

Viviendas fragmentadas de alquiler popular: nuevas puertas al Centro Histórico de la Ciudad de México*

Fragmented Low-Income Rental Housing: New Gateways to Mexico City's Historic Center

ELVIA LIZET QUINTANILLA AGUILAR**

Abstract

Within the framework of Mexico City's metropolization –marked by the expulsion of poverty to the peripheries and the concentration of capital in central areas– this study analyzes a typology of fragmented low-cost rental housing located in the Historic Center, serving as alternatives for popular sectors, mostly from other regions, seeking to integrate into the economic dynamics of a central district. Based on ethnographic research conducted in four fragmented housing, which included participant observation in residential spaces and interviews with landlords and tenants, this paper examines how these spaces are structured as well as the mobility and housing logics developed by their inhabitants. The article posits that, faced with the crisis of low-cost rental housing in the Historic Center, leasing strategies emerge that reclaim the “slum logic” and reconfigure it under formats where housing precariousness acquires new connotations.

Keywords: informal leasing, habitability, precarious housing, centrality, periphery, mobility

Resumen

En el marco de la metropolización de la Ciudad de México –marcada por la expulsión de la pobreza a las periferias y la concentración de capital en las centralidades– se analiza una tipología de viviendas fragmentadas de alquiler de bajo costo, localizadas en el Centro Histórico, que constituyen alternativas para sectores populares mayoritariamente provenientes de otras latitudes, que buscan integrarse a las dinámicas económicas de una centralidad. Con base en una investigación etnográfica realizada en cuatro viviendas fragmentadas, que incluyó observación participante en los espacios habitacionales y entrevistas con arrendadores e inquilinos, se examina cómo se estructuran estos espacios y las lógicas de movilidad y habitacionales que desarrollan sus habitantes. El artículo plantea que, ante la crisis de vivienda de alquiler de bajo costo en el Centro Histórico, surgen estrategias de arrendamiento que retoman la “lógica del tugurio” y la reconfiguran bajo formatos donde la precariedad habitacional adquiere nuevas connotaciones.

Palabras clave: arrendamiento informal, habitabilidad, vivienda precaria, centralidad, periferia, movilidad

* Artículo recibido el 18/11/25 y aceptado el 24/02/26.

** Investigadora independiente <lizetquintanilla@gmail.com>.

En la actualidad, cuando un tercio de la población global se concentra en las metrópolis (ONU Habitat 2021) y la vivienda se ha transmutado en mercancía y activo financiero (Rolnik 2015), atestiguamos en todo el mundo la existencia de alternativas habitacionales de alquiler de relativo bajo costo, sustentadas en formatos de cohabitación de raíz mercantil, cuya característica en común es que aquello que se arrienda como espacio habitacional es tan sólo uno de los varios fragmentos en que una vivienda es subdividida.

Una búsqueda rápida en la web arroja testimonios de las casas jaula o ataúd en Hong Kong, los pisos colmena en Japón y España, los micropisos en París (Li 2025; McCoy 2021; Hernández Ávila 2021). Incluso en Latinoamérica –donde desde principios del siglo xx el alquiler de vivienda en condiciones de penuria ha sido una forma tradicional de acceso a la ciudad para los sectores populares, y que en apariencia no ha mostrado grandes variaciones con el tiempo– hoy en día, desde el ámbito académico, algunos estudios retoman la noción de *tugurio* para dar cuenta de inquilinatos bajo dinámicas de subdivisión espacial de alto grado (Contreras 2017; Henríquez Santander 2019).

Todos estos testimonios causan asombro por sus deficiencias materiales, el tamaño exiguo de aquello que se arrienda para habitar (a veces circunscrito al espacio que ocupa una persona recostada), el grado de hacinamiento que experimentan sus habitantes y por la precariedad de sus condiciones habitacionales en pleno siglo xxi.

Pero, más allá de su contexto de penuria, ¿qué indican este tipo de espacios habitacionales sobre la situación actual en torno al acceso a la vivienda urbana bajo formatos de alquiler de bajo costo? ¿Cómo y en qué circunstancias surgen? ¿Para quiénes son una alternativa residencial? Y, en términos más amplios, ¿cuáles son las relaciones existentes y vigentes entre este tipo de alternativas residenciales, sus arrendadores, sus inquilinos y las dinámicas que tienen lugar en una megaurbe?

El presente artículo no busca dar respuestas globales a esas preguntas. No obstante, nos servirán de guía para esbozar un panorama general situado en la Ciudad de México, que retoma algunos resultados de una investigación más extensa que, al igual que este escrito, gira en torno a una tipología de viviendas de alquiler informal y de bajo costo, que he englobado bajo la denominación de *viviendas fragmentadas*. Ésta se integra con base en cuatro casos de estudio: el alquiler

de piso para dormir, el alquiler de cuartos implementados, el alquiler de camas y el alquiler de habitaciones y habitaciones implementadas amuebladas.

Si bien los cuatro casos exhiben formatos habitacionales diferentes y modalidades de alquiler distintas, como la denominación de la tipología indica, comparten el atributo de estar conformados mediante un proceso de fragmentación habitacional: son cuartos o departamentos, subdivididos en la mayor cantidad de pedazos posibles, para albergar el máximo número factible de inquilinos y así multiplicar las ganancias por su arrendamiento. Fragmentos de viviendas que constituyen opciones de alquiler de bajo costo, a las que acceden personas pertenecientes a los sectores populares, que buscan situarse (de manera fija, temporal o pendular), en áreas concentradoras de oportunidades económicas y empleos.

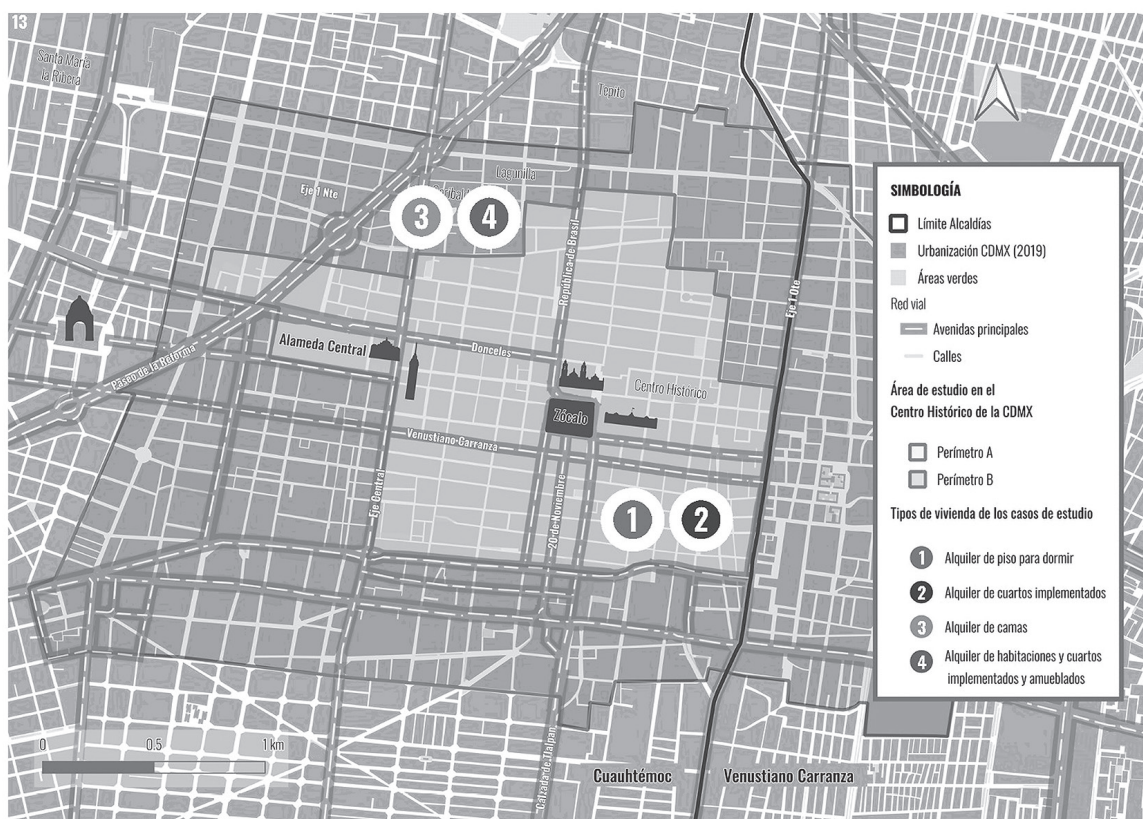
Los cuatro casos de viviendas fragmentadas se localizan en la Ciudad de México, una de las áreas metropolitanas más grandes y pobladas de Latinoamérica y, específicamente, en su Centro Histórico, que es el núcleo original en torno al cual creció la ciudad. Dos de las viviendas se ubican en el área oriente de la colonia Centro, en el antiguo barrio de La Merced, y dos en el área norte, en el entorno de la Plaza Garibaldi.

