

# Resultados del sondeo sobre condiciones de vivienda y acceso al agua en la CDMX y su zona metropolitana



# Índice

La coordinación y elaboración del presente documento ha estado a cargo de Maria Silvia Emanuelli, Coordinadora de la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), [www.hic-al.org](http://www.hic-al.org).

Agradecemos la revisión y los comentarios de: Tatiana Alonso, Departamento de Derecho del ITAM; Areli Sandoval, Espacio de Coordinación de Organizaciones Civiles sobre Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (Espacio DESCAL); Carlos Silva, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM; Alicia Ziccardi, Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM; Enrique Ortiz, Magdalena Ferniza y Patricia Santiago de HIC-AL.

Introducción	3
Caracterización de las personas que respondieron el cuestionario	6
Análisis de los resultados del cuestionario y recomendaciones	10
Desalojos ocurridos durante la emergencia sanitaria	13
Vivienda en renta	17
Crédito Hipotecario	23
Vivienda alternativa	25
Acceso a los servicios básicos como agua, luz y gas	29

# Introducción

**D**urante los meses de marzo y abril de 2020, la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) junto con organizaciones sociales y vecinales y académicos/as, impulsó dos comunicados dirigidos a las autoridades de los tres órdenes de gobierno exigiendo la adopción de medidas urgentes enfocadas a: 1. suspender todos los desalojos hasta que se restablezcan las condiciones de empleo e ingresos de los hogares, previas a la declaración de emergencia sanitaria; 2. Acordar medidas en materia de pagos de rentas de inmuebles usados para viviendas o micro y pequeños negocios familiares, agua y energía eléctrica, préstamos o créditos hipotecarios y programas sociales de vivienda; 3. Garantizar vivienda alternativa y/o refugios temporales para quienes no tengan dónde resguardarse, así como ofrecer alternativas de servicios básicos a personas carentes de ellos; 4. Suspender cortes de servicios domésticos de agua y saneamiento, así como establecer medidas urgentes de salubridad e higiene, ofrecer alimentos a los grupos de menores ingresos, que viven en situación de mayor riesgo y en asentamientos del país en condiciones precarias y acelerar la entrega de tarjetas para que las personas de la tercera edad reciban

la pensión establecida por el gobierno federal. El segundo comunicado<sup>1</sup> fue suscrito por 64 organizaciones y 207 académicos/as y activistas de todo el país.

Posteriormente, junto con 06000 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez y el Movimiento Urbano Popular, y con el apoyo del Dr. Carlos Silva Forné, del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y de la Dra. Tatiana Alonso del Departamento de Derecho del ITAM, se diseñó y se aplicó un cuestionario en línea<sup>2</sup> para recabar información actualizada sobre las condiciones de las viviendas y el acceso al agua de la población de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana, y del funcionamiento de los programas gubernamentales que están operando durante la emergencia sanitaria por coronavirus. Este esfuerzo se desarrolló para que, en el marco de la pandemia, podamos disponer de información actualizada sobre el derecho a una vivienda adecuada y el derecho al agua, desglosada por colonia, e identificar algunos de los principales problemas que enfrentan quienes habitan la gran ciudad.

1 <https://hic-al.org/2020/04/02/vivienda-y-agua-frente-al-covid19/>

2 <https://bit.ly/38d8IE1>

El cuestionario fue aplicado entre 1° y el 12 de mayo, día en el cual se realizó un primer corte de los resultados, alcanzando 1498 respuestas. La construcción de la base de datos y el análisis de la información fue posible gracias a la colaboración de Carlos Silva Forné y Eduardo Hernández Gaona.

El sondeo fue implementado vía WhatsApp y a través de redes sociales siguiendo un muestreo por conveniencia e intencional. Debido a limitaciones de tiempo y presupuesto, además de poder llegar sólo a quienes cuentan con conectividad, se dirigió a grupos de personas movilizadas o interesadas en el derecho a la vivienda en la CDMX y la Zona Metropolitana. Dicha orientación favoreció la búsqueda de problemas de vivienda y acceso a servicios básicos durante la crisis sanitaria en hogares y personas cercanos al tema, pero en distintas áreas de este gran espacio urbano. El carácter no probabilístico de la muestra permite dar cuenta de problemas y opiniones de nuestro interés, pero los resultados deben evitar ser generalizados al conjunto de la población. Además, deben considerarse en el análisis los posibles sesgos del ejercicio. Aun así, se trata de resultados exploratorios valiosos, más aún en la coyuntura de la crisis sanitaria.

En este texto se presentan los principales resultados de este ejercicio, así como algunas recomendaciones específicas. Al hacerlo, no se puede perder de vista el terrible impacto que la pandemia tiene sobre el empleo: «De acuerdo con datos publicados por el INEGI en abril del presente año, las personas ocupadas en el país pasaron

de 55.8 a 43.3 millones, es decir, se perdieron 12.5 millones de empleos en sólo un mes. La principal razón de esta salida de la fuerza laboral refiere a personas cuyos empleos están suspendidos, no tienen sueldo ni certeza de que vayan a regresar a trabajar o se mantenga el vínculo laboral. En marzo fueron 9 millones de personas, disponibles para trabajar, que perdieron o renunciaron a su empleo o cerraron su negocio, mientras que en abril se sumaron 3.5 millones más». Además de los cambios en población ocupada y desocupada, vale la pena destacar que se duplicó la población sub-ocupada, es decir, aquella que tiene necesidad y disponibilidad de trabajar más horas de las que actualmente labora. Así pues, la población sub-ocupada pasó de 5.9 millones en marzo a 11 millones en abril de 2020. En consecuencia, mientras que en marzo había 50.7 millones de personas ocupadas y ajenas a esta situación de sub-ocupación, en abril sólo quedaron 32.2 millones.»<sup>3</sup> También es relevante considerar los principales resultados de la Encuesta nacional ENCOVID-19, elaborada por expertos de la Universidad Iberoamericana, según la cual el 76.2% de la población puede haber caído en la pobreza por la emergencia sanitaria, y el 20.7%, en pobreza extrema.<sup>4</sup>

3 Jaramillo Molina, Máximo Ernesto, «La crisis del empleo en México: sobrevivir sin trabajo», *Nexos*, 4 de junio del 2020, <https://www.nexos.com.mx/?p=48390>

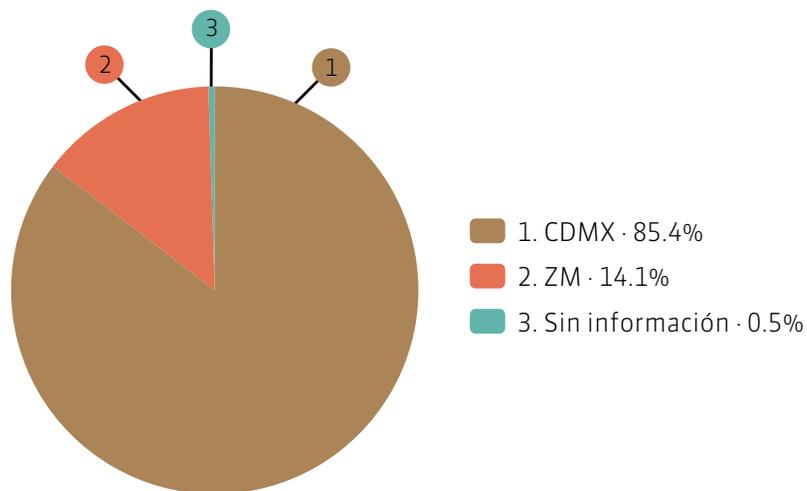
4 <https://ibero.mx/prensa/impacto-por-covid-19-podria-llevar-76-de-la-poblacion-la-pobreza>

# **Caracterización de las personas que respondieron el cuestionario,**

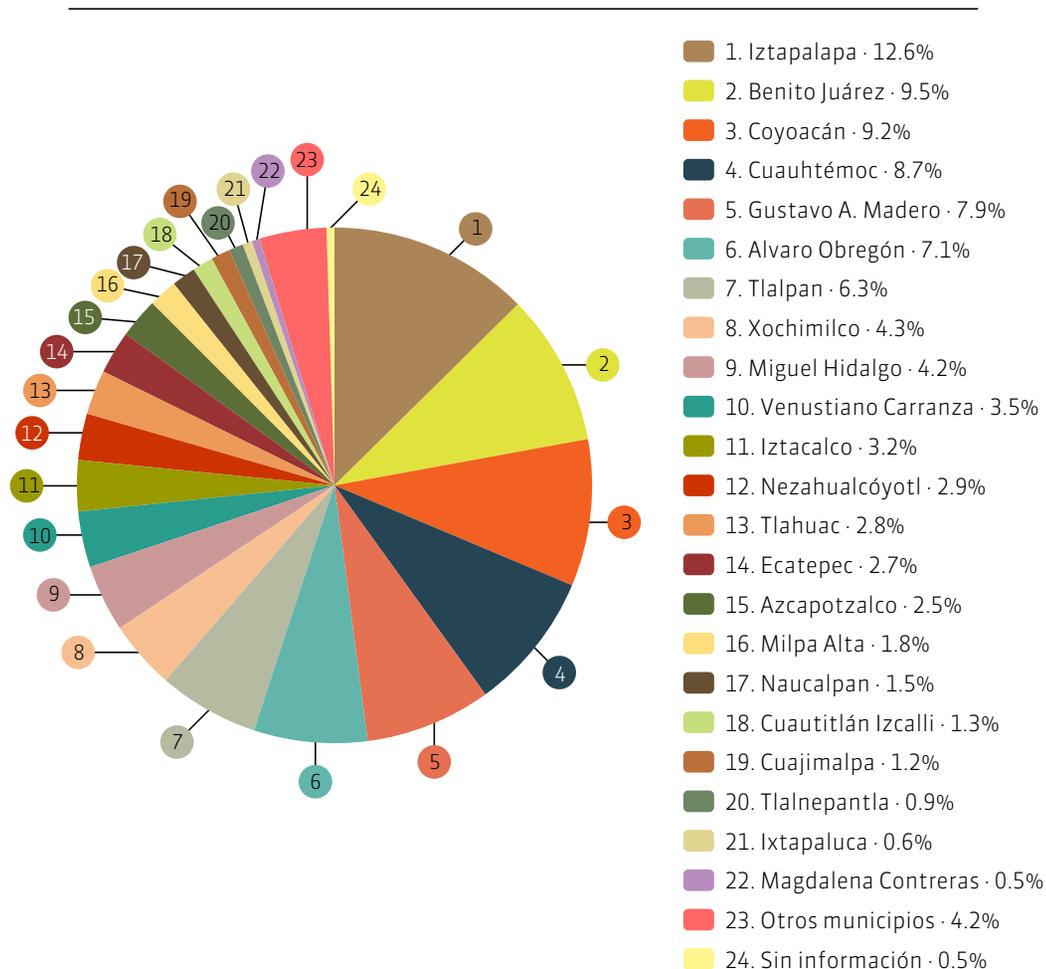
su lugar de residencia y del tipo de tenencia de la vivienda en la cual habitan

**E**n total, 1498 personas mayores de edad, que residen en 16 alcaldías de la Ciudad de México y en 20 municipios de la Zona Metropolitana respondieron al cuestionario. Del total encuestado, 85.4% vive en la capital del país, mientras que el 14.1% en municipios de la Zona Metropolitana (0.5% sin información). El mayor porcentaje de respuestas, 12.6%, corresponde a la Alcaldía Iztapalapa seguido por Benito Juárez con un 9.5%, Coyoacán con un 9.2% y Cuauhtémoc con 8.7%.

