEGI, 2021b).

¹⁰ Las viviendas colectivas se definen como el local o establecimiento en el que se proporciona alojamiento a personas que comparten o se someten a normas de convivencia y comportamiento por motivos de salud, educación, disciplina, readaptación, religión, trabajo y asistencia social, entre otros, y que en el momento del levantamiento censal tiene residentes habituales. Las clases de viviendas colectivas son las siguientes: 1) Hotel, motel, pensión, casa de huéspedes; 2) Hospital, sanatorio, clínica u otro establecimiento de salud; 3) Centro de rehabilitación para personas con adicciones; 4) Hospital

ii) la condición de habitación,¹¹ que se subdivide en vivienda habitada, deshabitada y de uso temporal (INEGI, 2021b).¹²

Retomando, tanto la CPEUM como la Ley de Vivienda emplean el concepto de vivienda digna y decorosa. Como se observa, en el artículo 2° de la Ley de Vivienda, el derecho a la vivienda contempla varios ámbitos, desde el jurídico, servicios básicos y de protección civil; sin embargo, no se explican ni se detallan los elementos que engloban una vivienda digna y decorosa. Cabe resaltar que el artículo 4°, fracción VI de la Ley de Vivienda sí define los espacios habitables:

El lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recámaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias

psiquiátrico, centro o residencia para personas con trastornos mentales o discapacidad mental; 5) Hospital o residencia para personas con enfermedades incurables o terminales; 6) Albergue para familiares de personas hospitalizadas o que reciben tratamiento médico en hospitales; 7) Casa hogar para menores de edad; 8) Casa hogar para adultos mayores; 9) Albergue para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar; 10) Albergue o dormitorio público para personas en situación de calle; 11) Internado escolar, residencia estudiantil; 12) Convento, monasterio, congregación religiosa, seminario; 13) Cárcel, prisión, reclusorio, penitenciaria, colonia penal; 14) Centro de rehabilitación para menores infractores, correccional; 15) Campamento de trabajo, barraca de trabajadores, residencia médica; 16) Cuartel, campamento, destacamento militar, naval o de policía; 17) Campamento de damnificados; 18) Albergue para migrantes; 19) Albergue para indígenas; 20) Otra clase de albergue para población vulnerable; 21) Refugio para mujeres, sus hijas e hijos en situación de violencia; 22) Otra clase de albergue para población vulnerable; 23) Otra clase diferente de las anteriores (prostíbulo, comuna u otro) (INEGI, 2021b).

¹¹ Conforme al Censo de Población y Vivienda 2020, en México había 35,219,141 viviendas particulares habitadas, que representaban 99.96% del total del parque de viviendas habitado a nivel nacional, frente al 0.04% constituido por viviendas colectivas. En las viviendas particulares habitadas vivía 99.61% de los 126,005,834 habitantes del país, frente a un 0.39% en viviendas colectivas (INEGI, 2021b).

¹² Como se mencionó, estas definiciones son empleadas por el INEGI únicamente para captar información estadística y no necesariamente todas las clases de viviendas que se mencionan en cada una de las clasificaciones cumplen con los criterios que se desarrollan en este documento sobre el derecho a la vivienda.

que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas (Cámara de Diputados, 2006).

Entre 2022 y 2023, se presentaron dos proyectos para la reforma de distintos artículos de la Ley de Vivienda y el artículo 4° constitucional, con la finalidad de armonizar la normatividad mexicana con los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

En septiembre de 2022, la Cámara de Diputados discutió y aprobó el *Proyecto de decreto por el que se reforma el párrafo séptimo del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.¹³ Actualmente, la redacción de este párrafo es la siguiente: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”; el proyecto busca cambiar la redacción de este párrafo por: “Toda **persona** tiene derecho a disfrutar de **vivienda adecuada**. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”–(Cámara de Diputados, 2022). El Pleno de la Cámara de Diputados aprobó el dictamen que reforma dicho artículo y fue remitido al Senado de la República y turnado a las Comisiones Unidas de Puntos Constitucionales y de Estudios Legislativos. Al momento de la elaboración de este informe, la reforma constitucional del artículo 4° no ha sido discutida en la Cámara de Senadores.

Respecto a la reforma al artículo 4° de la CPEUM, Díaz (2022) sostiene que dicha reforma parecería no ser absolutamente necesaria debido a que “la formulación vigente de la Constitución no resulta ‘inconveniente’, contraria o abiertamente incompatible con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (PIDESC), el instrumento que contempla el derecho a una vivienda adecuada”. Este argumento se basa en que en el artículo 1° de la CPEUM establece que “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”. Además, sostiene que el tipo de modificaciones

¹³ Véase Gaceta Parlamentaria Número 6122-II disponible en:

<https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/65/2022/sep/20220929-II.pdf#page=67>

propuestas no contribuyen a eliminar algún posible obstáculo que imposibilite la protección del derecho a la vivienda.

En 2023, el *Proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan los artículos 4° y 8° de la Ley de Vivienda* fue aprobado por la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión y fue turnado a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda y de Estudios Legislativos, Segunda, de la Cámara de Senadores. Este proyecto propone adicionar una fracción XVI al artículo 4° en la que se presenta la definición y los siete elementos de una vivienda adecuada.¹⁴ En cuanto al artículo 8°, se agregó a la fracción II el texto que aparece resaltado a continuación:

Los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Federal y los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios, así como para la concertación de acciones con los sectores social y privado, **tomando como base los elementos de la vivienda adecuada** (Cámara de Diputados, 2023).

En este proyecto para reformar y adicionar los artículos 4° y 8° de la Ley de Vivienda¹⁵ se consideró oportuno incorporar solamente la definición de vivienda adecuada para que fuese tomada en cuenta por el Programa Nacional de Vivienda (Cámara de Diputados, 2023). Al momento de redactar el presente documento, esta reforma a la Ley de Vivienda no ha sido discutida por la Cámara de Senadores.

El concepto de vivienda adecuada se utiliza en el ramo de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; en específico en el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024¹⁶ en donde se presentan los retos específicos que tiene la vivienda en México y retoma los siete elementos

¹⁴ Seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y adecuación cultural (ONU-Habitat, 2019).

¹⁵ Véase Gaceta Parlamentaria, Número 6231-V, disponible en: <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/65/2023/mar/20230309-V.pdf>

¹⁶ Programa Nacional de Vivienda (PNV) será el instrumento rector de las políticas en materia de vivienda (artículo 8°) y será formulado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (artículo 9°) (Cámara de Diputados, 2006).

de una vivienda adecuada definidos en las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; su objetivo general es el siguiente:

Garantizar el ejercicio del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional y a la población históricamente discriminada (SEDATU, 2019).

Asimismo, la Ley de Vivienda indica que la Conavi es una institución del Gobierno de México que otorga apoyos y subsidios de vivienda dirigidos a las personas que más lo necesitan para garantizar el derecho a la vivienda y cuyo Programa Institucional tiene como objetivo general “Disminuir la carencia de una vivienda adecuada de la población en situación de vulnerabilidad por condiciones sociodemográficas, por riesgo o por precariedad de su vivienda” (SEDATU - CONAVI, 2020).

En suma, la noción de vivienda adecuada subsume los elementos constitutivos de la vivienda digna y decorosa, por lo que el modelo analítico propuesto para la medición del derecho en el presente estudio toma en cuenta elementos de ambos conceptos respetando lo establecido en el texto constitucional y, a su vez, complementando con los elementos de los convenios firmados por el país, como se verá más adelante.

A partir del conocimiento acumulado y los consensos logrados en las últimas décadas, la vivienda adecuada contiene siete elementos, ya mencionados, los cuales se describen a continuación (figura 1) (ONU-Habitat, 2009):

Seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones

sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Figura 1. Elementos de la vivienda adecuada



Fuente: elaboración del CONNEVAL con base en ONU-Habitat (2019).

Este diagnóstico considera el derecho a la vivienda como: toda persona tiene derecho a contar con una vivienda que sea asequible sin poner en riesgo el disfrute de otros derechos humanos, de la cual tenga seguridad jurídica sobre su tenencia. La vivienda debe proveer las condiciones que garanticen la seguridad de sus habitantes y les proporcionen un espacio habitable suficiente, con accesibilidad física, con disponibilidad de servicios básicos, instalaciones¹⁷ e infraestructura adecuada y respetando la identidad cultural de sus

¹⁷ Se entiende como instalaciones elementos como la calefacción, electricidad o el almacenamiento de alimentos.

habitantes. Además, se debe ubicar garantizando el acceso a empleo, educación, salud, abasto y otros servicios¹⁸ e instalaciones¹⁹ sociales y fuera de zonas de riesgo.

Actualización del marco analítico del derecho a la vivienda

El marco analítico es la propuesta metodológica para el estudio del derecho a la vivienda en México y, a partir de este, se formula el modelo analítico, donde se identifican y se definen las dimensiones, subdimensiones y elementos para medir el estado actual del derecho a la vivienda. Se trata de una representación sintética y esquemática para el diagnóstico del derecho a la vivienda en México. La construcción del marco analítico y del diseño del modelo analítico 2024 se realizan tomando como referencia el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*, la metodología del desempaquetado de derechos, la cual parte del Enfoque Basado en Derechos Humanos (EBDH) y del modelo de la vivienda adecuada, realizándose algunos ajustes que se muestran más adelante. Antes de iniciar con la exposición del modelo analítico del derecho a la vivienda 2024, se presentarán brevemente los elementos más importantes a considerar tanto del EBDH como del desempaquetado de derechos.

El EBDH supone transitar a una nueva visión pública orientada a los individuos como titulares de derecho, es decir, a sujetos de derechos que demandan acciones, prestaciones y conductas efectivas (CONEVAL, 2018). El EBDH presupone, además de un componente inherente de ética política, una dimensión institucional (con elementos normativos y operativos) y la instrumentación de titularidades, obligaciones progresivas y justiciabilidad (Mancini, 2018). Asimismo, la reforma realizada en 2011 al artículo 1° de la CPEUM antes indicada, sumó el principio propersona, privilegiando a los titulares directos del derecho humano ante posibles interpretaciones en conflicto de alguna norma, así como el reconocimiento a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y

¹⁸ Se considera como servicios sociales a la presencia de guarderías, centros de cuidado para adultos mayores, cercanía a medios de transporte público, entre otros.

¹⁹ Se consideran como instalaciones sociales a la existencia de centros culturales, museos, centros comunitarios, parques, etcétera.

progresividad, además de la obligación del Estado para prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos (Hernández, Aparicio, & Mancini, 2018).

Desde el EBDH, para realizar los derechos sociales, económicos y culturales se sugiere adoptar un enfoque genérico en la definición de atributos o indicadores basados en los principios de idoneidad, accesibilidad, disponibilidad, adaptabilidad, aceptabilidad y calidad, que son los principios que se espera guíen al garante del derecho cuando este facilita y proporciona los bienes y servicios pertinentes a los titulares de derechos en el curso del cumplimiento de sus obligaciones (ACNUDH, 2012). Para estos principios, la ACNUDH indica la importancia de que sean interpretados específicamente respecto de cada derecho humano, así como el orden de prioridad que se les otorgue, señalando una posible prioridad del criterio de accesibilidad (ACNUDH, 2012). En otros términos, determinar si las personas han logrado o no acceder a una vivienda adecuada, con independencia de sus características demográficas, de sus condiciones socioeconómicas o de su lugar de residencia, podría tener preeminencia en tanto que criterio normativo, universal y de diagnóstico de política pública.

Por su parte, la metodología del desempaque de derechos permite analizar y medir los derechos humanos (CONEVAL, 2018) y consiste en desagregar los derechos en niveles o categorías de análisis, lo que en las ciencias sociales se denomina operacionalización de conceptos. La determinación de los subderechos y de las obligaciones o contenidos esenciales a desempacar, depende de los objetivos del argumento que se quiera construir y del tipo de análisis a realizar (Vázquez & Serrano, 2013) (cuadro 3).

El derecho humano, en este caso a la vivienda, constituye el primer nivel en el modelo de desempaque de derechos. La lectura de las obligaciones generales, de respetar, proteger, garantizar y promover, representan el segundo nivel, las cuales se logran con la elaboración y la promulgación del marco jurídico y del aparato institucional. El tercer nivel consiste en los elementos institucionales, es decir, aquellos aspectos que intervienen en la implementación para la realización efectiva del derecho humano; también ofrece elementos concretos para valorar presuntas violaciones a los derechos de las personas. Los elementos institucionales considerados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones

Unidas son los siguientes: i) accesibilidad; ii) disponibilidad; iii) aceptabilidad; iv) adaptabilidad, y v) calidad. Cabe mencionar que estos elementos no tienen un orden preconcebido, sino que depende del derecho a analizar y del propósito del estudio (Vázquez & Serrano, 2013). Por último, el cuarto nivel de desempaque se refiere a la forma en que deben ser atendidas y cubiertas las prerrogativas de la población, lo que significa considerar los principios de universalidad, interdependencia e indivisibilidad, así como la manera de aplicación, que tiene que ver con la progresividad, la prohibición de regresión y los recursos materiales, humanos, naturales y financieros disponibles (CDHDF, 2011).

Cuadro 3. Modelo de desempaque de derechos

Derecho	Contenidos esenciales		Principios
Derecho humano seleccionado para desempaocar			Universalidad Interdependencia Indivisibilidad
	Obligaciones generales	Elementos institucionales (Dimensiones)	
	Respetar Proteger Garantizar Promover	Accesibilidad Disponibilidad Aceptabilidad Adaptabilidad Calidad	Progresividad Prohibición de regresión Recursos disponibles

Fuente: elaboración del CONEVAL con base en (CDHDF, 2011; Vázquez & Serrano, 2013)

El *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018* siguió estos pasos de la metodología del desempaque de derechos: i) desagregación del derecho a la vivienda

digna y decorosa; ii) construcción de las obligaciones generales en México con respecto al derecho a la vivienda digna y decorosa, y iii) elaboración del modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa (CONEVAL, 2018). La desagregación del derecho a la vivienda digna y decorosa se llevó a cabo con la identificación de los derechos relacionados con los aspectos mínimos de la vivienda adecuada y de las expresiones del derecho a la vivienda organizadas según dimensiones y subdimensiones. En la construcción de las obligaciones generales se ofreció una serie de enunciados sobre las obligaciones del Estado para cumplir con el derecho a la vivienda en el país.

El modelo analítico de 2018 se integró por las siguientes dimensiones: i) accesibilidad: alcance seguro para todos los sectores de la población, priorizando a grupos vulnerables, que la imposición de gastos no sea desproporcionada y que se eliminen barreras administrativas que impidan el acceso; ii) disponibilidad: las instalaciones, los bienes y los servicios deben estar disponibles en cantidad suficiente y deben contar con los equipos necesarios para funcionar, y iii) calidad: las instalaciones, bienes y servicios deben tener los requerimientos y propiedades aceptables, relevantes y culturalmente apropiados para cumplir su función (cuadro 4) (CONEVAL, 2018).

Cuadro 4. Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018

Dimensión	Subdimensión	
Accesibilidad	Económica	
	Jurídica	
	Físico/espacial/territorial	
Disponibilidad	Territorial	
	Servicios básicos y complementarios	
	Equipamiento básico y para el desarrollo y la participación comunitaria	
Calidad	Técnica/constructiva	Ubicación de calidad
		Calidad de los materiales y el diseño
	Aceptabilidad	Adecuación cultural
		Adaptabilidad
	Comunitaria	Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario

Dimensión	Subdimensión	
		Percepción de seguridad
		Cohesión social

Fuente: elaboración del CONEVAL (2018).

Para la construcción del modelo analítico del derecho a la vivienda 2024, en el presente estudio se retoma, actualiza y consolida el modelo analítico 2018 y también se ajustan las dimensiones y las subdimensiones que aparecen en dicho modelo.

Como ya se indicó, el diseño del modelo analítico 2024 se basa, al igual que el de 2018, en la metodología del desempaque de derechos y se ciñe a la propuesta del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas sobre el EBDH, donde se denominan elementos esenciales a una serie de atributos y de características para el ejercicio de los derechos humanos (CDHDF, 2011).

El modelo analítico 2024 se compone de lo siguiente: i) dimensiones; ii) subdimensiones, y iii) elementos. Las dimensiones son un conjunto de características y de atributos inherentes a los derechos sociales para garantizar que todas las personas y los hogares puedan disfrutar de las prerrogativas del derecho a la vivienda y se basan en los elementos planteados en el nivel 3 del EBDH visto anteriormente. Las dimensiones en el presente estudio son: i) disponibilidad; ii) accesibilidad y iii) calidad.

El ordenamiento de las dimensiones en el modelo analítico 2024 responde a lo siguiente: i) la dimensión disponibilidad pretende valorar el derecho a la vivienda desde la perspectiva del número de viviendas existentes; ii) la dimensión accesibilidad se aboca al estudio de la capacidad de contar con una vivienda, así como la seguridad que se tiene en la tenencia de dicha vivienda; iii) la dimensión calidad se orienta al estudio de las características de la vivienda y su ubicación.

Las subdimensiones se entienden como un conjunto de factores, condiciones o características que deben cumplir los bienes y los servicios asociados al derecho a la vivienda y que son necesarios para satisfacer las dimensiones inherentes.

Por su parte, los elementos están asociados al derecho a la vivienda y repercuten en el cumplimiento de cada una de las subdimensiones. Son factores, condiciones, componentes o características concretas y necesarias para satisfacer las dimensiones inherentes a los derechos. Los elementos son una guía indicativa sobre distintos rubros para el análisis de las dimensiones y subdimensiones.

En suma, el modelo analítico del derecho a la vivienda 2024 se integra por 3 dimensiones, 13 subdimensiones y 27 elementos (cuadro 5).

Cuadro 5. Modelo analítico del derecho a la vivienda 2024

Dimensión	Subdimensión	Elementos
Disponibilidad	Desarrollo habitacional	Dinámica de la producción habitacional
		Densidad de población
		Rezago habitacional y viviendas deshabitadas
	Suelo	Grado de urbanización
		Reservas territoriales
Dinámica demográfica y de los hogares	Crecimiento, composición y distribución territorial de la población y de los hogares	
Marco normativo		
Accesibilidad	Asequibilidad*	Ingreso de los hogares y gasto destinado al consumo de vivienda
		Acceso a créditos y subsidios
	Tenencia*	Tipo
		Seguridad
Información		
Calidad	Habitabilidad*	Tamaño, distribución y espacios de la vivienda
		Materiales en pisos, techos y paredes
		Antigüedad
	Infraestructura*	Servicios básicos en la vivienda
		Tecnologías de comunicación y de información
		Combustible en la vivienda para cocinar
	Servicios públicos*	Alumbrado público
		Recolección de basura
	Ubicación*	Servicios de educación, salud, abasto, comercio
		Transporte público
		Movilidad cotidiana
		Riesgos y vulnerabilidad por fenómenos naturales perturbadores
	Adecuación cultural*	Condiciones para la expresión cultural
	Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario	Equipamiento para el desarrollo comunitario
Cohesión social		
Satisfacción con el vecindario		
Percepción de seguridad pública		

Fuente: elaboración del CONEVAL.

Nota: * se relacionan directamente con los siete elementos de la vivienda adecuada.

Los cambios entre el modelo analítico 2018 y el modelo 2024 se sintetizan en tres rubros: i) reordenamiento de las dimensiones; ii) adecuación en la ubicación de subdimensiones acorde con la dimensión correspondiente y iii) incorporación de elementos no considerados en el modelo 2018 (cuadro 6).

Cuadro 6. Comparación entre los modelos analíticos del derecho a la vivienda 2018 y 2024

Dimensión	Subdimensiones		Justificación
	Modelo analítico 2018	Modelo analítico 2024	
Disponibilidad	Territorial	Desarrollo habitacional	En el modelo 2024 se especifica que es necesaria la existencia de suelo para el establecimiento de vivienda, independientemente del tipo. Por ello, es necesaria la existencia de reservas territoriales para el desarrollo habitacional.
		Suelo	
	Servicios básicos y complementarios	NA	Esta subdimensión se denomina Infraestructura en el modelo 2024 y se reubica a la dimensión Calidad; se refiere a servicios básicos en la vivienda, tecnologías de comunicación e información, y combustible en la vivienda para cocinar. La subdimensión que agrupa los servicios complementarios se denomina Servicios públicos y, de igual forma, se ubica en la dimensión Calidad.
	Equipamiento básico para el desarrollo y la participación comunitaria	NA	Esta subdimensión se contempla en Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario del modelo 2024

Dimensión	Subdimensiones		Justificación
	Modelo analítico 2018	Modelo analítico 2024	
			como el elemento Equipamiento para el desarrollo comunitario, en la dimensión Calidad.
	NA	Dinámica demográfica y de los hogares	Esta subdimensión considera la evolución del crecimiento de la población y de las viviendas a lo largo del tiempo, permitiendo conocer la dinámica entre ambas variables.
	NA	Marco normativo	Es relevante ya que considera el conjunto de normas encaminadas a garantizar el derecho a la vivienda de las personas.
Accesibilidad	Económica	Asequibilidad	NA
	Jurídica	Tenencia	En el modelo analítico 2024 cambia la denominación y considera como elementos el tipo y la seguridad e la tenencia.
	Físico/espacial/territorial	NA	Esta subdimensión está contemplada en la dimensión Disponibilidad del modelo analítico 2024 que pertenece a la dimensión Suelo, específicamente en el elemento Reservas territoriales.
	NA	Información	Considera el derecho a solicitar, recibir y la responsabilidad del Estado de difundir información relacionada con el derecho a la vivienda, así como de los

Dimensión	Subdimensiones		Justificación
	Modelo analítico 2018	Modelo analítico 2024	
			programas y políticas habitacionales en México.
Calidad	NA	Infraestructura	Esta subdimensión considera servicios básicos en la vivienda, tecnologías de comunicación e información, y combustible en la vivienda para cocinar. Se reubica a la dimensión calidad, con la finalidad de conocer las características de la vivienda.
	Técnica/constructiva (ubicación de calidad; calidad de los materiales y el diseño)	Ubicación	El modelo 2018 englobaba varios elementos en la subdimensión Técnica constructiva, entre los que se encuentran ubicación de calidad y habitabilidad, los cuales se dividieron en dos subdimensiones en el modelo 2024 para una mejor comprensión.
		Habitabilidad	Se creó esta subdimensión en el modelo 2024, con el objeto de analizar las características de la vivienda en cuanto a las condiciones de habitabilidad como un elemento de calidad.
	Aceptabilidad (Adecuación cultural y adaptabilidad)	Adecuación cultural	Esta subdimensión se considera en el modelo 2024 como una subdimensión de análisis independiente, a diferencia de 2018 que englobaba varios temas. Se busca conocer las

Dimensión	Subdimensiones		Justificación
	Modelo analítico 2018	Modelo analítico 2024	
			expresiones de identidad cultural en la construcción de la vivienda.
	Comunitaria (relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario; percepción de seguridad y cohesión social)	Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario	Se retoma el elemento relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario de esta subdimensión del modelo analítico 2018, con la finalidad de estudiar el entorno de la vivienda. En el modelo 2024 se analiza como una subdimensión.
	NA	Servicios públicos	La subdimensión servicios públicos en el modelo 2024 se reubica a la dimensión calidad, a fin de estudiar las características del entorno de la vivienda.

Fuente: elaboración del CONEVAL.

Nota: las subdimensiones del modelo 2024 no necesariamente se presentan en orden, sino que se colocan de acuerdo con su equivalencia con el modelo analítico de 2018.

NA= No aplica.

A continuación, se profundiza en el análisis y la discusión en cada una de las dimensiones propuestas.

Disponibilidad

La disponibilidad es una dimensión que implica garantizar la suficiencia de bienes, servicios, instalaciones, mecanismos, procedimientos o cualquier otro medio por el cual se materializa un derecho para toda la población (CDHDF, 2011).

El cumplimiento del derecho a la vivienda constituye un proceso gradual en el que intervienen múltiples factores de la dinámica demográfica; las políticas y el marco institucional en la materia; los procesos de urbanización; las acciones de planificación y ordenamiento del territorio; el diseño, la disponibilidad y el acceso a financiamiento; las fluctuaciones en el mercado inmobiliario y, en general, los distintos niveles de desarrollo socioeconómico al interior y entre los territorios del país.

La demanda presente y futura de vivienda se asocia a los cambios en los volúmenes de población, la velocidad con la que ocurren estos cambios, y las reconfiguraciones en la composición y el tamaño de los hogares.

Por estas consideraciones, la dimensión disponibilidad procura estudiar cuántas viviendas existen. Esta dimensión incluye cuatro subdimensiones: i) desarrollo habitacional; ii) suelo; iii) dinámica demográfica y de los hogares, y iv) marco normativo.

En la subdimensión desarrollo habitacional se analizarán las formas o composición de la producción habitacional en México, así como su dinámica de producción en los últimos años; estos puntos corresponden a la dinámica de la producción habitacional.

El elemento densidad de población permite valorar la concentración y distribución relativa de las personas entre las unidades territoriales, lo cual es necesario en tanto que los niveles más altos de densidad se asocian con precios más elevados del suelo y para la adquisición y renta de vivienda, así como una mayor presión de inversión para el abastecimiento de servicios y la dotación de infraestructura. Es de especial interés observar los cambios en la densidad de población en las áreas urbanas, que son aquellas donde, precisamente, esta constituye un factor más determinante del mercado de vivienda.

En lo que respecta al rezago habitacional y viviendas deshabitadas, el primero de ellos remite a las viviendas en situación de precariedad en su construcción y en sus condiciones de habitabilidad; las viviendas deshabitadas, por su parte, apuntan a la existencia de diversas problemáticas que culminan en el abandono de dichas unidades, ya sea por cuestiones de su ubicación, inseguridad, condiciones inadecuadas, migración u otros factores.

Una de las especificidades de la vivienda es que en su producción se necesita suelo. Aproximadamente, el 50 % de la superficie construida de cualquier ciudad se utiliza para vivienda, independientemente del tamaño de la ciudad (Salazar, 2014). En la subdimensión suelo se analiza el grado de urbanización y las reservas territoriales de uso habitacional existentes.

Es importante mencionar que el suelo presenta dos connotaciones en el estudio de la vivienda y el derecho a esta. Por un lado, el suelo es el soporte material del bien vivienda, es decir, como uno de los insumos necesarios para la producción de vivienda. Por otro lado, el suelo como emplazamiento o donde se ubica la vivienda. En esta subdimensión de suelo se hace referencia a la primera connotación, suelo como soporte material, en tanto que la segunda, suelo como localización, se aborda en la dimensión calidad y en específico, en la subdimensión ubicación.

La subdimensión dinámica demográfica y de los hogares tiene el propósito de incorporar la manera en la que ha crecido la población en el país, cómo esta población se ha agrupado en hogares y su distribución territorial. En el país, mientras los grupos de población de menor edad reducen sus tasas de crecimiento, la población adulta mayor se irá incrementando en los próximos años y cada uno de estos grupos de población tiene requerimientos distintos de vivienda. Asimismo, la población ha tendido a concentrarse en zonas urbanas, por lo que es necesario tomar en cuenta las características de las viviendas en un contexto urbano y las diferencias en la conformación de la población en asentamientos rurales. También, es importante considerar que las composiciones de los hogares varían a lo largo de tiempo y la demanda de viviendas de estos también sufre cambios conforme a sus nuevas necesidades y preferencias.

La subdimensión marco normativo, refiere al conjunto de instrumentos jurídicos encaminados a garantizar el derecho a la vivienda de las personas en el país. Esta subdimensión no se analizará cuantitativamente en el Capítulo 2. Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024, debido a que el propósito de este estudio no es valorar o medir la normatividad nacional sobre el derecho a la vivienda, sino, que únicamente se busca presentar los instrumentos

jurídicos con los que cuenta el Estado para garantizar el derecho a la vivienda de la población, como se hizo anteriormente.

Accesibilidad

La accesibilidad consiste en asegurar que los medios por los cuales se materializa un derecho sean accesibles a todas las personas, sin discriminación alguna (CDHDF, 2011). Por su parte, para el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, la accesibilidad, desde el punto de vista de la vivienda adecuada, se refiere a que el diseño y la materialidad de la vivienda deben considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad (ONU-Habitat, 2019). En este estudio, la dimensión de accesibilidad se aboca al análisis del derecho a la vivienda desde la perspectiva de la demanda de vivienda hecha por las personas y por los hogares. Esta demanda está determinada, fundamentalmente, por el ingreso presente y por las expectativas de ingreso futuro por parte de la población ocupada (Balchin, Isaac, & Chen, 2000). La dimensión accesibilidad abarca tres subdimensiones: i) asequibilidad; ii) tenencia; e iii) información.

La asequibilidad se refiere a la protección que se le debe brindar a la población ante una posible carga desproporcionada que podrían implicar los derechos²⁰ (CDHDF, 2011). La vivienda, por su naturaleza, impone una carga económica, por lo que la asequibilidad tendría que impedir que esta afecte a las personas y los hogares, en particular a los sectores marginados. La subdimensión asequibilidad consiste en que el costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan adquirirla, sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos, el ejercicio de sus derechos humanos e independientemente del tipo de tenencia (propia, rentada u otra). Una de las especificidades de la vivienda es su alto precio y como un referente que considere que los gastos destinados a la vivienda no pongan en riesgo la satisfacción de otras necesidades de los hogares, se espera que las familias

²⁰ Si bien, por su naturaleza, los derechos no deben ser onerosos para las personas, es comprensible que algunos impongan una carga económica, por lo que se debe impedir que esta carga sea desproporcionada y afecte a los sectores marginados (CDHDF, 2011).

gasten hasta una tercera parte de su ingreso monetario para esta, su reparación y mantenimiento (O'Sullivan, 2009; ONU-Habitat, 2019). Por lo tanto, el ingreso de las personas y de los hogares es un factor fundamental para explicar el comportamiento y la evolución del mercado de vivienda (Connolly, 2006; Pacione, 2001) y del disfrute del derecho de las personas y de los hogares al acceso a una vivienda.

El derecho a la vivienda interrelaciona la composición de los hogares, su ingreso, sus gustos y preferencias, los gastos soportables o el gasto destinado al consumo de la vivienda y que sean tales que no comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas, así como la disponibilidad de vivienda, el financiamiento a la vivienda y las intervenciones del Estado en términos de créditos y subsidios.

La subdimensión tenencia, tiene el propósito de valorar la propiedad de la vivienda, así como de otras alternativas de demanda de vivienda, tales como vivienda en renta o en otra situación. La propiedad de la vivienda puede ser una buena opción para muchas personas y hogares, pero no para todas. El arrendamiento de una vivienda es mejor opción para aquellas personas y hogares en los que la propiedad de la vivienda no se ajusta a sus posibilidades, necesidades, estilo de vida o situación en la que se encuentra con respecto a las transiciones en el curso de vida (ONU-Habitat, 2019).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, la seguridad de la tenencia es uno de los aspectos fundamentales del derecho a la vivienda adecuada. Esta seguridad significa que la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de protección jurídica contra el desahucio, el hostigamiento, el desalojo u otras amenazas. La seguridad en la tenencia de la vivienda representa libertades de protección contra el desalojo, la destrucción y demolición arbitraria, de injerencias arbitrarias en el hogar y de elegir la residencia y determinar dónde vivir, así como el derecho a la circulación, pero también debe tomarse en cuenta que el derecho a una vivienda adecuada no es lo mismo que el derecho a la propiedad, además de que el derecho a una vivienda adecuada no es lo mismo que el derecho a la tierra (ONU-Habitat, 2009). Por

consiguiente, el Estado debe adoptar medidas destinadas a la seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que carezcan de esa protección (de los Ríos, 2008).

Por último, la subdimensión información comprende el derecho a solicitar, recibir y difundir información e ideas relacionadas con los derechos. Esta subdimensión no se analizará cuantitativamente en el Capítulo 2. Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024 de este estudio debido a la complejidad que representa su medición, dada la falta de información al respecto. En el caso del derecho a la vivienda, esta tiene que ver con las fuentes de información sobre las características de la construcción, cumplimiento de la normatividad en la materia, calidad de la construcción, materiales empleados, características del entorno como seguridad, ubicación o servicios básicos y del comportamiento del mercado de vivienda, así como sobre el conocimiento que se puede tener sobre los programas y las acciones en materia de política habitacional instrumentadas por el Gobierno de México.

Al respecto, es importante mencionar que la Ley Federal de Protección al Consumidor incluye el capítulo “VIII De las operaciones con inmuebles” (Cámara de Diputados, 1992). Dicha ley regula los actos relacionados con inmuebles cuando los proveedores son fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervienen en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido. Es decir, la ley atiende una parte del mercado de vivienda que representa a las personas y a los hogares que acceden a vivienda que ha sido producida previamente.

En dicho capítulo de la Ley referida, se establece la información que el proveedor debe proporcionar al consumidor en caso de preventas y de inmuebles nuevos. A continuación, se presentan algunos ejemplos de los elementos que se deben proporcionar: proyecto ejecutivo de la construcción; documentos que acrediten la propiedad del suelo y del inmueble; personalidad jurídica del comprador; condiciones en las que se encuentra el pago de contribuciones y pago de derechos por la disponibilidad de servicios públicos; autorizaciones, licencias o permisos de construcción; planos estructurales y arquitectónicos; acabados;

acceso a servicios básicos; opciones de pago y de financiamiento; condiciones del proceso de escrituración, entre otros.

Calidad

La tercera dimensión del modelo analítico planteado para el estudio del derecho a la vivienda es calidad. De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, la calidad consiste en que los medios y los contenidos por los cuales se materializa un derecho tengan los requerimientos y las propiedades aceptables para cumplir con esta función (CDHDF, 2011).

En este estudio, la dimensión calidad se centra en las características de la vivienda como espacio y como ubicación que garanticen, al menos, un nivel mínimo de bienestar para las personas que la habitan, al ofrecer condiciones de habitabilidad interna, contar con infraestructura básica adecuada, existencia de servicios públicos, características de su ubicación, adecuación cultural y las relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario. En otras palabras, la dimensión calidad se enfoca en conocer cómo son las viviendas y de qué forma esa diferenciación física y de ubicación influyen en el derecho a la vivienda. Esta dimensión incluye seis subdimensiones: i) habitabilidad; ii) infraestructura; iii) servicios públicos; iv) ubicación, v) adecuación cultural y vi) relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario.

La habitabilidad se define en el PNV 2021-2024 de la siguiente manera: “una vivienda habitable es aquella que garantiza la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud y peligros estructurales” (SEDATU, 2019). Esta concepción retoma los preceptos del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat). Para el presente modelo analítico, la habitabilidad será valorada a partir del tamaño, distribución y espacios de la vivienda; materiales en pisos, techos y paredes, y antigüedad de la vivienda.

La calidad de la vivienda considera infraestructura, tal como servicios básicos en la vivienda (agua potable, drenaje y energía eléctrica). También, debe contar con disponibilidad de tecnologías de la información y comunicaciones (internet y telefonía), y con combustible para cocinar.

Asimismo, el derecho a una vivienda incluye una serie de servicios públicos; lo cual es útil para valorar el entorno inmediato de la vivienda. Para este marco analítico y el análisis correspondiente al diagnóstico se hará a través de una aproximación desde la cobertura de alumbrado público y servicio de recolección de basura que, si bien, no son todos los servicios públicos que existen, estos permiten un acercamiento al contexto de las viviendas, además de que otro tipo de servicios también se valoran en otras dimensiones y subdimensiones del derecho, como la dotación de agua.

Por su parte, la subdimensión ubicación se refiere a las características del vecindario y la manera en la que se concretan los conceptos de accesibilidad física y de movilidad; de igual forma, la ubicación está relacionada con el suelo en términos de su localización. Estas características del vecindario tienen que ver con una serie de factores, como el acceso a servicios de educación, salud, abasto, comercio y espacios públicos; el acceso al transporte público y los patrones de movilidad cotidiana por motivo de trabajo o escolar, por lo que también son elementos para considerar en la ubicación de la vivienda.

La subdimensión ubicación incluye, además, aspectos relacionados con riesgos y vulnerabilidad por fenómenos naturales perturbadores ya que la ocurrencia de estos fenómenos puede generar obstáculos para el derecho a la vivienda. Por mencionar sólo uno, los sismos de 2017 y 2018 ocasionaron afectaciones de diversa índole (pérdida total o daño parcial) en 186,526 viviendas en Chiapas, Ciudad de México, Guerrero, Estado de México, Morelos, Oaxaca, Puebla y Veracruz (SEDATU, 2019b).

La subdimensión adecuación cultural contempla que la vivienda debe respetar y tomar en cuenta la expresión de la identidad cultural de la comunidad a la que pertenece (Carrasco, 2016). Es el derecho que tienen las personas de mantener y de preservar costumbres sociales y comunitarias. Por ello, en esta subdimensión se valoran las condiciones para la

expresión cultural. Estas se refieren a las tradiciones locales en las formas de producción de vivienda y en los materiales empleados.

La subdimensión relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario busca trascender el estudio de la vivienda como una unidad física que cumple con ciertas características. Se toma en cuenta la percepción que los habitantes tienen del entorno físico inmediato a la vivienda y analiza las relaciones vecinales; elementos que forman parte de una vivienda de calidad. Asimismo, se analiza el equipamiento para el desarrollo comunitario que, de acuerdo con el *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*, incluye el equipamiento 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 (CONEVAL, 2018). De igual forma, se analiza la cohesión social, medición adoptada por el CONEVAL, que incorpora indicadores que permiten conocer el nivel de desigualdad económica y social de la población, así como indicadores de redes de apoyo e intercambio social. Igualmente, se examina la satisfacción con el vecindario, la cual busca hacer una valoración del entorno de la vivienda, específicamente respecto a los vecinos y algunas características del vecindario y, finalmente, se considera la percepción de seguridad pública en el entorno de la vivienda.

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA 2024

En este capítulo se brinda un contexto general de las características de la vivienda y se examina el estado actual del derecho a la vivienda en México a partir del modelo analítico diseñado para el presente estudio. Asimismo, se realiza una exposición de algunas problemáticas en el ejercicio del derecho a la vivienda que no forman parte del modelo analítico presentado, pero que merecen especial atención por su relevancia para el acceso efectivo a este derecho.

Contexto de la vivienda y población en México

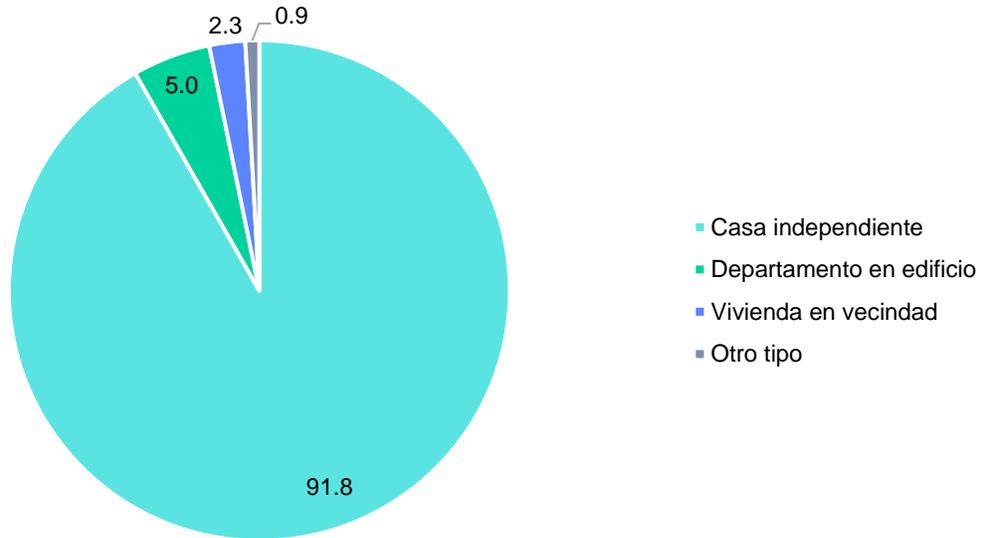
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, en 2020 había un total de 35.2 millones de viviendas particulares habitadas en el país, en las cuales habitaban 125.5 millones de personas; el 48.7 % hombres y el 51.3 % mujeres. Por otra parte, 490,995 personas habitaban en viviendas colectivas²¹ y 5,778 personas no contaban con vivienda, es decir, pernoctaban en lugares públicos (INEGI, 2021a).

Asimismo, en 2022, en promedio, había 3.4 habitantes por vivienda. El 23.0 % de las viviendas estaban ubicadas en localidades menores a 2,500 habitantes y el 77.0 % en localidades mayores a 2,500 habitantes (INEGI, 2023).

Por tipo de vivienda, en 2022, el 91.8 % eran casas independientes, el 5.0 % departamentos en edificios, el 2.3 % viviendas en vecindad, el 0.1 % viviendas en cuartos de azotea, el 0.6 % locales no construidos para habitación y el 0.1 % no lo especificaron (gráfica 1) (INEGI, 2023).

²¹ Local o establecimiento en el que se proporciona alojamiento a personas que comparten o se someten a normas de convivencia y comportamiento por motivos de salud, educación, disciplina, readaptación, religión, trabajo y asistencia social, entre otros, y que en el momento del levantamiento censal tiene residentes habituales (INEGI, 2021b).

Gráfica 1. México: participación según tipo de vivienda, 2022

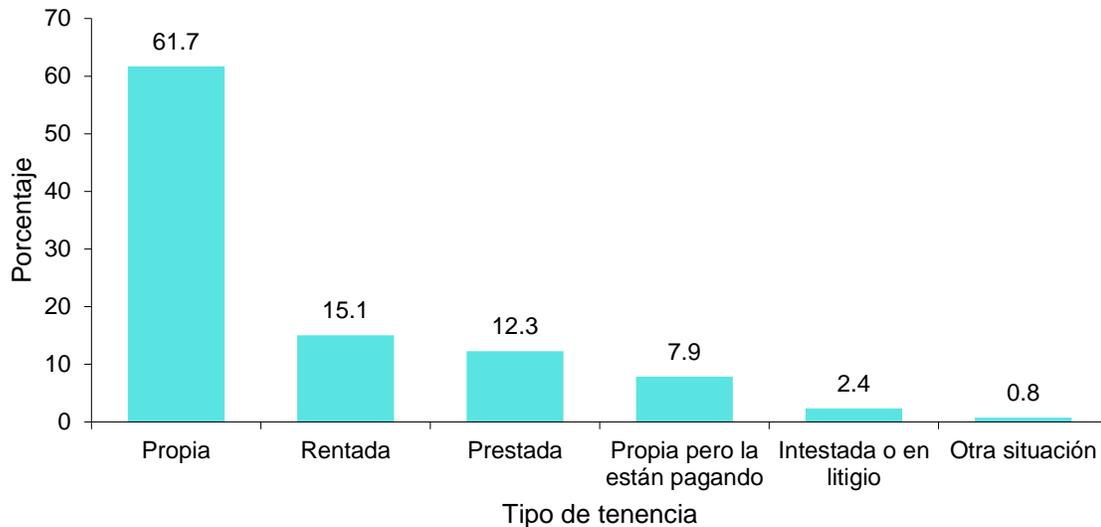


Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares, 2022* (INEGI, 2023).

Nota: el rubro de otro tipo agrupa los tipos de vivienda: vivienda en cuarto de azotea (0.1 %), local no construido para habitación (0.6 %) y No especificado (0.1 %).

En 2022, el 32.4 % de los hogares eran jefaturados por mujeres y el 67.6 % por hombres. En cuanto a la tenencia de la vivienda, para 2022, el 61.7 % de las viviendas eran propias, el 15.1 % rentadas, el 12.3 % eran prestadas, el 7.9 % propias, pero las estaban pagando, el 2.4 % intestadas o en litigio y el 0.8 % se encontraba en otra situación (gráfica 2) (INEGI, 2023).

Gráfica 2. México: participación según tipo de tenencia de vivienda, 2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022* (INEGI, 2023).

En cuanto a las características de la población, en 2020, había en el país un total de 7.3 millones de personas que declararon hablar alguna lengua indígena, lo que representa el 6.1 % de la población. Las entidades federativas con mayor porcentaje de personas de habla indígena eran Oaxaca (31.2 %), Chiapas (28.2 %), Yucatán (23.7 %) y Guerrero (15.5 %). Para este mismo año, existía un total de 2.8 millones de hogares donde al menos habitaba una persona que se identifica como indígena; estos hogares se concentraban principalmente en Oaxaca (41.0 %), Yucatán (38.3 %) y Chiapas (27.9 %) (INEGI, 2021a).

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, en 2020, un total de 2.5 millones de personas se autodescribieron como afrodescendientes o afroamericanas, lo cual representa el 2.0 % de la población total del país. Esta población residía en las 32 entidades federativas del país, pero con mayor concentración en Guerrero (8.6 %), Oaxaca (4.7 %) y Baja California Sur (3.3 %) (INEGI, 2021a).

Por otro lado, el 16.5 % de la población, en 2020, declaró contar con alguna discapacidad, limitación o con algún problema o condición mental.²² El 14.1 % declaró tener dificultad para caminar, subir o bajar escaleras, el 12.9 % contaba con dificultad para ver aun usando lentes y el 5.6 % tenía problemas para bañarse, vestirse o comer, es decir, tenía alguna limitante para acceder a los espacios de la vivienda (INEGI, 2021a). La presencia de estos padecimientos puede comprometer el acceso a una vivienda adecuada de la población con alguna discapacidad, por lo que es necesario realizar adaptaciones a la vivienda para mejorar su habitabilidad.

Por último, de acuerdo con los resultados de la Medición Multidimensional de la Pobreza,²³ en 2022, el 36.3 % de la población se encontraba en situación de pobreza, el 29.3 % en pobreza moderada y el 7.1 % en pobreza extrema. Asimismo, el 9.1 % de la población presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda y el 17.8 % por servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2023).

