

24/25



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO Y PROBLEMATICA HABITACIONAL DE LA COLONIA ANAHUAC

T E S I S

ELABORADA COMO PRUEBA ESCRITA
PARA LA OBTENCION DEL TITULO DE
LICENCIADO EN SOCIOLOGIA

P O R:

LOVERA SANCHEZ MARTIN

CIUDAD DE MEXICO 1987



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

ÍNDICE

	Página
Introducción	1
Capítulo 1 <u>Consideraciones teóricas sobre la ciudad, la urbanización capitalista y la problemática habitacional.</u>	8
1.1 La ciudad como socialización de las fuerzas productivas frente a las contradicciones de la urbanización capitalista.	9
1.2 El papel del Estado en la diversificación del espacio urbano.	15
1.3 De la valorización del suelo urbano a la problemática habitacional en las áreas centrales.	22
Capítulo 2 <u>Transformación física de la Colonia Anáhuac frente a su estructura social urbana.</u>	26
2.1 Aspectos generales del crecimiento urbano de la Ciudad de México y de la Colonia Anáhuac en particular.	27
2.2 Evolución de la población y vivienda.	39
2.3 Desplazamiento habitacional y distribución diferencial de los usos del suelo.	52

		Página
Capítulo 3	<u>Agentes y factores que inciden en las transformaciones del espacio de la Colonia Anáhuac.</u>	60
3.1	La participación del Estado en la conformación del espacio a través de la planeación urbana.	61
3.2	Los propietarios e inquilinos en el proceso de transformación de los usos del suelo.	66
3.3	Renta congelada y deterioro físico como factores que coadyuvan a la transformación del espacio.	72
Capítulo 4	<u>Principales efectos de los cambios en el uso del suelo frente a la problemática habitacional en la Colonia Anáhuac.</u>	77
4.1	Del fenómeno de la segregación social en el espacio al deterioro de la calidad de vida de los residentes	78
4.2	Respuesta y nivel de organización de los vecinos ante las transformaciones de su espacio.	89
4.3	Desarticulación de la identidad de barrio y relaciones vecinales.	93
Conclusiones		96
Anexo		99
Bibliografía		104

INTRODUCCIÓN

El creciente déficit habitacional en México es resultado de una situación estructural, en la cual la vivienda es producida como mercancía propia de una sociedad en la que predomina el control capitalista tanto del suelo como de las infraestructuras que se hallan sustentadas en él. Aunado a lo anterior están las marcadas diferencias de clase, a partir de las cuales amplios sectores sociales perciben bajos salarios; y donde el Estado, a través de sus organismos, responde de manera no satisfactoria a las demandas de estos últimos.

El mecanismo fundamental por el que se expresa dicha crisis de vivienda es el de la inadecuación entre la oferta capitalista y la demanda de tales bienes. La inadecuación entre la oferta y la demanda de vivienda, se debe a la articulación de una serie de rasgos específicos de la producción de ésta: dependencia de la ganancia con respecto a la renta del suelo; bajo nivel de inversión y débil desarrollo de las fuerzas productivas, lo que implica un alto precio de producción que no puede ser realizado de forma inmediata como ganancia.

En diversas áreas de la Ciudad de México, esta problemática ha adquirido características particulares en la medida en que este espacio fue predominantemente habitacional y a partir del acelerado desarrollo urbano, la vivienda ha ido sufriendo un desplazamiento por otros usos considerados más rentables; lo anterior con la anuencia del Estado que, a través de sus políticas urbanas, lejos de detener este proceso parece propiciarlo.

El desplazamiento de los usos habitacionales no atañe exclusivamente al que conocemos como Centro Urbano de la Ciudad de México, sino que paulatinamente ha ido invadiendo las zonas que lo rodean, llegando a afectar colonias residenciales que hasta hace apenas unas décadas constituían la periferia de la Ciudad, y que en virtud de este fenómeno han pasado a formar parte del área central, adoptando sus mismas características.

En el proceso anteriormente señalado se involucran una serie de intereses tanto políticos como económicos que inciden en mayor o menor grado en las transformaciones del espacio, preionando para acelerar éstas a través de diversos mecanismos que van desde la degradación física de la vivienda hasta la del salario por medio del incremento de los alquileres.

Así pues, en un intento por interpretar el proceso de transformación del espacio y su impacto sobre la vivienda, se realizó el presente estudio tomando como punto de referencia a la Colonia Anáhuac; por considerar que en ella el problema alcanza ya grados críticos debido a que de ser en sus inicios predominantemente habitacional, en la actualidad se ha visto despojada de este carácter esencial, lo cual necesariamente tiene repercusiones específicas sobre el parque habitacional y sus pobladores.

Ahora bien, para el desarrollo de la investigación se procedió a estructurar una serie de hipótesis que respondieran a los objetivos de la misma. Las hipótesis se plantearon en la inteligencia de evaluarlas a partir de los datos obtenidos por medio de los instrumentos de investigación seleccionados en la metodología. El planteamiento central en el cual se incluyeron éstas fue el siguiente:

Dado que la ciudad capitalista se ha convertido en el espacio de dominación y poder del capital, a través del alto índice de rentabilidad que adquiere por la ampliación y velocidad de realización del proceso productivo; ésta ha visto transformada su estructura física a partir de uno de los elementos inherentes a lo urbano: la renta del suelo.