Las zonas norte y oriente del centro son parte o colindan con los límites de lo que en términos administrativos se denomina perímetro B del Centro Histórico, antiguamente la herradura de tugurios, donde de manera tradicional se han arraigado los sectores populares, se han presentado las densidades poblacionales más altas en relación con el centro (Suárez Pareyón 2010), y donde la actividad comercial formal e informal ha tenido una profunda y profusa influencia (Delgadillo 2018).

Resalta que, en la actualidad, en lo que respecta a la jerarquía urbana de las principales localizaciones económicas, el Centro Histórico de la capital no ocupa un lugar de primer orden, pero pertenece a lo que se concibe como la ciudad central, un área constituida por cuatro alcaldías centrales¹ de la Ciudad de México, donde se concentran funciones preponderantes para el desarrollo de la vida de los habitantes urbanos, así como “numerosas actividades vinculadas a los sectores del comercio y de los servicios, de la administración pública o de las múltiples actividades del subempleo y autoempleo”, mismas que “resultan tener un fuerte poder de atracción para la movilidad cotidiana de la población del área metropolitana” (Coulomb 2012: 10).

¹ Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. En las dos últimas se encuentran partes del Centro Histórico de la ciudad.

Mapa 1. Centro Histórico de la Ciudad de México
Ubicación casos de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de datos etnográficos, Lizet Quintanilla (2025).

Diseño cartográfico: Valeria de Pina. Las ubicaciones son aproximadas y sirven únicamente para ejemplificar.

La localización de los cuatro casos de estudio en un centro histórico integrado a las dinámicas de una centralidad urbana no es una cuestión menor. Pues, en una ciudad como la capital mexicana, donde el desarrollo económico y urbano ha sido territorial y socialmente asimétrico y desigual, la localización se convierte en un factor decisivo de integración para los sectores vulnerables (Rasse y Letelier 2013) y adquiere una mayor dimensión si se toma en cuenta que la Ciudad de México, en menos de un siglo, desbordó sus límites y se convirtió en el núcleo de una de las megaurbes de Latinoamérica.²

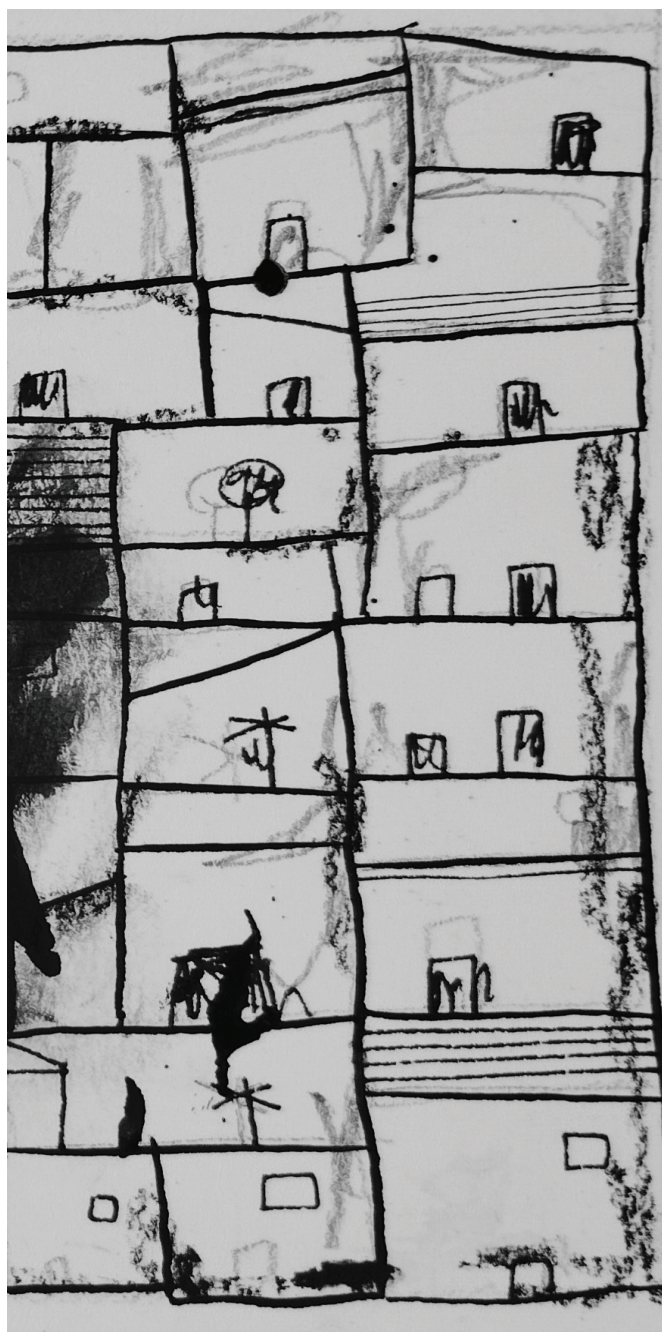
Este proceso de metropolización se dio sin que se revirtiera la marcada tendencia a privilegiar la concentración de las mejores condiciones de accesibilidad en sus zonas centrales, por lo que éstas son más rentables y ostentan valores del suelo y la vivienda altos, que se han vuelto incosteables para la población pro-

medio y, aún más, para la población de bajos y muy bajos ingresos, que está siendo expulsada a las cada vez más distantes periferias urbanas.

Hogaño, residir en las periferias de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), o en otros estados del centro y sureste del país, alejados de los epicentros económicos, tiene por correlato un aumento en la cantidad y recurrencia de los desplazamientos entre centralidades y periferias. Las enormes distancias entre los lugares de residencia y aquellos donde se concentran las oportunidades laborales han hecho que la movilidad sea un elemento más en la ecuación de la desigualdad social, que suma a las desventajas que sortean los sujetos (Giglia 2016), debido a los crecientes tiempos de traslado y al porcentaje de ingresos que un hogar debe destinar al transporte. Lo cual afecta todavía más la economía y calidad de vida de la población de menores ingresos (Negrete 2015).

² La Zona Metropolitana del Valle de México incluye a la Ciudad de México, a cuarenta y cinco municipios del Estado de México y a dos del estado de Hidalgo. Todo lo cual, en conjunto, congrega a más de veintidós millones de habitantes, ubicando a esta megaciudad como la más poblada del país y la séptima del mundo.

Es en este contexto del crecimiento periurbano de la ZMCM, territorial y socialmente excluyente, que en este artículo se tiene por primer objetivo visibilizar que las viviendas fragmentadas se insertan como alternativas residenciales de alquiler de bajo costo y en condiciones de penuria, pero localizadas en la centralidad, que más que responder a una demanda de techo responden a la necesidad de integración a la ciudad (Mora 2012, en Marín Toro 2017), presente en sectores populares que han sido marginados del territorio, pero tienen que desplazarse al centro capitalino para subsistir.



La relación entre desplazamientos de origen periférico y la vivienda precaria en los centros urbanos no es nueva en Latinoamérica, donde, desde principios del siglo xx, la localización del tugurio en los barrios históricos ha sido la forma tradicional de acceso residencial para los sectores más desfavorecidos (Carrión 1992). Sin embargo, con la tipología de viviendas fragmentadas que se presentará, se buscará, como segundo objetivo, demostrar que lo nuevo en estas viviendas es cómo la *lógica del tugurio* se reconfigura en espacios habitacionales aún más exigüos, donde la precariedad habitacional adquiere connotaciones distintas a las que se testimoniaron durante el siglo pasado.

Dicha reconfiguración de la lógica del tugurio, que da lugar a las viviendas fragmentadas, surge en un contexto particular, pues si bien el centro capitalino ha sido tradicionalmente asiento de los sectores populares y sus prácticas, desde décadas atrás estos sectores han visto menguadas sus posibilidades de acceso a esta centralidad histórica, y esto se debe a que, desde principios del siglo xxi, este territorio ha sido objeto de una serie de políticas públicas de rescate, mejoramiento y reordenamiento urbano con las que se ha buscado aprovechar sus características históricas y culturales, para atraer inversionistas, incentivar el desarrollo inmobiliario y turístico, y así producir un Centro Histórico renovado, atractivo para sectores nacionales y extranjeros con mayor poder adquisitivo (Delgadillo 2018; Moctezuma Mendoza 2021).

De ahí que el tercer objetivo de este artículo sea identificar el momento histórico en el que, de acuerdo con los casos de estudio, puede ubicarse el surgimiento de las viviendas fragmentadas para, por último, en un cuarto objetivo, visibilizar que estas opciones habitacionales de alquiler de bajo costo en el centro de la ciudad ya no sólo responden a la demanda de localización de los migrantes tradicionales, que en México son los pobres rurales e indígenas, sino que, a éstos se suman pobres urbanos originarios de los barrios céntricos, así como residentes de las periferias metropolitanas, que laboran en el centro de la ciudad y buscan reducir los costos de transportación.

