

_____ (1989), **Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México.** México. El Colegio de México.

VARLEY, A. (1985), "La zona urbana ejidal y la urbanización de la ciudad de México", en: **Revista "A" No. 15.** UAM-Azc. México.

VERDUZCO, B. (1992), "Reforma Agraria. Nuevos conflictos", en: **CIUDADES No. 15.** México.

Anuario de Estudios Urbanos
No.1, 1994.

POBREZA, VIVIENDA Y GOBIERNO LOCAL

El caso de la Delegación Benito Juárez en la Ciudad de México⁽¹⁾

Judith Villavicencio y Ana María Durán

Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco
Departamento de Sociología

(1) Este trabajo se desarrolló en el marco del Proyecto de la UAM Azcapotzalco, CENVI y Fundación FORD.

PRESENTACION

La Ciudad de México como la gran mayoría de las grandes ciudades en América Latina, ha sufrido durante los últimos años el problema de la pobreza afectando a una parte importante de su población. Este problema no es nuevo ni en ésta ni en otras ciudades de la región. Ya a fines de los años cincuenta, en casi toda América Latina se identificaron áreas o zonas, normalmente en la periferia pero también en el centro de las ciudades, donde se concentraba una población con muy bajos ingresos y que vivía en condiciones muy deterioradas. Se habló entonces de la "población marginal" porque vivía al margen, en los límites de la ciudad y se la siguió estudiando porque resultó que también estaba marginada social y económicamente de los beneficios que debería haber producido el modelo de crecimiento hacia adentro, característico de la región desde los años cuarenta (Villavicencio, J. 1979).

En la actualidad esa población subsiste y, más aún, parece haberse acrecentado, esta vez como resultado de la crisis económica de los años ochenta y también como efecto del modelo económico de libre mercado y apertura externa. Considerada cronológicamente como población informal, como pobres y nuevamente como marginales (CONAPO, 1993), esta población sigue siendo el centro de preocupación de numerosos estudios, acciones, programas y políticas dirigidos a conocer y mejorar sus condiciones de vida.

A pesar de los diferentes enfoques y objetivos con base en los cuales ha sido estudiada, parece haber un elemento unificador en la descripción o identificación con fines teóricos y, sobre todo, empíricos, de la población pobre, informal o marginal: se trata de los que sufren carencias evidentes en cuanto a los satisfactores básicos, que constituyen las condiciones materiales de vida y, en la mayoría de las propuestas, la carencia de **vivienda** es considerada un indicador importante (Hernández, E.1992; Banco Mundial, 1992).

Para quienes han estudiado el problema de la vivienda, sucede que la "carencia" de este satisfactor tiene dos expresiones evidentes: la falta absoluta de una vivienda o la disponibilidad de una que tiene grandes deficiencias y no alcanza a proporcionar niveles adecuados de bienestar a sus ocupantes. El primer caso es poco usual en México; aquí no existe población sin vivienda que deba utilizar las calles o lugares públicos para pernoctar. Lo que sucede, más bien, es que la población más pobre acude a un mercado habitacional constituido por soluciones accesibles a sus limitadas condiciones económicas, y estas soluciones son las que tienen deficiencias y no responden adecuadamente a los requerimientos de sus usuarios.

Por lo tanto "la carencia" de vivienda como indicador de pobreza, hace referencia a la existencia de viviendas de mala calidad constructiva, sin servicios o con servicios deficientes, de tamaño inadecuado y, en consecuencia, con hacinamiento y, por lo general, con situaciones de tenencia irregular o alquilada.

Frente a esta situación, algunos países de la región han buscado formas de apoyar a los pobres para mejorar sus condiciones de vivienda, mediante diferentes programas y acciones en los que tiene cada vez más importancia la participación de los gobiernos locales (municipios), especialmente en la identificación y presentación de la demanda. Esto, en una tendencia generalizada por conferirle al gobierno local mayor responsabilidad en la acción social, transformándolo en el agente principal de la distribución de beneficios sociales para los más pobres a partir de la cercanía, conocimiento y capacidad de relación del municipio con sus residentes.

En el caso de México, sin embargo, la acción habitacional del Estado sigue siendo responsabilidad de organismos específicos de carácter centralizado, que definen y orientan su oferta de manera independiente de los gobiernos locales y, a veces, en franca contradicción con ellos. De ahí que sean interesantes y capten la atención los casos en que existe una mayor participación o intervención del nivel local en el apoyo al mejoramiento habitacional de los pobres. Uno de estos casos es el de la Delegación Benito Juárez en el Distrito Federal y este trabajo ha pretendido analizar y evaluar esa experiencia. En términos generales se ha tratado de:

- Conocer las características y la forma que asume el problema de la vivienda en la Delegación.
- Estudiar las especificidades de la acción habitacional de esta instancia de gobierno local.
- Conocer y evaluar el impacto de la acción habitacional desarrollada con apoyo de la Delegación, en las condiciones de vida de la población beneficiada.

LA DELEGACION BENITO JUAREZ EN EL DISTRITO FEDERAL

Antecedentes generales

La Delegación Benito Juárez fué establecida como subdivisión político administrativa por la Ley Orgánica del Distrito Federal de diciembre de 1970. Hasta ese momento el territorio de la Delegación formaba parte de la

Ciudad de México, dividida para ciertos fines específicos (Censos de Población) en doce cuarteles, pero que constituía una sola área administrativa diferenciada de las otras doce delegaciones que existían en el Distrito Federal.

Con esta reforma política, la Delegación Benito Juárez pasó a formar parte de una compleja estructura de gobierno para el Distrito Federal que distinguía 16 delegaciones políticas, 21 órganos de administración central y 5 órganos descentralizados. En 1978, existían las mismas 16 delegaciones pero el gobierno de la ciudad tenía ya 24 órganos centrales, 5 descentralizados y 7 desconcentrados (Salcedo, R.1992).

A partir de entonces y durante los años ochenta, se han sucedido reformas administrativas que, entre otras cosas, han conferido a las delegaciones nuevas atribuciones y facultades ejecutivas en materia de servicios públicos. En relación con la vivienda, en 1991 la Delegación Benito Juárez creó la Coordinación de Vivienda, adscrita orgánicamente a la Sub Delegación de Desarrollo Urbano y Obras, y que ha sido la encargada de atender la demanda que al respecto se le plantea a la Delegación.⁽²⁾

Desarrollo urbano

En la actualidad, la evaluación y análisis de la problemática urbana de la Delegación Benito Juárez muestra que existe un comportamiento especial y diferente en relación con otras delegaciones del Distrito Federal. Con una superficie de 2.750 Há, es de las menos extensas dentro del Distrito Federal y forma parte de la Ciudad Central, que contiene a la zona más antigua de la ciudad. En 1970, cuando se constituyó como Delegación Política, hacía tiempo que la zona había dejado de ser periferia urbana y el suelo estaba prácticamente ocupado en su totalidad, principalmente, por áreas habitacionales.

(2) La Coordinación de Vivienda, o una instancia similar a nivel delegacional, existe en muy pocas Delegaciones del Distrito Federal.

