

Centro de Estudios



Sociales y de Opinión Pública

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

"Cumplimos 9 años de trabajo"

La población en el polígono central del Distrito Federal en 2005

Gabriela Ponce Sernicharo

René Flores Arenales



Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

Documento de Trabajo núm. 113
2011

Las opiniones expresadas en este documento no reflejan la postura oficial del Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, o de la Cámara de Diputados y sus órganos de gobierno. Este documento es responsabilidad del autor. Este documento es una versión preliminar, favor de citarlo como tal.



**Comité del CESOP
Mesa Directiva**

Dip. Daniel Gabriel Ávila Ruiz
Presidente

Dip. Sergio Mancilla Zayas
Secretario

Dip. Alberto Esquer Gutiérrez
Secretario

Dip. Feliciano Rosendo Marín Díaz
Secretario

**Centro de Estudios Sociales
y de Opinión Pública**

Dra. María de los Ángeles Mascott Sánchez
Directora General

Gustavo Meixueiro Nájera
Director de Estudios de Desarrollo Regional

Francisco J. Sales Heredia
Director de Estudios Sociales

Efrén Arellano Trejo
Subdirector de Opinión Pública

Ernesto Caveró Pérez
Subdirector de Análisis
y Procesamiento de Datos

María del Pilar Cachón de la Riva
Coordinadora Técnica

Javier Esquivel Díaz
Coordinador de Vinculación y Difusión

Juan Pablo Aguirre Quezada
José Guadalupe Cárdenas Sánchez
Gabriel Fernández Espejel
José de Jesús González Rodríguez
Cornelio Martínez López
Jesús Mena Vázquez
Salvador Moreno Pérez
Alejandro Navarro Arredondo
Roberto Ocampo Hurtado
Gabriela Ponce Sernicharo
Investigadores

Elizabeth Cabrera Robles
Trinidad Otilia Moreno Becerra
Luz García San Vicente
Karen Nallely Tenorio Colón
Apoyo en Investigación

Alejandro López Morcillo
Editor

José Olalde Montes de Oca
Asistente Editorial

Índice

Introducción

I. Características socio- demográficas

- Antecedentes
- Crecimiento de la población
- Estructura por edad y sexo
- Escolaridad
- Derechohabiencia a sistemas de salud

II. Características del parque habitacional

- Crecimiento de la vivienda
- Tipo y clase
- Tenencia
- Aspecto constructivo
- Infraestructura
- Espacial

Comentarios finales

La población y la vivienda en el polígono central del Distrito Federal en 2005

Gabriela Ponce Sernicharo
René Flores Arenales

Introducción¹

El objetivo de este documento es presentar una descripción de las características de la vivienda y la población que habita en un área geográfica definida como *Polígono Central de la Ciudad de México*. En la medida de lo posible se ha intentado comparar las variables del polígono con las que presenta el Distrito Federal (DF) como un todo.

Los datos utilizados se refieren a una presentación llevada a cabo en 2010 en el marco de los trabajos realizados entre el Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública y la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. Los resultados del último y más reciente Censo de Población y Vivienda a nivel de las áreas geoestadísticas básicas aún no se encuentran disponibles y por ello, solamente se presentan cifras hasta 2005, aunque se espera que en la siguiente versión ya sea posible contar con dicha información.

Antecedentes

El Polígono de estudio comprende 750 áreas geoestadísticas básicas (AGEB's)² de 10 delegaciones del Distrito Federal, éstos son, en general, los de más antiguo poblamiento y corren prácticamente por lo que vendría a ser el centro norte del DF y son, asimismo, los más densamente poblados del mismo (ver mapa 1).

¹ El presente documento se enriqueció con los comentarios de los trabajos que lleva a cabo el Seminario de Hábitat y Centralidad del área de Sociología Urbana de la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco desde 2009.

² El AGEB constituye la "...unidad básica del marco geoestadístico empleado por el INEGI, cuyo perímetro está representado generalmente por calles, avenidas, brechas y, en ocasiones, por rasgos físicos naturales y/o culturales, normalmente reconocibles y perdurables en el terreno." Las AGEB se dividen en urbanas y rurales. INEGI *Cartografía censal: Área Geoestadística Básica*. <http://mapserver.inegi.gob.mx/geografia/espanol/prodyserv/cartocen/>. Fecha de consulta mayo 2009.

Solamente dos delegaciones fueron incluidas en su totalidad, estas son Benito Juárez y Cuauhtemoc. Azcapotzalco fue incorporado casi en su totalidad, 80 por ciento de sus AGEB's son objeto de análisis.

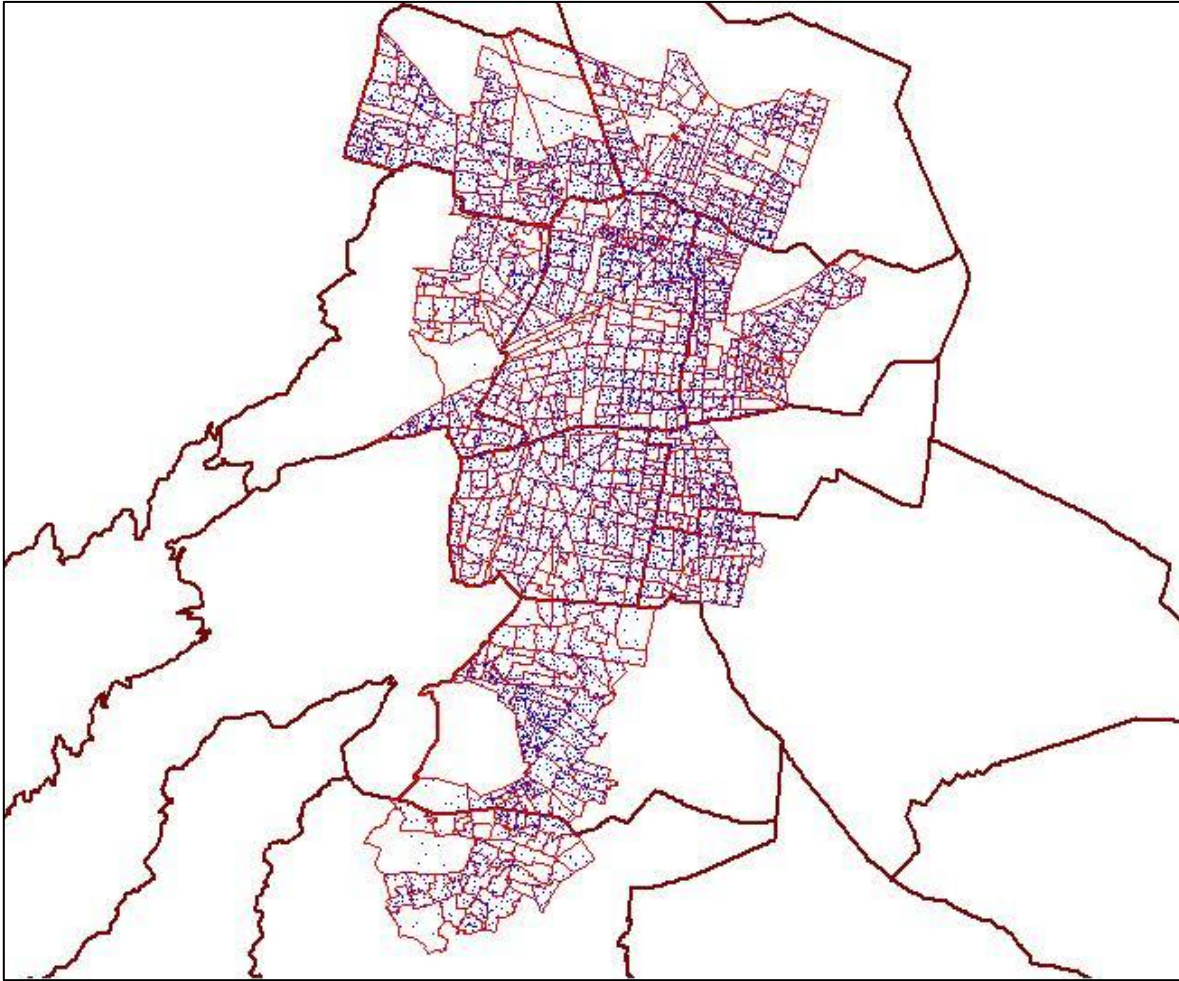
Asimismo, aunque se incluyen AGEB's de delegaciones como Tlalpan, en realidad no se incluyen todos los AGEB's que realmente conformarían a esa entidad político administrativa. Y en esa misma situación se encuentran delegaciones como Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza de las que se incluyen más o menos AGEB's de acuerdo al criterio de antigüedad de su poblamiento. Quedan fuera total o casi totalmente las delegaciones todavía relativamente rurales del DF, como Cuajimalpa, Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, Magdalena Contreras y Álvaro Obregón.

Cuadro 1. Número de AGEB's por delegación, incluidas en el polígono central del DF, 2005

Delegación	No. de AGEB's	Total AGEB's por delegación	% por delegación
002 AZCAPOTZALCO	83	103	80.6
003 COYOACÁN	68	156	43.6
005 GUSTAVO A. MADERO	88	306	28.8
006 IZTACALCO	31	110	28.2
007 IZTAPALAPA	32	458	7
012 TLALPAN	44	205	21.5
014 BENITO JUÁREZ	102	102	100
015 CUAUHTÉMOC	153	153	100
016 MIGUEL HIDALGO	55	132	41.7
017 VENUSTIANO CARRANZA	94	151	62.3
TOTAL AGEB's	750	1876	39.9

Fuente: AGEB's seleccionados para este trabajo dentro del Seminario de Centralidad del área de sociología urbana de la UAM-A a partir de los microdatos del II Censo de Población y Vivienda 2005

Mapa 1. Población total por AGEB en 2005 (cada punto representa 500 personas)



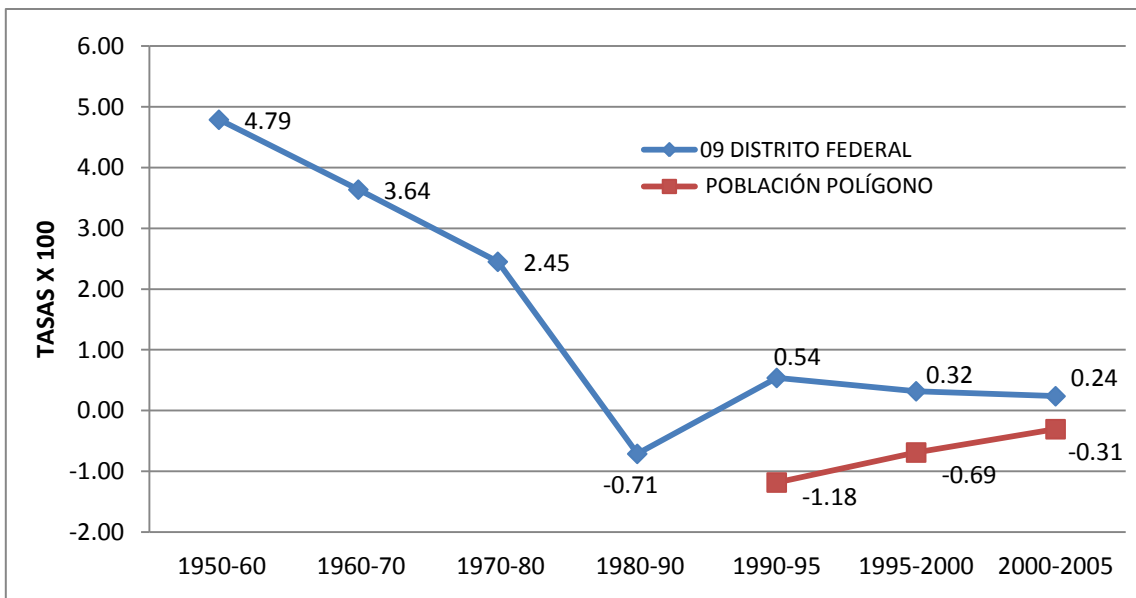
Fuente: microdatos por AGEB del II Censo de Población y Vivienda 2005, elaborado por José Castro, UAM-A

Crecimiento de la población

Como ha sido ampliamente descrito en documentos previos, lo que hoy es el Distrito Federal siempre ha sido una zona muy poblada. No obstante, su momento de mayor crecimiento lo vivió en los años 1950 a 1970 del siglo XX no sólo debido a las altas tasas de fecundidad propias sino por los flujos de inmigrantes provenientes de todo el país, que encontraban en el DF las posibilidades de desarrollo y mejora de calidad de vida que no tenían en sus comunidades. Una parte muy importante de esa creciente población encontró un lugar para asentarse

en las delegaciones que forman parte del polígono y, en mucha menor medida, en las delegaciones periféricas.³

Gráfica 1. Tasas de crecimiento total del Distrito Federal y del Polígono



Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda varios años

Nota: solamente se presentan las tasas de crecimiento total de la población del polígono a partir de 1990 porque no se contó con datos por AGEB antes de esa fecha.