Para avizorar lo anterior, y a fin de comprender la actual crisis del mercado de alquiler de vivienda de bajo costo que enfrenta la zona, y encontrar las claves del surgimiento de las viviendas fragmentadas en el centro de la ciudad, se revisará el proceso de deterioro urbano que sufrió el Centro Histórico de la Ciudad de México durante la segunda mitad del siglo xx, y las políticas que fueron implementadas a partir del año 2000 para su rescate.

En un segundo apartado se expondrá la metodología con base en la que se obtuvo la información que

sustenta este artículo. Luego, en un tercer apartado, se explicará cómo son configuradas las viviendas fragmentadas y por qué éstas suponen una reconfiguración de la lógica del tugurio, asimismo, se presentarán los casos de estudio que sustentan este trabajo y que servirán de base para las reflexiones finales.

Centro Histórico de la Ciudad de México: de la vecindad a la vivienda fragmentada

En la Ciudad de México, hasta 1940, ser inquilino era equivalente a vivir en el centro de la capital (Coulomb 1991). También era sinónimo de residir bajo un formato de alquiler de bajo costo y en condiciones de tugurización, por lo común conocido como vecindades. Sin embargo, pese a la proliferación de esta alternativa residencial entre los sectores populares, hoy día ha disminuido al grado de que está al borde de la extinción.

El ocaso de las vecindades guarda una relación estrecha con la pérdida sostenida de la función habitacional del centro de la ciudad durante la segunda mitad del siglo xx, e involucra la expulsión de su población residente, debido a un pronunciado descenso en la oferta de vivienda de alquiler de bajo costo (Suárez Pareyón 2010). De hecho, mientras en “1940, el 85% de los inquilinos de toda la ciudad habitaban en el centro, para 1991, esa cifra disminuyó a un 36%” (Coulomb 1991: 24). De forma paralela, en el perímetro B del centro, área de arraigo popular que ha mantenido mayores niveles de densidad en relación con el perímetro A, las viviendas de alquiler pasaron de 90% en 1970, a 32% en el año 2000. Asimismo, en esa misma área, en 1970 se contabilizaron 355 000 habitantes y poco más de 72 000 viviendas, y para el año 2000 se estimaron 200 000 habitantes y 36 000 viviendas menos (Suárez Pareyón 2010).

La pérdida de la función habitacional del centro, de su oferta de vivienda en alquiler y sus inquilinos, responde a causas múltiples interrelacionadas complejamente, pero que a grandes rasgos, incluye: 1) al proceso de expansión periférica, que dio acceso a vivienda en propiedad a inquilinos del centro y absorbió parte importante de la oferta de alquiler de bajo costo; 2) la implantación de programas de modernización de la ciudad, que conllevaron la demolición de miles de vecindades tugurizadas, para la traza de ejes viales y la construcción de conjuntos habitacionales

verticales, de costos inaccesibles para los inquilinos que fueron desplazados; 3) el nulo mantenimiento a los inmuebles en alquiler, que generó problemas estructurales y una degradación severa sobre las viviendas, lo cual se acrecentó tras el temblor de 1985; y 4), sobre todo, al proceso exacerbado de terciarización de los usos del suelo, que ha avanzado hasta la actualidad en detrimento del uso habitacional, por resultar más rentable para los propietarios de los inmuebles (Coulomb 2012; Delgadillo 2011; Moctezuma Mendoza 2021).

El impacto de estos procesos también derivó en la degradación física y de las condiciones de habitabilidad urbana del centro de la ciudad. De ahí que, a partir del año 2000, tras su nombramiento como zona de monumentos en 1980, y su declaración como Patrimonio de la Humanidad en 1987, el ya denominado Centro Histórico de la Ciudad de México fuera objeto de políticas y programas de renovación urbana comprendidos en lo que se ha denominado “el rescate del Centro Histórico”.

A grandes líneas, este rescate se ha guiado con base en dos directrices. Una orientada a la rehabilitación urbana y recuperación del patrimonio y espacios públicos, en particular en el perímetro A del Centro Histórico, donde se concentran mayores valores patrimoniales. Y, la otra, guiada bajo el objetivo de propiciar la redensificación habitacional, a partir de acciones habitacionales puntuales dentro del perímetro B, que es el área más poblada y degradada del centro (Delgadillo 2008).

Esta segunda directriz se enmarcó en una política habitacional denominada “regreso al centro”,³ que siguió dos rutas dirigidas sobre todo a promover la vivienda en propiedad: la del sector público que permitió la realización de 3 364 acciones habitacionales (entre construcción, rehabilitación o compraventa de viviendas) para sectores vulnerables que ya habitaban en el centro; y la del sector privado, que implicó la realización de 3 885 acciones habitacionales accesibles para sectores de mayores ingresos (Delgadillo 2008). De ahí que, “el regreso al centro” sólo fuera efectivo para sectores medios y altos, con la capacidad económica para acceder a la oferta de vivienda de los desarrolladores privados.

En general, estas acciones no han significado una mejora en lo que respecta a la oferta y acceso a vivienda con formatos de alquiler de bajo costo, para

³ Establecida en el Bando Informativo 2 del año 2000, que limitó la construcción de conjuntos mayores a 35 viviendas fuera de las cuatro alcaldías centrales, provocando un *boom* inmobiliario en la ciudad central que, entre otros efectos adversos, expulsó la vivienda para sectores de menores ingresos hacia las periferias.

los sectores populares de menores ingresos. Por el contrario, han producido efectos adversos que acrecientan sus desventajas, limitan su acceso e incluso amenazan la permanencia de aquellos habitantes no propietarios (Delgadillo 2008; Moctezuma Mendoza, 2021), ya que la aplicación de las políticas y programas de regeneración urbana y revalorización patrimonial, aunque no han actuado de manera homogénea en el conjunto del Centro Histórico, sí han producido una revalorización del mercado inmobiliario y una consecuente alza de los precios del suelo y de los costos de las viviendas en este territorio (Delgadillo 2016, 2018). También, han promovido una mayor participación de los intereses inmobiliarios en el mercado de alquiler habitacional del centro, a propósito de una política de revalorización que se ha encaminado a atraer pobladores de mayores ingresos, al turismo y a los turistas. Entonces, el alquiler de tipo residencial que subsiste en la zona se halla bajo la amenaza de ser redirigido para la atracción de sectores con mayor poder adquisitivo, interesados en la vida cosmopolita que promete un Centro Histórico renovado, además de que el proceso de terciarización de los usos de suelo no se ha frenado (Delgadillo 2011; Moctezuma Mendoza 2021).

En estas circunstancias, la conjunción entre políticas de “regreso al centro”, rehabilitación urbana, recuperación del patrimonio y espacios públicos en el Centro Histórico de la Ciudad de México ha dado lugar, en palabras de Moctezuma Mendoza (2021, 2016), a un *desvanecimiento de su configuración espacial popular*. Un proceso que exhibe las características de la gentrificación, pues se sustenta en la desterritorialización de los usos, prácticas, valores y significados de los sectores populares en el Centro, lugar que históricamente ha sido atractivo para éstos por las oportunidades que su localización brinda.

Es justo en este contexto del “desvanecimiento de la configuración espacial popular” que, entre 2005 y 2013, tres de los arrendadores⁴ de las viviendas fragmentadas que conforman nuestros casos de estudio comenzaron sus negocios de alquiler habitacional de fragmentos. La coincidencia del surgimiento de éstos con un periodo en el que las políticas de rescate del Centro Histórico ya comenzaban a surtir los efectos advertidos, parece ser indicativo de que la demanda de vivienda de alquiler de bajo costo existe, pero no está siendo atendida debido a la escasez de opciones.

Y es que, pese a la reducción de las alternativas de alquiler de bajo costo y los continuos embates dirigidos a las prácticas populares que se desarrollan en esta zona, el Centro Histórico de la Ciudad de México no ha dejado de ser significativo, vital y atractivo para los sectores populares que, desde las periferias urbanas o desde otros estados de la República mexicana, continúan arribando al mismo en busca de trabajo o incluso para desarrollar actividades económicas de subsistencia.

Por tal motivo, se plantea que la disminución de la oferta de alquiler de vivienda de bajo costo, al converger con la aún existente demanda de espacios habitacionales por parte de sectores de bajos recursos que arriban al centro de la ciudad, genera un nicho de mercado que se está cubriendo mediante el alquiler de viviendas fragmentadas, desarrollado por nuevos arrendadores con un perfil muy peculiar. Se trata de personas pertenecientes a los sectores populares, que son propietarios o posesionarios de departamentos o cuartos en el Centro Histórico, a los que accedieron gracias a procesos de ocupación posteriormente formalizados, mediante transacciones de compraventa o por herencias en situación de intestado, que tuvieron lugar durante el periodo en el que el centro de la ciudad presentó mayores niveles de degradación. Son arrendadores que no están en posibilidad de alquilar sus viviendas de manera formal, ya sea por la situación legal o condición material exigua de sus inmuebles, o incluso porque habitan en ellos. Sin embargo, insertándose en el mercado informal de alquiler y mediante la fragmentación habitacional como estrategia de arrendamiento, sí han conseguido conformar una oportunidad de negocio, que por lo regular les sirve para complementar sus ingresos.