La importancia del uso habitacional del suelo en la Delegación Benito Juárez fue el resultado de la formación de colonias importantes como la Nápoles, San Pedro de los Pinos, Vértiz, Alamos, Mixcoac y Del Valle. Buena parte de estas colonias, como la Alamos o la Del Valle, surgieron por fraccionamiento destinados, por lo general, a sectores de ingresos medios y altos. Otras, como Mixcoac o San Simón, se formaron a partir de los antiguos pueblos que alguna vez fueron periferia de la ciudad, absorbidos luego por el crecimiento de la ciudad central y que actualmente siguen habitados por algunos de sus residentes originales. Durante muchos años, estas áreas habitacionales estuvieron configuradas por viviendas unifamiliares en extensión, con densidades relativamente bajas.

Pero con el crecimiento urbano y el avance del proceso de urbanización esa tipología habitacional característica de la Delegación empezó a modificarse. Por un lado, muchos de estos enormes predios con antiguas casonas familiares dieron paso a modernos edificios de departamentos en condominio que aprovecharon mejor un suelo cuyo precio aumentaba continuamente. Pero, en pocos casos, se trató de conjuntos habitacionales de interés social que aprovecharon terrenos del Estado en un momento en que la delegación no terminaba su proceso de cambio y saturación urbana.

Por otro lado, estas áreas habitacionales vieron desaparecer o transformar muchas de las viviendas existentes debido a la creación de nuevas vialidades que se realizaron para vincular el centro con la periferia.⁽³⁾ Por último, la extensión del área central y de sus actividades más allá de lo que por mucho tiempo constituyera el centro tradicional de la ciudad, también contribuyó al reemplazo progresivo de las antiguas casas unifamiliares de las colonias residenciales por construcciones destinadas a usos más rentables,

(3) En la actualidad, los ejes 4 a 8 sur atraviezan la Delegación en el sentido oriente-poniente y la Calzada de Tlalpan, Lázaro Cárdenas, Revolución, Patriotismo, Insurgentes, Av. Universidad y ejes 1 a 4 poniente lo hacen en el sentido norte-sur. De este modo, aproximadamente 30% de la superficie delegacional está destinada a vialidad lo cual permite una relación muy directa del área con el resto de la ciudad apoyada, además, por cuatro líneas del sistema de transporte Metro que también cruzan la Delegación.

especialmente oficinas y comercios (Delegación Benito Juárez, 1990-1993). Estos cambios en la estructura urbana de la Delegación tuvieron como consecuencia una disminución de 19,971 viviendas particulares tan sólo entre 1980 y 1990. (INEGI, Censos de Población y de Vivienda)

La población

La Delegación Benito Juárez ha experimentado, también, cambios importantes en las características de la población residente. En primer lugar, a partir de los años setenta, ha mostrado una disminución constante de la población total que pasó de 605,965 hab. en 1970 a 544,882 hab. en 1980 y a 407,881 hab. en 1990. Sin duda, este comportamiento demográfico está estrechamente vinculado con los cambios experimentados por la estructura urbana de la zona que significó, en última instancia, la emigración de muchos residentes hacia nuevas áreas habitacionales localizadas más hacia la periferia.

Aunada a una disminución cuantitativa, la población de la delegación se ha hecho cada vez de mayor edad, de tal modo que mientras en 1980 la población menor de 15 años representaba un 29.0% del total, en 1990 fue de 22.5% del total. Así también, mientras que en el primer año mencionado la población de 50 o más años no superaba el 17.0% del total, para 1990 representaba ya un 20.3% (INEGI, Censos de Población).

En relación con sus características socioeconómicas, la población de la Delegación ha sido descrita, en general, como de nivel medio y alto. Según el mapa mercadológico de BIMSA, en 1988, 60% de la población económicamente activa de la delegación se encontraba en niveles socioeconómicos "B", "C" y "D", que indican condiciones de vida buenas, mientras no existía población en los niveles "F" "G" y "H" que agrupan a la población con los ingresos más bajos y niveles de vida más deteriorados (BIMSA, 1989).⁽⁴⁾

(4) Estos antecedentes pueden ser comparados con los proporcionados por la misma fuente para la Delegación Azcapotzalco, en la que el 60% de la PEA se ubicaba en esa fecha en los niveles "F" y "G", o la Delegación Iztapalapa, con 59.5% de su PEA en esos niveles.

La vivienda

La Delegación Benito Juárez presenta menos problemas en relación con la vivienda que otras delegaciones del Distrito Federal si se considera que: todas las colonias habitacionales están regularizadas y cuentan con los servicios urbanos y el equipamiento básico; no existe un proceso de extensión y crecimiento que implique la formación de nuevas colonias en condiciones de habitabilidad inadecuadas; por localizarse en el anillo intermedio a nivel de la ciudad la edificación no es tan antigua como para presentar un deterioro generalizado y, una parte mayoritaria de los residentes en la Delegación, tienen ingresos medianos o altos que les permiten optar por alguna solución habitacional dentro de la Delegación o en otro lugar de la ciudad.

De este modo, los índices generales de vivienda son comparativamente mejores en relación con el resto de la ciudad. El cuadro No. 1 muestra esta situación.

Sin embargo, el diagnóstico delegacional muestra algunas manifestaciones propias del problema de la vivienda que afectan de manera diferenciada a los distintos estratos de la población residente, en algunos casos con efectos muy negativos, y que según las autoridades locales se traducen en una demanda de 10,000 nuevas viviendas. Los principales problemas detectados son:

a) Degradación y desmejoramiento de las condiciones de habitabilidad en algunas colonias residenciales. El problema, en este caso, no tiene que ver directamente con las características de la vivienda sino, más bien, con el entorno. Se origina en el proceso de cambios de uso del suelo que está sufriendo la delegación con la introducción de nuevos comercios y servicios, lo que crea problemas a los residentes, algunos de ellos con muchos años en la misma zona.

En términos generales, este problema afecta a sectores de la población con ingresos medios y altos ya que sus zonas residenciales son las mejor equipadas y más atractivas para el establecimiento de los nuevos usos. Sin

embargo, la reacción de los afectados frente a este problema es diferente: una parte de ellos desea aprovechar los beneficios económicos que le significan vender sus antiguas propiedades para que sean destinadas a otras actividades, aunque ello implique tener que emigrar de la delegación, por lo que solicitan se autoricen los cambios de uso y el aumento de la densidad; la otra parte de los afectados demanda que se prohíban estos cambios y se mantenga el carácter residencial de la zona.⁽⁵⁾

CUADRO No 1:
DELEGACION BENITO JUAREZ Y DISTRITO FEDERAL
Algunos indicadores de vivienda 1990.

Características de las viviendas	Delegación Benito Juárez		Distrito Federal	
total viviendas particulares	114.002	unidades	1 789 171	unidades
viviendas con agua y drenaje	94.70	(% de tot.)	73.74	(% de tot.)
viviendas sin agua	2.10	(% de tot.)	16.80	(% de tot.)
techo y piso permanentes	93.94	(% de tot.)	79.94	(% de tot.)
techo y piso precario	0.04	(% de tot.)	1.74	(% de tot.)
viviendas con hacinamiento	4.01	(% de tot.)	14.80	(% de tot.)
con cocina exclusivamente	87.16	(% de tot.)	81.86	(% de tot.)