Disponibilidad

Como se comentó anteriormente, la disponibilidad es una dimensión que implica garantizar la suficiencia de bienes, servicios, instalaciones, mecanismos, procedimientos o cualquier otro medio por el cual se materializa un derecho para toda la población (CDHDF, 2011).

Existen diversos elementos que inciden en el acceso a una vivienda por parte de las personas; entre estos se encuentran las dinámicas demográficas; la disponibilidad de suelo; los costos de construcción en las distintas regiones; las políticas, programas, incentivos y regulaciones del Estado y múltiples factores financieros, como la confianza de los consumidores, los cambios en los niveles de ingreso en los hogares, las tasas de empleo o

²² Se considera a la población que mencionó padecer de alguna discapacidad, limitación y con algún problema o condición mental, por lo que, habría personas que declaren tener más de una limitación, motivo por el cual la población total puede ser mayor al 100 % (INEGI, 2021a).

²³ Para un mejor análisis de la información 2022, consultar las notas técnicas disponibles en: https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Notas_pobreza_2022.aspx

las variaciones en las tasas de interés, que pueden estimular o no la adquisición de créditos o compra directa de la vivienda.

Las condiciones de pobreza, desigualdad, el aumento de los precios de la vivienda y la falta de acceso a financiamientos inciden tanto en la adquisición de una vivienda como en los volúmenes de vivienda autoconstruida. En suma, la oferta y demanda de vivienda constituye un fenómeno en el que intervienen múltiples factores de la dinámica demográfica, económica, urbano-territorial, regulatoria, financiera, institucional y en general del desarrollo social y de las desigualdades entre los territorios y entre las personas.

La dimensión disponibilidad comprende cuatro subdimensiones: i) desarrollo habitacional; ii) suelo, y iii) dinámica demográfica y de los hogares y iv) marco normativo.²⁴

Desarrollo habitacional

La subdimensión desarrollo habitacional se abordará a través de los siguientes elementos: i) dinámica de la producción habitacional; ii) densidad de población y iii) rezago habitacional y viviendas deshabitadas.

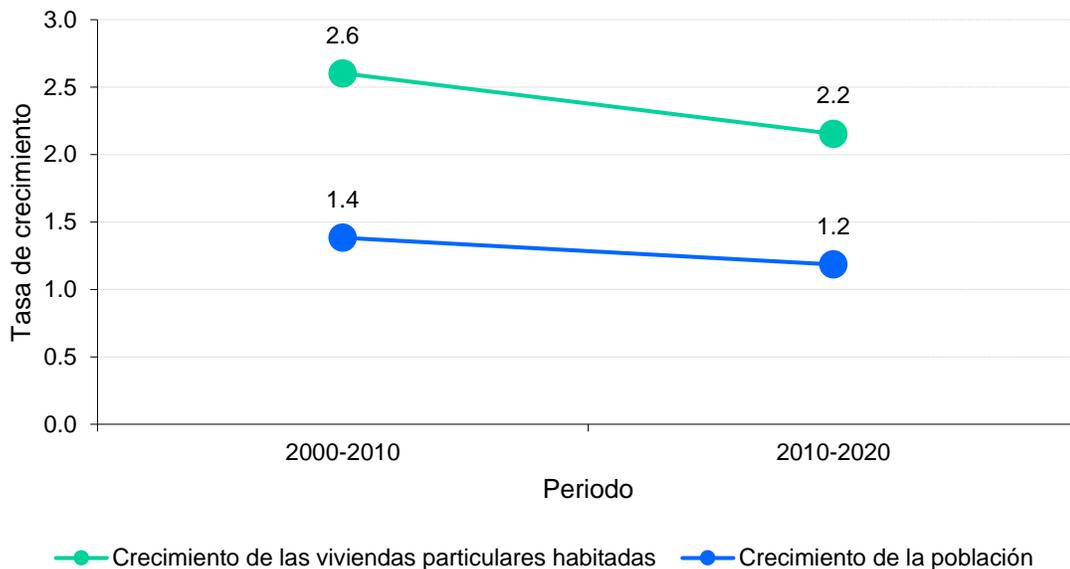
La dinámica de la producción habitacional se analizará mediante las variaciones en los volúmenes totales de vivienda, que deben ser estudiados junto a los cambios en la dinámica poblacional, a fin de obtener un panorama contextualizado de la suficiencia o insuficiencia de la oferta de vivienda.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el país se contaba con alrededor de 35.2 millones de viviendas particulares habitadas, lo cual significó un aumento de 6.6 millones de viviendas respecto de 2010; además, para 2010, había 256 viviendas por cada mil habitantes, mientras que para 2020 eran 279 viviendas particulares habitadas (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). El ritmo de crecimiento de las viviendas particulares habitadas pasó de 2.6 % en 2000 a 2010, a 2.2 % de 2010 a 2020. Por otro lado, la tasa de crecimiento de la

²⁴ En este capítulo no se analizará cuantitativamente la subdimensión marco normativo, debido a la ausencia de parámetros e indicadores de los que se pueda dar cuenta de dicha subdimensión.

población ha seguido disminuyendo, hasta un valor de 1.2 % durante el periodo de 2010 a 2020 (gráfica 3).

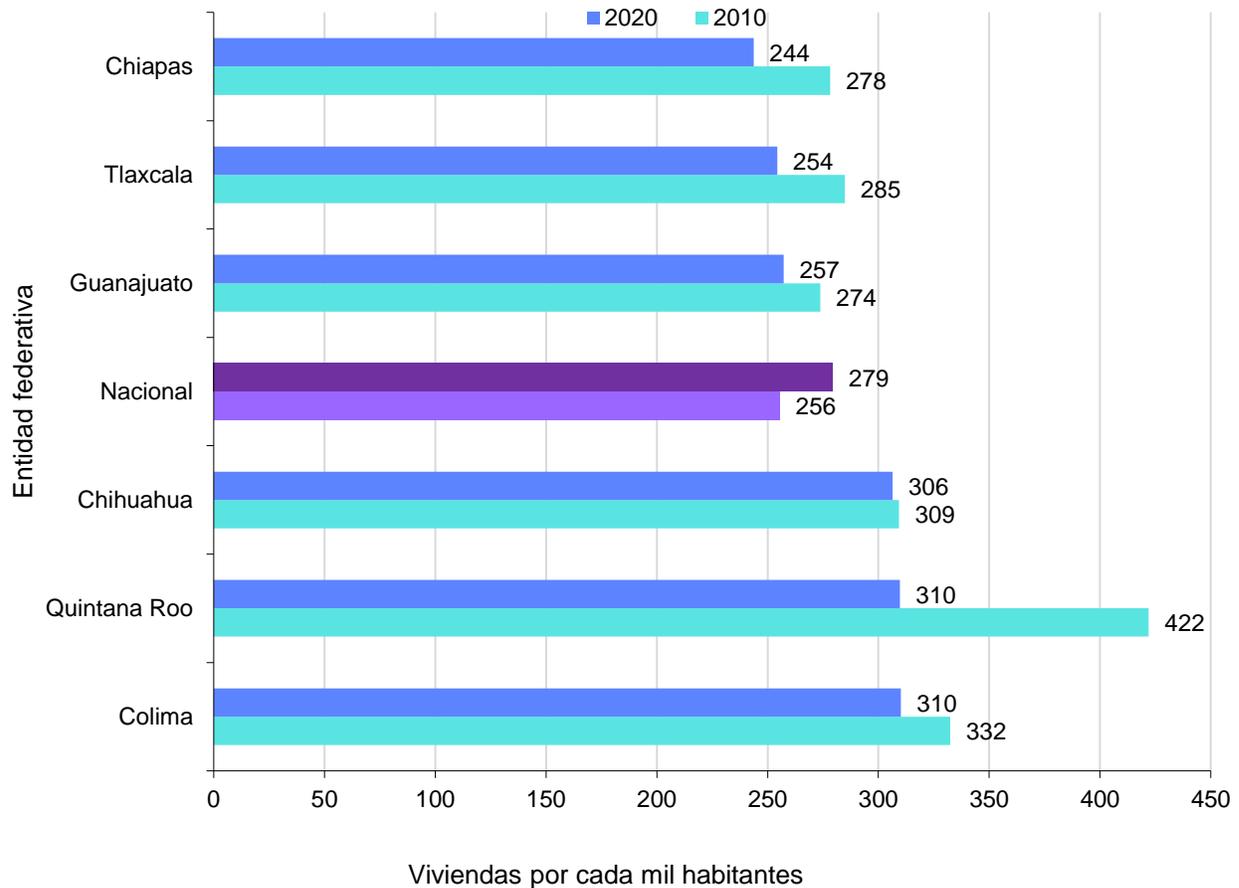
Gráfica 3. México: tasas de crecimiento promedio anual de la población y de las viviendas particulares habitadas, 2010-2020



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de población y vivienda 2010 y 2020* (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Por su parte, entre las entidades federativas se presentan patrones muy variados con brechas importantes. Por ejemplo, en 2020 las entidades con más viviendas particulares habitadas por cada 1,000 habitantes fueron Colima y Quintana Roo, ambas entidades con alrededor de 310 viviendas por cada 1,000 habitantes y Chihuahua con 306 viviendas. En el extremo opuesto, los valores más bajos se dan en Guanajuato con 257, Tlaxcala con 254 y Chiapas con 244 viviendas por cada 1,000 habitantes en este mismo año (INEGI, 2021a) (gráfica 4).

Gráfica 4. México: entidades federativas con mayor y menor número de viviendas particulares habitadas por cada 1,000 habitantes, 2010-2020



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de población y vivienda 2000-2020* (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

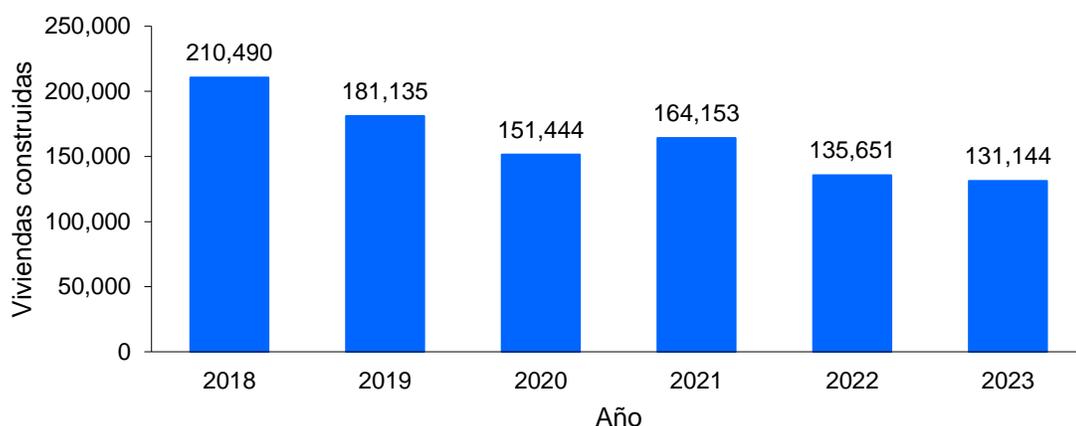
Los distintos ritmos de crecimiento de las viviendas particulares habitadas en el periodo 2010-2020, muestran un menor dinamismo para la Ciudad de México, que tuvo una tasa de crecimiento del 1.2 %, así como Guerrero con el 1.6 % y Zacatecas con el 1.7 % (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Por tipos de viviendas particulares habitadas (casas independientes, departamentos, viviendas en vecindad, viviendas en cuartos de azotea y viviendas en locales no construidos para habitación), su distribución se ha mantenido relativamente estable. Entre 2016 y 2022 las casas independientes aumentaron del 90.6 % al 91.8% del total de las viviendas

habitadas entre ambos años;²⁵ los departamentos tuvieron una reducción del 5.7 % al 5.0 %; las viviendas en vecindad se redujeron del 2.7 % al 2.3 %; las viviendas en cuartos de azotea se mantienen en un 0.1 % en el periodo; y las viviendas en locales no construidos para habitación pasaron del 0.7 % al 0.6 % (INEGI, 2017; INEGI, 2023). Por entidad federativa, los datos apuntan a la existencia de una estructura distintiva para Ciudad de México que difiere del resto del país, ya que, en 2022, el 30.8 % del total de sus viviendas son departamentos en edificios, una proporción muy superior a las entidades que le siguen en el mismo año: Puebla con 7.2 %, Aguascalientes con 5.3 %, Baja California con 5.1 % y Baja California Sur con 4.7 %. En conjunto, los datos refrendan una preferencia sostenida de la población por habitar en casas independientes, en paralelo a una oferta que se orienta en dicho sentido (INEGI, 2017; INEGI, 2023).

Durante el periodo 2018-2023 disminuyó la producción de vivienda. Dentro de los factores asociados a la baja en la producción de vivienda se encuentran las tasas de inflación de los materiales de construcción, en conjunto con los costos de financiamiento para los desarrolladores de vivienda (gráfica 5) (González, Vázquez , & Serrano, 2023).

Gráfica 5. México: viviendas nuevas construidas, 2018-2023

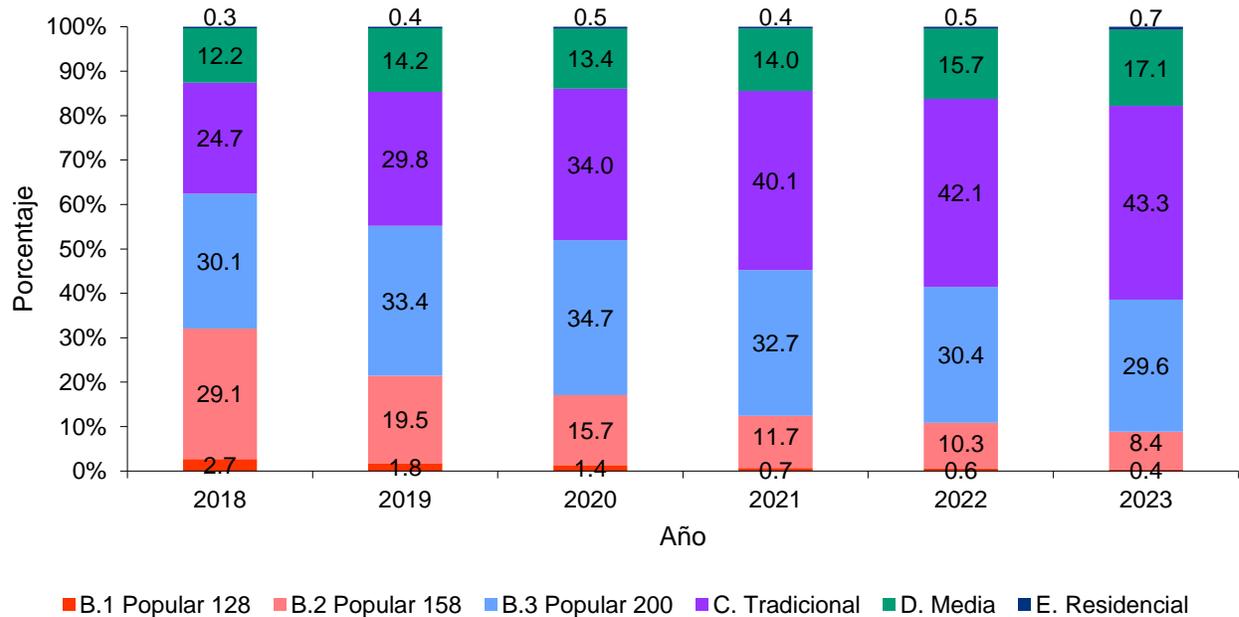


Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Registro Único de Vivienda. (RUV, 2024).

²⁵ Vivienda destinada, construida o adaptada para el alojamiento de personas que forman hogares.

Un ejemplo de ello es que la producción de vivienda popular en sus distintas variantes ha disminuido en los últimos 5 años (gráfica 6). Este es el tipo de vivienda que se ofrece principalmente a las personas trabajadoras mediante los organismos estatales de vivienda (González, Vázquez, & Serrano, 2023; de la Peña & Jaramillo-Molina, 2023).

Gráfica 6. México: distribución porcentual de la producción de vivienda según categoría,¹ 2018-2023



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Registro Único de Vivienda (RUV, 2024) y del *Código de edificación de vivienda* (SEDATU-CONAVI, 2017).

Nota: los valores de la producción de vivienda A. Económica y F. Residencial Plus, son menores al 1 %, por lo que, para mejor apreciación de la gráfica se retiraron las etiquetas.

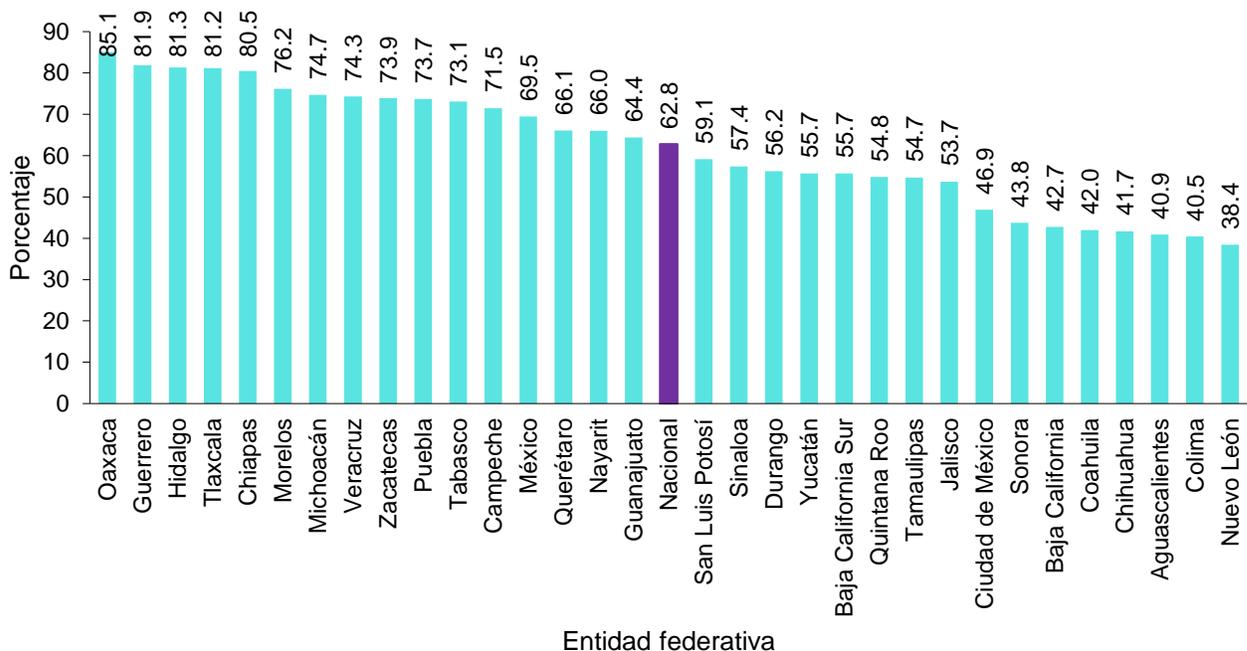
¹ La clasificación de la vivienda hace referencia al valor en Unidad de Medida y Actualización (UMA) (SEDATU-CONAVI, 2017).

- A. Económica: (0 a 118]
- B.1 Popular B1 (118 a 128]
- B.2 Popular B2: (129 a 158]
- B.3 Popular B3: (158 a 200]
- C. Tradicional (200 a 250]
- D. Media: (350 a 750]
- E. Residencial: (750 a 1,500]
- F. Residencial plus: más de 1,500 UMAS

Otra forma de edificación de vivienda se encuentra en la autoproducción, que es la forma en la que las personas toman las decisiones sobre el diseño, la ubicación del terreno o espacio a intervenir, el tipo de solución (construcción de vivienda nueva, ampliación o mejoramiento), los materiales y los responsables de la mano de obra y supervisión. La autoproducción es un proceso en el que las familias, mediante los recursos que tienen a su alcance, priorizan sus necesidades familiares o culturales, de acuerdo con su capacidad económica (SEDATU, 2021).

Al respecto, durante 2022, el 62.8 % de las viviendas en el país fueron autoproducidas (gráfica 7). Este método de construcción representó un mayor porcentaje de viviendas en Oaxaca (85.1 %), Guerrero (81.9 %) e Hidalgo (81.3 %). En sentido opuesto, las entidades con menor porcentaje de viviendas autoproducidas eran Aguascalientes (40.9 %), Colima (40.5 %) y Nuevo León (38.4 %) (INEGI, 2023).

Gráfica 7. México: porcentaje de viviendas autoproducidas¹ por entidad federativa, 2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, 2022 (INEGI, 2023) y Autoproducción de vivienda adecuada en México (SEDATU, 2021).

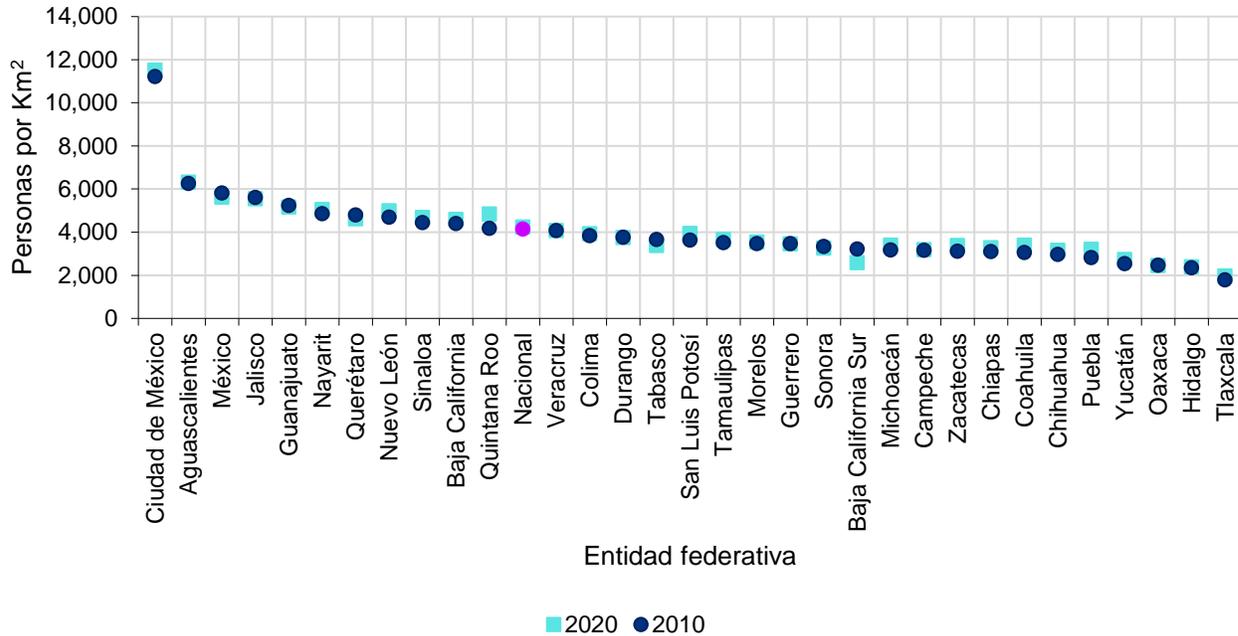
Nota: ¹ se consideran viviendas autoproducidas aquellas que fueron autoconstruidas, es decir que estuvo a cargo de las personas residentes, con ayuda de sus familiares o amigos, sin realizar pago alguno por el trabajo por alguno de sus integrantes, o bien, la mandaron a construir pagando a un trabajador (a), arquitecta (o), ingeniera (o) o empresa constructora (INEGI, 2021b).

Si bien, la autoproducción sucede en todos los contextos socioeconómicos, suele ser la primera opción de generación de vivienda para las personas que no tienen acceso a financiamiento formal. En muchas ocasiones por cuestiones económicas, desconocimiento o mano de obra poco calificada, estos procesos de autoconstrucción podrían no considerar los elementos necesarios para la habitabilidad de una vivienda, traducido en viviendas con deficiencias en su funcionamiento o seguridad estructural. Por ello, es importante el fortalecimiento de las acciones de autoconstrucción y la obtención de asesorías técnicas durante la planeación, financiamiento, construcción y mantenimiento de la vivienda (Ziccardi Contigiani, 2015; SEDATU, 2021).

Por su parte, la densidad de población permite valorar la concentración y distribución relativa de las personas entre las unidades territoriales, lo cual es necesario en tanto que los niveles más altos de densidad se asocian con precios más elevados del suelo y para la adquisición y renta de vivienda, así como una mayor presión de inversión para el abastecimiento de servicios y la dotación de infraestructura.

Los valores de densidad de población urbana en localidades de 2,500 habitantes y más, siguen siendo máximos en Ciudad de México, con 11,512 habitantes por km², seguido por Aguascalientes con 6,313 y el Estado de México con 5,616. Conviene destacar que el mayor cambio ocurrió en Quintana Roo, que aumentó en 665 personas por kilómetro cuadrado urbano en tan solo una década, pasando de 4,176 en 2010 a 4,842 habitantes por km² en 2020 (gráfica 8) (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Gráfica 8. México: densidad de población urbana¹ por entidad federativa, 2010 y 2020



Fuente: elaboración del CONEVAL con datos del *Censo de población y vivienda 2010 y 2020* (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Nota: ¹ Considerada respecto al número de habitantes por km² en localidades de 2,500 habitantes y más.

El rezago habitacional²⁶ remite a las viviendas en situación de precariedad en su construcción y en sus condiciones de habitabilidad. Este es un indicador que evidencia las desventajas acumuladas y las carencias de atención en la región, y la disponibilidad de infraestructura; elementos que se requiere fomentar en los territorios con más viviendas en rezago habitacional.²⁷

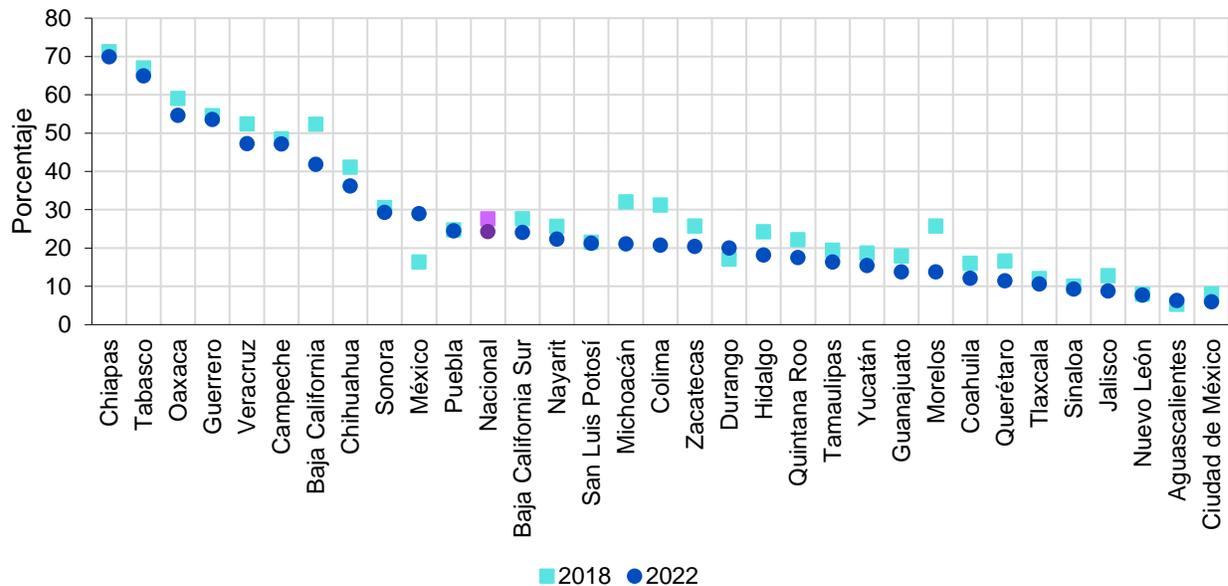
De acuerdo con información de la Conavi, en 2022, el 24.3 % de las viviendas en el país presentaban rezago habitacional. Las entidades con mayor rezago habitacional fueron Chiapas (69.9 %), Tabasco (64.9 %), Oaxaca (54.6 %) y Guerrero (53.5 %). En el extremo

²⁶ Una vivienda se encuentra en rezago habitacional cuando se cumple al menos una de las siguientes condiciones: i) materiales precarios o regulares en paredes, techo o pisos; ii) no se cuenta con excusado, y/o iii) sus habitantes se encuentran en hacinamiento (2.5 personas o más por cuarto) (SEDATU, 2023).

²⁷ Rezago habitacional es un indicador compuesto generado por las instituciones de vivienda, sus componentes se revisarán de manera individual en la dimensión de calidad, a fin de obtener un panorama más detallado de su distribución a lo largo del territorio del país.

opuesto, las tres entidades con menos viviendas en rezago fueron Ciudad de México (5.9 %), Aguascalientes (6.3 %) y Nuevo León (7.7 %) (gráfica 9) (SEDATU, 2023).

Gráfica 9. México: porcentaje de viviendas en rezago habitacional por entidad federativa, 2018-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con datos del *Rezago habitacional estatal 2022* (SEDATU, 2023).

La mayor concentración del rezago en las entidades del sur del país insta a reforzar las estrategias de apoyo a la vivienda popular en dichas zonas, los programas de apoyo para la mejora de la vivienda, los apoyos para la autoconstrucción, el potencial acompañamiento técnico e incentivar el registro de vivienda susceptible de subsidio por parte de desarrolladores con miras a favorecer el acceso al mercado formal de vivienda.

En lo que respecta a la vivienda deshabitada, esta se define como la que “está totalmente construida y disponible para ser habitada y que en el momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica” (INEGI, 2022). La proporción de viviendas deshabitadas se ha mantenido prácticamente sin cambios de 2010 a 2020, representando el 14.0 % del total de viviendas particulares del país (cuadro 7) (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). En términos absolutos, entre ambos periodos censales el número total de viviendas deshabitadas aumentó en 1.16 millones, pero se mantuvo con el mismo peso relativo. En términos porcentuales, el

crecimiento de las viviendas habitadas y de las deshabitadas fue similar, entre 23.1 % y 23.2 % respecto a su volumen en 2010.

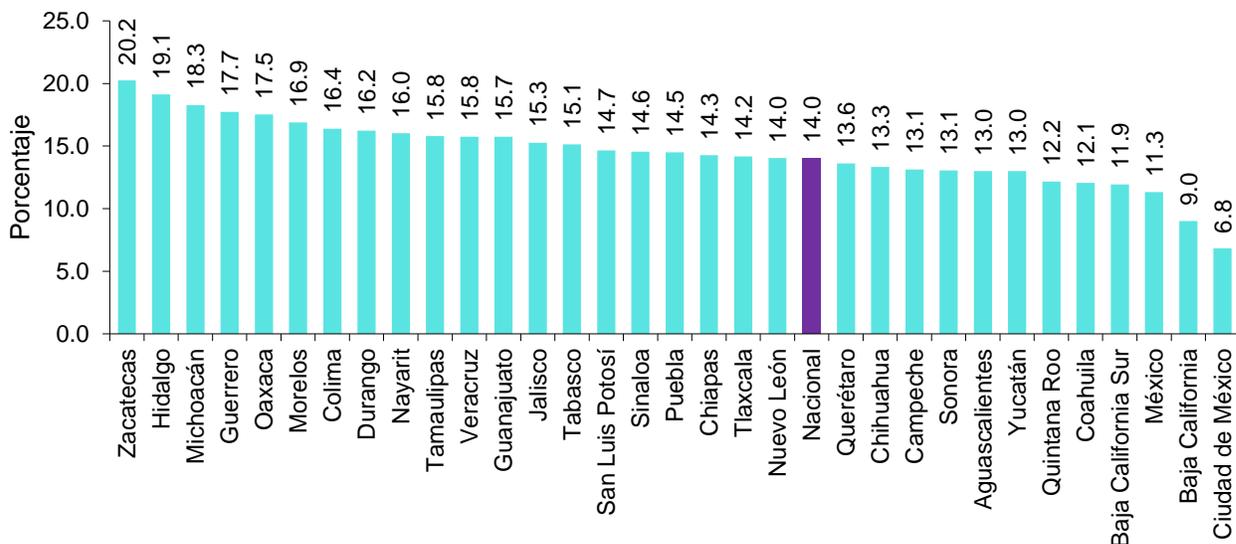
Cuadro 7. México: distribución de las viviendas particulares por condición de habitación 2010-2020

Viviendas particulares	2010		2020	
	Absolutos	Porcentajes	Absolutos	Porcentajes
Viviendas particulares (total)	35,617,724	100	43,889,122	100
Viviendas particulares habitadas	28,607,568	80.3	35,219,141	80.2
Viviendas particulares deshabitadas	4,997,806	14.0	6,155,682	14.0
Viviendas particulares de uso temporal	2,012,350	5.6	2,514,299	5.7

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de población y vivienda 2010 y 2020*. (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

En 2020, las entidades con los porcentajes más altos de vivienda deshabitada eran Zacatecas (20.2 %), Hidalgo (19.1 %), Michoacán (18.3 %), Oaxaca (17.5 %) y Guerrero (17.7 %). Por el contrario, las entidades con menor proporción de viviendas deshabitadas en 2020 fueron Ciudad de México (6.8 %), Baja California (9.0 %), Estado de México (11.3 %), Baja California Sur (11.9 %) y Coahuila (12.1 %) (gráfica 10) (INEGI, 2021a).

Gráfica 10. México: porcentaje de viviendas deshabitadas por entidad federativa, 2020



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de Población y Vivienda 2020* (INEGI, 2021a).

Desde luego, son muchos los factores que intervienen en este fenómeno, incluyendo los desarrollos habitacionales en áreas periféricas retirados de los lugares de trabajo, sin infraestructura y sin servicios suficientes; los desplazamientos internos de la población, ya sea por motivos laborales o educativos; los desplazamientos de habitantes por violencia o fenómenos naturales; el declive económico de las ciudades; la migración internacional; la incapacidad de pago y embargos hipotecarios, entre otras causas, las cuales interactúan entre sí y requieren de estudios detallados para determinar los pesos relativos de los factores que explican el abandono de la vivienda (Hernández F. , 2021; ACNUDH, 2010; ACNUDH, 2011).

Respecto a las viviendas particulares de uso temporal, los cambios en su proporción han sido igualmente mínimos a nivel nacional, constituyendo el 5.6 % en 2010 y el 5.7 % del total de viviendas particulares en 2020, lo que representa alrededor de 2.5 millones de viviendas (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). Las entidades con más viviendas de uso temporal en 2020 fueron Morelos (14.7 %), Oaxaca (10.8 %), Guerrero (10.7 %) e Hidalgo (9.3 %); el siguiente grupo de entidades tiene una alta vocación turística, como Nayarit (9.1 %), Yucatán (8.4 %), Baja California Sur (7.8 %) y Quintana Roo (7.0 %); mientras que, en el extremo opuesto, la entidad con menor proporción de viviendas de uso temporal es Ciudad de México con 2.4 % (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Finalmente, se puede considerar la demanda presente de vivienda a partir de aquellos hogares que expresan la necesidad de una vivienda adicional para alguno de sus miembros distinta a aquella en la que actualmente habita y que refleja el parque habitacional requerido para satisfacer la necesidad de vivienda adicional en los años próximos. Para 2020, el 21.1 % de los hogares en el país consideraron necesario rentar, comprar o construir una vivienda independiente de la que habitan (INEGI, 2021c).

Como podemos observar, en años recientes ha existido un descenso en la construcción de vivienda, principalmente aquella que está dirigida a la población con menores ingresos. Por otra parte, para 2022, el 62.8 % de las viviendas eran autoproducidas, es decir, sus integrantes estuvieron directamente involucrados en elementos de su construcción, por esto,

es importante que se establezcan las bases que permitan fortalecer y guiar los esfuerzos de autoconstrucción de vivienda, a fin de que cuenten con elementos constructivos y de planificación eficientes.

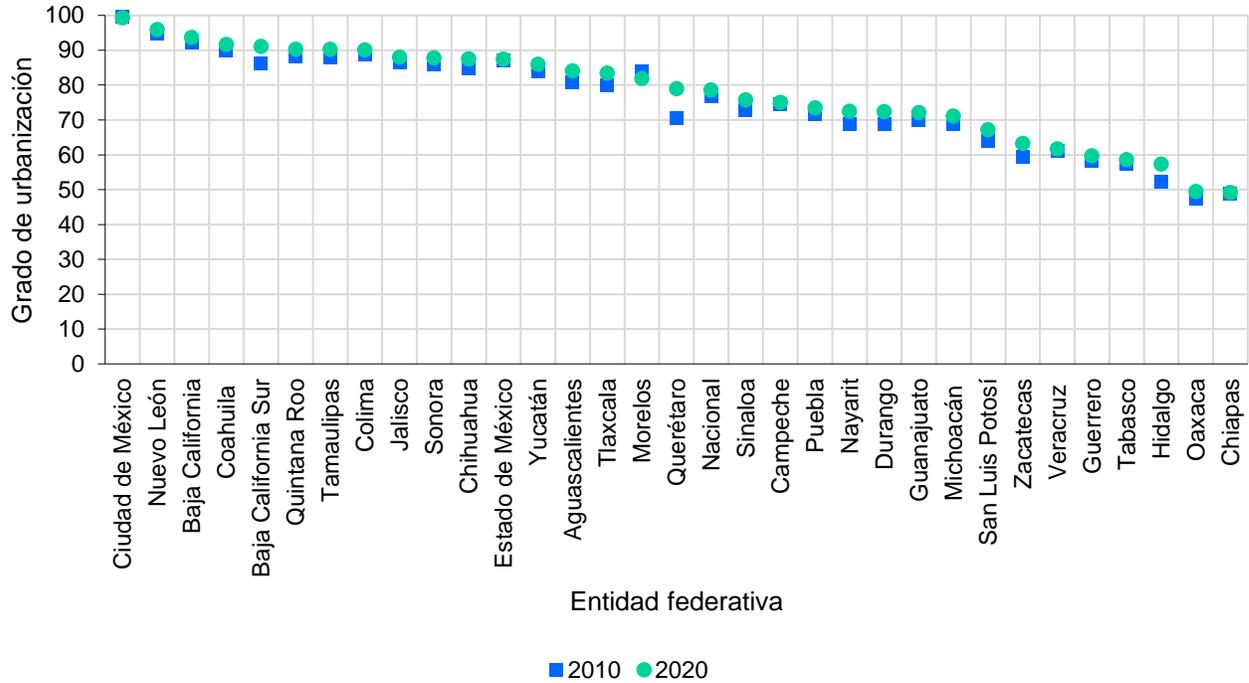
Suelo

La subdimensión suelo considera el análisis de los siguientes elementos: grado de urbanización y reservas territoriales.

El grado de urbanización,²⁸ visto como la concentración de población en localidades de 2,500 habitantes y más, ha variado en función de los cambios en el crecimiento, la migración interna rural-urbana y, en años más recientes, los patrones dinámicos de migración internacional. La distribución poblacional también responde a los cambios en los mercados de trabajo y la política de desarrollo territorial del país. En 2020, el 78.6 % de la población vivía en localidades de 2,500 habitantes y más; los grados más altos de urbanización en el país se encontraron en la Ciudad de México (99.3 %), Nuevo León (95.9 %) y Baja California (93.7 %); en el extremo opuesto, los menores grados de urbanización se presentaron en Chiapas (49.2 %), Oaxaca (49.5 %) e Hidalgo (57.3 %) (gráfica 11) (INEGI, 2021a).

²⁸ Para este estudio, el grado de urbanización se entiende como el porcentaje de la población que reside en localidades de 2,500 y más habitantes con respecto a la población total de acuerdo con información del INEGI.

Gráfica 11. México: grado de urbanización por entidad federativa¹ 2010 y 2020



Fuente: elaboración del CONEVAl información del *Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020* (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

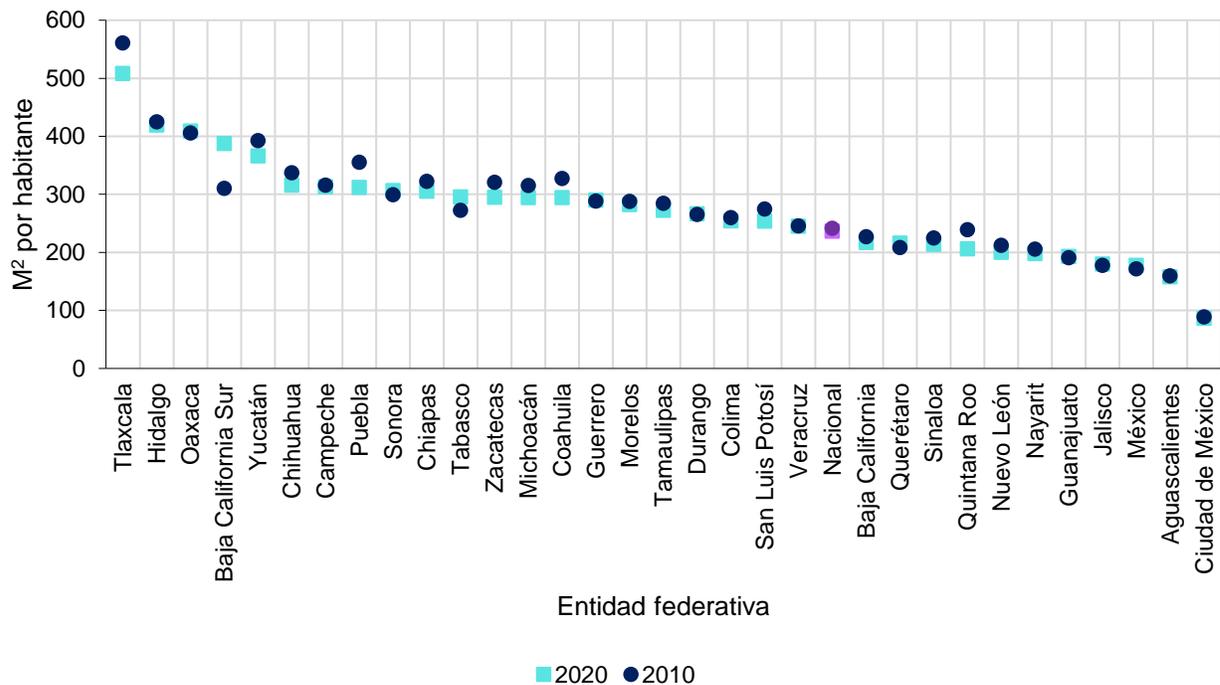
Nota: ¹ Se calcula respecto a la población en localidades de 2,500 habitantes y más por entidad federativa.

De acuerdo con la distribución de viviendas por tamaño de localidad, los resultados indican que en Chiapas y Oaxaca las viviendas localizadas en localidades con menos de 2,500 habitantes representan más de la mitad del total, con el 50.8 % y el 50.5 %, respectivamente. Proporciones altas de viviendas rurales también se encuentran en Hidalgo con el 42.7 %, Tabasco con el 41.5 %, Guerrero con el 40.3 %, Veracruz con el 38.3 % y Zacatecas con el 36.7 % (INEGI, 2021a). Respecto al cambio relativo de las viviendas urbanas, es decir, con 2,500 habitantes o más entre 2010 y 2020, las mayores transformaciones ocurrieron en Querétaro, que pasó del 70.4 % en 2010, al 78.9 % en 2020, Hidalgo con 52.2 % y 57.3 % en los mismos años y Baja California Sur que pasó del 86.1 % al 91.1 % de viviendas ubicadas en localidades urbanas, respectivamente (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). Los niveles y ritmos acelerados de urbanización también son clave por su vinculación con una demanda creciente de vivienda, el alza de precios y, por lo tanto, una escasez de vivienda asequible.

El análisis comparativo entre países ha mostrado, por ejemplo, que el grado y ritmo de urbanización es un factor clave para explicar el cambio en los precios de la vivienda, junto con factores demográficos como la proporción de población de 15 a 64 años, y factores macroeconómicos, como la inflación, el tipo de cambio real y la tasa de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) (Tripathi, 2019).