Así, mientras las vecindades sucumben, se promueve la verticalización residencial⁵ y la vivienda en propiedad, y el mercado de alquiler en el centro de la ciudad, comandado por grupos inmobiliarios y rentistas de ingresos más altos, se decanta por atraer turistas o inquilinos con mayor poder adquisitivo. A su vez, el mercado informal de alquiler de fragmentos, liderado por los sectores populares para los sectores populares, abre una puerta de acceso a la centralidad para personas de bajos y muy bajos recursos. Aunque lo hace con base en una lógica económica popular que acrecienta la penuria habitacional, pues, a mayor fragmentación, mayores ganancias.

⁴ Aunque no se contactó al cuarto arrendador, el inquilino que proporcionó la información sobre esa vivienda fragmentada residió allí desde 2005, lo que sugiere que ese negocio también pudo activarse en el mismo periodo.

⁵ Es decir, la construcción de edificios residenciales de altura que resulta en la intensificación del uso del suelo. La tipología habitual de esta tendencia es la vivienda en departamentos (Vergara Vidal 2020).

Metodología

La tipología de viviendas fragmentadas que sirve de base a este artículo y se presenta a continuación se re-toma de una investigación doctoral más amplia, que se sustentó en un trabajo de campo de tipo etnográfico efectuado entre 2015 y 2019. Los casos de estudio fueron ubicados mediante contactos forjados con anterioridad en el territorio en cuestión y se seleccionaron en función de dos criterios perfilados como consustanciales al fenómeno: uno, que fueran viviendas subdivididas para habitarse bajo formatos de cohabitación; y dos, que se arrendaran mediante transacciones de tipo informal.

Durante el trabajo de campo se privilegió el desarrollo de observación participante en el interior de las viviendas seleccionadas, así como el establecimiento de contactos, charlas y entrevistas con arrendadores e inquilinos en torno a los itinerarios residenciales de éstos y las formas en que se organizaba la vida dentro de las viviendas. Sin embargo, debido a que cada vivienda contaba con sus propias dinámicas, el acceso a éstas y a los interlocutores fue diferencial y exigió flexibilidad al momento de recopilar los datos.

En el caso del alquiler de piso para dormir, mi acceso se dio a través de la arrendadora, quien durante cuatro meses me permitió acceder a su vivienda fragmentada para realizar observación de las dinámicas internas y entrevistarla. Para conocer el alquiler de cuartos implementados, incursioné realizando labores de limpieza dominicales, durante un periodo de siete meses, bajo el consentimiento del arrendador quien tenía conocimiento de mis motivaciones de investigación. En el caso del alquiler de camas, mi principal contacto fue un inquilino, con quien sostuve por un año una serie de entrevistas etnográficas gracias a las cuales reconstruí las características y dinámicas del espacio habitado por él. Y, por último, en cuanto al alquiler de habitaciones y habitaciones implementadas amuebladas, arrendé una habitación donde me establecí durante poco más de un mes.

El resultado final de este trabajo de campo fue amplio y complejo. Pero para este artículo sólo tomaré de manera general algunos de los datos obtenidos en torno a los aspectos de las viviendas, sus dinámicas de uso y los perfiles de arrendadores e inquilinos.

La vivienda fragmentada como estrategia de arrendamiento (casos de estudio)

Las viviendas fragmentadas son el resultado de un proceso de fragmentación habitacional que consiste en dividir una vivienda en la mayor cantidad de fragmentos posibles, para albergar en ésta a más de una unidad familiar.⁶ De acuerdo con nuestros casos de estudio, este proceso tiene lugar en departamentos, cuartos, o cuartos-bodegas, que pueden ser divididos con barreras o sin barreras.

La fragmentación con barreras se configura por medio de la implementación de límites en el interior de la vivienda y entre las distintas habitaciones, que se adaptan con diversos materiales: telas, lonas, cartón, madera, tabique. Mientras que, en la fragmentación sin barreras, no existen límites entre el espacio habitacional que ocupa una unidad familiar y otra, pues los límites dependen de acuerdos de palabra establecidos entre un inquilino y un arrendador, y lo que se establece es el uso de una cama o una porción de piso.

La fragmentación habitacional en sus dos connotaciones es concebida como una estrategia de arrendamiento, ya que es desarrollada por el propietario o posesionario⁷ de la vivienda, que a su vez es el arrendador, quien busca disponer una mayor cantidad de espacios habitacionales para ofertar a un costo bajo, pero a más personas, consiguiendo así multiplicar una ganancia baja que, en suma, hace del alquiler de una vivienda un negocio más redituable.

Tanto las estrategias de fragmentación habitacional, como sus resultados –las viviendas fragmentadas– se insertan en lo que Carrión definió como “la lógica del tugurio”. Ésta responde a la demanda masiva de vivienda en áreas centrales urbanas, sobre todo bajo formatos de inquilinato de costos relativamente baratos, y se distingue por una oferta residencial basada en una aguda subdivisión del espacio y una utilización intensiva de los soportes materiales, que dan lugar a situaciones residenciales en condiciones de deterioro y hacinamiento (Carrión 1992).

En México, la lógica del tugurio halló su expresión más icónica en las vecindades, y en otros países de Latinoamérica se manifiesta en el *inquilinato* o el *conventillo*. Por lo común se reconoce que actúa so-

⁶ Estas unidades familiares pueden ser de tipo unipersonal o resultar del conjunto de personas emparentadas entre sí por consanguinidad o por alianza matrimonial.

⁷ Es decir, aquella persona que no es propietaria legal del inmueble, pero ejerce poder sobre el mismo llevando a cabo actos de uso y goce.

bre dos soportes materiales diferentes: *a*) la “vivien-da-tugurio” o “el tugurio clásico”, que son viviendas o casonas antiguas, concebidas para uso unifamiliar o multifamiliar, que se subdividen en múltiples cuartos o departamentos y casi siempre corresponden a las áreas centrales; y *b*) el “patio-tugurio” o “nuevo tugurio”, que son unidades habitacionales conformadas por múltiples cuartos construidos en torno a un patio central, y es usual que se ubiquen en los contornos contiguos al centro de la ciudad (Carrión 1992; Rodríguez y Villavicencio 1987).

Si bien esta distinción del tugurio puede tener variantes en diferentes países de la región, más allá de éstas, lo que resultó novedoso para este trabajo fue cómo esa lógica del tugurio se replica en diversos soportes materiales y de tamaño mucho más reducido. Pues, como veremos con la exposición de los casos, ahora lo que se fragmenta no es una casa o un edificio, sino un cuarto o un departamento. Por consiguiente, se constituye un mercado de alquiler de espacios habitacionales donde lo que se arrienda es la fracción, de aquello que en el pasado fue la fracción de una vivienda tugurizada.

Alquiler de piso para dormir

En el barrio de La Merced, en un edificio antiguo que conserva elementos que permiten catalogarlo con valor patrimonial, Cristina, una mujer indígena, adulta mayor, viuda y originaria de Puebla, es dueña y

residente de un departamento. Su acceso a esta vivienda en la década del 2000 se dio tras la ocupación informal de un inmueble en estado de abandono, regularizada en esos mismos años a través de un programa efectuado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).