FUENTE: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda, 1990.

(5) Frente a este problema, la Delegación interviene con la creación de Zonas de Desarrollo Controlado (ZEDEC) que sería el resultado de la concertación y el acuerdo de todas las partes involucradas.

b) Alza del precio del suelo y, en consecuencia, elevación de los costos de vida en la delegación. Este problema tiene que ver también, con la transformación de los usos del suelo en la zona y afecta a sectores de ingresos medios y bajos. A los primeros, porque ha significado un alza en los alquileres y los costos de la vivienda nueva o usada del mercado inmobiliario, que los desplaza como demandantes, obligándolos, por lo general, a emigrar de la delegación hacia zonas menos caras. A los más pobres, porque con mayor razón tienen dificultades para pagar una vivienda adecuada y, frente a la falta de alternativas dentro o fuera de la delegación, deben aceptar la oferta de vivienda más deteriorada y de peor calidad, pero más barata.

c) Deterioro progresivo de algunas viviendas. Si bien la delegación presenta en general una edificación que puede catalogarse como buena, hay propiedades relativamente antiguas, alquiladas hace muchos años y que no fueron sometidas a mantenimiento, por lo que sus condiciones actuales son malas y, en muchos casos, de riesgo para los habitantes. Estas viviendas, catalogadas por la Delegación como "vecindades", se localizan, principalmente, en los antiguos pueblos que fueron absorbidos por el crecimiento urbano y, hasta ahora, se han identificado 387 propiedades en estas condiciones más 20 clasificadas como "Ciudades perdidas". En ellas habitan aproximadamente 20,577 personas según censo de la Delegación.

Una situación similar de deterioro progresivo se está dando en ciertos conjuntos habitacionales, algunos de ellos desarrollados por el Estado hace más de veinte años. Este problema se ha producido porque los organismos oficiales no han asumido su responsabilidad frente al mantenimiento de la edificación y los residentes no tienen los recursos ni la organización necesaria para enfrentarlo. En la actualidad, la Delegación ha identificado cuatro conjuntos en estado de deterioro con 2,705 viviendas y un total de 13,525 habitantes. A estas viviendas habría que agregar otras 570 con 2,840 habitantes, que fueron el resultado del Programa Fase II y que presentan actualmente deterioro, así como algunos edificios que fueron de renta y que hoy se han podido transformar en propiedad en condominio o están en vías de serlo.

d) Irregularidad y problemas legales en relación con la tenencia u ocupación de la vivienda. En líneas generales estos problemas se han dado por demandas inquilinarias ocasionadas por incumplimiento del pago de rentas, terminación de los contratos de alquiler o por situaciones poco claras en cuanto a la propiedad (propietarios no identificados, intestados, etc.). Un problema parecido es el de las propiedades invadidas (baldíos o viviendas desocupadas) las que, en 1990, sumaban 16 inmuebles con 281 familias en situación irregular.

LA ACCION HABITACIONAL DE LA DELEGACION

Los programas de vivienda

Frente a los problemas de la vivienda, la Delegación ha dirigido sus esfuerzos a la búsqueda de soluciones para la población de menores ingresos, lo que se ha traducido en un conjunto de acciones de apoyo a la gestión de los grupos más necesitados para el desarrollo de los siguientes programas:

a) Construcción de vivienda nueva. Se trata de la edificación de viviendas nuevas, normalmente de unidades habitacionales, en terrenos que pertenecen al DDF (y se desincorporan) o que se compran a sus propietarios en condiciones accesibles a los beneficiarios del programa. Diversos organismos públicos o privados financian la construcción de la vivienda y, por lo general, los demandantes deben pagar el suelo al propietario.

b) Transformación de inquilinos en propietarios. En este caso se trata de transformar en propietarios a las familias inquilinas de viviendas deterioradas, apoyando también, la construcción de una vivienda nueva cuando la existente presenta un grado avanzado de deterioro o la rehabilitación de

aquellas si es posible. Un conjunto de organismos oficiales confieren préstamos para la construcción o rehabilitación de la vivienda y el predio debe ser adquirido por las familias incorporadas al programa. Desde Febrero de 1992, estas acciones han quedado enmarcadas en el programa denominado "regeneración de vecindades y sustitución de ciudades perdidas por vivienda digna" teniendo prioridad los casos de vecindades de alto riesgo.

c) Rehabilitación de unidades habitacionales y condominios vecinales. Estos programas buscan mejorar el estado de las unidades habitacionales construidas a través de la acción pública años atrás, así como de edificios antiguamente de alquiler y actualmente transformados en propiedad en condominio. Incluye también, edificios producidos por el programa Fase II que fueron entregados sin terminación total, lo que inició un proceso de deterioro interior y de los espacios externos.

d) Regularización de la propiedad. Se trata de acciones de apoyo a residentes o propietarios de inmuebles cuyas condiciones de propiedad no están claras y/o requieren regularización.

La participación delegacional

La acción habitacional de la Delegación ha consistido, principalmente, en las siguientes acciones concretas:

a) Impulso a la organización comunitaria de la población con problemas habitacionales, especialmente para la formación de cooperativas o asociaciones civiles de autogestión de la vivienda. Cuando la organización se ha constituido y se inicia la demanda, la Delegación organiza un expediente individual y de grupo, de los integrantes.

b) Intervención ante organismos financieros de la vivienda, privados o públicos, para la obtención de créditos para la población demandante. Especialmente han sido importantes los acuerdos logrados con instituciones bancarias

como BANOBRAS y BANCOMER. En casos especiales, la Delegación ha participado directamente en el financiamiento de parte de los programas con base en recursos propios o que administra, por ejemplo de Pronasol.

c) Apoyo para la localización de predios susceptibles de ser utilizados para los programas de vivienda nueva, de acuerdo a la política delegacional de redensificación del área habitada.

d) Intermediación entre los demandantes de vivienda y los propietarios del suelo para lograr condiciones de compraventa que sean benéficas para ambos. En los casos en que el suelo es propiedad del DDF, la Delegación apoya a las organizaciones para la desincorporación de la propiedad y su transferencia a los demandantes.

e) Investigación jurídica y fiscal de las condiciones que caracterizan a predios o inmuebles susceptibles de incorporarse a programas específicos. Estas acciones son especialmente importantes en los casos en que existe irregularidad en la tenencia del inmueble o del suelo, para identificar propietarios y lograr acuerdos entre ellos y los ocupantes que demandan vivienda. Para estas acciones, la Delegación ha debido contratar una asesoría jurídica externa.

f) Concertación y diálogo con grupos u organizaciones que han invadido propiedades ajenas, logrando la restitución de los inmuebles y organizando a los invasores para que actúen como grupo demandante de vivienda. En los pocos casos en que esto no ha sido posible, se ha desalojado a los invasores con apoyo de la fuerza pública.