En función a ello se hace patente una distribución diferencial de los usos del suelo en el espacio, al tiempo que un déficit en el predominio habitacional a favor de otros usos, que son considerados por el capital como más rentables.

Así pues, será la lógica capitalista la que defina la ubicación y composición del espacio urbano, en estrecha relación con la propia rentabilidad de aquellas actividades que involucra la socialización de las fuerzas productivas en el hecho de la ciudad misma.

Sin embargo, en tanto que la urbanización es, ante todo, - una multitud de procesos privados de apropiación de espacios; - y cada uno de estos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital; es que existe la contradicción entre el movimiento de socialización capitalista de las fuerzas productivas y las propias relaciones de producción. Dicha contradicción va a producir históricamente formas siempre nuevas de socialización que se reflejan en la ordenación del espacio. Pero al mismo tiempo, va a reproducir límites siempre nuevos a esta socialización de las fuerzas productivas. Estos se expresan, finalmente, en las luchas de clase, así como en diversos aspectos de las crisis urbanas en las metrópolis capitalistas.

Por otra parte en función a la mayor utilización de que es objeto la ciudad y con ello el espacio analizado, es que las transformaciones del área habrán de repercutir en la calidad de vida de los habitantes, tanto a nivel de la vivienda como del medio inmediato que la rodea. De ahí que sea factible pensar en la existencia de una serie de agentes y factores que a nivel de la colonia Anáhuac actúen ya en sentido favorable o adverso frente al proceso de transformación espacial, lo cual necesariamente expresará fragmentos de la lucha de clases por la apropiación y mantenimiento de su ámbito urbano.

Ahora bien, es importante señalar que el cambio en el uso del suelo no produce necesariamente una disminución del uso habitacional de manera significativa, aunque sí en el número total de sus pobladores, pues siguiendo la lógica de reproducción capitalista, habrá de observarse una tendencia a la redistribución del uso habitacional de manera intensiva sobre un número menor de predios, lo cual estará compensado relativamente la destrucción de las viviendas que se eliminan con miras a establecer nuevos usos.

Finalmente, puesto que la renta del suelo tiene una amplia ingerencia en la estructuración física del espacio urbano, en las zonas en donde el suelo se ha rentabilizado más habrán de dominar los usos no habitacionales, del mismo modo que donde la renta del suelo no se ha valorizado en tal grado permanezcan las áreas destinadas a la vivienda. Todo ello, implicando una distribución diferencial en función a la valorización del propio espacio analizado.

Ahora bien, por lo que al trabajo de campo se refiere, é^gte incluyó tres aspectos básicos:

1. Investigación Histórica: abarca la historia de la colonia partiendo desde su origen, las condiciones en que ésta fue creada y para qué sector social; continuando con las primeras transformaciones de su espacio y lo que ésto implicó para que la colonia se convirtiera en lo que es ahora.

Para cubrir este punto se recurrió básicamente a material bibliográfico remitente a la historia de la colonia en sí, como a la de la ciudad en su conjunto.

2. Investigación de la colonia a nivel físico: en este punto se pretendió conocer aspectos económicos, históricos, sociales y políticos; para lo cual fue necesario analizar la correspondencia observada entre los usos del suelo y la disposición espacial de los mismos. Así pues, fue necesario realizar recorridos a lo largo de la colonia con la finalidad de abarcar el mayor número posible de situaciones físicas de su estructura.

- a) Predios ubicados sobre diferentes tipos de vialidad.
- b) Predios ubicados en áreas predominantemente habitacionales, comerciales o de servicios.
- c) Predios en construcciones multifamiliares verticales.

Para ampliar la información obtenida del recorrido físico, se solicitó a la Dirección de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, el valor catastral por calle. Esto en la inteligencia de que si bien estos precios no coinciden con los del mercado de bienes privados, sí reflejan la progresiva y diferenciada rentabilidad del suelo.

Otro instrumento de análisis que sirvió, además, para evaluar transformaciones en los usos del suelo fue el Directorio Azul por calles. Con el fin de abarcar el mayor periodo posible se revisó desde la primera publicación que aparece en 1965 y las versiones posteriores hasta 1985.

Asimismo, se solicitaron a la Delegación Miguel Hidalgo documentos que informaran acerca de los permisos de construcción y giros comerciales expedidos durante los últimos diez años; ésto con el propósito de evaluar las tendencias predominantes hacia nuevos usos y los que se están eliminando. Para completar esta información se revisó el Plan Parcial de Desa -

rollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, en él se advierten las políticas del Estado en materia de control de la reserva territorial, usos y destino.

Por otra parte, el último instrumento de medición en relación a este punto, fueron los Censos de Población y Vivienda correspondientes a las décadas 1950, 1960 y 1970.

3. Investigación de las repercusiones que los cambios espaciales generan sobre el sector inquilinario de la colonia: para realizar este análisis, se elaboró una encuesta que pudiera medir las diferentes variables que se presentan a continuación:

- a. Antigüedad de los inquilinos como tales
- b. Nivel socioeconómico
- c. Grado de hacinamiento
- d. Monto de las rentas
- e. Porcentaje de salario destinado a rentas
- f. Deterioro de la calidad de vida
- g. Relaciones inquilino-propietario y entre los inquilinos mismos
- h. Percepción acerca de las transformaciones en el espacio
- i. Actitud de los pobladores ante estas transformaciones
- j. Niveles de organización y motivación de las mismas.