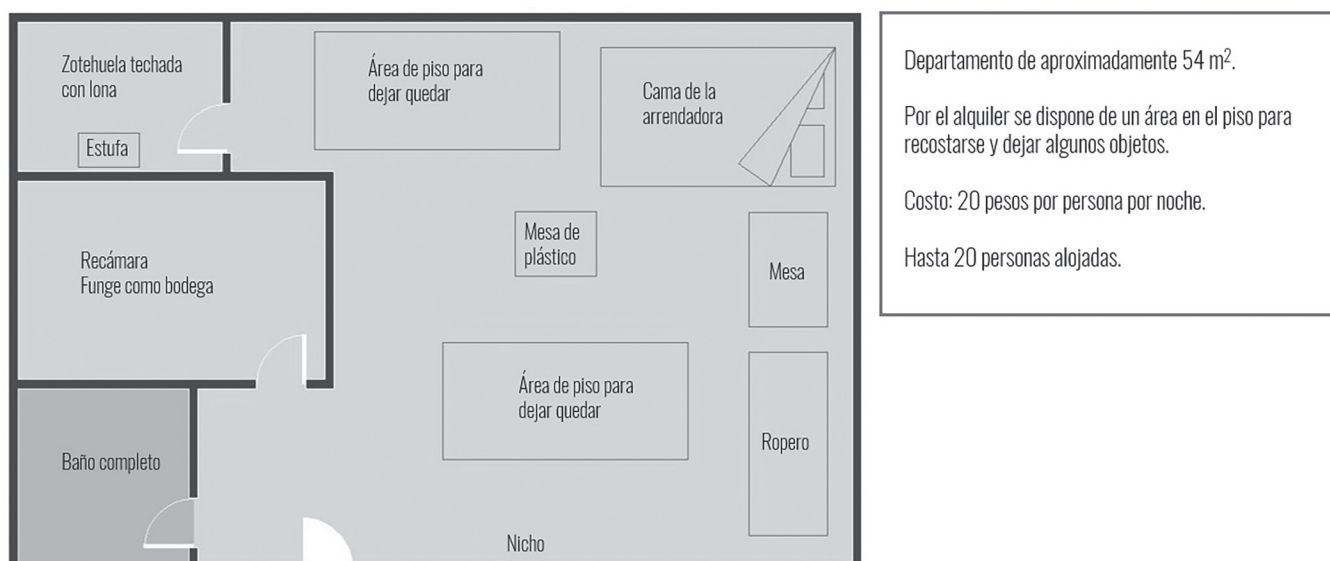
Cristina, quien paga la hipoteca del departamento en el que reside ella sola y que enfrenta problemas de salud que le imposibilitan trabajar, obtiene recursos económicos mediante una práctica que ella denomina como “dejar quedar”, la cual consiste en alquilar pedazos de piso sobre las áreas libres dentro de su vivienda.

El departamento de Cristina mide cerca de 54 metros cuadrados, cuenta con un dormitorio, estancia, zotehuela y un baño completo. El dormitorio es utilizado como una bodega, donde, por un cobro, ella permite que distintos comerciantes ambulantes de la zona de la Merced guarden sus mercancías y los enseres que utilizan para la vendimia.

La estancia del departamento, que es más amplia, funge como habitación principal. Ahí está la cama donde Cristina suele estar postrada, así como su escaso mobiliario: dos mesas pequeñas, una de madera y otra de plástico, y un ropero grande. También ahí, Cristina arrienda el espacio libre alrededor de su cama, pedazos de piso donde sus inquilinos se enrollan para pasar la noche, y donde llegué a contabilizar hasta veinte inquilinos (véase esquema 1).

Cuando hice el trabajo de campo, un pedazo de piso dentro de esa vivienda fragmentada tenía un

Esquema 1. Departamento de Cristina



Fuente: Elaboración propia a partir de datos etnográficos. Lizet Quintanilla (2025).

Nota: El esquema no tiene escala y sus dimensiones son aproximadas.

costo de veinte pesos por persona por noche. Por esa cantidad, los inquilinos obtenían una porción de suelo, sobre la que colocaban cartones, cobijas, incluso algunos alineaban varios huacales para adaptar una especie de cama. Ahí mismo resguardaban sus pertenencias, por lo general contenidas en bultos, mochilas o bolsas plásticas. Asimismo, podían acceder a la red de luz eléctrica, al baño y a un lavadero ubicado en la zotehuela, ambos con agua corriente.

Estos inquilinos eran en su mayoría indígenas del mismo pueblo ubicado en la sierra de Puebla, que arribaban a la vivienda por indicación de algún conocido. Entre éstos, había hombres en edad laboral que llegaban en solitario a la zona de la Merced, atraídos por las opciones de trabajo, y que se desempeñaban en labores de baja escala como veladores, peones o ayudantes en general en los negocios de la zona, o como diableros y cargadores en el área.

Su paso por esta vivienda fragmentada era temporal-cíclico y correspondía al tipo de movilidad pendular que practicaban como estrategia de sobrevivencia: viajaban de sus lugares de origen para trabajar por unos meses en el centro de la capital y reunir algunos ahorros, luego regresaban a sus pueblos, igualmente por unos meses, para más adelante retornar de nuevo al centro de la ciudad y laborar.

A esta vivienda fragmentada, y bajo el formato de residencia temporal-cíclica y correspondiente a una movilidad pendular, también llegaban grupos familiares de hasta diez integrantes, constituido por varias mujeres con sus respectivos hijos y algunos varones, que se trasladaban de sus lugares de origen al centro capitalino cada que el calendario escolar marcaba un periodo vacacional. Durante sus estancias, se disgregaban en las áreas públicas y medios de transporte como el metro, para practicar el limosneo. Práctica de subsistencia que les permitía juntar dinero para complementar sus ingresos y sostener sus actividades al regresar a su tierra, así como pagar el costo del alquiler de piso y comprar los boletos de autobús para regresar a sus comunidades y en el siguiente periodo vacacional volver a la capital.

Alquiler de cuartos implementados

En el barrio de la Merced se yergue una amplia edificación, integrada por accesorias comerciales, departamentos para uso habitacional y tres edificios internos, cada uno de dos plantas con hileras de diez cuartos-maduradoras, que se concibieron para almacenar y preservar frutas y verduras, cuando este barrio era el epicentro del comercio mayorista del país.

Cuartos-maduradoras que ahora son, casi todos, de uso habitacional.

En esa gran edificación, Gamaliel, originario de Puebla y padre de una familia compuesta por seis personas, tenía bajo su posesión tres cuartos-maduradoras y una accesorio comercial. Propiedades que fueron de su padre y estaban en situación de intestado y bajo disputa legal. Uno de los cuartos lo ocupaba para residir con su familia y en otro organizó un negocio de alquiler de cuartos implementados.

El cuarto-maduradora donde arrendaba las habitaciones mide 36 metros cuadrados aproximadamente, y su interior está fragmentado con barreras en siete habitaciones: cuatro del lado izquierdo de un estrecho pasillo, resultado de la fragmentación habitacional, y tres del lado derecho. Seis implementadas con muros y puertas de triplay, y una con bastidores cubiertos con lonas. Además, en el interior del cuarto, se adaptó un baño con paredes de tabique y puerta de madera, provisto con un inodoro y un lavabo y, en el exterior, un lavadero para uso exclusivo de los inquilinos, todos con agua corriente.

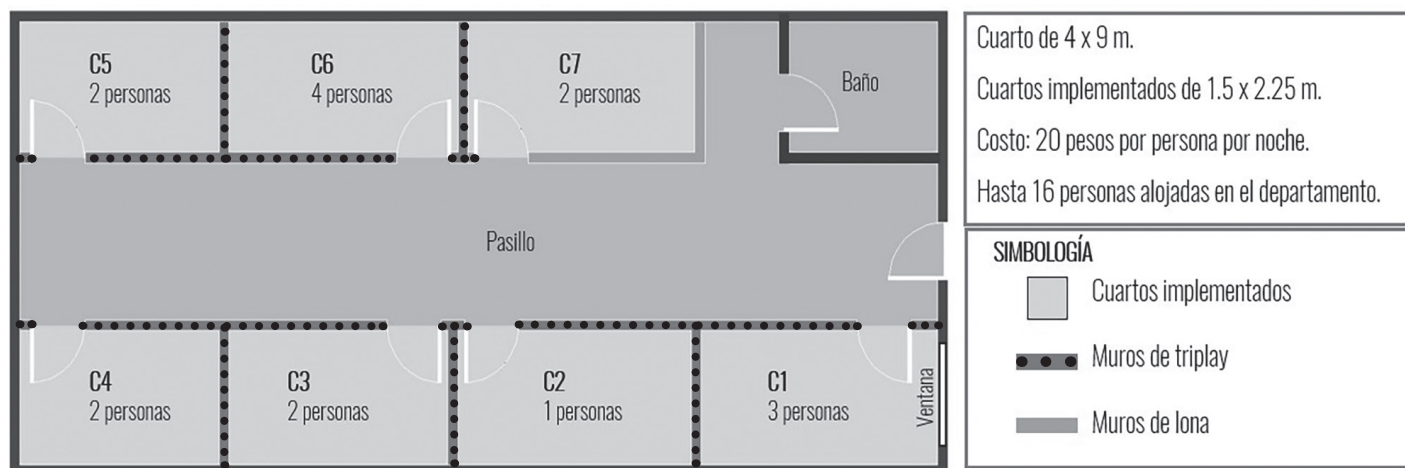
Aunque las siete habitaciones se adaptaron intentando mantener las proporciones, tienen diferente tamaño por el propio proceso arbitrario de fragmentación. Aun así, puede establecerse que, en promedio, cada una tiene la forma de un rectángulo de más o menos tres metros cuadrados (véase esquema 2).