Los organismos financieros

Una participación importante de la Delegación en los programas de vivienda ha sido la intermediación, frente a organismos financieros, para conseguir el apoyo económico que requieren los demandantes para la obtención

de la vivienda. En ello, se ha conseguido la intervención de los siguientes organismos e instancias :

a) FICAPRO, Fideicomiso Casa Propia, que ha participado financiando a los antiguos inquilinos de casas deterioradas (vecindades) para que compren la vivienda que habitan y la mejoren o reconstruyan. Según datos de la Delegación, entre 1988 y 1992, FICAPRO otorgó 1.144 créditos individuales, beneficiando a un número similar de familias que optaron a una vivienda cuyo costo promedio fue de 8.5 millones de viejos pesos. Sirvió también de intermediario para otros 342 créditos otorgados por BANAMEX para familias de inquilinos que pudieron acceder en propiedad a viviendas cuyo costo promedio fue de 37.8 millones de antiguos pesos y 182 de otros bancos (no identificados en la información) para viviendas con un costo promedio de 51 millones de viejos pesos. Para 1993, se programó el financiamiento de 345 nuevas acciones.

b) FIVIDESU, Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo urbano, que ha participado financiando los programas de vivienda nueva y que entre 1991 y 1992, concedió 49 créditos individuales. De manera similar, FONHAPO, Fondo Nacional de Habitaciones Populares, concedió 44 créditos en 1991.

c) FOVI Banca, Fondo de la Vivienda, ha concurrido apoyando el desarrollo de vivienda nueva de interés social, con el financiamiento de la banca comercial y, en 1992, otorgó 56 créditos de BANCOMER y 24 de BANOBRAS. Así también, BANOBRAS ha financiado a 24 familias para la rehabilitación de sus departamentos, con un costo total de 861 millones de viejos pesos.

d) PRONASOL, Programa Nacional de Solidaridad. Desde 1993, PRONASOL está participando con recursos (mano de obra y/o materiales) para el mejoramiento y rehabilitación de unidades habitacionales con el concurso de la comunidad interesada, que aporta también una parte de los recursos requeridos. Durante el año mencionado, se rehabilitaron 69 edificios, con un total de 752 viviendas y una inversión calculada en 957,970 nuevos

pesos. PRONASOL ha financiado también la adquisición de predios para el programa de vivienda digna en vecindades, beneficiando a 25 familias que sustituirán su vecindad por una vivienda nueva.⁽⁶⁾

EVALUACION DE LOS PROGRAMAS⁽⁷⁾

La acción habitacional desarrollada en la Delegación Benito Juárez para los sectores de bajos ingresos y con participación de la Delegación, ha permitido que, entre 1989 y 1992, se efectuaran 2,428 acciones correspondientes a los programas implementados en el área, con una inversión total de 62,735 millones de nuevos pesos. Para 1993, se habían programado otras 1,400 acciones con una inversión total de 53,000 millones de nuevos pesos. Según las autoridades delegacionales, en el período mencionado se habría cubierto con esto el 40% de la demanda detectada para la zona.

Los aspectos más relevantes de esta acción han sido:

En relación con la población beneficiada

1. Ingresos

La población beneficiada por los programas habitacionales en la delegación Benito Juárez tienen, al menos, una característica común a todos: **re-**

- (6) El programa a que se hace referencia es la sustitución de la vecindad localizada en la calle Odesa No. 1105 y que ha sido considerada de alto riesgo y de suma prioridad por lo que constituye un caso especial de participación y concertación entre diferentes organismos. Los recursos para este programa han sido aportados por la comunidad interesada, en 100,000 nuevos pesos; Pronasol, con 320,000 nuevos pesos; la propia Delegación, que ha aportado 165,000 nuevos pesos y FICAPRO, con 835,000 nuevos pesos.
- (7) Esta parte del trabajo se realizó, principalmente, con base en una encuesta a 92 beneficiados por diferentes programas habitacionales apoyados por la Delegación y que están en etapa de gestión o ya han recibido su solución habitacional. Los resultados del tratamiento estadístico de la encuesta (cuadros) están contenidos en: J. Villavicencio y Ana Ma. Durán "Los programas habitacionales en la Delegación Benito Juárez. Resultados del trabajo de campo". Reporte de Investigación, Dpto. de Sociología, UAM-A.

ciben ingresos bajos lo cual les ha impedido, hasta ahora, encontrar una vivienda adecuada a sus necesidades familiares. Si bien los antecedentes relacionados con el ingreso que se pueden recabar en una encuesta domiciliaria debe ser considerados de manera cuidadosa, es posible señalar que al menos 26.1% de los jefes encuestados declaró recibir hasta un salario mínimo mensual; 18.5% declaró recibir entre uno y dos salarios mínimos mensuales; 14.1% recibe más de dos o hasta tres salarios mínimos y en 12% de los casos declaró recibir más de tres salarios mínimos de ingreso. Cabe señalar que 13.0% de los jefes encuestados reciben salarios variables o no fijos.

Si se considera el ingreso familiar, la situación económica de la familia se modifica parcialmente. En 15.2% de los casos el ingreso mensual no supera un salario mínimo; 21.7% de las familias recibe más de uno y hasta dos salarios mínimos; 13.1 % recibe más de dos o hasta tres salarios mínimos y en 21.7% de las familias se reciben más de tres salarios mensuales. En este caso, 19.6% de las familias reciben ingresos variables (no fijos) lo cual puede indicar situaciones marcadas por el trabajo femenino o de menores como complemento del ingreso familiar.

2. Actividades económicas

Es importante señalar que **ninguno de los jefes de familia encuestados declaró "activo pero sin trabajo" (desocupado)**, si bien 21.7% de ellos reconoció una situación de **trabajo esporádico**. El resto de los jefes de familia no trabajan (pensionados, estudiantes, amas de casa) en un 17.4% o son activos estables en 60.9%.

Al mismo tiempo, en 51.1% de los hogares trabaja sólo el jefe, en 9.8% trabajan ambos cónyuges y en 33.7% de los casos trabajan varios miembros de la familia. Cabe señalar, también, que en 10.9% de los casos el jefe de familia es mujer y sólo 5.4% de los jefes declaró como actividad principal ser "ama de casa" lo que estaría indicando que, al menos en 5.5%

de los hogares encuestados, el programa de vivienda es asumido por una mujer que trabaja fuera de su vivienda.⁽⁸⁾

En cuanto al tipo y sector de actividad de los jefes, la mayor parte de ellos (48.9%) se declaró obrero o empleado y 18.5% trabajador por cuenta propia. Al mismo tiempo, y **coincidiendo con una delegación central de la ciudad en la que adquiere cada vez más importancia el uso del suelo en actividades de servicios**, el 55.4% de los jefes se ubicó en este sector y 29.4% de ellos dijo trabajar en el área de la delegación, mientras que el 21.6% lo hace en otra delegación central del D.F.