La aplicación de esta encuesta se realizó en 115 casos, procurando que abarcaran el mayor número de situaciones posibles.

Por lo que respecta al contenido propiamente dicho de la investigación, se tiene que en el primer capítulo se plantea el hecho de la ciudad como el resultado de la socialización de las fuerzas productivas; en tanto que es posible de entenderla a través del movimiento contradictorio de los capitales privados en la apropiación de cada espacio particular frente a la lógica capitalista de la reproducción ampliada de los factores necesarios a la producción, circulación y consumo; como fundamentación general.

Asimismo, se analiza el papel del Estado en la diversificación del espacio urbano, entendido ésta como la regulación, utilización y destino del espacio; a favor de aquellos usos que revalidan constantemente los intereses de las clases dominantes, para las que se gobierna y beneficia a través de las políticas urbanas en concreto.

Finalmente, se presentan las implicaciones que habrán de desprenderse de la valorización del suelo urbano frente a la problemática habitacional en las áreas centrales. Ello en tanto la relación que guardan los diferentes usos del suelo respecto a la mayor o menor valorización de que han sido objeto a partir del proceso de urbanización.

En el segundo capítulo se reseña la transformación física de la colonia Anáhuac, a partir de la evolución de la población y vivienda en términos cuantitativos, en las últimas cuatro décadas.

Con ello, se establece que uno de los fenómenos propios del crecimiento desmesurado de los centros urbanos en las metrópolis capitalistas, es el que se refiere al despoblamiento paulatino de las áreas vecinas que le rodean, a favor de aquellos usos que son considerados por el capital como más rentables. En suma, se interrelaciona el desplazamiento habitacional, y con él la segregación en el espacio; con la distribución diferencial de los usos del suelo del área analizada.

En el tercer capítulo se analiza el papel que juegan los diferentes agentes y factores sociales que tienen ingerencia en la transformación o mantenimiento físico del espacio investigado. En primer lugar, se cuestiona la participación del Estado en la conformación espacial a través de la gestión urbana implementada. En dicho apartado se hace patente su profundo interés por beneficiar a las clases que detentan el poder económico, político y social; a partir del nivel de hegemonía alcanzado y consolidado al interior de las mismas. Lo anterior se materializa en la puesta en práctica de las políticas urbanas, y en las cuales se reflejan diversos intereses de clase, no obstante se intente institucionalmente gobernar para la mayoría. Tal situación cobra cuerpo en el caso de la colonia Anáhuac, a partir de las limitaciones contenidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, el cual indudablemente se inscribe en la lógica que marca la lucha capitalista por la apropiación de los espacios centrales de poder y dominación.

Asimismo, en este tercer capítulo; se analiza el papel de los propietarios e inquilinos en el proceso de transformación de los usos del suelo existentes. Ello, en función a los distintos intereses de los dos agentes citados; unos en su calidad de propietarios y por ende con la capacidad plena de inte

grar sus bienes al mercado inmobiliario urbano. Los otros, en su papel de residentes y con la capacidad única de organización por preservar su actual hábitat, no obstante las presiones a que son sujetos por las distintas instancias privadas y/o públicas en la lucha por la apropiación del suelo urbano.

Finalmente, se analizan dos factores importantes que pueden acelerar o bien detener el proceso de transformación física de la colonia, según su manejo por los inquilinos para consolidar su estancia actual. Tal es el caso de la renta congelada y del deterioro físico de los inmuebles.

La presente investigación sólo pudo haber sido realizada contando con la colaboración de un verdadero equipo de trabajo. Quiero dejar constancia de esto y agradecer el apoyo del personal de la Oficina de Licencias y Construcciones de la Delegación Miguel Hidalgo, por la información brindada de manera desinteresada. Asimismo, a la Licenciada Abigail Hernández, en trañable amiga y Gerente General de Diseños Mercadotécnicos de México, S. A., por su entusiasta y profesional labor en la coordinación del levantamiento de datos y sistematización de la información captada.

Con el mismo entusiasmo, agradezco el apoyo del personal de Planeación y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, por la realización de los recorridos físicos y elaboración de los esquemas de usos del suelo y evolución temporal.

De igual forma, reitero mi agradecimiento, a todas aquellas personas que con su renovado esfuerzo hicieron posible el trabajo que hoy dejo en sus manos.

Ciudad de México 1987.

CAPÍTULO I

**CONSIDERACIONES TEORICAS SOBRE
LA CIUDAD, LA URBANIZACIÓN CAPITALISTA
Y LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL**

1.1 La ciudad como socialización de las fuerzas productivas frente a las contradicciones de la urbanización capitalista.

El proceso de urbanización y su consecuencia, la organización actual de la ciudad, es un fenómeno prácticamente desconocido en la mayoría de los países de América Latina. Incluido México. En comparación con la experiencia ya consolidada de los países capitalistas avanzados es relativamente reciente y tardío, pero la enorme velocidad con que se despliega le ha permitido lograr en menos de cincuenta años transformaciones cuantitativas superiores a las que aquéllos lograran en casi siglo y medio. (1)

La metropolización y el crecimiento desmedido de algunos centros regionales acentuó la tradicional desarticulación del tejido interurbano. El divorcio entre el crecimiento demográfico y la expansión de la economía urbana engendró nuevos fenómenos de desocupación crónica, subocupación, dilatación ficticia del sector servicios, marginalización, etc., de una parte de la población que, unida a otros factores, provocó una significativa transformación de las clases sociales y de las formas prevalecientes de su organización social. La concentración económica y espacial de la industria, la multiplicación de nuevas actividades vinculadas a ella y el crecimiento incesante de la población transtocaron profundamente los mecanismos reguladores del funcionamiento urbano, deteriorando de diverso modo la calidad de vida de sus moradores y creando, al mismo tiempo, formas innumerables de "patología social urbana".