Las disimilitudes entre las condiciones de las habitaciones (tamaño y tipo de material) no marcan diferencia en el precio del alquiler, cuyo costo era indistintamente de 20 pesos por persona por noche. Por ese precio, los inquilinos tenían derecho a utilizar sus habitaciones –donde se acostaban sobre el suelo entre cartones y cobijas–, podían disponer del baño con agua corriente –donde se bañaban a jicarazos–, y podían usar el lavadero. Además, tenían acceso a la red de luz eléctrica y, por un pago adicional de 20 pesos mensuales, obtenían acceso al internet.

Casi todos estos inquilinos eran indígenas provenientes de Chiapas, Puebla y Oaxaca, pero prevalecían los chiapanecos hablantes de tzotzil. Todos ellos arribaban al centro de la ciudad en busca de trabajo, y se empleaban ante todo en la zona de la Merced: los hombres como estibadores, veladores o ayudantes en general en negocios establecidos, también como ayudantes en negocios informales semifijos o ambulantes; las mujeres, en trabajos asociados con la elaboración de alimentos en puestos ambulantes, cocinas económicas o restaurantes de comida típica.

La modalidad de residencia de los inquilinos en esta vivienda fragmentada y su tipo de movilidad depende de las razones que los motivan a buscar tra-

Esquema 2. Cuarto madurador de Gamaliel



Fuente: Elaboración propia a partir de datos etnográficos. Lizet Quintanilla (2025).

Nota: El esquema no tiene escala y sus dimensiones son aproximadas.

bajo en la capital. Los que requieren ahorrar para enfrentar alguna eventualidad viven en el lugar de manera temporal, por meses y hasta por un año, y luego retornan a sus pueblos sin planes de volver.

Y aquellos cuyo trabajo en el centro es su forma de subsistencia –que cuando hice trabajo de campo eran casi todos– residen en la vivienda fragmentada de forma temporal-cíclica y mantienen un tipo de movilidad pendular. Trabajan por meses en el centro, luego regresan a su pueblo para dejar dinero, asistir a alguna fiesta, compromiso religioso o comunitario y, pasadas unas semanas o meses, vuelven a La Merced, a la misma vivienda fragmentada, por otra temporada. Estas estancias de recurrencia cíclica representan una forma de habitar pendular que pueden sostener por años, pues algunos grupos familiares de inquilinos reportaron llevar hasta cuatro y seis años con esa dinámica.

Alquiler de camas

En la zona norte del Centro Histórico, en las inmediaciones de la plaza Garibaldi, hay una construcción constituida por cuatro edificios con tres plantas cada uno, que en conjunto aglutinan varias decenas de departamentos destinados casi en su totalidad para uso habitacional. Dentro de uno de esos departamentos se desarrolla el alquiler de camas. Una modalidad bajo la que residía desde diez años atrás Alfredo, un adulto mayor originario de Guerrero, que llegó a la Ciudad de México en la década de 1960 y quien fue mi principal contacto en ese lugar.

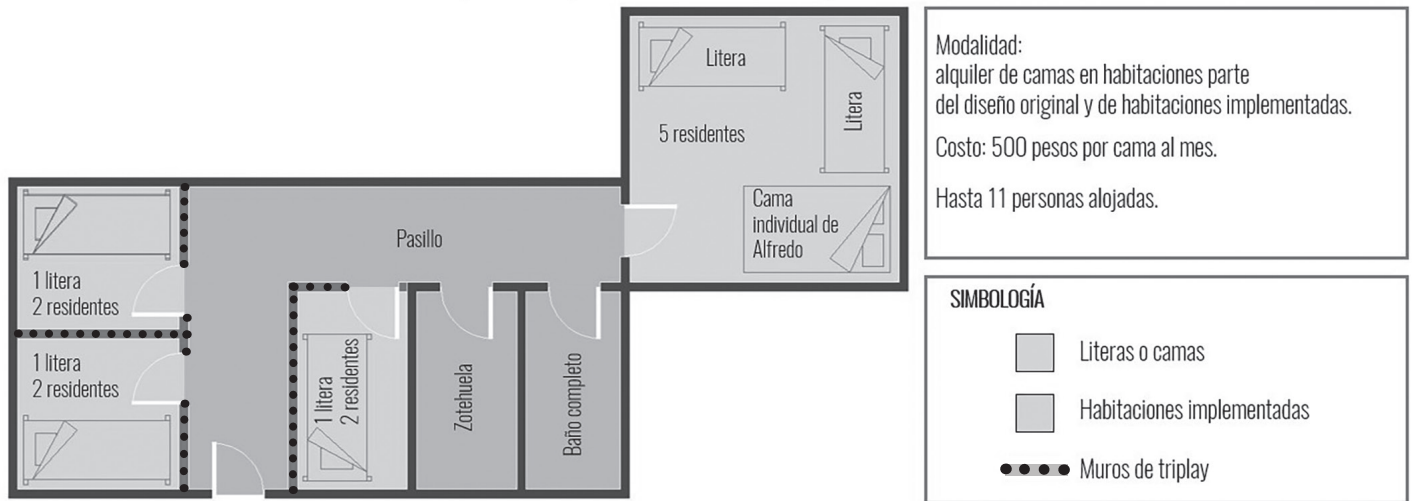
Dicho formato de alquiler fragmentado fue constituido por el propietario y arrendador de ese departa-

mento, quien dispuso la mayor cantidad posible de camas en el lugar de acuerdo con la siguiente lógica: en la habitación principal, que era parte del diseño original del departamento, colocó dos literas y una cama individual para albergar hasta cinco personas; mientras que, en la estancia del departamento, montó tres habitaciones pequeñas, con muros y puertas de triplay, cada una de las cuales amuebló con una litera, para albergar a dos personas por habitación. En total, en esa vivienda se podían alojar hasta once personas simultáneamente (véase esquema 3).

Además de las habitaciones dotadas con camas, en este departamento hay una zotehuela con lavadero y un baño completo, ambos con agua corriente. Asimismo, según Alfredo, el baño cuenta con un boiler para proporcionar agua caliente; sin embargo, debido a que el gas para encenderlo debe ser comprado por los inquilinos y es difícil que se pongan de acuerdo, éstos suelen bañarse con agua fría.

Alfredo llegó a vivir a ese lugar en 2005, cuando la renta de una cama, que sólo podía ser ocupada por una persona, era de 350 pesos mensuales. Para el 2018, el precio aumentó a 500 pesos y, de modo sorpresivo, para el año 2025 se mantenía en la misma cantidad. Por ese precio, que se cobra igual sin importar el tipo de cama o las características de la habitación, los inquilinos tienen acceso al departamento, a la cama que les es asignada, al baño compartido, a la zotehuela y a la red de luz eléctrica.

Respecto a los inquilinos, éstos son por lo general hombres, originarios de otros estados de la República mexicana o residentes en las periferias de la ZMCM, cuyo trabajo se relaciona con la dinámica musical, festiva y nocturna de la Plaza Garibaldi. Por lo tanto,

Esquema 3. Departamento donde Alfredo alquila una cama

Fuente: Elaboración propia a partir de datos etnográficos. Lizet Quintanilla (2025).

Nota: El esquema no tiene escala y sus dimensiones son aproximadas.

sus jornadas laborales suelen ser más intensas los fines de semana, cuando la concurrencia es más amplia y las actividades se extienden hasta altas horas de la madrugada. De ahí que, para muchos de estos trabajadores, surgiera la necesidad de contar con un espacio habitacional a unos cuantos pasos del lugar donde laboran.

Entre los inquilinos de este departamento fragmentado estaba Alfredo, que residía de manera fija en el lugar y que trabajaba a unos cuantos pasos del mismo como cuidador en unos baños públicos. De igual forma, había mariachis y músicos nortños que vivían en otros estados del país y viajaban para trabajar en la Plaza Garibaldi durante meses, temporadas que se repetían cíclicamente y que se basaban en una movilidad pendular.

Además, estaban los casos más comunes, protagonizados también por músicos mariachis, nortños y de tríos, así como por otras personas que se dedicaban al comercio ambulante sobre la Plaza, quienes residían en la periferia urbana y alquilaban una cama para pernoctar los fines de semana. Estos últimos, tienen una forma de habitar pendular, constituida con base en un ir y venir semanal entre su residencia y el lugar arrendado cerca del trabajo, la cual ya es habitual y constituye parte integrante de su vida.

Alquiler de habitaciones amuebladas

También en el norte del Centro Histórico, a una calle de la Plaza Garibaldi, en un conjunto habitacional conformado por dos edificios, había un departamento

que era propiedad de Matías, un adulto mayor originario de Jalisco que migró en la década de 1970 a la Ciudad de México, para ejercer el oficio de mariachi.