3. Aspectos socio demográficos

Las familias que han sido beneficiadas por programas habitacionales en la delegación **no son especialmente numerosas** (61.9% tiene cuatro y cinco miembros) predominando (en 84.7%) las familias nucleares. En este sentido, llama la atención la escasa representatividad (14.2%) de las familias extensas o compuestas, donde existen miembros que deberían tener acceso a otra vivienda, sobre todo en comparación con la situación prevaleciente en zonas periféricas de la ciudad (Villavicencio, 1993).

Al mismo tiempo, tienden a predominar las familias que **están en un ciclo avanzado de desarrollo**, considerando que una gran parte (31.5%) de los jefes tiene más de 50 años y que en 38% de los casos todos los hijos son mayores de 12 años (mientras en 28.3% de las familias todos son menores de 12 años). Esto pareciera coincidir con la tendencia, observada a nivel del conjunto de la ZMCM, de un envejecimiento de la población que habita las

(8) Estos datos son muy significativos porque muestran la situación de un grupo de la población, la mujer jefe de familia, normalmente sola, que por lo general, no es contemplada de manera diferenciada en los programas habitacionales (como tampoco lo son los hombres solos, los minusválidos o los ancianos). Se les coloca así, en abierta desventaja frente a los casos de familias con jefe hombre y cónyuge, en los cuales existe la alternativa de dos personas adultas y productivas que trabajen y asuman el compromiso económico de la nueva vivienda. Justamente en el conocimiento y consideración de estas diferencias, la Delegación puede tener un papel importante al promover programas habitacionales porque es la instancia oficial más cercana a la comunidad y sus problemas.

zonas centrales de la ciudad (Esquivel, 1993). Así también, y de acuerdo con las características del tamaño familiar, 62.0% de las familias tienen sólo dos o tres hijos.

En cuanto a la vivienda

1. Vivienda previa al programa

Como se mencionó al inicio, **los programas habitacionales son una respuesta a demandas de población pobre que carece de vivienda**, entendiendo por ello, población que tiene viviendas deterioradas (en mal estado y sin servicios) y/o que no responden a los requerimientos de espacio y de actividades familiares (con hacinamiento). En este sentido, la Delegación Benito Juárez ha cumplido un papel importante al identificar (y censar) los casos de "carencia" de vivienda en esta localidad.

En relación con esto, la encuesta permitió precisar algunas características específicas de lo que significa esa carencia de vivienda, a partir de las condiciones que ha presentado la "vivienda anterior al programa", que es, en muchos casos (47.9% de los encuestados), la vivienda que todavía ocupa la familia.

En primer término, **la vivienda previa al programa ha sido, mayoritariamente una vecindad** (47.8%) mientras que para 35.8% de las familias se ha tratado de una casa sola o un departamento. En consecuencia, en la mayoría de los casos (64.1%) esa vivienda anterior ha sido ocupada en calidad de inquilinos mientras sólo 3.3% de los encuestados era propietario de ella. Al mismo tiempo, en 37% de los casos, esa vivienda anterior ha sido o fue ocupada por un período de diez años o más, y 4.3% de los encuestados ha permanecido (o permaneció) en ella durante 38 años.

En segundo término, la vivienda previa a la del programa se ha caracterizado por **sus deficiencias en relación con los servicios**. En 41.9% de los

casos cuentan con baño de uso colectivo y localizado fuera de la vivienda; en 14.8% de los casos se ha tratado de viviendas sin agua o con disponibilidad de ella en el exterior; en 13.5% se ha tratado de un sólo cuarto para todo uso (sin incluir el baño) y en 30.8% se ha tratado de un cuarto y una cocina (aparte del baño). En consecuencia, se puede deducir (o comprobar en los casos en que todavía se habita la "vivienda anterior") que **la vivienda previa al programa ha presentado situaciones graves de hacinamiento** (3 o más personas por cuarto, sin considerar baño y cocina).

2. Vivienda del programa

En el momento de desarrollar la investigación, sólo 52.2% de los encuestados había recibido su nueva vivienda.⁽⁹⁾ En todos los casos se ha tratado de departamentos en condominio ocupados mayoritariamente por sus propietarios, si bien hay también inquilinos (4.2%) y familias que ocupan la vivienda en calidad de préstamo (2.1%). En la mayor parte de los casos (52.1%) la vivienda lleva entre dos y tres años de habitada.

Desde una perspectiva que considere la **calidad de la nueva vivienda, no hay dudas que se mejora mucho la situación prevaeciente en la vivienda anterior**. El 100% de las nuevas viviendas tiene agua y drenaje al interior de la vivienda y cuenta con servicio de agua caliente; también en todos los casos existe un recinto de baño y uno de cocina de uso exclusivo y 91.7% cuenta además, con un patio de servicio incorporado. Existe cisterna para almacenamiento de agua en 85.4% de los casos.

Del mismo modo, las condiciones constructivas, materiales y acabados de la nueva vivienda son mejores aunque no siempre óptimos. Así, si bien todas son de albañilería, con estructura y losas de concreto, el 58.3% de los

casos no cuenta con acabados completos (revestimientos y/o pinturas). Así también, sólo 41.7% de las viviendas cuenta en baño y cocina con pintura o material de acabado en los muros.

En cuanto a los recintos habitables, en el 70.8% de los casos se trata de viviendas con dos dormitorios y una sala comedor. Esto debería permitir mejores condiciones de uso y disminución del hacinamiento, en comparación con la vivienda anterior. **Sin embargo, en 52% de las nuevas viviendas se detectó hacinamiento ya que hay tres o más personas en alguno de los dormitorios. Si se considera también como recinto habitable a la sala comedor, el porcentaje de viviendas con hacinamiento disminuye a 18.75%.**

Pero, al mismo tiempo, la vivienda nueva permite:

- a las familias que tienen refrigerador (87.5% del total con vivienda nueva), colocarlo en el comedor (52.3%) o en la cocina (45.2%)
- a las familias que tienen lavadora de ropa (47.9% del total que tiene vivienda nueva), colocarla en el patio de servicio (78.2%) o en la cocina (17.4%)
- al 33.3% de las familias con vivienda nueva, guardar la ropa y artículos personales en un closet; al 60.4% guardarlos en un ropero y sólo 6.3% del total recurre para ello a cajas.
- al 72.9% de las familias (con vivienda nueva) equipar su cocina con estufa, fregadero y algún mueble o muebles para preparar y guardar alimentos y trastes.

Todas estas características contribuyen a que la mayor parte de los encuestados considere mejor la vivienda nueva que la que tenía antes (porque permite más privacidad, más comodidad o más higiene) y sólo 12.5% declara preferir la vivienda anterior.

(9) En el resto de los casos se trata de vivienda que están todavía en gestión o de departamentos antiguos que se rehabilitaron. Por ello, todos los antecedentes que se presentan en esta parte del trabajo hacen referencia a un "total" que considera sólo a los que han recibido sus viviendas nuevas.