En cuanto al suelo para el desarrollo habitacional, este se refiere al suelo promedio en metros cuadrados (m^2) disponible por habitante en localidades urbanas de 2,500 habitantes o más, un indicador inverso a la densidad de población. En este indicador, valores más altos se interpretan como una mayor disponibilidad de suelo por persona, de manera que los valores más bajos corresponden a una mayor densidad de personas en los entornos urbanos. A nivel nacional, cada habitante urbano disponía de $241 m^2$ en 2010, mientras que para 2020 este valor se redujo a $236 m^2$ por habitante (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). En 2020, las entidades federativas con menor superficie urbana disponible por habitante fueron la Ciudad de México con $87 m^2$, Aguascalientes con $158 m^2$ y el Estado de México con $178 m^2$. Por su parte, las entidades federativas con mayor suelo disponible fueron Tlaxcala con $508 m^2$, Hidalgo con $419 m^2$ y Oaxaca con $409 m^2$ (gráfica 12) (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Gráfica 12. México: suelo urbano disponible (m² por habitante) en localidades de 2,500 y más habitantes por entidad federativa, 2010 y 2020



Fuente: elaboración del CONEVAL información del *Censo de población y vivienda 2010 y 2020* (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

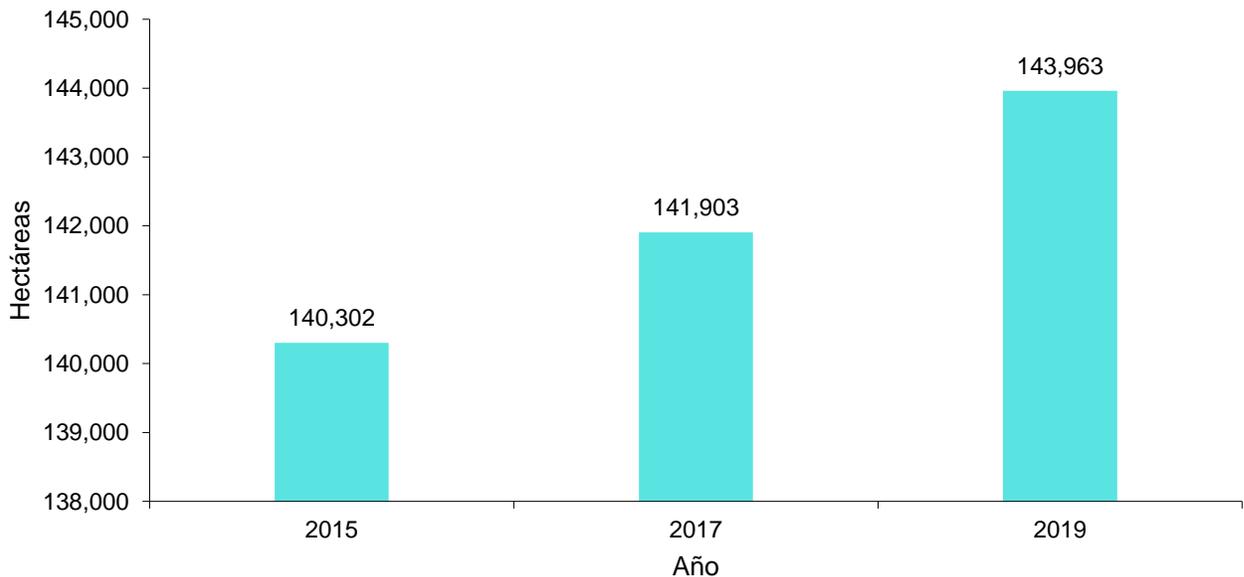
En lo que respecta a las reservas territoriales, estas se dividen en los siguientes tipos de acuerdo con su localización en los asentamientos humanos y se miden en hectáreas²⁹ (has) (SEDATU, s.f.):

²⁹ En México, con el objetivo de identificar las reservas territoriales con las características adecuadas, la 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. 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,

- U1: Primer contorno. Zonas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos.
- U2: Segundo contorno. Zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.
- U3: Zonas contiguas al área urbana (cinturón periférico al área urbana) definido de acuerdo con el tamaño de la ciudad.
- FC: Fuera de contorno.

En 2015, el total de reservas territoriales fue de 140,302 has, en 2017 fue de 141,903 has y en 2019, de 143,963 has (gráfica 13) (SEDATU, s.f.).

Gráfica 13. México: reservas territoriales totales, 2015-2019



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Registro Nacional de Reservas Territoriales 2019 (SEDATU, s.f.).

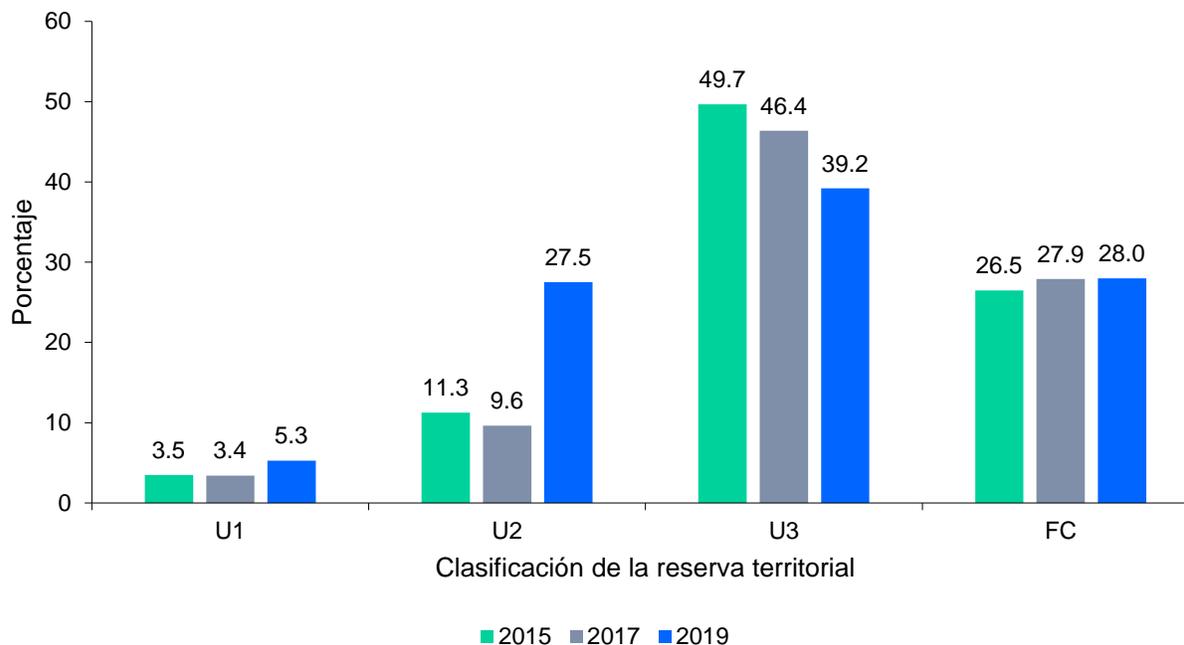
con vivienda construida o en construcción. Finalmente, la CONAVI integra los PCU con las reservas territoriales y determina como reserva territorial para vivienda con características adecuadas el suelo clasificado como R1, R2, R3 y R4 contenido en los PCU (U1, U2, U3), así como los R3 y R4 que están fuera de los PCU, pero que cumplen con condiciones de empleo y vivienda (CONEVAL, 2018).

Las proporciones de reservas territoriales fueron mayores para U3 con el 39.2 %, que presenta disminución con respecto a los años anteriores; le sigue FC con el 28.0 %, la cual tuvo un ligero aumento comparado con 2017 y U2 con el 27.5 % (gráfica 14). Para 2019, las entidades federativas con mayor participación de reservas territoriales totales fueron Nuevo León (19.7 %), Baja California (7.6 %), Chihuahua (7.4 %), Jalisco (6.9 %), Quintana Roo (5.9 %). En el otro extremo, con las menores proporciones, se encuentran Ciudad de México (0.02 %), Tlaxcala (0.02 %), Oaxaca (0.1 %), Zacatecas (0.2 %) y Campeche (0.6 %) (SEDATU, s.f.).

De acuerdo con los datos anteriores, las reservas territoriales en los años estudiados muestran un ligero aumento y porcentualmente se concentran en aquellas zonas contiguas al área urbana (U3) y en las Fuera de Contorno (FC).

Las reservas territoriales en áreas consolidadas (U1), que tienen acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos, con respecto a las reservas totales, muestra qué tanto se planea el crecimiento poblacional de las ciudades para el futuro cercano y cómo se van utilizando. En 2015, este porcentaje en el país fue del 3.5 %, bajó al 3.4 % en 2017 y aumentó al 5.3 % en 2019 (gráfica 14).

Gráfica 14. México: distribución porcentual del tipo de reservas territoriales, 2015-2019



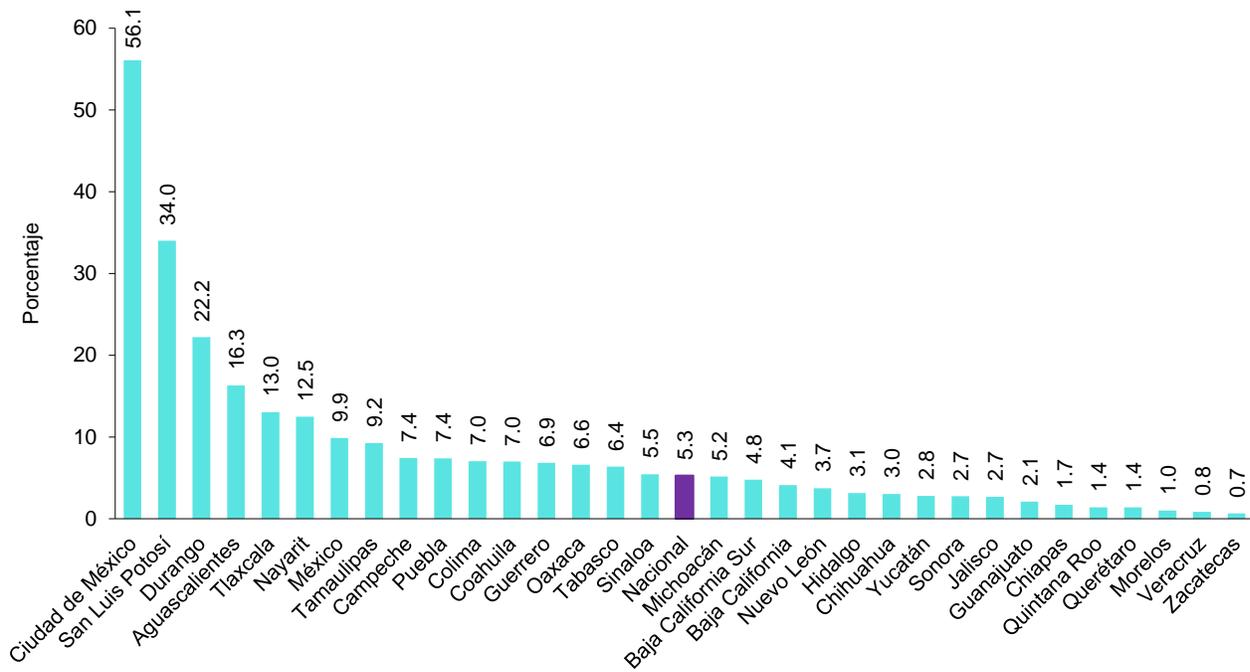
Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Registro Nacional de Reservas Territoriales 2019* (SEDATU, s.f.).

Nota: * Para 2015 y 2017, además de los tipos de reserva señalados se consideraban los tipos: R3A, R4A y R4B, que contemplaban un grado de desarrollo de la reserva territorial, y el tipo S/D, es decir, sin dato del grado de desarrollo, motivo por el que la suma de los porcentajes presentados no da 100 %.

Para 2015, los estados con mayores porcentajes de reservas territoriales en áreas consolidadas fueron la Ciudad de México con el 70.8 %, Zacatecas con el 42.8 %, Tlaxcala con el 23.2 %, Aguascalientes con el 14.0 % y Colima con el 10.3 %. Mientras que los estados con menores porcentajes fueron Campeche, Quintana Roo, Baja California Sur, Tabasco y San Luis Potosí, con valores entre el 0.0 % y el 0.3 % (SEDATU, s.f.).

En 2019, Ciudad de México tuvo la mayor proporción, con el 56.1 % de reservas territoriales tipo U1, le sigue San Luis Potosí con el 34.0 %, Durango con el 22.2 %, Aguascalientes con el 16.3 % y Tlaxcala con el 13.0 %. Los estados con las menores proporciones fueron Zacatecas, Veracruz, Morelos, Querétaro y Quintana Roo, cuyos valores estuvieron entre el 0.7 % y el 1.4 % (gráfica 15) (SEDATU, s.f.).

Gráfica 15. México: proporción de reservas territoriales en áreas consolidadas (U1) con respecto al total, por entidad federativa, 2019



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Registro Nacional de Reservas Territoriales 2019* (SEDATU, s.f.).

Las características del suelo donde se sitúa la vivienda son relevantes ya que permiten a sus ocupantes hacer uso del equipamiento urbano existente. En cuanto mejores características tenga la localización de la vivienda, mayor calidad de vida brindará a sus ocupantes. Por otra parte, altas densidades de población en las ciudades sin la planeación adecuada podrían representar un desafío en la prestación de servicios públicos, la satisfacción con el entorno e incluso la movilidad de las personas.

Dinámica demográfica y de los hogares

Esta subdimensión se estudia a partir del elemento crecimiento, composición y distribución territorial de la población y de los hogares.

Sobre el crecimiento, composición y distribución territorial de la población y de los hogares, los cambios que ocurren en los ritmos de crecimiento de la población constituyen un primer

factor de la dinámica demográfica para dirigir la mirada a los lugares donde la demanda de vivienda ha sido y puede ser mayor en el futuro inmediato. Al respecto, cabe señalar que el país pasó de 97.5 millones de personas en el año 2000 a 125.5 millones en 2020 (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). No obstante, entre 2000-2010 y 2010-2020 la tasa de crecimiento de la población disminuyó del 1.3 % al 1.2 % promedio anual entre uno y otro periodo. El factor de mayor interés para el análisis radica en las diferencias de crecimiento poblacional entre regiones y entidades federativas.

En el periodo 2010-2020, las cinco entidades con los mayores ritmos de crecimiento poblacional anual promedio fueron Quintana Roo (3.5 %), Querétaro (2.7 %), Baja California Sur (2.4 %), Nuevo León (2.3 %) y Aguascalientes (1.9 %) (INEGI, 2021a). Lo anterior podrían suponer una demanda mayor de vivienda a futuro, pero esta también puede variar según las edades en las que se concentre el cambio, ya sea población infantil por crecimiento natural o población en edad productiva, en gran medida por migración interna asociada a motivos laborales, educativos, desplazamientos por inseguridad o desastres o bien, por retiro u otros factores.

Los cambios en las estructuras por grandes grupos de edad brindan otro contexto para enmarcar las necesidades presentes y futuras de vivienda. En general, las poblaciones con mayor concentración en edades productivas (15 a 64 años), se relacionan con una mayor demanda presente de vivienda, producto de los procesos de emancipación, formación de nuevos hogares y la incorporación al mercado de trabajo. La incursión en el mercado de trabajo se asocia a su vez a la generación de ingresos y prestaciones para el acceso al mercado formal de vivienda.

En 2020, la población de 15 a 64 años representó el 66.5 % de los habitantes del país, un aumento respecto al 64.4 % en 2010. Por su parte, la población de 0 a 14 años se redujo del 29.3 % en 2010 al 25.3 % en 2020, y la población mayor de 65 años aumentó del 6.3 % al 8.2 % de 2010 a 2020. Las mayores proporciones de población infantil, 0 a 14 años, se presentaron en Chiapas (32.1 %), Guerrero (29.4 %), Zacatecas (28.3 %), Durango (28.1 %) y Oaxaca (27.8 %) (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Por otro lado, en 2020, las mayores concentraciones de personas de 15 a 64 años se encontraban en Ciudad de México (70.9 %), Quintana Roo (70.7 %), Baja California (70.1 %), Baja California Sur (69.1 %) y Querétaro (68.5 %) (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). La información antes presentada puede brindar un primer marco de referencia para los análisis subsiguientes y, en este caso, se refieren a las demandas potenciales bajo el supuesto teórico de estabilidad poblacional; así, el primer grupo de entidades, con una mayor concentración relativa en la región sur del país, podría presentar, en términos de sus estructuras de población, las mayores presiones por demanda de vivienda en el mediano plazo.

Los cambios en el tamaño de los hogares y su composición son otro factor que puede incidir en las dimensiones, características y tipo de apoyos requeridos. El tamaño promedio de los hogares se ha reducido gradualmente en el país en años recientes, de manera que para 2022, el hogar promedio estaba integrado por 3.4 personas (cuadro 9).

Cuadro 8. México: cambios en el tamaño promedio de los hogares, porcentaje de hogares unipersonales por sexo y de hogares con jefatura femenina, 2016-2022

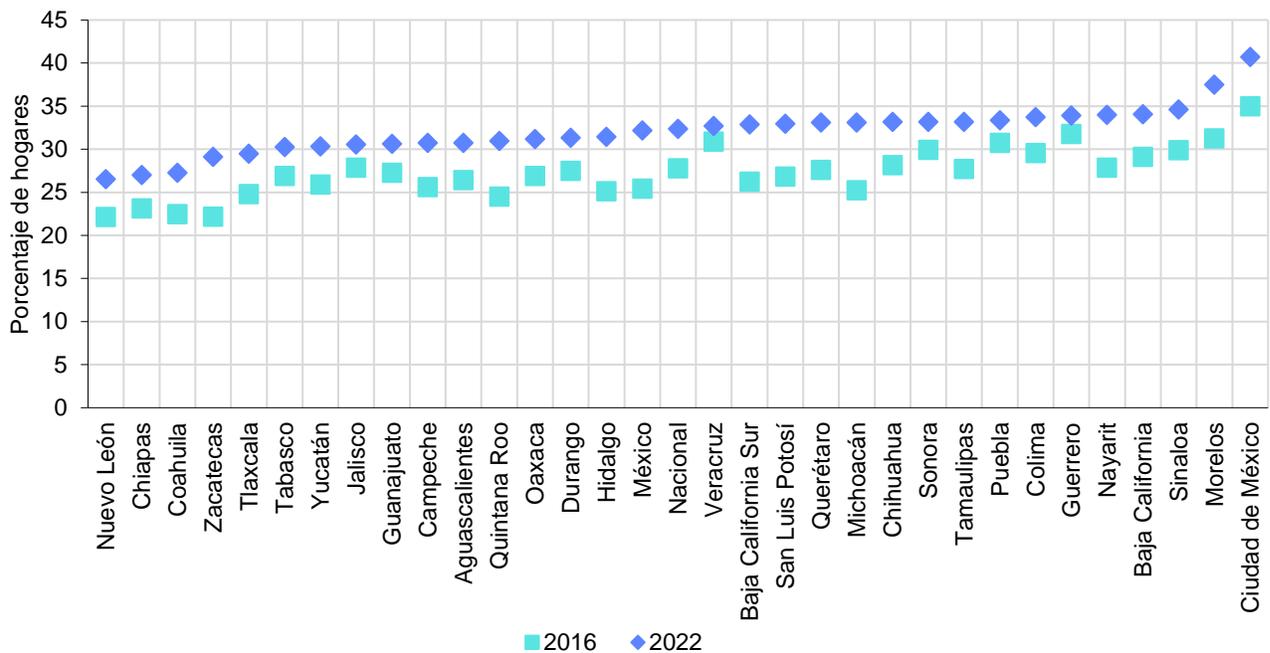
Variable	2016	2018	2020	2022
Número promedio de residentes por hogar	3.7	3.6	3.5	3.4
Porcentaje de hogares con jefatura femenina	27.8	28.7	29.9	32.4
Porcentaje de hogares unipersonales	10.7	11.5	11.8	13.0
Porcentaje hogares unipersonales hombres	5.5	6.1	6.4	6.8
Porcentaje hogares unipersonales mujeres	5.2	5.4	5.4	6.2

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

El aumento en la proporción de hogares que cuentan con jefatura femenina constituye una tendencia que durante los últimos años ha tenido lugar tanto a nivel nacional, como entre las regiones y entidades federativas. Por ello, resulta importante valorar su distribución y las posibles implicaciones de dicho cambio. En el país, como se mencionó en el apartado de contexto, el 32.4 % de los hogares tenía jefatura femenina en 2022 (INEGI, 2023). En 2016, las entidades con mayor porcentaje de jefatura femenina fueron Ciudad de México (35.0 %), Guerrero (31.8 %), Morelos (31.3 %), Veracruz (30.9 %) y Puebla (30.7 %) (INEGI, 2017).

En 2022, los mayores porcentajes se encontraron en Ciudad de México (40.7 %), Morelos (37.5 %), Sinaloa (34.6 %), Baja California (34.1%) y Nayarit (34.0%) (gráfica 16) (INEGI, 2023).

Gráfica 16. México: porcentaje de hogares con jefatura femenina por entidad federativa, 2016-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2023).

En 2020, el 97.8 % de las viviendas albergaba un solo hogar, mientras que el 2.2 % albergaba 2 o más hogares (INEGI, 2021c). En este mismo año, el 70.9 % de los hogares familiares³⁰

³⁰ No se considera a la población que habita en hogares unipersonales o corresidentes.

eran nucleares,³¹ el 28.0 % ampliados³² y el 1.1 % compuesto.³³ Si se observa el porcentaje de población según el tipo de hogar, el 62.2 % de las personas habitaban en hogares nucleares, 36.3 % en hogares ampliados y el 1.5 % en hogares compuestos³⁴ (INEGI, 2021a). Las entidades con mayor porcentaje de población en hogares ampliados eran Tlaxcala y Ciudad de México con el 42.1 %, y Puebla con el 40.9 %. Por otra parte, las entidades con mayor porcentaje de la población en hogares compuestos eran Baja California Sur (3.0 %), Ciudad de México (2.7 %) y Quintana Roo (2.4 %) (INEGI, 2021c).

El uso compartido de una vivienda podría ser muestra de una carencia habitacional, asumiendo que cada hogar (o grupo familiar) debería contar con una vivienda para uso exclusivo. Al no contar con acceso a una vivienda exclusiva las personas en algunos casos recurren a vivir con familiares, amigos o desconocidos. Si bien, existen diversos motivos por los cuales las personas conforman hogares ampliados o compuestos, por ejemplo, economizar el gasto en vivienda, facilitar el cuidado de menores de edad o personas adultas mayores, así como cuestiones familiares o personales, generalmente las viviendas con presencia de este tipo de hogares tienden a presentar problemas de hacinamiento, privacidad, violencia doméstica o problemas de convivencia (ONU-Habitat, 2015; Marcos, García-García, & Módenes, 2022).

Los hogares unipersonales han aumentado en años recientes, hasta el 13.0 % del total del país en 2022, con proporciones parecidas entre hombres y mujeres. En cuanto a su distribución territorial, los hogares unipersonales de mujeres tenían mayor prevalencia en la Ciudad de México (8.9 %) y en Veracruz (7.5 %), mientras que los conformados por hombres

³¹ Se considera un hogar nuclear como aquel conformado por la persona de referencia y su cónyuge o pareja sin hijos; la persona de referencia y su cónyuge o pareja con uno o más hijos; y la persona de referencia con uno o más hijos (INEGI, 2021b).

³² Se considera un hogar ampliado como aquel conformado por un hogar nuclear y al menos otro pariente o por la persona de referencia y al menos otro pariente (INEGI, 2021b).

³³ Se considera un hogar compuesto cuando está conformado por un hogar nuclear o ampliado y al menos un integrante sin parentesco (INEGI, 2021b).

³⁴ La información disponible no permite conocer las causas que originan que las personas se agrupen en los diferentes tipos de hogares, por lo que, no es posible determinar cuántos integrantes de los hogares requieren de una vivienda exclusiva.

se ubicaban principalmente en Baja California Sur (12.1 %), Baja California (10.4 %), Colima (10.3 %) y Quintana Roo (10 %), siendo estas últimas entidades con alta atracción de trabajadores ya sea en la industria o en el sector turístico (INEGI, 2023). Todo hogar, esté conformado por una sola persona o un grupo de personas, podría identificarse como una unidad requirente de vivienda y por lo tanto disponer de una vivienda para su uso exclusivo para satisfacer sus necesidades habitacionales (ONU-Habitat, 2015).

Como ya se mencionó, otra de las tendencias observadas es al aumento de la proporción de los hogares con jefatura femenina, que en 2016 representaba el 27.8 % de los hogares, mientras que en 2022 fue del 32.4% (INEGI, 2023). Las causas de estos patrones están asociadas al conjunto de cambios socioculturales que se vinculan a la segunda transición demográfica en México, en particular desde el último cuarto del siglo anterior, la cual se caracteriza por un aumento en la edad promedio de entrada a la primera unión, la reducción del tamaño de las familias, el incremento de las personas con un solo o ningún hijo al final de sus vida reproductivas y, en general, la mayor variabilidad y flexibilidad que las sociedades actuales habilitan para la organización del curso de vida, las trayectorias laborales y en general los estilos de vida (Lesthaeghe, 2010).

En otro sentido, en 2020 más de 490,995 personas habitaban en viviendas colectivas (0.4 % de los habitantes del país) (INEGI, 2021a). Su mayor concentración se encontraba en Sinaloa (1.3 %), Baja California (0.8 %), Nayarit (0.7 %), Sonora (0.7 %) y Baja California Sur (0.6 %). Como se comentó anteriormente, las viviendas colectivas son locales o establecimientos en los que se proporciona alojamiento a personas que comparten o se someten a normas de convivencia por diversos motivos, como salud, educación, readaptación, trabajo, religión, asistencia social, entre otros (INEGI, 2021b).³⁵ Si bien, existe una amplia diversidad de viviendas colectivas, la mayor cantidad se concentraba en los conventos, monasterios,

³⁵ Se considera que son residentes habituales de las viviendas colectivas a aquellas personas que: tienen seis meses o más alojados en el lugar, no tienen otro lugar de residencia habitual o que llegaron de manera definitiva.

congregación religiosa o seminarios (23.9 %), centro de rehabilitación para personas con adicciones (23.0 %) y casas hogar para adultos mayores (10.1 %) (INEGI, 2021a).

Por su parte, la población sin vivienda en el país se puede desagregar conceptualmente de diversas maneras según la naturaleza de la carencia o exclusión. Se considera que una persona no cuenta con una vivienda cuando pernocta en lugares públicos o abiertos, se encuentra en alojamientos temporales o de crisis y a aquella que no pueden disponer de una vivienda debido a que no es asequible (ONU, 2020). La expresión más aguda se da con las personas que no tienen un lugar de residencia, es decir, que pernoctan en lugares públicos; en 2020, 5,778 personas se encontraban en esta situación³⁶ (INEGI, 2021a). Después, encontramos a las personas que habitan los Alojamientos de Asistencia Social (AAS), que son un subconjunto de viviendas colectivas que aloja específicamente a población en condiciones de vulnerabilidad.

En 2015, se realizó el primer Censo de Alojamientos de Asistencia Social. Los AAS se definen como establecimientos “destinados a proporcionar alojamiento, protección, alimentación y otros servicios a un conjunto de personas en condición vulnerable, que no pueden satisfacer sus requerimientos básicos de subsistencia y desarrollo, debido a que se encuentran en situación de necesidad, desamparo, enfermedad o discapacidad” (INEGI, 2021b).³⁷ A partir de estos, es posible tener una aproximación indirecta a una expresión aguda de necesidad de vivienda entre tales grupos. Desde luego, es necesario reiterar que

³⁶ Este y otros grupos de personas fueron identificadas al momento de estar alojadas en un albergue de asistencia social. Es importante considerar que debido a las restricciones sanitarias por la pandemia provocada por la COVID-19 fue necesario un replanteamiento en las estrategias de levantamiento de información, por lo que se fortaleció la información con registros administrativos de los alojamientos (INEGI, 2020).

³⁷ Los AAS incluyen: i) Casa hogar para menores de edad; ii) Casa hogar para adultos mayores; iii) Albergue para indígenas; iv) Albergue para migrantes; v) Albergue para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar; vi) Albergue o dormitorio público para personas en situación de calle; vii) Centro de rehabilitación para personas con adicciones; viii) Hospital psiquiátrico, centro o residencia para personas con trastornos mentales o con discapacidad mental; ix) Hospital o residencia para personas con enfermedades incurables o terminales; x) Albergue para familiares de personas hospitalizadas o que reciben tratamiento médico en hospitales; xi) Otra clase de albergue para población vulnerable, y xii) Refugio para mujeres, sus hijas e hijos en situación de violencia (INEGI, 2021b).

se trata de poblaciones muy heterogéneas y las necesidades de cada grupo deben valorarse de manera puntual, lo cual constituye un área abierta para estudios especializados.

En 2020, esta población alcanzó un total de 194,284 personas (INEGI, 2021a). Para acotar el análisis, es posible centrar la atención en los grupos específicos para los cuales se carece generalmente de información, incluyéndose para este caso los siguientes grupos: las personas en albergues para personas indígenas; en albergues para personas migrantes; albergues o dormitorios públicos para personas en situación de calle; albergues para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar,³⁸ y refugios para mujeres, sus hijas e hijos en situación de violencia³⁹ (cuadro 8).

Cuadro 9. México: usuarios en alojamientos de asistencia social a nivel nacional según sexo, 2020

Tipo de Alojamiento*	Usuarios	Hombres (%)	Mujeres (%)
Usuarios en albergues para población indígena	20,100	51.6	48.4
Usuarios en albergues para población migrante	8,661	61.7	38.3
Usuarios en albergues para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar	830	16.5	83.5
Usuarios en albergues o dormitorios públicos para personas en situación de calle	3,907	73.9	26.01
Usuarios en refugios para mujeres, sus hijas e hijos en situación de violencia	1,452	28.2	71.8
Total de los alojamientos de asistencia social seleccionados	34,950	54.8	45.2

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de Población y Vivienda 2020* (INEGI, 2021a).

Nota: * Se refiere a la población usuaria al momento del levantamiento de la información (INEGI, 2021a).

Para comprender la distribución de los usuarios en los AAS seleccionados se obtuvieron las tasas por cada 100,000 habitantes por entidad federativa. Los usuarios de albergues para

³⁸ Establecimiento de asistencia social que brinda alojamiento, resguardo y otros servicios a mujeres de cualquier edad, que carecen o fueron rechazadas por su familia, recibieron maltrato y se encuentran en condición de vulnerabilidad por falta de recursos, enfermedad, embarazo e inseguridad por acoso o alguna situación de violencia (INEGI, 2021b).

³⁹ Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento, protección y atención especializada e integral a mujeres, sus hijas e hijos, en situación de violencia familiar. Entre los servicios que brinda está el alojamiento, la alimentación, la atención médica y psicológica, así como la orientación y el acompañamiento legal (INEGI, 2021b).

personas indígenas tienen la mayor prevalencia en Nayarit, con una tasa de 130 personas por cada 100,000 habitantes, en segundo lugar, Guerrero (98), así como Chiapas (75), Durango (62), Hidalgo (52) y Sinaloa (44) (INEGI, 2021a).

En cuanto a los albergues para personas migrantes, las entidades con las mayores tasas de usuarios se encuentran en la región norte del país, con la excepción de Chiapas que también presenta tasas elevadas, lo cual se corresponde con los puntos de entrada o de paso final en una ruta migratoria hacia Estados Unidos. Así, las mayores tasas por cada 100,000 habitantes en cada entidad federativa se observan en Baja California (35), Sinaloa (29), Chihuahua (26), Chiapas (22), Tamaulipas (17) y Coahuila (12) (INEGI, 2021a). La alta sensibilidad de los flujos de personas en relación con las políticas migratorias implementadas en los países de tránsito, hace que los valores observados puedan cambiar de un año a otro de manera significativa; no obstante, la localización de las entidades con los más altos valores, en tanto puntos de entrada y salida, puede suponer la continuidad de tales entidades como puntos de atención prioritaria y, por ende, como lugares de focalización de estrategias dirigidas a la población en tránsito.

En cuanto a los usuarios de albergues o dormitorios públicos para personas en situación de calle,⁴⁰ su distribución sigue un patrón similar al de personas sin vivienda. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, en 2020, como se ha mencionado, 5,778 personas pernoctaban en la vía pública. Las entidades Ciudad de México (21.2 %), Baja California (12.6 %) y Jalisco (7.7 %) concentraban el mayor porcentaje de población que pernoctaba en lugares públicos (INEGI, 2021a). Respecto a la población en albergues o dormitorios públicos, su distribución territorial presentaba las mayores tasas en estos albergues por cada 100,000 habitantes en Ciudad de México (18), Baja California (12), Tamaulipas (5), Nayarit (5) y Nuevo León (4) (INEGI, 2011).

⁴⁰ Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento temporal y, en algunos casos, alimentación y otros servicios a personas desamparadas, de cualquier edad, que carecen de una vivienda, porque no tienen familiares, fueron rechazadas o maltratadas, que no tienen recursos para vivir en otro lugar, por mencionar algunas causas (INEGI, 2021b).

En 2020, las mayores tasas de usuarios por cada 100 mil habitantes en albergues para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar se presentaron en Quintana Roo (6), Baja California Sur (5) y Colima (4); en cuanto a los usuarios y refugios para mujeres, sus hijas e hijos en situación de violencia, las tres entidades con mayores tasas por cada cien mil habitantes son Baja California (6), Morelos (3) y San Luis Potosí (4) (INEGI, 2021a). Al igual que en los casos anteriores, las cifras podrían asociarse tanto a la prevalencia de la problemática, como a la disponibilidad de espacios de ayuda, por apoyos gubernamentales o de la sociedad civil, requiriéndose de más información para determinar la explicación de dichos patrones. En este sentido, el papel de los refugios o albergues para mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar radica, al menos de manera temporal, en alejarlas de permanecer en la vivienda con la persona agresora (Escoffié, 2024).

La situación y transformaciones de los grupos poblacionales presentados en esta subdimensión, junto a otras condiciones como el aumento del número de personas adultas mayores, conllevan cambios en las demandas futuras para la provisión de vivienda, como son el refuerzo de los esquemas de financiamiento para hogares unipersonales o viviendas que incorporen diseños con espacios de fácil circulación para personas adultas mayores, así como para personas con discapacidad; además, la presencia de población sin acceso a una vivienda muestra disparidades en el acceso al derecho a la vivienda y problemáticas particulares, lo que implica la necesidad de construir políticas públicas que se adapten a estos cambios poblacionales.

Accesibilidad

En este estudio, la accesibilidad se refiere fundamentalmente al análisis desde la perspectiva de la demanda de vivienda hecha por las personas y por los hogares. El diagnóstico de la accesibilidad del derecho a la vivienda en México se lleva a cabo a partir de tres subdimensiones: i) asequibilidad; ii) tenencia e iii) información.⁴¹

⁴¹ Como se mencionó, la dimensión Accesibilidad considera la subdimensión información; sin embargo, en este capítulo no se analizará cuantitativamente.

Asequibilidad

La subdimensión asequibilidad considera los siguientes elementos: i) ingreso de los hogares y gasto destinado al consumo de vivienda, y ii) acceso a créditos y subsidios.

Respecto al ingreso de los hogares y gasto destinado al consumo de vivienda, según datos de la ENIGH, el ingreso corriente promedio mensual⁴² estimado de los hogares en el país pasó de 18,779 pesos en 2016 a 18,700 pesos en 2022, a precios constantes de 2022, lo que implicó un cambio porcentual del -0.4 % (cuadro 10). Esta evolución siguió dos trayectorias distintas, ya que entre 2016 y 2020 el ingreso corriente promedio mensual de los hogares se contrajo en -11.5 %, mientras que de 2020 a 2022 la recuperación del ingreso fue del 12.6 % (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

Cuadro 10. México: ingreso corriente promedio mensual de los hogares por decil de ingreso, 2016-2022 (en pesos constantes de 2022)

Deciles de hogares	2016	2018	2020	2022	Cambio porcentual 2016-2018	Cambio porcentual 2020-2022	Cambio porcentual 2016-2022
Total	18,779	17,976	16,610	18,700	-4.3	12.6	-0.4
I	2,874	2,879	2,894	3,548	0.2	22.6	23.5
II	5,374	5,433	5,132	6,223	1.1	21.3	15.8
III	7,272	7,412	7,016	8,254	1.9	17.6	13.5
IV	9,185	9,381	8,757	10,315	2.1	17.8	12.3
V	11,330	11,476	10,758	12,499	1.3	16.2	10.3
VI	13,840	13,959	13,106	15,146	0.9	15.6	9.4
VII	17,107	17,113	16,063	18,345	0.0	14.2	7.2

⁴² Para efectos de este estudio, el *Ingreso Corriente Promedio Mensual* se compone por la suma de los ingresos monetarios y no monetarios por trabajo, rentas y transferencias; se excluye la estimación del alquiler de la vivienda, al representar ingresos que difícilmente disponen los hogares para satisfacer sus necesidades (CONEVAL, 2019, p.46); también se excluyen otros ingresos corrientes, debido a que la precisión estadística medida a través de sus coeficientes de variación es superior a 0.15 cuando la información se desagrega en deciles y entidades federativas, como se puede ver en el Cuadro 3.5 de los tabulados de precisión estadística de la ENIGH, disponibles en el sitio web del INEGI. Por lo tanto, este concepto de ingreso es diferente del *Ingreso Corriente* publicado por el INEGI, aunque ambos se basan en los mismos datos de la encuesta.

Deciles de hogares	2016	2018	2020	2022	Cambio porcentual 2016-2018	Cambio porcentual 2020-2022	Cambio porcentual 2016-2022
VIII	21,560	21,348	20,153	22,615	-1.0	12.2	4.9
IX	29,209	28,776	26,972	29,948	-1.5	11.0	2.5
X	70,036	61,983	55,248	60,107	-11.5	8.8	-14.2
Coefficiente de Gini	0.449	0.426	0.415	0.402	-5.1	-3.1	-10.5

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

La recuperación del ingreso corriente promedio mensual de los hogares que ocurrió entre 2020 y 2022 fue mayor conforme disminuía el decil de los hogares. Al respecto:

las tasas de crecimiento positivas se presentaron en ingresos por transferencias (31.4 %), ingreso por trabajo independiente (17.7 %) y remuneraciones por trabajo subordinado (5.7 %) [...] De tal manera que los rubros de ingreso que incidieron en la variación de 7.9 % del ICTPC a nivel nacional entre 2018 y 2022, en términos de incidencia, fueron en primer lugar las transferencias monetarias; en segundo lugar, las remuneraciones por trabajo subordinado; y, en tercer lugar, el ingreso por trabajo independiente (CONEVAL, 2023a).⁴³

Este crecimiento en el ingreso corriente promedio de los hogares ocurrió en el marco de una recuperación del PIB en 4.6 % en 2021, de una política salarial caracterizada por importantes incrementos al salario mínimo en 2022 y en 2023 y de una política social enfocada en programas de transferencias monetarias directas a personas y hogares específicos.

El ingreso corriente promedio mensual de los hogares muestra una importante diferenciación territorial. En 2022, este monto se ubicó en 18,700 pesos a nivel nacional. Las entidades que presentaron menores ingresos promedio mensuales fueron Chiapas (11,945 pesos), Guerrero (12,563 pesos) y Oaxaca (12,846 pesos), mientras que, en el polo opuesto las

⁴³ El ICTPC es el ingreso corriente trimestral per cápita.

entidades con mayores ingresos fueron Baja California Sur (26,840 pesos), Baja California (26,067 pesos) y Nuevo León (25,019 pesos) (INEGI, 2023).

En 2022, el ingreso mensual por trabajo de la población ocupada estaba estrechamente asociado a la edad y con rendimientos decrecientes. El ingreso laboral máximo calculado, se obtuvo a la edad de 46 años con un monto de 10,915.8 pesos. A partir de esa edad, el ingreso calculado de la persona disminuía. Con los datos observados, el sueldo promedio observó un crecimiento sustantivo de 2,520.9 pesos a los 16 años, a 8,273.1 pesos a los 25 años (INEGI, 2023). Este periodo es el de la primera inserción al mercado de trabajo.

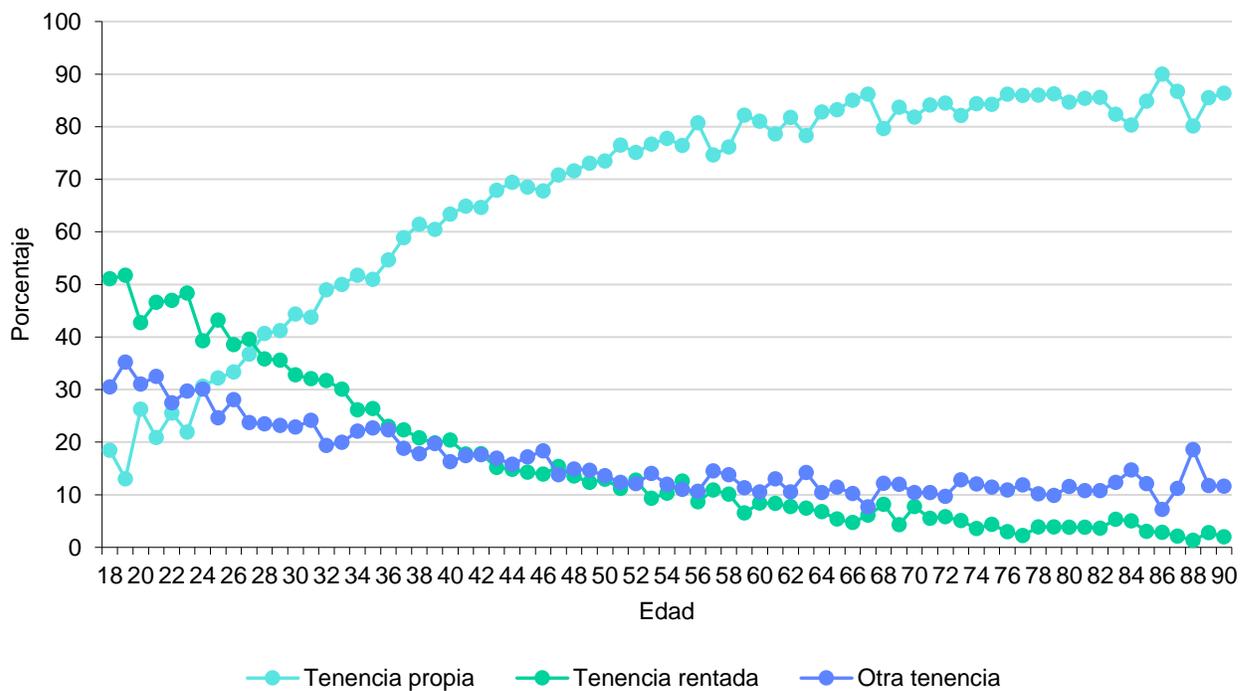
A partir de los 25 años habría un cierto incremento en el ingreso laboral de la población conforme aumenta la edad, pero dicho aumento ya no es tan representativo como en edades tempranas. Entre la edad de 30 años y 59 años, el ingreso se mantiene en el rango de 8,988.8 pesos a 10,915.8 pesos, para comenzar a disminuir de manera pronunciada a partir de los 60 años (INEGI, 2023). Los bajos ingresos, así como la informalidad laboral, tienen repercusiones en el derecho a la vivienda por cuestiones de no asequibilidad. Al respecto, para el primer trimestre de 2024, el 54.3 % de la población ocupada en el país lo hacía en actividades informales (INEGI, 2024).

El ingreso de la población y de los hogares guarda estrecha relación con la forma de acceso a la vivienda, en especial con el porcentaje de viviendas propias. El ingreso de la población ocupada comienza a estabilizarse alrededor de los 25 años y en ese momento la tenencia predominante es de vivienda en renta y con un porcentaje de poco más del 40.0 % del total de hogares en el país (INEGI, 2023). La permanencia en el mercado de trabajo a partir de los 25 años tiene un efecto positivo y constante en el porcentaje de viviendas propias, de tal manera que hacia los 30 años la tenencia propia se convierte en la mayoritaria entre los hogares del país. El porcentaje de viviendas con tenencia propia se va incrementando conforme aumenta la edad de la persona jefa de hogar y hasta los 65 años, donde dicho porcentaje se ubica en poco más del 80.0 % (INEGI, 2023).

En contraparte, la tenencia de vivienda en renta va disminuyendo conforme aumenta la edad de la persona jefa del hogar. Las viviendas prestadas tienen presencia cuando la edad de la

persona jefa del hogar es entre 25 y 35 años, mientras que las viviendas intestadas son más visibles en hogares en donde la persona jefa del hogar tiene 55 años o más. Las viviendas prestadas o intestadas son un obstáculo para el derecho a una vivienda por la inseguridad de su tenencia. Esta inseguridad se relaciona, como se ha mencionado, con la edad de la persona jefa del hogar, siendo alrededor de los 30 años el punto de corte entre la vivienda propia y la vivienda rentada y prestada (gráfica 17).

Gráfica 17. México: tenencia de la vivienda por edad de la persona jefa del hogar, 2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022* (INEGI, 2023).

Nota: el tipo de tenencia otra agrupa tipos de tenencia prestada, intestada o en litigio u en otra situación de acuerdo con los rubros de la ENIGH 2022.

De los 19 millones de personas de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal en 2022, el 58.3 % eran hombres y 41.7 % mujeres (cuadro 11). Entre 2016 y 2022, la proporción de mujeres se mantuvo relativamente estable, es decir, alrededor de cuatro de cada diez propietarias, una distribución que para los totales se replica independientemente de la situación de pobreza o no pobreza (CONEVAL, s.f.a).