Ahora bien, en cuanto a las consideraciones teóricas sobre la ciudad como socialización de las fuerzas productivas frente a las contradicciones que plantea la urbanización capitalista, es importante señalar que si bien la estructura y de-

 (1) Pucciarelli Gallo, Alfredo. "Notas sobre la contradicción campo ciudad y el proceso de urbanización..." en, El desarrollo Urbano en México, UNAM, 1984.

sarrollo de las ciudades proyecta un complejo de características particulares según la formación social de la que se hace referencia; también es viable analizar los elementos más generales de la ciudad en el capitalismo como consecuencia del proceso de urbanización. De ahí que al realizar una breve revisión de la relación existente entre la forma de producción y la correspondiente organización del espacio en las sociedades capitalistas, atendiendo a las etapas de las relaciones de producción analizadas por Marx, tengamos lo siguiente: (2)

En la etapa de cooperación simple de las relaciones de producción, la condición fundamental para el proceso productivo era el agrupamiento más o menos ordenado del contingente obrero en un punto común de la estructura espacial de las ciudades. Ello, por sí mismo, no implicaba una significativa transformación del espacio en que se albergaban dichas empresas.

Sin embargo, con el cambio paulatino de la cooperación simple a la etapa manufacturera moderna, se hace patente una ampliación importante en la división social del trabajo en cada una de las unidades productivas, y por ende de su espacio urbano. Ello demandaba un volumen creciente de mano de obra disponible, aunada a la base de equipamientos colectivos e infraestructuras correspondientes al nuevo carácter del desarrollo de las relaciones productivas de ese momento. Así pues, la concentración espacial, en cuanto a la optimización de los equipamientos colectivos ofrecidos, se transformó en una condición del aumento de la productividad de dicho conjunto.

Por otra parte, con el paso a la gran industria, la división social del trabajo encontró una ampliación excelente que posibilitaba en el espacio la división del trabajo entre el momento de la concepción y la producción misma de las mercancías; con ello, aumentó el nivel de autonomía entre una y otra fase.

(2) La breve reseña que se presenta en este apartado se realizó a partir de la exposición de Christian Topalov en este punto. La Urbanización Capitalista, Edicol, México, 1979.

De ahí que el desarrollo desigual de la estructura urbana no fuera ya sólo cuantitativa sino cualitativa.

Finalmente, el desarrollo de las relaciones de producción en la gran industria, llevó al extremo el proceso iniciado: la automatización. Esta define una diversificada división internacional del trabajo, al igual que al interior de cada proceso productivo particular, la cual catalizaría el origen de la actual crisis de las economías capitalistas en sus distintos niveles de desarrollo.

En relación a los antes expresado, es importante señalar que toda organización espacial capitalista, debe entenderse como el resultado de la articulación y sobreposición de varios tipos de espacios productivos, cada uno de los cuales corresponde a una etapa de la división capitalista del trabajo, y por ende, al propio desarrollo de las fuerzas productivas en un periodo determinado históricamente. Así la ciudad es, ante todo, una concentración de mano de obra disponible en las diversas calificaciones que la producción necesita; al tiempo que un complejo de medios de consumo socializados, en los cuales dicho contingente fundamenta su reproducción; así como infraestructura necesarias a la acumulación capitalista. En suma, se trata de las condiciones de reproducción ampliada de la fuerza de trabajo y de la producción.

Por todo ello, "La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concerta las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación de capital, y de la reproducción de la fuerza de trabajo... Este sistema espacial constituye un valor de uso específico diferenciado del valor de uso de cada una de sus partes consideradas separadamente; es un valor de uso complejo que nace de la articulación en el espacio de valores de uso elementales". (3)

De manera resumida podríamos entender por las condiciones generales, a la nueva fuerza productiva que constituye la ciudad y de manera más amplia el ámbito capitalista; aquellas condiciones generales de la producción y circulación del capital, al tiempo que de la reproducción de la fuerza de trabajo.

"Desde esas dos perspectivas, la concentración urbana constituye, ante todo, una economía de gastos generales para el capital. En la propia producción una parte creciente de capital es constante, no produce valor, sin embargo es indispensable a la producción. Además, una parte del capital social está comprometida permanentemente en la circulación de mercancías y del dinero. Todos estos elementos son indispensables para la reproducción, pero estériles desde el punto de vista de la producción de plusvalía. Ellos pesan sobre la tasa de ganancia general, y sin embargo exigen su parte de plusvalía". (4)

Asimismo, la carrera a la plusvalía relativa va a agravar constantemente el problema. Cada transformación de las fuerzas productivas implica un desequilibrio en la composición orgánica del capital productivo, y refuerza a la disminución de la tasa de ganancia general. Pero al mismo tiempo, se desarrollan tendencias contrarias de la disminución de la tasa de ganancia. Es así como en cada etapa de la división capitalista del trabajo dentro de la estructura productiva, aparecen nuevas formas de cooperación espacial entre las unidades mismas.