**Personas encuestadas en CDMX y en ZM (N=1498)**



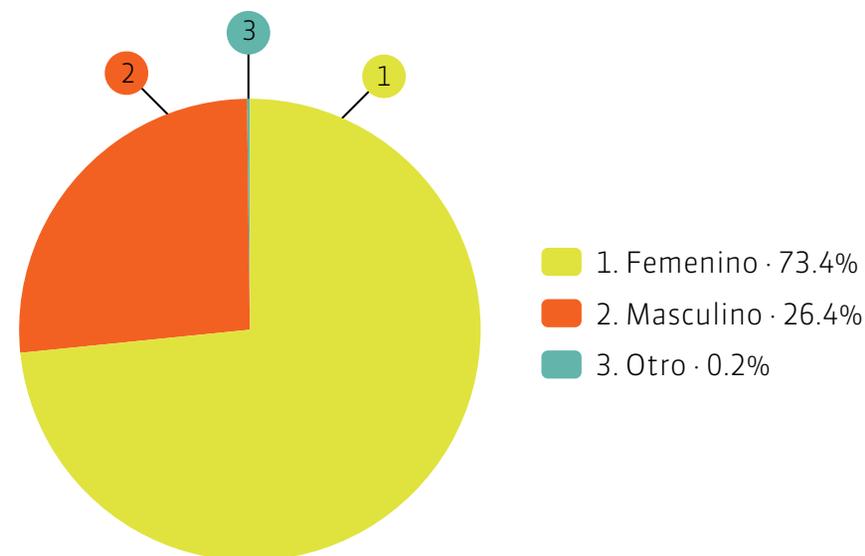
**Alcaldía o municipio donde viven las personas encuestadas (N=1498)**



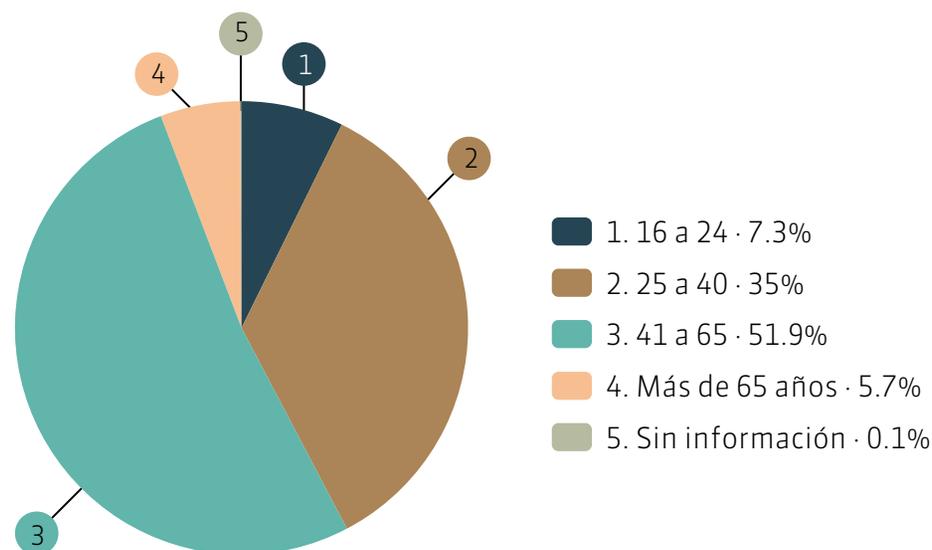
Las mujeres representaron el 73.4% de las personas encuestadas. Este dato es relevante y podría ser reflejo, entre otros factores, de los efectos de la desigualdad de género y de la discriminación en el disfrute, por parte de las mujeres, del derecho a una vivienda adecuada y de la necesidad que por ende tienen de revertir esta situación. Sobre este tema, durante muchos años varios mecanismos de derechos humanos a nivel internacional y nacional han buscado llamar la atención y ofrecer propuestas para atenderlo.<sup>5</sup> A nivel mundial es muy evidente la participación de las mujeres en las luchas y actividades relacionadas con acceder a una vivienda adecuada y garantizar los servicios básicos al hogar. Hoy más que nunca esta situación se repite incluso en el contexto del COVID, donde las mujeres son las principales impulsoras de comedores comunitarios, espacios para atender la violencia doméstica y de salud, entre otros. Por esta misma situación, y por su trabajo en los servicios de salud, en la economía informal y en las tareas de cuidado, las mujeres enfrentan un

5 En este marco se ha reconocido que incluso frente a la existencia de legislaciones que protegen los derechos de las mujeres, en la práctica las mujeres siguen en una situación de desventaja económica y social que se convierte en una discriminación de facto al momento de acceder al derecho a la vivienda, tierra o derechos de herencia. Grupos específicos de mujeres como son las víctimas de violencia doméstica, las mujeres viudas, divorciadas o separadas, las jefas de familia o las mujeres víctimas de desalojos, las lesbianas o transgénero son las que enfrentan los mayores desafíos para acceder a una vivienda y son más propensas a quedarse sin un techo o a vivir en espacios inadecuados. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, La mujer y el derecho a una vivienda adecuada, Nueva York y Ginebra, 2012, p. 3. [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/WomenHousing\\_HR.PUB.11.2.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/WomenHousing_HR.PUB.11.2.pdf)

### Género de la persona encuestada (N=1498)



### Grupos de edad de las personas encuestadas (N=1498)



mayor riesgo de infección asociada con el COVID –aun cuando según las estadísticas los hombres son los que más pierden la vida– por lo que merecen que se prioricen políticas públicas capaces de enfrentar y revertir esta situación.<sup>6</sup>

Más de la mitad de las personas que respondieron al cuestionario, el 51.9%, tienen entre 41 y 65 años de edad, y el 35% entre 25 y 40 años.

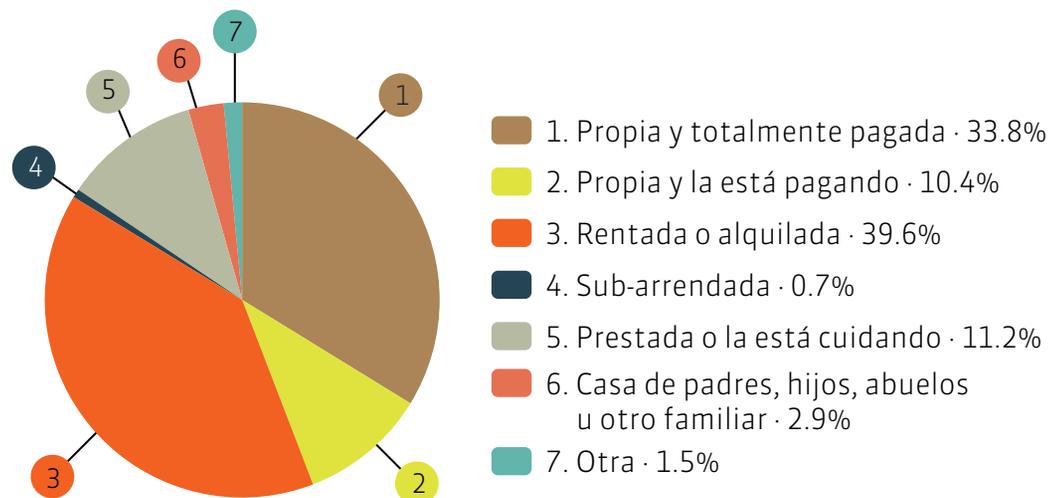
La mayoría de las personas encuestadas habitan en un departamento en condominio (34.2%) o en una casa independiente (33.3%). Pero también contestaron el cuestionario personas que viven en vecindades (9.5%), en viviendas de interés social (7.4%), en un cuarto en una vivienda más amplia (7.3%), o en un cuarto de azotea (2.5%).

En relación con el tipo de tenencia, el 44.2% de quienes respondieron son propietarios/as de una vivienda ya completamente pagada o por pagar, el 39.6% rentan una vivienda, el 11.2% habita en una vivienda prestada y el 2.9% vive en casa de algún familiar. Si bien según los datos recabados de la aplicación del cuestionario, la crisis sanitaria es más problemática para quienes rentan una vivienda y quienes habitan en una prestada, ello no significa que los propietarios no se vean afectados. Por ejemplo, como veremos más adelante, declaran que también tienen problemas para pagar los servicios básicos. Otro grupo al

interior de los propietarios que según el sondeo se están viendo afectados, son aquellos que aún están pagando su vivienda mediante un crédito hipotecario.

En cuanto a programas sociales, el 22.3% de las personas encuestadas recibe por lo menos uno, siendo la pensión para adultos mayores el apoyo más recurrente.

**Tipo de tenencia de la vivienda** (N=1498)



6 OEA, Guía práctica de respuestas inclusivas y con enfoque de derechos ante el COVID-19 en las Américas, Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos 2020, [http://www.oas.org/es/sadye/publicaciones/GUIA\\_SPA.pdf](http://www.oas.org/es/sadye/publicaciones/GUIA_SPA.pdf)

# **Análisis de los resultados del cuestionario y recomendaciones**

**F**rente a la ausencia de un sistema de recolección de información oficial y accesible a la ciudadanía que nos permita contar con datos actualizados sobre las condiciones diferenciales de acceso a la vivienda y al agua por zonas de la Ciudad de México o de los municipios del área metropolitana, la aplicación del cuestionario tuvo el objetivo de recaudar información sobre las principales problemáticas en cuanto a desalojos, rentas, pago de créditos hipotecarios y acceso a los servicios básicos que está enfrentado la población.

Si bien la información censal puede apoyar en esta tarea, no está actualizada y hasta el último censo no se enfocaba a producir datos estadísticos y cualitativos desglosados sobre las personas que viven en asentamientos precarios en cuanto al acceso a servicios básicos y el estado de la vivienda. Asentamientos que en muchos casos son los que registran mayores condiciones de hacinamiento y de dificultad para el acceso a los servicios básicos aun cuando en esta condición también se encuentran las miles de viviendas construidas por el sector privado a través de créditos del INFONAVIT y FOVISSSTE. En este contexto resulta muy relevante la reciente sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la que reconoce que el

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) ha violado los derechos humanos de la población en asentamientos informales al no haberlos censado nunca dado que la ausencia de este tipo de información impide que se puedan diseñar políticas públicas a nivel municipal, estatal y federal para atender el rezago de vivienda; y en consecuencia, ordena al INEGI generar la información estadística respectiva.<sup>7</sup>

7 La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) aprobó la sentencia por unanimidad, el pasado 17 de junio de 2020, a partir de un amparo promovido por la asociación civil Un Techo para mi país (TECHO México). El proyecto de sentencia, elaborado por la ministra Norma Piña Hernández (Proyecto de sentencia del amparo en revisión 635/2019) refiere que los censos sirven para identificar el rezago social, los grupos vulnerables, las necesidades de la población en materia de salud, educación, vivienda, servicios públicos, entre otras, a efecto de poder elaborar planes y programas que tiendan a mejorar las condiciones de vida de los habitantes en determinada zona geográfica. Asimismo, señala la atribución exclusiva del INEGI de suministrar a la sociedad y al Estado, información estadística y geográfica de calidad, pertinente, veraz y oportuna para coadyuvar al desarrollo nacional, subrayando que dicha atribución le representa al Instituto «la obligación de generar tal información con la mayor desagregación posible y que resulte indispensable para el desarrollo nacional y económico, es decir, para que el Estado cuente con las herramientas necesarias para cumplir a cabalidad con su compromiso de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en concreto, el derecho a la vivienda y, por ende, desarrollar las políticas públicas pertinentes para abatir los problemas más apremiantes para la po-