El DF tuvo el ritmo más alto de crecimiento en los años cincuenta, cercano al cinco por ciento; desde entonces sus tasas de crecimiento han ido disminuyendo, en buena medida, debido a la emigración hacia la parte conurbada de la Zona Metropolitana del Valle de México, pero también hacia otras entidades del país e, incluso, al extranjero (Gráfica 1).

Habría que señalar que aunque bajas, las tasas de fecundidad y de mortalidad prevalecientes en la ciudad, todavía permiten un crecimiento natural por encima del reemplazo.⁴ Por otra parte pese a que siguen llegando grupos numerosos de

³ Véase CONAPO, *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, Síntesis, México, D.F. 1998 y René Coulomb (Coord.) *La vivienda en el Distrito Federal: Retos actuales y nuevos desafíos*, Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Universidad autónoma Metropolitana- Azcapotzalco, México, D.F., 2005; entre muchos otros.

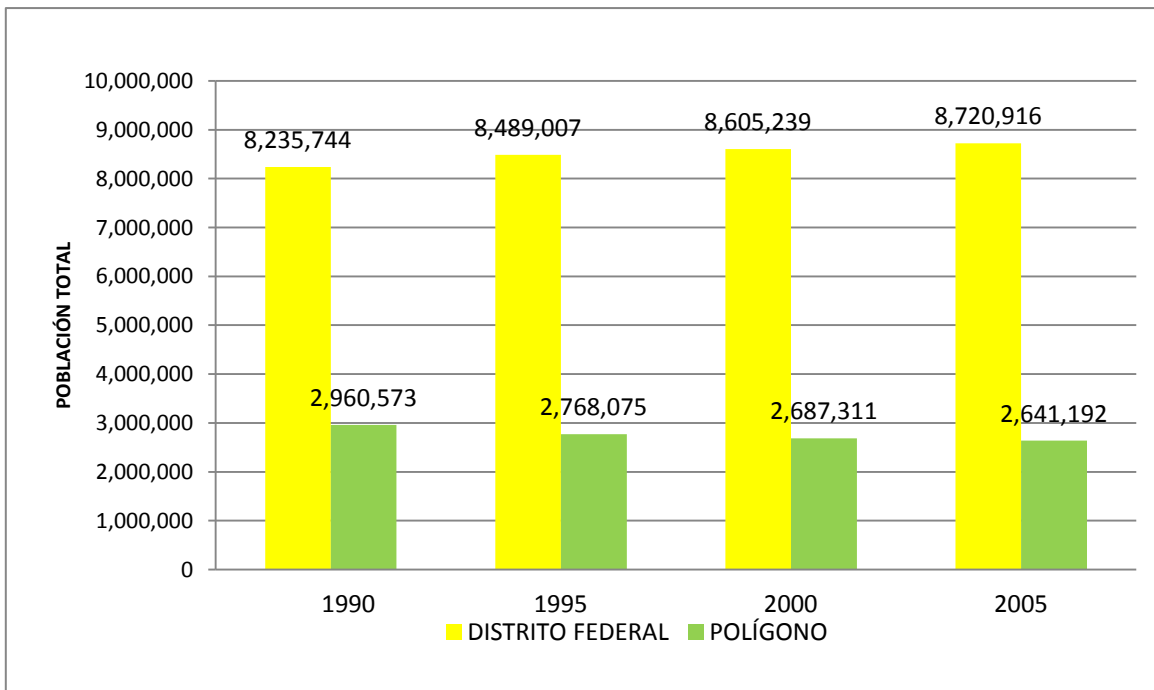
⁴ Tasa de reemplazo se refiere al nivel de fecundidad correspondiente a una cohorte de mujeres que sólo tendrán un promedio de hijas suficiente para *reemplazarse* a sí mismas. Los demógrafos

inmigrantes (del estado de México y de otras entidades), esto no alcanza a compensar esas más de cien mil personas que abandonan el Distrito cada año.

Pero si las tasas de crecimiento total del DF son bajas las del polígono en su conjunto son negativas desde hace ya varios lustros. Sin embargo, esta situación al parecer se ha revertido en años recientes quizás como producto de políticas de vivienda implementadas por el gobierno de la ciudad a principios de la primera década del siglo XXI.

En cuanto a los montos absolutos de población tanto del DF como del polígono, los cambios han sido relativamente menores aunque, en consonancia con las tasas de crecimiento total mencionadas más arriba, el DF como conjunto ha aumentado mientras que el polígono ha disminuido su población (Gráfica 2).

Gráfica 2. Población total del Distrito Federal y del Polígono, 1990-2005



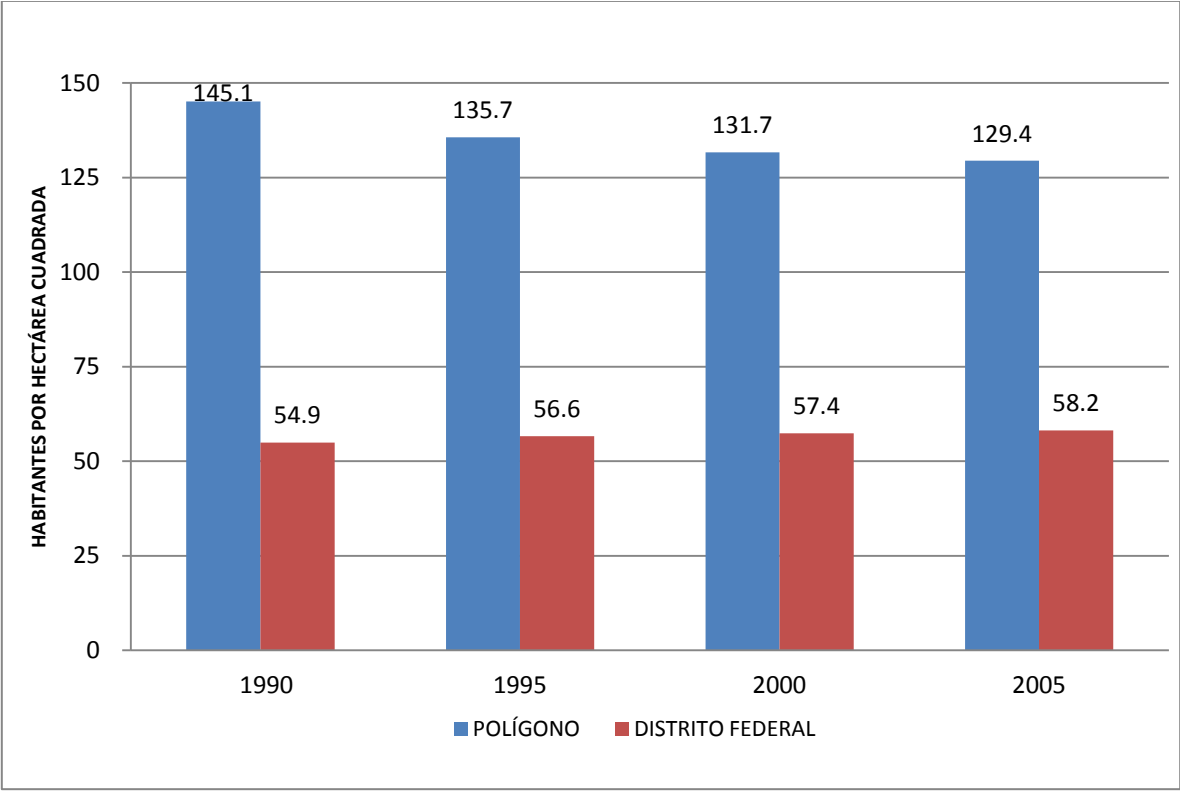
Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda varios años

consideran que cuando una sociedad alcanza la fecundidad a nivel de reemplazo generacional, los nacimientos se equilibran con las defunciones y, si no hay movimientos migratorios o éstos son poco importantes, la población dejará finalmente de aumentar o disminuir y se volverá una población estacionaria. Con una tasa global de fecundidad cercana a 2.1 hijos por mujer, se habrá alcanzado la tasa de reemplazo generacional.

En cualquier caso, para el 2005 el DF había alcanzado 8,720,916 personas (48.41% hombres y 51.59% mujeres) mientras que el polígono tenía una población de 2,641,192 personas, lo que representaba el 30.3% de la población del DF. De éstas 1,237,772 (46.86%) eran hombres y 1,403,420 (53.14%) eran mujeres. Como se puede observar, hay una mayor feminización de la población del polígono, fenómeno que se verá con más detalle más adelante.

Por ahora, es interesante señalar que, pese a que el polígono concentra menos de la tercera parte de la población del DF, la densidad del primero ha sido bastante mayor que la del segundo. Y aunque esta diferencia ha disminuido en el tiempo, todavía en 2005 el polígono tenía más del doble de densidad de población (gráfica 3) y concentraba 35 por ciento de las viviendas del DF como conjunto aun y cuando el número de habitantes era menor (gráfica 4).