Pero hay que tener presente, como señala Jean Lojkine, "Si la ciudad capitalista no puede definirse sin referencia a los medios de consumo colectivo y a los medios de circulación material, estos últimos no por eso pueden especificarla, en tanto no hayamos determinado vínculo que une estos diferentes modos de socialización del consumo o de la circulación en el espacio... esta mediación puede, según nosotros, efectuarse gracias al concepto marxista de cooperación a condición de no

(4) Ibid., Pp.- 26. Con modificaciones de exposición.

reducirlo únicamente a la asociación de los trabajadores en la unidad de producción sino hacer de él un instrumento esencial de la producción social". (5)

Por todo ello, "La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción... En resumen, como sistema especializado de elementos, es una forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas. Es el primer elemento de la tesis, el primer término de la contradicción". (6)

En efecto, existe contradicción a partir del carácter privado que poseen los medios de producción y las relaciones capitalistas que ello supone, es decir, la intención de obtener -- una mayor ganancia privada por cada capital de manera autónoma; proyecta al proceso de urbanización capitalista como una tendencia en la apropiación y transformación del espacio a través de la ordenación que da a éste el proceso de valorización de cada capital particular, en cada fracción del capital mismo. -- De ahí, la marcada contradicción entre el movimiento de socialización capitalista de las fuerzas productivas y las propias relaciones de producción.

En una palabra, "si la cooperación es en la empresa capitalista una planificación concreta, no es más que anarquía en el nivel del conjunto de la formación social capitalista, campo cerrado de la competencia entre productores mercantiles independientes". (7)

De esta forma, el capital sólo invertirá donde las condiciones de rentabilidad están garantizadas, así se empieza a -- atrofiar el desarrollo del espacio y las infraestructuras menos rentables. De esta forma, el capital crea la necesidad de producir infraestructuras y equipamientos colectivos en la --

(5) Lojkin, Jean, El Marxismo, El Estado y la Cuestión Urbana México, Siglo XXI editores, 1981. Pp.- 129.

(6) Topalov. Op. cit., Pp.- 20.

(7) Lojkin. Op. cit., Pp.- 131.

ciudad, pero limita su inversión en tanto no le redituen una -
tasa de ganancia media que satisfaga sus necesidades de acumu-
lación.

El desarrollo desigual de las regiones es un fenómeno que
expresa en el espacio los límites capitalistas de la socializa-
ción de las fuerzas productivas. Esta crisis de las condicio-
nes generales de la producción se extiende a los segmentos del
aparato de Estado que están más próximos al suministro de los
equipamientos colectivos: las autoridades locales.

Es importante aquí destacar también otro obstáculo para -
la urbanización, relacionando con la propiedad privada del sue-
lo; caracterizado éste como una mercancía no reproducible pero
necesaria en las condiciones generales de la producción capita-
lista. Este obstáculo se fundamenta básicamente en el proble-
ma de su valorización y de la producción de objetos inmobilia-
rios, así como a las necesidades de reproducción de la fuerza
de trabajo. Problemas vinculados a la expansión no regulada -
del espacio urbano que pueden observarse empíricamente en la -
ciudad.

En otros términos, la apropiación privada del suelo gene-
ra problemas de monopolización y especulación de éste, sobre -
todo cuando se trata de usos industriales. Ello determina que
una gran parte de la población enfrente serios problemas de ac-
ceso al mercado del suelo. Este fenómeno es germen de una --
gran cantidad de problemas relativos a la producción y genera-
ción de servicios, y constituye además una limitante al creci-
miento racional de la urbanización en el capitalismo.

Así, la planificación urbana constituirá una forma de re-
gulación social de la formación de efectos útiles de aglomera-
ción a nivel de la operación de urbanismo. Sus característi-
cas y limitaciones en cada período, pueden ser analizadas con
base en el estudio concreto de las contradicciones que hacen -
necesaria la intervención del Estado.

1.2 El papel del Estado en la diversificación del espacio urbano.

Se han planteado múltiples y contradictorias definiciones de las políticas urbanas. Eso en buena medida refleja la dificultad para precisar un contenido unánimemente aceptado, frente a la todavía mayor confusión acerca de la naturaleza y estructura de lo urbano propiamente dicho. (8)

Sin pretender ofrecer otra definición, la investigación de los procesos sociales concretos permite ir descubriendo variados niveles o dimensiones de la intervención del Estado en la gestión política urbana.

Hay una primera dimensión de esta intervención, que se refiere predominantemente a los aspectos económicos en sentido estricto. Es decir, a aquellos procesos que se vinculan directamente con la producción material, con la generación de la riqueza. Este tipo de intervención se fundamenta en las diversas contradicciones que se plantean en la ciudad capitalista con respecto al proceso de acumulación. Se hará presente una serie de medidas económicas ligadas a la inversión directa o con medidas normativas, que las unidades productivas del capitalismo individualmente consideradas no estarán en condiciones de aceptarlas.