Si no se cuenta con datos oficiales actualizados no es posible ni construir diagnósticos confiables, ni diseñar políticas públicas que desarrollen medidas diferenciales que permitan mitigar las desigualdades, hacer realidad los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales (DESCA), y para el caso específico, no ayuda a responder a una crisis como la actual. Lo mismo pasa con los datos de la pandemia, que ilustran contextos de ingresos medios y altos más que de los sectores populares. La ausencia de información confiable sobre las asimetrías territoriales impide el planteo de medidas de prevención adecuadas a las diferentes realidades y complejiza la aplicación de las consignas sanitarias, de cuidado de la higiene, de distanciamiento y aislamiento e incluso la respuesta frente a situaciones de emergencia ligada, por

---

blación como son los relativos a la subsistencia de los grupos marginados que habitan en condiciones de pobreza los asentamientos irregulares». La Corte afirma que devienen fundados los conceptos de violación en estudio «al no haber demostrado la autoridad el haber ejercido sus atribuciones de generar información estadística para el desarrollo nacional, como un medida de carácter inmediato que debió adoptar, a fin de que se verificara una debida tutela del derecho a la vivienda digna que evitara el impacto negativo que se genera a los grupos vulnerables que habitan los asentamientos informales o irregulares, lo que debe considerarse como una violación directa a ese derecho fundamental», por tanto concede el amparo para que el INEGI «realice los censos y acciones necesarias a fin de recabar información desagregada solicitada por la quejosa sobre dichos asentamientos informales o irregulares en situación de pobreza que define la Organización de Naciones Unidas». Tomado de: Proyecto de sentencia del amparo en revisión 635/2019, párrafos 117, 125, 132, 133 y 134. [https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento\\_dos/2020-05/AR-635-2019-200528.pdf](https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2020-05/AR-635-2019-200528.pdf)

ejemplo, a la necesidad de ofrecer viviendas alternativas por desalojo, imposibilidad de pagar una renta, o por la necesidad de quedarse en cuarentena cuando la persona habita en una vivienda en condiciones de hacinamiento o insalubridad.

Tanto en términos de la emergencia como a medio y largo plazo, es obligación del Estado recopilar datos y difundir información clara, integral y confiable con enfoque de derechos humanos, de género y respetando las identidades étnico-raciales y de migrantes, sobre las condiciones de vida en las diferentes zonas de la Ciudad de México y municipios metropolitanos, lo que además facilitará la participación de los ciudadanos en los asuntos públicos y la toma de decisiones. La experiencia demuestra que esto, además, es posible desde el ámbito barrial, en alianza con organizaciones sociales, instituciones locales y universidades, a través de ejercicios de mapeo, para luego someter los datos a las autoridades e incluirlos en las estadísticas públicas y construir las medidas de respuesta necesarias.

# Desalojos ocurridos durante la emergencia sanitaria

El 28 de abril de 2020 la Relatora por el Derecho a una Vivienda Adecuada de las Naciones Unidas, Leilani Farha, emitió lineamientos dirigidos a los Estados urgiéndoles tomar medidas para poner fin a todos los desalojos de cualquier persona, en cualquier lugar por cualquier motivo hasta el final de la pandemia y por un período de tiempo razonable a partir de entonces. Las únicas excepciones a esta política general es cuando alguien debe ser retirado de su hogar porque está causando daño a otros o en una situación de grave amenaza para la vida de los residentes.<sup>8</sup>

8 En el texto se afirma que hoy la vivienda se ha convertido en la primera defensa en contra del coronavirus y se recuerda que en casi todo el planeta la primera indicación para prevenir el aumento de los casos es la de quedarse en casa. Aun así, en el mundo miles de comunidades y personas están siendo amenazadas de desalojo por no tener un hogar, estar en refugios de emergencia o vivir en la calle; por vivir en asentamientos informales sin seguridad de tenencia, o por no poder pagar rentas e hipotecas a causa de pérdida de empleo o por el sub-empleo causado por la pandemia en el contexto, además, de un incremento considerable de los precios de la vivienda que desde hace años se concibe más como una mercancía que como un derecho. Los desalojos no contravienen nada más los mandatos de quedarse en casa, sino que también constituyen una violación del derecho internacional de los derechos humanos, incluyendo el derecho a una vivienda adecuada, sobre todo cuando dejan a las personas sin alternativas de una nueva vivienda. En este contexto, según la Relatora, pueden incluso convertirse en una posible sentencia de muerte para quienes los sufran. Farha Leilani, Special Rapporteur on the right to adequate housing, COVID-19 Guidance Note: Prohibition of evictions,

En esta misma línea, en los dos comunicados sobre vivienda y agua suscritos por sociedad civil y academia a inicios de la pandemia mencionados en la introducción, se solicitaba a las autoridades suspender en todo el territorio nacional los desalojos tanto judiciales como extrajudiciales por el riesgo sanitario que implica quedarse sin un lugar para resguardarse, y se planteaba que la suspensión deberá establecerse hasta que se restablezcan las condiciones de empleo e ingresos de los hogares, previas a la declaración de emergencia sanitaria.

Ahora bien, en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana no hay indicios de que se hayan tomado medidas específicas para enfrentar esta problemática y si bien el Poder Judicial ha suspendido la mayoría de sus actividades, de la información obtenida a través del cuestionario resulta que, como consecuencia de la crisis sanitaria, 256 personas fueron afectadas por 56 desalojos. De éstas, 40 afirmaron que fueron presionadas para dejar su vivienda.

El 59% de las personas desalojadas plantean que la razón del desalojo está ligada a la imposibilidad de pago

---

28 de April 2020, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_evictions.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_evictions.pdf)

del alquiler debido a las condiciones económicas relacionadas con la pandemia, el 14% a que el propietario dejó de prestar o pedir que cuiden su vivienda y el 7% comenta que fueron desalojadas por riesgo de contagio.

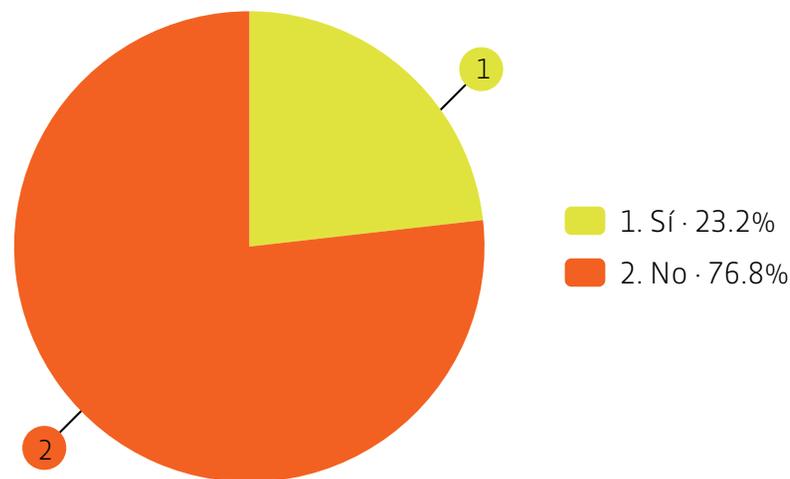
Entre las personas desalojadas, 40 respondieron que rentaban su vivienda, de ellas 23.2% afirmaron tener un contrato mientras que 76.8% dijo que no contaban con uno. Los demás declararon que habitan en viviendas prestadas. Estas cifras, si bien exploratorias, confirman el problema reconocido en el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 donde se lee que a nivel nacional «En el 2014, solo 41% de las viviendas rentadas tenía un contrato que establecía las condiciones del arrendamiento» y se reconoce que uno de los principales retos en materia de seguridad de tenencia es justamente la falta de contratos de renta que si bien no la debería afectar «sí se relaciona con ciertas problemáticas como desalojos forzosos, extorsión y abusos, los cuales impactan tanto a inquilinos como a propietarios»<sup>9</sup>.

De las personas desalojadas, 29% dijo vivir en Iztapalapa, 9% en Cuauhtémoc, 9% en Gustavo A. Madero y 7% en Coyoacán.

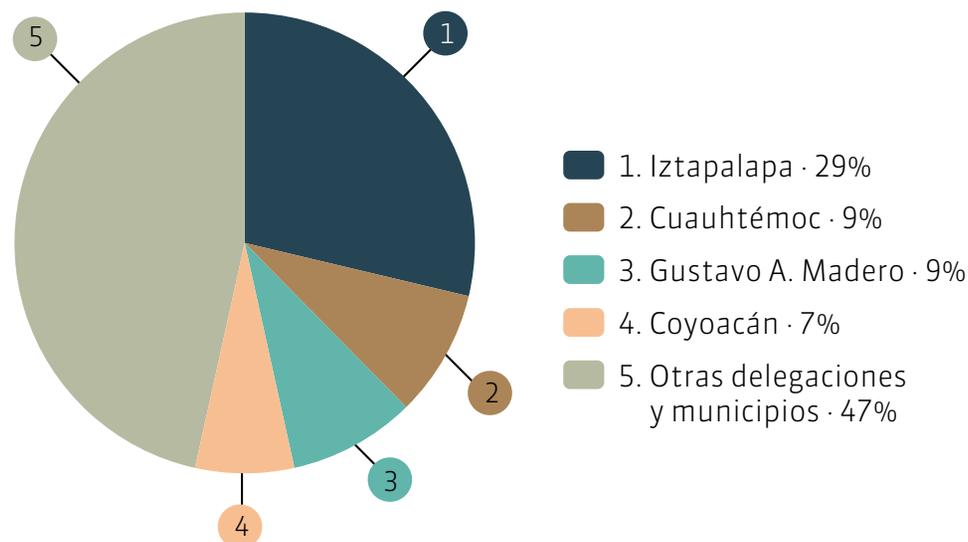
Hay que considerar además que 56 personas que habitan en 78 hogares han declarado haber recibido presiones para dejar su vivienda, pero hasta el momento en que respondieron el cuestionario lograron permanecer en ella

9 SEDATU, Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, p. 15, [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/532237/Programa\\_Nacional\\_de\\_Vivienda\\_2019-2024.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/532237/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf)

### ¿Contaba con un contrato la vivienda previo al desalojo? (N=56)



### Desalojos durante la crisis sanitaria por delegaciones y municipios (N=56)



sin que sepamos si posteriormente hayan sido también desalojadas. El 81.4% de todas las personas que sufrieron presiones incluyendo a las ya desalojadas, dicen que fue por parte del propietario/a, el 5.1% por otros agentes privados<sup>10</sup> y el 1.7% por el banco.