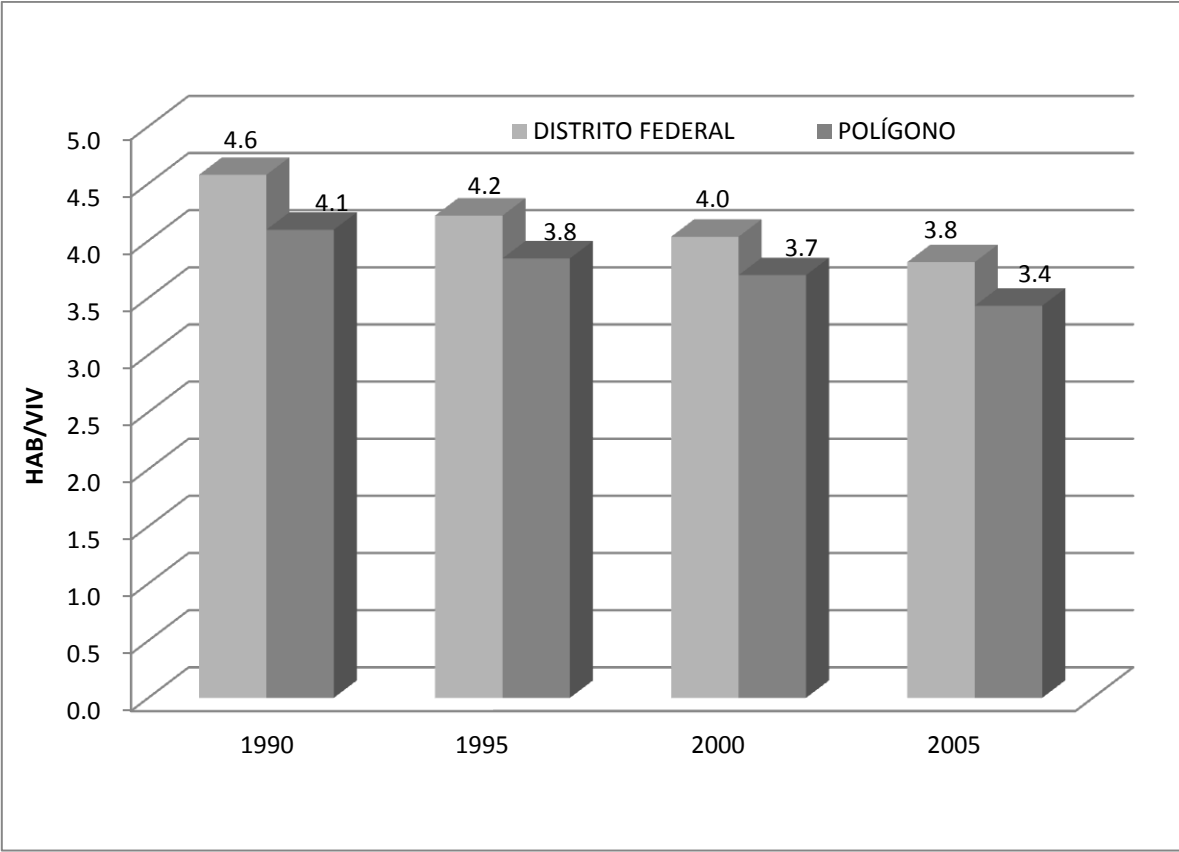
Gráfica 3. Distrito Federal y Polígono: promedio de habitantes por hectárea, 1990-2005



Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda varios años

Ello es comprensible si se toma en cuenta que, pese a la pérdida de población que ha sufrido en las últimas décadas, el polígono aún concentra las zonas con mayor calidad de vida del DF y en donde se encuentran las mayores facilidades para acceder a servicios financieros, de salud, educación, cultura, trabajos, bienes durables y perecederos.

Gráfica 4. Distrito Federal y Polígono: promedio de habitantes por vivienda, 1990-2005



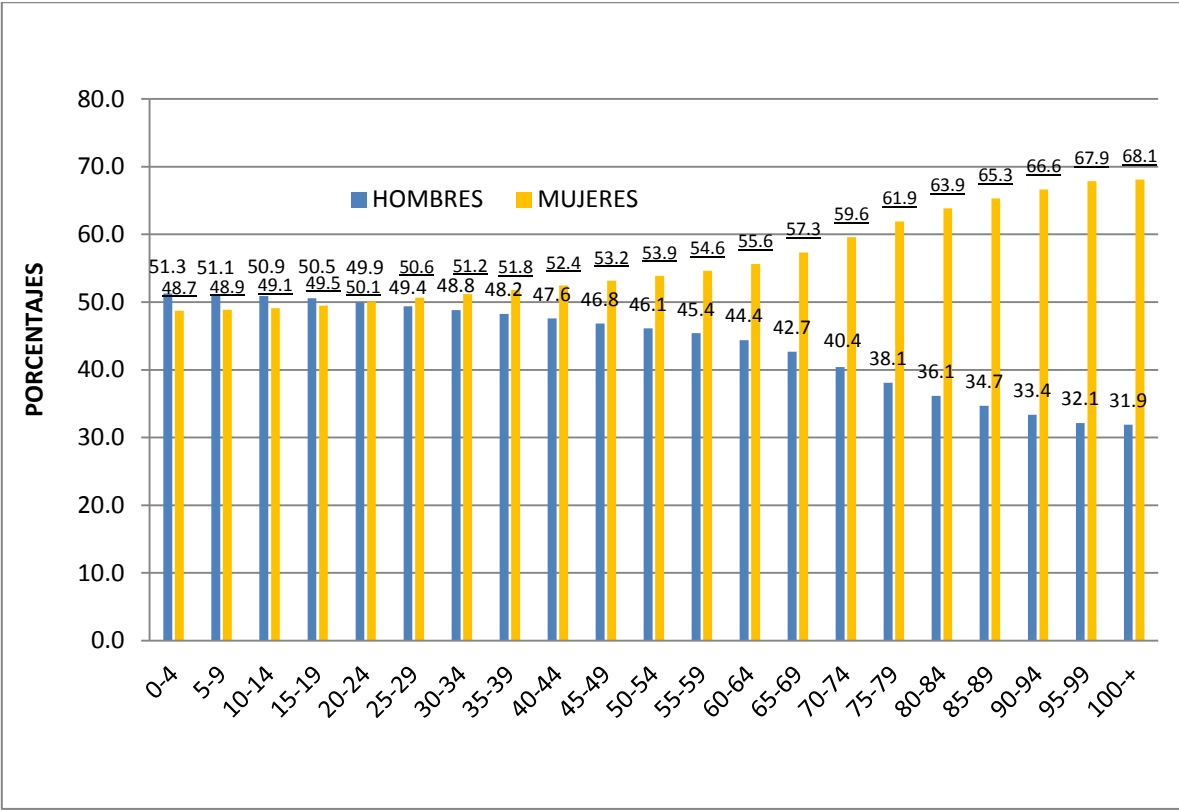
Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda varios años

Estructura por edad y sexo

Como ya se mencionó, la población que vive en el polígono tiene una mayor feminización que el conjunto formado por todo el DF. Ello se debe al mayor envejecimiento relativo de la población de esta zona como resultado del bajo nivel de su fecundidad y la mayor esperanza de vida de las mujeres en relación con los hombres. Si bien, en las edades más jóvenes la relación hombres-mujeres es

ligeramente mayoritaria a favor de los primeros (nacen 103-105 hombres por cada 100 mujeres aproximadamente), conforme pasan los años y aumenta la edad, el número de mujeres tiende a superar al de hombres. Para el DF este cambio paulatino en la relación parece favorecer a las mujeres a partir del grupo de edad 25-29 años, en que comienzan a ser mayoría y esto se continúa en forma creciente hasta las edades mayores en que las mujeres, a partir de los 80 años son dos tercios y más del total de cada grupo de edad (ver gráfica 5).

Gráfica 5. Distrito Federal: porcentajes de población por grupos de edad y sexo, 2005

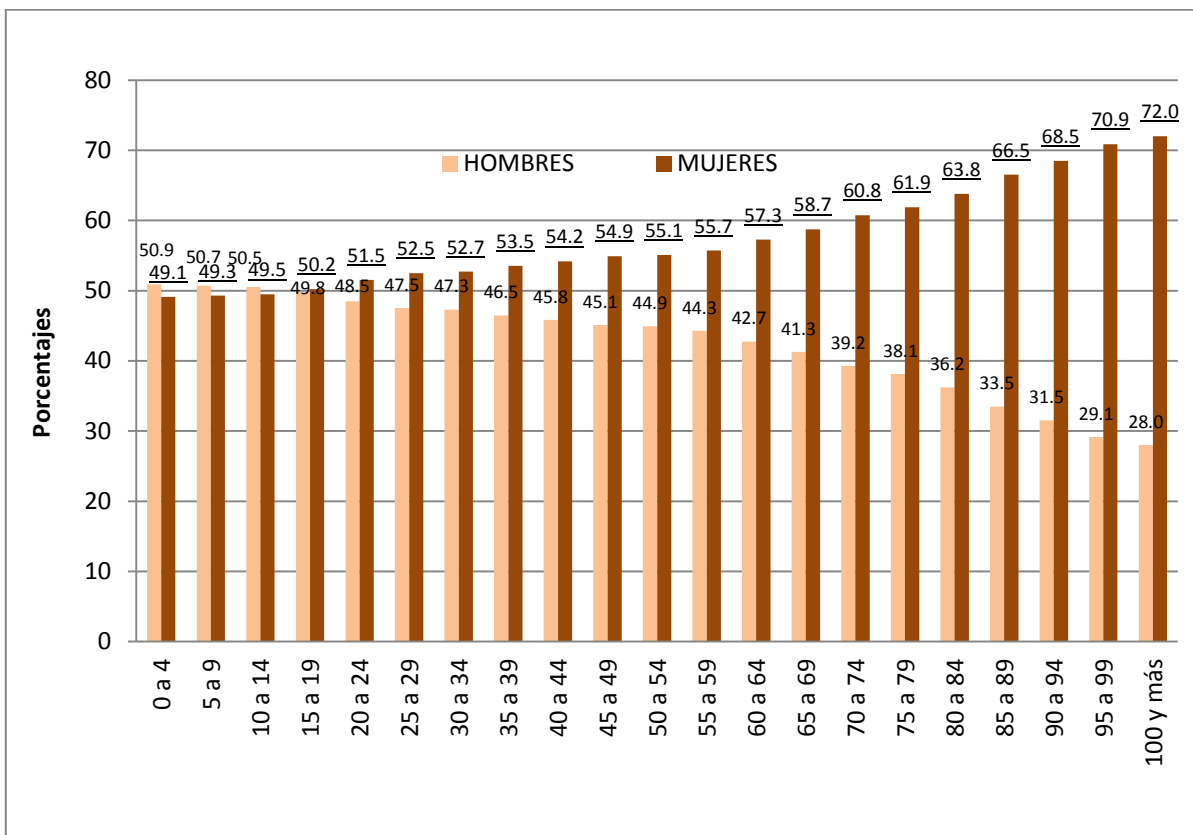


Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005

Pero si ese es el caso el DF, esta situación se agudiza en el caso de la población del polígono y se inicia en un grupo de edad menor. Así, es en el grupo 15-19 donde se produce la inflexión y la proporción de mujeres empieza a ser mayor que la de los hombres. A partir de ahí, la progresión continúa incluso más rápidamente que para el DF.

En los grupos de edad entre los 40 y los 59 años hay ya cerca de once por ciento más mujeres que hombres. Sin embargo, es en las edades extremas a partir de los 90 años, que la proporción de mujeres aumenta a casi tres mujeres por cada hombre en esos grupos de edad (gráfica 6).