Cuadro 11. México: población de mujeres y hombres de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según grupos de edad y situación de pobreza, 2016-2022

Grupos de edad	2016			2018			2020			2022		
	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)
Propietarios totales												
18-44	4,876,590	62.4	37.6	4,687,326	63.0	37.0	4,312,937	61.8	38.2	4,580,384	61.4	38.6
45-64	7,297,437	59.5	40.5	7,907,793	59.6	40.4	8,462,744	59.2	40.8	8,990,035	58.9	41.1
65 o más	3,909,329	57.6	42.4	4,316,045	56.6	43.4	5,096,468	56.2	43.8	5,514,524	54.7	45.3
Total	16,083,356	59.9	40.1	6,911,164	59.8	40.2	17,872,149	59.0	41.0	19,084,943	58.3	41.7
Propietarios en situación de pobreza												
18-44	1,411,138	64.4	35.6	1,393,526	64.2	35.8	1,418,504	63.7	36.3	1,252,578	62.7	37.3
45-64	2,091,015	62.2	37.8	2,131,688	62.7	37.3	2,587,857	62.6	37.4	2,141,220	61.5	38.5
65 o más	1,487,901	58.7	41.3	1,638,911	57.4	42.6	1,660,163	55.0	45.0	1,484,714	55.9	44.1
Total	4,990,054	61.8	38.2	5,164,125	61.4	38.6	5,666,524	60.7	39.3	4,878,512	60.1	39.9
Propietarios en situación de no pobreza												
18-44	3,465,452	61.5	38.5	3,293,800	62.5	37.5	2,894,433	60.8	39.2	3,327,806	60.9	39.1
45-64	5,206,422	58.4	41.6	5,776,105	58.4	41.6	5,874,887	57.7	42.3	6,848,815	58.1	41.9
65 o más	2,421,428	56.9	43.1	2,677,134	56.2	43.8	3,436,305	56.8	43.2	4,029,810	54.3	45.7
Total	11,093,302	59.0	41.0	11,747,039	59.0	41.0	2,205,625	58.2	41.8	14,206,431	57.7	42.3

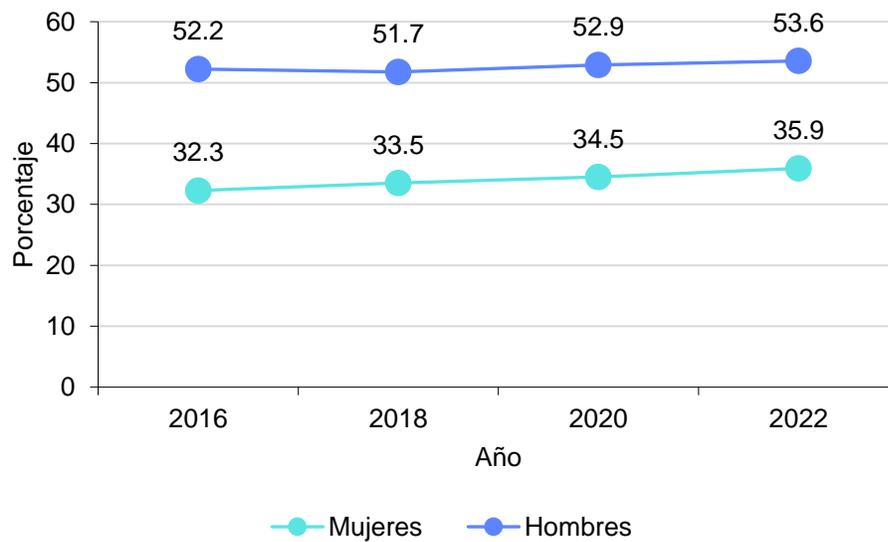
Fuente: elaboración del CONEVAL con estimaciones del *Sistema de Indicadores sobre Pobreza y Género, 2016-2022* (CONEVAL, s.f.a).

Es importante destacar que las diferencias más agudas entre hombres y mujeres con propiedad o copropiedad legal se manifiestan entre las mujeres de 18 a 44 años en situación de pobreza; en 2022, solo el 37.3 % se conformaba por mujeres y el 62.7 % por hombres, una diferencia de 25 puntos porcentuales, siendo la mayor brecha por sexo entre cualquiera de los subgrupos. Entre las personas que no se encontraban en situación de pobreza, la mayor disparidad también ocurre en el grupo mujeres de 18 a 44 años (una diferencia de 21.7 puntos porcentuales en relación con los hombres); en este caso la diferencia es menor que entre las mujeres en situación de pobreza (CONEVAL, s.f.a).

En el grupo de población de adultos mayores, esta brecha mostraba que para 2022 en la población adulta mayor, el porcentaje de mujeres adultas mayores propietarias o copropietarias legales de la vivienda era del 35.9 %, mientras que en los hombres

representaban el 53.6 %, es decir, una brecha de 17.6 puntos porcentuales (gráfica 18) (CONEVAL, s.f.).

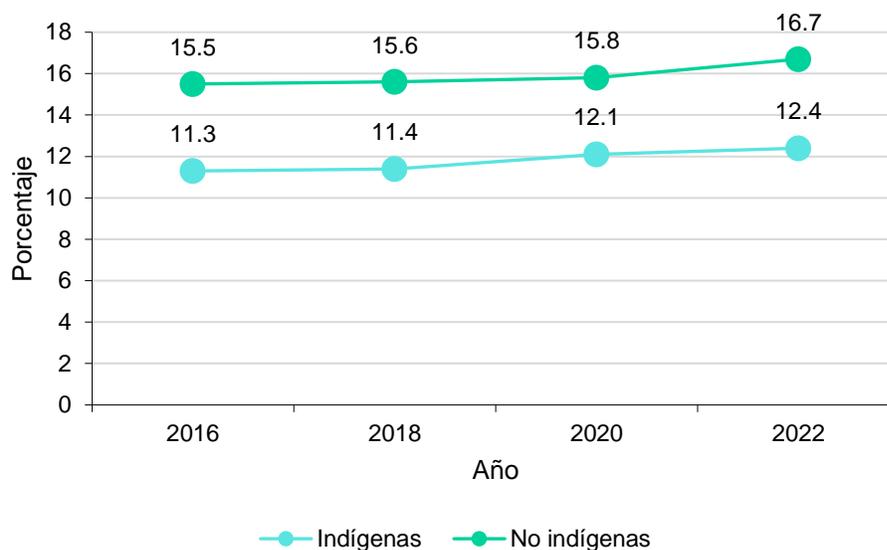
Gráfica 18. México: porcentaje de población adulta mayor con propiedad o copropiedad legal de la vivienda según sexo, 2016-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Sistema de Información de Derechos Sociales, 2022* (CONEVAL, s.f.).

Otra diferencia considerable se observa en la propiedad o copropiedad legal entre las mujeres según pertenencia étnica (CONEVAL, s.f.a). En 2022, 12.4 % de las mujeres indígenas gozaba de propiedad o copropiedad legal; esta cifra es menor que entre las mujeres no indígenas (16.7 %). Entre 2016 y 2022, la brecha entre mujeres indígenas y no indígenas pasó de 4.2 a 4.3 puntos porcentuales (gráfica 19).

Gráfica 19. México: porcentaje de mujeres con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según pertenencia étnica, 2016-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Sistema de Indicadores sobre Derechos Sociales, 2016-2022* (CONEVAL, s.f.a).

En suma, si bien el sexo de la jefatura de hogar no representa una condición de desventaja, en un comparativo de la situación de pobreza o vulnerabilidad por ingresos de los hogares, una vez que se observa a detalle los valores absolutos, las diferencias por grupos de edad y según condición étnica, sí se presentan desigualdades acumuladas y de carácter estructural que requieren de atención focalizada para su reducción.

Los hogares utilizan su ingreso para satisfacer necesidades y para la realización de sus derechos. Como se señaló anteriormente, en 2022 el ingreso corriente promedio mensual de los hogares se ubicó en 18,700 pesos a precios constantes de 2022 (INEGI, 2023). El origen principal del ingreso de los hogares fue el ingreso por trabajo y en segundo lugar las transferencias (cuadro 12). La información de la ENIGH 2022 da cuenta de una caída en el monto de los ingresos por concepto de renta de propiedades, es decir entradas en dinero recibidas a cambio de poner a disposición de otros (hogares, empresas, etc.) su dinero, valores, bienes o propiedades.

Por su parte, el egreso monetario promedio mensual de los hogares cambió de 12,805 pesos en 2016 a 13,322 pesos en 2022 (INEGI, 2023), a precios constantes de 2022, mostrando, al igual que el ingreso, una disminución absoluta entre 2016 y 2020, y un aumento entre 2020 y 2022. En el periodo de estudio, el gasto en salud fue el que registró el mayor cambio, sobre todo entre 2018 y 2020, situación consistente con el episodio de salud pública generado por la COVID-19. Por otro lado, alimentos, bebidas y tabaco se distinguió como el rubro de gasto con mayor monto absoluto y con un cambio importante entre 2016 y 2022. En 2016, este rubro de gasto representaba el 24.0 % del ingreso corriente mensual de los hogares, porcentaje que aumentó al 26.8 % en 2022 (INEGI, 2023).

Cuadro 12. México: ingresos y gastos promedio mensual de los hogares, 2016-2022 (en pesos constantes de 2022)

Concepto	2016	2018	2020	2022	Cambio porcentual 2016-2022
Ingreso corriente promedio mensual	18,779	17,976	16,610	18,700	-0.4
Por trabajo	13,613	13,666	12,204	13,953	2.5
Renta propiedades	1,875	1,197	1,034	1,104	-41.1
Transferencias	3,290	3,113	3,372	3,643	10.7
Egreso monetario	12,805	13,049	11,369	13,322	4.0
Alimentos	4,501	4,596	4,326	5,020	11.5
Vivienda	1,975	2,010	1,993	2,075	5.1
Transporte	2,476	2,604	2,110	2,571	3.9
Educación	1,593	1,581	873	1,307	-18.0
Salud	346	343	481	448	29.7
Otros	1,915	1,916	1,586	1,900	-0.8

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

El gasto monetario mensual promedio de los hogares en vivienda⁴⁴ se ubicó en 1,975 pesos en 2016, a precios constantes de 2022, que representaba el 10.5 % del ingreso monetario y 14.5 % del ingreso por trabajo. Este gasto aumentó a 2,010 pesos en 2018 y cayó a 1,993 pesos en 2020. En 2022, el gasto monetario en vivienda sumó 2,075 pesos, lo que representa 11.1 % del ingreso y 14.9 % del ingreso por trabajo (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

Sin embargo, las variaciones entre 2016 y 2022 entre el ingreso y el ingreso por trabajo no ocurrieron de la misma manera en todos los deciles de ingreso de los hogares (INEGI, 2017; INEGI, 2023). El gasto monetario⁴⁵ en vivienda representó el 23.4 % del ingreso para los hogares del primer decil de ingresos, mientras que los hogares del segundo decil destinaron el 17.3 % de su ingreso mensual para el consumo del bien vivienda.

Entre los deciles de ingreso III y V de los hogares, la participación del gasto en vivienda con respecto al ingreso corriente mensual era, en promedio, del 14.1 %, mientras que el gasto en vivienda en el decil X representó alrededor del 9.0 % (INEGI, 2023). El porcentaje del ingreso corriente promedio destinado al consumo de vivienda muestra una trayectoria decreciente a partir del decil V y conforme aumenta el decil de ingreso de los hogares; este gasto es relevante no solo porque pone a la vista las erogaciones para garantizar el acceso y disfrute de la vivienda, sino que a la vez permite conocer que tan comprometidos podrían

⁴⁴ La información que ofrece la ENIGH sobre el egreso monetario en vivienda comprende la siguiente composición: i) alquileres brutos (monto que los hogares pagan por renta de la vivienda); ii) impuesto predial y cuotas por servicio de conservación; iii) agua; iv) electricidad y combustibles; v) artículos y servicios para la limpieza y cuidados de la casa; vi) cristalería, blancos y utensilios domésticos, vii) enseres domésticos; viii) erogación financiera pagada por la vivienda propia, y ix) erogación financiera por servicios y materiales para reparación, mantenimiento y/o ampliación de la vivienda (INEGI, 2023).

⁴⁵ El método de cálculo del gasto en vivienda comprende la suma de los rubros Vivienda y Servicios de Conservación, Energía Eléctrica y Combustibles, y Artículos y Servicios para la Limpieza, Cuidados de la Casa, Enseres Domésticos y Muebles, Cristalería, Utensilios Domésticos y Blancos, los cuales se dividieron sobre el total de hogares correspondientes al decil (INEGI, 2023).

estar los gastos en el cumplimiento del resto de los derechos, como la educación, salud o alimentación, particularmente en los hogares que integran los primeros deciles de ingresos.

Por otra parte, según datos de los censos de población y vivienda, durante la segunda mitad del siglo XX, y en especial entre 1960 y 2000, en México se observó un gran avance en el porcentaje de viviendas propias, del 54.0 % al 78.0 %, dinamismo que ocurrió en el marco de un importante aumento en el grado de urbanización y de una política habitacional caracterizada, hasta los años de 1980, por la activa producción de vivienda por parte del Estado (Sobrino, 2021). Desde el año 2000, la tendencia ha sido hacia una menor proporción de viviendas en propiedad, puntos porcentuales que han sido ganados por las viviendas alquiladas debido en parte a la consolidación de la política habitacional hacia la promoción de la demanda vía créditos y subsidios para la adquisición de vivienda.

En este sentido, respecto al acceso a créditos y subsidios, en México existen dos instituciones principales en el otorgamiento de crédito gubernamental para la adquisición de vivienda de quienes cuentan con seguridad social: el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Ambas instituciones tienen el objetivo de que los trabajadores obtengan un crédito barato y suficiente para la adquisición, mejoramiento, ampliación y reparación de la vivienda (Cámara de Diputados, 2012; Cámara de Diputados, 2023).

Las viviendas propias adquiridas con financiamiento privado avanzaron de 1.8 millones de unidades en 2016 a 2.0 millones de unidades para 2022, representando el 7.8 % de las viviendas propias (cuadro 13).

Cuadro 13. México: viviendas propias adquiridas según tipo de financiamiento, 2016-2022

Año	Total de viviendas propias	Financiamiento privado		Financiamiento público	
		Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
2016	22,272,008	1,892,991	8.5	4,180,700	18.8
2018	23,064,471	1,903,652	8.3	4,257,423	18.5
2020	24,504,456	1,932,427	7.9	4,535,496	18.5
2022	25,713,308	2,011,848	7.8	4,907,406	19.1

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

Las viviendas propias adquiridas con financiamiento público avanzaron de 4.1 millones en 2016 a 4.9 millones en 2022 (INEGI, 2017; INEGI, 2023), un cambio relativo en 17.4 %, lo que podría indicar una propensión favorable al acceso a la vivienda por esta vía. En 2022, el financiamiento público había estado presente en la adquisición del 19.1 % del total de las viviendas particulares habitadas del país.

Sin embargo, la entrega de créditos públicos no ha garantizado que las personas puedan acceder a una vivienda, sobre todo aquellas de menores ingresos o que laboran en el sector informal y carecen de seguridad social. La política habitacional que se ha instrumentado no ha logrado hacer efectivo el derecho humano a la vivienda, debido a que la acción gubernamental solo atiende, y de manera limitada, a la demanda de los sectores de menores ingresos, dejando de lado la producción pública de vivienda (Ziccardi & Cravacuore, 2017).

A mediados del 2023 los créditos hipotecarios públicos y privados se habían contraído considerablemente. Entre los factores que influyen en esto es que el precio de la vivienda se ha incrementado en promedio tres veces más que los ingresos, disminuyendo así la asequibilidad de la vivienda, aunado al incremento de las tasas de interés a causa de la política monetaria actual (González, Vázquez, & Serrano, 2023; INFONAVIT, 2023).

Por otra parte, durante el primer trimestre del 2024 el 54.3 % de la población ocupada del país laboraba en alguna actividad informal. Para la población cuyos trabajos se encuentran en el sector informal es más difícil adquirir una vivienda, al no contar con instituciones de crédito que les otorguen acceso a hipotecas,⁴⁶ por lo tanto, tienden a compartir una vivienda con otras personas, adquirir suelo o viviendas a bajo costo (en ocasiones en asentamientos irregulares o periferias), rentar una vivienda o bien, recurrir a la oferta de subsidios existentes en atención a las problemáticas de vivienda (Ochoa Fernández, s.f.; Saiz, Cuéllar, Rodríguez, & Ganitsky, 2022).

⁴⁶ Si bien, existen instituciones de crédito que atienden a población en el sector informal, los prestamos tienden a contar con tasas más altas, colocando a esta población en situación de desventaja (Ochoa Fernández, s.f.).

Respecto al otorgamiento de subsidios, a nivel federal existen programas públicos dirigidos a la atención en la garantía del derecho y orientados a la adquisición, mejoramiento, autoproducción, reconstrucción y seguridad jurídica de la vivienda. Para esto intervienen diversas instituciones de la Administración Pública Federal como la SEDATU⁴⁷ y la CONAVI,⁴⁸ la Secretaría de Bienestar,⁴⁹ la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA),⁵⁰ la Procuraduría Agraria (PA) y el Registro Agrario Nacional (RAN)⁵¹ y el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas (INPI),⁵² además, del otorgamiento de créditos por parte del INFONAVIT y FOVISSSTE en atención a las necesidades de autoproducción, mejoramiento y remodelación de vivienda.⁵³

⁴⁷ Programa de Mejoramiento Urbano (PMU):
<http://insus.gob.mx/archivos/Planeacion/2024/PMU/ROP%20PMU%202024.pdf>

Programa Nacional de Reconstrucción (de acuerdo con sus Reglas de Operación para el ejercicio 2024, para el 30 de septiembre de 2023, se concluyen las acciones del componente vivienda, por lo que ya no hay viviendas pendientes de atender): https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5713382&fecha=30/12/2023#gsc.tab=0

Programa para Regularizar Asentamientos Humanos (PRAH):
<http://insus.gob.mx/archivos/Planeacion/2024/PRAH/ROP%20PRAH%202024.pdf>

⁴⁸ Programa de Vivienda Social: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/909230/DOF_-_Diario_Oficial_de_la_Federacion.pdf

Estrategia Nacional de Autoproducción:
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/724543/Ok_Autoproduccion_de_Vivienda_Adecuada_en_Mexico3112_2021_2.pdf

Programa por una Mejor Vivienda: <https://programasparaelbienestar.gob.mx/por-una-mejor-vivienda/>

⁴⁹ Programa para el Bienestar de las Personas en Emergencia Social o Natural:
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5713348&fecha=29/12/2023#gsc.tab=0

Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, componentes estatal y municipal:
https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5717250&fecha=19/02/2024#gsc.tab=0

⁵⁰ Programa de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento (PROAGUA):
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5714505&fecha=16/01/2024#gsc.tab=0

⁵¹ Ordenamiento y Regulación de la Propiedad Rural:
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/730988/DIAGNOSTICO_E003_2022.pdf

⁵² Programa para el Bienestar Integral de los Pueblos Indígenas:
<https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/878590/INPI-26-12-2023-PROBIPI.pdf>

⁵³ https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/derechohabientes/quiero_credito/
<https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>

Por otra parte, se ha promocionado la producción de vivienda social, entendida como aquella vivienda promovida por el estado a través de políticas habitacionales en atención a la población de menores ingresos o con limitantes en el acceso a créditos hipotecarios (Hidalgo Dattwyler, 2007; DPEJ, s.f.).

Como se comentó, dentro de las iniciativas de reforma constitucional al INFONAVIT se considera que el Instituto construya vivienda social y también pueda brindar viviendas en arrendamiento, en beneficio a la población con menores ingresos.

Asimismo, existen acciones realizadas en algunas entidades federativas que contribuyen a la colocación de vivienda social, o bien, la subvención en el pago de renta.⁵⁴ Al respecto, en la Ciudad de México existe la iniciativa de un programa piloto denominado *Vivienda Social en Renta para Jóvenes de la Ciudad de México 2024*, cuyo objetivo es ayudar a los jóvenes, sobre todo a aquellos que están llevando a cabo proyectos universitarios, educativos, a tener un lugar de renta que sea económico en el que puedan vivir (Gobierno de la Ciudad de México, 2024). También, de manera reciente, se han propuesto iniciativas para la regulación en el incremento de los montos de alquiler en la Ciudad de México, así como la participación del gobierno de la entidad en la construcción y arrendamiento de vivienda social.⁵⁵

En este sentido, existen evidencias a nivel internacional referentes a las alternativas en el acceso a una vivienda que brinde seguridad en su tenencia. Dentro de los diversos medios

⁵⁴ El municipio de Tlajomulco, Jalisco, cuenta con el Programa Renta tu Casa, el cual tiene como objetivo otorgar mediante el esquema de alquiler social, el acceso a una vivienda adecuada a hogares que, por situaciones de discriminación y vulnerabilidad socioeconómica, no logran solventar de manera asequible el costo de esta en el mercado de vivienda. Disponible en: <https://tlajomulco.gob.mx/sites/default/files/transparencia/reglamentos/Acuerdo-ReglasdeOperaciondelProgramaRentatuCasaParaelEjercicio2024-30ene24.pdf>

En Ciudad de México se cuenta con el programa Otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social para el Pago de Renta, el cual es un mecanismo que busca disminuir el número de personas en situación de riesgo estructural, hidrometeorológico, geológico o físico-químico, afectadas por alguna contingencia mayor, por la ejecución de acciones u obra pública, acceder a una vivienda adecuada, con la finalidad de salvaguardar su integridad física y de su familia, hasta brindar una solución de vivienda adecuada. Disponible en: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/65b/a74/09b/65ba7409b3582762402701.pdf>

⁵⁵ Véase: <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/281397be59cf42d185bf5a21c176ab2983c96494.pdf>

alternativos de propiedad, es decir diferentes a la vivienda propia o arrendada, la tenencia colectiva o las cooperativas de vivienda han mostrado ser un medio eficiente en el que las personas que conforman estas comunidades pueden contar con seguridad jurídica en la vivienda, posibilitar la asequibilidad en la adquisición de terrenos o viviendas, el acceso a créditos hipotecarios y la gestión en la planificación, construcción y mejoramiento de las viviendas (ONU, 2013; ONU, 2019).⁵⁶

Como se mencionó, si bien el 19.1 % de las viviendas propias en el país fueron adquiridas mediante financiamiento público y se cuenta con diferentes programas públicos que buscan mejorar las condiciones de vivienda de la población, la existencia de este tipo de mecanismos no ha garantizado la asequibilidad de la vivienda, principalmente a la población adulta mayor, los jóvenes, la población que labora en el sector informal de la economía y carece de seguridad social y la población con menores ingresos.

Tenencia

La tenencia se analiza a partir de los siguientes elementos: i) tipo y ii) seguridad.

Las personas y los hogares disponen de distintos tipos de tenencia para acceder a la vivienda, siendo la dicotomía vivienda propia frente a vivienda en renta la más relevante y la más estudiada. Se ha mencionado con anterioridad que existe una propensión en el tiempo a aumentar el porcentaje de viviendas propias en los territorios (Balchin, Isaac, & Chen, 2000).

La ENIGH da cuenta de un aumento en el porcentaje de viviendas propias del 58.8 % al 61.7 % entre 2016 y 2022, pero también de un avance en el porcentaje de viviendas rentadas del 14.6 % al 15.1 %. El crecimiento porcentual en estos dos tipos de tenencia fue de la mano

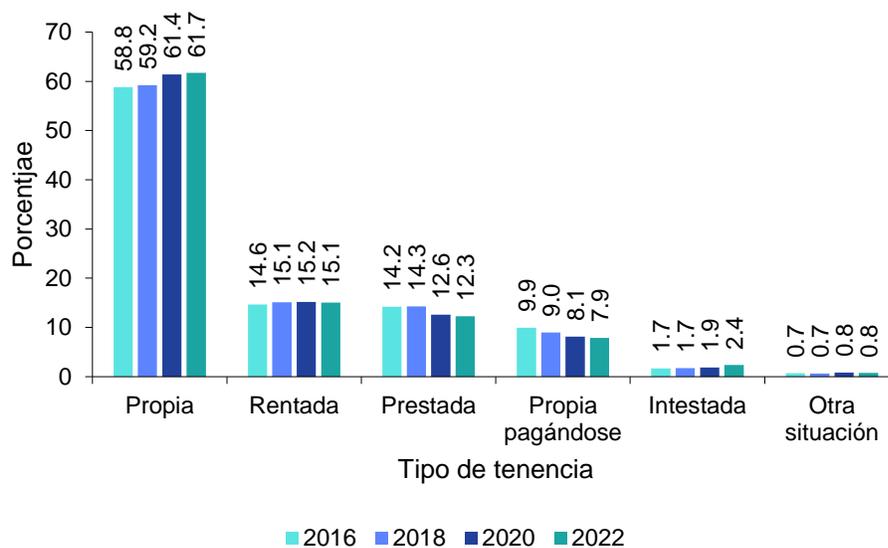
⁵⁶ Dentro de la evidencia internacional podemos encontrar las cooperativas de vivienda en países como Uruguay y España, en donde las cooperativas han permitido ser una solución de vivienda asequible y segura.

Disponible en: <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/politicas-y-gestion/programa-cooperativas#:~:text=%22Las%20cooperativas%20de%20vivienda%20son,la%20vivienda.%22%20de%20acuerdo%20a>
<https://ojs.ehu.eus/index.php/gezki/article/download/20524/18495/78422>
<https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/covivienda>

con la caída porcentual de las viviendas prestadas, del 14.2 % al 12.3 %, y de las viviendas propias pagándose, del 9.9 % al 7.9 % (gráfica 20) (INEGI, 2017; INEGI, 2023).

Por otro lado, la caída del porcentaje de viviendas pagándose se relaciona con el menor peso de las erogaciones financieras por vivienda en los egresos totales de los hogares del país, situación ocurrida entre 2016 y 2022. Los hogares prefieren no asumir una deuda para el financiamiento de una vivienda cuando las expectativas del ingreso monetario a futuro no son positivas, cuando las tasas de interés reales son altas y sin vislumbrar mejoras a corto y mediano plazos y también cuando no hay una oferta de vivienda lo suficientemente atractiva (Balchin, Isaac, & Chen, 2000).

Gráfica 20. México: porcentaje de viviendas particulares habitadas según tipo de tenencia, 2016-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

En 2022, las entidades con menor porcentaje de viviendas propias eran Colima (41.6 %), Quintana Roo (45.7 %) y Baja California (46.3 %), mientras que las entidades con mayores porcentajes de viviendas propias fueron Oaxaca (81.2 %), Chiapas (78.4 %) y Tabasco (76.8 %) (INEGI, 2023).

En 2016, el 84.4 % de las personas habitaba una vivienda propia o bien, pudo pagar la renta o crédito de vivienda el mes anterior. En 2022, este grupo de personas representó el 87.0 % de la población; las entidades federativas en las que el porcentaje de este grupo de población fue menor eran Guanajuato (84.4 %), Morelos (83.7 %) y Estado de México (83.1 %) (CONEVAL, s.f.).

En términos generales, estos datos muestran la existencia en el país de dos submercados de vivienda establecidos y, de alguna manera, sustitutos. La explicación de la variación del porcentaje de viviendas propias que se ha ofrecido en otras latitudes del planeta, y en específico en países de mayor nivel de desarrollo, es que, a mayor valor promedio de la vivienda, menor porcentaje de viviendas propias (Van Ommeren & Graaf-de Zijl, 2013; Balchin, Isaac, & Chen, 2000).

La vivienda en renta representa una opción más recurrente en entidades federativas con mayor grado de urbanización y en aquellos mercados con alto precio relativo de la vivienda; rentar una vivienda implica una mayor erogación monetaria promedio para satisfacer esta necesidad respecto a territorios con mayor presencia de viviendas propias. Para 2020, el 51.4 % de las personas que habitaban una vivienda rentada mencionó que la razón por lo que arrendaba era que no tenía acceso a créditos hipotecarios o no tenía recursos, mientras que el 22.0 % rentaba una vivienda ya que le era más fácil poder mudarse si cambiaba de empleo o ciudad, el 9.7 % rentaba ya que la mensualidad era más baja que pagar una hipoteca y al 5.3 % no le interesaba comprar una vivienda⁵⁷ (INEGI, 2021c).

Existen algunas características complementarias de estos dos submercados de vivienda: en las viviendas propias habitan, principalmente, hogares nucleares y ampliados y son casas independientes. Por su parte, en las viviendas en renta hay mayor proporción relativa de hogares unipersonales, compuestos y corresidentes no familiares, además de haber mayor participación relativa de departamentos y viviendas en vecindad (INEGI, 2023).

⁵⁷ El 3.3 % mencionó que prefería invertir en su persona (viajes, estudios o negocio), el 8.0 % respondió que por otra razón y el 0.4 % no sabía (INEGI, 2021c).

Por su parte, la seguridad de la tenencia de la vivienda está estrechamente relacionada con los tipos de tenencia y sus particularidades. Entre 2016 y 2022 las viviendas propias⁵⁸ en el país pasaron de 22.2 a 25.7 millones de unidades. Sin embargo, contar con una vivienda propia no es sinónimo de seguridad jurídica de la tenencia. El número de viviendas propias cuyo titular de las escrituras es el dueño pasó de 14.2 a 17.3 millones de unidades entre 2016 y 2022; para el último año representó 67.3 % del total de viviendas particulares propias del país, es decir, una de cada tres viviendas propias no contaba con escrituras a nombre de la persona propietaria (INEGI, 2017; INEGI, 2023). En 2022, 6.2 millones de viviendas no contaba con escrituras, mientras que 1.8 millones tenía escrituras a nombre de otra persona (cuadro 14) (INEGI, 2023). Las viviendas propias con escrituras a nombre de otra persona o sin escrituras representan un obstáculo potencial para el disfrute del derecho a la vivienda, así como un reto para la política pública.

Cuadro 14. México: viviendas propias según titular de escrituras de la propiedad,¹ 2016-2022

Año	A nombre del dueño		A nombre de otra persona		No tiene escrituras		No sabe	
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
2016	14,248,361	64.0	1,744,734	7.8	6,076,235	27.3	202,678	0.9
2018	15,026,415	65.1	1,662,150	7.2	6,192,305	26.8	183,601	0.8
2020	16,053,147	65.5	2,050,462	8.4	6,182,042	25.2	218,805	0.9
2022	17,308,158	67.3	1,899,230	7.4	6,249,737	24.3	256,183	1.0

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

Nota: ¹ Viviendas con escrituras a nombre del dueño: Cuando el informante declara que la vivienda o el terreno donde está construida cuenta con las escrituras o título de propiedad a nombre de alguna de las personas residentes.

Viviendas con escrituras a nombre de otra persona: Cuando el informante declara que la vivienda o el terreno donde está construida tiene escrituras o título de propiedad, pero están a nombre de una persona que no reside en la vivienda o ya falleció.

Vivienda que no tiene escrituras: Es cuando el informante manifiesta que la vivienda o el terreno donde está construida no tiene escrituras o título de propiedad, o están en trámite o sólo tienen un recibo de contrato de compraventa.

No sabe: se declara cuando se desconoce la situación.

⁵⁸ Se considera a las viviendas propias y propias, pero pagándose.

La irregularidad en la tenencia de las viviendas propias observa una distribución territorial un tanto aleatoria, en el caso de las viviendas propias con escrituras a nombre de otra persona, pero también concentrada para las viviendas propias sin escrituras. Las viviendas propias sin escrituras se ubicaban principalmente en las localidades menores a los 2,500 habitantes, lo que representaba para 2022 el 47.7 % del total de viviendas sin escrituras (INEGI, 2021a). Las entidades federativas con menor porcentaje de viviendas propias sin escrituras fueron las siguientes: Nuevo León (15.3 %), Jalisco (14.7 %), Aguascalientes (13.5 %) y Colima (9.7 %) (INEGI, 2023).

En 2020, de las 5.7 millones de viviendas rentadas, el 46.0 % no tenían un contrato vigente, omisión que repercute, sin duda, en una no plena garantía del derecho a la vivienda por falta de seguridad en la tenencia rentada (INEGI, 2021c).

Las viviendas propias con titular de las escrituras a nombre de otra persona o sin escrituras no constituyen la única potencial afrenta al derecho a una vivienda. Las viviendas rentadas sin contrato correspondiente, las viviendas prestadas⁵⁹ y las viviendas intestadas⁶⁰ son otros tipos de tenencia y se encuentran en la misma situación de vulnerabilidad. Para el 2022, las viviendas prestadas, intestadas o en otra situación,⁶¹ representaron el 15.4 % del total.

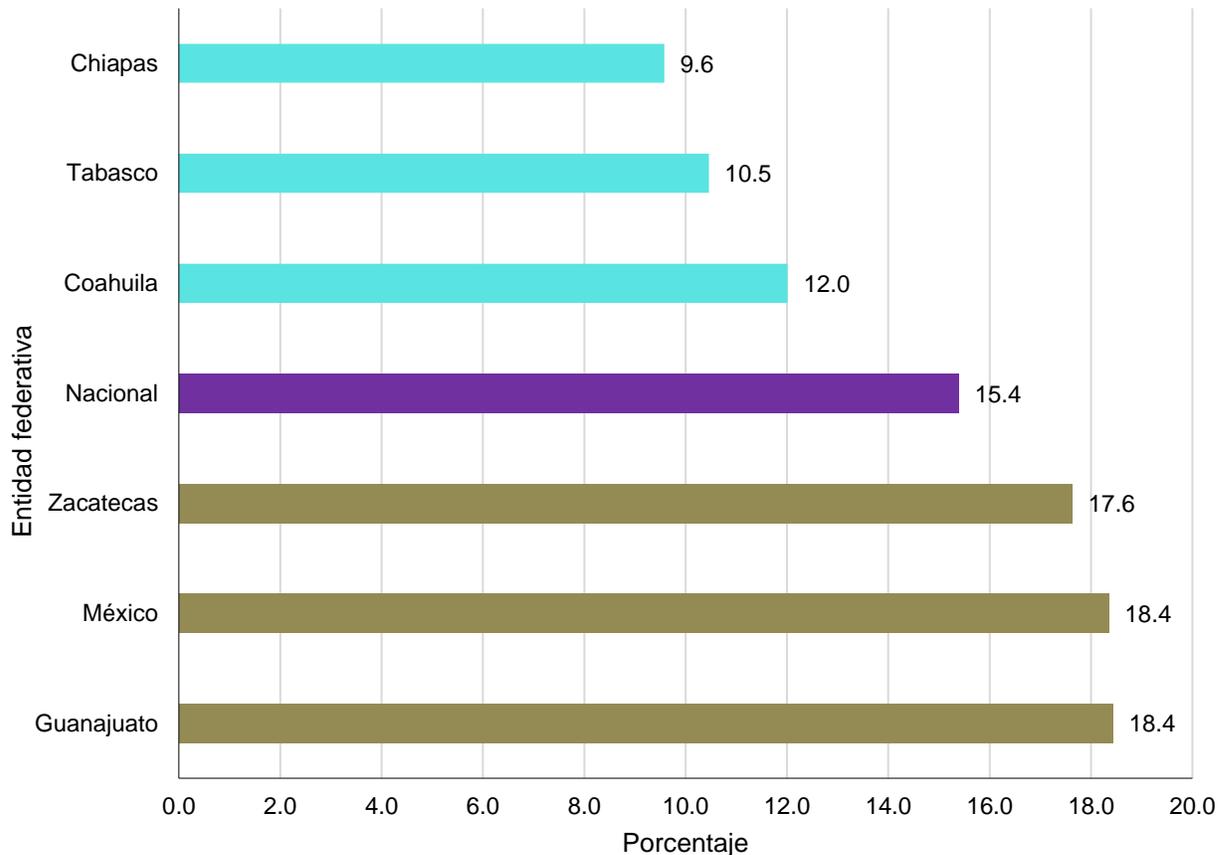
Las entidades con mayor cantidad de viviendas con potencial problema en la seguridad de la tenencia en 2022 eran Estado de México (880,567), Ciudad de México (507,719), Jalisco (401,414) y Veracruz (389,425) y, en conjunto, concentraban el 38.3 % de las viviendas con este problema en el país (gráfica 21).

⁵⁹Las viviendas prestadas son aquellas donde los residentes manifiestan que no es de su propiedad y hacen uso de ella en calidad de préstamo por parte de un familiar o amigo que vive en otra vivienda, o por parte de una empresa o institución, como prestación laboral (INEGI, 2021d).

⁶⁰ Cuando el dueño o propietario de la vivienda murió sin dejar testamento.

⁶¹ Es importante mencionar que no debe interpretarse a las viviendas prestadas o intestadas, que conforman parte de las viviendas particulares, dentro de las viviendas cuyas escrituras están a nombre de otra persona, dado que éstas últimas son contabilizadas dentro de las viviendas propias o propias pagándose, por lo que, forman parte de conteos diferentes.

Gráfica 21. México: tres entidades federativas con mayor y menor porcentaje de viviendas con inseguridad jurídica de la tenencia¹ 2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016-2022* (INEGI, 2017; INEGI, 2019; INEGI, 2021; INEGI, 2023).

Nota: ¹Se considera a una vivienda en inseguridad jurídica de la tenencia cuando sus ocupantes declaran que es prestada, intestada o en otra situación.

Generalmente, los acuerdos para el otorgamiento de una vivienda prestada se dan con familiares directos de la persona propietaria del hogar. Su seguridad en el disfrute de la vivienda es incierta al depender de acuerdos y de procesos familiares. En forma adicional, el número de viviendas particulares habitadas con tenencia prestada disminuyó en términos absolutos de 4.6 millones de unidades en 2016 a 4.5 millones en 2022; con ello, su participación en el total de viviendas particulares habitadas disminuyó del 14.2 % al 12.3 % (INEGI, 2021a).

Por su parte, las viviendas intestadas son aquellas donde la persona propietaria falleció y no dejó documento legal que establezca quién es la persona o personas herederas del inmueble. La regularización de una vivienda intestada es costosa y de plazo considerable, ya que requiere un proceso legal. Por tanto, una vivienda intestada corre el riesgo de ser abandonada por la inseguridad de la tenencia que le genera a la persona o al hogar residente o de sufrir una acelerada fase de deterioro. El número de viviendas intestadas aumentó de 548,259 en 2016 a 876,601 viviendas en 2022 (INEGI, 2023); el porcentaje de viviendas intestadas con respecto del total de viviendas propias se ubicó en 2.4 % en 2022 y con rango de variación en el territorio de menos de 1.0 % en Morelos (0.9 %), Chiapas (0.9 %) y Oaxaca (0.7 %), a más de 3.5 % en Tamaulipas (3.6 %), San Luis Potosí (3.6 %), Aguascalientes (3.7 %), Zacatecas (3.7 %) y Ciudad de México (4.1 %) (INEGI, 2023).

La presencia de viviendas prestadas o intestadas era mayor en las localidades mayores a los 100,000 habitantes, resaltando que el 49.7 % de las viviendas prestadas y el 55.6 % de las viviendas intestadas en el país se concentraban en estas localidades (cuadro 15) (INEGI, 2021b).

Cuadro 15. México: distribución porcentual de viviendas prestadas e intestadas por tamaño de localidad, 2022

Grupo de población	Valor absoluto	Localidades menores a 2,500 habitantes	Localidades de 2,500 a 14,999 habitantes	Localidades de 15,000 a 99,999 habitantes	Localidades con 100,000 y más habitantes
Viviendas prestadas	4,533,666	21.2	13.7	15.3	49.8
Viviendas intestadas	876,601	19.4	11.5	13.6	55.6

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022* (INEGI, 2023).

Una vivienda debe de brindar a sus habitantes seguridad en la tenencia y protección ante desalojos forzosos. Como se mencionó, para 2022, la mayoría de las viviendas en el país cuentan con escrituras (67.3 %); sin embargo, en las localidades menores a los 2,500

habitantes casi la mitad de las viviendas (47.7 %) no contaban con dicho documento, lo que compromete la seguridad jurídica de la vivienda (INEGI, 2023).

Calidad

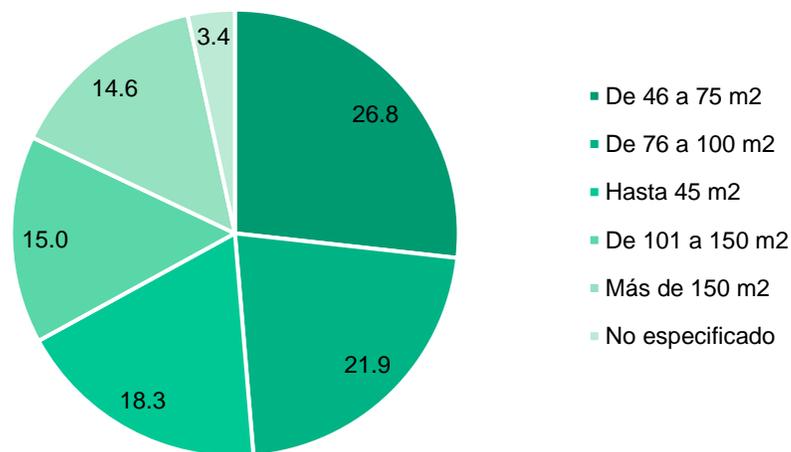
El modelo analítico diseñado para la formulación del presente diagnóstico incluye la dimensión calidad, que considera cinco subdimensiones: i) habitabilidad; ii) infraestructura; iii) servicios públicos; iv) ubicación, y v) adecuación cultural.

Habitabilidad

La habitabilidad y su relación con el derecho a la vivienda en México se analiza a partir de tres elementos: i) tamaño, distribución y espacios de la vivienda; ii) materiales en pisos techos y paredes, y iii) antigüedad.

Sobre el tamaño, distribución y espacios de la vivienda se tiene una primera interrogante: ¿De qué tamaño son las viviendas en México? En 2020, el 18.3 % de las viviendas tenían hasta 45 m² construidos, mientras que la superficie modal fue la de 46 m² a 75 m² con 26.8 % (gráfica 22) (INEGI, 2021c).

Gráfica 22. México: distribución de las viviendas particulares habitadas según superficie construida, 2020 (porcentaje)



Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Vivienda 2020* (INEGI, 2021c).

En la Ley de Vivienda no se establece una superficie mínima para la vivienda; solo se indica, en el artículo 4º, que la vivienda, como espacio habitable, debe contar con dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recámaras (Cámara de Diputados, 2006). Tampoco se identificó en el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 (PNV 2019-2024) alusión a la superficie mínima que debe tener una vivienda. En el Código de Edificación de Vivienda 2017 se incluye una clasificación de vivienda de acuerdo con su tamaño y características promedio.⁶² Por ejemplo, para la vivienda económica se señala que la superficie construida promedio es de 40 m² y está integrada por un baño, cocina y área de usos múltiples. En el caso de la vivienda popular, su tamaño es de 50 m² en promedio; sus elementos son un baño, cocina, estancia-comedor, de 1 a 2 recamaras y cajón de estacionamiento (cuadro 16) (SEDATU-CONAVI, 2017).

Cuadro 16. México: clasificación de la vivienda por tamaño y características promedio

Característica	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial-plus
Superficie construida promedio (m ²)	40	50	71	102	156	más de 188
Elementos de la vivienda	1 Baño Cocina Área de usos múltiples	1 Baño Cocina Estancia-comedor De 1 a 2 recamaras 1 cajón de estacionamiento	1 y ½ baños Cocina Estancia-comedor De 2 a 3 recámaras 1 cajón de estacionamiento	2 Baños Cocina Sala Comedor De 2 a 3 recámaras 1 cajón de estacionamiento	De 3 a 4 baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recámaras Cuarto de servicio Sala familiar	De 2 a 4 baños Cocina Sala Comedor De 3 a más recámaras De 1 a 2 cuartos de servicio Sala familiar

⁶² El Código de Edificación de Vivienda establece una línea base para el diseño y la edificación de viviendas seguras, habitables, accesibles y sustentables en un contexto urbano ordenado y equilibrado; a través de la inclusión de los criterios técnicos más actuales contemplados en las Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas y en las mejores prácticas aplicadas en el país (SEDATU-CONAVI, 2017).

Característica	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial-plus
					2 a 3 cajones de estacionamiento	Más de 3 cajones de estacionamiento Gimnasio Salón de juegos Jardín

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Código de Edificación de Vivienda 2017* (SEDATU-CONAVI, 2017).

Respecto a los espacios para cocinar, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, el 95.8 % de las viviendas contaba con un cuarto para cocinar, de los cuales el 86.1 % estaba dentro de la vivienda, el 8.0 % era un cuarto separado de la vivienda, el 2.3 % estaba en un tejabán o techito, el 1.2 % se encontraba en un pasillo o corredor fuera de la vivienda y solo el 1.4 % de las viviendas no contaba con un espacio para cocinar (INEGI, 2021a). Las entidades federativas Guerrero (42.0 %), Chiapas (46.8 %) y Oaxaca (50.6 %) eran las que contaban con un mayor número de viviendas con cocina al exterior o no contaban con un espacio para cocinar.⁶³

Para 2022, el 48.5 % de la población habitaba en hogares con cocina funcional, es decir, la población que reside en viviendas que disponen de un cuarto exclusivo para cocinar; dotación de agua dentro del predio o la vivienda, con frecuencia diaria; energía eléctrica y refrigerador; estufa de gas o eléctrica donde el combustible principal para cocinar es gas o electricidad; o bien, chimenea o algún ducto para desalojar el humo de leña o carbón donde estos son el combustible predominante. Las entidades con menor porcentaje de población que residía en hogares con cocina funcional eran Oaxaca (13.0 %), Chiapas (9.8 %) y Guerrero (5.8 %), mientras que las entidades con mayor porcentaje eran Chihuahua (85.1 %), Baja California (83.2 %) y Sinaloa (80.4 %) (CONEVAL, s.f.).

⁶³ Considera a las viviendas cuya cocina se encuentra en un cuarto separado de la vivienda, en un pasillo o corredor fuera de la vivienda, en un tejabán o techito, al aire libre, no cuenta con un espacio para cocinar o no lo especifica (INEGI, 2021a).

En cuanto a la población que habitaba en viviendas con disponibilidad de espacios habitacionales, es decir, viviendas con cuarto para cocinar que no se utiliza para dormir, con al menos dos cuartos para dormir sin contar pasillos ni baños y al menos tres cuartos totales en la vivienda, con al menos un baño con excusado y regadera o un baño con excusado y otro con regadera, sin hacinamiento en los cuartos que se utilizan para dormir. En 2016, 48.6 % de la población residía en viviendas con disponibilidad de espacios habitacionales; en 2022, dicho porcentaje de la población pasó a 54.9 % (CONEVAL, s.f.).

En cuanto a los materiales en pisos, techos y paredes, la *Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México* considera como población en situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda a las personas que residan en viviendas con al menos una de las siguientes características: i) el material de los pisos es de tierra; ii) el material del techo es de lámina de cartón o desechos; iii) el material de los muros es de embarro o bajareque, de carrizo, bambú o palma, de lámina de cartón, metálica o asbesto o material de desecho, y iv) la razón de personas por cuarto es mayor que 2.5, es decir, hay hacinamiento (CONEVAL, 2019).