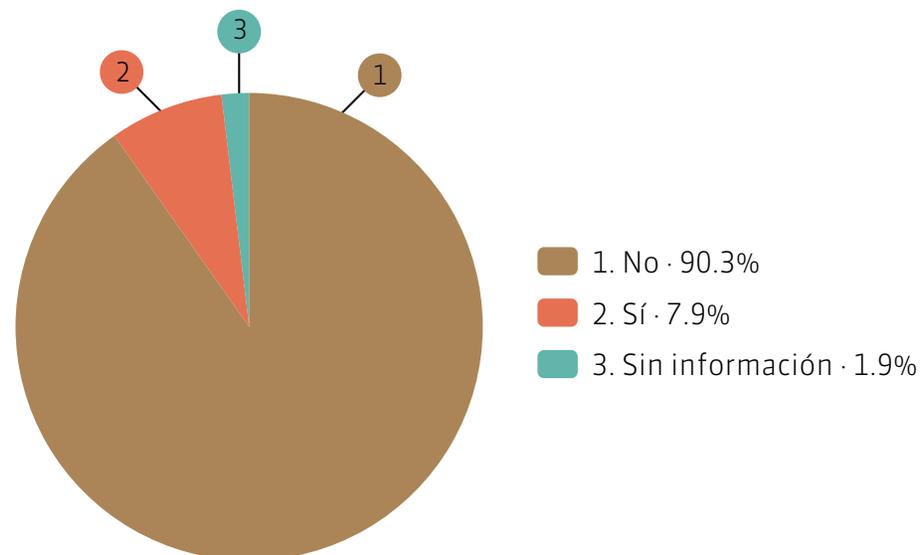
## Recomendaciones

Las dificultades económicas –debido a la pérdida de empleos, a los cambios en los ingresos laborales e ingresos totales derivados de ello y al aumento de la pobreza por ingresos que se estima afectará a 11 millones de personas más a nivel nacional<sup>11</sup>– que en los próximos meses enfrentarán un gran número de hogares impactarán en su capacidad de realizar pagos a tiempo. Considerando además las obligaciones del Estado mexicano en relación con el derecho a la vivienda del cual deriva la necesidad

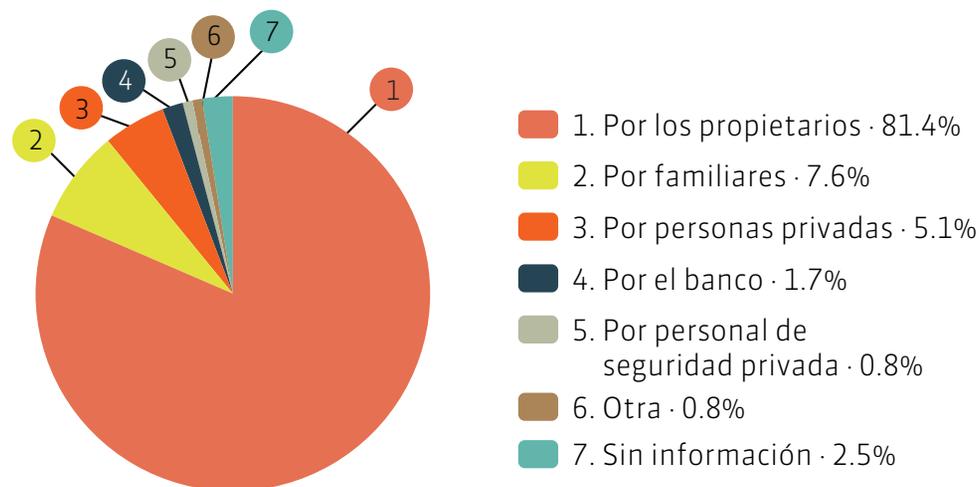
10 La prensa ha reportado con frecuencia la presencia de golpeadores o de grupos ligados al crimen organizado durante los desalojos, así como la ausencia de notificación u órdenes judiciales que los justifiquen. Como ejemplo se puede consultar: <https://www.jornada.com.mx/2019/10/15/capital/030n2cap>; <https://www.reporteindigo.com/reporte/la-otra-cara-de-la-gentrificacion-desalojos-violentos-autoridades-indiferentes/>; <https://www.adn40.mx/ciudad/video/videos/2019-11-28-16-49/golpeadores-se-alquilan-para-desalojos-en-la-cdmx>; <https://noticieros.televisa.com/ultimas-noticias/desalojan-comerciantes-centro-historico-juicio-simulado/>

11 Jaramillo Molina, Máximo Ernesto, «La crisis del empleo en México: sobrevivir sin trabajo», *Nexos*, 4 de junio del 2020, <https://www.nexos.com.mx/?p=48390&fbclid=IwAR2qV1iSNyN3V1aewaCkKbkQkW3S3HVN0q9ijovwQv6okGiCDpnGhuubRAs>

### ¿Fuiste presionado para dejar tu vivienda durante la crisis sanitaria? (N=1498)



### ¿Por quién fuiste presionado para que dejaras tu vivienda? (N=118)



de asegurar que ninguna persona quede sin un lugar adecuado a donde resguardarse en cualquier situación, pero sobre todo durante la emergencia sanitaria y en los meses posteriores, es urgente que el gobierno federal establezca un decreto anti-desalojos hasta por lo menos 6 meses después de haberse levantado la declaración de crisis sanitaria. Estas medidas han sido tomadas por varios países alrededor del mundo entre los cuales destaca Argentina,<sup>12</sup> lo que ha ofrecido respiro a miles de personas. El Gobierno de México no debería quedarse atrás.

Asimismo, se debe garantizar que tampoco se realicen desalojos extrajudiciales, instruyendo a los cuerpos de policía a no participar en ningún tipo de diligencia de esta índole e intervenir ante reportes de desalojos realizados hasta que se restablezcan las condiciones de empleo e ingresos de los hogares, previas a la declaración de emergencia sanitaria. Para estos efectos, las autoridades deben dar a conocer la línea telefónica o medio directo por el cual la población puede reportar y denunciar algún desalojo que se esté realizando en ese período para suspenderlo. Estas medidas se alinearán así a otras similares que se han tomado en países como Argentina<sup>13</sup>, responderán a las recomendaciones de la Relatora de Vivienda y permitirán evitar el incremento de los desalojos que, según la solicitud de acceso a la información número

01130000353619 que dirigimos a la Secretaría de Seguridad Ciudadana y la Procuraduría General de Justicia en 2019, en la capital del país desde el año 2012 se realizan un promedio de 3000 cada año. Este número no contempla los desalojos extrajudiciales.

Más a largo plazo, es fundamental que el país se dote de una política de suelo y se amplíe el parque de vivienda asequible que permita la permanencia de las personas más empobrecidas en las centralidades y espacios bien servidos de las ciudades, de tal manera que se ponga un freno a un modelo inmobiliario especulativo que lleva a miles de desalojos cada año. También en la capital del país se deberían seguir promoviendo programas de mejoramiento de barrios con la participación de sus habitantes para evitar que estos proyectos decaigan; programas de producción social de vivienda y de autoproducción asistida eventualmente a partir de la redensificación en lotes familiares, lo que puede incrementar el parque habitacional de las ciudades; facilitar el alquiler social a través de la reconversión de inmuebles abandonados o de lote que puedan cambiar su uso y otras medidas; favorecer las cooperativas de vivienda y otras formas de tenencia que ofrezcan freno a la especulación. Es urgente, además, legislar en materia de desalojos, eventualmente en el marco de una Ley Inquilinaria para la Ciudad de México, para solucionar las múltiples irregularidades denunciadas desde hace años por las personas que son víctimas de ello.

12 Decreto 320/2020 del 29 de marzo del presente año, <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329>

13 *Idem.*

# Vivienda en renta

El 8 de abril de 2020, la Relatora para el Derecho a una Vivienda Adecuada de la Organización de las Naciones Unidas emitió unos lineamientos dirigidos a los Estados en materia de renta y pago de hipotecas durante la crisis, planteando una serie de medidas de emergencia. La Relatora urge a los Estados a compartir la carga de la respuesta a la pandemia en toda la sociedad de manera equitativa, y no permitir que inquilinos/as y propietarios/as salgan de la pandemia sobrecargados de deudas relacionadas con la vivienda. Las medidas de emergencia planteadas por la Relatora durante la pandemia, y por un periodo razonable a partir de entonces, tienen que ver con: 1. prohibir los desalojos y sus amenazas debido al retraso en el pago del alquiler o de los servicios públicos, y mecanismos de monitoreo para que estas prohibiciones se cumplan; congelar de forma inmediata los alquileres prohibiendo cualquier aumento de los costos del mismo; 2. prohibir la cancelación del contrato de alquiler excepto en el contexto de un comportamiento criminal; 3. garantizar la asequibilidad de la vivienda para los inquilinos cuyos ingresos disminuyeron como resultado del COVID para que no tengan que pagar más del 30% de sus ingresos mensuales. También se puede prever un esquema a

favor de los propietarios para compensar la diferencia entre las tarifas máximas establecidas durante la pandemia y las tarifas previas. Se podría eventualmente establecer un fondo de seguridad social financiado a través de esquemas de impuestos y gravámenes sobre los ingresos de los propietarios corporativos, para proporcionar compensación o asistencia en particular a los propietarios más pequeños, con la condición de que ofrezcan pagos reducidos de alquiler. La Relatora también plantea la condonación de alquileres para los hogares particularmente vulnerables.<sup>14</sup>

En el Comunicado que difundimos en el mes de abril reconocimos que si bien el Gobierno de México y diversas alcaldías están previendo algunas medidas para aliviar económicamente a la población más necesitada, los apoyos económicos están muy focalizados y reducidos, por lo que es necesario que se decreten otras destinadas a atender esta situación, como pudiera ser: permitir los pagos en parcialidades, o incluso la suspensión y prórroga

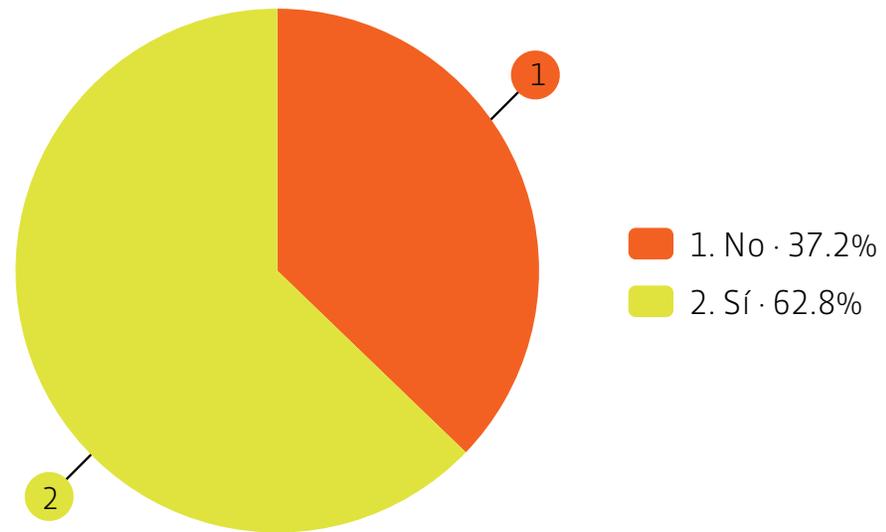
14 Farha Leilani, Special Rapporteur on the right to adequate housing, COVID-19 Guidance Note: Protecting renters and mortgage payers, 8 de abril de 2020, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf)

sin penalización de la renta para poder pagar después, en los casos en que el inquilino pueda demostrar que se encuentra imposibilitado de asumir actualmente el pago debido a la pérdida de su trabajo por despido o reducción de su salario durante la contingencia. Esta medida puede evitar que haya personas que queden expuestas a una situación de calle durante este período crítico. Por su parte, el propietario de una vivienda que pueda demostrar que depende del alquiler para satisfacer sus necesidades básicas, y que no está cobrando el mismo por las razones antes señaladas, deberá recibir un apoyo por parte del Estado para que la medida sea equilibrada y no perjudique a ninguna de las partes.<sup>15</sup>

De 597 hogares que pagan renta, 222 (37.2%) afirmaron no tener dificultades para seguirla asumiendo y la situación laboral de quién contestó es la siguiente:

Desempleados	10	4.5%
Tiene empleo, pero no trabaja actualmente	7	3.2%
Trabaja	156	70.3%
Tareas del hogar	9	4.1%
Estudiante	21	9.5%
Jubilado o pensionado	6	2.7%
Otras situaciones	13	5.9%
Total	222	100.0%

### ¿Has enfrentado dificultades para pagar el alquiler de tu vivienda a causa de la crisis sanitaria? (N=597)



15 Es útil recordar que en el mes de marzo el Congreso de Baja California aprobó la suspensión de pagos de arrendamiento en viviendas y establecimientos (lo que implica que los pagos se deberán distribuir a los meses posteriores), así como en préstamos que dan las casas de empeño, durante abril y mayo modificando un transitorio al artículo 1986 del Código Civil, y estableciendo que la ausencia de pago de rentas para locales comerciales, y vivienda no se considerará incumplimiento. En un boletín del Congreso se lee además que: «Los jueces del Poder Judicial de Baja California deberán observar estas disposiciones y fomentarán al máximo, en su caso, la solución de conflictos de manera directa o apoyados por los centros de Justicia Alternativa». Seguramente esta medida es útil y fue tomada de forma expedita, pero creemos que los términos establecidos para beneficiarse de la misma son demasiado breves considerando los efectos sobre el empleo que esta crisis está teniendo.