Gráfica 6: Polígono: porcentajes de población por sexo y grupo de edad quinquenales, 2005



Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

Se puede prever que, conforme siga el envejecimiento de su población (fenómeno que, por otro lado, está ocurriendo en todo el país pero que en el DF está más avanzado), aún crecerá más esa proporción y que una parte importante de la población del polígono estará formada por personas envejecidas y, la gran mayoría de ellas, mujeres. Aunque no se presenta aquí un cuadro o una gráfica relativo a los tipos de hogares que viven tanto en el DF como en el polígono y no es un tema que se vaya a desarrollar en este documento inicial, se puede agregar que un gran número de esas mujeres vivirán en hogares unipersonales, situación

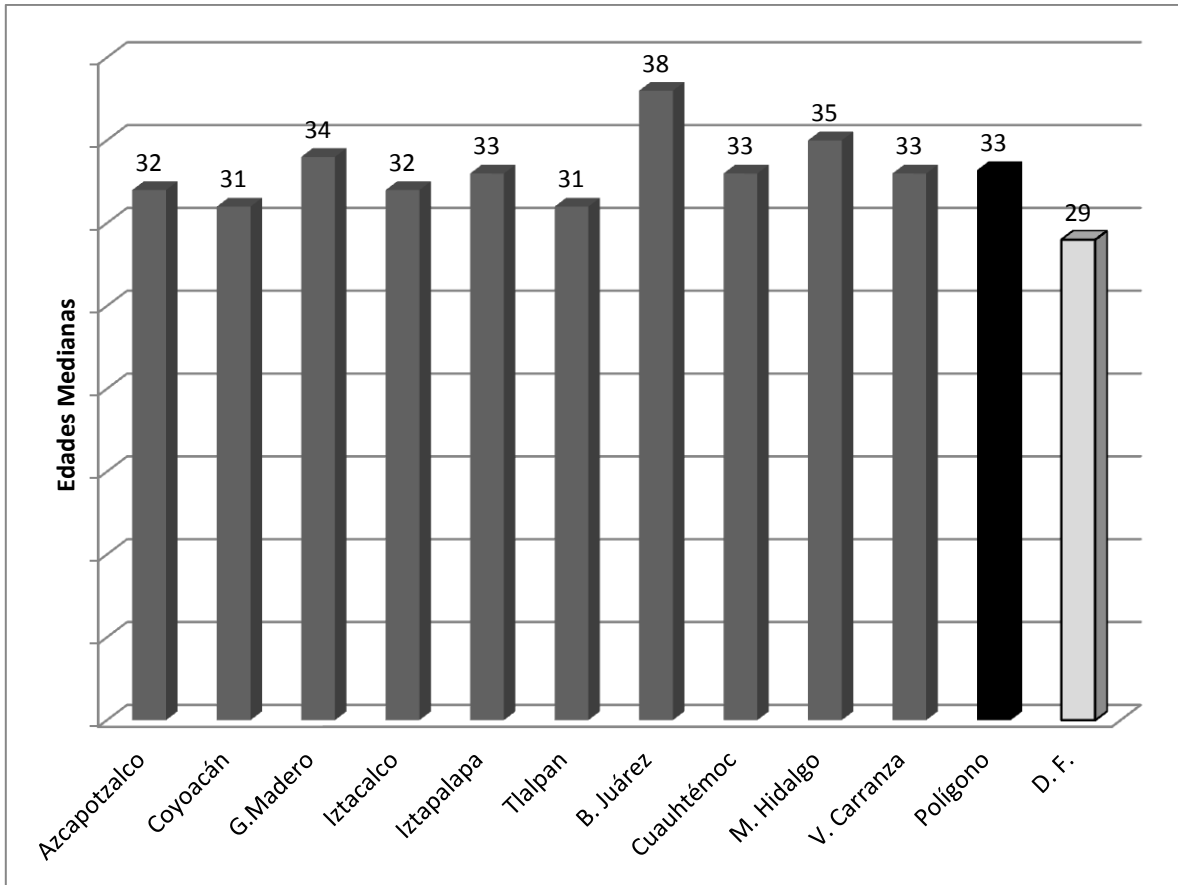
que se presenta ya actualmente pero que aumentará en el futuro. O sea, vivirán solas, con todas las problemáticas que se suelen enfrentar en edades avanzadas.

A nivel nacional, la edad mediana de la población mexicana es todavía relativamente baja, de 24 años en promedio en 2005 pero el avance del proceso de envejecimiento se hace manifiesto cuando se revisan las edades medianas de la población del DF y la del polígono.

Pese a que la ciudad sigue siendo uno de los destinos preferenciales de los flujos migratorios internos del país, paradójicamente desde hace unos 25 años también es la zona que expulsa más población, con lo cual dio un giro a la tendencia histórica. Al ser negativa la tasa de migración neta y relativamente baja la de la fecundidad, la población inició un acelerado proceso de envejecimiento que ha llevado a que sus edades medianas sean de las más altas del país.

Sin embargo, debido a la forma como se han dado los procesos de poblamiento, hay grandes diferencias entre las unidades político administrativas de más antiguo poblamiento y las que se han incorporado más recientemente a la ciudad. En el DF, la entidad con la edad mediana más elevada y la población más envejecida del país, la edad mediana era de 29 años en 2005 mientras que la del polígono era de 33 años. Pero si tomamos en cuenta solamente la edad mediana de algunas delegaciones del polígono, sus promedios se acercan a los de los países desarrollados, con edades medianas de 38 a 31 años como es el caso de las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Coyoacán en el Distrito Federal (gráfica 7).

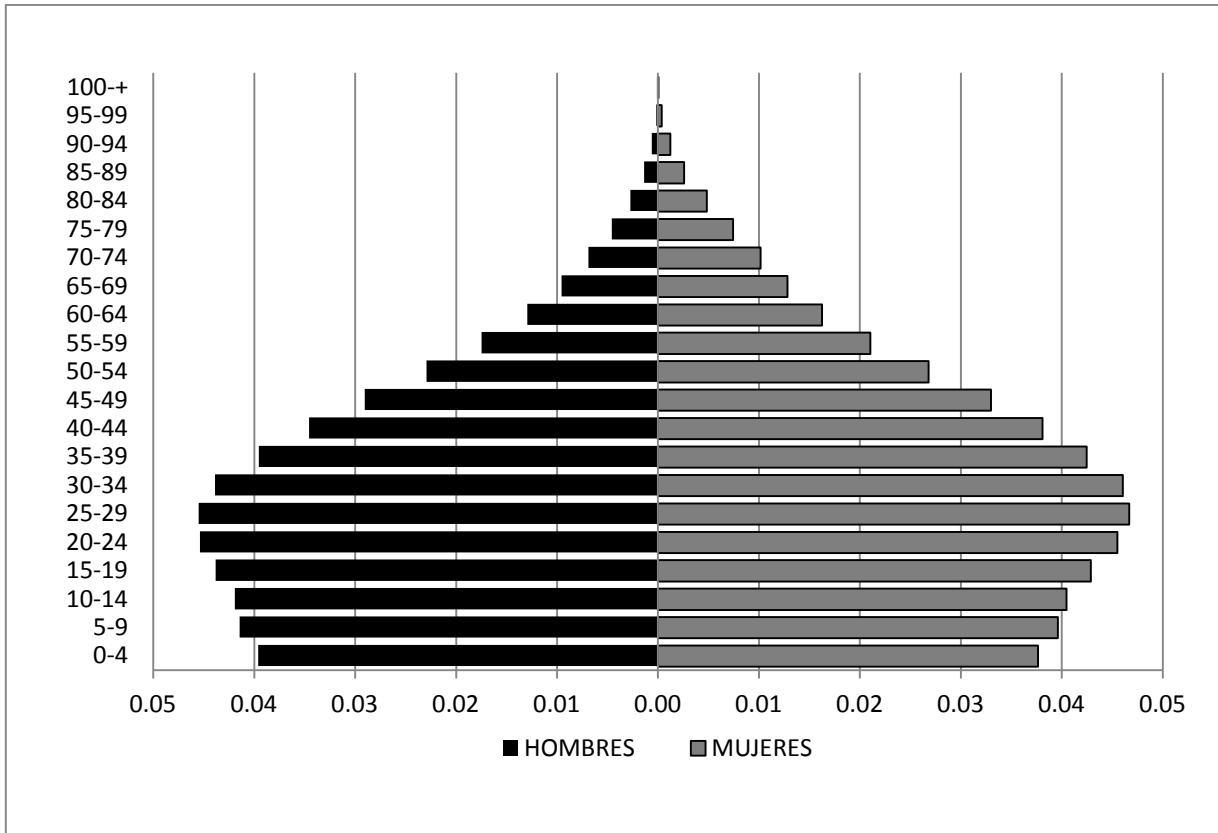
Gráfica 7. Polígono (delegaciones) y Distrito Federal: Edades medianas 2005



Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

El envejecimiento de su población también, como es obvio, ha impactado la estructura por edades de la población capitalina. Desde hace ya cerca de 30 años las generaciones que nacen y se van sumando a la población del DF cada año, son más reducidas que las que las antecedieron, con lo que ha ido aumentando, sobre todo, la población en edades laborales (15-64 años) pero también el número de los mayores de 65 años (Gráfica 8).

Gráfica 8. Población por grupo de edad del Distrito Federal, 2005



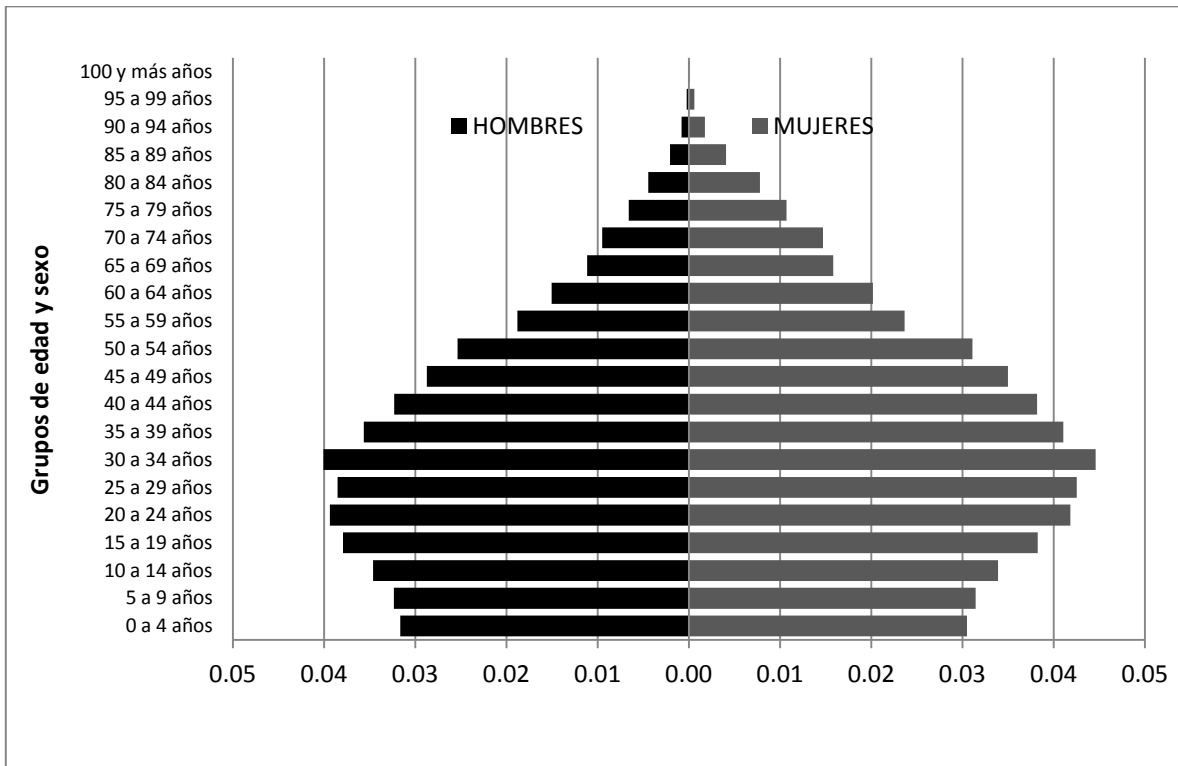
Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, 2005

No obstante, al comparar la estructura por edad del DF con la del polígono (Gráficas 8 y 9), se puede observar que los grupos de población entre los 15 y 64 años siguen siendo los que concentran el mayor número de personas en tanto que los menores de 15 años son más reducidos y los mayores de 65 más numerosos. Ello indica que en el polígono la fecundidad es todavía más reducida que a nivel del DF como conjunto y, también, que el proceso de envejecimiento está mucho más avanzado, lo que está en consonancia con lo ya dicho en relación a la edad mediana.