"La lógica de la ganancia capitalista inhibe su realización, ya que su rentabilidad comparativa se halla por debajo de la tasa media de ganancia. Es así como históricamente se observa la intervención del Estado en la construcción de infraestructuras y de equipamientos colectivos. A estos factores se les ha denominado las condiciones generales de la producción con objeto de subrayar su naturaleza de supuestos materiales de la producción capitalista". (9)

(8) La lógica de exposición del inicio de este apartado se fundamenta en el trabajo de J. Portillo, Alvaro, "naturaleza de las políticas urbanas", en: Iztapalapa, México, UAM. Iztapalapa, Junio-Diciembre 1983.

(9) Ibid., P.- 25-26.

La relatividad con que se ha trazado el análisis de las políticas urbanas, se halla en lo frágil que resulta para el sentido común el beneficio que aporta a los diferentes sectores de la sociedad. Es decir, en ocasiones es sumamente claro el beneficio a la clase capitalista ante ciertas intervenciones estatales, pero en otras ocasiones se obscurece; pareciera que se beneficia básicamente a las clases subalternas. Son las políticas habitacionales de producción subsidiada de vivienda popular, o subsidios al transporte colectivo, en donde los destinatarios inequívocamente son los grupos sociales mayoritarios de asalariados; aunque tales beneficios no sean más que en su forma destinados a tales clases, dado que en su fondo sirven para garantizar y optimizar la integración de la fuerza de trabajo en el nivel y necesidades técnicas que demanda la acumulación capitalista.

De ahí "pareciera que las políticas urbanas, permanentemente refractan múltiples intereses de clase que a la hora de la puesta en práctica de las políticas en concreto estarán más o menos presentes". (10)

En relación a lo antes expuesto, es importante destacar otra dimensión de las políticas urbanas que se vinculan al problema propiamente político, es decir, el ejercicio del poder. Aquí lo característico será la marcada preocupación por parte de quienes gobiernan la ciudad, por lograr el censo de la mayoría de que la gestión gubernamental la está contemplando, no obstante de que se gobierne para una minoría.

Este nivel de política se manifiesta abiertamente en la intrincada y cambiante red de alianzas y niveles de hegemonía del grupo dominante, con el objetivo de justificar su legitimidad y por ende su continuidad.

Por otra parte, bien podría decirse que las manifestaciones antes señaladas de las políticas urbanas caracterizan a las políticas en general, sin que haya que calificarlas a lo urbano. Sin prejuicio de reconocer lo anterior, en el espacio urbano estas dimensiones de la intervención estatal encuentran una especificidad que permite hablar de los mentados niveles de las políticas urbanas.

"Económicamente, la ciudad capitalista juega un papel muy específico al servicio del proceso general de acumulación. La ciudad, en tanto valor de uso complejo al servicio del capital, debido a los efectos útiles de aglomeración que genera la concentración de medios de producción y fuerza de trabajo, compone un haz de contradicciones a cuya resolución coyuntural acude el Estado". (11)

Por otra parte, tenemos que la propiedad privada del suelo, en cuanto reflejo de la búsqueda de la mayor ganancia por los capitales privados en la ciudad, implica, entre otras cosas, un obstáculo al desarrollo de la urbanización y un problema de integración al mercado capitalista del suelo.

Es decir, los predios de la ciudad o su periferia, son integrados al mercado del suelo urbano una vez que han alcanzado una valorización adecuada a los intereses de sus propietarios. O sea, se especula con vistas a obtener una mayor ganancia, a través de los beneficios que otorga la aglomeración de efectos útiles de la propia urbe. Generalmente la integración al mercado va acompañada de modificaciones en el uso y destino del suelo.

Así pues, la inclusión del suelo en el proceso productivo, le permite adquirir el valor de cotización en el mercado que se manifiesta en un precio. Se puede afirmar entonces, que de acuerdo a los diversos usos a que se destine el suelo urbano, se producirán diferencias en la valorización. Luego entonces, se generarán rentas diferenciales, vinculadas a las relaciones de producción operantes en una superficie determinada.

En consecuencia, al generarse un cambio en el uso del suelo, implícitamente se logra una renta diferencial positiva. En tendida ésta, como una mayor valorización de la tierra.

"La tierra virgen, aquella en la cual no se ha materializado ningún trabajo, carece de valor. El valor no es otra cosa que la capitalización de la renta que es posible derivar de

(11) Ibid., P.-28.

él en virtud de circunstancias creadas en el proceso productivo". (12)

De ahí que el precio del suelo pueda aumentar la diferencia del bien construido, todo depende del lugar donde se encuentre; ese lugar será el que señale a la clase social a quién se destina. Sin embargo, cada combinación de espacios productivos engendra los problemas específicos del uso y destino del suelo urbano. Pero las condiciones concretas de esta transformación dependen de la lucha de clases en el plano local y de la formación social considerada.