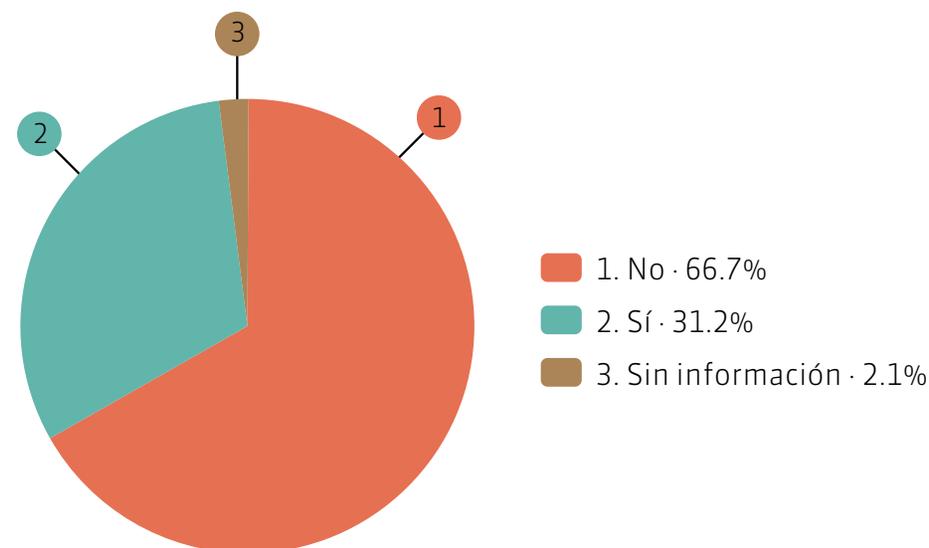
Por otro lado, el 62.8%, afirma tener dificultades para asumir el pago. Se trata de 375 viviendas en las cuales habitan 1446 personas<sup>16</sup> con la siguiente situación laboral:

Desempleados	69	24.6%
Tiene empleo, pero no trabaja actualmente	28	10.0%
Trabaja	99	35.2%
Tareas del hogar	26	9.3%
Estudiante	14	5.0%
Jubilado o pensionado	5	1.8%
Otras situaciones	40	14.2%
Total	281	100.0%

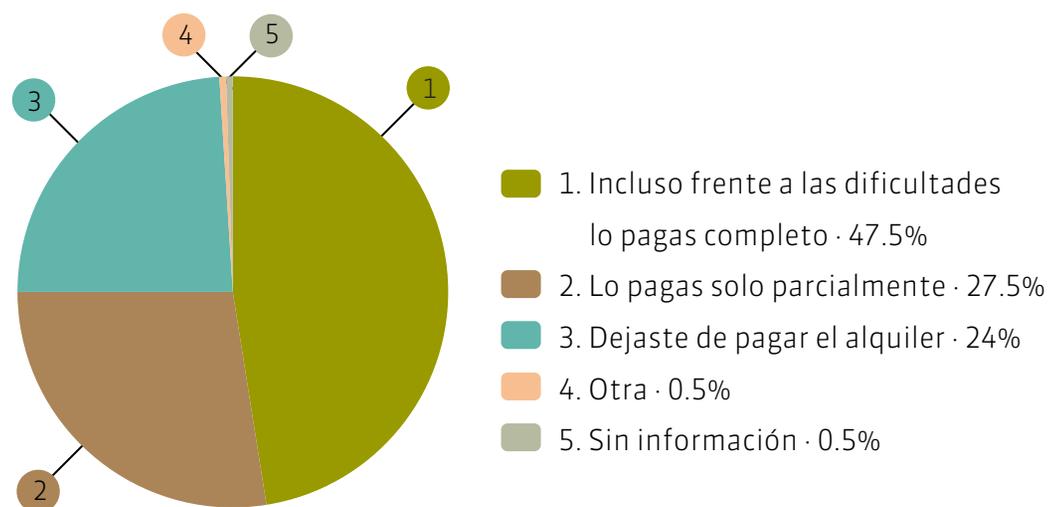
El 66.7% de las personas en dificultad de asumir el pago no ha podido llegar a ningún acuerdo con el dueño/a para reducirlo o suspenderlo frente a las dificultades económicas generadas por la crisis sanitaria. Entre quienes sí alcanzaron un acuerdo, a una tercera parte le redujeron el monto del alquiler, a otra tercera parte su pago le fue condonado, y casi la cuarta parte logró aplazarlo. Entre quienes rentan en cada alcaldía o municipio, el porcentaje que manifestó tener dificultades para el pago varía significativamente. Por ejemplo, mientras en las alcaldías Coyoacán, Tlalpan o Benito Juárez presentan dificultades para pagar entre 3 o 4 de cada diez hogares (35%, 38% y 43% respectivamente), este porcentaje alcanza al 85% en

16 Según ENCOVID, a nivel nacional el 16.6% de los hogares han dejado de pagar la renta o servicios. Resultados actualizados de la «Encuesta de seguimiento de los efectos del covid-19 en el bienestar de los hogares mexicanos»#encovid, 19 de mayo, p. 4, [https://ibero.mx/sites/default/files/comunicado\\_encovid19\\_mayo\\_2020\\_final.pdf](https://ibero.mx/sites/default/files/comunicado_encovid19_mayo_2020_final.pdf)

## ¿Has podido llegar a un acuerdo con el dueño para reducir o suspender el pago de la renta? (N= 375)



## Frente a las dificultades para pagar el alquiler... (N=375)



la alcaldía Iztapalapa y el 89% en la de Xochimilco. En el municipio de Nezahualcóyotl, aunque solo se cuenta con 16 respuestas de hogares que rentan su vivienda, 15 de ellas (94%) declararon tener dificultades para pagar el alquiler.

Aun frente a esta situación, la mayoría de las personas encuestadas y precisamente el 47.6% que corresponden a 178 viviendas, sigue pagando el alquiler completo. En cambio, el 24% se vio obligada a dejar de pagarlo mientras que el 27.4% lo paga sólo parcialmente.

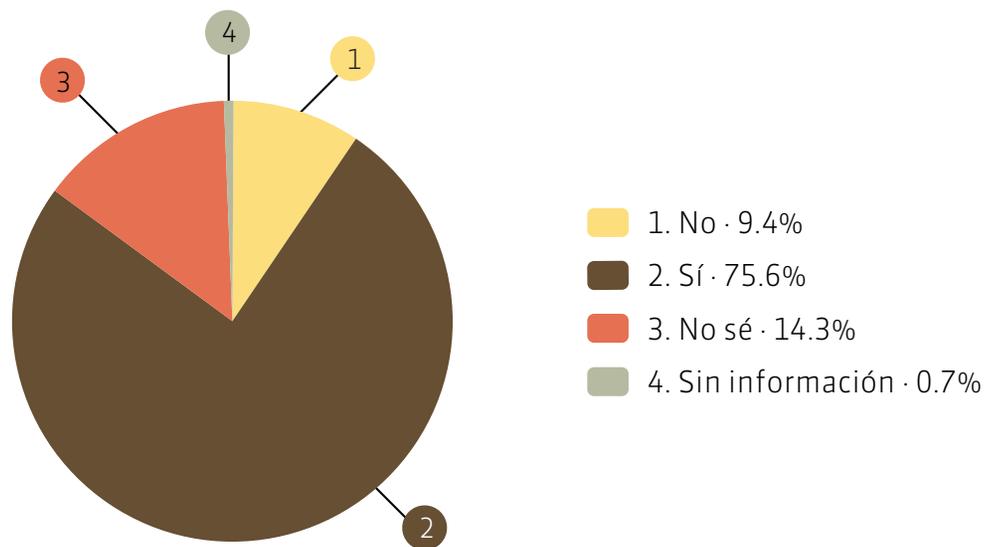
La situación laboral de quienes tuvieron que dejar de pagar renta, que corresponde a 90 personas, es la siguiente:

Desempleados	42	46.7%
Tiene empleo pero no trabaja actualmente	11	12.2%
Trabaja	9	10.0%
Tareas del hogar	10	11.1%
Estudiante	2	2.2%
Jubilado o pensionado	1	1.1%
Otras situaciones	15	16.7%
Total	90	100.0%

Al comparar la situación laboral de quienes rentan y no pasan dificultades para pagar, con la de quienes tienen dificultades pero la pagan toda o en parte, y la de quienes tuvieron que dejar de pagar, queda claro que va disminuyendo significativamente el porcentaje de quienes trabajan (70.3, 35.2 y 10.0% respectivamente), y aumentando el porcentaje de personas desempleadas en tales situaciones (4.5, 24.6, 46.7% respectivamente).

Un número muy relevante de personas, el 61.5%, consideró como muy o algo probable no poder pagar el alquiler en los próximos tres meses. Finalmente, el 75.6% de las personas encuestadas creen que el gobierno debería regular el pago de alquileres durante la crisis sanitaria.