A lo anterior, habría que agregar que la pérdida de población por emigración sigue siendo muy importante en el DF, pero es en el polígono donde alcanza sus mayores niveles. Los grupos de edad más propensos a emigrar son los que están en edades de formar un nuevo hogar y que al no encontrar un espacio para vivir en donde nacieron se marchan a lugares más periféricos, lo que acentúa la

pérdida de población y el envejecimiento relativo mientras contribuye al rejuvenecimiento (también relativo) de las zonas de acogida de esos migrantes (en buena medida los municipios conurbados al DF aunque también a otras delegaciones).

Gráfica 9. Población por estructura de edades del polígono 2005



Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos.

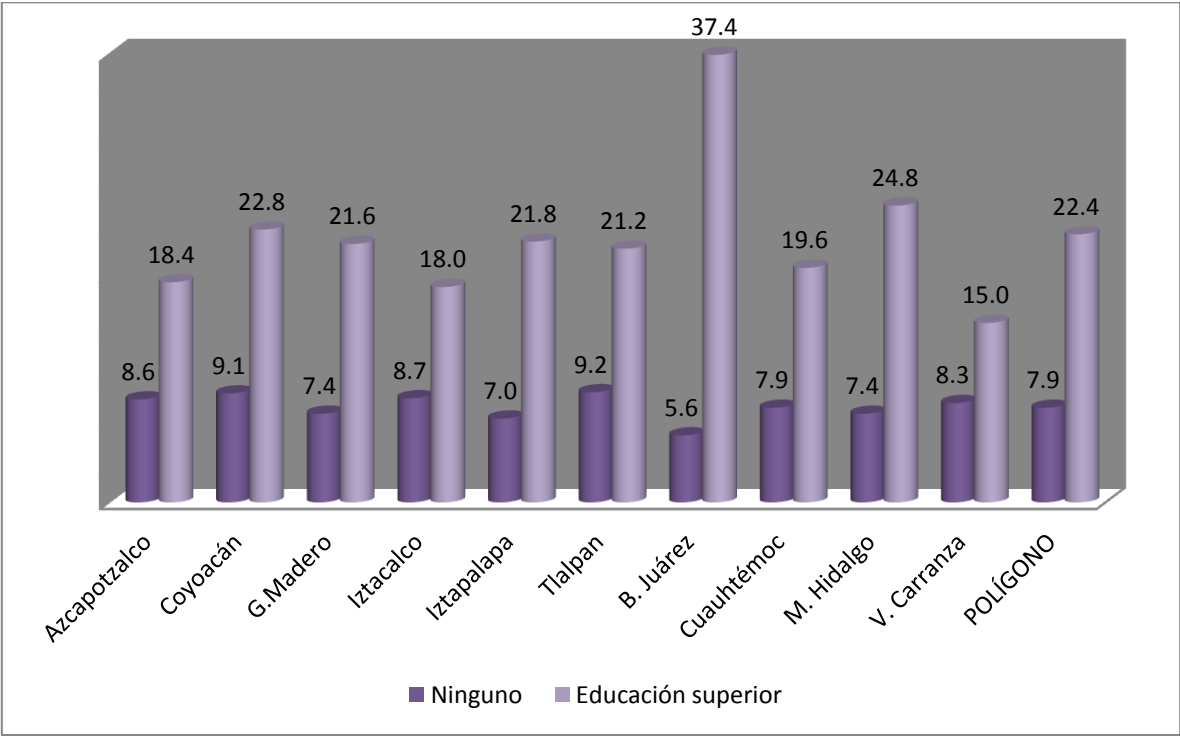
Escolaridad

Uno de los aspectos interesantes y dignos de ser señalados en esta descripción sociodemográfica, es el relativo al nivel de escolaridad de la población del polígono (aquí analizado a la luz del porcentaje de población con educación superior), el más elevado no solamente del DF sino también de todo el país, con un promedio de 24.2 por ciento. En este caso, a nivel de las delegaciones individuales, destaca nuevamente Benito Juárez, en donde en 2005 hasta 37.4% de la población (ver gráfica 10) tenía un año o más de estudios superiores, lo que

implica que un alto número de sus pobladores son profesionistas. Ello es importante porque repercute en otras variables como el nivel de ingreso y, como se verá más adelante, en los niveles de derechohabencia a instituciones de salud entre otras.

Volviendo a la escolaridad, en general el promedio de población con educación superior en las delegaciones que forman parte del polígono es mayor a 20 por ciento. Destacan la Miguel Hidalgo, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan e, incluso, Iztapalapa (lo que daría un indicio de que existen grandes disparidades en esta última delegación).

Gráfica 10. Polígono (delegaciones): porcentaje de población sin escolaridad y con educación superior 2005



Fuente: INEGI, II Conteo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

En cuanto al porcentaje de población sin escolaridad, es también bastante elevado, cercano a ocho por ciento para todo el polígono y con algunas delegaciones alcanzando más de nueve por ciento. En este caso, una probable explicación a esta situación es que aunque la escolaridad de la población nacional

ha avanzado y cada vez hay, relativamente, menos personas sin ninguna instrucción, esta condición la cumplen sobre todo las personas más jóvenes mientras que los rezagos más grandes se presentan, fundamentalmente, en las personas mayores y de la tercera edad. Y tomando en cuenta que es, precisamente, en el polígono en donde se localiza el mayor porcentaje de población adulta y anciana en relación a la población que lo habita, es lógico esperar que un número importante de ésta todavía presente las carencias educativas que existían cuando eran jóvenes y que no han podido superarse pese a los programas de educación para adultos y otros que se hayan podido llevar a cabo. No hay que olvidar que el promedio de escolaridad del DF como conjunto, de alrededor de 10 años, es el más alto del país, ya que éste solamente alcanza ocho años en promedio.

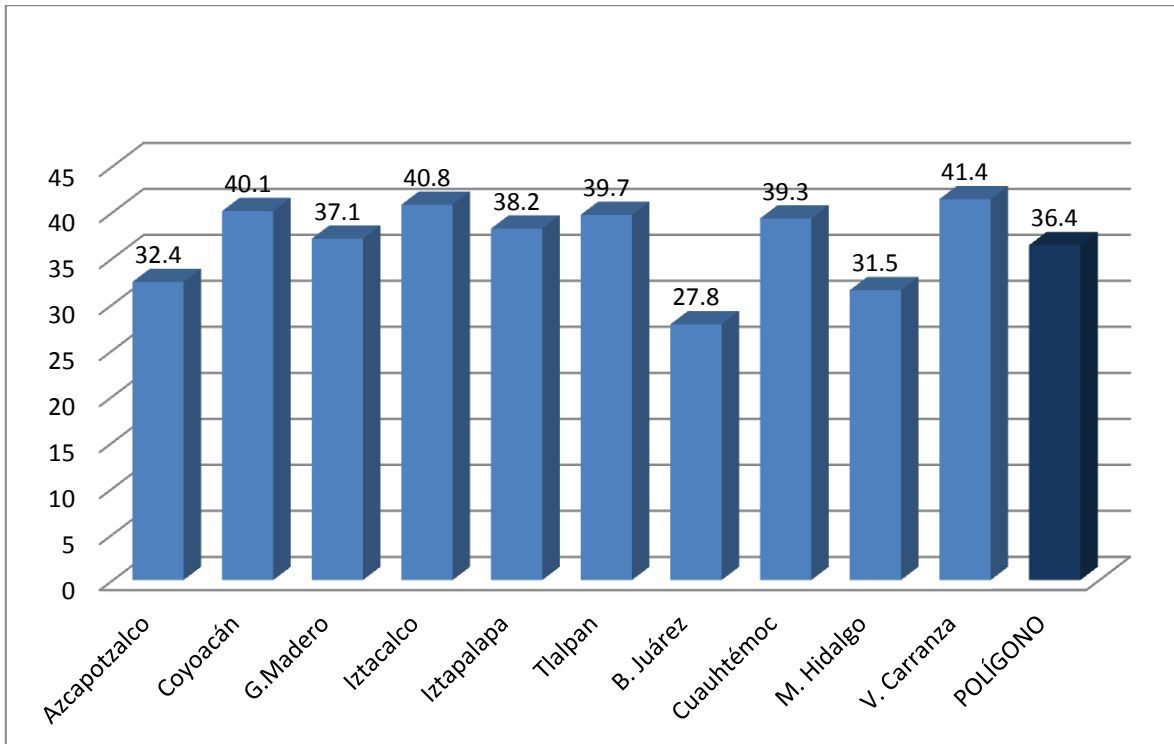
Derechohabiencia a sistemas de salud

En términos generales, el DF tiene niveles de derechohabiencia menores que, por ejemplo, muchas de las entidades federativas del norte del país, que en muchos casos presentan porcentajes mayores a 70 por ciento.

Las posibles explicaciones de este fenómeno se relacionan con dos situaciones: Por un lado, el hecho de que una persona educada puede percibir un ingreso relativamente más elevado y por tanto tiene también más posibilidades de contratar servicios de salud privados y, por otro lado, a que un gran número de profesionistas trabajan por su cuenta (médicos y abogados entre otros, por ejemplo) y no tienen, por lo tanto, derechohabiencia a los servicios de salud que brindan el IMSS o el ISSSTE u otras instituciones de ese tipo.

Ese parece ser el caso en la delegación Benito Juárez pero también en Coyoacán y la Miguel Hidalgo entre otras.

Gráfica 11. Polígono (delegaciones): Porcentaje de población sin derechohabiencia a servicios de salud públicos, 2005



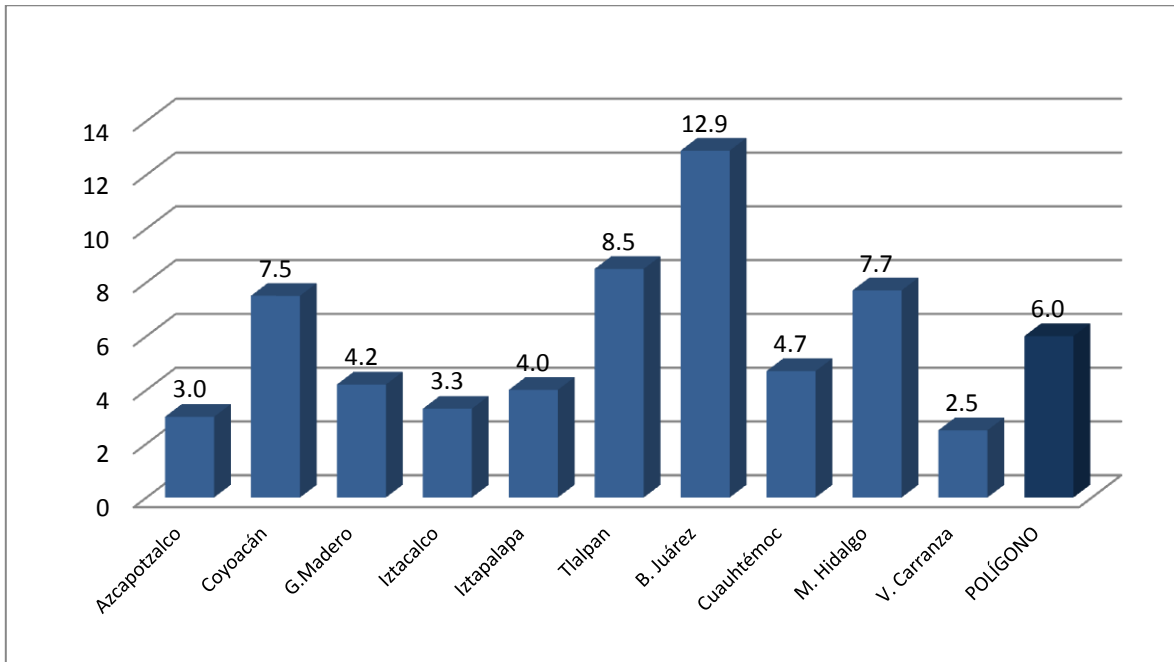
Fuente: INEGI, II Conteo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

En cualquier caso, como se puede ver en las gráficas 11 y 12, las delegaciones que forman parte del polígono muestran también, en general, bajos porcentajes de derechohabiencia a servicios de salud que podríamos llamar públicos y, por contraparte, porcentajes de utilización de servicios de salud privados que en cierta forma son complementarios unos de otros.