De acuerdo con los datos de la medición multidimensional de la pobreza en 2016, 14.4 millones de personas presentaban carencia por calidad y espacios en la vivienda, es decir, el 12.0 % de la población, para 2022, se registró un total de 11.6 millones de personas, representando en ese año el 9.1 % de la población (CONEVAL, 2023). Las entidades federativas con mayor porcentaje de población con carencia por calidad y espacios en la vivienda en 2022 eran Guerrero (26.9 %), Chiapas (22.1 %) y Oaxaca (21.1 %), mientras que las entidades con menor porcentaje de la población con dicha carencia eran Ciudad de México (4.0 %), Coahuila (3.4 %) y Nuevo León (3.2 %) (CONEVAL, 2023).

En 2022, el componente viviendas con techos de material endeble⁶⁴ era el de menor porcentaje en la cuantificación de la carencia, ya que esta situación estaba presente en el 1.0 % de la población. Las entidades federativas que presentaron un mayor porcentaje de

⁶⁴ Viviendas con techos de lámina de cartón o desecho (CONEVAL, 2019).

población en viviendas con esta característica fueron Michoacán (3.5 %), Puebla (3.0 %), y Nayarit (2.2 %) (CONEVAL, 2023). En cuanto a los materiales de los muros, a nivel nacional, el 1.3 % de la población habitaba en viviendas con muros de material endeble,⁶⁵ esto se presentaba principalmente en Oaxaca (5.5 %), Tabasco (4.4 %) y Veracruz (3.4 %) (CONEVAL, 2023).

En contraparte, en 2022, 5.8 % de las personas residía en viviendas con hacinamiento. Las entidades federativas con mayor porcentaje de población con esta característica fueron Guerrero (17.8 %), Chiapas (16.3 %) y Campeche (12.3 %) (CONEVAL, 2023).

En 2022, el 2.9 % de la población habitaba en viviendas con pisos de tierra; las entidades con mayor porcentaje de la población con este tipo de piso eran Guerrero (11.7 %), Oaxaca (11.0 %) y Chiapas (9.8 %) (CONEVAL, 2023).

Los componentes de piso de tierra y de hacinamiento fueron los que contaron con los mayores porcentajes a nivel nacional. Por tipo de localidad, los mayores porcentajes se presentaron en las localidades rurales. Por ejemplo, en las localidades menores a 2,500 habitantes, el 60.1 % de la población habitaba en viviendas con piso de tierra, mientras que en las localidades de 100,000 o más habitantes este porcentaje fue de 13.9; hay una diferencia de 46.2 puntos. En cambio, en el caso de la población en viviendas con hacinamiento, el porcentaje fue de 38.9 % en las localidades rurales y de 28.3 % en las localidades de 100,000 o más habitantes; la diferencia entre ambos tipos de localidades es de 10.6 puntos porcentuales (cuadro 17) (CONEVAL, 2023).

⁶⁵ El material de los muros de la vivienda es de barro o bajareque, de carrizo, bambú o palma, lámina de cartón, metálica o asbesto o de material de desecho (CONEVAL, 2019).

Cuadro 17. México: distribución porcentual de problemáticas en el derecho a la vivienda en México por tamaño de localidad, 2022

Grupo de viviendas	Localidades menores a los 2,500 habitantes	Localidades de 2,500 a 14,999 habitantes	Localidades de 15,000 a 99,999 habitantes	Localidades de 100,000 o más habitantes
Viviendas con piso de tierra	60.1	17.6	8.3	13.9
Viviendas con hacinamiento	38.9	19.1	13.7	28.3

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022* (INEGI, 2023).

Vivir en un lugar con muros de materiales débiles, pisos de tierra o techo frágil influye en la salud física y psicológica de quienes la habitan. Existe una relación directa entre los problemas de salud de las personas y las condiciones de precariedad en la vivienda (ONU-Habitat, 2009). La exposición a condiciones adversas en el hogar como la humedad o el frío está asociada con una mayor probabilidad de desarrollar infecciones respiratorias o asma (Valero, 2019). Respecto a las viviendas con pisos de tierra, la Organización Panamericana de la Salud (OPS, 2022) menciona que la presencia de pisos de tierra, sumada a la falta de acceso a instalaciones de saneamiento, contribuye a la presencia de enfermedades respiratorias e infecciones (Ortega, Armenta, García, & García, 2020).

Por otro lado, cuando el número de ocupantes de una vivienda excede la capacidad disponible se produce una situación de hacinamiento, lo que provoca efectos negativos sobre la salud física y mental de sus integrantes (OPS, 2022).

Las viviendas con presencia de hacinamiento impiden la privacidad a las y los habitantes, aumentando la exposición de mujeres y menores de edad a situaciones de violencia doméstica y sexual (ACNUDH, s.f.). Por otra parte, el hacinamiento se vincula con la transmisión de enfermedades dentro de las viviendas, ejemplo de ello se dio durante la emergencia sanitaria por la COVID-19, dado que ante la ausencia de espacios suficientes y

ventilación adecuada se propiciaba la transmisión de la enfermedad entre los habitantes de la vivienda (UN-Habitat, 2020; CEPAL, 2021; Ortega, Armenta, García, & García, 2020).

En el sentido contrario, se ha observado que en las viviendas que reducen su situación de hacinamiento no solo mejoran las condiciones de salud de sus habitantes, sino que esto contribuye a mejores resultados educativos, ya que las y los estudiantes pueden estudiar mejor y disponer de espacios específicos para ello (Hábitat para la humanidad, 2020).

Como se ha visto, las condiciones de la vivienda como el tamaño, distribución y espacios de la vivienda, así como los materiales en pisos, techos y paredes son indispensables para garantizar la seguridad y protección de las personas. Estas condiciones son esenciales, especialmente, donde reside una persona con discapacidad, a fin de garantizar que tenga la posibilidad de desplazarse por la vivienda y de realizar sus actividades cotidianas de forma segura. En 2020, 9.1 millones de personas (7.3 % de la población) declararon tener poca o mucha dificultad o no tener la posibilidad de caminar, subir, bajar, bañarse, vestirse o comer; estas discapacidades o limitaciones tienen implicación directa en el uso de la vivienda (INEGI, 2021a). De acuerdo con ONU-Hábitat la vivienda, los servicios en su entorno y los barrios son tradicionalmente diseñados para las personas sin discapacidad, lo que excluye y margina a las personas que tienen alguna limitante física (ONU-Habitat, 2019).

La edad es un factor clave en estas limitaciones o discapacidades, ya que solo 2.1 % de la población de 0 a 14 años la padecía, porcentaje que aumenta a 4.8 % para la población de 15 a 64 años. A partir de los 65 años, las limitaciones físicas se van haciendo más presentes con el paso de la edad, dentro del grupo de población de 65 a 69 años estas limitaciones y discapacidades se presentaron en el 27.4 % de las personas; el porcentaje ascendió a 87.3 % para las personas de 85 años y más (cuadro 18) (INEGI, 2021a).

Cuadro 18. México: condiciones de discapacidad y movilidad por grupo etario, 2020

Grupo de edad	Población total (miles)	Población con discapacidad (miles)	Porcentaje
0-14 años	31,755	678	2.1

Grupo de edad	Población total (miles)	Población con discapacidad (miles)	Porcentaje
15-64 años	83,663	3,997	4.8
65-69 años	3,645	997	27.4
70-74 años	2,647	972	36.7
75-79 años	1,815	861	47.5
80-84 años	1,175	735	62.5
85 años y más	1,040	907	87.3
Total	126,014	9,147	7.3

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de Población y Vivienda 2020* (INEGI, 2021a).

Generalmente, la vivienda no está construida para facilitar la movilidad y la vida cotidiana de las personas con discapacidad dentro de ella, por lo que se requiere realizar adecuaciones para permitir el acceso a las personas con alguna discapacidad. Para 2020, el 16.9 % de las viviendas requerían alguna adaptación para las personas con discapacidad;⁶⁶ el 12.8 % poner rampas, el 9.9 % ampliar puertas, el 12.3 % adecuar los baños y el 12.9 % la instalación de pasamanos. Las entidades federativas con mayor necesidad de poner rampas en la vivienda para personas con discapacidad eran Guerrero (22.1 %), Oaxaca (20.2 %) y Baja California (19.9 %). En lo referente a la ampliación de puertas, Baja California (17.4 %), Tabasco (16.8 %) y Guerrero (15.7 %) presentaban el mayor porcentaje de viviendas con esta necesidad. En entidades como Tabasco (20.5 %), Oaxaca (19.0 %) y Chiapas (18.5 %) un mayor porcentaje de viviendas en las que se debía adecuar los baños. Y, finalmente, las entidades que presentaban la mayor necesidad de instalación de pasamanos para las personas con discapacidad eran Guerrero (22.7 %), Oaxaca (21.3 %) y Tabasco (20.6 %) (INEGI, 2021c).

Otro de los elementos a analizar en la subdimensión habitabilidad es la antigüedad de la vivienda. La vivienda se caracteriza por ser un bien de larga duración, pudiendo alcanzar una antigüedad de más de 100 años, lo que implica la necesidad de gastos constantes de

⁶⁶ La suma puede ser mayor al total porque una vivienda puede requerir una o más necesidades de adaptación.

mantenimiento y reparación. Las viviendas que no son objeto de este tipo de trabajos se van deteriorando con el tiempo, lo que representa una pérdida de valor (O'Sullivan, 2009). La antigüedad promedio de las viviendas aumentó de 20.9 años en 2016 a 24.2 años en 2022 (INEGI, 2023).

En 2022, la antigüedad promedio en las viviendas, inferior a 20 años, se presentó en Oaxaca, Chiapas y Quintana Roo. Por el contrario, la edad promedio de las viviendas en Ciudad de México fue de 34.3 años, mientras que en Jalisco (27.6), Chihuahua (26.5) y Nuevo León (26.2) las viviendas superaron los 25 años de antigüedad (INEGI, 2023).

En cuanto a las condiciones de la vivienda, el 44.2 % de las viviendas particulares en 2020 reportaron problemas de humedad o filtraciones de agua en cimientos, muros o techos, mientras que 40.8 % presentaron grietas o cuarteaduras en muros o techos (INEGI, 2021c). En contraste, 39.0 % no reportó problemas estructurales. Además, el 70.4 % de las viviendas propias tenía la necesidad de llevar a cabo acciones de reparación, remodelación o arreglos (INEGI, 2021c). El derecho a una vivienda habitable está condicionada a acciones rutinarias de reparación y mantenimiento, las entidades federativas que presentaban un mayor porcentaje de viviendas con necesidad de alguna reparación, remodelación o arreglo eran Tabasco (89.5 %), Chiapas (88.2 %), Guerrero (87.7 %) y Oaxaca (85.7 %).

Respecto al grado de satisfacción de los espacios de las viviendas, para 2020, el 53.8 % de los ocupantes de las viviendas estaban muy satisfechos con los cuartos para dormir, el 50.1 % con el baño, el 45.7 % con la cocina, el 43.6 % con la sala-comedor y el 52.1 % con el patio de su vivienda (INEGI, 2021c).

Por entidad federativa, los ocupantes que presentaban un menor porcentaje de grado de satisfacción "muy satisfechas" con los cuartos para dormir en sus viviendas eran Quintana Roo (38.6 %), Tabasco (35.6 %) y Chiapas (34.4 %), mientras que las entidades con menor satisfacción con su baño eran Guerrero (34.8 %), Tabasco (32.3 %) y Chiapas (31.4 %). En cuanto a la menor satisfacción con la cocina, Chiapas (24.9 %), Guerrero (27.0 %) y Tabasco (27.3 %) presentaban los mayores porcentajes (INEGI, 2021c).

Por último, respecto a la satisfacción con la sala-comedor, las entidades en las que los ocupantes de las viviendas presentaban una menor satisfacción eran Oaxaca (20.8 %), Guerrero (21.1 %) y Chiapas (24.1 %), y respecto a la satisfacción del patio, la menor satisfacción se presentaba en Chiapas (39.5 %), Quintana Roo (40.3 %) y Puebla (42.4 %) (INEGI, 2021c).

Es importante tomar en cuenta que la satisfacción con la vivienda y sus espacios es subjetiva y podría variar entre poblaciones o regiones; esta depende de aspectos culturales, económicos y las necesidades presentes y futuras de sus habitantes. Sin embargo, permite hacer una aproximación a la suficiencia y pertinencia de la vivienda para sus habitantes.

Las condiciones de habitabilidad de una vivienda determinan, en gran medida, la calidad de vida de las personas que residen en ella y se considera clave, para promover bienestar, aliviar la pobreza, brindar equidad y mejorar la salud de sus ocupantes (ONU-Habitat, 2019). A partir de los indicadores revisados en esta subdimensión se observa que 54.9 % de la población habitaba en viviendas con disponibilidad de espacios habitacionales (CONEVAL, s.f.). Como una aproximación a la distribución y espacios en la vivienda se identificó que Oaxaca (13.0 %), Chiapas (9.8 %) y Guerrero (5.8 %) eran las entidades con menor porcentaje de cocina funcional (CONEVAL, s.f.). Respecto a la calidad y espacios en la vivienda, a nivel nacional, se presentó un bajo porcentaje de población en viviendas con muros (1.3 %) y techos (1.0 %) de material endeble, así como con pisos de tierra (2.9 %). En cambio, se observó mayor porcentaje en el componente de población en viviendas con hacinamiento (5.8 %) (CONEVAL, 2023). Asimismo, se identificó que es necesario garantizar las condiciones de habitabilidad para las personas con discapacidad, ya que 9.1 millones de personas declararon tener poca o mucha dificultad o no tener la posibilidad de caminar, subir, bajar, bañarse, vestirse o comer (INEGI, 2021a).

Por lo anterior, la habitabilidad de la vivienda no solo debe ser reflejo de un estándar, sino, de las características y necesidades de las personas que la habitan, como en este caso, las personas con alguna discapacidad, a fin de garantizar la seguridad dentro de la vivienda y la protección de elementos externos como las condiciones climáticas.

Infraestructura

La vivienda como unidad específica de estudio, independientemente de su localización, considera los siguientes elementos: i) servicios básicos en la vivienda, ii) tecnologías de comunicación y de información y iii) combustible en la vivienda para cocinar. En cuanto a los servicios básicos en la vivienda de acuerdo con la *Metodología para la medición multidimensional de la pobreza en México*, se considera como población en situación de carencia por servicios básicos en la vivienda a las personas que residan en viviendas que presenten, al menos, una de las siguientes características:

- i. El agua se obtiene de un pozo, río, lago, arroyo, pipa; o bien, el agua entubada se adquiere por acarreo de otra vivienda, o de la llave pública o hidrante.
- ii. No cuenta con servicio de drenaje o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a dar a un río, lago, mar, barranca o grieta.
- iii. No disponen de energía eléctrica.
- iv. El combustible que se usa para cocinar o calentar alimentos es leña o carbón sin chimenea (CONEVAL, 2019).

En 2016 había en el país 23.1 millones de personas con carencia por servicios básicos en la vivienda, y para 2022 pasó a 22.9 millones de personas, es decir, en dicho año, el 17.8 % de la población presentaba esta carencia (CONEVAL, 2023).

Respecto a la población en viviendas sin acceso a agua potable, en 2022, el porcentaje fue de 7.1 %, lo que representaba un volumen de 9.1 millones de personas (CONEVAL, 2023). Es importante considerar que no basta con tener una toma domiciliaria e infraestructura hidráulica en la localidad donde se habita, sino que también es necesario garantizar que las viviendas reciban agua para satisfacer sus necesidades. En 2022, el 66.5 % de las viviendas particulares habitadas que contaban con conexión en la vivienda a la red de agua potable recibía agua todos los días, mientras que el 17.3 % la recibía cada tercer día y 16.2 % la recibía dos o una vez por semana o de vez en cuando. Estos datos muestran que, al menos el 33.5 % de las viviendas, pese a contar con agua entubada en la vivienda, no la recibían diariamente (INEGI, 2023).

En el mismo sentido, la disponibilidad de agua potable en la vivienda puede ser valorada a través de la intermitencia,⁶⁷ es decir, la falta de suministro continuo en la provisión del servicio de agua de la red pública, que puede ser solo algunos días por semana, y durante el día o solo por algunas horas. Con datos de la Encuesta Nacional de Salud y Nutrición (ENSANUT) 2022 se analizó la intermitencia del agua en los hogares en México;⁶⁸ para ello, se crearon variables a fin de analizar la frecuencia en el suministro de agua durante las últimas cuatro semanas (en días promedio por semana y horas promedio por día, y en algunos casos en días promedio por mes), y así identificar los diferentes patrones de intermitencia.

Del suministro de agua que percibieron los hogares en México, en el periodo de las últimas cuatro semanas entre julio y diciembre de 2022, se identificaron cuatro situaciones: solo el 31.5 % de los hogares encuestados⁶⁹ reportó haber recibido agua de forma continua (siete días por semana, las 24 horas del día); el 50.5 % recibió agua en algún momento en el último mes, pero sufrieron algún nivel de intermitencia, el 13.1 % reportó no saber con qué frecuencia recibió agua y el 4.9 % no contaba con agua entubada (Figueroa, y otros, 2023).

Si se analiza el grupo de hogares que recibieron agua en las últimas cuatro semanas durante el periodo señalado, se observa que el 24.0 % de estos no recibió agua de forma continua a lo largo del día a pesar de haber tenido agua los siete días de la semana. En los hogares que no recibieron agua a diario, se encontró que el 4.6 % tiene suministro de agua de 4 a 6 días por semana. La intermitencia en el suministro y la incertidumbre generada por no recibir agua genera su almacenamiento en las viviendas. Al respecto, a nivel nacional, el 81.0 % de las familias almacenan agua de la red pública y el 65.0 % de estas familias lo hacen en

⁶⁷ Huberts y otros (2023) *Making scarcity "enough": The hidden household costs of adapting to water scarcity in Mexico City*. PLOS Water 2(3): <https://doi.org/10.1371/journal.pwat.0000056>

⁶⁸ Véase: Figueroa y otros (2023) *¿Agua para todos? La intermitencia en el suministro de agua en los hogares en México*. Salud Pública de México, 65, 181-188. Disponible en: <https://ensanut.insp.mx/encuestas/ensanutcontinua2022/doctos/analiticos/23-Suministro.de.agua-ENSANUT2022-14783-72448-2-10-20230619.pdf>

⁶⁹ La ENSANUT recabó información de 10,465 hogares distribuidos en las 32 entidades, los cuales representan a 37,558,113 hogares en el país. La encuesta tiene representatividad a nivel nacional, por tamaño de localidad y regional. Se entrevistó una persona mayor de 18 años por familia para responder el cuestionario (Figueroa, y otros, 2023).

tinacos o cisternas; no obstante, el 16.0 % de las familias a nivel nacional recurre a contenedores como cubetas, tambos, piletas u otro tipo de medios como ollas o garrafones vacíos. Lo anterior pone en evidencia la falta de infraestructura en la vivienda para un adecuado almacenamiento; además, esto podría afectar la calidad del agua (Figuroa, y otros, 2023).

En lo referente al equipamiento de las viviendas en 2020, el 27.5 % tenían cisterna o aljibe y el 64.4 % contaba con tinaco como medios para almacenar agua, el 30.3 % de las viviendas cuentan con bomba de agua, el 72.9 % con regadera y el 48.0 % contaba con boiler o calentador de agua.⁷⁰ El 10.3 % de las viviendas en el país contaban con calentador solar de agua (INEGI, 2021a).

Por otro lado, en 2022, el 4.9 % de la población total residía en viviendas sin drenaje,⁷¹ es decir, 6.3 millones de personas (CONEVAL, 2023). Respecto a la disposición del drenaje, para 2022 el 78.2 % de las viviendas contaban con conexión a la red pública, el 17.2 % contaban con biodigestor⁷² o fosa séptica, el 1.2 % contaba con otro tipo⁷³ y el 3.4 % no contaba con ninguna conexión de drenaje (INEGI, 2023).

En 2020, el 98.1 % de las viviendas disponían de sanitario, de las cuales el 94.1 % tenían taza de baño y solo el 4.0 % letrina. Las entidades federativas con mayor porcentaje de viviendas con presencia de letrina eran Oaxaca (18.5 %), San Luis Potosí (14.4 %) y Veracruz (10.6 %) (INEGI, 2021a). En 2016, 1.4 % de las viviendas contaba con servicio sanitario y con disponibilidad de biodigestor; cifra que, en 2022 pasó a 1.7 % (INEGI, 2023). Por otra parte, para 2020, el 91.6 % de las viviendas contaban con uso exclusivo del sanitario,

⁷⁰ Puede ser de gas, eléctrico o leña.

⁷¹ Se considera que una vivienda no cuenta con acceso a drenaje cuando no se encuentra conectado a la red pública de drenaje o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a dar a un río, lago, mar, barranca o grieta (CONEVAL, 2019).

⁷² Sistema prefabricado para el tratamiento de aguas negras, compuesto de dos tanques herméticos bajo el suelo donde se depositan los desechos sólidos y líquidos que permiten la decantación, separando la materia orgánica convertida en lodo, de los líquidos clarificados que se canalizan mediante tubería hacia un pozo de absorción; los lodos por densidad se acumulan en el fondo del biodigestor, que debe ser limpiado periódicamente (INEGI, 2023e).

⁷³ Se considera tubería que va a dar a una barranca o grieta o tubería que va a dar a un río, lago o mar (INEGI, 2023).

mientras que el 8.3 % lo compartía. Las entidades con mayor presencia de viviendas con uso de sanitario compartido eran, en 2020, Oaxaca (12.1 %), Estado de México (11.3 %), así como Ciudad de México y Chiapas ambas con el 10.6 % (INEGI, 2021a). Se ha documentado que el uso de sanitarios compartidos afecta principalmente a mujeres y niñas, ya que carecen de privacidad y son frecuentemente víctimas de violencia sexual, además de la incidencia de enfermedades infecciosas debido a la precariedad de las instalaciones sanitarias (ACNUDH, 2012; ACNUDH, s.f.).

En 2022, el 57.5 % de la población en México habitaba en viviendas con baño funcional, es decir, viviendas con escusado, retrete, sanitario, letrina u hoyo negro; sanitario exclusivo; drenaje conectado a la red pública o biodigestor; escusado con descarga directa de agua y con toma de agua entubada dentro de la vivienda. Las entidades federativas con menor porcentaje de la población que habitaba este tipo de viviendas eran Oaxaca (17.0 %), Yucatán (8.3 %) y Campeche (5.1 %) (CONEVAL, s.f.).

En 2022, 0.3 % de las personas habitaba en viviendas sin energía eléctrica, es decir un total de 414,292 personas. Las entidades federativas con mayor porcentaje de la población en viviendas sin electricidad eran Durango con el 1.8 %, Nayarit y Chiapas, con el 1.1 % (CONEVAL, 2023).

El gasto promedio mensual de los hogares en electricidad y combustibles en 2022 fue de 581 pesos, que representaron 4.4 % del gasto monetario mensual. Esta información muestra disparidades territoriales importantes ya que, por un lado, en Aguascalientes, Colima, Ciudad de México y Querétaro el gasto en electricidad y combustibles representaba menos del 3.5 % del gasto corriente monetario total promedio y, por otro lado, en Baja California, Coahuila, Chihuahua, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Sinaloa el gasto promedio representaba más del 5.0 % del gasto total (INEGI, 2023). Estas diferencias en el gasto en energía por entidad federativa están relacionadas con las diferencias en las tarifas que se cobran y modos de vida de la población (cuadro 19).

Cuadro 19. Esquema tarifario de energía eléctrica

Tarifa	Característica	
Tarifa 1	Esta tarifa se aplicará a todos los servicios que destinen la energía para uso exclusivamente doméstico, para cargas que no sean consideradas de alto consumo de acuerdo con lo establecido en la Tarifa DAC, conectadas individualmente a cada residencia, apartamento, apartamento en condominio o vivienda. Estos servicios solo se suministrarán en baja tensión y no deberá aplicárseles ninguna otra tarifa de uso general.	
Tarifa 1A	Esta tarifa se aplicará a todos los servicios que destinen la energía para uso exclusivamente doméstico, para cargas que no sean consideradas de alto consumo de acuerdo con lo establecido en la Tarifa DAC, conectadas individualmente a cada residencia, apartamento, apartamento en condominio o vivienda. Estos servicios solo se suministrarán en baja tensión y no deberá aplicárseles ninguna otra tarifa de uso general.	Cuya temperatura media mensual en verano sea de 25 grados centígrados como mínimo.
Tarifa 1B		Cuya temperatura media mensual en verano sea de 28 grados centígrados como mínimo.
Tarifa 1C		Cuya temperatura media mensual en verano sea de 30 grados centígrados como mínimo.
Tarifa 1D		Cuya temperatura media mensual en verano sea de 31 grados centígrados como mínimo.
Tarifa 1E		Cuya temperatura media mensual en verano sea de 32 grados centígrados como mínimo.
Tarifa 1F		Cuya temperatura media mensual en verano sea de 33 grados centígrados como mínimo.

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Esquema tarifario vigente 2024* (CFE, s.f.).

Disponible en: <https://app.cfe.mx/Aplicaciones/CCFE/Tarifas/TarifasCRECasa/Casa.aspx>

Nota: se considerará que una localidad alcanza la temperatura media mínima en verano, cuando alcance el límite indicado durante tres o más años de los últimos cinco de que se disponga de la información correspondiente. Se considerará que durante un año alcanzó el límite indicado cuando registre la temperatura media mensual durante dos meses consecutivos o más, según los reportes elaborados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

En 2020, el 7.7 % de las viviendas con electricidad no contaba con focos ahorradores, mientras que el 73.4 % presentaba focos ahorradores en toda la vivienda.⁷⁴ Las entidades federativas con mayor porcentaje de viviendas que solo utilizaba focos ahorradores eran, Quintana Roo (92.0 %), Yucatán (88.8 %) y Ciudad de México (84.6 %), mientras que las

⁷⁴ El 18.4 % de las viviendas particulares habitadas contaban con focos ahorradores entre el 50 % y 75 % de la vivienda, mientras que el 0.4 % no lo especificaba (INEGI, 2021a).

entidades federativas con mayor proporción de viviendas sin focos ahorradores fueron Chiapas (21.5 %), Chihuahua (14.1 %) y Tamaulipas (13.2 %) (INEGI, 2021a).

En lo que respecta al uso de combustible en la vivienda para cocinar, en 2022, el 84.6 % de las viviendas utilizaban gas de tanque, natural o de tubería, mientras que el 13.5 % utilizaban leña o carbón. Las entidades federativas con mayor porcentaje de viviendas que utilizaban leña o carbón para cocinar eran Oaxaca (51.3 %), Chiapas (48.2 %) y Guerrero (45.4 %) (INEGI, 2023).

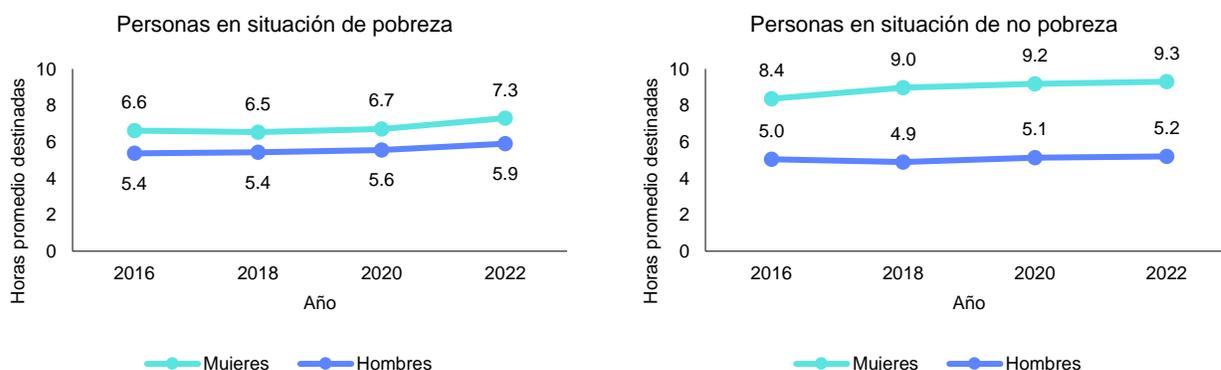
En 2016, el porcentaje de población en viviendas sin chimenea cuando usan leña o carbón para cocinar fue de 11.6 % y de 11.3 % en 2022. Sin embargo, este rubro tiene un alto grado de variación entre las entidades federativas del país, ya que en un polo se ubican Coahuila (0.2 %) y Chihuahua (0.3 %) con un porcentaje inferior al 0.5%, en tanto que en Chiapas (42.5 %), Oaxaca (43.3 %) y Guerrero (43.5 %), el porcentaje es mayor al 40.0 % (CONEVAL, 2023).

Para 2022, el 71.6 % de las mujeres indígenas que habitaban en localidades rurales, residían en viviendas sin acceso a agua potable entubada o en sus cocinas el combustible era leña o carbón sin chimenea para desalojar el humo, a diferencia de las mujeres no indígenas de las localidades urbanas donde solo el 5.5 % carecía de agua entubada y cocina con chimenea cuando utilizaban leña o carbón como combustible (CONEVAL, s.f.).

Lo anterior representa un problema de salud pública, ya que en las viviendas mal ventiladas o sin chimenea, el humo al interior provoca enfermedades cardíacas, cancerígenas y pulmonares entre otros trastornos fisiológicos, principalmente en mujeres y menores de edad quienes son las personas que tienden a pasar la mayor parte del tiempo dentro de las viviendas. Además, el tiempo destinado para la recolección de combustibles aumenta el riesgo de sufrir traumatismos osteomusculares y consume una parte considerable del tiempo de las mujeres y los niños, lo que limita la realización de otras actividades productivas y aleja a los niños de la escuela (OMS, 2014; OMS, 2014a; OMS, 2023; Ruíz, Masera, & Barrueta, 2023).

De acuerdo con información del CONEVAL, para 2022 las mujeres en situación de pobreza destinaban en promedio una hora y media más a acarrear agua y leña para la vivienda que los hombres en la misma situación. Mientras que las mujeres en situación de no pobreza destinaban hasta 4 horas más para esta actividad que los hombres (gráfica 23) (CONEVAL, s.f.a).

Gráfica 23. México: horas promedio semanales que hombres y mujeres destinan a acarrear agua y leña, según situación de pobreza, 2016-2022



Fuente: Sistema de indicadores sobre pobreza y género en México. Información 2016-2022 (CONEVAL, s.f.a).

Durante el transporte de agua potable o leña las principales afectadas suelen ser las mujeres, ya que pueden ser objeto de acoso, agresiones físicas o sexuales al caminar largas distancias para estas actividades. Además, el tiempo destinado sobre todo por las niñas, significa una brecha en la asistencia escolar o el tiempo que podría ser destinado para actividades relacionadas con sus estudios (ACNUDH, s.f.; ACNUDH, 2012; ONU-Habitat, 2020).

Por otro lado, en cuanto a las ecotecnias,⁷⁵ para 2020, el 10.3 % de las viviendas contaban con calentador solar de agua, mientras que el 0.8 % de las viviendas disponían de panel solar para tener electricidad. Las entidades con mayor porcentaje de viviendas con

⁷⁵ Son instrumentos desarrollados para aprovechar eficientemente los recursos naturales y materiales, permitiendo el aprovechamiento sostenible de los recursos para la vida diaria (INPI, 2016).

calentadores solares en 2020 eran Zacatecas (50.6 %), Aguascalientes (38.9 %) y Guanajuato (34.2 %). Por otra parte, las entidades que concentraban el mayor porcentaje de viviendas que obtenían electricidad mediante paneles solares eran Durango con el 2.0 % y Baja California Sur y Chihuahua con el 1.9 % (INEGI, 2021a).

La globalización y el desarrollo tecnológico han hecho que sea más imperante la necesidad de agregar las tecnologías de comunicación y de información en la vivienda. La importancia de estas tecnologías se hizo más evidente durante la pandemia de la COVID-19, pero al mismo tiempo, abrió nuevos canales de desigualdad social y territorial. Las medidas de confinamiento y la restricción de movimiento obligaron a que actividades como el trabajo y la educación, y en menor medida las compras, se llevaran a cabo desde casa, para aquellas personas y aquellos hogares en donde fue posible ese cambio (ONU-Mujeres, 2020).

Al respecto, en 2010, el porcentaje de viviendas particulares habitadas con internet fue del 21.3 %, lo cual representaba poco más de 6 millones de viviendas; mientras que en 2020 aumentó al 52.1 %, es decir, 18.3 millones de viviendas (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). En términos absolutos significó un aumento de 12.3 millones de viviendas. En 2020, las entidades federativas con menor porcentaje de viviendas con acceso a internet eran Chiapas (21.7 %), Oaxaca (29.4 %), Guerrero (31.7 %) y Tabasco (34.2 %), mientras que las que presentaban mayor porcentaje fueron Ciudad de México (75.7 %), Baja California (69.9 %) y Nuevo León (69.6 %) (INEGI, 2021a).

En 2023, el 43.8 % de los hogares contaban con computadora, es decir, 16.9 millones; de estos, el 4.7 % no contaba con internet (798,636). Entre las razones por las cuales no cuentan con internet están: falta de recursos económicos (48.6 %), no les interesa o no lo necesitan (30.0 %), no hay servicio en su localidad (9.6 %), no saben usarlo (0.3 %), desconocen su utilidad (0.1 %), cuentan con un equipo insuficiente o sin utilidad (1.7 %), tienen acceso a internet en otros lugares (3.7 %) y razones relacionadas con la privacidad o seguridad (0.7 %) (INEGI, 2024).⁷⁶ En otro sentido, de los hogares que no disponían de computadora (21.6

⁷⁶ El 5.4 % de los hogares mencionaron tener otra razón o no lo especificaba.

millones), el 45.8 % mencionó que era debido a la falta de recursos económicos, al 31.9 % no le interesa o no la necesita, el 13.1 % no sabe usarla, el 7.4 % utilizaba un celular inteligente, el 1.0 % la tenía descompuesta, el 0.2 % por razones relacionadas con la seguridad y la privacidad.⁷⁷ El 90.4 % de los hogares contaban con televisor y el 96.2 % con telefonía, de los cuales el 1.1 % solo contaba con telefonía fija, el 58.8 % solo con telefonía celular y el 36.3 % con ambos tipos⁷⁸ (INEGI, 2024).

Es indispensable otorgar acceso a servicios básicos en la vivienda y brindar continuidad a dichos servicios, como en el caso del agua potable donde al menos el 33.5 % de las viviendas no contaba con agua diariamente. Como se ha mencionado, en 2022, el 17.8 % de la población presentaba carencia por servicios básicos en la vivienda. Además, una problemática relevante es la presencia de población en viviendas que utilizan leña o carbón para cocinar, pero que no cuentan con chimenea para desalojar el humo (el 11.3 % de la población), lo que puede provocar afectaciones a la salud, principalmente, en mujeres y menores de edad. Contar con dicha garantía permitirá mejorar las condiciones de salud, saneamiento y seguridad dentro de la vivienda. Además, el acceso a tecnologías de la información es indispensable, en el desarrollo de actividades laborales, educativas y de esparcimiento.

Servicios públicos

La subdimensión servicios públicos trasciende el enfoque de estudio de la unidad vivienda y busca analizar su entorno, para ello, considera el análisis, como aproximación de algunos de los servicios existentes, específicamente: i) alumbrado público y ii) recolección de basura.

La red de alumbrado público es un sistema de distribución que depende de su subestación y que debe ser congruente con las vialidades o los caminos de las ciudades y de las comunidades. La disponibilidad y uso apropiado del alumbrado público proporciona a la población y a la comunidad beneficios económicos y sociales. Por el contrario, la carencia o

⁷⁷ El 0.7 % tenía otra razón o no lo especificaba.

⁷⁸ El 4.8 % no contaba con servicio de telefonía.

deficiencia de alumbrado público atenta a la realización efectiva del derecho de las personas a vivir en una comunidad sin riesgos, ya que aumenta la probabilidad de asalto, violencia, a sufrir un accidente o a ser atropellado (Bazant S, 1984).

Para 2020, el 77.7 % de las viviendas en localidades mayores a 2,500 habitantes tenían cobertura de alumbrado público en alguna vialidad, el 14.3 % en todas las vialidades de su manzana, mientras que el 8.0 % no tenían alumbrado público en ninguna vialidad. Las entidades con mayor porcentaje de viviendas que reportaron tener cobertura en todas las vialidades de su manzana eran Ciudad de México (26.9 %), Guanajuato (20.9 %) y Querétaro (17.8 %). Por otro lado, las entidades con menor porcentaje de viviendas que reportan no tener alumbrado público en ninguna vialidad de su manzana eran Chiapas (16.2 %), Baja California Sur (15.8 %) y Oaxaca (15.7 %) (INEGI, 2021a). En este sentido, en 2023, el 43.4 % de la población de 18 años o más que habitaba en áreas urbanas de más de 100,000 habitantes, estaba satisfecha con el servicio de alumbrado público. De las personas encuestadas, el 53.1 % consideraba que la iluminación era la adecuada, mientras que, el 44.1 % consideraba que el servicio de alumbrado público requería de mantenimiento. Las entidades con mayor porcentaje de la población con satisfacción por el servicio de alumbrado público para 2023 eran, Aguascalientes (60.8 %), Guanajuato (56.2 %) y San Luis Potosí (55.1 %); por el contrario, las entidades con menor porcentaje de satisfacción eran Tabasco (31.2 %), Guerrero⁷⁹ (32.6 %) y Quintana Roo (35.3 %) (INEGI, 2024). Aquellos espacios que carecen de una buena iluminación en las calles o elementos que fortalezcan la percepción de seguridad limita la reunión colectiva de las personas y crea oportunidades para actos de violencia o agresión (Banco Mundial, 2011).

Otro servicio público que repercute en el derecho a vivir en un espacio y en un entorno de calidad es el de recolección de basura, el cual tiene implicaciones no solo sobre la calidad

⁷⁹ Debido a las afectaciones causadas por el fenómeno meteorológico huracán Otis, no fue posible realizar el levantamiento de información correspondiente a la ENCIG 2023 en el municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, por lo tanto, las estimaciones generadas para esta entidad pueden carecer de calidad estadística.

de vida de la población, sino también de cuestiones ambientales en torno a la protección o a la contaminación del suelo (Raza-Carrillo & Acosta, 2022).

En 2016, el porcentaje de viviendas particulares que contaban con el servicio de recolección a través de un carrito o de un camión de basura fue de 83.3 % y de 84.6 % en 2022 (INEGI, 2017; INEGI, 2023).

De acuerdo con el Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023, el 66.7 % de los residuos sólidos urbanos recolectados fue mediante el sistema de recolección de casa por casa, el 24.9% mediante un punto de recolección establecido y el 8.5 % mediante un sistema de recolectores (INEGI, 2024). En 2022, el 87.4 % de la población habitaba en viviendas que recibían el servicio de recolección de basura. Las entidades con el mayor porcentaje fueron las siguientes: Ciudad de México (99.1 %), Colima (98.5 %) y Querétaro (98.2 %); mientras que las entidades con menor porcentaje eran Tabasco (65.6 %), Chiapas (58.7 %) y Guerrero (57.1 %) (CONEVAL, s.f.).

Para 2022, el 9.3 % de las viviendas quemaba la basura como forma de eliminación, las entidades federativas con mayor porcentaje de viviendas que realizaban esta actividad eran Chiapas con el 31.3 %, en Guerrero el 30.9 % y en Tabasco el 30.0 % (INEGI, 2023).

La cobertura de servicios públicos en las viviendas mejora la calidad de vida de sus habitantes y, a la vez, permite mitigar riesgos relacionados con la seguridad como en el caso del alumbrado público o la salud en cuanto a la recolección de residuos sólidos se refiere; en ambos casos, es relevante la participación de los gobiernos locales y su capacidad en la prestación de los servicios públicos que permita la reducción de las diferencias regionales que se pueden observar en el manejo de los residuos y la capacidad para brindar alumbrado público.

Ubicación

Como se mencionó anteriormente, la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e

instalaciones sociales o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas (ONU-Habitat, 2009). La subdimensión ubicación busca estudiar el entorno de la vivienda y considera los siguientes elementos para su análisis: i) servicios de educación, salud, abasto, comercio; ii) transporte público; iii) movilidad cotidiana y iv) riesgos y vulnerabilidad por fenómenos naturales perturbadores.

Una manera de valorar los servicios de educación, salud, abasto y comercio es a partir del grado de satisfacción que tiene la población sobre la distancia-tiempo entre la vivienda y ciertos servicios. En 2020, el 56.2 % de las personas declaró estar muy satisfecha con la relación distancia-tiempo entre su vivienda y los centros escolares y el 48.8 % entre su vivienda y el trabajo, porcentaje que disminuye al 45.5 % para mercados o centros comerciales, al 44.1 % para centros de salud y al 42.3% para parques o espacios deportivos (INEGI, 2021c).

El grado de satisfacción con la distancia-tiempo (muy satisfecho) entre la vivienda y los centros escolares y de salud no mostró diferencias importantes entre las entidades federativas del país. Por ejemplo, en el caso de los centros escolares los resultados fueron los siguientes: Tabasco (42.1 %) y Tlaxcala (43.5 %), Aguascalientes (66.4 %), Coahuila (67.9 %) y Nuevo León (71.5 %) (INEGI, 2021c).

Durante el 2022, en promedio, las personas tardaban 41 minutos en trasladarse a un hospital en caso de emergencia. Las entidades federativas que registraban el mayor tiempo promedio de traslado eran Oaxaca (74 minutos), Chiapas (56 minutos) y Guerrero (55 minutos) (INEGI, 2023).

Además, en ese mismo año (2022), había en el país un total de 3,260 mercados públicos, 84 centrales de abasto y 9,815 tianguis o mercados semifijos que eran gestionados por los gobiernos municipales o por las alcaldías de Ciudad de México (INEGI, 2024) . Al dividir a la población entre el número de equipamientos de cada entidad, los resultados muestran que los estados con mayor disponibilidad de mercados públicos eran la Ciudad de México con 22,421 personas por mercado, Guerrero con 20,696, Yucatán con 19,614 y Oaxaca con 13,449; en tanto que en Baja California había 3,822,075 personas por mercado, en Sonora

230,623 personas, en Chihuahua 223,972 personas, en Coahuila 192,537 personas, en Nuevo León 173,081 personas y en Tamaulipas 138,024 personas; la relación era de más de 125,000 habitantes por mercado público (INEGI, 2024). Es importante considerar que esta es una aproximación a la existencia de centros de abasto y comercio; sin embargo, la oferta está cubierta no solo por mercados públicos, sino también por tianguis o centros comerciales.

En lo que se refiere al transporte público y movilidad cotidiana, en 2020, 52.2 millones de la población de 12 años y más se desplazaba por motivo de trabajo y 33 millones de tres años y más se movía por motivo escolar (INEGI, 2021a).

Entre los medios de transporte utilizados en 2020 para desplazarse por la población de 3 años y más que asistía a la escuela, el 54.1 % lo hacía caminando, el 26.7 % en transporte público y el 26.7 % mediante transporte privado (cuadro 20) (INEGI, 2021a).

Cuadro 20. México: características de la movilidad cotidiana, 2020

Indicador	Motivo de trabajo		Motivo escolar	
	Absoluto (miles)	Porcentaje	Absoluto (miles)	Porcentaje
Población que trabaja o estudia en un municipio distinto al de residencia ¹	7,120	14.4	2,744	8.5
No se traslada	5,800	11.1	581	1.8
Hasta 15 minutos	14,966	32.7	19,507	60.5
De 16 a 30 minutos	4,301	28.7	8,045	24.9
De 31 a 60 minutos	931	21.7	3,333	10.3
De 61 a 120 minutos	87	9.3	1,085	3.4
Más de 120 minutos	2	2.6	261	0.8
Modo de transporte				
Caminando	12,717	27.4	17,866	54.1
Privado	17,637	38.0	7,826	23.7
Público	17,080	36.8	8,817	26.7

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Censo de Población y Vivienda 2020* (INEGI, 2021a).

Nota: ¹Dentro de la misma entidad federativa.

Las entidades federativas donde un mayor porcentaje de estudiantes se desplazaba a la escuela caminando eran Chiapas (75.1 %), Oaxaca (71 %) y Guerrero (69.7 %). Por su parte, las entidades donde el mayor porcentaje de estudiantes se desplazaban mediante transporte público eran Tlaxcala y Morelos con el 35.2 % e Hidalgo con el 31.8 % (INEGI, 2021a).

Un punto particular se da en la Ciudad de México, donde el uso de metro, trolebús o Metrobús es notoriamente superior al resto de las entidades, siendo el tercer medio de transporte más utilizado en la entidad para llegar a la escuela, después de autobús público y vehículo particular, con el 16.2 % de las y los estudiantes (INEGI, 2021a).

En lo que respecta a los medios de transporte utilizados por la población de 12 años y más que se traslada a su lugar de trabajo, para 2020, el uso principal fue mediante vehículo propio con el 33.1 % de la población, el 30.0 % mediante transporte público, el 27.4 % se desplazaba caminando, el 7.0 % lo hacía mediante transporte de personal, el 4.9 % a través de bicicleta, el 3.8 % en metro, trolebús o Metrobús, el 3.0 % lo hacía en taxi y el 2.1 % a través de otro medio o no lo especificó⁸⁰ (INEGI, 2021a). Entidades como Chiapas (52.6 %), Oaxaca (49.7 %) y Guerrero (43.7 %), presentaban el mayor porcentaje de personas que accedían a su trabajo caminando. En lo que respecta al transporte público, los mayores porcentajes se presentaron en las siguientes entidades federativas Estado de México (46.5 %), Tlaxcala (40.0 %) y Ciudad de México (39.2 %), en esta última entidad, el 26.2 % de la población llegaba a su trabajo mediante metro, trolebús o Metrobús (INEGI, 2021a).