### ¿Crees que el gobierno debería regular la situación de pago de alquileres durante la crisis sanitaria? (N= 1498)



## Recomendaciones

Consideramos que las recomendaciones que se hicieron en su momento en relación con la necesidad de establecer, a través de medios legales, la posibilidad de parcializar, reducir o suspender y prorrogar sin ninguna penalización los pagos de rentas de inmuebles usados para viviendas o micro y pequeños negocios familiares a solicitud de la persona que compruebe su situación de necesidad, sigue siendo válida y deberá establecerse durante un tiempo adecuado posterior a la pandemia como pueden ser 6 meses. En el caso de las rentas, muchos contratos no están registrados, aun así, esta situación no debe ir en detrimento de los arrendatarios. El Estado deberá facilitar el acuerdo entre las partes e incluso, establecer un mecanismo de mediación entre ellas. El propietario de una vivienda, que pueda demostrar que depende del alquiler para satisfacer sus necesidades básicas y que no ha cobrado el mismo por las razones antes señaladas, deberá recibir un apoyo por parte del Estado para que la medida sea equilibrada y no perjudique a ninguna de las partes o podrá obtener una compensación como la de posponer sin recargos el pago del impuesto predial o de los servicios públicos. Las propuestas de reforma al Código Civil del Distrito Federal en materia inquilinaria presentadas por HIC-AL, el MUP y la Plataforma Juárez a las Diputadas Martha Ávila y Valentina Batres y al Diputado José Luís Rodríguez del Grupo Parlamentario del partido Movimiento de Regeneración Nacional del Congreso de

la Ciudad de México y publicadas en la Gaceta Parlamentaria el 8 de julio de 2020<sup>17</sup>, pueden ayudar a que los conflictos entre arrendatarios y arrendadores que se den en el marco de la pandemia derivados de la crisis económica, sean resueltos de manera clara y equilibrada. Se plantean también previsiones destinadas a garantizar más estabilidad en la relación contractual permitiendo una ampliación de la duración mínima de un contrato más allá de un año; avanzar en el aumento del número de contratos registrados y regular las garantías y los depósitos a cargo de la parte arrendadora, entre otros temas.

Aun así, sería también de gran utilidad el establecimiento de la prórroga de la vigencia de los contratos de arrendamiento de vivienda que caduquen durante la pandemia y en los primeros meses posteriores a ella (en el decreto antes referido, el gobierno argentino estableció esta prórroga hasta el mes de septiembre del presente año y hay indicios que esta medida será incluso ampliada) y no permitir el aumento del precio establecido en los contratos de locación durante los primeros meses posteriores a ella (así como en el punto anterior, el gobierno argentino estableció esta medida hasta el mes de septiembre del presente año).

Sería también útil establecer nuevos programas sociales que, conforme a los datos de pérdida de empleo desagregados por grupos de población, den una respuesta

17 Gaceta Parlamentaria del Congreso de la CDMX, 8 de julio de 2020, p. 82 y ss. <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/837692fa8589ca543328e3c7a5665aa15356b31c.pdf>

adecuada a la nueva situación económica del país y políticas orientadas a la universalización de las condiciones de bienestar como es la renta básica.<sup>18</sup> En este sentido se han expresado ya Diputados de Morena y de la oposición pero su planteamiento se reduce a ofrecer la renta básica durante nada más 30 o 90 días.<sup>19</sup>

Las anteriores recomendaciones permitirán también atender a la población afectada por los sismos de 2017 que, según información de Damnificados Unidos, todavía no se ha visto beneficiada por la reconstrucción de su vivienda (de hecho, el avance sería sólo del 2.04%) y ha tenido que alquilar una, enfrentado dificultades de pago frente al hecho de que en ocasiones el apoyo gubernamental para sustentar la renta no se mantiene hasta la entrega de los departamentos reconstruidos.

A mediano plazo, habrá que legislar en materia de alquileres para garantizar adecuadamente los derechos de arrendadores y arrendatarios más allá de las previsiones ya existentes en el Código Civil del Distrito Federal.

18 La definición que usamos de renta básica (RB) es la de un ingreso pagado por el estado a cada miembro de pleno derecho de la sociedad o residente, incluso si no quiere trabajar de forma remunerada, sin tomar en consideración si es rico o pobre, o dicho de otra forma, independientemente de cuáles puedan ser las otras posibles fuentes de renta, y sin importar con quién conviva. No se trata pues de subvención, subsidio o seguro condicionado alguno. Ni presupone la satisfacción de algún requisito, como, por ejemplo, demostrar un determinado estado de pobreza, estar buscando trabajo remunerado, haber perdido (por la circunstancia que sea) el empleo. Esta característica tan distintiva de la RB, la de no estar condicionada a requisito alguno, sino al de la ciudadanía o residencia acreditada, la distingue de forma neta, por poner solamente algunos ejemplos, del subsidio de paro, de los subsidios agrarios, de los programas como jefes y jefas de familia, etc. Betomeu, María Julia; Domènech Antoni; Raventós, 08 de julio de 2005, <https://www.sinpermiso.info/textos/la-propuesta-de-la-renta-bsica-de-ciudadana>.

19 <https://www.jornada.com.mx/ultimas/politica/2020/06/10/morena-presenta-iniciativa-para-establecer-ingreso-minimo-vital-2916.html>

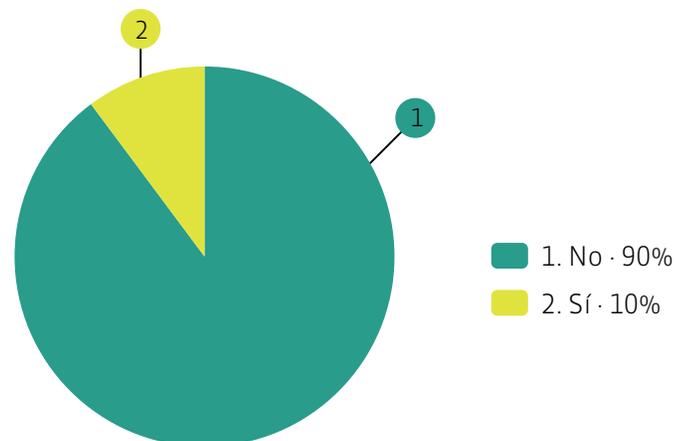
# Crédito Hipotecario

La Relatora de Vivienda recomienda en materia de créditos que los Estados adopten políticas con respecto a los pagos de hipotecas para las poblaciones que sufren contratiempos financieros durante la pandemia. Como mínimo, es imperativo que los Estados garanticen que los bancos y otros prestamistas renegocien los pagos de la hipoteca con los afectados por COVID-19, de modo que no más del 30% de los ingresos del hogar se dedique al servicio de la deuda durante la pandemia y durante un tiempo razonable a partir de entonces. Solicita también establecer políticas que otorguen la condonación de hipotecas para hogares particularmente vulnerables cuyas situaciones empeoran con el COVID-19, al menos durante la pandemia y un tiempo razonable a partir de entonces.<sup>20</sup>

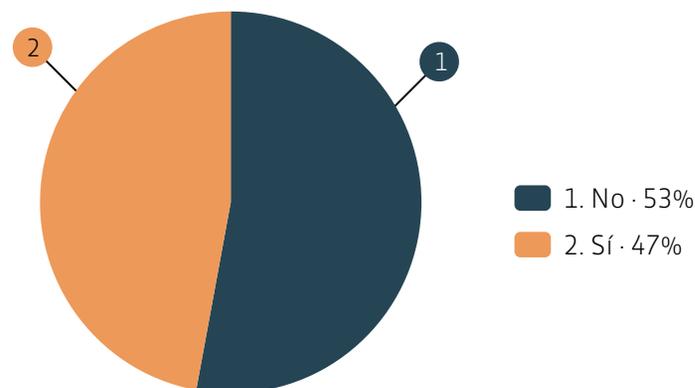
En el Comunicado que difundimos en el mes de abril se planteó la necesidad de adoptar medidas adecuadas de apoyo para que sea posible parcializar, o incluso suspender y prorrogar sin ninguna penalización dichos pagos, a solicitud de la persona que compruebe su situación de necesidad, hasta que se restablezcan las condiciones de

20 Farha Leilani, Special Rapporteur on the right to adequate housing, COVID-19 Guidance Note: Protecting renters and mortgage payers, 8 de abril de 2020, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf)

## ¿Tienes un crédito hipotecario? (N=1498)



## ¿Has enfrentado dificultades para pagar el crédito hipotecario a causa de la crisis sanitaria por coronavirus? (N= 153)



empleo e ingresos de los hogares, previas a la declaración de emergencia sanitaria.

De las personas que respondieron el cuestionario, sólo el 10.2% afirmaron tener un crédito hipotecario y de estos, el 47.1%, que corresponde a 72 personas, declara haber enfrentado problemas para pagarlo. El 44.4% de las personas opinaron que es muy o algo probable que no puedan pagarlo en los próximos tres meses. El 72.2% de ellas no ha podido llegar a un acuerdo con la institución bancaria para posponer su pago.<sup>21</sup>

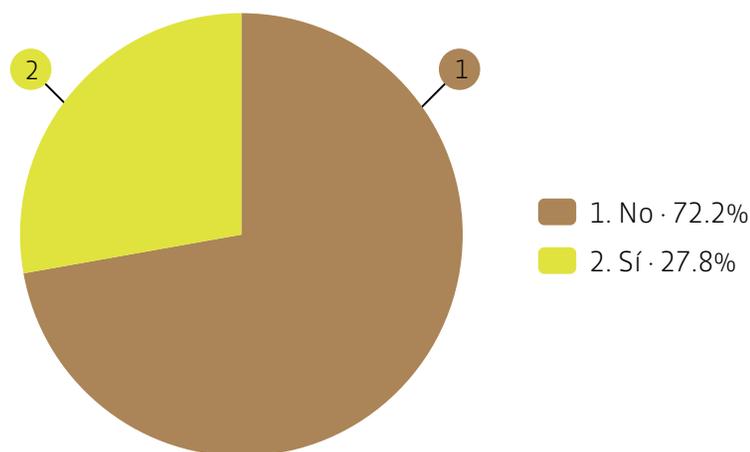
En México, las instituciones bancarias han ofrecido diferentes fórmulas para diferir los pagos de las hipotecas, la mayoría de las cuales consisten en aplazar de forma parcial o total los pagos de capital de 4 a 6 meses bajo ciertos requisitos. Aun así, algunas de ellas han establecido un margen de tiempo muy corto para hacer esta solicitud, planteando que el día último para realizarla era el 30 de abril pasado.

## Recomendaciones

Las respuestas al cuestionario parecen indicar que deberían revisarse las condiciones y los términos establecidos

21 ENCOVID reveló que muchos hogares han optado por estrategias financieras que ponen en riesgo su patrimonio, como endeudarse o empeñar, pues 23.0% ha pedido préstamos a familiares o amigos; 17.9% ha dejado de pagar deudas o tarjetas de crédito. Resultados actualizados de la «Encuesta de seguimiento de los efectos del covid-19 en el bienestar de los hogares mexicanos» #encovid, 19 de mayo, p. 4, [https://ibero.mx/sites/default/files/comunicado\\_encovid19\\_mayo\\_2020\\_final.pdf](https://ibero.mx/sites/default/files/comunicado_encovid19_mayo_2020_final.pdf)

### ¿Has podido llegar a un acuerdo con la institución bancaria? (N=72)



por los bancos para poder acceder al aplazamiento del pago de los créditos y ampliar estos últimos con el fin de que las personas que no han podido solicitarlo al inicio de la pandemia, lo puedan hacer en un momento posterior, considerado que la crisis económica tendrá efectos de largo plazo. En este sentido, es positiva la noticia dada por el Secretario de Hacienda y Crédito Público el 18 de junio pasado, según la cual los bancos se prepararían para extender los tiempos para aplazar el pago de créditos como medida en apoyo a cuentahabientes afectados por el paro de actividades para evitar contagios de COVID. Pero, además, el Estado debería evaluar la posibilidad de liberar de las deudas a las familias más vulnerables.