Sin embargo, el estudio permitió detectar también la existencia de un **conjunto de actividades que se deben desarrollar cotidianamente frente a las cuales la nueva vivienda no responde en forma adecuada**. En 35.4% de las viviendas nuevas, el tendido de la ropa se hace en las escaleras del edificio, con lo cual éste se deteriora visualmente y se entorpece la circulación. Así también, la sala comedor de la vivienda se ha transformado en una sala de uso múltiple para lo cual no tiene la dimensión ni el mobiliario apropiado:⁽¹⁰⁾ en el 100% de los casos, se usa para comer; en 64.6% para planchar la ropa; en 70.8% para que los hijos estudien; en 14.6% para que jueguen los niños y en todos los casos, ahí se reciben las visitas. Del mismo modo, los cuartos, aparte de ser utilizados para dormir, sirven para estudiar en 19.6% de los casos de vivienda nueva y para planchar en 18.5% de los casos. En esta encuesta no se preguntó por el lugar donde la familia ve televisión, ni si existe máquina de coser y dónde se localiza, ni tampoco si se efectúan algunas actividades remuneradas en el hogar, lo cual vendría a complejizar más aún el uso de los espacios analizados.

En consecuencia, si bien en 31.3% de los casos se consideró que a la vivienda nueva no le hace falta nada, 43.8% de los encuestados opinó que se requiere más espacio y 16.7% consideró necesario incorporar acabados y terminaciones.

Al mismo tiempo, llama la atención **la poca capacidad de respuesta espacial de las nuevas viviendas para el desarrollo de actividades colectivas** que son propias de la población, especialmente de personas que, como estos beneficiarios, han constituido organizaciones sociales. En este sentido, sólo 16.7% de los encuestados declaró poder efectuar sus reuniones sociales en la vivienda mientras que el estacionamiento ha pasado a ser el lugar de uso comunitario por excelencia ya que en 47.9% de los casos con vivienda nueva, el estacionamiento se usa para que los niños jueguen; en 85.4% sirve para las reuniones entre vecinos y en 83.0% se ocupa en las reuniones de la organización.

(10) Especialmente si se usa también como recinto habitable, es decir, para dormir.

En relación con la gestión del programa de vivienda

1. La organización poblacional

Mientras los organismos que financian vivienda a los trabajadores asalariados (INFONAVIT, FOVISSSTE) están privilegiando la atención individual a los beneficiarios, los que se dirigen a la población de más bajos recursos, a los "pobres de la ciudad" ponen como condición para atenderlos, el que los demandantes constituyan una organización colectiva, si bien posteriormente la propiedad de la vivienda se asigne de manera individual. Por ello, el primer paso para aspirar a una vivienda a través de los programas habitacionales que cuentan con el apoyo delegacional, es constituir dicha organización.

En el caso de los programas estudiados, 45.7% de los demandantes han constituido una "asociación civil", en 9.8% se trata de una "cooperativa" y el resto, que son los programas de rehabilitación de unidades habitacionales, se ha tratado de la organización vecinal que existía previa al programa (junta de vecinos de la unidad). Llama la atención que 18.5% de los encuestados no saben el tipo de organización que han constituido.

La formación de la organización y la incorporación al programa habitacional requiere no sólo de tener la necesidad de vivienda sino, también, de conocer las alternativas de solución que se les presentan. En el caso estudiado, la mayor parte de los encuestados (39.1%) se enteró de la existencia de un programa y de la posibilidad de incorporarse a él a través de sus propios vecinos; otra parte (28.3%) lo conoció gracias a la Delegación o su trabajadora social o por los dirigentes vecinales (21.7%)

Al mismo tiempo, los encuestados reconocieron como principal impulsor de la organización, a los vecinos (53.3%) o a un dirigente vecinal (23.9%). El papel de la Delegación en la promoción de la organización es considerado de menor importancia (14.1%) y los partidos políticos o el movimiento urbano popular no figuran como actores importantes en esta fase

de la gestión del programa.⁽¹¹⁾

En cuanto al tiempo que han pertenecido a la organización, hay una cierta correspondencia entre ese tiempo y la etapa de desarrollo del programa, de tal forma que la mayor parte (70.0%) de los que declaran estar organizados hace tres años o más, ya han recibido su vivienda. Sin embargo, llama la atención que 28.0% de ellos están todavía en una etapa inicial de la gestión por lo que es importante analizar estos casos para detectar si se deben a limitaciones económicas de los demandantes o a una incapacidad para la organización y gestión administrativa por parte de los participantes en el programa.

Finalmente, en relación a la organización de la población, cabe destacar que la gran mayoría de los encuestados (75% del total) considera que se han establecido buenas relaciones entre los miembros y también, una parte importante de ellos (69.5%), considera buenas o tranquilas las relaciones que se dan entre los vecinos.

Sin embargo, es necesario destacar que dentro de la organización, el 15% de los miembros encuestados declaró que las relaciones eran muy malas o se habían empeorado, lo que plantea la necesidad de investigar las razones de esta situación.⁽¹²⁾ Al mismo tiempo, cuando el programa llega a su fin, la organización parece perder importancia y muchos de ellos (25% de

los que han recibido la vivienda nueva) declararon que ya no participan en nada y en 14.6% de los casos se considera que ya ni siquiera existe una organización.

2. El papel de la Delegación

La mayor parte de los encuestados **reconocen y le confieren a la Delegación, un papel político y administrativo importante en la gestión del programa y en la obtención de la vivienda nueva.** En primer lugar, el que la Delegación se ocupe del problema de la vivienda ha servido para atraer a la población con problemas ya que muchos de ellos (35.9%), reconocen que se acercaron a la institución en busca de una solución habitacional.

En segundo término, la **opinión de los beneficiarios frente al papel cumplido por la Delegación es, por lo general, positiva.** Así, 53.3% de los encuestados declaró haber sido atendido por altos funcionarios, específicamente el propio Delegado, su secretario o los subdelegados y en 73.9% de los casos se ha opinado que la atención recibida ha sido de muy buena calidad y, para la mayoría (77.2%), el que los acepten en el programa no ha significado compromiso político alguno. Además, 93.5% de los encuestados está de acuerdo en que el programa de vivienda no se habría ejecutado sin la participación de la Delegación y 67.4% considera que la forma en que lo ha hecho ha sido muy buena.

Sin embargo esta apreciación general debe ser considerada con mayor atención pues está acompañada, en la mayor parte de los casos, con opiniones negativas que requieren evaluarse. Así, mientras 27.2% consideró que el programa se había demorado poco porque la Delegación es eficiente, 19.6% encontró que se había demorado mucho por la ineficiencia de los funcionarios y 12.0% dijo que la demora había sido por razones políticas. Al mismo tiempo, 9.8% de los encuestados dijo que les habían pedido apoyo político a cambio de la incorporación al programa. Por ello, 15.2%

(11) La importancia que tienen las diferentes instancias en las distintas fases de la gestión de los programas habitacionales debe ser estudiada con mayor profundidad y considerando más casos, porque la acción habitacional de interés social en la Delegación Benito Juárez no se limita sólo a los programas apoyados por la Delegación (que son los que se han incluido en este estudio). Hay también programas promovidos desde el gobierno central (DDF) en los cuales la participación del MUP como impulsor ha sido fundamental y, sin embargo, este no aparece como interlocutor en este caso. Profundizar en este aspecto de la acción habitacional permitiría conocer mejor las características políticas de los programas, las cuales no han sido tomadas en cuenta en este estudio.