Con todo, el promedio para el polígono tanto de derechohabiencia como de uso de servicios de salud privados muestra que un porcentaje elevado de la población de esta área del DF no cuenta con ningún tipo de derechohabiencia. Quizás esto podría explicarse en parte por la alta concentración de servicios médicos federales y locales en el DF. Al respecto se pueden mencionar los institutos nacionales de salud situados en la delegación Tlalpan o los grandes hospitales generales o de especialidades federales y locales existentes y que permiten no sólo darle atención a buena parte de los habitantes del DF sino, incluso, de otras entidades. Un caso notablemente es el de la población del Estado de México que, de acuerdo

con información del gobierno del DF, aporta hasta un 35% de los pacientes que se atendían en esta demarcación en esa época.

Gráfica 12. Polígono (delegaciones): Porcentaje de población con derechohabencia en institución privada, 2005



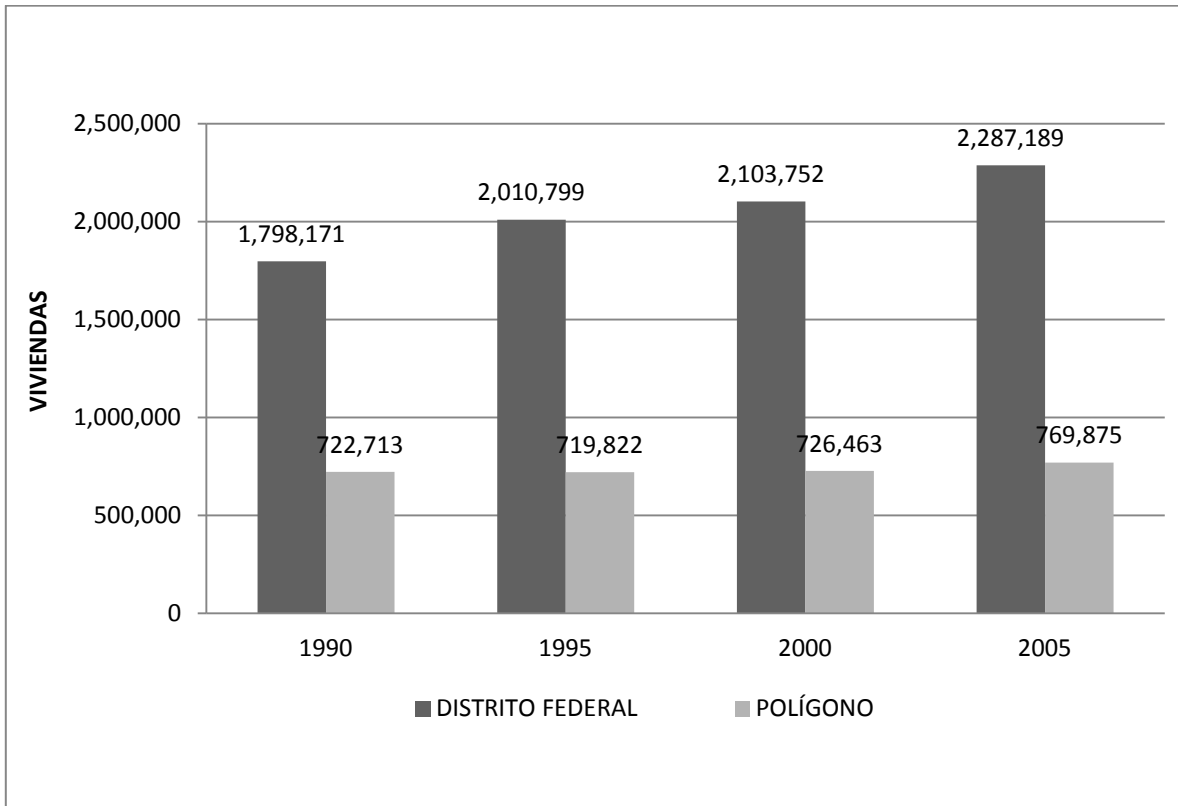
Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

Características del parque habitacional

En el año 2005, según el último Censo de Población y Vivienda, en el Distrito Federal existían aproximadamente 2,287,189 millones de viviendas particulares, de las cuales el Polígono de estudio registró 769,875, es decir, concentró 34 por ciento del total del parque habitacional de la entidad.

Como se señaló con anterioridad la densidad poblacional de este último es más del doble que el promedio del DF; por lo que la evolución, dinámica, uso y equipamiento del territorio tiene características particulares.

Gráfica 13. Viviendas particulares del Distrito Federal y del Polígono, (1990-2005)

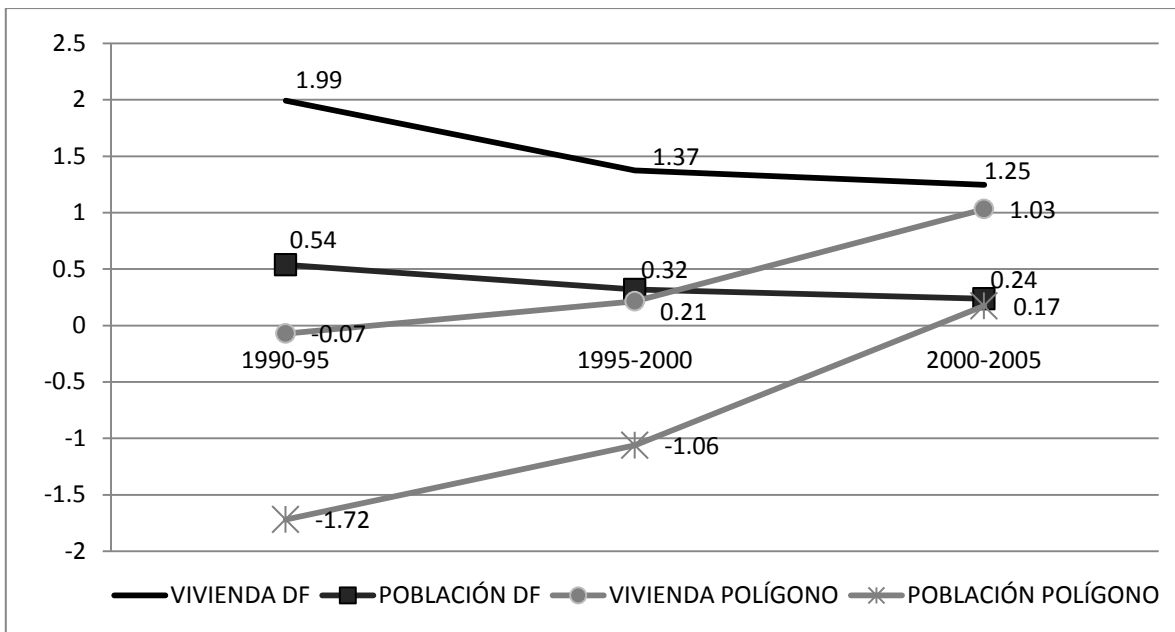


Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda varios años

En ese sentido, mientras las tasas de crecimiento de población y vivienda del DF han ido descendiendo las del territorio en estudio se han ido incrementando en los últimos 20 años. El Polígono, en cuanto a población, pasó de tasas negativas a positivas (-1.7 por ciento entre 1990 y 1995 a 0.17 por ciento entre 2000 y 2005); lo mismo sucedió en vivienda aunque a un ritmo más intenso (de -0.1 pasó a 1.03 por ciento en los mismos periodos).

Esto último, se debe tanto a la etapa de transición demográfica más avanzada por la que atraviesa como a las propias políticas públicas destinadas a recuperar la función habitacional de este espacio urbano (Gráfica 14).

Gráfica 14. Distrito Federal y Polígono: tasas anuales de crecimiento de población y vivienda 1990-2005

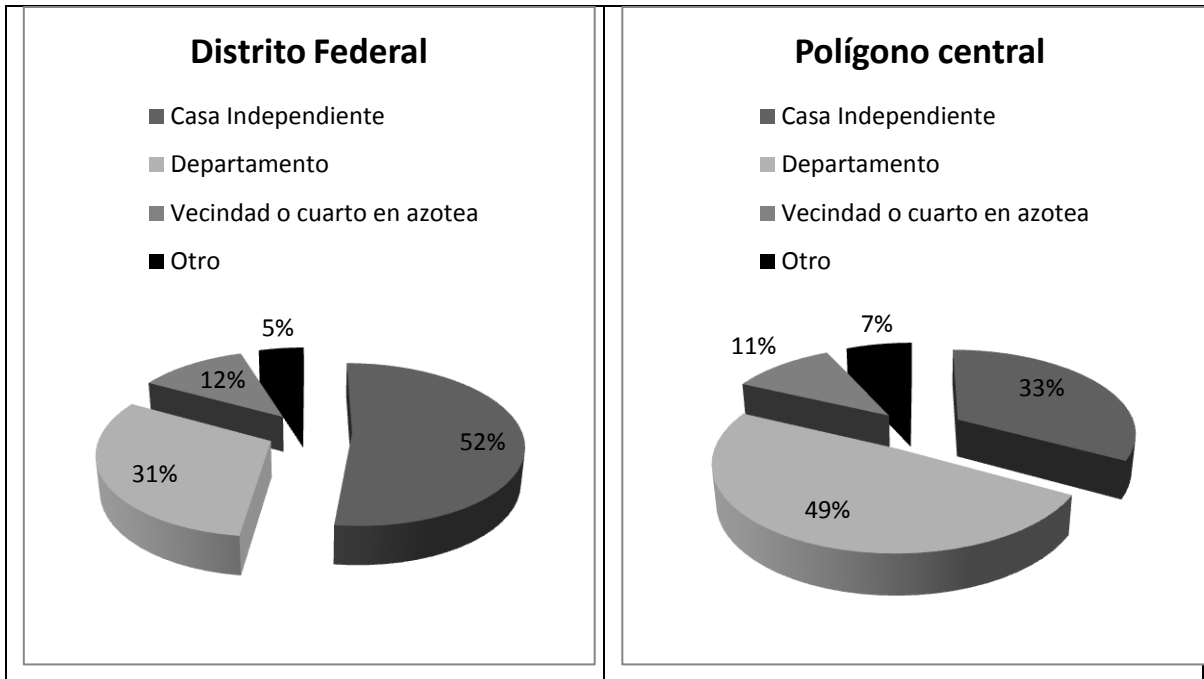


Fuente: Estimaciones propias a partir de INEGI, Censos y conteos de Población y Vivienda, varios años.