Un elemento adicional para valorar el derecho a una vivienda de calidad, desde el punto de vista de la subdimensión de ubicación, consiste en el análisis de los riesgos y vulnerabilidad por fenómenos naturales perturbadores que se tienen en esa ubicación. Los fenómenos naturales están fuera del dominio humano, por lo que su estudio se ha centrado en explicar la dinámica de la naturaleza, valorar la disrupción social que provocan, y describir y evaluar las estrategias de respuesta. Todos los efectos de los desastres interactúan con los rezagos y vulnerabilidades de cada localidad y varían según la intervención de la autoridad

⁸⁰ La suma puede ser mayor al 100 % ya que una persona pudo usar uno o más medios de transporte para llegar al trabajo.

y diversos agentes sociales. Mientras más lejanas en el tiempo se examinen sus huellas, más incierta resulta su imputación al evento. En última instancia, los desastres no solo son eventos agudos de gran magnitud, sino procesos complejos de duración incierta con el potencial de alterar de forma duradera la vida y los derechos de la población afectada (Guadalajara, 2018).

Los desastres por fenómenos naturales y aquellos relacionados con el clima han tenido importancia en el desarrollo de la agenda pública de México. El país se encuentra en el noveno lugar a nivel mundial en pérdidas por motivo de desastres naturales, de las cuales el 86.8 % fueron por fenómenos de origen hidrometeorológico como huracanes, tormentas, inundaciones o deslizamientos por lluvias (INECC, 2020). Por otra parte, a raíz de los terremotos de 1985, el gobierno federal trabajó en la creación de un sistema de protección civil, el cual se materializó en 1986 con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del documento *Bases para el establecimiento del Sistema Nacional de Protección Civil* (Graizbord, Mercado , & Few, 2011). La atención a los desastres naturales en México se ha concentrado en la reconstrucción y/o restitución de viviendas, infraestructuras y equipamientos. Para estas acciones, el Centro Nacional de Prevención de Desastres es el organismo encargado de la gestión para atender a la población y a los gobiernos locales en caso de ocurrencia de fenómenos naturales perturbadores.

Como se analizó con anterioridad, para ONU-Habitat la protección contra el desalojo forzoso es un elemento clave del derecho a una vivienda adecuada y está vinculada estrechamente a la seguridad de la tenencia (ONU-Habitat, 2009). Pero puede ocurrir que aún con la seguridad en la tenencia de la tierra, la ubicación de la vivienda genere un desplazamiento forzoso de la persona o de los integrantes del hogar residentes no por cuestiones de violencia o inseguridad, sino por la ocurrencia de un fenómeno natural perturbador que atenta con las condiciones de habitación en esa vivienda.

Las inundaciones y los deslaves son elementos representativos para valorar el riesgo y la vulnerabilidad de los territorios ante fenómenos hidrometeorológicos, se estima que por cada desastre relacionado con fenómenos geológicos, hay una ocurrencia de 13 desastres

relacionados con fenómenos climáticos y su costo es alrededor de 10 veces mayor (INECC, 2020); en las inundaciones intervienen la intensidad de la lluvia, la poca pendiente del suelo y la infraestructura fluvial existente, en tanto que el riesgo de deslaves obedece también a la intensidad de la lluvia y a que la vivienda se ubica en suelo con pendiente mayor al 15 % o en la cercanía a cuerpos de tierra (INECC, 2019).

La vivienda no solo debe cumplir con una serie de características en su interior, sino que también debe contar con una ubicación de calidad que permita a sus habitantes realizar sus actividades personales, laborales o educativas; asimismo, la ubicación debe garantizar la seguridad de las personas. Sin embargo, si una vivienda se encuentra ubicada en una zona donde frecuenten los desastres naturales o bien, se vea afectada por fenómenos naturales perturbadores, puede ver comprometida su seguridad estructural y la seguridad de sus habitantes, propiciando el desplazamiento de las personas.

Adecuación cultural

Como se vio anteriormente, una vivienda adecuada debe cumplir con siete elementos, uno de ellos la adecuación cultural (ONU-Habitat, 2009). Desde esta perspectiva, se entiende a la vivienda no solo como un bien, sino como una respuesta a procesos participativos que propician el tejido social, la generación de comunidad y una respuesta a los intereses, usos y costumbres de quienes la habitan (Pichardo, 2016; SEDATU, 2019a). El modelo analítico diseñado para el diagnóstico considera en esta subdimensión, el elemento “condiciones para la expresión cultural”.

Las condiciones para la expresión cultural se refieren a las tradiciones en las formas de producción de vivienda y en los materiales empleados. Es el derecho que tienen las personas y los hogares de mantener y de preservar las costumbres sobre su habitabilidad.

Para su producción, la vivienda debe responder a las expresiones culturales, económicas, sociales y ambientales específicas de cada lugar, y al ser México un país con una gran diversidad cultural, esto resulta complejo; sin embargo, es necesario que se respeten y adapten los procesos de producción de cada región (SEDATU, 2019a).

En este sentido, la vivienda desarrollada para satisfacer una demanda ha estado orientada desde una perspectiva funcional, intentando proveer de un espacio físico, protección, privacidad y espacios “apropiados” para las actividades cotidianas. Sin embargo, de manera frecuente, las técnicas de construcción y producción de dichas viviendas tienen un trasfondo de ahorro presupuestal, producción de vivienda idéntica y un mal comprendido déficit de vivienda (Ramírez, 1999). Estas viviendas son elaboradas con un estándar de construcción y generalmente no toma en cuenta la geografía, problemáticas y bienestar de los habitantes, esto genera que los usuarios realicen modificaciones en la vivienda a fin de acondicionarlas a la vida cultural cotidiana, comportamiento y prácticas sociales de los habitantes de la vivienda y la región (Ramírez, 1999; Pichardo, 2016).

Los pueblos indígenas tienen más probabilidades de vivir en condiciones de vivienda inadecuadas y frecuentemente sufren discriminación en el mercado de vivienda. Entre las causas de esta problemática está la escasa alternativa de vivienda, a menudo, propuesta por las autoridades, culturalmente inapropiada, omitiendo así los usos y costumbres de este grupo de población (ONU-Habitat, 2009). Al respecto, para 2020, el 51.2 % de las personas consideraban que su vivienda se identificaba mucho con sus gustos, costumbres y tradiciones, el 30.7 % consideraba que se identificaba algo, el 14.2 % poco y el 3.9 % nada (INEGI, 2021c).

Relaciones vecinales y satisfacción con el vecindario

Esta subdimensión, al igual que servicios públicos y ubicación busca estudiar elementos que trascienden la unidad vivienda y se centra en su entorno. Se considera el análisis de los siguientes elementos: i) equipamiento para el desarrollo comunitario; ii) cohesión social; iii) satisfacción con el vecindario, y iv) percepción de seguridad pública.

Entre los puntos referentes al equipamiento para el desarrollo comunitario, se encuentran las áreas verdes urbanas por persona, con el cual se pretende medir la proporción de la población total y extensión de áreas verdes. Esta proporción fue en 2020 de 15.2 m² por habitante a nivel nacional. En cuanto a los valores en las entidades federativas, los más altos fueron Hidalgo (60.7 m²), Tlaxcala (31.6 m²), Oaxaca (31.4 m²), Colima (29.9 m²) y

Campeche (28.1 m²). En contraparte, los que tuvieron los menores valores fueron Baja California (3.6 m²), Chihuahua (3.9 m²), Baja California Sur (6.4 m²), Quintana Roo (6.5 m²) y Ciudad de México (6.8 m²) (INEGI, 2021e).

En 2023, el 43.3 % de la población de 18 años y más estaba satisfecha con el servicio de parques y jardines públicos. El 73.3 % consideraba que los parques y jardines públicos contaban con un horario accesible, el 74.2 % los consideraban cercanos, el 54.8 % consideraban que contaban con buena limpieza e imagen y el 38.2 % los consideraban seguros en términos de delincuencia (INEGI, 2024).

Otro elemento de equipamiento es el acceso a museos. Para 2023, había un total de 1,587 museos en el país; las entidades con mayor número de museos eran Ciudad de México (182), Jalisco (100) y Estado de México (92), por el contrario, las entidades con menor cantidad de museos eran Colima, Baja California Sur y Campeche con 17, Aguascalientes con 16 y Nayarit con 14 (Sistema de Información Cultural, 2024).

En 2022, el 54.8 % de los visitantes de museos tardó hasta 30 minutos en llegar, el 21.1 % hasta una hora y el 23.6 % tardaron más de una hora. Las entidades federativas con el mayor porcentaje de visitantes que tardó más de una hora en llegar fueron Hidalgo (45.7 %), Morelos (34.2 %) y Sonora (33.7 %). Las entidades en las que un mayor porcentaje de visitantes tardaron hasta treinta minutos en llegar fueron Nayarit (77.1 %), Campeche (75.8 %) y Baja California Sur (75 %) (INEGI, 2023d).

Por otra parte, para 2023 a nivel nacional se contaba con 899 auditorios. Las entidades federativas con menor cantidad de auditorios eran Durango, Nayarit, Sinaloa y Tlaxcala con 9 y Campeche con 6 auditorios. Respecto al número de bibliotecas a nivel nacional se contabilizaban un total de 1,787; por otra parte, las entidades federativas con mayor número de bibliotecas eran Puebla (577), Ciudad de México (278) y San Luis Potosí (123) (Sistema de Información Cultural, 2024).

Respecto a la existencia de centros culturales se contabilizaban para 2023 un total de 2,050; mientras que el total de centros de desarrollo indígena a nivel nacional era de 134, ubicados

en 27 entidades federativas. Las entidades federativas con mayor cantidad de centros de desarrollo indígena eran Oaxaca (23), Chiapas (15), Puebla (9) y Veracruz (9) (Sistema de Información Cultural, 2024).

Cuando se habla de cohesión social se hace referencia a los mecanismos de inclusión social, como los comportamientos y valoraciones de los sujetos que forman parte de la sociedad, como el empleo, sistemas educacionales, la garantía de los derechos, así como las políticas de fomento a la equidad, bienestar y protección social. En este sentido puede referirse a la capacidad de las personas y grupos sociales de manejarse con normas colectivas, construir y preservar redes y lazos sociales a fin de reforzar la acción colectiva (CEPAL, 2007).

Dentro de su carácter multidimensional, en los elementos que puede abordar la medición de la cohesión social se encuentran la inclusión o exclusión de individuos o grupos de la sociedad, los mecanismos o normas para acercar a los individuos y grupos a objetivos compartidos y la percepción de las personas a tales reglas y mecanismos (PNUD-AECID, 2021).

La Medición Multidimensional de la Pobreza del CONEVAL contempla un apartado referente a la cohesión social, desde un aspecto territorial y medida a nivel estatal y municipal a través de los indicadores de desigualdad económica (coeficiente de Gini), la razón de ingreso de la población en pobreza extrema y la población no pobre y las redes sociales⁸¹ (CONEVAL, 2019).

Para 2022, el 6.1 % de la población se ubicaba en entidades polarizadas, es decir, que menos del 20.0 % de la población habitaba en localidades de grado de marginación medio y cada extremo (alto o muy alto grado de marginación) con más del 30.0 %. El 76.1 % de la población habitaba en entidades con polos de baja marginación, es decir, que más del 70.0 % de la población habitaba en localidades de bajo o muy bajo grado de marginación (CONEVAL, 2023; CONEVAL, 2019).

⁸¹ Este último indicador se medirá solo a nivel estatal (CONEVAL, 2019).

Respecto al grado de polarización, las dos entidades que se mostraban polarizadas eran Guerrero y Oaxaca, mientras que el resto contaba con un grado de baja polarización o sin polo;⁸² estas mismas entidades eran las únicas que para 2022 contaban con un grado de cohesión social bajo. El resto de las entidades federativas presentaba una alta cohesión social (CONEVAL, 2023).

Respecto al índice de percepción de redes sociales, el 53.7 % de la población percibía un grado medio de redes sociales, mientras que el 46.3 % contaba con una percepción alta. El índice de percepción de redes sociales se refiere al grado en el que las personas se les dificulta o facilita contar con el apoyo de redes sociales para diversas situaciones como ayuda para ser cuidado en una enfermedad, obtener la cantidad de dinero que se gana en un mes en su hogar, ayuda para conseguir trabajo, ayuda para que lo acompañen al doctor, obtener cooperación para realizar mejoras en la colonia o localidad y, según sea el caso, ayuda para cuidar a las niñas y niños del hogar (CONEVAL, 2023; CONEVAL, 2019).

En lo que respecta al coeficiente de Gini,⁸³ para 2022, a nivel nacional, su valor era de 0.431. Las entidades federativas con los valores más altos fueron Chiapas con 0.467, Ciudad de México con 0.463 y Guerrero con 0.450. Mientras que las entidades con los coeficientes más bajos fueron Tlaxcala con 0.344, Jalisco con 0.366 y Guanajuato con 0.370 (cuadro 21) (CONEVAL, 2023).

Cuadro 21. México: indicadores de contexto territorial (cohesión social), 2016-2022

Indicadores	2016	2018	2020	2022
Coeficiente de Gini	0.486	0.457	0.450	0.431
Razón de ingreso entre la población pobre extrema y la población no pobre y no vulnerable	2.9	3.0	4.2	3.2

⁸² En este se excluyen las entidades polarizadas y con polarización alta o baja.

⁸³ 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. El coeficiente de Gini toma valores entre 0 y 1; un valor que tiende a 1 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, 2019).

Indicadores	2016	2018	2020	2022
Grado de polarización social				
Población en entidades polarizadas	14.4	6.1	6.1	6.1
Población en entidades con polo de alta marginación	0.0	0.0	0.0	0.0
Población en entidades con polo de baja marginación	65.0	76.2	76.0	76.1
Población en entidades sin polo	20.6	17.8	17.9	17.8
Índice de percepción de redes sociales				
Población en entidades con un grado alto de percepción de redes sociales	28.0	32.3	35.8	46.3
Población en entidades con un grado medio de percepción de redes sociales	68.8	63.4	64.2	53.7
Población en entidades con un grado bajo de percepción de redes sociales	3.2	4.3	0.0	0.0

Fuente: obtenido del *Anexo estadístico. Medición Multidimensional de la Pobreza 2022*. (CONEVAL, 2023).

Por otro lado, la discriminación es toda distinción, exclusión o restricción hecha por motivo de las características específicas de una persona, como la raza, religión, edad o sexo, cuyo efecto es dificultar o impedir el reconocimiento y disfrute de los derechos y libertades fundamentales (ONU-Habitat, 2009). La discriminación en cualquiera de sus formas fractura la identidad de una sociedad, afectando el sentido de pertenencia a ella, lo que mina la cohesión social (CEPAL, 2007). En 2022, el 6.5 % de la población indígena de 18 años y más que solicitó algún crédito de vivienda, préstamo o tarjeta en los últimos 5 años considera que le fue negado su derecho de manera injustificada, mientras que el 2.6 % resintió esta misma situación al momento de querer rentar un lugar para vivir como departamento, vivienda o cuarto (INEGI, 2023b). Esa problemática se reflejaba en el 1.8 % de las mujeres de 18 años y más; sin embargo, el porcentaje se incrementa en lo referente a si se le negó la adquisición de algún crédito de vivienda, préstamo o tarjeta, reflejándose en el 4.9 % de las mujeres. En lo que respecta a la población joven de 12 a 29 años, el 6.6 % consideró que en los últimos 5 años le fue negado algún crédito de vivienda, préstamo o tarjeta y al 2.4 % le fue negado la renta de un lugar para vivir (INEGI, 2023b).

En 2022, solo el 62.4 % de la población de 18 años y más estaría dispuesta a rentar un cuarto de su vivienda a la población extranjera, el 62.5 % a la población que vive con VIH, el 64.6 % a la población joven y el 64.8 % a la población migrante o refugiada o a la población

transgénero, transexual o travesti (INEGI, 2023b), lo cual refleja, en parte, la discriminación que puede existir hacia algunos grupos de población al momento de acceder a una vivienda.

En lo referente a la satisfacción con el vecindario, en 2020, entre los problemas que presentaban las viviendas particulares habitadas en su colonia o localidad, se encontraba la falta de rampas para personas con discapacidad en el 41.3 % de las viviendas, la basura tirada en las calles con el 28.7 % de las viviendas, la presencia de robos o asaltos con el 25.2 % de las viviendas y el exceso de ruido de los vecinos o el exterior con el 21.7 % (INEGI, 2021c).

Las entidades que presentaban un mayor porcentaje de viviendas con problemas por falta de rampas para personas con discapacidad en 2020 eran Morelos (57.1 %), Tlaxcala (51.7 %) y Chiapas (51.0 %); mientras que las viviendas con mayor presencia de problemáticas de basura en la calle eran Tabasco y el Estado de México con el 37.0 %, y la Ciudad de México con el 36.1 % (INEGI, 2021c).

Respecto a las entidades con mayor porcentaje de viviendas que presentaban problemáticas como robos o asaltos en la colonia o localidad eran Estado de México (47.9 %), Ciudad de México (45.3 %) y Tabasco (36.5 %) (INEGI, 2021c).

En cuanto a la percepción de seguridad pública, en 2023, el 16.7 % de la población de 18 años y más se sentía insegura en su casa. Por otro lado, el 61.3 % de la población de 18 años o más se sentía insegura o muy insegura de caminar sola por la noche en los alrededores de su vivienda. El mayor porcentaje de personas con esta problemática se encontraba en Estado de México (72.6 %), Zacatecas (71.0 %) y Morelos (70.5 %) (INEGI, 2024a).

En 2023, el 27.4 % de los hogares fueron víctimas de algún delito (INEGI, 2024a). Además, el 36.5 % de los hogares cuentan con alguna medida de protección para evitar ser víctimas de la delincuencia, de las cuales el 22.1 % colocó cerraduras o candados, el 17.7 % cambió

puertas o ventanas, el 12.2 % colocó rejas o bardas y el 12.4 % tomó otras medidas⁸⁴ (INEGI, 2024a). El 9.6 % de los hogares realizaron acciones conjuntas con sus vecinos como medidas de protección para evitar ser víctimas de la delincuencia (INEGI, 2024a).

En suma, una vivienda no solo debe considerar los elementos que la componen de manera unitaria, sino que está relacionada con su entorno y la comunidad. Por lo que, para que una vivienda se considere adecuada, debe contar con equipamiento urbano que permita el libre desarrollo de sus habitantes, ejemplo de ello, es la extensión de áreas verdes, en donde para 2015 había 15.2 m² por habitante a nivel nacional. Los grupos desfavorecidos suelen vivir en barrios con poco espacio verde disponible, mientras que los estudios muestran que las personas socioeconómicamente desfavorecidas suelen ser las que más se benefician de la mejora del acceso a los espacios verdes urbanos (ONU, s.f.).

Como ya se indicó anteriormente, casi la mitad de la población en México percibía una alta percepción de redes sociales (46.3 %), es decir, percibían cierta facilidad en contar con ayuda por parte de sus vecinos para ayuda para ser cuidado en una enfermedad, obtener la cantidad de dinero que se gana en un mes en su hogar, ayuda para conseguir trabajo, ayuda para que lo acompañen al doctor, etcétera. Y, finalmente y a manera de recuento, en 2023, el 27.4 % de las viviendas fueron víctimas de algún delito, motivo por el que el 36.5 % de las viviendas han implementado alguna medida de prevención como colocar cerraduras, cambiar puertas o ventanas o colocar bardas. Contar con un entorno que propicie el libre esparcimiento de sus habitantes es fundamental para concebir una vivienda adecuada.

Otras problemáticas en el ejercicio del Derecho a la Vivienda

A continuación, se expondrá brevemente algunas problemáticas que, si bien no forman parte del modelo analítico, son relevantes para el ejercicio del derecho a la vivienda y por sí mismas podrían ser objeto de estudios específicos en la materia.

⁸⁴ Incluye instalar alarmas, contratar vigilancia privada para la calle o colonia, contratar seguros, adquirir armas de fuego, cambiarse de vivienda o residencia y otras precauciones.

Expulsión de habitantes como efecto de la gentrificación

El concepto gentrificación fue empleado por primera vez por la socióloga Ruth Glass (1964) para referirse al proceso en el que las áreas centrales, principalmente obreras, de Londres comenzaron a ser renovadas y ocupadas por población con mayores ingresos que la originaria, lo que provocó la expulsión de los habitantes (Bournazou, 2017; Delgadillo, V., 2016; Salinas Arreortua, 2016).

En México, como en el resto de América Latina, se han puesto a discusión las causas de la expulsión de población originaria por la llegada de nuevos grupos, ya que este efecto se presenta en áreas centrales (dotadas con mayores servicios y una mejor ubicación) y en zonas periféricas (aprovechando los bajos costos del precio de la tierra) (Valdez & Sabatini, 2017), así como en zonas turísticas (Valverde & Jasso, 2017).

En las zonas centrales, la gentrificación se genera por la llegada de grupos de población, con ingresos medios o altos a colonias tradicionalmente populares, debido a su ubicación, acceso a servicios, centros de comercio, salud, educación, trabajo y esparcimiento. Esto genera que el costo del suelo y de los servicios alrededor del vecindario aumente, por lo que las personas, principalmente aquellas que alquilan su vivienda, se vean forzadas a desplazarse a las periferias de la ciudad en las que el costo de vida es menor (Salas, Tapia, Garza, & Rosas, 2017).

Otra de las razones es el número de construcciones de uso residencial dirigidas a personas de ingresos medios o altos, dejando de lado la vivienda de interés social dirigida a las personas de menores ingresos, imposibilitando así, su incorporación en zonas de la ciudad mejor conectadas y con acceso a mejores servicios (Valdez & Sabatini, 2017).

Recientemente, el proceso de gentrificación de áreas centrales se ha visto intensificado por la existencia de aplicaciones digitales de alquiler de vivienda, sobre todo en lugares turísticos. Este tipo de plataformas no expulsa directamente a los propietarios originales ni formaliza una compraventa de espacios; sin embargo, desplaza principalmente a la población arrendataria, ya que los dueños de los inmuebles prefieren rentar sus viviendas de manera

temporal a través de las plataformas digitales, lo que en la mayoría de los casos genera una mayor utilidad, forzando a las personas que originalmente alquilaban la vivienda a buscar opciones a menor costo, lo que se encuentra sobre todo hacia las periferias de las ciudades (Olmedo Neri, 2020; Bivens, 2019; New York City Comptroller, 2018).

Los procesos de gentrificación en las periferias de las ciudades, generalmente se ven motivados por la existencia de desarrollos urbanos y residenciales en esas zonas de la ciudad y cambiando el tipo de uso de suelo, brindando mejor equipamiento urbano como conexión a servicios básicos, vialidades y centros de comercio y esparcimiento, lo que genera un incremento en el valor del suelo (Quiroz Rothe, 2017; Valdez & Sabatini, 2017). Se han dado casos en los que la existencia de desarrollos de renovación urbana en áreas centrales o periferias desplaza a población local durante su construcción, fragmentando y reconfigurando el estilo de vida del lugar (Mendoza, 2016; Salinas Arreortua, 2016; Umaña Reyes, s.f.).

Un punto relevante es la gentrificación en los lugares de vocación turística y los efectos en la provisión de servicios públicos a la población originaria y su expulsión. Esto es generado por la llegada a estas localidades de población que adquiere segundas residencias y las destinan a lugares de descanso o alquiler a otros visitantes, provocando la modificación del uso de suelo y, en muchas ocasiones, la expulsión de la población originaria al enfrentarse a los cambios del costo de vida o bien, población que anteriormente alquilaba su vivienda y que, ante el incremento en los precios de renta o el cambio de las viviendas de uso residencial a uso temporal, se ven forzadas a desplazarse (Lorenzen Martiny, 2015; Delgadillo, V., 2016; Valverde & Jasso, 2017).

Estos procesos de gentrificación no solo traen consigo la expulsión de la población originaria y la transformación del modo de vida de las localidades, sino que, ante la llegada de proyectos o grupos de población, se pueden llegar a presentar conflictos como desalojos con el uso de fuerza pública, segregación, pérdida de la tenencia de la tierra y propiedad y conflictos entre los habitantes originarios y los desarrolladores (Sabatini & Valadez, 2017; Valdez & Sabatini, 2017).

El concepto de gentrificación es utilizado para explicar el fenómeno de la llegada de personas de ingresos medios o altos a diversas zonas de las ciudades o áreas turísticas de México; sin embargo, este fenómeno no es igual a los procesos de gentrificación a los que se refería Glass en 1964.⁸⁵ En México, al igual que en diversos países de América Latina, el proceso de gentrificación es similar a fenómenos de segregación socio-territorial, en el que grupos de población son separados, marginados, apartados o excluidos del territorio, ya que la gentrificación no se encuentra concentrada en un solo lugar, sino que se extiende a áreas centrales o periféricas, urbanas y rurales. La existencia de estos procesos de gentrificación denota la ausencia de normas claras, regulaciones gubernamentales, alcance de desarrollos inmobiliarios que excluyen a las personas con menores ingresos y falta de planificación y ordenamiento urbano adecuados (Salas, Tapia, Garza, & Rosas, 2017).

Ausencia de vivienda adecuada durante la COVID-19

El 30 de marzo de 2020 se realizó la declaratoria de emergencia sanitaria por el virus SARS-COV2 (COVID-19), provocando que en México se comenzaran a tomar las acciones necesarias para evitar la propagación del virus, a través de la Secretaría de Salud (Consejo de Salubridad General, 2020).⁸⁶

Entre las medidas de seguridad sanitaria para la prevención de la COVID-19 en México, así como en el resto del mundo, se exhortó a la población a cumplir resguardo domiciliario, mantenerse al menos a 1.5 metros de otras personas, lavado frecuente de manos y permanecer en espacios ventilados.⁸⁷ Sin embargo, este tipo de estrategias manifestó la ausencia de espacios físicos adecuados para las personas dentro de sus viviendas,

⁸⁵ Esto debido a que el proceso de desplazamiento puede no suceder solo por la llegada de población con ingresos medios o altos en áreas centrales, sino por cuestiones como, cambio de uso de suelo, cambios en el valor de los inmuebles y el suelo, cambios o mejoras en el contexto urbano, cambios en la oferta de sitios históricos, o bien, el desalojo forzoso. Además, de la existencia de desplazamiento de población originaria en diversas zonas de los asentamientos, no solo en las áreas centrales, así como, en localidades rurales.

⁸⁶ Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590745&fecha=30/03/2020#gsc.tab=0

⁸⁷ Existen otras medidas; sin embargo, las que se mencionan en este párrafo son aquellas que inciden en la calidad y espacios de la vivienda. Dichas medidas están disponibles en la siguiente dirección electrónica: <https://coronavirus.gob.mx/>

mostrando brechas en la defensa contra la propagación del virus, así como problemas adicionales generados por las medidas de prevención de la COVID-19 (Hernández Sánchez, 2020; ONU-Habitat, 2020a).

Las características físicas de una vivienda como presencia de materiales endebles en sus techos, muros y pisos de tierra han mostrado estar asociadas a enfermedades respiratorias, gastrointestinales y la propagación de plagas, problemas que se acentuaron durante la crisis sanitaria, ya que las viviendas con materiales endebles carecían de los elementos necesarios para resguardar a sus habitantes de las condiciones del exterior (Ziccardi & Figueroa, 2021; OMS, 2018; Hernández Sánchez, 2020; Armenta, García, García, & Ortega, 2020). La presencia de estas características comprometió la capacidad de los hogares de hacer frente a la enfermedad y los contagios, además de hacer más compleja la atención de los familiares enfermos, lo que vulneró sus esfuerzos para combatir el virus.

Aunado a esto, la falta de servicios básicos en la vivienda, principalmente de agua potable y drenaje limitaron las acciones de sanidad de las personas y el cumplimiento de las recomendaciones gubernamentales respecto al lavado de manos y desinfección de espacios. La ausencia de disponibilidad de agua potable y de drenaje adecuado para la limpieza y desinfección de la vivienda, permitió que las partículas del virus permanecieran esparcidas en el aire, generando infecciones tanto de COVID-19 como de otras enfermedades (Armenta, García, García, & Ortega, 2020; OMS, 2018; Ziccardi & Figueroa, 2021; ONU, 2020; Hernández Sánchez, 2020).

Un aspecto relevante en las características de la vivienda fue la presencia de hacinamiento. Como se dijo anteriormente, una de las medidas para la prevención de contagios por la COVID-19 fue el distanciamiento social, algo que resultaba imposible para las viviendas hacinadas. La transmisión del virus vía aérea fue una de las principales formas de infección, elemento que se intensificaba en espacios cerrados, mal ventilados o con gran número de personas, por lo que, las personas que habitaban o permanecían en este tipo de espacios tenían mayores posibilidades de contagio. En este sentido, las viviendas con presencia de hacinamiento presentaban una limitante al no poder acatar las medidas de distanciamiento,

aislamiento físico o bien, el aislamiento de algún miembro de la familia enfermo (Armenta, García, García, & Ortega, 2020; OMS, 2018; Hábitat para la humanidad, 2020).

Un efecto asociado al hacinamiento, pero no exclusivo de esta condición, fue el incremento de la violencia intrafamiliar durante la emergencia sanitaria. Ante las medidas de resguardo domiciliario y las limitantes de la movilidad y el entorno hostil, se incrementó la presencia de estrés y ansiedad en los miembros de las familias, limitando sus habilidades de respuesta a diversas necesidades y detonando casos de violencia (Hernández Sánchez, 2020; ONU-Mujeres, s.f.). Al respecto, a inicios de la emergencia sanitaria, se observó un incremento en los reportes de violencia intrafamiliar, si bien, esta situación, se presentó en todos los grupos etarios, vulneró principalmente a menores de edad, mujeres y personas adultas mayores, quienes se vieron particularmente expuestos a sufrir agresiones sexuales, físicas y psicológicas (Silverio-Murillo, Balmori de la Miyar, & Hoehn-Velasco, 2020; INMUJERES, 2020; CIEG, s.f.; CNDH, 2020; ONU-Mujeres, 2021). Para 2021, el 8.5 % de las mujeres de 15 años o más percibió que los conflictos en el ámbito familiar iniciaron o aumentaron durante la emergencia sanitaria por la COVID-19 (INEGI, 2022b).

Aunado a lo anterior, durante el resguardo domiciliario por la COVID-19, se presentaron incrementos en los reportes de diferencias vecinales, tales como ruido por mascotas, niños o altos volúmenes de música, así como presencia de basura, generando problemas en las relaciones sociales entre los vecinos (Silverio-Murillo, Hoehn-Velasco, & Balmori de la Miyar, 2023).

Es importante resaltar que ni la COVID-19 ni las medidas de contención fueron las generadoras de violencia; sin embargo, el contexto exacerbó el riesgo y los factores relacionados a la exposición de mujeres, niñas, niños y adultos mayores a ser víctimas de violencia física, sexual y psicológica (CEPAL-UNICEF, 2020).

Condiciones de habitabilidad para las personas jornaleras agrícolas en los centros de trabajo

Las y los jornaleros agrícolas forman parte de un contexto en el que coexisten diversas condiciones de trabajo y de vida en términos sociodemográficos y cuya condición migrante o local presenta múltiples modalidades. Entre las condiciones laborales de este sector es posible visualizar salarios insuficientes, extensas jornadas de trabajo que presenta grandes exigencias físicas y riesgos para la salud, así como condiciones indignas de vida (CONEVAL, 2019).

Existen dos tipos de fuentes de origen de las personas jornaleras agrícolas en México. La población local de la región, dentro de los cuales pueden incluirse migrantes asentados y la población migrante que en muchas ocasiones son contratados desde sus lugares de origen para trabajar en los campos o bien, ellos por sus propios medios buscan trabajo en los distintos centros laborales agrícolas. En muchas ocasiones, la movilidad no es individual, sino que se trasladan familias enteras a fin de aprovechar la capacidad de trabajo de cada miembro (CONEVAL, 2019; Echeverría-González, Ávila-Mélendez, & Miranda-Madrid, 2014; Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas, 2019).

De manera general, las relaciones laborales de las y los jornaleros agrícolas son informales y de palabra, ya sea directamente con las empresas o a través de intermediarios, lo cual limita y condiciona las condiciones en las que harán el trayecto desde las localidades de origen, las formas y tiempos de pago, servicios de alimentación y el acceso a servicios médicos, educación y de vivienda para los trabajadores y sus familias en su caso (Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas, 2019).

Sin importar su lugar de origen, se han identificado prácticas de trabajo y condiciones de vida deplorables e indignas. Si bien, el problema no es generalizado, un gran número de personas trabajadoras agrícolas habita en lugares que no son adecuados para vivir, como bodegas, cocheras, porquerizas, galeras o viviendas improvisadas elaboradas con materiales de desecho como cartón, láminas, basura, etcétera (Espinoza, Aguillón, & Arista, 2021;

Echeverría-González, Ávila-Mélendez, & Miranda-Madrid, 2014; Moreno-Mena & Niño-Contreras, 2004).

Este tipo de viviendas carecen de servicios básicos como agua potable, drenaje o electricidad, espacios suficientes como baños o lugares para cocinar, así como hacinamiento, provocando inseguridad a los miembros del hogar, principalmente menores de edad y mujeres (Espinoza, Aguillón, & Arista, 2021). Esto ha forzado a las y los jornaleros agrícolas a realizar adaptaciones para mejorar la vivienda cuando les es posible, a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y descanso, en ocasiones bajo vigilancia, acoso y extorsiones de los intermediarios o prestadores de servicios de las empresas (Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas, 2019). Cuando estas mejoras no son posibles, provocan que vivan en condiciones indignas y deficientes (Echeverría-González, Ávila-Mélendez, & Miranda-Madrid, 2014; Moreno-Mena & Niño-Contreras, 2004).

Durante la pandemia generada por la COVID-19, para este grupo de la población era imposible cumplir con las medidas de prevención de contagio, ya que no contaban con agua y drenaje para el lavado de manos y la limpieza de los espacios y había hacinamiento en las viviendas improvisadas (Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas, 2021).

Por otra parte, la falta de espacios adecuados y suficientes limita que aquellos menores de edad que siguen estudiando, puedan estudiar y concentrarse. Además, ante la presencia de enfermedades, el hacinamiento limita la capacidad de aislamiento de la persona enferma, así como de brindar los cuidados necesarios (Velasco Ortiz, 2013).

La identificación y reconocimiento de las condiciones en las que se encuentra este grupo y sus familias han generado reformas de ley en el Congreso de la Unión.⁸⁸ Específicamente, las modificaciones a la Ley Federal del Trabajo, en su artículo, 283 fracciones II y III, establecieron que las personas empleadoras tienen las obligaciones especiales de proveer

⁸⁸ Véase el *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y de la Ley del Seguro Social, en materia de derechos laborales de las personas trabajadoras del campo* disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5715043&fecha=24/01/2024#gsc.tab=0

gratuitamente habitaciones a las personas trabajadoras del campo y, en su caso, a sus familiares y dependientes económicos que las acompañen. Estas habitaciones deben garantizar un estándar de habitabilidad en condiciones dignas e incluir piso firme, agua potable, baños, regaderas, lavaderos y comedores (fracción II). Asimismo, se estableció la obligatoriedad de las personas empleadoras (fracción III) para mantener habitaciones en condiciones dignas y de habitabilidad, haciendo las reparaciones necesarias y convenientes.

Vivienda como instrumento de inversión

La vivienda resulta atractiva como inversión debido a que actúa como una forma de garantía valiosa, considerando que tiene un valor fijo seguro o estable, llegando a ser objeto de financiarización (Hernández F. , 2021).

De acuerdo con la relatora especial sobre la vivienda adecuada, Leilani Farha (2017), la financiarización de la vivienda se refiere a los cambios estructurales de los mercados de vivienda y financieros, dando lugar a que la vivienda sea considerada una mercancía, es decir, una forma de acumulación de riqueza y, a menudo, una garantía de los instrumentos financieros que se comercializa y se vende en los mercados mundiales (ACNUDH, 2017). Es decir, la vivienda es utilizada como un vehículo financiero y no como una necesidad y un derecho al cual tienen acceso las personas, por lo que el valor de cambio de la vivienda, es decir, como un bien económico, se sobrepone al valor de uso, como satisfactor de una necesidad (ACNUDH, 2017).

Así, en la financiarización de los inmuebles intervienen diversos capitales (público, privado o social) y ofertas: productivo (industria de la construcción), rentista (alquiler de espacios) y financiero (hipotecas para la adquisición de inmuebles), por lo que la financiarización no se reduce a un tipo de edificio, sector o región (Delgadillo V. , 2021; Delgadillo V. , 2021a).

El aumento en la inversión de capital en los mercados de vivienda no debe confundirse con la producción de vivienda y los beneficios derivados de ella. La mayor parte de las transacciones inmobiliarias no crean viviendas ni empleo seguro a largo plazo. Por ejemplo, la proliferación de inversiones tanto nacionales y extranjeras en propiedades de alquiler de

corto plazo, como el de las aplicaciones digitales, ha contribuido en el aumento del precio de vivienda y a la gentrificación de los barrios, sin crear vivienda para la población local (ACNUDH, 2017; Mendoza, 2016; Sabatini & Valadez, 2017; Delgadillo V. , 2021a).

Por otra parte, un número considerable de viviendas que son propiedad de inversores se quedan simplemente vacías. Los mercados de vivienda responden a las preferencias de los inversores y no a las necesidades de la comunidad, por lo que las necesidades comunitarias suelen ser sustituidas por las utilidades de las viviendas dirigidas a la población de mayores ingresos, empleando estrategias de especulación de precios de la vivienda, dejando las viviendas vacías porque esa es la mejor manera de obtener un beneficio rápidamente (ACNUDH, 2010; de la Peña & Jaramillo-Molina, 2023; Hernández F. , 2021).

La financiarización de la vivienda ha modificado la relación del Estado con la producción de la vivienda y su acceso. Las políticas para garantizar el acceso a la vivienda de las personas se han enfocado en la instalación de instituciones financieras y el otorgamiento de créditos, lo que parece satisfacer una necesidad del mercado financiero y no la atención de las necesidades de vivienda de las personas (ACNUDH, 2017). Por ejemplo, de acuerdo con la relatora especial de vivienda adecuada, a partir del 2003, en México se experimentó un incremento en el otorgamiento de préstamos hipotecarios; sin embargo, los beneficios de este auge no se ampliaron a los hogares más necesitados, no obstante, las medidas adoptadas por el Estado para estabilizar el sector financiero resultaron atractivas para las corporaciones financieras, los fondos de pensiones y las empresas de capital privado, que han pasado a ser agentes importantes del mercado de vivienda en el país (ACNUDH, 2017).

La financiarización de la vivienda ha permitido explicar algunas de las causas por las cuales los precios del mercado de vivienda han aumentado de manera significativa en los últimos años y como la oferta de vivienda construida está concentrada principalmente al sector de mayores ingresos, fungiendo como elemento de acumulación de riqueza y no encaminada a la atención de las necesidades de vivienda de la población en general (de la Peña & Jaramillo-Molina, 2023; ACNUDH, 2017).

CAPÍTULO 3. BRECHAS EN EL DISFRUTE DEL DERECHO A LA VIVIENDA

En el capítulo anterior se presentó el diagnóstico del estado actual en el disfrute del derecho a la vivienda, donde se hace una revisión de cada una de las dimensiones, de las subdimensiones y de los elementos que se incluyen en el modelo analítico para el estudio del derecho a la vivienda.

El propósito de este capítulo es identificar y analizar, a partir de la información disponible y presentada en el capítulo anterior, las brechas en el disfrute del derecho a la vivienda, las cuales se consideran los focos de atención más urgentes, ya sea entre grupos de personas, regiones u otros. Se problematizan aspectos relacionados con la desigualdad en el disfrute del derecho y en las dimensiones de disponibilidad, accesibilidad y calidad. El periodo de análisis, en general, abarca de 2016 a 2022, según la fuente de información de referencia.

El estudio de las brechas se lleva a cabo principalmente en cinco grupos de población, derivado de los hallazgos y resultados del diagnóstico, así como en la información disponible: i) población con discapacidad física; ii) población indígena; iii) población en situación de pobreza; iv) seguridad de la tenencia según sexo y, v) población rural y urbana.

Vale la pena mencionar que, dentro de estos grupos serán visibles varias intersecciones en tanto que las personas pueden presentar una o más de estas condiciones o situaciones que determinan los cinco conjuntos a analizar. Por lo tanto, vale aclarar que la selección de estos grupos no solo tiene que ver con el volumen o intensidad de la problemática identificada en la población de estudio, sino que también guarda relación con la cantidad de desventajas que se pueden acumular en un mismo grupo para el disfrute del derecho a la vivienda e, incluso, otros derechos.

Población con discapacidad física

Para el pleno disfrute del derecho a la vivienda es necesario que todos sus integrantes accedan a ella sin límite alguno; sin embargo, para la población con discapacidad física este sigue siendo un reto. Las viviendas e incluso los barrios son tradicionalmente diseñados para

las personas sin discapacidad lo que da como resultado la exclusión y marginación de la población con discapacidad (ONU-Habitat, 2009).

En 2020, 9.1 millones de personas, es decir, el 7.3 % de la población declaró poca o mucha dificultad o no posibilidad de caminar, subir y bajar escaleras, bañarse, vestirse o comer (INEGI, 2021a). Estas discapacidades o limitaciones tienen implicación directa en el uso de la vivienda.⁸⁹

En 2022, a nivel nacional había 3.6 millones de personas con discapacidad en situación de pobreza, lo que representaba el 41.2 % de la población con discapacidad, mientras que, de las personas sin discapacidad el 35.9 % se encontraban en situación de pobreza (CONEVAL, 2023). Además, en ese mismo año, el 8.4 % de la población con discapacidad presentaba la carencia por calidad y espacios de la vivienda, mientras que, en la población sin discapacidad, dicha carencia estaba presente en el 9.1 %. La carencia por servicios básicos en la vivienda estaba presente en el 20.4 % de la población con discapacidad; mientras que en la población sin discapacidad este porcentaje era de 17.6 % (CONEVAL, 2023).

La edad es un factor asociado a las limitaciones o discapacidades, ya que solo el 2.1 % de la población de 0 a 14 años la padecía, porcentaje que aumenta al 4.8 % para la población de 15 a 64 años, y hasta el 43.3 % para la población de 65 años y más. En este último grupo, las limitaciones físicas se van haciendo más presentes con el paso de la edad, ya que la población de 65 a 69 años experimentó limitaciones o discapacidades en el 27.4 % de las personas; el porcentaje ascendió al 87.3 % para las personas de 85 años y más (cuadro 22) (INEGI, 2021a).

⁸⁹ El INEGI identifica a las personas con discapacidad como aquellas que tienen dificultad para llevar a cabo actividades consideradas básicas, como: ver, escuchar, caminar, recordar o concentrarse, realizar su cuidado personal y comunicarse. En el cuadro 22 se contabiliza a toda la población que declara alguna dificultad sin importar si es mucha o poca.

Cuadro 22. México: condiciones de discapacidad física y de movilidad por grupos etarios, 2020

Grupo de edad	Población total (miles)	Población que declaró poca o mucha dificultad de caminar, subir y bajar escaleras, bañarse, vestirse o comer (miles)	Porcentaje
Total	126,014	9,147	7.3
0-14 años	31,755	678	2.1
15-64 años	83,663	3,997	4.8
65-69 años	3,645	997	27.4
70-74 años	2,647	972	36.7
75-79 años	1,815	861	47.5
80-84 años	1,175	735	62.5
85 años y más	1,040	907	87.3

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2021a).

Una consecuencia de estas limitaciones físicas es que la vivienda en la que se habita no es acorde con estas limitaciones o discapacidades, por lo que se requiere una diferente. Esto se debe, por ejemplo, a la necesidad de subir escaleras, de no haber espacios apropiados dentro de la vivienda, de su no accesibilidad para la movilidad cotidiana o la no accesibilidad para familiares y para personas que cuiden a las personas con discapacidad.

Aunado a lo anterior, la seguridad de la tenencia y el acceso a créditos, tanto públicos como privados, resulta una limitante para las personas con discapacidad, ya que generalmente, no cuentan con los ingresos suficientes tanto para la adquisición de una vivienda como para su arrendamiento, por lo que son vulnerables a desalojos forzosos y condiciones de vivienda inadecuada (ONU-Habitat, 2009; Medina Conde & Flores Ilhuicatzí, 2021).

Población indígena

En 2022, había 36.9 millones de viviendas particulares habitadas, en 3.2 millones de estas había al menos una persona que declaró hablar alguna lengua indígena. El porcentaje de viviendas con al menos un habitante que hablaba lengua indígena fue de 8.8 %. El promedio de residentes en las viviendas con población indígena era mayor que en las no indígenas, 4.1 contra 3.4. Por otro lado, en el 26.7 % de las viviendas con al menos un hablante de

lengua indígena se reconoció a una mujer como jefa de hogar, porcentaje que era del 33.0 % en los hogares no indígenas (INEGI, 2023).

Para 2022, el 65.2 % de la población indígena, es decir, 8.3 millones de personas, se encontraba en situación de pobreza, mientras que esta situación se presentaba en el 33.1 % de la población no indígena. Durante el mismo año, el 26.4 % de la población indígena presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda, situación que se presentaba en el 7.2 % de las personas no indígenas. Respecto a la carencia por acceso a servicios básicos, el 58.0 % de la población indígena la presentaban, en tanto que este porcentaje era del 13.4 % de la población no indígena (CONEVAL, 2023).