(12) En los casos de otras organizaciones estudiadas, los conflictos entre los miembros han surgido por motivos económicos (algún integrante no puede o se niega a cumplir con los compromisos contraídos o bien los dirigentes hacen mal uso de los fondos comunes). También, por desacuerdos en la gestión administrativa, los plazos y la eficiencia o dedicación demostrada por los dirigentes. Sin embargo, este es un aspecto de los programas habitacionales que requiere mayor profundización.

consideró que la Delegación ha cumplido un papel "más o menos" y otro 15.2% opinó que ha sido "muy malo" aunque sólo 4.4% encontró que era posible efectuar el programa sin que la Delegación participara. Además, 28.3% de los encuestados considera que la Delegación no cumplió ningún papel activo en la obtención de apoyo financiero para el programa siendo ésta una de las gestiones en la que más esfuerzo ha puesto la institución.

En lo económico

Los aspectos más difíciles de investigar en relación con los programas, resultaron ser los económicos. En parte, porque los entrevistados conocen muy poco de los costos individuales y/o colectivos que significa su participación y, menos aún, de los compromisos contraídos en ello. En parte, porque todas las situaciones programáticas tienen formas de operación diferentes dependiendo del organismo o de los organismos que participan en la parte financiera.⁽¹³⁾

Así, de los 71 encuestados que tienen o esperan una vivienda nueva a través de alguno de los programas que la proporcionan (vivienda nueva y sustitución de vecindades), 30.9% declaró no saber cuánto cuesta esa vivienda, 22.5% dijo que costaba N\$ 30,000 y el resto le asignó precios variables entre N\$ 27,000 y N\$ 80,000. Los participantes en programas de remodelación no saben, en general, qué costo tiene ni cuánto deben pagar por ella, pero la Delegación informó que están siendo financiados por Solidaridad con montos muy variables de acuerdo con cada programa.

(13) Un ejemplo de ello es FIVIDESU, quien desde 1993 ha establecido con sus beneficiarios modalidades diferentes a las vigentes hasta esa fecha. Ahora, la organización de demandantes aporta el terreno y FIVIDESU hace un aporte inicial de 20% del costo de la construcción como subsidio a fondo perdido. El 80% restante es un crédito directo de la banca que se obtiene por intermedio de FIVIDESU más un enganche que debe pagar cada beneficiario (de aproximadamente N\$4,500) y que debe juntar mientras se efectúan las obras de edificación. Antes de recibir la vivienda nueva, el enganche se entrega a FIVIDESU y éste lo traslada al banco que otorgó el crédito como pago. Los intereses del resto del crédito los define cada institución bancaria.

En relación con el pago mensual que deben hacer los participantes, 28.3% declaró no tener todavía la obligación de un pago mensual, 13% no sabe cuánto es y el resto dijo pagar entre N\$154 y N\$2,500. La Delegación informó, también, que cada participante en programas de remodelación, deberá aportar N\$360 diferidos en dos pagos. Si los antecedentes recabados son correctos, hay por lo menos 27.0% de los participantes para los cuales el pago mensual representa la mitad o más del ingreso del jefe, y 22.8% para los cuales representa la mitad o más del ingreso familiar.⁽¹⁴⁾

Otros aspectos como la existencia y monto de un aporte inicial o el monto del crédito otorgado y la existencia de un interés mensual a dicho crédito están muy confusos para la mayoría de los participantes. Según la Delegación, los participantes en programas de remodelación no deben dar un aporte inicial y, en el caso de FICAPRO, los créditos se pactan en salarios mínimos y no existe otra forma de interés. Sin embargo, 28.3% de los encuestados declaró que cuando se atrasan en pagar, el organismo que dio el crédito les cobra un interés.

Por último, si bien los beneficiados con los programas identifican a los organismos que financian su vivienda, muchos de ellos (38.0%) reconocen también una participación económica directa de la Delegación en los programas, la que se expresa principalmente en materiales y mano de obra. Esto, evidentemente, es el resultado de una confusión entre la participación de Solidaridad, cuyos recursos maneja la Delegación, y el aporte económico propio de la Delegación, que se ha dado sólo en uno de los programas estudiados.

(14) Estos antecedentes deben ser considerados con cierta reserva porque se observó gran desconocimiento de las condiciones reales de pago entre los encuestados y, como sucede generalmente en las encuestas a domicilio, una reserva evidente a declarar los ingresos verdaderos del jefe o la familia.

CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

La investigación desarrollada en la Delegación Benito Juárez es sólo el inicio de un estudio encaminado a detectar las características de la pobreza, en lo que a la vivienda se refiere, y el papel que pueden cumplir los gobiernos locales en una estrategia de mejoramiento de las condiciones habitacionales de los pobres y, por ende, en la política social de un gobierno comprometido con la superación del problema. En este sentido, aquí se pretende destacar algunas conclusiones relacionadas con el papel mismo del gobierno local en la acción habitacional y con el contenido y las características de programas habitacionales, en función de posteriores definiciones estratégicas.

Pobreza, vivienda y la Delegación

La acción habitacional de la Delegación Benito Juárez está dirigida a solucionar el problema de vivienda de la población más pobre que reside en el área y que vive en condiciones materiales muy deterioradas. La mayor parte de las familias beneficiadas hasta ahora recibe menos de tres salarios mínimos de ingreso mensual y proviene de vecindades en alquiler.

Mejorar las condiciones habitacionales es, sin duda, un paso en el mejoramiento de las condiciones de vida de la población pero, en ningún caso, significa que con ello se supera una situación socioeconómica que, como la pobreza, es más general y tiene que ver, principalmente con el ingreso y el empleo. Del mismo modo, el apoyo en la obtención de una vivienda no es lo único que requiere una familia en la pobreza para alcanzar niveles mínimos de bienestar.

Por ello, conjuntamente con políticas macroeconómicas que apunten a mejorar las condiciones de empleo de la población y la distribución del in-

greso entre ella, el apoyo a los más pobres debe constituir una **política social integral** que incorpore la acción habitacional y que incluya respuestas a otras demandas básicas entre las cuales están, cuando menos, salud y educación. Esto debe plantearse como una política del Estado apoyado, principalmente, en los gobiernos locales. Por lo tanto, es necesario profundizar en las modificaciones que le confieran a estos niveles atribuciones que les permitan transformarse en agentes importantes de la distribución de beneficios a los más pobres.