La densidad poblacional en el polígono también se relaciona con la clase o tipo de vivienda, ahí casi 50 por ciento son departamentos en edificios y apenas una tercera parte son casas independientes. El proceso contrario se observa para el total del DF como se puede apreciar en la gráfica 15. Como hemos señalado en otros artículos, este tipo de edificación está relacionada directamente con el nivel de urbanización, fundamentalmente como tipología dominante de la “vivienda social” confiada a los desarrolladores privados ya través de créditos puente de los organismos gubernamentales.

Por otra parte es importante recordar que a partir del terremoto de 1985, muchas de las construcciones existentes quedaron muy afectadas, principalmente las edificaciones más viejas, entre ellas se incluyeron un gran número de casas independientes y de viviendas en vecindad que fueron reemplazadas por edificios de departamentos o para oficinas.

Gráfica 15. Distrito Federal y Polígono: Clase de vivienda 2005



Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

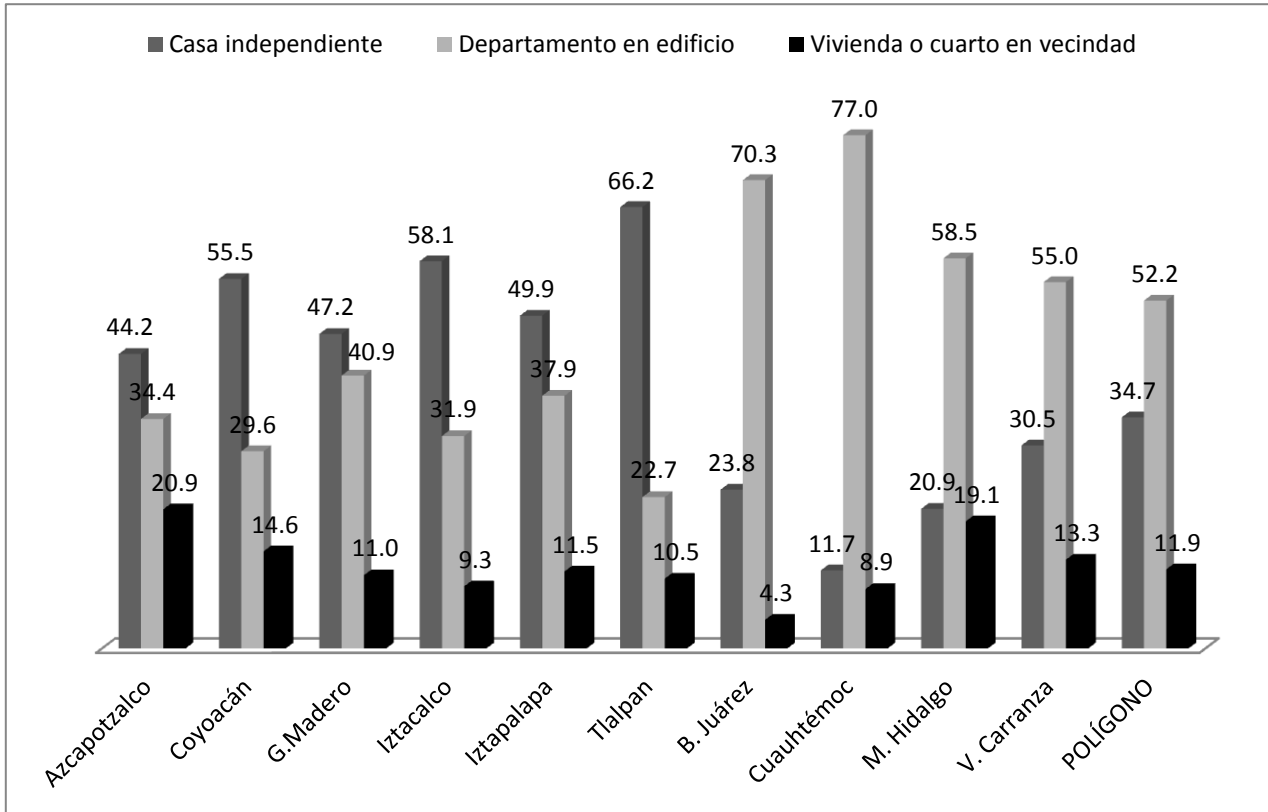
Es importante destacar que el Distrito Federal es la entidad a nivel nacional que presenta la mayor proporción de “departamentos” y que en el país esta modalidad de vivienda abarca apenas 7 por ciento del parque habitacional frente a 31 por ciento en el DF.

Al interior del polígono existen grandes diferencias en cuanto al tipo de vivienda existente, nuevamente se mantiene la hipótesis de que a mayor urbanización mayor número de construcciones verticales. Las delegaciones con mayor porcentaje de departamentos son: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Los porcentajes oscilan entre 55 y 77 por ciento de sus efectivos habitacionales.

En el lado contrario se encuentran las delegaciones de mayor arraigo tradicional y que son las que tienen el mayor porcentaje de casas independientes: Tlalpan,

Iztacalco, Coyoacán, Iztapalapa y Azcapotzalco. En esta modalidad los porcentajes oscilan entre 66 y 44 por ciento.

Gráfica 16. Tipo de vivienda por delegaciones que componen el polígono, 2005

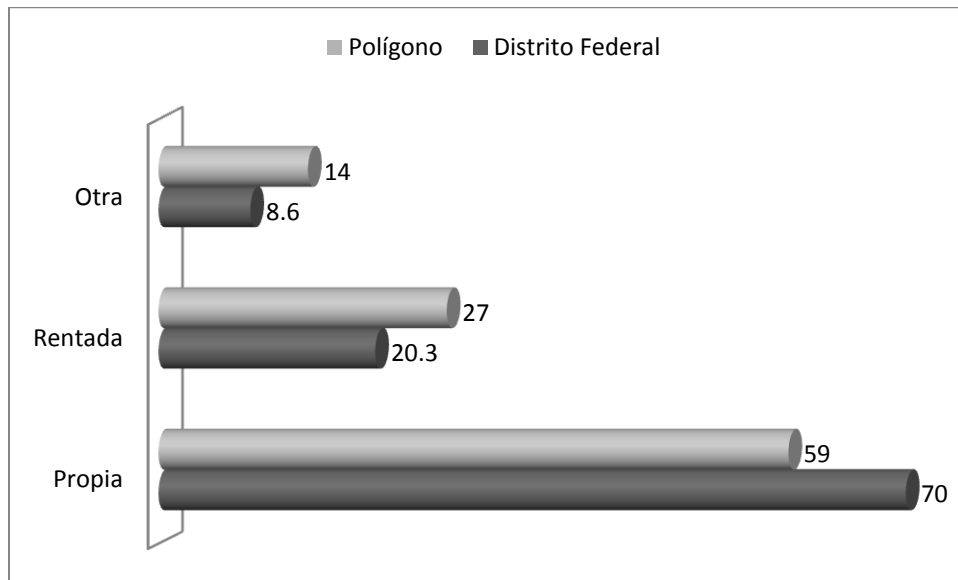


Fuente: INEGI, II Conteo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

Estos mismos procesos de construcción de vivienda popular y social tanto en el país como en el DF, llevaron a una oferta en la que impera la vivienda en propiedad, en 2005 a nivel nacional 76 por ciento de las viviendas estaban ocupadas por sus propietarios, en el Distrito Federal y en el Polígono 70 y 59 por ciento se encontraban en esta condición. Al igual que la clase de vivienda, la propiedad de la misma se relaciona con el tipo y nivel de urbanización. La vivienda

en renta crece en las áreas más urbanizadas y está casi ausente en las rurales o menos urbanizadas.⁵

Gráfica 17. Tenencia de la vivienda en el Distrito Federal y el Polígono Central, 2005



Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda, muestra del 10% y microdatos

Como lo señalan algunos estudios, en el país desde hace tiempo la vivienda céntrica en renta se saturó y fue disminuyendo bajo el efecto de la falta de mantenimiento, deterioro físico, rentas congeladas y sustitución del uso habitacional por otros usos más rentables. Sin embargo, el Centro de la Ciudad de México ha recuperado en la última década su vocación habitacional a través, en gran parte, de la modalidad de vivienda en renta, obviamente no al nivel de los años ochenta en donde el 80 por ciento de los arrendamientos se localizaban en la Ciudad Central, pero si se observa que casi tres viviendas de cada 10 están en arrendamiento.

Aunque se han implementado políticas de recuperación habitacional para las zonas centrales del DF, éstas se enfrentan a dos realidades innegables: la desaparición física de una parte del parque habitacional y las pésimas condiciones

⁵ Ver al respecto María Teresa Esquivel y Judith Villavicencio “Las características de la vivienda en México al año 2000” en René Coulomb y Martha Schteingart (Coords.) *Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*, Miguel Ángel Porrúa, UAM- Azcapotzalco, México, 2006.

tanto de la vivienda existente como de la propia legislación que debería regular las condiciones en que se llevan a cabo los contratos de alquiler, la mayoría de las veces sin protección o seguridad para el inquilino.⁶

Finalmente es importante referirse aunque sea brevemente a las condiciones físicas y equipamiento general de las viviendas en esta área. Como era de suponer prácticamente el total de ellas cuenta con materiales de buena calidad en pisos, no solamente de cemento o firme – que son el 32.5 por ciento- sino de recubrimiento de madera, mosaico u otro acabado fino, 67.7 por ciento del total. Según el conteo el número promedio de cuartos por vivienda era de 4.3 y de ellos 2 de utilizaban como dormitorios. En ese sentido, considerando el número de habitantes por vivienda señalado anteriormente se hace evidente que el nivel de hacinamiento en la zona es muy bajo, apenas 15.7 por ciento de las edificaciones presentaban este problema

En cuanto al equipamiento, el conteo de 2005 recabó información sobre la disponibilidad de televisión, refrigerador, lavadora y computadora, los resultados indican que el 100 por ciento de las viviendas cuentan con todos éstos bienes.

La disponibilidad de servicios públicos también muestra un nivel muy elevado, 99 por ciento cuenta con electricidad, el 94 por ciento tiene agua dentro de la vivienda o en el terreno, 93 por ciento cuenta con sanitario y de estos, 95 por ciento tiene conexión de agua y 94 por ciento dispone de drenaje conectado a la red pública o fosa séptica.

Comentarios finales

El Distrito Federal y el polígono dentro de él, tienen características sociodemográficas propias que deben explorarse en mayor profundidad, tomando en cuenta otras variables relacionadas con el tipo de hogares formados por los

⁶ Ver René Coulomb, “La producción de vivienda en renta” en *Memoria del encuentro para la vivienda*, México, Sedue/Gobierno del Estado de México, 1984. René Coulomb, *La legislación en materia de vivienda en arrendamiento para el Distrito Federal*, México, Cenvi, 1989.

habitantes de las delegaciones que la componen. Asimismo, los tipos de viviendas habitados por esos hogares proporcionan información sobre la forma en que vive la población del área, pero aún existen importantes aspectos que no pueden ser abordados con las fuentes de información actuales, fundamentalmente por el nivel de desagregación que se requiere para el estudio del polígono.

Lo que se puede decir, de lo que brevemente se ha expresado en las páginas previas, es que la población del área estudiada es diferente a la población promedio del DF y, por supuesto, a la del país. En ese sentido, es una población más envejecida, formada por una mayoría de personas en edades laborales, con un nivel educativo sensiblemente mayor que el promedio y que, sin embargo, está fuera de los sistemas de salud institucionales. Aparte, hay una creciente proporción de mujeres que aumentará conforme aumente el envejecimiento de su población. En un futuro de mediano plazo, la zona puede ser habitada por un número creciente de ancianos que requerirán atención y cuidados especiales, así como viviendas acondicionadas a las características propias de la tercera edad.