En 2022, el 66.0 % de las mujeres indígenas se encontraban en situación de pobreza, mientras que esta situación se observó en el 64.5 % de los hombres. En cuanto a la carencia por calidad y espacios de la vivienda, esta era presentada por el 25.9 % de las mujeres indígenas y por el 27.0 % de los hombres indígenas. Asimismo, la carencia por servicios básicos en la vivienda era presentada por el 57.7 % de las mujeres indígenas y el 58.2 % de hombres indígenas (cuadro 23) (CONEVAL, 2023). Si bien, dentro de la población indígena, las diferencias en estas carencias son mínimas, se observa una notable diferencia respecto a la población no indígena, lo que evidencia la importancia en la atención a este grupo de población para avanzar en la garantía del derecho.

Cuadro 23. México: porcentaje de la población según situación de pobreza y pertenencia étnica, 2022

Situación de pobreza	Mujeres indígenas	Hombres indígenas	Población indígena	Población no indígena
Población en situación de pobreza	66.0	64.5	65.2	33.1
Población en situación de pobreza moderada	39.2	38.7	39.0	28.2
Población en situación de pobreza extrema	26.8	25.7	26.3	5.0
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	25.9	27.0	26.4	7.2
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	57.7	58.2	58.0	13.4

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Anexo Estadístico. Medición Multidimensional de la Pobreza, 2022 (CONEVAL, 2023).

En 2022, el 77.6 % de las viviendas con al menos un integrante hablante de lengua indígena tenía vivienda propia, en contraste con el 60.2 % de las viviendas sin hablantes de lengua indígena (INEGI, 2023). Además, el 26.9 % de las viviendas propias donde residía una persona hablante eran autoconstruidas, frente al 16.8 % de las viviendas propias en los hogares sin hablante de lengua indígena (INEGI, 2023).

Las brechas más acuciantes en los hogares indígenas se relacionan con la calidad de la vivienda en la que residen. Si bien, el tamaño de esta no muestra gran diferencia, siendo un promedio de 2.1 dormitorios en las viviendas no indígenas frente a 1.9 dormitorios en viviendas indígenas, las desventajas que inciden en el derecho a la vivienda de calidad son: falta de escrituras; falta de chimenea cuando se utiliza leña o carbón para cocinar; piso de tierra, y no disponibilidad del servicio de recolección de residuos sólidos (cuadro 24) (INEGI, 2023).

Cuadro 24. México: brecha en las viviendas con al menos una persona hablante de lengua indígena en variables seleccionadas, 2022

Variable	Total	No indígena	Indígena
Residentes promedio de la vivienda	3.5	3.4	4.1
Porcentaje de viviendas con jefatura femenina	32.4	33.0	26.7
Porcentaje de viviendas autoconstruidas	17.7	16.8	26.9
Porcentaje de viviendas propias	61.7	60.2	77.6
Porcentaje de viviendas propias sin escrituras	23.7	22.3	34.4
Número de dormitorios promedio	2.1	2.1	1.9
Antigüedad promedio años	24.1	24.7	19.2
Porcentaje de viviendas que utilizan leña o carbón para cocinar sin chimenea	9.9	6.5	46.0
Porcentaje de viviendas con piso de tierra	2.6	1.8	11.5
Porcentaje de viviendas que quema o entierra la basura	9.6	7.0	35.9

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022 (INEGI, 2023).

La primera tiene que ver con la manera en la que se accede a la vivienda, en muchos casos ubicada en suelo comunal o ejidal y que no permite tener escrituras. Las dos siguientes están

relacionados con la calidad y los servicios de la vivienda y que son un reflejo del bajo ingreso promedio de esta población y de un reto en la provisión de servicios públicos por parte de los gobiernos. Por último, la brecha en la recolección de basura, de igual forma, habla de una necesidad de ampliar la cobertura en la provisión de servicios públicos donde se ubica esta población.

Población en situación de pobreza

El CONEVAL define a la población en situación de pobreza de la siguiente manera: “una persona se encuentra en situación de pobreza multidimensional cuando no tiene garantizado el ejercicio de al menos uno de sus derechos para el desarrollo social, y sus ingresos son insuficientes para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades” (CONEVAL, 2019). Es decir, que una persona se encuentra en situación de pobreza multidimensional cuando su ingreso es menor a la línea de pobreza por ingresos,⁹⁰ además de presentar al menos una carencia social.⁹¹

La variable más significativa en el comportamiento de la demanda de vivienda es el ingreso de la persona o de los hogares; de ahí la estrecha asociación que existe entre pobreza y demanda de vivienda, así como del vínculo entre pobreza y derecho a la vivienda. De acuerdo con los resultados de la medición multidimensional de la pobreza 2022 (CONEVAL, 2023), en ese año 46.8 millones de personas se encontraban en situación de pobreza multidimensional, lo que representaba el 36.3 % de la población total del país. Esta población en situación de pobreza no tenía el ingreso suficiente para cubrir sus necesidades alimentarias y no alimentarias, además de tener, en promedio, 2.6 carencias sociales. La carencia más recurrente era acceso a la seguridad social, en tanto que la de menor porcentaje era la de calidad y espacios en la vivienda.

⁹⁰ La línea de pobreza por ingresos identifica a la población que no cuenta con los recursos monetarios suficientes para adquirir los bienes y servicios que precisa para satisfacer sus necesidades alimentarias y no alimentarias (CONEVAL, 2019).

⁹¹ Las carencias sociales son seis: i) rezago educativo; ii) carencia por acceso a servicios de salud; iii) carencia por acceso a la seguridad social; iv) carencia por calidad y espacios de la vivienda; v) carencia por acceso a los servicios básicos de la vivienda, y vi) carencia por acceso a la alimentación nutritiva y de calidad (CONEVAL, 2019).

Conforme se incrementa el ingreso promedio mensual de los habitantes de las viviendas, disminuía el porcentaje destinado al consumo de vivienda.⁹² En el decil I se destinaba en promedio el 17.6 %, mientras que en el decil X se destinaba el 9.8 % (INEGI, 2023). Las condiciones de la vivienda son progresivas conforme se incrementa el ingreso de las viviendas. Esto significa que, al aumentar el ingreso, aumenta su propensión a vivir en una vivienda de mejor calidad; aspecto que en última instancia repercute en el disfrute del derecho a la vivienda. En caso contrario, al disminuir el ingreso del hogar hay mayores probabilidades de comprometer su derecho a la vivienda. Por ejemplo, en el decil I el porcentaje de viviendas con agua fuera de esta y que carecía de abasto diario de agua era del 24.6 % y 14.1 % respectivamente, porcentajes que disminuyen al 9.5 % y al 10.0 % para el decil V, respectivamente, y al 1.8 % y el 6.0 % para las viviendas del decil X (cuadro 25) (INEGI, 2023).

Cuadro 25. Tamaño y características de la vivienda según deciles de ingreso per cápita de los integrantes de las viviendas, 2022

Variable	Ingreso corriente promedio mensual ⁹³	Porcentaje promedio del gasto mensual en vivienda	Número promedio de dormitorios	Porcentaje de viviendas con techo de palma o teja	Porcentaje de viviendas con piso de tierra	Porcentaje de viviendas con agua fuera de la vivienda	Porcentaje de viviendas que no recibe agua todos los días ¹	Porcentaje de viviendas que no tienen chimenea cuando cocinan con leña o carbón
Decil I	5,065.7	17.6	1.9	31.0	38.3	24.6	14.1	35.7
Decil II	8,545.3	11.3	2.0	17.3	18.4	17.9	13.4	19.8
Decil III	10,840.4	10.8	2.1	10.3	12.5	14.0	12.2	13.8
Decil IV	12,816.0	9.8	2.1	13.7	9.8	11.2	11.3	9.8

⁹² Este gasto incluye los desembolsos por renta, impuesto predial, pagos de derechos por la provisión de servicios públicos, gastos de limpieza y reparaciones o remodelaciones.

⁹³ Como se mencionó en la nota 42, el *Ingreso Corriente Promedio Mensual* se compone por la suma de los ingresos monetarios y no monetarios por trabajo, rentas y transferencias; se excluye la estimación del alquiler de la vivienda, al representar ingresos que difícilmente disponen los hogares para satisfacer sus necesidades (CONEVAL, 2019, p.46); también se excluyen otros ingresos corrientes, debido a que la precisión estadística medida a través de sus coeficientes de variación es superior a 0.15 cuando la información se desagrega en deciles y entidades federativas, como se puede ver en el Cuadro 3.5 de los tabulados de precisión estadística de la ENIGH.

Variable	Ingreso corriente promedio mensual ⁹³	Porcentaje promedio del gasto mensual en vivienda	Número promedio de dormitorios	Porcentaje de viviendas con techo de palma o teja	Porcentaje de viviendas con piso de tierra	Porcentaje de viviendas con agua fuera de la vivienda	Porcentaje de viviendas que no recibe agua todos los días ¹	Porcentaje de viviendas que no tienen chimenea cuando cocinan con leña o carbón
Decil V	14,680.9	10.1	2.1	9.1	5.9	9.5	10.0	7.2
Decil VI	16,763.1	9.7	2.1	9.3	4.6	7.3	9.1	5.0
Decil VII	19,048.4	9.5	2.2	4.3	3.5	6.1	8.7	3.7
Decil VIII	21,946.5	9.6	2.2	2.8	3.0	4.4	8.0	2.4
Decil IX	26,917.0	10.1	2.1	1.2	2.2	3.1	7.1	1.7
Decil X	50,336.0	9.8	2.2	1.0	1.7	1.8	6.0	0.9

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022 (INEGI, 2023).

Notas: ¹ Se considera el totalidad de viviendas, sin importar si se cuenta con agua entubada en la vivienda o no.

Los totales nacionales podrían variar respecto a la Medición Multidimensional de la Pobreza en México debido a los totales de población que se toman en cuenta para ambas estimaciones.

Algunos de los retos para mejorar las condiciones de las viviendas habitadas por personas en situación de pobreza son los siguientes: contar con agua dentro de la vivienda, y que esa agua se reciba todos los días; atender las viviendas que no cuentan con chimenea cuando se utiliza leña o carbón para cocinar; avanzar en la atención de las viviendas que tienen piso de tierra, característica que se concentra en los tres primeros deciles de ingreso.

Seguridad de la tenencia según sexo

Como se mencionó, la jefatura de hogar según sexo no constituye un factor que marque diferencia en la falta de escrituras a nombre de la persona propietaria. No obstante, las brechas por sexo sí resultan evidentes en los números absolutos de propietarios y los porcentajes por sexo al interior de cada grupo de edad.

De los 19 millones de personas de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal en 2022, el 58.3 % eran hombres y 41.7 % mujeres. Entre 2016 y 2022, esta proporción de las mujeres se mantuvo relativamente estable, es decir, constituía alrededor de cuatro de cada diez propietarios, una distribución que para los totales se replica independientemente de la situación de pobreza o no pobreza (cuadro 26) (CONEVAL, s.f.a).

Cuadro 26. México: totales y porcentajes de mujeres y hombres de 18 años y más con propiedad o copropiedad legal de la vivienda, según grupos de edad y situación de pobreza, 2016-2022

Grupos de edad	2016			2018			2020			2022		
	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total propietarios o copropietarios legales	Hombres (%)	Mujeres (%)
<i>Propietarios totales</i>												
18-44	4,876,590	62.4	37.6	4,687,326	63.0	37.0	4,312,937	61.8	38.2	4,580,384	61.4	38.6
45-64	7,297,437	59.5	40.5	7,907,793	59.6	40.4	8,462,744	59.2	40.8	8,990,035	58.9	41.1
65 o más	3,909,329	57.6	42.4	4,316,045	56.6	43.4	5,096,468	56.2	43.8	5,514,524	54.7	45.3
Total	16,083,356	59.9	40.1	6,911,164	59.8	40.2	17,872,149	59.0	41.0	19,084,943	58.3	41.7
<i>Propietarios en situación de pobreza</i>												
18-44	1,411,138	64.4	35.6	1,393,526	64.2	35.8	1,418,504	63.7	36.3	1,252,578	62.7	37.3
45-64	2,091,015	62.2	37.8	2,131,688	62.7	37.3	2,587,857	62.6	37.4	2,141,220	61.5	38.5
65 o más	1,487,901	58.7	41.3	1,638,911	57.4	42.6	1,660,163	55.0	45.0	1,484,714	55.9	44.1
Total	4,990,054	61.8	38.2	5,164,125	61.4	38.6	5,666,524	60.7	39.3	4,878,512	60.1	39.9
<i>Propietarios en situación de no pobreza</i>												
18-44	3,465,452	61.5	38.5	3,293,800	62.5	37.5	2,894,433	60.8	39.2	3,327,806	60.9	39.1
45-64	5,206,422	58.4	41.6	5,776,105	58.4	41.6	5,874,887	57.7	42.3	6,848,815	58.1	41.9
65 o más	2,421,428	56.9	43.1	2,677,134	56.2	43.8	13,436,305	56.8	43.2	4,029,810	54.3	45.7
Total	11,093,302	59.0	41.0	11,747,039	59.0	41.0	2,205,625	58.2	41.8	14,206,431	57.7	42.3

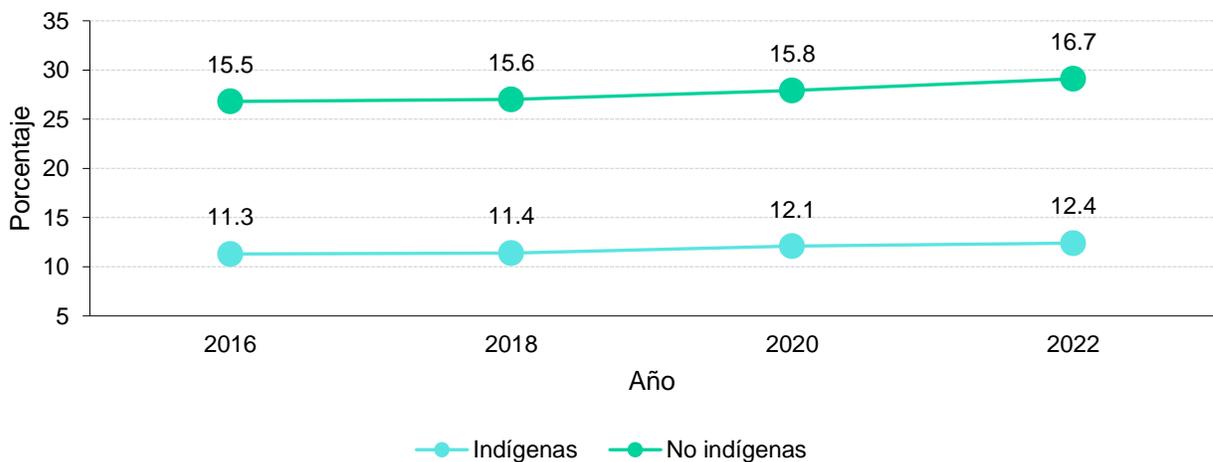
Fuente: elaboración del CONEVAL con base en el Sistema de Indicadores sobre Pobreza y Género, 2016-20222 (CONEVAL, s.f.a).

Es importante destacar que las brechas más agudas entre hombres y mujeres con propiedad o copropiedad legal se manifiestan entre las mujeres de 18 a 44 años en situación de pobreza. En el subgrupo de propietarios en situación de pobreza de 18 a 44 años en 2022, solo el 37.3 % se conformaba por mujeres y el 62.7 % por hombres, una diferencia máxima de 25.4 puntos porcentuales, siendo la mayor brecha por sexo entre cualquiera de los subgrupos.

Entre las personas que no se encontraban en situación de pobreza en 2022, la mayor brecha también se da respecto a las mujeres de 18 a 44 años, una diferencia de 21.8 puntos porcentuales, en este caso la brecha es menor que entre las mujeres en situación de pobreza (CONEVAL, s.f.a).

Otra brecha significativa se revela si se observa la propiedad o copropiedad legal entre las mujeres según pertenencia étnica. En 2022, el 12.1 % de las mujeres indígenas gozaba de propiedad o copropiedad legal; esta cifra es menor que entre las mujeres no indígenas, donde el porcentaje era de 15.8 %. Ambas proporciones son calculadas con relación al total de cada grupo de mujeres. Entre 2016 y 2020, la brecha entre mujeres indígenas y no indígenas ha disminuido de 4.2 a 3.7 puntos porcentuales (gráfica 24) (CONEVAL, s.f.).

Gráfica 24. México: brecha en el porcentaje de mujeres con propiedad o copropiedad legal de la vivienda según pertenencia étnica, 2016-2022



Fuente: elaboración del CONEVAL con información del *Sistema de Información de Derechos Sociales 2016-2022* (CONEVAL, s.f.).

Población rural y urbana

La distribución territorial de la población en México se caracteriza por un patrón dual de concentración en pocos puntos o ciudades, y de dispersión en un gran número de núcleos y comunidades. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, en 2020 había 189,432 localidades en el país, de las cuales 185,243 eran menores a 2,500 habitantes, vinculadas a la población rural, mientras que 3,448 tenían entre 2,500 y 14,999 habitantes, asociadas a población mixta rural-urbana y las localidades de 15,000 habitantes y más sumaban 741, con población urbana.

La población rural se define genéricamente como aquella que reside en localidades de reducido tamaño de población, que es la que sustenta a las actividades agropecuarias y que aprovecha recursos naturales existentes. Su productividad es reducida y buena parte de la producción agropecuaria se utiliza para autoconsumo, por lo que, en vez de desempeñar una función económica relevante, se tiene un sustantivo cometido social que se interrelaciona con aspectos agrarios relacionados con la propiedad del suelo en las modalidades privada, comunal y ejidal (Bartra, 2008). Por su parte, la población urbana reside en localidades ordenadas según su tamaño y posición geográfica, que se expresa en el sistema nacional de ciudades. Este ordenamiento también se relaciona con las funciones económicas que desempeña cada ciudad, con las condiciones de vida de su población residente y con los vínculos e interrelaciones que se llevan a cabo entre las ciudades (Unikel, Ruíz, & Garza, 2016).

En 2022, de las personas que habitaban en localidades rurales, 15.5 millones, es decir, el 48.8 % de la población se encontraba en situación de pobreza. Respecto a la población que presentaba carencia por calidad y espacios de la vivienda, este porcentaje era del 16.5 % y en cuanto a la carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda lo presentaba el 46.5 % (cuadro 27) (CONEVAL, 2023).

Cuadro 27. México: personas en situación de pobreza, según ámbito de residencia, 2022

Indicador	Rural ¹		Urbano ²	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Población en situación de pobreza	15.5	48.8	31.3	32.2
Población en situación de pobreza moderada	10.8	33.9	26.9	27.7
Población en situación de pobreza extrema	4.7	14.9	4.4	4.5
Carencia por calidad y espacios de la vivienda	5.2	16.5	6.4	6.6
Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	14.8	46.5	8.2	8.4

Fuente: elaboración del CONEVAL con información del Anexo estadístico. Medición multidimensional de la pobreza, 2022 (CONEVAL, 2023).

Nota: ¹ Se considera a la población que habitan en localidades menores a los 2,500 habitantes.

² Se considera a la población que habita en localidad de 2,500 habitantes o más.

En cuanto a la población que habitaba en localidades urbanas, el 32.2 % se encontraba en situación de pobreza, es decir, 31.3 millones de personas, de las cuales, 6.4 millones (6.6 %) carecían de calidad y espacios de la vivienda; y 8.2 millones (8.4 %) carecían de acceso a servicios básicos en la vivienda (CONEVAL, 2023).

Por otro lado, las problemáticas vinculadas con la dimensión calidad se presentan principalmente en las localidades rurales, por ejemplo, las viviendas con piso de tierra o las viviendas sin chimenea cuando se utiliza leña o carbón para cocinar. Mientras que, en las localidades rurales y en aquellas mayores a los 100,000 habitantes se concentran las problemáticas de viviendas con hacinamiento y de viviendas sin agua potable todos los días (cuadro 28).

Cuadro 28. México: distribución porcentual de problemáticas en el derecho a la vivienda por tamaño de localidad, 2022

Grupo	Valor absoluto	Localidades menores a 2,500 habitantes	Localidades de 2,500 a 14,999 habitantes	Localidades de 15,000 a 99,999 habitantes	Localidades de 100,000 habitantes o más
Viviendas prestadas	4,533,666	21.2	13.7	15.3	49.7
Viviendas intestadas	876,601	19.4	11.5	13.6	55.6

Grupo	Valor absoluto	Localidades menores a 2,500 habitantes	Localidades de 2,500 a 14,999 habitantes	Localidades de 15,000 a 99,999 habitantes	Localidades de 100,000 habitantes o más
Viviendas propias sin escrituras	8,405,150	47.7	17.5	10.6	24.2
Viviendas con piso de tierra	962,343	60.1	17.6	8.3	13.9
Viviendas con hacinamiento	1,809,967	38.9	19.1	13.7	28.3
Viviendas sin chimenea cuando utilizan leña o carbón al cocinar	3,666,870	70.5	18.5	6.6	4.4
Viviendas sin provisión de agua potable todos los días ¹	14,061,604	33.1	17.9	16.1	32.9

Fuente: elaboración del CONEVAL con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022 (INEGI, 2023).

Nota:¹ Se considera la totalidad de viviendas, sin importar si se cuenta con agua entubada en la vivienda.

La información presentada refleja las desigualdades en relación con el derecho a la vivienda entre la población urbana y rural. Particularmente, la carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda llama la atención en cuanto a las diferencias, tanto en puntos porcentuales como en población, entre los dos ámbitos de residencia, por lo que resulta importante que la atención de la población tome en cuenta estas diferencias.

CAPÍTULO 4. RETOS PARA LA GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

En este capítulo se presentan los principales retos para garantizar el derecho a la vivienda en México. Estos se construyen a partir de las problemáticas encontradas en este diagnóstico y se entienden como los aspectos que impiden o que obstaculizan la disponibilidad, el acceso y la calidad de la vivienda. Los retos deben ser atendidos por el Estado como el garante de los derechos sociales.

Los retos que a continuación se presentan se dividen en cinco grandes temas que, al interior, pueden incluir particularidades o problemáticas que merecen una mención especial por su relevancia en el ejercicio del derecho y el estatus que guardan de acuerdo con el diagnóstico presentado. Asimismo, se reconoce que estos retos muestran intersecciones en tanto que la presencia de una problemática puede agudizar o determinar otras y también presentarse varios retos en la garantía del derecho de un mismo grupo poblacional.

Vale la pena mencionar que, como se pudo ver a lo largo del diagnóstico, las problemáticas relacionadas con el derecho a la vivienda son diversas y se relacionan de manera transversal con los elementos del marco analítico, además de que distintos grupos presentan brechas en su cumplimiento; sin embargo, en un esfuerzo por sintetizar y orientar la acción gubernamental se presentan los que se consideran prioritarios de atender.

A. En 2022, el 9.1 % de la población presentaba carencia por calidad y espacios en la vivienda; la prevalencia de esta carencia contribuye a la vulnerabilidad de los habitantes a la intemperie, riesgos para la salud u otros fenómenos externos y peligros estructurales.

Como ya se mencionó, de acuerdo con los resultados de la medición multidimensional de la pobreza, en 2022, 11.7 millones de personas (9.1%) presentaba carencia por calidad y espacios en la vivienda. Esta carencia se manifestó en mayor medida en localidades rurales, es decir, de 2,499 habitantes o menos (16.5 %) y en localidades de 2,500 a 14,999 habitantes (11.4 %). Por grupos de población, se identificó una amplia brecha entre las personas hablantes de lengua indígena; en el caso de las mujeres indígenas con el 28.8 %, mientras

que en las mujeres no indígenas el porcentaje fue del 7.3 %. La brecha entre hombres hablantes de lengua indígena (30.3 %) y no hablantes (7.6 %) fue similar que en las mujeres (CONEVAL, 2023). En 2022, el hacinamiento (5.8 %) y el piso de tierra (2.9 %) fueron los componentes del indicador de calidad y espacios en la vivienda con los porcentajes más altos en la medición de esta carencia.

Reto específico A1. En 2022, el 5.8 % de las personas habitaba en viviendas con hacinamiento, lo que afecta principalmente a las viviendas en localidades rurales.

Los mayores porcentajes de población en viviendas con presencia de hacinamiento se encontraron en las siguientes entidades federativas: Guerrero (17.8 %), Chiapas (16.3 %), Campeche (12.3 %), Quintana Roo (11.3 %) y Yucatán (11.1%) (CONEVAL, 2023). Por otra parte, el 38.9 % de las viviendas ubicadas en localidades menores a 2,500 habitantes, presentaban hacinamiento, contra el 28.3 % de las viviendas ubicadas en las localidades mayores a los 100,000 habitantes (INEGI, 2023).

Las viviendas con hacinamiento impiden contar con privacidad a las personas que la habitan, lo cual podría aumentar la exposición de mujeres y menores de edad a situaciones de violencia doméstica y sexual (ACNUDH, s.f.). Como se mencionó anteriormente, el hacinamiento también se vincula con la transmisión de enfermedades en las viviendas como ocurrió durante la emergencia sanitaria ocasionada por la COVID-19, ya que la población contagiada permanece en contacto con el resto de los habitantes, generando contagios. Además, la ausencia de espacios podría generar condiciones en los que la ventilación y el saneamiento no sean los adecuados (UN-Habitat, 2020; CEPAL, 2021; Ortega, Armenta, García, & García, 2020).

Reto específico A2. En 2022, el 2.9 % de las personas habitaba en viviendas con piso de tierra, lo que se presentaba principalmente en localidades rurales, viviendas con población hablante indígena y hogares de menores ingresos.

En 2022, los porcentajes más altos de personas en viviendas con piso de tierra se concentraban en Guerrero (11.7 %), Oaxaca (11.0 %) y Chiapas (9.8 %) (CONEVAL, 2023). Para este mismo año, el 60.1 % de las viviendas en localidades menores a 2,500 habitantes, tenían piso de tierra, problemática que se presentaba en el 11.5 % de las viviendas en donde al menos una persona declaró ser hablante de lengua indígena (INEGI, 2023).

En el mismo sentido, los hogares con menores ingresos también presentaban un mayor porcentaje de viviendas con piso de tierra. Para los deciles I y II, el 38.3 % y 18.4 % de las viviendas respectivamente, presentaban piso de tierra, a diferencia de los hogares de los deciles IX y X, en donde los porcentajes de viviendas con piso de tierra eran del 2.2 % y 1.7 % respectivamente (INEGI, 2023).

La existencia de piso de tierra incide en las condiciones de salud de las personas que residen en la vivienda. La Organización Panamericana de la Salud (OPS, 2022) menciona que el piso de tierra, sumado a la falta de instalaciones de saneamiento contribuye a la presencia de enfermedades infecciosas, gastrointestinales y respiratorias.

B. En 2022, el 17.8 % de la población presentaba carencia por servicios básicos en la vivienda, lo cual genera, principalmente, afectaciones en la salud.

Con base en los resultados de la medición multidimensional de la pobreza 2022, el 17.8 % de la población presentaba carencia por servicios básicos en la vivienda. En 2022, el 66.6 % de la población de habla indígena presentaba carencia por servicios básicos en la vivienda, mientras que en la población no hablante este porcentaje era del 14.4 % (CONEVAL, 2023). Por otra parte, el porcentaje de población que presenta la carencia entre las mujeres pertenecientes a este grupo fue de 66.3 %, mientras que en las mujeres no hablantes de lengua indígena fue de 14.2 %. Esta problemática presenta una disparidad territorial, ya que

se presentó en mayor proporción en las localidades con menos de 2,500 habitantes (46.5 %), y las de 2,500 a 14,999 habitantes (22.0 %) (CONEVAL, 2023).

Por componentes para la cuantificación de esta carencia, los de mayor porcentaje fueron población en viviendas sin chimenea cuando usan leña o carbón para cocinar, con el 11.3 %, y el de población en viviendas sin acceso al agua con 7.1 % (CONEVAL, 2023).

Reto específico B.1. En 2022, el 11.3 % de las personas habitaba en viviendas que utilizaban leña o carbón para cocinar y no contaban con chimenea para desalojar el humo, afectando principalmente a la población indígena, mujeres y menores de edad.

Durante 2022, esta situación se concentraba en mayor porcentaje en las siguientes entidades federativas: Guerrero (43.5 %), Oaxaca (43.3 %), Chiapas (42.5 %), Tabasco (35.3 %), Yucatán (32.8 %) y Campeche (30.8 %) (CONEVAL, 2023). La existencia de chimenea depende, entre otros aspectos, del ingreso de los hogares para hacer esa inversión en sus viviendas, de los usos y costumbres y de la falta de información sobre los efectos negativos en la salud al no contar con chimenea.

Para 2022, el 46.0 % de las viviendas en donde al menos una persona declaró ser hablante de lengua indígena, se utilizaba leña o carbón para cocinar y no contaba con chimenea (INEGI, 2023). Para ese mismo año, el 71.6 % de las mujeres indígenas que habitaban en localidades rurales, residían en viviendas sin acceso a agua potable entubada o en sus cocinas el combustible era leña o carbón sin chimenea para desalojar el humo, a diferencia de las mujeres no indígenas de las localidades urbanas donde solo el 5.5 % carecía de agua entubada y cocina con chimenea cuando utilizaban leña o carbón como combustible (CONEVAL, s.f.a).

En las viviendas mal ventiladas o sin chimenea, el humo al interior provoca enfermedades cardíacas, cancerígenas y pulmonares entre otros trastornos fisiológicos, principalmente entre mujeres y menores de edad quienes son las personas que pasan la mayor parte del tiempo dentro de las viviendas (OMS, 2014; OMS, 2014a).

Reto específico B.2. En 2022, 33.5 % del total de las viviendas particulares habitadas en el país no tenía agua de forma cotidiana, lo que afecta principalmente a la población de menores ingresos.

De acuerdo con las Naciones Unidas, el derecho humano al agua considera el acceso a una cantidad suficiente para el uso personal y doméstico, de entre 50 y 100 litros por persona al día (Naciones Unidas, s.f.). La dotación de agua potable en la vivienda es fundamental para la limpieza, el saneamiento, la preparación de alimentos y el aseo personal.

Como se mencionó anteriormente, en 2022, 7.1 % de la población residía en viviendas sin acceso a agua potable, es decir, 9.1 millones de personas (CONEVAL, 2023). Los mayores porcentajes se encontraban en Guerrero (26.8 %), Tabasco (19.9 %), Oaxaca (17.4 %), Chiapas (16.7 %), Veracruz (14.5 %), Puebla (13.1 %) y Michoacán (11.2%) (CONEVAL, 2023).

Es necesario considerar que, aunque se cuente con toma domiciliaria de agua potable, no siempre se dispone de este recurso. Un ejemplo de esto es que, en 2022, el 66.5 % de las viviendas particulares habitadas que contaban con conexión en la vivienda a la red de agua potable recibía agua todos los días, mientras que el 17.3 % la recibía cada tercer día y 16.2 % la recibía dos o una vez por semana o de vez en cuando (INEGI, 2023).

Esta problemática se presenta con mayor frecuencia en las viviendas de los hogares con menores ingresos. Para los hogares del decil I de ingresos, el 14.1 % no recibía agua diariamente en la vivienda, mientras que los porcentajes para los deciles II y III eran del 13.4 % y 12.2 % respectivamente. En contraste, en las viviendas de los hogares del decil IX y X de ingreso, solo el 7.1 % y 6.0 % no recibía agua diariamente respectivamente (INEGI, 2023).

Por otra parte, las viviendas sin provisión de agua todos los días se presentan tanto en localidades rurales como urbanas. Para 2022, el 33.1 % de las viviendas en localidades rurales no recibían agua diariamente, un porcentaje similar que al de las localidades de más de 100,000 habitantes, donde el porcentaje de viviendas sin agua diariamente era del 32.9 % (INEGI, 2023).

La falta de servicios básicos en la vivienda, principalmente de agua potable y drenaje, limitan las acciones de sanidad de las personas y han mostrado estar asociados a enfermedades gastrointestinales (OMS, 2018).

Como se ha mencionado, la disposición de agua potable es indispensable para la preparación de alimentos, aseo personal y limpieza en la vivienda. No contar con agua de forma cotidiana pone en riesgo la salud de las personas. De igual forma, es necesario dedicar tiempo al acarreo de agua a la vivienda y a la recolección de leña, lo que generalmente es realizado por mujeres. Por grupos de población, se observa una brecha importante en el tiempo destinado a acarrear agua y leña para la vivienda, ejemplo de ello es que las mujeres en situación de pobreza destinaban en promedio una hora y media más que los hombres en esta misma situación; mientras que las mujeres que no se encontraban en situación de pobreza destinaban hasta 4 horas más para esta actividad que los hombres (CONEVAL, s.f.a).

Además del tiempo destinado a estas actividades, como se mencionó, durante el trayecto que recorren las mujeres para el transporte de agua o leña, pueden sufrir acoso, agresiones físicas o sexuales. Asimismo, el tiempo destinado por las niñas, significa una brecha en la asistencia escolar (ACNUDH, s.f.; ACNUDH, 2012; ONU-Habitat, 2020). Por lo que el agua en la vivienda es un elemento indispensable no solo para este derecho sino también para otros derechos como la salud, la educación, la alimentación y para la seguridad de las mujeres.

C. En 2022, el 24.3 % de las viviendas no contaba con escrituras, mientras que, en 2020, el 46.0 % de las viviendas rentadas no contaban con un contrato de arrendamiento vigente, lo que vulnera la seguridad jurídica de la tenencia de sus habitantes.

La seguridad jurídica de la tenencia protege a las personas 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 (CONEVAL, 2018).

La seguridad en la tenencia de la vivienda representa libertades de protección contra el desalojo, la destrucción y demolición arbitraria. La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas (ONU-Habitat, 2009). Asimismo, la complejidad jurídica y los altos precios de los servicios notariales repercuten en el incremento de viviendas propias cuyas escrituras no están a nombre de la jefa o el jefe de hogar. En forma adicional, las viviendas intestadas también son una modalidad de irregularidad en la tenencia de la vivienda, aspecto que repercute en el derecho a la vivienda.

En 2022 había 25.7 millones de viviendas propias en el país, de las cuales, el 67.3 % tenían escrituras a nombre de la persona propietaria, 7.4 % a nombre de otra persona, el 24.3 % no contaba con escrituras y el 1.0 % no sabía (INEGI, 2023). Por otro lado, en 2020 había 2.6 millones de viviendas particulares habitadas rentadas y que no contaban con un contrato de arrendamiento vigente, lo cual representaba el 46.0 % de las viviendas rentadas (INEGI, 2021c). Aunado a esto, para 2020 el 51.4 % de las personas que arrendaban una vivienda lo hacían debido a que no tenía acceso a créditos hipotecarios o no contaba con recursos para la adquisición de vivienda, mientras que el 9.7 % lo hacía ya que la mensualidad era más baja que pagar una hipoteca (INEGI, 2021c).

Al analizar con detenimiento las condiciones para la seguridad jurídica de la vivienda, se observa que el género es un elemento que se debe considerar. Al respecto, la diferencia entre hombres y mujeres con propiedad o copropiedad legal⁹⁴ se manifiesta en mayor medida en las mujeres de 18 a 44 años en situación de pobreza. Otra diferencia importante se manifiesta entre las mujeres según pertenencia étnica. Para 2022, el 12.4 % de las mujeres indígenas gozaba de propiedad o copropiedad legal, cifra menor que entre las mujeres no indígenas, cuyo porcentaje era de 16.7 % (CONEVAL, s.f.).

⁹⁴ Se considera que la vivienda está en propiedad o copropiedad legal si se identifica un integrante del hogar como dueña o dueño de la vivienda y, además se declara que la vivienda es propia y con escrituras o, como propia pero aún en pago (CONEVAL, s.f.a).

D. La ubicación de viviendas en zonas de riesgo o vulnerabilidad ante desastres naturales afecta la seguridad física de sus habitantes y puede ser un motivo de desplazamiento forzado.

La posición geográfica del país lo hace susceptible a desastres naturales como inundaciones, sismos, incendios, huracanes, deslaves, sequías, etcétera. A esto se suman los efectos del cambio climático, lo que ha ocasionado que fenómenos naturales perturbadores sean cada vez más comunes y de mayor intensidad (CEFP, 2022; INECC, 2020). Las viviendas son elementos particularmente afectados por estos fenómenos y, en especial, pero no de manera exclusiva, en núcleos de población en situación de pobreza. Uno de los retos del derecho a la vivienda consiste en conformar los procesos pertinentes para la prevención y la atención a la población afectada por fenómenos naturales perturbadores.

Las inundaciones y los deslaves son elementos relevantes para valorar el riesgo y la vulnerabilidad de los territorios ante fenómenos hidrometeorológicos. Del mismo modo, el riesgo por inundaciones es independiente del riesgo de deslaves, por lo que un fenómeno hidrometeorológico puede generar al mismo tiempo inundaciones en algunos puntos del territorio nacional y deslaves en otros. Se estima que, por cada desastre relacionado con fenómenos geológicos, hay una ocurrencia de 13 desastres relacionados con fenómenos climáticos cuyo costo de atención representa alrededor de 10 veces más (INECC, 2020).

La ubicación de las viviendas en zonas de riesgo y la ocurrencia de fenómenos naturales pueden ser causa del desplazamiento forzado de la población,⁹⁵ por lo que esta se ve obligada a abandonar su lugar de residencia. Ejemplo de ello es que, en 2020, cerca de 40 eventos ocasionaron 100,888 desplazamientos en el país. Dichos desplazamientos se

⁹⁵ El desplazamiento forzado interno se define como “la situación en la que las personas o grupos de personas se han visto forzadas u obligadas, de manera expresa o tácita, a escapar o huir de su hogar o de su lugar de residencia habitual, en particular como resultado o para evitar los efectos de un conflicto armado, de situaciones de violencia, de violaciones de derechos humanos o de catástrofes naturales o provocadas por el ser humano, y que no han cruzado una frontera estatal internacionalmente reconocida” (SEGOB, s.f.).

debieron a tormentas (72.5 %), inundaciones (24.7 %), deslizamiento de tierra húmeda (0.1 %), incendios forestales (2.0 %) y terremotos (0.7%) (SEGOB y CONAPO, 2021).

Para que una vivienda sea adecuada, su ubicación debe brindar protección y resguardo a sus habitantes ante la ocurrencia de un desastre o fenómeno natural perturbador. Por lo tanto, es indispensable que se consideren acciones en la planeación de los asentamientos humanos, así como en su atención ante desastres naturales.

E. La falta de una vivienda asequible para algunos grupos poblacionales compromete su acceso a un espacio físico para su resguardo y el cumplimiento de otros derechos.

La falta de hogar supone una profunda agresión a la dignidad, la inclusión social y el derecho a la vida. La violación del derecho a la vivienda vulnera otros derechos humanos como a la no discriminación, la salud, el agua y el saneamiento, la seguridad de la persona y a no sufrir tratos crueles, degradantes e inhumanos (ONU, 2019).

Se considera que una persona carece de vivienda cuando vive en la calle, lugares públicos o espacios abiertos; personas que viven en alojamientos o refugios temporales o de crisis, alojamientos inseguros y asentamientos informales, así como a las personas que no tienen acceso a viviendas asequibles (ONU, 2020).

Para 2020, había un total de 5,778 personas que pernoctaban en lugares públicos, es decir, no contaban con una vivienda. Otro grupo de población que tampoco cuenta con una residencia es aquella que habita en ASS, quienes para 2020 sumaban un total de 194,284 personas (INEGI, 2021a).

Los ASS funcionan como un medio de cuidado a las personas que se encuentran sin residencia, al menos de manera temporal, y permiten establecer acciones en atención a la población vulnerable. Por ejemplo, en lo referente a los ASS dirigidos a mujeres o víctimas de violencia intrafamiliar se ha documentado que estos alojamientos permiten desprender a las personas del agresor, al ya no permanecer en su casa o pasar a situación de calle (Escoffié, 2024).

En este sentido, la relatora especial sobre vivienda adecuada (2019) menciona que en casos de violencia doméstica una de las principales causas de la falta de hogar de las mujeres es que a menudo deben abandonar la vivienda, sin importar si son propietarias o copropietarias, por lo que se sugiere que en situaciones de violencia doméstica, la legislación garantice que, independientemente de si la mujer tiene o no derechos de titularidad, propiedad formal o tenencia de la vivienda, ella pueda permanecer allí y que el expulsado sea el agresor. Los Estados deberían proporcionar acceso inmediato a los alojamientos de emergencia y acceso rápido a los servicios de asistencia de primera línea para situaciones de crisis.

Por otro lado, el elevado costo de las viviendas, los bajos ingresos y los efectos del desplazamiento de la población provoca que las personas no puedan disponer de una vivienda ya sea mediante su adquisición o renta, por lo que generalmente tienden a vivir con familiares, asentamientos irregulares o bien en áreas de la periferia desde los cuales no pueden trasladarse diariamente a los centros de trabajo, educación, o en su caso, de salud. En este sentido, se han llevado a cabo iniciativas y medidas para que las personas alcancen una vivienda asequible, a través de políticas que atiendan la problemática desde el lado de la oferta (construcción y arrendamiento de vivienda social, prestación de refugios y albergues temporales, protección ante desalojos forzosos) y la demanda (otorgamiento de créditos y subsidios para la adquisición, construcción o arrendamiento de vivienda), sin embargo, es relevante se focalice a aquella población con mayor riesgo de quedar sin vivienda como la población con menores ingresos, personas adultas mayores, jóvenes, personas con discapacidad y población indígena (ONU, 2019; ONU, 2020).

Los factores asociados a la falta de una vivienda generalmente tienden a ser problemas estructurales como la desigualdad, la pobreza, trabajos y salarios indignos, desalojos forzosos, falta de protección social, elevados costos de la vivienda, etcétera. Además, existen factores personales y familiares que podrían contribuir a la existencia de población sin vivienda, como la violencia intrafamiliar, la discriminación por el padecimiento de enfermedades físicas o mentales, miembros del hogar con alguna adicción o el rechazo por la orientación sexual o su identidad de género (ONU, 2020).

F. La insuficiencia de reservas territoriales puede afectar el acceso de la población a servicios urbanos.

De acuerdo con ONU-Habitat (2009), se considera que una vivienda no es adecuada cuando su ubicación no ofrece oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

Las reservas territoriales son suelo que dispone el Estado para su incorporación al desarrollo de asentamientos humanos. Este componente tiene que ver con la planeación territorial, pero también con un sentido de sostenibilidad. Las distintas tenencias originales del suelo (privada, ejidal, comunal o pública) imponen complejidades adicionales al comportamiento del binomio suelo-vivienda desde el punto de vista de la oferta, así como desde el punto de vista de la demanda, expresada en una tenencia regular o irregular de la vivienda (Morales, 2012).

Los últimos datos disponibles señalan que para 2019 había un total de 143,963 has en reservas territoriales, las cuales están disponibles para el desarrollo residencial, de estas el 5.3 % correspondían a reservas U1, es decir, zonas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos, mientras que el 67.2 % eran reservas tipo U3 (39.2 %) y FC (28.9 %), es decir, reservas ubicadas en zonas contiguas al área urbana y fuera del contorno urbano (SEDATU, s.f.).

En 2019, la Ciudad de México tuvo la mayor proporción (56.1 %) de reservas territoriales tipo U1, seguida por San Luis Potosí (34.0 %), Durango (22.2 %), Aguascalientes (16.3 %) y Tlaxcala (13.0 %). Los estados con las menores proporciones fueron Zacatecas, Veracruz, Morelos, Querétaro y Quintana Roo, cuyos valores estuvieron entre el 0.7 % y el 1.4 % (SEDATU, s.f.).

A nivel nacional, cada habitante urbano disponía de 241 m² en 2010, mientras que para 2020 este valor se redujo a 236 m² por habitante (INEGI, 2011; INEGI, 2021a). En 2020, las entidades federativas con menor superficie urbana por habitante fueron la Ciudad de México

con 87 m², Aguascalientes con 158 m² y el Estado de México con 178 m². Por su parte, las entidades federativas con mayor suelo disponible por habitante fueron Tlaxcala con 508 m², Hidalgo con 419 m² y Oaxaca con 409 m² (INEGI, 2011; INEGI, 2021a).

Garantizar la disponibilidad de reservas territoriales suficientes, estratégicamente ubicadas y con características adecuadas para el crecimiento urbano y desarrollo de vivienda es fundamental para asegurar el acceso de la población a servicios básicos y oportunidades. En este sentido, es relevante se planteen estrategias que consideren el crecimiento de la población y la suficiencia de suelo, así como, los asentamientos ya existentes y el crecimiento urbano a partir de las reservas territoriales con las que se cuenta a fin de que se puedan brindar soluciones habitacionales acorde a las necesidades de la población (vivienda nueva o mejoramiento de vivienda).

Por lo tanto, la planificación urbana integral, debe contar con la participación del gobierno, sociedad civil y sector privado, a fin de tomar en cuenta el principio de sostenibilidad para el crecimiento de las ciudades y orientar y gestionar el crecimiento urbano hacia zonas con mayor disponibilidad de infraestructura y servicios, buscando disminuir las externalidades negativas tanto ambientales como sociales. Para esto, es necesario se continúen los esfuerzos en la gestión, elaboración y formalización de planes de desarrollo urbano, a fin de guiar el crecimiento de los asentamientos de manera ordenada y con un sentido de igualdad y equidad. Si bien, este reto tiene relevancia en el presente, también es un aspecto que debe ser considerado en el mediano y largo plazo en la medida en que la población se concentra en espacios urbanos.