Desde esta perspectiva, la experiencia de la Delegación Benito Juárez en materia de vivienda social es importante y sus prácticas deben ser conocidas más ampliamente. Si bien no es la única Delegación que está preocupada por el problema habitacional, es una de las que ha mostrado una especial voluntad política de buscar alternativas de solución y de apoyo a los más necesitados. La creación de la Coordinación de Vivienda ha sido un paso importante en esa dirección; también lo han sido el conocimiento y diagnóstico del problema habitacional y sus manifestaciones, la búsqueda de apoyo económico para enfrentarlo y las acciones de concertación entre los diferentes involucrados en el problema. Sin embargo, lo hecho hasta ahora no basta para asegurar la continuidad de los programas, objetivos y políticas actuales en materia de vivienda popular en la entidad ni menos para mejorar realmente las condiciones materiales de vida de los grupos deficitarios que deben considerar, también, otros satisfactores.

En otras palabras, se requiere que las Delegaciones tengan una estructura orgánica (administrativa e institucional) acorde con una nueva concepción de lo que debe ser su gestión; que manejen los recursos necesarios para que puedan cumplir un rol activo en el campo social; que tengan la suficiente autonomía para definir sus prioridades locales y que consideren la participación de la población en su gestión. Sólo en estas condiciones, la acción habitacional y los programas de vivienda dejarán de depender de la voluntad política y de la capacidad personal de las autoridades temporales y serán parte de una política social concebida en términos amplios y dirigida hacia los que realmente la requieren.

BIBLIOGRAFIA

BANCO MUNDIAL. (1992), "La medición de la pobreza". En revista **Comercio Exterior**, Vol. 42, No 4, abril 1992

BIMSA (1989), "Mapa Mercadológico de la ZMCM"

BOLTVINIK, Julio (1992), "El método de medición integrada de la pobreza. Una propuesta para su desarrollo". En revista **Comercio Exterior**, Vol. 42, No 4, abril 1992.

COPLAMAR (1982), **Necesidades esenciales en México. Vivienda**. México, Ed. Siglo XXI.

CONAPO (1993) "Indicadores socioeconómicos e índices de marginación municipal. 1990".

CHOMBART DE LAUWE, Paul (1959), "Famille et Habitation". **Centre National de la Recherche Scientifique, 2 vol.** París

ESQUIVEL, M. Teresa (1993), "Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana" en *Dinámica Urbana y Procesos Sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*. OCIM. México.

HERNANDEZ L. Enrique (1992), "La pobreza en México". En revista **Comercio Exterior**, Vol. 42, No 4, abril 1992

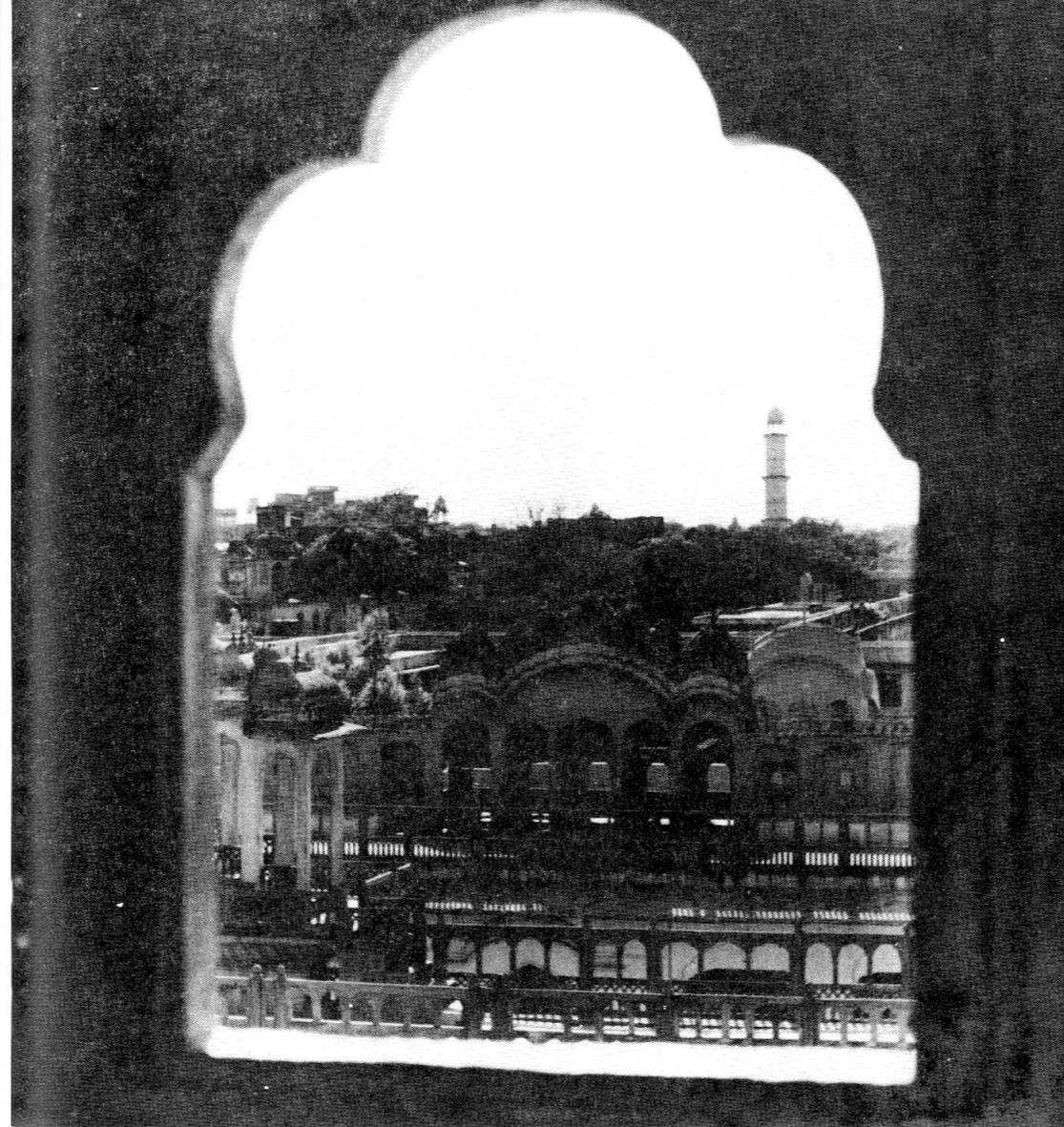
INEGI. Censos de Población y de Vivienda, 1980 y 1990.

SALCEDO, Roberto (1992), "Administrabilidad de la Metrópoli". Ponencia presentada al Encuentro Latinoamericano sobre Las Reformas de las Grandes Ciudades, México, Instituto Mora, Mayo 1992.

VILLAVICENCIO, Judith (1979), "Sector Informal y Población marginal" en Victor Tokman y E. Klein, (comps.) **El Subempleo en América Latina**. B. Aires: Clacso, Ed. El Cid,

VILLAVICENCIO, J. y Ana M. Durán " Los programas habitacionales en la Delegación Benito Juárez. Resultados del trabajo de campo". Reporte de Investigación, Depto. de Sociología, UAMA.

VILLAVICENCIO, Judith. (1993), "Vivienda compartida y arrimados en la ZMCM". Revista **Secuencia**, No25, EneroAbril 1993. México.



La Ciudad de Jaipur, desde la Hawa Mahal. Jaipur, India.

RESEÑA