# Vivienda alternativa

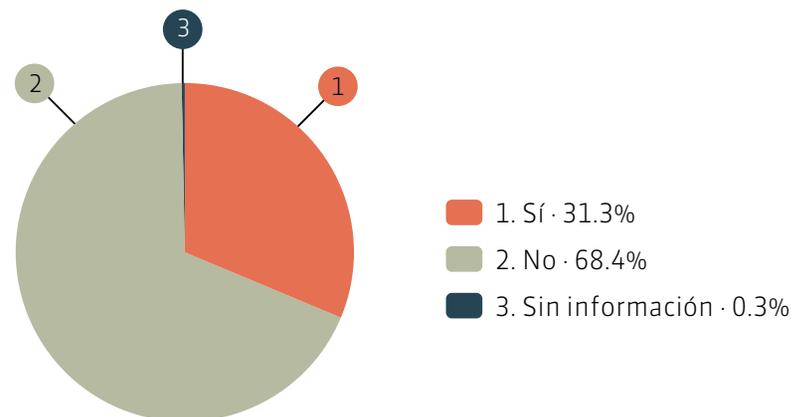
Como ya ha sido reportado en los apartados anteriores, la Relatora para el Derecho a una Vivienda Adecuada ha planteado también la necesidad de que los Estados garanticen vivienda alternativa y/o refugios temporales para quienes no tengan dónde resguardarse durante la pandemia. En el mismo sentido también se expresaba el Comunicado de sociedad civil y academia del 2 de abril.

A pesar de que a fines de marzo la Secretaría de Inclusión y Bienestar Social de la Ciudad de México anunció que contaría «con albergues y brigadas de revisión médica para apoyar a las poblaciones callejeras y prevenir contagios de coronavirus»,<sup>22</sup> la situación que enfrentan estas poblaciones es alarmante. De acuerdo con la organización civil El Caracol A.C., las aproximadamente 6700 personas que integran las poblaciones callejeras en la capital del país –según datos del Censo de Poblaciones Callejeras 2017<sup>23</sup>– se encuentran en una mayor vulnerabilidad frente a la pandemia, pues no pueden seguir la indicación

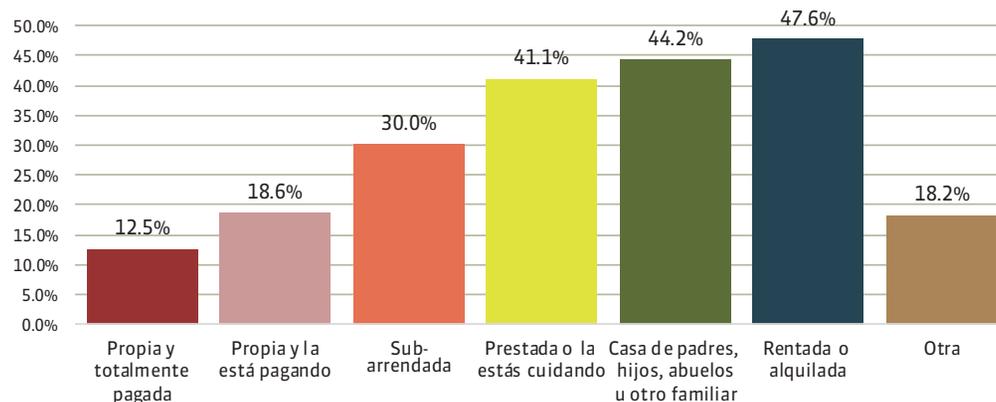
22 <https://www.animalpolitico.com/2020/03/cdmx-poblaciones-callejeras-coronavirus-covid19/>

23 <https://cuestionere.com/detalle/mexico/covid-19-aumenta-la-violencia-y-abandono-de-personas-en-situacion-de-calle->

## ¿Tendrías necesidad de una vivienda alternativa durante la emergencia sanitaria por coronavirus? (N=1498)



## Necesidad de una vivienda alternativa durante la crisis sanitaria según tenencia de la vivienda (porcentaje)



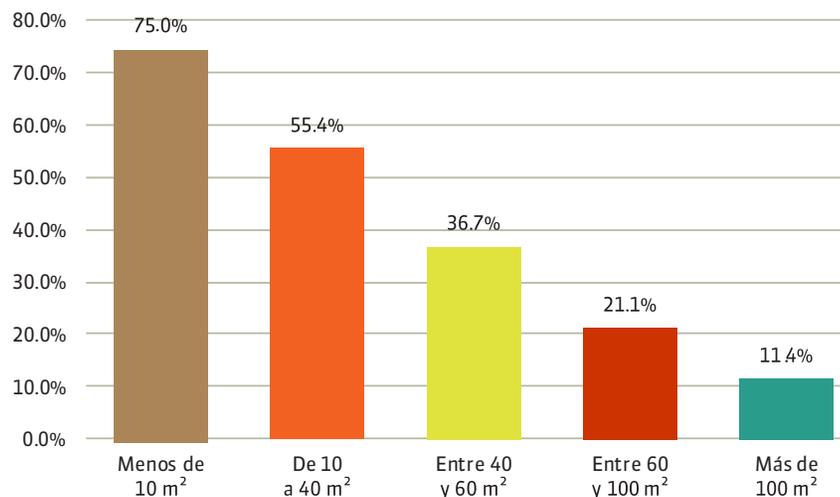
de «quedarse en casa», han visto limitadas sus fuentes de empleo (no les dejan trabajar en la calle o en el metro de la ciudad), y debido al cierre de parques y plazas que habitualmente visitan o habitan, y al cierre de los comedores populares y otras instituciones y opciones para descansar o recibir servicios y acceso al agua, la precariedad de su vida ha aumentado. Por si fuera poco, el 14 de mayo la Secretaría afirmó que se llegó a la máxima capacidad instalada en los albergues de la Ciudad de México para la población en situación de calle o abandono social.<sup>24</sup>

El 31.3% de quienes contestaron el sondeo, lo que corresponde a 469 hogares en los cuales habitan 1954 personas, respondieron que en efecto necesitan contar con una vivienda alternativa durante la emergencia sanitaria. La principal razón para solicitarla está relacionada con las dificultades de pagar un alquiler de acuerdo con un 40.9% de las respuestas. El 15.6% motivó esta necesidad en la urgencia de poderse aislar frente a la enfermedad, el 14.5% por tener conflictos en la vivienda, el 3.4% por haber sido desalojado y el 2.1% por no tener servicios básicos en su vivienda ni en las cercanías. La gran mayoría de personas que necesitan hogares alternativos durante la crisis sanitaria están rentando un espacio de menos de 10 m<sup>2</sup>. Esta solicitud va disminuyendo conforme aumentan los metros cuadrados y en el caso de contar con una vivienda en propiedad.

### Cuál es la razón por la que necesitarías una vivienda alternativa durante la crisis sanitaria? (N=469)



### Necesidad de una vivienda alternativa durante la crisis sanitaria por metros cuadrados de la vivienda



24 <https://www.jornada.com.mx/ultimas/capital/2020/05/14/saturados-albergues-para-la-poblacion-en-situacion-de-calle-ocejo-9062.html>

## Recomendaciones

El tipo de vivienda alternativa que deberá ofrecerse, así como la temporalidad de la misma, dependerá en buena medida de un análisis más profundo sobre el tipo de problemáticas que enfrenta la población que la requiere. Aun así, considerando los índices relacionados con el aumento de la violencia intrafamiliar durante la pandemia,<sup>25</sup> se puede adelantar que es muy necesario que, en el caso de mujeres víctimas de violencia, se faciliten y agilicen los procesos para que los refugios y centros de atención externa destinados a esta población puedan acceder al presupuesto etiquetado para el 2020, y se considere incluso un presupuesto adicional específico para atender a las mujeres y niñas que necesitan refugio en el contexto de la pandemia. Se debería, además, contemplar la posibilidad de que los agresores sean quienes dejen la vivienda y no las mujeres con sus hijos.

En el caso de las poblaciones callejeras, como recomienda El Caracol A.C., resulta urgente garantizar el acceso universal a los albergues, implementar albergues temporales, o el acceso a los hoteles o vivienda temporal. Asimismo, es fundamental garantizar a estas poblaciones

el acceso al agua, por lo que deberían colocarse tinacos o contenedores de agua en las calles para que cualquier persona, incluidas las poblaciones callejeras, puedan lavarse las manos y mantener la higiene indispensable frente a la pandemia.

En caso de no contar con espacios suficientes para garantizar viviendas temporales alternativas a los sectores de la población que así lo requieran, las autoridades podrían llegar a acuerdos con hoteles y propietarios de viviendas que se ofrecen en renta para que destinen estos espacios a personas necesitadas, con un cargo para el gobierno de la Ciudad o el municipio. Esta medida ha sido ya implementada en la ciudad de Barcelona, España, que ha establecido un acuerdo con la Asociación de Pisos Turísticos para que 200 de éstos se destinen a acoger familias vulnerables,<sup>26</sup> y posteriormente propuso el pago de 1200 euros al mes para los dueños de pisos vacíos que decidan hospedar a familias vulnerables.<sup>27</sup> Otra posibilidad es que, haciendo valer el principio de la función social de la propiedad reconocido en la Constitución de la CDMX (artículo 16, inciso C) y en la Nueva Agenda Urbana Mundial, se puedan emplear, de manera temporal y bajo el control y resguardo de los diferentes gobiernos locales, las viviendas subutilizadas, abandonadas o los

25 Según el Observatorio Género y COVID 19 en México, en los primeros dos meses de confinamiento por COVID-19, incrementaron en más de 80% las llamadas y mensajes de solicitud de apoyo a causa de violencias de género. En el primer mes fueron asesinadas más de 300 mujeres, niñas y adolescentes que cohabitaban con su agresor. <https://genero-covid19.gire.org.mx/tema/violencia-familiar-y-refugios/>

26 [https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/colau-turisticos-barcelona-destinarlos-vulnerables\\_1\\_1015615.html](https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/colau-turisticos-barcelona-destinarlos-vulnerables_1_1015615.html)

27 <https://www.20minutos.es/noticia/4316466/0/colau-dara-hasta-1-200-al-mes-a-los-apartamentos-turisticos-de-barcelona-que-alojen-a-familias-vulnerables/>

terrenos baldíos para ser adecuados como vivienda de emergencia o refugio, todo con el objetivo de proteger a las personas que no tienen donde resguardarse durante la contingencia.

La situación de crisis que estamos atravesando deberá además considerarse como una oportunidad para avanzar en la realización del derecho a una vivienda adecuada más allá de la contingencia, por lo que algunas de las medidas implementadas en este contexto deberían mantenerse a más largo plazo.