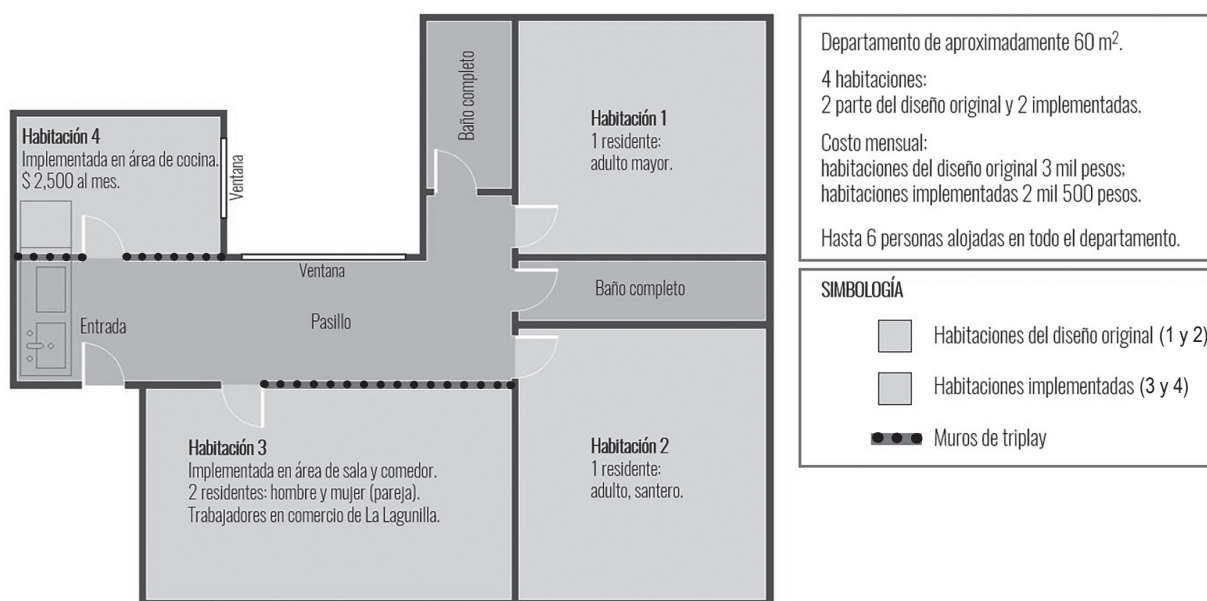
Este departamento fue comprado por Matías en 1990, tras el temblor de 1985. Y en la década del 2000 fue utilizado por éste para organizar un negocio de alquiler de habitaciones, cuyas ganancias destina para su manutención y la de su esposa, con quien vive en otra colonia ubicada en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

El departamento de Matías carece de áreas comunes. Éstas fueron readaptadas y cerradas con madera triplay, para hacer más cuartos. Así, el departamento cuenta con cuatro habitaciones: dos, parte del diseño original, y dos más que fueron acopladas por él mismo. Una de estas últimas está en el lugar que antes ocupó una cocina y una pequeña zotihuella; y la otra en el área que debió ser una estancia. Además hay en el departamento un pasillo largo y angosto, producto del proceso de fragmentación, así como dos baños completos para uso compartido (véase esquema 4).

Cabe destacar que todas estas habitaciones se hallan amuebladas, aunque de manera rudimentaria y según el tamaño de la habitación en cuestión. Las dos habitaciones que eran parte del diseño original tienen hasta dos camas y clósets amplios, así como algún buró o mesa. Y aquellas que fueron adaptadas están amuebladas con una cama y alguna cajonera o estantería donde almacenar ropa u otras pertenencias.

Durante el tiempo de esta investigación, el costo de los cuartos en este departamento dependía del tipo de habitación al que se accediera. Las que eran par-

Esquema 4. Departamento de Matías



Fuente: Elaboración propia a partir de datos etnográficos. Lizet Quintanilla (2025).

Nota: El esquema no tiene escala y sus dimensiones son aproximadas.

te del diseño original costaban 3000 pesos mensuales, mientras que las adaptadas valían 2500 pesos al mes. Por ese precio, podían residir en una habitación hasta tres personas (si el número de camas de la habitación lo permitía). También se tenía acceso a la red de luz eléctrica, a cualquiera de los dos baños completos, que podían ser usados indistintamente, y que contaban con agua corriente y estaban dotados con calentadores y combustible (gas), que proveían agua caliente en la ducha.

Respecto a los inquilinos, éstos solían ser hombres que laboraban en algún oficio o trabajo relacionado con la dinámica de divertimento nocturno propio de la Plaza Garibaldi, por lo que utilizaban el espacio para pernoctar los fines de semana, cuando su trabajo se prolongaba hasta altas horas de la madrugada y les era complicado volver a casa. Ellos practicaban una forma de habitar pendular entre su residencia en las periferias de la ZMCM y el espacio arrendado cerca del trabajo, la cual ya era parte de su vida cotidiana.

También había personas (hombres y mujeres) que migraban a la ciudad desde algún estado de la república en busca de trabajo, y que se empleaban en la zona comercial Garibaldi-Lagunilla en el comercio informal, o en negocios establecidos dentro del perímetro A del Centro Histórico, como afanadores o meseros, cuyas estancias eran temporales. Sin embargo, abandonaban estos espacios habitacionales cuando encontraban alguna opción más económica.

Asimismo, en el lugar vivía de forma fija un hombre adulto mayor, antiguo habitante del centro de la ciudad, quien laboraba en un local dentro de un mercado ubicado en la zona de La Lagunilla.

Reflexiones finales: las viviendas fragmentadas y sus condiciones de habitabilidad

El interés final de este artículo radica en superar un análisis limitado a las condiciones materiales de una vivienda, y poner la mirada en su funcionalidad, es decir, en sus condiciones de habitabilidad, entendidas como la función de un cierto espacio en relación con sus habitantes (Giglia 2012). Lo cual, parafraseando a Turner (2018), y en el caso de las viviendas fragmentadas, involucra ir más allá de sus carencias notorias, para desentrañar *lo que éstas hacen por la gente* que las arriendan y quienes las habitan.

En el contexto de metropolización de la Ciudad de México, caracterizado por expulsar la pobreza hacia las periferias y concentrar el capital en las centralidades, la habitabilidad de una vivienda fragmentada no se circunscribe a las cuatro paredes de una habitación, más bien se manifiesta en aquello que su localización brinda a las personas, a la hora de acceder a una centralidad histórica y a las oportunidades económicas y laborales que ésta supone.

En ese sentido, las viviendas fragmentadas, cuya existencia es indisociable de su localización, cumplen una función doble, según dos distintas relaciones: la de los arrendadores y la de los inquilinos.

Desde la perspectiva de los inquilinos, y como se evidenció en cada caso, estas viviendas cumplen una función de localización y de acceso a una centralidad urbana, para ciertos sujetos pertenecientes a los sectores populares, ya sean adultos mayores habitantes de los barrios céntricos que laboran en éstos, y residen de fijo en las viviendas fragmentadas a falta de otras opciones en el área, o, como es más común, se trate de personas de origen rural e indígenas, o habitantes de la periferia metropolitana, que necesitan desplazarse desde sus lugares de origen, para acceder a una zona de la ciudad que ostenta un lugar privilegiado dentro del amplio entramado de dinámicas espaciales, sociales y económicas que acaecen en una megaurbe como la capital mexicana.

Por otro lado, desde la perspectiva de los arrendadores, estas viviendas posibilitan la configuración de un negocio redituable, sobre soportes materiales que, bajo otros formatos y otros mercados de alquiler, difícilmente serían redituables. Y es que, en el mercado de viviendas fragmentadas, que sigue la lógica del tugurio, aquello que los arrendadores pueden usufructuar no son las condiciones de sus viviendas, sino su valor en función de su localización.

La relación entre localización y viviendas precarias en alquiler no es nueva en México ni en otros países de Latinoamérica, donde, los tugurios ubicados en los barrios céntricos durante el siglo xx fueron refugio y puertas de acceso a las grandes ciudades para ciertos sectores empobrecidos que tuvieron que migrar a fin de integrarse a los núcleos urbanos.

Pero, lo que sí es novedoso es cómo, en un contexto de implantación de políticas para el rescate del Centro Histórico, que ha propiciado la desterritorialización de las prácticas populares e incentivado el desarrollo de mercados de alquiler que se inclinan por atraer turistas e inquilinos con mayor poder adquisitivo, también surgen arrendadores pertenecientes a los sectores populares, que retoman la lógica del tugurio, la reinventan y readaptan, para impulsar negocios de alquiler de fragmentos habitacionales acordes a sus circunstancias, a las de los inquilinos y a los cambios espaciales que ha sufrido esta área de la ciudad.

Y es que, como ya se dijo, las viviendas fragmentadas exhiben procesos de tugurización, ahora inscritos en cuartos y departamentos donde la subdivisión cobra dimensiones aún más exiguas; pero, también, muestran cómo las prácticas populares de arrendamiento y habitacionales se adaptan a los procesos de

verticalización, a las tendencias constructivas que apuestan por la vivienda mínima y a la escasez del mercado de alquiler de vivienda de bajo costo en la zona.