Así pues, "La manifestación empírica de todas estas transformaciones del metabolismo económico en el espacio urbano está constituida por la dispersión de la industria, la segregación social de la vivienda y la concentración en los antiguos núcleos de la ciudad de oficinas de dirección de las grandes empresas, de matrices de bancos y financieras y oficinas gubernamentales. En síntesis, el proceso de valorización del capital, a través del empuje que da a la profundización de la división del trabajo, es el organizador del espacio urbano, condicionado por uno de los elementos inherentes a lo urbano: La renta del suelo". (13)

De igual forma, los precios del suelo se incrementan como resultado de la apropiación y monopolización del mismo, pues gracias a ello, los propietarios restringen las superficies disponibles en el mercado esperando mayores dividendos económicos. A su vez, la densificación genera ganancias excesivas de valorización pero al mismo tiempo, una mayor cantidad de población se halla imposibilitada para acceder al mercado de la tierra.

(12) Lander, Luis., La especulación en tierras como un obstáculo para el desarrollo urbano, Bogotá, Consejo Latinoamericano para el desarrollo urbano, 1975. P.- 98-99.

(13) Ibarra, Valentín., "El origen de las necesidades de traslado de la mano de obra...", en Iztapalapa, Op. cit., P.- 59-60.

Consecuentemente, en algunas regiones se manifiesta un problema creciente de segregación social, que puede observarse en muchas ocasiones en la formación de asentamientos irregulares en zonas no aptas para la prestación de servicios urbanos.

Si aceptamos que en gran medida el proceso de urbanización, es una de las tantas respuestas del Estado para enfrentar el fenómeno de la migración campo ciudad, tenemos en relación a los asentamientos irregulares lo siguiente: "Los pobladores y colonos son una fracción de la población urbana que es tá obligada a vivir en condiciones de extrema precariedad física como consecuencia de un doble conjunto de contradicciones: el desarrollo desigual de la urbanización y de la productividad económica, y la incapacidad tanto del capital privado como de las agencias gubernamentales para proporcionar los servicios urbanos requeridos por la expansión de las necesidades colectivas de consumo, en condiciones tales que las hagan asequibles a los nuevos habitantes de la ciudad". (14)

Bajo esa situación, el mercado legal de la tierra en la ciudad funciona en beneficio de los grupos económicamente poderosos, ya que la oferta está controlada por un pequeño sector de la población, y al que el Estado revalida en múltiples ocasiones.

Por todo ello, "El Estado es, en sí mismo, una relación social... expresando los intereses de las clases y los grupos sociales en los mecanismos del poder institucionalizado... Es decir, el Estado será, primordialmente, expresión de la dominación de una clase en la sociedad. Pero, al mismo tiempo, será también reflejo de los procesos de lucha de las clases dominadas... Las Políticas del Estado resultan pues del juego complejo de esta trama de intereses sociales en el seno del poder institucionalizado que es el propio aparato de Estado". (15)

 (14) Castells, Manuel., Capital multinacional, estados nacionales y comunidades locales, México, siglo XXI ed., 1985. P.- 15

(15) Castells, Manuel., Crisis urbana y cambio social. México, siglo XXI ed. 1985. P.- 74-75.

Ahora bien, la participación del Estado, dentro del conjunto social donde se desarrollan las relaciones de producción capitalistas, es determinante para asegurar el funcionamiento de las condiciones generadas por la producción.

Es decir, la gestión estatal se manifiesta no sólo en el plano económico, sino también en el político y social. Con -- ello el Estado capitalista cumple un importante papel al garantizar la existencia de condiciones generales favorables a la producción. En el plano político, el Estado organiza y repre-- senta a los intereses de la clase dominante.

Así pues, el Estado, se materializa a través de institu-- ciones jurídico burocráticas, que dan un cauce legal a las formas de dominación política y social de las clases desposeídas de la sociedad.

Sin embargo, no se quiere decir que se concibe a un Estado omnipotente, autónomo de la sociedad y conciente de la totalidad de sus gestiones, entre ellas, la puesta en práctica de las políticas urbanas.

"Dado que la urbanización espontánea es anárquica, gobernada únicamente por los intereses privados. Así, esta anar--- quia, engendra males económicos y sociales; por consiguiente - el Estado, el poder público, guardián del interés general, debe intervenir para hacer que éste se imponga a los intereses - particulares. Debe garantizar un orden urbano más justo y más racional, corrigiendo los aspectos negativos de la urbanización espontánea, por lo tanto, el plan de urbanismo, por una parte; y los servicios públicos, por otra, van a ser los instrumentos de esta intervención funcional del Estado". (16)

Ese último aspecto adquiere particular importancia en el caso de la ciudad. Ahí la intervención política es un conjunto de acciones en el espacio urbano, en favor de la reproduc-- ción del capital y del sistema político existente.

(16) Topalov, Christian. Op. cit., P. - 18-19.

(Es importante señalar que el proceso de urbanización es espontáneo y por ende anárquico; tal y como lo conceptualiza el autor, sólo puede entenderse como una fase poste-- rior al consumo y utilización de las infraestructuras y equipamientos, así como de su soporte material /el suelo/. Lo cual por sí mismo no implica necesariamente un proce-- so de urbanización; aún en el caso de hallarse gobernado por los intereses privados.)

En efecto, se puede afirmar que a través de las políticas urbanas, la acción estatal, procura limitar en la medida de lo posible las contradicciones de la urbanización capitalista. Es así como la intervención del Estado, juega un papel fundamental en la adecuación del espacio urbano a las necesidades del sistema.

"La intervención estatal, es la forma más elaborada y perfeccionada de la respuesta capitalista a la necesidad de socializar las fuerzas productivas". (17)

En consecuencia, las políticas urbanas, regulan socialmente las contradicciones inherentes a la urbanización.