Con todo, en muchos sentidos los habitantes del polígono se pueden considerar privilegiados tanto en términos sociales como habitacionales.

- **Error judicial y responsabilidad patrimonial del Estado**
José de Jesús González Rodríguez
- **El papel del Congreso en la evaluación de los programas sociales sujetos a reglas de operación**
Salvador Moreno Pérez
- **Representación jurídica para la población indígena en el Sistema de Justicia Nacional**
Jesús Mendoza Mendoza
- **2009, un año de crisis para el turismo**
Octavio Ruiz Chávez
- **Contenido y perspectivas de la reforma penal y de seguridad pública.**
Efrén Arellano Trejo
- **Federalismo fiscal en México, entre la economía y la política.**
Iván H. Pliego Moreno
- **La comunidad indígena en el contexto urbano. Desafíos de sobrevivencia.**
Jesús Mendoza Mendoza
- **Proyectos productivos. La experiencia del programa Joven Emprendedor Rural. Premisas de diseño de políticas públicas y primeros resultados.**
Liliam Flores Rodríguez
- **Los resultados de los fondos metropolitanos en México**
Salvador Moreno Pérez
- **Sector privado y generación de energía eléctrica**
José de Jesús González Rodríguez
- **Situación de la vivienda en el Estado de Tamaulipas 2005-2030**
Gabriela Ponce Sernicharo
- **Acercamiento al tema de desarrollo regional y a programas implementados en el periodo 2000-2010**
Roberto Ocampo Hurtado
- **Reformas electorales en México: evolución y pendientes**
Gustavo Meixueiro Nájera e Iván H. Pliego Moreno
- **Concepción de justicia social en las constituciones de México**
Francisco J. Sales Heredia
- **Jóvenes en conflicto con la ley. Situación posterior a la Reforma Constitucional**
Juan Pablo Aguirre Quezada
- **La cooperación técnica en las políticas de protección ambiental de los municipios mexicanos**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Panorama de la condición indígena en México**
Gabriela Ponce Sernicharo
- **Reflexiones sobre la obligatoriedad de la educación media superior en México**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Determinación de los precios de las gasolinas y el diesel en México**
Gabriel Fernández Espejel
- **Migración y derechos humanos. La migración indocumentada en México y algunas opiniones sobre la ley SB1070.**
Salvador Moreno Pérez
- **Mortalidad materna en México: análisis según proporción de población indígena a nivel municipal (2006)**
Gabriela Ponce Sernicharo
- **Vinculación entre los jóvenes y la educación media tecnológica**
Juan Pablo Aguirre Quezada
- **Seguridad económica, desarrollo humano y pobreza**
Jesús Mena Vázquez
- **Trabajo infantil. Datos para su análisis legislativo**
José de Jesús González Rodríguez
- **Relaciones intergubernamentales en materia de infraestructura e infraestructura social básica**
Cornelio Martínez López
- **Impacto de la reforma constitucional en el sistema de ejecución de sentencias**
Efrén Arellano Trejo
- **El acceso al empleo de los adultos mayores.**
Juan Pablo Aguirre Quezada
- **Deuda sub nacional en México.**
Gabriel Fernández Espejel
- **Rendición de cuentas en el ámbito municipal: un análisis de la información proporcionada por cuatro municipios de Oaxaca acerca de obras realizadas con recursos del FISM**
Jesús Mena Vázquez
- **El Programa de Empleo Temporal**
Cornelio Martínez López
- **Examen de los aspectos relevantes del Programa Hábitat**
Salvador Moreno Pérez
- **La colaboración público-privada en el financiamiento de la investigación**
Alejandro Navarro Arredondo
- **El programa 3x1 para migrantes. Datos y referencias para una revisión complementaria.**
José de Jesús González Rodríguez
- **Habitar en México: Calidad y rezago habitacional en la primera década del milenio.**
Gabriela Ponce Sernicharo

- **La evaluación y el diseño de políticas educativas en México**
Juan Carlos Amador Hernández
- **Migración y codesarrollo**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Reforma penal: los beneficios procesales a favor de la víctima del delito**
Oscar Rodríguez Olvera
- **Construcción de ciudadanía y derechos sociales**
Sara María Ochoa León
- **El desarrollo regional y la competitividad en México**
Salvador Moreno Pérez
- **La modernización de la gestión pública: el potencial de la tecnología de información**
Eduardo Rojas Vega
- **La gestión del agua en los gobiernos locales de México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Excedentes petroleros y desarrollo regional**
José de Jesús González Rodríguez
- **El sector eléctrico como política de Estado en el desarrollo nacional**
María Guadalupe Martínez Anchondo
- **Ciudadanía y calidad de vida: consideraciones en torno a la salud**
Francisco J. Sales Heredia
- **Actores y decisiones en la reforma administrativa de Pemex**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Turismo: actor de desarrollo nacional y competitividad en México**
Octavio Ruiz Chávez
- **Fiscalización y evaluación del gasto público descentralizado en México**
Juan Carlos Amador Hernández
- **Impacto de la actividad turística en el desarrollo regional**
Gustavo M. Meixueiro Nájera
- **Apuntes para la conceptualización y la medición de la calidad de vida en México**
Sara María Ochoa León
- **Migración, remesas y desarrollo regional**
Salvador Moreno Pérez
- **La reforma electoral y el nuevo espacio público**
Efrén Arellano Trejo
- **La alternancia municipal en México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Propuestas legislativas y datos de opinión pública sobre migración y derechos humanos**
José de Jesús González Rodríguez
- **Los principales retos de los partidos políticos en América Latina**
César Augusto Rodríguez Gómez / Oscar Rodríguez Olvera
- **La competitividad en los municipios de México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Consideraciones sobre la evaluación de las políticas públicas: evaluación ex ante**
Francisco J. Sales Heredia
- **Construcción de la agenda mexicana de Cooperación transfronteriza**
Iván H. Pliego Moreno
- **Instituciones policiales: situación y perspectivas de reforma**
Efrén Arellano Trejo
- **Rendición de cuentas de los gobiernos locales**
Juan Carlos Amador Hernández
- **¿Seguimos o cambiamos la forma de evaluar los programas sociales en México?**
Octavio Ruiz Chávez
- **Nuevos patrones de la urbanización. Interacción económica y territorial en la Región Centro de México.**
Anjanette D. Zebadúa Soto
- **La Vivienda en México y la población en condiciones de pobreza**
Liliam Flores Rodríguez
- **Secuestro. Actualización del marco jurídico.**
Efrén Arellano Trejo
- **Crisis económica y la política contracíclica en el sector de la construcción de vivienda en México.**
Juan Carlos Amador Hernández
- **El lavado de dinero en México, escenarios, marco legal y propuestas legislativas.**
José de Jesús González Rodríguez
- **Transformación de la esfera pública: Canal del Congreso y la opinión pública.**
Octavio Ruiz Chávez
- **Análisis de lo temas relevantes de la agenda nacional para el desarrollo metropolitano.**
Salvador Moreno Pérez
- **Racionalidad de la conceptualización de una nueva política social.**
Francisco J. Sales Heredia
- **Desarrollo local y participación ciudadana**
Liliam Flores Rodríguez
- **Reglas de operación de los programas del Gobierno Federal: Una revisión de su justificación y su diseño.**
Gilberto Fuentes Durán
- **La representación política en México: una revisión conceptual y de opinión pública**
Gustavo Meixueiro Nájera
- **La reforma electoral, avances y pendientes**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **La alianza por la Calidad de la Educación: modernización de los centros escolares y profesionalización de los maestros**
Juan Carlos Amador Hernández
- **200 años de federalismo en México: una revisión histórico.**
Iván H. Pliego Moreno
- **Tendencias y percepciones sobre la Cámara de Diputados.**
Efrén Arellano Trejo
- **Paquete Económico 2010 y la Agenda de Reformas. Puntualizaciones.**
Juan Carlos Amador Hernández
- **Liberalismo Económico y algunos de sus impactos en México.**
Carlos Agustín Vázquez Hernández

- **Disciplina partidista en México: el voto dividido de las fracciones parlamentarias durante las LVII, LVIII y LIX legislaturas**
María de los Ángeles Mascott Sánchez
- **Panorama mundial de las pensiones no contributivas**
Sara María Ochoa León
- **Sistema integral de justicia para adolescentes**
Efrén Arellano Trejo
- **Redes de política y formación de agenda pública en el Programa Escuelas de Calidad**
Alejandro Navarro Arredondo
- **La descentralización de las políticas de superación de la pobreza hacia los municipios mexicanos: el caso del programa hábitat**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Los avances en la institucionalización de la política social en México**
Sara María Ochoa León
- **Justicia especializada para adolescentes**
Efrén Arellano Trejo
- **Elementos de análisis sobre la regulación legislativa de la subcontratación laboral**
José de Jesús González Rodríguez
- **La gestión, coordinación y gobernabilidad de las metrópolis**
Salvador Moreno Pérez
- **Evolución normativa de cinco esquemas productivos del Fondo de Apoyo para Empresas en Solidaridad: de la política social al crecimiento con calidad**
Mario Mendoza Arellano
- **La regulación del cabildeo en Estados Unidos y las propuestas legislativas en México**
María de los Ángeles Mascott Sánchez
- **Las concesiones de las autopistas mexicanas, examen de su vertiente legislativa**
José de Jesús González Rodríguez
- **El principio del que contamina paga: alcances y pendientes en la legislación mexicana**
Gustavo M. Meixueiro Nájera
- **Estimación de las diferencias en el ingreso laboral entre los sectores formal e informal en México**
Sara María Ochoa León
- **El referéndum en la agenda legislativa de la participación ciudadana en México**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Evaluación, calidad e inversión en el sistema educativo mexicano**
Francisco J. Sales Heredia
- **Reestructuración del sistema federal de sanciones**
Efrén Arellano Trejo
- **El papel del Estado en la vinculación de la ciencia y la tecnología con el sector productivo en México**
Claudia Icela Martínez García
- **La discusión sobre la reforma política del Distrito Federal**
Salvador Moreno Pérez
- **Oportunidades y Seguro Popular: desigualdad en el acceso a los servicios de salud en el ámbito rural**
Karla S. Ruiz Oscura
- **Panorama del empleo juvenil en México: situación actual y perspectivas**
Víctor Hernández Pérez
- **50 aniversario de la conformación de la Unión Europea**
Arturo Maldonado Tapia
Jésica Otero Mora
- **Las dificultades de las transiciones administrativas en los municipios de México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **La segunda vuelta electoral, experiencias y escenarios**
José de Jesús González Rodríguez
- **La reestructuración organizacional en Petróleos Mexicanos**
Alejandro Navarro Arredondo
- **¿Cómo debemos distribuir cuando nuestro objetivo es la justicia social?**
Francisco J. Sales Heredia
- **Participación de Pemex en el gasto social de alguno de los estados de la república**
Francisco J. Sales Heredia
- **La Ley General de Desarrollo Social y la medición de la pobreza**
Sara María Ochoa León
- **El debate sobre el desarrollo sustentable o sostenible y las experiencias internacionales de desarrollo urbano sustentable**
Salvador Moreno Pérez
- **Nueva legislación en materia de medios de comunicación**
Efrén Arellano Trejo
- **El cambio climático en la agenda legislativa**
María Guadalupe Martínez Anchondo
- **¿Qué distribuir cuando nuestro objetivo es la justicia social?**
Francisco J. Sales Heredia
- **La reforma al Poder Judicial en el marco de la Reforma del Estado**
José de Jesús González Rodríguez
- **El Poder Legislativo y la construcción de la cultura democrática**
Efrén Arellano Trejo