# Acceso a los servicios básicos como agua, luz y gas

Sobre este punto la Relatora para el Derecho a una Vivienda Adecuada plantea que los Estados deben asegurarse de que no se suspendan o denieguen servicios esenciales debido a la informalidad, la falta de pago, la demora en el pago, o el pago insuficiente del alquiler o de una hipoteca, debido al virus y la respuesta pandémica, incluidos el agua, la electricidad, la calefacción, el teléfono, Internet y telecomunicaciones.<sup>28</sup> Además, diversos Expertos de la ONU, entre ellos el Relator Especial sobre los Derechos Humanos al Agua Potable y el Saneamiento, Sr. Léo Heller, emitieron el 23 marzo de este año el Comunicado conjunto «No se podrá parar el COVID-19 sin proporcionar agua a las personas en situación de vulnerabilidad»,<sup>29</sup> en el cual expresaron su preocupación respecto a que la principal medida para prevenir el contagio no está al alcance de los millones de personas que no tienen acceso a servicios de agua potable, por lo que pidieron a los gobiernos: «que prohíban de inmediato los cortes

de agua a quienes no puedan pagar las facturas de agua. También es esencial que proporcionen agua de manera gratuita mientras dure la crisis a las personas que viven en la pobreza y a las afectadas por las dificultades económicas que se avecinan. Se debe obligar a los proveedores tanto públicos como privados a cumplir estas medidas fundamentales.» Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas en su «Declaración sobre la pandemia de enfermedad por coronavirus (COVID-19) y los derechos económicos, sociales y culturales» (E/C.12/2020/1)<sup>30</sup> identifica que entre los grupos muy expuestos al contagio se encuentran «quienes están en residencias o viviendas comunales, los reclusos y las personas privadas de libertad, además de los residentes de asentamientos informales u otras zonas que carecen de un acceso adecuado al agua, el jabón o el desinfectante» y plantea que: «Todos los Estados partes deben adoptar con carácter urgente medidas especiales y específicas, también mediante la cooperación internacional, para proteger y mitigar los efectos de la pandemia en grupos vulnerables... Se trata de medidas como, entre

28 [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf)

29 <https://www.ohchr.org/SP/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=25738&LangID=S>

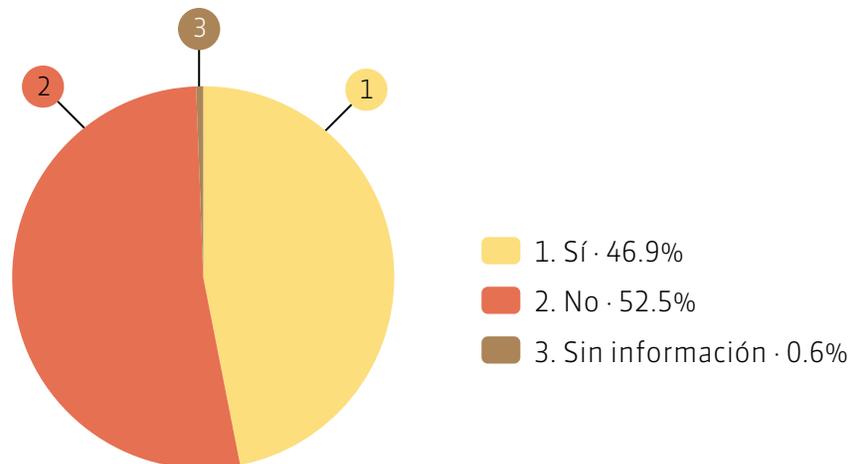
30 <https://undocs.org/es/E/C.12/2020/1>

otras cosas, el suministro de agua, jabón y desinfectante a las comunidades que carecen de ellos.» El Comité subraya que para responder eficazmente a las pandemias de salud mundiales y contrarrestar las formas múltiples e interseccionales de desigualdad «es esencial invertir adecuadamente en sistemas de salud pública, programas integrales de protección social, trabajo decente, vivienda, alimentación, sistemas de agua y de saneamiento, y en instituciones para promover la igualdad de género.»

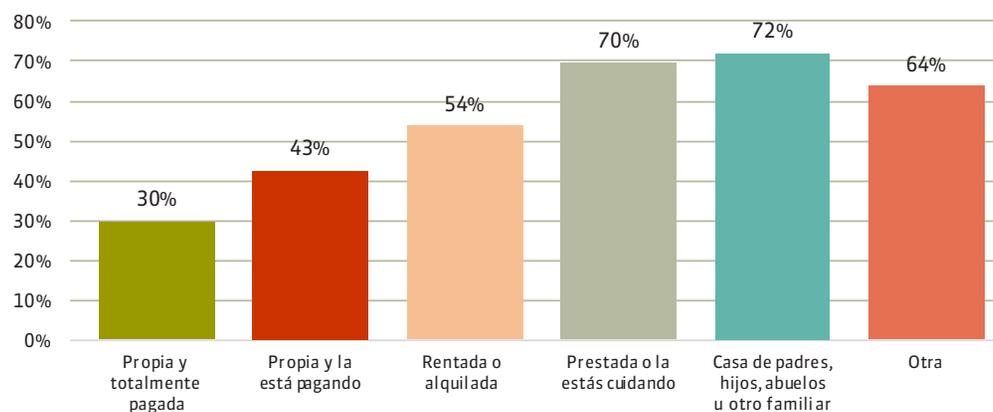
El 46.9% de quienes respondieron el cuestionario, que corresponde a un total de 703 viviendas en las cuales viven 2812 personas, afirmó estar enfrentado dificultades para pagar los servicios básicos a partir de la crisis sanitaria. Las dificultades para pagar son menores en los hogares donde las personas son propietarias y han terminado de pagar la vivienda (30% tienen dificultades para pagar los servicios básicos), que entre quienes rentan (54% tienen dificultades) o viven en una casa prestada (70% enfrenta dificultades para pagar los servicios). Las principales alcaldías de la CDMX en las cuales se estaría concentrando esta dificultad de pago, de acuerdo a las personas encuestadas, son: 15.3% en Iztapalapa, 9.8% Gustavo A. Madero, 7.8% Cuauhtémoc y 6.3% en Coyoacán.

Entre quienes reciben al menos un programa social, 47% expresa tener dificultades para pagar los servicios básicos. Este porcentaje es de 54% entre quienes declaran no recibir ningún programa, lo que otra vez permite suponer que los programas están ayudando a atender, en parte, estas necesidades.

## ¿Has enfrentado dificultades para pagar los servicios básicos como agua, luz y gas a partir de la crisis sanitaria? (N=1498)



## Porcentaje que dice tener dificultades para pagar el agua, luz y gas durante la crisis sanitaria por tenencia de la vivienda

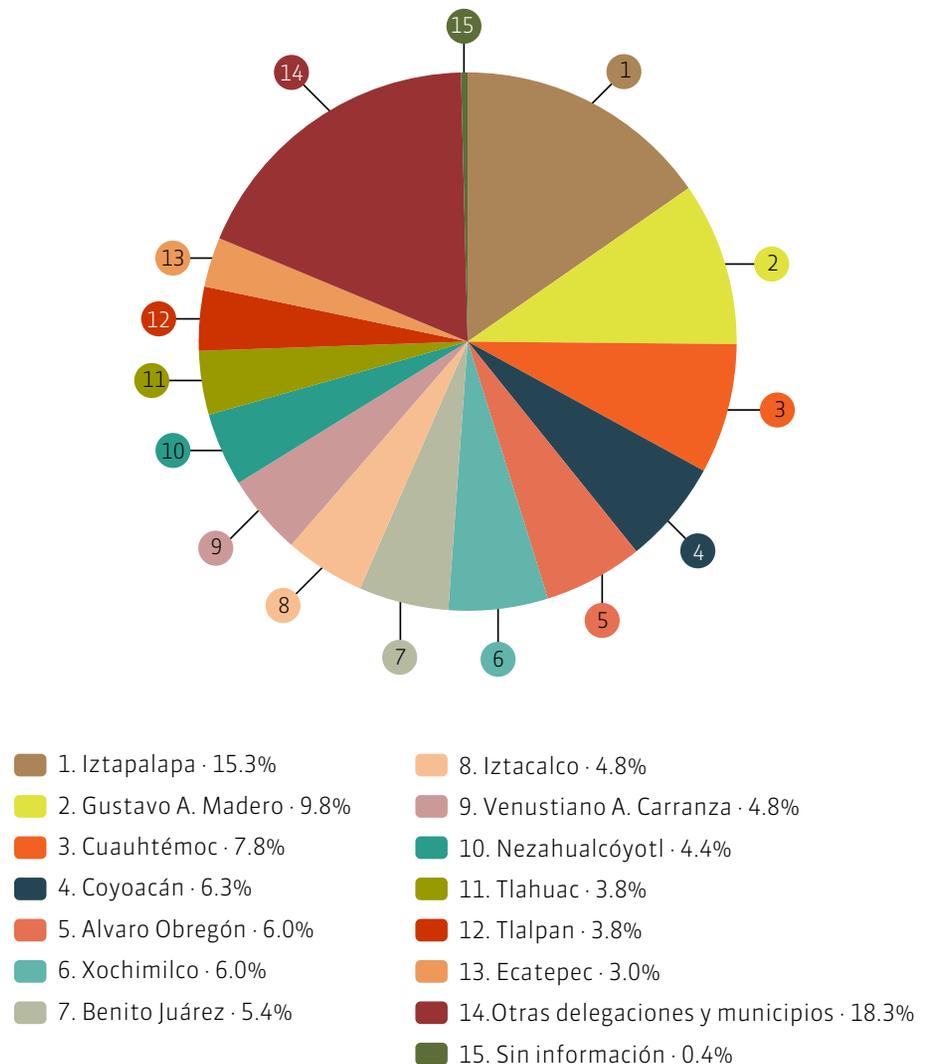


En cuanto al acceso al agua en el lugar de la vivienda, solo el 63.4% de las 1498 personas que respondieron el cuestionario plantearon que el agua les llega diario, mientras que el 36.6% refirió diversos problemas de acceso: 17.4% respondió que el agua llega diario pero solo unas horas; 6.7% que llega cada tercer día; 3.5% que llega de vez en cuando; 4.6 % refirió que el agua llega 2 veces por semana; al 1.9 % solo llega 1 vez por semana; y el 2.5% respondió que no llega el agua. Asimismo, el 51.3% de las personas que respondieron este sondeo indicaron tener que comprar agua en pipas o garrafón, lo cual obedece a la falta o limitaciones de acceso a un servicio de agua continuo y suficiente y/o a la mala calidad del agua que reciben. Con independencia de la frecuencia del acceso o de si es por pipa o red, 25.8% consideró el agua que recibe como de mala calidad, y un 20.7% más no sabe evaluar la calidad del agua a la que tiene acceso. Estas situaciones tienen sin duda un impacto en la economía y la salud de las personas, que se agrava en el contexto de la pandemia.

## Recomendaciones

En relación con el tema de acceso al agua y saneamiento es necesario reorganizar el sistema de distribución del líquido para garantizar el acceso prioritario para uso doméstico, asegurar pipas de agua gratuitas a los sectores de la población que no cuentan con ella o que la reciben por tandeo o de mala calidad, así como baños públicos

## Dificultades para pagar agua, luz y gas a partir de la crisis sanitaria por delegación o municipio de la vivienda (N=703)



adecuados. También sería deseable crear un fondo para garantizar el derecho al agua para obras locales de emergencia. Asimismo, es vital que se suspendan los cortes de servicios domiciliarios para las personas más necesitadas y de los centros que ofrezcan servicios básicos, como clínicas, asilos, refugios, comedores y baños públicos. Es urgente también controlar posibles abusos por empresas privadas que se dedican a la venta del líquido esencial y asegurar la distribución gratuita de gas de cocina para quienes no cuenten con ello.

Finalmente, contar con conexión a electricidad e Internet resulta una precondition hoy en día para poder acceder a otros derechos, como la educación, la salud, realizar trámites y reclamos en línea, la información, la cultura e incluso la conexión con otras personas. Es necesario que se garanticen, por lo tanto, el acceso al servicio de energía eléctrica y a Internet y al equipamiento tecnológico que requiere su uso en los barrios que no cuenten con ello, por ejemplo, facilitando el acceso a Internet gratuito en más espacios públicos de la Ciudad y Zona Metropolitana.

CDMX, 24 de julio de 2020



**[06600]** PLATAFORMA  
VECINAL  
COLONIA  
JUAREZ



Esta publicación es financiada  
con recursos de la RLS con  
fondos del BMZ.