Esa capacidad adaptativa de la fragmentación habitacional, en cuanto práctica de arrendamiento popular, no se limita a la subdivisión de un espacio mínimo para conformar un negocio. Paralelamente involucra la creación de microórdenes habitables, que exhiben configuraciones diversas según sus condiciones materiales, formatos de fragmentación y de alquiler, reglas de uso y de cobro, que de igual modo se estructuran en relación con las necesidades y movi- lidades de los inquilinos.

En suma, el arrendamiento de las viviendas fragmentadas es una práctica flexible que se amolda a los intereses de los arrendadores, a las necesidades de los inquilinos y a las dinámicas espaciales que acaecen en el entorno de éstas. Tal vez esa flexibilidad, aunada a su localización y al hecho de que su arrendamiento no requiere más requisitos que el pago de la renta, son las principales virtudes de las viviendas fragmentadas.

Asimismo, hay que tener en cuenta que, en las viviendas fragmentadas, la explotación del valor de la localización tiene un límite –marcado por las condiciones materiales de las viviendas, que toleran hasta un cierto grado de subdivisión– y, por el lado de los inquilinos, que toleran hasta un cierto rango de precios. Destaco lo anterior para denotar que estos negocios de alquiler, desarrollados por los sectores populares y para los sectores populares, permiten generar ganancias que sirven a los arrendadores para subsistir, a veces para complementar o, si acaso, mejorar sus ingresos económicos, pero que están lejos de constituir una fuente de enriquecimiento.

Además, en lo concerniente a las condiciones de hacinamiento, derivadas de formatos residenciales en cohabitación, resalta que el cohabitar ha sido tradicionalmente una estrategia popular, donde compartir el espacio residencial permite reducir el gasto que implica acceder a una vivienda. En Latinoamérica, distintos trabajos han dado cuenta de cómo estas estrategias de cohabitación se sustentan en redes de apoyo familiares, amicales o de compadrazgo (Lomnitz 1975; García García y Módene 2021; Margarit *et al.* 2022). No obstante, en las viviendas fragmentadas, la cohabitación deja de ser resultado de una estrategia de ayuda mutua entre conocidos y sustentada en lazos sociales, y adquiere la forma de una práctica que, una vez reelaborada por el arrendador bajo criterios lucrativos, es mercantilizada y se materializa como elemento de una estrategia de arrendamiento.

Con todo, resalta que, más allá del hacinamiento que pueden experimentar los inquilinos, en estas viviendas se incluye en el costo del alquiler el acceso a servicios sanitarios, drenaje, agua potable y a la luz eléctrica. Condiciones que debe presentar cualquier espacio habitacional pero que, en el caso de la luz y el agua, suelen cobrarse aparte.

Igualmente, en lo que respecta al orden e higiene dentro de estas viviendas, cabe agregar que los arrendadores ejercen un fuerte control sobre los usos de los espacios habitacionales por parte de los inquilinos. Un control que entre otras cosas busca mantener ciertas condiciones de higiene, así como evitar o desarticular los conflictos que se desatan entre inquilinos.

Por último, cabe aclarar que no pretendo defender las condiciones habitacionales precarias en las que se desenvuelven las viviendas fragmentadas, tampoco obviar las problemáticas que éstas suponen para sus habitantes y para la ciudad en general. Más bien trato de visibilizar que dichas problemáticas no surgen de estas prácticas habitacionales en sí, sino que son resultado de las formas en que la injusticia y la desigualdad socioterritorial se imbrican con las reglas del mercado, y se hacen parte operativa en el acceso a la vivienda en una megaurbe como la de la Ciudad de México, donde las zonas con mejor ubicación suelen reservarse para los sectores de mayores ingresos.

Fuentes

- Carrión, Fernando. 1992. "Lógica del tugurio". *Panorama. Banco Central del Ecuador*, 2ª época, núm. 3: 52-59.
- Contreras, Yasna. 2017. "De los 'gentries' a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago". *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, núm. 43: 115-141.
- Coulomb, René. 1991. "Introducción. La vivienda en renta, el 'problema de la vivienda' y su resolución histórica". En *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*, coordinado por René Coulomb, 9-48. México: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.
- Coulomb, René. 2012. "El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable (elementos para el proyecto de investigación 'Hábitat y Centralidad')". En *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable*, coordinado por René Coulomb, María Teresa Esquivel Hernández y Gabriela Ponce Sernicharo, 17-57. Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Delgadillo, Víctor. 2008. "Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006". *Economía, Sociedad y Territorio* 7, núm. 28: 817-845.
- Delgadillo, Víctor. 2011. *Patrimonio Histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Ciudad de México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Delgadillo, Víctor. 2016. "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida". *Revista INVI* 31, núm. 88: 101-129.
- Delgadillo, Víctor. 2018. "Turismo y patrimonio. Cincuenta años de 'rescate' del Centro Histórico de la Ciudad de México". *Estudios Críticos del Desarrollo*, núm. 14: 141-170.
- García García, Diva Marcela y Juan Antonio Módene. 2021. "Modelización de la cohabitación de hogares en la informalidad urbana". *Territorios*, núm. 45: 1-21. doi: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.9943>.
- Giglia, Angela. 2012. *El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación*. Ciudad de México: Anthropos/Universidad Autónoma Metropolitana.
- Giglia, Angela. 2016. "Marginalidad, precariado y marginalidad avanzada: definiciones teóricas y realidades empíricas desde distintos contextos socio-espaciales en la ciudad de México". *Territorios*, núm. 35: 59-80.
- Henríquez Santander, Macarena. 2019. "Habitar(es) informal(es): análisis sobre el habitar en tugurios y campamentos de las ciudades de Iquique y Alto Hospicio". Tesis de Arquitectura. Universidad de Chile.
- Hernández Ávila, Emmer Antonio. 2021. "Estado de bienestar y vivienda digna: cuestiones sobre los hogares colmena en España". *Hechos y Derechos*, núm. 63. <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/hechos-y-derechos/article/view/15987/16816>.
- Li, Chenqi. 2025. "Arquitectura flexible, vidas comprimidas. Una mirada crítica a la vivienda mínima en contextos de alta densidad urbana". Trabajo final de grado. Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. <https://hdl.handle.net/2117/450964>.
- Lomnitz, Larissa Adler de. 1975. *Cómo sobreviven los marginados*. México: Siglo XXI Editores.
- Margarit S., Daisy, Jorge Moraga R., Pablo Ignacio Roessler V. e Imara Álvarez G. 2022. "Habitar migrante en el Gran Santiago: vivienda, redes y hacinamiento". *Revista INVI* 37, núm. 104: 253-275. doi: <https://dx.doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63446>.
- Marín Toro, Adriana. 2017. *Paradoja de la vivienda en arriendo: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio de Puerto Valparaíso Chile*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- McCoy, Daniel. 2021. "From cyberpunk to cramped dweller: The peculiar history of Hong Kong 'Heterotopias'". *Histories*, 1: 199-217. doi: <https://doi.org/10.3390/histories1030019>.
- Moctezuma Mendoza, Vicente. 2016. "El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México". *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 56: 83-102.
- Moctezuma Mendoza, Vicente. 2021. *El desvanecimiento de lo popular. Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México*. Ciudad de México: El Colegio de México/Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.
- Negrete, María Eugenia. 2015. "El aporte de la movilidad a la desigualdad socioespacial en la ciudad de México". *Repensar la metrópoli II. Políticas e instrumentos para la gestión metropolitana*, coordinado por Roberto Eibenschutz y Blanca Rebeca Ramírez, 356-370. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- ONU Habitat. 2021. *Folleto de datos poblacionales 2020. Estado global de las metrópolis 2020*. Nairobi: ONU. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/08/gsm_-_folleto_de_datos_poblacionales_2020.pdf.

- Rasse, Alejandra y Francisco Letelier. 2013. "El proceso de reconstrucción de viviendas en el centro de Talca: fotografía a dos años de la catástrofe". *Revista INVI* 28, núm. 77: 139-164.
- Rodríguez, Alfredo y Gaitán Villavicencio. 1987. "El problema de la vivienda en América Latina: El caso de Guayaquil, en Santiago Escobar". En *Antología de las ciencias sociales. El proceso urbano en el Ecuador*, de Julio Carpio Vintimilla *et al.*, 235-270. Quito: Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales.
- Rolnik, Raquel. 2015. *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y las viviendas en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.
- Suárez Pareyón, Alejandro. 2010. "La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración". En *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, 33-49. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Programa Universitario de Estudios sobre las Ciudades.
- Turner, John F. C. 2018. *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar*. Logroño: Pepitas de Calabaza.
- Vergara Vidal, Jorge. 2020. "La verticalización como régimen urbano. El caso de las ciudades chilenas". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* 13. doi: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu13.vruc>.