CONCLUSIONES

El *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024* presenta la situación del acceso al derecho a la vivienda para la población en México. Este estudio es una continuación del *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa* realizado en 2018; pero en la actual versión se hizo una revisión y actualización del modelo analítico y se ajustaron algunos indicadores que permiten aproximarse a los dos conceptos más relevantes relacionados con el derecho a la vivienda: la vivienda digna y decorosa y la vivienda adecuada. El primero se encuentra establecido en el marco legal del país y el segundo en el ámbito internacional, a partir del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 y es el punto de partida de acciones más recientes como las que realiza el programa ONU-Habitat así como las que buscan dar cumplimiento a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En este sentido, es importante mencionar que la vivienda adecuada guía, al menos desde los documentos de la planeación nacional, sectorial e institucional, las acciones del Gobierno Federal y de que se han presentado iniciativas de reformas de Ley para adoptar la vivienda adecuada en la normatividad nacional.

Sobre la conceptualización de la vivienda debe entenderse más allá de la idea de una estructura física con cuatro paredes y un techo. Se trata de un espacio en el cual se debe garantizar a sus habitantes cierta seguridad en su permanencia, servicios, calidad de los materiales y espacios, así como del entorno que los rodea (ONU-Habitat, 2009). Asimismo, debe entenderse que, más allá de tratarse de un bien que se puede intercambiar en un mercado, es un derecho al que deben acceder todas las personas sin importar sus condiciones económicas y socioculturales.

El modelo analítico del *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda 2024* se constituye por 3 dimensiones, 13 subdimensiones y 27 elementos y, a través de éste, se analiza la forma en la que estos inciden en el cumplimiento del derecho a la vivienda, a fin de realizar un diagnóstico para identificar posibles brechas entre los grupos de población y, con ello, plantear retos por atender para garantizar el acceso efectivo al derecho.

Respecto a lo anterior, entre las brechas identificadas, vale la pena resaltar algunas como las que se presentan en la población indígena, principalmente en lo relacionado con las características físicas de la vivienda, ya que este grupo de población presenta porcentajes de viviendas con piso de tierra o hacinamiento más elevados que la población no indígena, así como brechas en la disponibilidad de agua potable y en la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda.

Otro indicador de inequidad en el acceso al derecho a la vivienda se encuentra analizando el ámbito de residencia; por ejemplo, las viviendas ubicadas en localidades rurales presentan un mayor porcentaje de problemáticas relacionadas con la falta de escrituras, viviendas con piso de tierra, uso de leña o carbón para cocinar sin contar con chimenea, hacinamiento y provisión diaria de agua. En lo que respecta a la población urbana, las principales problemáticas se presentan en el porcentaje de viviendas intestadas y prestadas, hacinadas y sin provisión diaria de agua.

Los dos casos anteriores -personas indígenas y ámbito de residencia- son ejemplos de cómo las condiciones, en cuanto al disfrute del derecho a la vivienda, varían de acuerdo con las características de la población e, incluso, aunque se presenten retos compartidos, el contexto de cada población obligaría a pensar en estrategias diferenciadas para su atención.

A partir del diagnóstico y las brechas identificadas, se plantearon los retos que evidencian la necesidad de enfocarse en la población más vulnerable y en los que su atención permitiría la reducción de desigualdades en el acceso a la vivienda. Los principales retos identificados en el estudio diagnóstico son: a) carencia por calidad y espacios en la vivienda; b) carencia por servicios básicos en la vivienda; c) ausencia de seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda; d) viviendas ubicadas en zonas de riesgo o con vulnerabilidad ante desastres naturales; e) limitantes en el acceso a una vivienda asequible, y f) insuficiencia de reservas territoriales que supone riesgos para acceder a distintos servicios urbanos.

Las condiciones de pobreza y rezago son realidades presentes en prácticamente todos los territorios del país y en cada uno se observan desafíos específicos, según sus características sociodemográficas, físicas e institucionales. Dada la naturaleza estructural de las

desigualdades que se encuentran en la base de las brechas entre grupos y regiones, es indispensable que las intervenciones dirigidas al cumplimiento del derecho sean entendidas no de manera aislada, sino de forma sinérgica con el conjunto de las políticas dirigidas al desarrollo económico, social y territorial del país y en el que también se consideren los tres ámbitos de gobierno.

Asimismo, también es importante presentar y analizar con una perspectiva de mediano y largo plazo otros retos que se pueden presentar en el ejercicio del derecho a la vivienda. En ello vale la pena considerar al menos dos aspectos: la dinámica de la población - envejecimiento - y la conformación de hogares con diferentes características que demandan viviendas de diversa índole – parejas jóvenes sin hijos, hogares unipersonales, etc. - y la incorporación del principio de sostenibilidad, tanto en las políticas públicas como en la construcción de viviendas que permitan el uso de tecnologías ecológicas, pero principalmente la planeación de las ciudades con este enfoque.

Ahora bien, el diagnóstico del derecho a la vivienda también invita a pensar en cambios y tendencias recientes sobre el acceso a éste que, a falta de indicadores o de estudios concluyentes no se analizan a profundidad, pero sí permiten plantear una serie de reflexiones para continuar con su análisis. A manera de ejemplo, podemos hablar de los procesos de gentrificación que ocurren en algunas urbes y zonas turísticas del país y el crecimiento del uso de aplicaciones digitales para el alquiler de vivienda y de cómo estos afectan el acceso a una vivienda asequible y generan el desplazamiento de algunos grupos poblacionales.

Si bien, no se puede decir que la falta de indicadores sea una limitante para analizar el derecho a la vivienda, pues contamos con casos relevantes como los que mide el mismo CONEVAL sobre las carencias por acceso a calidad y espacios en la vivienda y servicios básicos en la vivienda o los que se generan en el Sistema de Información de Derechos Sociales (SIDS), así como fuentes de información relevantes como los Censos de Población y Vivienda o la Encuesta Nacional de Vivienda, sí es importante resaltar que aún existen áreas de oportunidad para contar con información cuantitativa periódica, sistemática y de

calidad sobre las condiciones de acceso al derecho a la vivienda de distintos grupos poblacionales, por ejemplo, las personas jornaleras agrícolas.

Además de este diagnóstico del derecho a la vivienda, el CONEVAL presenta otros diagnósticos de los derechos sociales que se pueden consultar en su página de internet⁹⁶ y que nos invitan a reflexionar sobre la situación de estos y cómo en ellos podemos encontrar similitudes en, por ejemplo, los grupos que presentan algunas desventajas o que el ejercicio de unos no se entiende sin el cumplimiento de los otros.

La base sobre la que se fundamenta esta aproximación es que no se trata de preceptos contrarios y, por tanto, se pueden utilizar sus coincidencias para construir un marco analítico que permita operativizar el análisis del derecho a la vivienda.

96

Disponibles

en:

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/Políticas/DerechosSociales/Paginas/Estudios_sobre_derechos_sociales.aspx

px

Referencias

- ACNUR. (1951). *Convención sobre el estatuto de los refugiados*. Ginebra: ACNUR. Obtenido de https://www.acnur.org/sites/default/files/2023-05/Convencion_1951.pdf
- Anderson, B. A. (2015). *World Population Dynamics*. Pearson Education.
- Baca Olamendi, et al. (2000). *Léxico de la Política*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Balchin, P., Isaac, D., & Chen, J. (2000). *Urban Economics. A Global Perspective*. Nueva York: Palgrave.
- Banco Mundial. (2011). *Violence in the city: Understanding and supporting community responses to urban violence*. Washington, D.C.: Banco Mundial. Obtenido de <https://documents1.worldbank.org/curated/en/524341468331181450/pdf/638880WP0Viole00BOX361532B00public0.pdf>
- Bartra, A. (2008). Campesindios, aproximaciones a los campesinos de un continente colonizado. *Boletín de Antropología Americana*, 5-24.
- Bazant S, J. (1984). *Manual de criterios de diseño urbano*. Trillas México.
- Bernanke, B., & Frank, R. (2007). *Microeconomía*. McGraw-Hill.
- Bivens, J. (2019). The economic costs and benefits of Airbnb. No reason for local policymakers to let Airbnb bypass tax or regulatory obligations. *Economic policy institute*, 1-26. Obtenido de <https://files.epi.org/pdf/157766.pdf>
- Bluestone, B., Stevenson, M. H., & Williams, R. (2008). *The Urban Experience: Economics, Society, and Public Policy*. Oxford University Press.
- Borjas, G. (2002). *Labor Economics*. Boston: McGraw-Hill International Edition.
- Borjas, G., Bronars, S., & Trejo, S. (1992). Assimilation and the earnings of young internal migrants. *The Review of Economics and Statistics*, 74(2), 170-175.
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía*. Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.f.a.unam.mx/handle/123456789/19059>

- Cámara de Diputados. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación 22 de marzo de 2024*. Ciudad de México: DOF. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados. (1992). *Ley federal de protección al consumidor (última reforma publicada 09 de abril de 2012)*. Ciudad de México: Cámara de Diputados. Obtenido de https://www.profeco.gob.mx/juridico/pdf/l_ifpc_ultimo_camdip.pdf
- Cámara de Diputados. (2004). *Ley General de Desarrollo Social. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 2022*. Ciudad de México: DOF. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGDS.pdf>
- Cámara de Diputados. (27 de junio de 2006). *Ley de Vivienda (última reforma 01 de abril de 2024)*. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>
- Cámara de Diputados. (2012). *Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 31 de marzo de 2007. Última reforma DOF 28 de mayo de 2012*. Ciudad de México: DOF. Obtenido de https://www.senado.gob.mx/comisiones/seguridad_social/docs/LEY_ISSSTE.pdf
- Cámara de Diputados. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Última reforma 01 abril de 2024)*. Ciudad de México: Cámara de Diputados. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>
- Cámara de diputados. (2019). *Ley de Vivienda. 27 de junio de 2006. Última reforma 14 de mayo de 2019*. Ciudad de México: DOF.
- Cámara de Diputados. (29 de septiembre de 2022). *Boletín No. 2674. Cámara de Diputados aprobó reforma constitucional para garantizar vivienda adecuada a toda persona*. Obtenido de <https://comunicacionsocial.diputados.gob.mx/index.php/boletines/camara-de-diputados-aprobo-reforma-constitucional-para-garantizar-vivienda-adecuada-a-toda-persona>

- Cámara de Diputados. (2023). *Gaceta parlamentaria. Proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan los artículos 4 y 8 de la Ley de Vivienda*. Ciudad de México: Cámara de Diputados. Obtenido de <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/65/2023/mar/20230309-V.pdf#page=83>
- Cámara de Diputados. (2023). *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 24 de abril de 1972. Última reforma publicada DOF 29 de noviembre de 2023*. Ciudad de México: DOF. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIFNVT.pdf>
- CDHDF. (2011). *Programa de capacitación y formación profesional en derechos humanos. Fundamentos teóricos de los derechos humanos*. Ciudad de México: CDHDF. Obtenido de https://piensadh.cd hdf.org.mx/images/publicaciones/material_de_capacitacion/curso/2011_Fundamentos_teoricos_dh.pdf
- CEFP. (2022). *Nota informativa. Fondo de Desastres Naturales "FONDEN", 2022*. Ciudad de México: CEF. Obtenido de <https://www.cefp.gob.mx/publicaciones/nota/2022/notacefp0122022.pdf>
- Centro de Estudios Constitucionales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (4 de julio de 2022). *El derecho a la vivienda en escenarios de cambio constitucional*. Obtenido de <https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/blog-cec/el-derecho-la-vivienda-en-escenarios-de-cambio-constitucional>
- CEPAL. (2007). *Cohesión social: Inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe*. CEPAL. Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/15c3f203-d4af-40a0-aa7d-faf84b93cc4e/content>
- CEPAL. (22 de noviembre de 2021). *Mortalidad por COVID-19 y las desigualdades por nivel socioeconómico y por territorio*. Obtenido de CEPAL: <https://www.cepal.org/es/enfoques/mortalidad-covid-19-desigualdades-nivel-socioeconomico-territorio>

- CEPAL-UNICEF. (2020). *Violencia contra niñas, niños y adolescentes en tiempos de COVID-19*. CEPAL-UNICEF. Obtenido de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/46485-violencia-ninas-ninos-adolescentes-tiempos-covid-19>
- CFE. (s.f.). *Esquema tarifario vigente 2024*. Ciudad de México: CFE. Obtenido de <https://app.cfe.mx/Aplicaciones/CCFE/Tarifas/TarifasCRECasa/Casa.aspx>
- CIDH. (2021). *Informe Anual de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2021*. Washington: CIDH. Obtenido de <https://www.oas.org/es/cidh/docs/anual/2021/capitulos/IA2021-Intro-es.pdf>
- CIEG. (s.f.). *El confinamiento como agravante de la violencia familiar*. UNAM. Obtenido de <https://cieg.unam.mx/covid-genero/pdf/reflexiones/sociedad-civil/25-confinamiento-agravante-violencia-familiar.pdf>
- CNDH. (agosto de 2016). *Los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad de los derechos humanos*. Obtenido de <https://www.cndh.org.mx/sites/all/doc/cartillas/2015-2016/34-Principios-universalidad.pdf>
- CNDH. (2020). *La violencia contra la mujeres en el contexto del COVID-19*. CNDH. Obtenido de <https://igualdaddegenero.cndh.org.mx/Content/doc/Publicaciones/COVID-Mujeres.pdf>
- Cole, W. M. (2012). Human Rights as Myth and Ceremony? Reevaluating the effectiveness of human rights treaties, 1981-2007. *Chicago journals*, 1131-1171. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/224976080_Human_Rights_as_Myth_and_Ceremony_Reevaluating_the_Effectiveness_of_Human_Rights_Treaties_1981-2007
- CONAPO. (2019). *La violencia como causa de desplazamiento interno forzado. Aproximaciones a su análisis en México*. CONAPO. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/456109/Desplaz_2019_web_color-comp.pdf

- CONEVAL . (s.f.). *Sistema de Indicadores sobre Pobreza y Género, 2016-2022*. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-y-genero-en-Mexico-2016-2022.aspx>
- CONEVAL. (2018). *Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018*. Ciudad de México: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL).
- CONEVAL. (2018q). *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vvivienda Digna y Decorosa 2018*. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf
- CONEVAL. (2019). *Incidencia del Programa de Atención a Jornaleros Agrícolas (PAJA)*. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/Documents/PAJA.pdf>
- CONEVAL. (2019). *Metodología para la Medición Multidimensional de la pobreza en México* (Tercera ed.). Ciudad de México: CONEVAL. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/InformesPublicaciones/Document s/Metodologia-medicion-multidimensional-3er-edicion.pdf>
- CONEVAL. (2023). *Anexo estadístico. Medición multidimensional de la pobreza 2022*. Ciudad de México: CONEVAL. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/AE_pobreza_2022.aspx
- CONEVAL. (2023). *Anexo estadístico. Medición multidimensional de la pobreza 2022*. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/AE_pobreza_2022.aspx
- CONEVAL. (2023a). *Documento de Análisis sobre la Medición Multidimensional de la Pobreza, 2022*. Ciudad de México: CONEVAL. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Documents/MMP_2022/Documento_de_an alisis_sobre_la_medicion_multidimensional_de_la_pobreza_2022.pdf

CONEVAL. (2023b). *Medición de la pobreza. Anexo estadístico de pobreza en México*. Ciudad de México: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/AE_pobreza_2022.aspx

CONEVAL. (s.f.). *Sistema de Información de Derechos Sociales 2022*. Ciudad de México: CONEVAL. Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Medicion/Documents/SIDS/Documento%20Conceptual_Metodológico.pdf

CONEVAL. (s.f.a). *Sistema de indicadores sobre pobreza y género*. Ciudad de México: CONEVAL. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza-y-genero-en-M%C3%A9xico.aspx>

Consejo de Salubridad General. (2020). *ACUERDO por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19)*. DOF. Obtenido de https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590745&fecha=30/03/2020#gsc.tab=0

de la Peña, A., & Jaramillo-Molina, M. (2023). Evidencias de la financiarización de la vivienda en México: análisis cuantitativo de la producción y la demanda. *Revista vivienda INFONAVIT*. Obtenido de <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2023/12/14/evidencias-de-la-financiarizacion-de-la-vivienda-en-mexico-analisis-cuantitativo-de-la-produccion-y-la-demanda/>

Delgadillo, V. (2016). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, 113-132. Obtenido de <http://contested-cities.net/blog/perspectivas-del-estudio-de-la-gentrificacion-en-mexico-y-america-latina/>

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista invi*, 1-18. Obtenido de

https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582021000300001&lng=en&nrm=iso&tlng=en

Delgadillo, V. (2021). Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Punto Sur*, 99-118. Obtenido de <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/RPS/article/view/10404>

Echeverría-González, M. R., Ávila-Mélendez, L. A., & Miranda-Madrid, A. (2014). Espacios de vida y subjetividades de los jornaleros agrícolas: Reglamentaciones morales en sociedades agroempresariales contemporáneas. *Agricultura, sociedad y desarrollo*, 517-537. Obtenido de <https://www.revista-asyd.org/index.php/asyd/article/download/14/11>

Espinoza Martínez, A., Aguillón Robles, J., & Arista González, G. J. (2021). Habitabilidad de la vivienda emergente para trabajadores migrantes en Villa de Arista, San Luis Potosí. *Nova Scientia*, 1-18. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-07052021000100123

Figueroa, J. L., Rodríguez-Atristain, A., Cole, F., Mundo-Rosas, V., Muñoz-Espinosa, A., Figueroa-Morales, J. C., . . . Roberts, E. F. (2023). ¿Agua para todos? La intermitencia en el suministro de agua en los hogares en México. *Salud Pública Mex.*

Fuentes, C. (2015). El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010. *Frontera Norte*, 171-196.

González, M., Vázquez, S., & Serrano, C. (2023). *Situación Inmobiliaria México: Segundo trimestre 2023*. Ciudad de México: BBVA. Obtenido de <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-mexico-segundo-semester-2023/>

Goodall, B. (1987). *Dictionary of Human Geography*. Los Angeles: Sage.

Graizbord, B., Mercado, A., & Few, R. (2011). *Cambio climático, amenazas naturales y salud en México*. Colegio de México.

- Granados, J., & Quezada, M. (2018). Tendencias de la migración interna de la población indígena en México, 1990-2015. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33(2), 327-364. Obtenido de https://www-jstor-org.biblioteca-colmex.idm.oclc.org/stable/pdf/26414259.pdf?refreqid=fastly-default%3A4666990ba4474111556e77239f452b80&ab_segments=&origin=&initiator=&acceptTC=1
- Guadalajara, J. L. (2018). *Demografía de los desastres y política pública de gestión integral de riesgo de desastres: morbilidad y eventos hidrometeorológicos en México, 2000-2014*. Ciudad de México: Colegio de México.
- Hábitat para la humanidad. (2020). *Estudio sobre hacinamiento y fallecimientos con COVID-19*. Hábitat para la humanidad. Obtenido de <https://bit.ly/3IR1jzt>
- Hall, T., & Barrett, H. (2011). *Urban geography*. Londres: Routledge. doi:<https://doi.org/10.4324/9780203805336>
- Hanson, S. (2017). *The Geography of Urban Transportation*. Guilford Publications.
- Hernández Licona, G., Aparicio Jiménez, R., & Mancini, F. (2018). *Pobreza y derechos sociales en México*. Ciudad de México: CONEVAL e IIS. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/InformesPublicaciones/Documents/Pobreza-derechos-sociales.pdf>
- Hernández Sánchez, M. A. (01 de 11 de 2020). *El derecho a la vivienda adecuada para la época de la COVID-19 y después: precisiones conceptuales e implicaciones para los grupos históricamente discriminados*. Obtenido de Revista vivienda IFONAVIT: <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2020/11/01/el-derecho-a-la-vivienda-adecuada-para-la-epoca-de-la-covid-19-y-despues-precisiones-conceptuales-e-implicaciones-para-los-grupos-historicamente-discriminados/>
- Hernández Trejo, F. (2021). Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales Universitat de Barcelona*, 11-31. Obtenido de <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/32232>

- Hernández, M. F., López, R., & Velarde, S. (2013). La situación demográfica en México. Panorama desde las proyecciones de población. En C. N. Población, *La situación demográfica de México 2013*. Ciudad de México: CONAPO. Obtenido de http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/1720/1/images/1_La_Situacion_Demografica_En_Mexico.pdf
- Hirsch, W. (1977). *Análisis de economía urbana*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- INECC. (2019). *Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático México* (Primera ed.). Ciudad de México: INECC. Obtenido de https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/fichas/ANVCC_LibroDigital.pdf
- INEGI. (1990). *XI Censo General de Población y Vivienda 1990*. INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/>
- INEGI. (2000). *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*. INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/>
- INEGI. (2011). *Censo de Población y Vivienda 2010*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- INEGI. (2017). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2016/>
- INEGI. (2019). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>
- INEGI. (2021). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/>
- INEGI. (2021a). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Aguascalientes: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

- INEGI. (2021a). *Censo de Población y Vivienda 2020*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2021b). *Marco conceptual. Censo de Población y Vivienda 2020*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197520.pdf
- INEGI. (2021c). *Encuesta Nacional de Vivienda 2020*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>
- INEGI. (2021d). *Glosario. Censo de Población y Vivienda 2020*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cpv2020>
- INEGI. (2021e). *Sistema de Información de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, México*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://agenda2030.mx/ODSind.html?ind=ODS005000750010&cveind=441&cveCob=99&lang=es#/Indicador>
- INEGI. (2022). *Inventario Nacional de Viviendas 2020*. INEGI. Obtenido de https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463907015.pdf
- INEGI. (2022b). *Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares (ENDIREH) 2021*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/endireh/2021/#tabulados>
- INEGI. (2023). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2022/>
- INEGI. (2023a). *Cuenta Satélite de Vivienda en México. Año base 2018*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/viviendasat/2018/#tabulados>
- INEGI. (2023b). *Encuesta Nacional sobre Discriminación (ENADIS) 2022*. Aguascalientes: INEGI. doi:<https://www.inegi.org.mx/programas/enadis/2022/>

- INEGI. (2023c). *Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de Tecnologías de la Información en los Hogares (ENDUTIH) 2022*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/dutih/2022/#tabulados>
- INEGI. (2023d). *Subsistema de Información Demográfica y Social. Museos 2022*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/museos/>
- INEGI. (2023e). *Diseño conceptual. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/889463910589.pdf
- INEGI. (2023f). *Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2021/>
- INEGI. (2024). *Encuesta Nacional de Calidad de Impacto Gubernamental (ENCIG) 2023*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/encig/2021/#tabulados>
- INEGI. (2024a). *Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (ENVIPE) 2023*. Aguascalientes: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/envipe/2023/>
- INFONAVIT. (2023). *Reporte anual de vivienda 2023*. Ciudad de México: INFONAVIT. Obtenido de https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES
- INMUJERES. (2020). *Violencia contra las mujeres: indicadores básicos en tiempos de pandemia*. INMUJERES. Obtenido de <https://www.gob.mx/inmujeres/documentos/violencia-contra-las-mujeres-indicadores-en-tiempos-de-pandemia>

- INPI. (2016). *Eco/tecnias. Guía práctica para comunidades indígenas*. CDI. Obtenido de <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/173389/ecotecnias-comunidades.indigenas-2016.pdf>
- Kurlat Aimar, J. S. (2019). A propósito de la "fundamentalidad" del derecho a la vivienda. La experiencia Argentina. *Estudios de Derecho*, 73-93. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=647968597002>
- Lefebvre, H. (1968). *Le Droit a La Ville*. París: Anthropos.
- Lesthaeghe, R. (2010). The Unfolding Story of the Second Demographic Transition. *Population and Development Review*, 211-251. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/25699059>
- Lorenzen Martiny, M. J. (2015). ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? *Indicios desde Morelos, México*. 275-300. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/333677362_Capitulo_13_La_gentrificacion_rural_y_urbana_como_factor_de_anclaje_de_la_poblacion_originaria_Indicios_des_de_Morelos_Mexico
- Luis Unikel, C. R. (2016). *El desarrollo urbano de México*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing*. Londres: Verso.
- Mancini, F. (2018). La pobreza y el enfoque de derechos: algunas reflexiones teóricas. En G. Hernández Licona, R. Aparicio Jiménez, & F. Mancini, *Pobreza y derechos sociales en México*. Ciudad de México: CONEVAL e IIS. Obtenido de <https://www.coneval.org.mx/InformesPublicaciones/InformesPublicaciones/Documents/Pobreza-derechos-sociales.pdf>
- McCann, P. (2001). *Urban and Regional Economics*. Nueva York: Oxford University Press.
- Medina Conde, A., & Flores Ilhuicatzí, U. (2019). Argumentación jurídica del derecho humano a la vivienda en México. *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, 135-155.

Obtenido de <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-social/article/view/13146/14621>

Medina Conde, A., & Flores Ilhuicatzí, U. (2021). *Análisis del derecho humano a la vivienda de personas con discapacidad en los resultados de la ENVI 2020*. Ciudad de México: Revista vivienda INFONAVIT. Obtenido de <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/12/01/analisis-del-derecho-humano-a-la-vivienda-de-personas-con-discapacidad-en-los-resultados-de-la-envi-2020/>

Mendoza, V. M. (2016). El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México. *Revista de ciencias sociales*, 83-102. Obtenido de <https://iconos.flacsoandes.edu.ec/index.php/iconos/article/view/2120>

Mills, E., & Hamilton, B. (1994). *Urban Economics*. Nueva York: Harper Collins College Publishers.

Morales, C. (2012). Curar o vacunar, dos políticas en tensión: la regularización frente a las reservas territoriales en el desarrollo urbano sustentable. En C. S. (coord.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina* (págs. 125-158). Ciudad de México: El Colegio de México.

Moreno-Mena, J., & Niño-Contreras, L. (2004). Nivel de bienestar de los trabajadores agrícolas en los valles de San Quintín y Mexicali, Baja California. *Ciencias Marinas*, 133-143.

Muñoz-García, F., & Li, T. (2018). Explaining Hypothetical Bias Variations Using Income Elasticity of Demand. *Homo Oeconomicus*. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/327326862_Explaining_Hypothetical_Bias_Variations_Using_Income_Elasticity_of_Demand

Naciones Unidas. (s.f.). *Desafíos globales. Agua*. Obtenido de [https://www.un.org/es/global-issues/water#:~:text=La%20Asamblea%20reconoci%C3%B3%20el%20derecho,hogar\)%2C%20y%20accesible%20f%C3%ADsicamente%20\(](https://www.un.org/es/global-issues/water#:~:text=La%20Asamblea%20reconoci%C3%B3%20el%20derecho,hogar)%2C%20y%20accesible%20f%C3%ADsicamente%20()

- New York City Comptroller. (2018). *The impact of Airbnb on NYC Rents*. New York: New York City Comptroller. Obtenido de https://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/AirBnB_050318.pdf
- O'Sullivan, A. (2009). *Urban economics*. McGraw-Hill.
- OEA. (1948). *Carta de la Organización de los Estados Americanos (Última reforma 1993)*. Bogotá: OEA. Obtenido de https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/tratados_multilaterales_interamericanos_A-41_carta_OEA.pdf
- OEA. (1948). *Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre*. OEA. Obtenido de Comisión Interamericana de Derechos Humanos: https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/doc/Programas/TrataPersonas/MarcoNormativoTrata/InsInternacionales/Regionales/Declaracion_ADDH.pdf
- OEA. (1999). *Convención interamericana para la eliminación de todas las formas de discriminación contra las personas con discapacidad*. Obtenido de Tratados multilaterales: <https://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-65.html>
- OHCHR. (1965). *Convención internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial*. OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cerd_SP.pdf
- OHCHR. (1979). *Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer*. OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/cedaw_SP.pdf
- OHCHR. (1989). *Convención sobre los Derechos del Niño*. OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/crc_SP.pdf
- OHCHR. (1990). *Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares*. OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/cmw_SP.pdf

- OHCHR. (1997). *Observación general N° 7. El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzosos*. OHCHR. Obtenido de https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/6430&Lang=en
- OHCHR. (2010). *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vivienda adecuado sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sra. Raquel Rolnik*. ONU. Obtenido de <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/g10/178/66/pdf/g1017866.pdf?token=N2ZFM7a9LKR30V1Vio&fe=true>
- OHCHR. (2011). *Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a la vivienda a un nivel de vida adecuado*. ONU. Obtenido de <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n11/446/04/pdf/n1144604.pdf?token=pgulJ3tJLHANjnkXAO&fe=true>
- OHCHR. (2012). *Indicadores de Derechos Humanos. Guía para la medición y la aplicación*. Nueva York y Ginebra: OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/Human_rights_indicators_sp.pdf
- OHCHR. (2012). *La mujer y el derecho a una vivienda adecuada*. Nueva York: ONU. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/HR.PUB.11.2_sp.pdf
- OHCHR. (2017). *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*. OHCHR. Obtenido de <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/g17/009/61/pdf/g1700961.pdf?token=ilCttDlbRP3INyBIG2&fe=true>
- OHCHR. (s.f.). *¿Cómo hacer efectivo el derecho a las mujeres a la vivienda?* ONU. Obtenido de

<https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/GuideWomenandHousingES.pdf>

OIT. (1962). *C117-Convenio sobre política social (normas y objetivos básicos)*. Obtenido de NOMLEX:

https://normlex.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_INSTRUMENT_ID:312262#A5

Olmedo Neri, R. A. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos de la Ciudad de México. *Persona&Sociedad*, 45-70. Obtenido de <https://personaysociedad.uahurtado.cl/index.php/ps/article/view/305/257>

OMS. (12 de noviembre de 2014). *Organización Mundial de la Salud*. Obtenido de La OMS establece parámetros para reducir los daños para la salud debidos a la contaminación del aire de interiores: <https://www.who.int/es/news/item/12-11-2014-who-sets-benchmarks-to-reduce-health-damage-from-indoor-air-pollution#:~:text=En%20las%20nuevas%20directrices%20se,enfermedades%20graves%20y%20muerte%20prematura.>

OMS. (2014a). *Quema de combustibles en los hogares*. OMS. Obtenido de <https://www3.paho.org/hq/dmdocuments/2016/HAP-ExecSumm-Sp.pdf>

OMS. (2018). *Directrices de la OMS sobre vivienda y salud*. OMS. Obtenido de <https://www.who.int/es/publications/i/item/WHO-CED-PHE-18.10>

OMS. (15 de diciembre de 2023). *Organización Mundial de la Salud*. Obtenido de Contaminación del aire doméstico: <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/household-air-pollution-and-health>

ONU. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. París: ONU. Obtenido de <https://documents.un.org/doc/resolution/gen/nr0/046/82/pdf/nr004682.pdf?token=tb4Qr0oOxSKgaAi2nf&fe=true>

ONU. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. ONU. Obtenido de

https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr_SP.pdf

ONU. (1991). Observación General N°4. El derecho a una vivienda adecuada. *Observación General del OHCHR* (pág. 8). Ginebra: OHCHR. Obtenido de https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/4759&Lang=en

ONU. (2000). *Resolución aprobada por la Asamblea General. Declaración del Milenio*. ONU. Obtenido de <https://www.un.org/spanish/milenio/ares552.pdf>

ONU. (13 de marzo de 2020). *Tres mil millones de personas no tienen como lavarse las manos para protegerse del coronavirus*. Obtenido de Noticias ONU: <https://news.un.org/es/story/2020/03/1471171>

ONU. (s.f.). *Relator Especial sobre el derecho a una vivienda*. Obtenido de El derecho humano a una vivienda adecuada: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20fue%20reconocido%20como%20parte,Sociales%20y%20Culturales%20de%201966>.

ONU-Habitat. (2009). *El derecho a una vivienda adecuada*. Ginebra: OHCHR. Obtenido de https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

ONU-Habitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. ONU. Obtenido de <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

ONU-Habitat. (abril de 2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

ONU-Habitat. (2019). *Vivienda y ODS en México*. México: ONU-Habitat. Obtenido de https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf

- ONU-Habitat. (2020). *La nueva agenda urbana*. ONU-Habitat. Obtenido de <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Illustrada.pdf>
- ONU-Habitat. (2020a). *UN-Habitat COVID-19 Response Plan*. ONU-Habitat. Obtenido de https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/04/final_un-habitat_covid-19_response_plan.pdf
- ONU-Mujeres. (2020). *COVID-19 y su impacto en la violencia contra las mujeres y niñas*. ONU-Mujeres. Obtenido de https://mexico.unwomen.org/sites/default/files/Field%20Office%20Mexico/Documents/Publicaciones/2020/Abril%202020/COVID19_ViolenciaMujeresNinas_Generalabril2020.pdf
- ONU-Mujeres. (2021). *La pandemia de COVID-19 y la violencia contra la mujer: qué nos revelan los datos*. ONU-Mujeres. Obtenido de <https://www.unwomen.org/es/noticias/reportaje/2021/11/la-pandemia-de-covid-19-y-la-violencia-contra-la-mujer-que-nos-revelan-los-datos>
- ONU-Mujeres. (s.f.). *La pandemia en la sombra: violencia contra las mujeres durante el confinamiento*. Obtenido de ONU-Mujeres: <https://www.unwomen.org/es/news/in-focus/in-focus-gender-equality-in-covid-19-response/violence-against-women-during-covid-19>
- OPS. (2022). *Directrices de la OMS sobre vivienda y salud*. OPS. Obtenido de https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583399/pdf/Bookshelf_NBK583399.pdf
- Orihuela, I. (2022). El derecho a la ciudad y la agenda 2030 para el desarrollo urbano sostenible en México: un análisis por tamaño de ciudad. En C. A. (coords.), *Temas prioritarios de la Agenda 2030. Un análisis desde los derechos humanos* (págs. 21-44). Ciudad de México: Instituto Mora.
- Orihuela, I., & Sobrino, J. (2023). Delimitación y trayectorias de las zonas metropolitanas en México, 1990-2020. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 867-917. Obtenido de <https://www.scielo.org.mx/pdf/educm/v38n3/2448-6515-educm-38-03-867.pdf>

- Ortega Díaz, A., Armenta Menchaca, C., García López, H. A., & García Viera, J. R. (2020). Índice de vulnerabilidad en la infraestructura de la vivienda ante el COVID-19 en México. *Notas de Población*, 155-188. Obtenido de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/46559-indice-vulnerabilidad-la-infraestructura-la-vivienda-covid-19-mexico>
- Ortega Díaz, A., Armenta Menchaca, C., García López, H. A., & García Viera, J. R. (2020). *Índice de vulnerabilidad en la infraestructura de la vivienda ante el COVID-19 en México*. Santiago de Chile: CEPAL. Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/a854748d-9301-49fb-a0d8-327ed1472921/content>
- Papageorgiou, Y., & Pines, D. (1999). *An Essay on Urban Economic Theory*. Boston: Kluwer Academic Publishers.
- Pichardo, M. J. (2016). La vivienda como representación cultural. 90-99. Obtenido de <https://www.revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/download/56711/50307/162239#:~:text=La%20vivienda%20es%20el%20espacio,vinculante%20con%20las%20relaciones%20sociales>.
- PNUD. (2000). *Informe sobre Desarrollo Humano 2000*. Obtenido de <https://digitallibrary.un.org/record/430778?ln=es&v=pdf>
- PNUD-AECID. (2021). *Cohesión social en América Latina: una propuesta de medición y sus resultados*. PNUD. Obtenido de <https://intercoonecta.aecid.es/Gestin%20del%20conocimiento/Cohesion-Social-Medicion-y-Resultados.pdf>
- Quiroz Rothe, H. (2017). Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México: una revisión desde la larga duración. En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 53-84). Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19059>

- Ramírez, S. P. (1999). El uso y construcción del espacio en la vivienda popular. *Gaceta de Antropología*. Obtenido de https://www.ugr.es/~pwlac/G15_07Salvador_Perez_Ramirez.pdf
- Ramos, J. M. (s.f.). *Enfoque basado en derechos para la gestión de proyectos y políticas públicas*. Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo / Laboratorio de Cohesión Social II. Obtenido de <https://cohesionsocialmxue.org/wp-content/uploads/2018/11/Guia-de-conceptos-clave-EBDH-Low.pdf>
- Raza-Carrillo, D., & Acosta, J. (2022). Planificación ambiental y el reciclaje de desechos sólidos urbanos. *Economía, Sociedad y Territorio*, 519-544. Obtenido de <https://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/1696/1890>
- Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas. (2019). *Violación de derechos de las y los jornaleros agrícolas en México*. Red Nacional de jornaleros y jornaleras agrícolas en México. Obtenido de https://cecig.org.mx/wp-content/uploads/2019/03/INFORME_RNJJA_2019.pdf
- Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas. (2021). *La población jornalera agrícola interna en México frente a la pandemia de COVID-19*. Red Nacional de Jornaleros y Jornaleras Agrícolas. Obtenido de https://proyectoriplo.org/wp-content/uploads/2021/07/Red_Nacional_de_Jornaleros_y_Jornaleras_Agricolas_-_Mexico.pdf
- Robinson, G. (1998). *Methods and Techniques in Human Geography*. Chichester, Reino Unido: John Wiley & Sons .
- Rogers, A., Castree, N., & Kitchin, R. (2013). *Oxford Dictionary of Human Geography*. Oxford University Press.
- Ruíz García, V. M., Masera Cerutti, O., & Barrueta Soriano, V. M. (2023). *Manual de buenas prácticas para la implementación de proyectos de estufas ecológicas de leña*. CONAHCYT. Obtenido de https://conahcyt.mx/wp-content/uploads/publicaciones_conacyt/estufas_ecologicas/Manual_de_estufas_ecologicas_version-web.pdf

- Ruiz, C. (2000). Desigualdades regionales en México, 1900-1993. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 15(3), 533-582.
- RUV. (2024). *Información Estratégica/Cifras básicas RUV*. Obtenido de Registro Único de Vivienda: <https://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>
- Sabatini, F., & Valadez, L. (2017). Conflictos locales en la Ciudad de México: ¿Gentrificación o capitalismo inmobiliario? En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 275-300). Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19059>
- Salas Espíndola, R., Tapia Peralta, B. V., Garza Rodríguez, I., & Rosas López, G. (2017). Procesos de urbanización y segregación socioterritorial en la Ciudad de México, siglos XVI-XIX. Apuntes colaborativos para redefinir la gentrificación. En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 109-140). Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19059>
- Salazar, C. (2014). *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*. México: El Colegio de México.
- Salinas Arreortua, L. A. (2016). Patrimonio y transformaciones urbanas en la Ciudad de México. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, 191-202. Obtenido de <http://contested-cities.net/blog/perspectivas-del-estudio-de-la-gentrificacion-en-mexico-y-america-latina/>
- Sánchez Peña, L., & León Rojas, H. (2022). La cobertura geográfica del censo 2020: la distribución de las viviendas sin información, deshabitadas y temporales. *Coyuntura demográfica*(22). Obtenido de <https://coyunturademografica.somede.org/la-cobertura-geografica-del-censo-2020-la-distribucion-de-las-viviendas-sin-informacion-deshabitadas-y-temporales/>
- Sánchez, L., & León, H. (2021). La cobertura geográfica del censo 2020: la distribución de las viviendas sin información, deshabitadas y de uso temporal. *Coyuntura Demográfica*, 83-90.

- Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos*. Katz Editores.
- SCJN. (2022). *Derecho a la ciudad*. Centro de Estudios Constitucionales, Cuadernos de Jurisprudencia núm. 14, Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). Obtenido de https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/sites/default/files/publication/documents/2023-07/CUADERNO%20DH_NUM_14_DERECHO%20A%20LA%20CIUDAD_ELECTRO%CC%81NICO.pdf
- SEDATU. (2015). *Regionalización Funcional de México. Metodología*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).
- SEDATU. (2019). *Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos Generales del Programa Nacional de Reconstrucción para el ejercicio fiscal 2019*. Ciudad de México: DOF. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/449560/Lineamientos_PNR_2019.pdf
- SEDATU. (2019). *Criterios técnicos para una vivienda adecuada*. SEDATU. Obtenido de https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf
- SEDATU. (2019). *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/513675/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf
- SEDATU. (2021). *Autoproducción de vivienda adecuada en México*. GIZ. Obtenido de https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/6MaQjn-bR_2C10i9XD092Q/content/Autoproduccion_de_Vivienda_Adecuada_en_Mexico.pdf
- SEDATU. (2023). *Rezago habitacional estatal 2022*. CONAVI. Obtenido de <https://siesco.conavi.gob.mx/siesco/rezago.aspx>
- SEDATU. (s.f.). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda. Reservas territoriales 2019*. SEDATU. Obtenido de <https://sniiv.sedatu.gob.mx/Oferta/Renaret>

SEDATU y CONAVI. (2020 de octubre de 2020). *Programa Institucional 2020-2024 de la Comisión Nacional de Vivienda*. Obtenido de <https://www.gob.mx/conavi/documentos/programa-institucional-2020-2024-de-la-comision-nacional-de-vivienda-pi-conavi-2020-2024>

SEDATU, SNIIV. (s.f.b.). *Rezago habitacional. Rezago estatal*. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). Obtenido de https://sniiv.sedatu.gob.mx/Demanda/Rezago_estatal

SEDATU-CONAVI. (2017). *Código de Edificación de Vivienda 2017* (Tercera ed.). SEDATU. Obtenido de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/383811/C_digo_de_Eficaci_n_Vivie nda_2017__SEDATU.pdf

Silverio-Murillo, A., Balmori de la Miyar, J. R., & Hoehn-Velasco, L. (2020). Families under Confinement: COVID-19 and Domestic Violence. *SSRN*, 1-30. Obtenido de https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3688384

Silverio-Murillo, A., Hoehn-Velasco, L., & Balmori de la Miyar, J. R. (2023). Disputes between neighbors in Mexican cities during the COVID-19 pandemic. *ScienceDirect*, 626-644. Obtenido de https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1757780223002275?ref=pdf_download&fr=RR-2&rr=86a11f8e7c81154d

Sistema de Información Cultural. (2024). *Directorio de museos*. SIC México. Obtenido de <https://sic.cultura.gob.mx/datos.php?table=museo>

Sobrino, J. (2011). *La urbanización en el México contemporáneo*. Santiago: CEPAL. Obtenido de https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/jaime_sobrino.pdf

Sobrino, J. (2019). Hogares y viviendas en ciudades mexicanas. *Desarrollo urbano y metropolitano en México*, 347-408. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/336433027_HOGARES_Y_VIVIENDAS_EN_CIUDADES_MEXICANAS

- Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(1), 9-48. Obtenido de <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1923>
- Soto-Moreno, J. A., & Ballester-Díez, F. (2013). Contaminación del aire de interiores en hogares en situación de pobreza extrema en Colombia. *Revista de Salud Pública*, 80-89. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/rsap/v15n1/v15n1a08.pdf>
- Stadler, S., & Collins, D. (2021). Assessing Housing First programs from a right to housing perspective. *Housing Studies*, 1719-1739. doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1982873>
- Tripathi, S. (2019). *Macroeconomic Determinants of housing prices: A cross country level analysis*. National Research University Higher School of Economics. Obtenido de https://mpira.ub.uni-muenchen.de/98089/1/MPRA_paper_98089.pdf
- Umaña Reyes, L. (s.f.). *Procesos de gentrificación en la Ciudad de México en el siglo XXI*. Obtenido de Gaceta Políticas: <https://gaceta.politicas.unam.mx/index.php/procesos-de-gentrificacion-en-la-ciudad-de-mexico-en-el-siglo-xxi/>
- UN-Habitat. (2020). *UN-Habitat COVID-19 Response plan*. Obtenido de https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/04/final_un-habitat_covid-19_response_plan.pdf
- Valdez, L., & Sabatini, F. (2017). Mitos y realidades de la gentrificación: El caso de la Ciudad de México. En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 85-109). Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19059>
- Valero, E. (2019). Vivienda y Salud. *OSEKI Osasun*. Obtenido de <https://oseki.eus/wp-content/uploads/2019/02/8.-Vivienda-y-Salud.pdf>
- Valverde, C., & Jasso, P. (2017). La segunda residencia en pueblos mágicos, un camino hacia la gentrificación: El caso de Malinalco Estado de México. En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 301-328). Ciudad

- de México: UNAM. Obtenido de <https://repositorio.fu.unam.mx/handle/123456789/19059>
- Van Ommeren, J., & Graaf-de Zijl, M. (2013). Estimating household demand for housing attributes in rent-controlled markets. *Journal of housing economics*, 11-19. Obtenido de <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137713000077>
- Vázquez, D., & Serrano, S. (2013). *Principios y obligaciones de derechos humanos*. Ciudad de México: CDHDF. Obtenido de <https://cdhcm.org.mx/wp-content/uploads/2015/05/5-Principios-obligaciones.pdf>
- Velasco Ortiz, L. (2013). Escuela y reproducción social de familias migrantes: hijos e hijas de jornaleros indígenas en el noroeste mexicano. *Estudios demográficos y urbanos*, 189-218. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102013000100189
- Villanueva, J. (2017). Rights. En M. Jayne, & K. Ward, *Urban Theory. New Critical Perspectives* (págs. 254-263). Londres: Routledge.
- Wells, F. (2019). How America Views Homeownership. *Lpsos*. Obtenido de <https://newsroom.wf.com/English/news-releases/news-release-details/2019/Wells-Fargo-Study-Homeownership-Goals-Shape-How-Americans-Live-Work-and-Save/default.aspx>
- Ziccardi Contigiani, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Encuesta Nacional sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. Ciudad de México: UNAM. Obtenido de <https://ru.iis.sociales.unam.mx/handle/IIS/5200>
- Ziccardi, A., & Cravacuore, D. (2017). Introducción. En A. Ziccardi, & D. Cravacuore, *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (págs. 9-15). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ziccardi, A., & Figueroa, D. (2021). Ciudad de México: condiciones habitacionales y distanciamiento social impuesto, Covid-19. *Revista mexicana de sociología*, 31-60.

Obtenido de https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032021000500031&script=sci_abstract