"Las políticas urbanas pueden definirse como contratendencias creadas, por el propio movimiento de producción capitalista, para atenuar los efectos negativos... de la segregación y mutilación capitalista de los equipamientos urbanos". (18)

En ese sentido, las funciones económicas y políticas del Estado tienen un carácter de clase. Es decir, se vinculan en una estrategia global en favor del capital y su reproducción.

De esa forma, el Estado financia los equipamientos urbanos necesarios para la reproducción del capital y la fuerza de trabajo, con lo que libera al primero de invertir en áreas de baja rentabilidad; al tiempo que la prestación de servicios sociales, recreativos y educativos a la población por parte de él mismo. Permitiendo así la reproducción de la fuerza de trabajo; ahorrándole al capital gastos que consideraría improductivos.

Así, lejos de suprimir las contradicciones de la urbanización, las políticas urbanas también las reproducen; transformándose en mecanismos de selección y jerarquización de los espacios centrales, así como de la dotación de equipamientos e infraestructuras que cubran las necesidades de una acumulación óptima de la producción capitalista en general.

-
- (17) Lojkin, Jean. El Marxismo, el Estado y la cuestión urbana, México, Siglo XXI ed., 1981. P.- 162
- (18) Ibid., P.- 162.

1.3 De la valorización del suelo urbano a la problemática habitacional en las áreas centrales.

Para dar inicio a este tercer apartado, es importante retomar algunas consideraciones teóricas acerca de la ciudad, y especialmente respecto al proceso de valorización del suelo urbano; para con ello atender al estudio de la problemática habitacional en las áreas centrales.

Se ha señalado ampliamente que la ciudad, como resultado de la división del trabajo, constituye una forma socializada de las fuerzas productivas capitalistas y de jerarquización de su propio espacio. Concentra las condiciones generales de la producción, que incluyen también la circulación del capital y la reproducción de la fuerza de trabajo. Así los procesos de producción, circulación y consumo cuentan, para su realización, - con una base material incorporada al suelo.

Cada uno de estos elementos que integran la ciudad tienen entonces como base un objeto inmobiliario, un producto que circula en forma independiente de otro, forjando, en conjunto, un valor de uso complejo; resultante de la articulación de valores de uso elementales. Algunos de estos valores son mercancías producidas por el capital; otros, en cambio, serán producidos a partir de una desvalorización del capital público. Por lo tanto la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación del espacio, y cada uno de éstos está determinado por las reglas de valorización de cada capital particular.

La lógica de la aglomeración en la ciudad conduce al desarrollo desigual por que existe en él la diferenciación de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales. Por eso existió la renta del suelo capitalista, que se va a transformar en un mecanismo de asignación espacial de las actividades.

Así pues, todo espacio construido urbano será producto de una serie de acciones individuales con cierto nivel de hegemonía, pero generalmente contradictorias, impulsadas por distintas fracciones del capital privado, el Estado; y los propios sectores dominados, cuyas respuestas jugarán un papel relativamente importante en función de las coyunturas políticas inscritas en el marco histórico y social considerado.

Ahora bien, si atendemos a la cuestión del suelo urbano y su proceso de valorización, tendremos lo siguiente: si deseamos entender la relación de valorización de los bienes inmobiliarios frente a los propios objetos materiales, debemos señalar previamente la relación existente entre el precio y la forma de circulación de los bienes en el mercado del suelo urbano.

Es decir, "si tomamos cualquier mercancía producida por el capital. Dicha mercancía tiene un precio efectivamente determinado por el equilibrio del mercado, que oscila alrededor de un valor determinado fuera del mismo; fuera de la circulación de las mercancías, o sea en la producción... este precio está constituido por el costo de producción, es decir por el capital consumido más la ganancia media sobre ese capital. Sin embargo, el precio de producción está regulado por algo aún más fundamental: el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción, es decir, el valor... pero cuando la mercancía es un terreno, es evidente que no existe esa regulación -- por el precio de producción, por el valor: el terreno tiene un precio, puesto que se recibe dinero a cambio de él.

Sin embargo, no tiene valor porque no es un producto del trabajo humano o, por lo menos, no es producto del trabajo privado controlado por el capital. No tiene costo de producción privado". (19)

De lo anterior tenemos que si bien el suelo urbano no posee un valor, en tanto no es producido ni reproducible, son entonces los objetos inmobiliarios que se hallan fundamentándose en dicho espacio los que determinan, entre otros aspectos, el precio del suelo, es decir; será la asignación geográfica urbana, por una parte, más las propias condiciones generales de producción y reproducción, basadas en sus respectivos objetos inmobiliarios; los que definen el precio potencial del terreno: la sobreganancia localizada y la renta del suelo.

(19) Topalov, Christian. Op. cit., Pp.- 164.

De esta forma tenemos que, "no es la renta la que determina el precio, es el precio el que determina la renta. En otras palabras, no es la renta la que limita la ganancia, es la ganancia la que limita la renta. De ahora en adelante, el motor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios, es el capital. Concretamente, es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta." (20)

De lo antes expresado, podríamos decir que la propiedad capitalista del suelo proyecta al capital su propia imagen: Opone a los capitales inmobiliarios considerados individualmente al sistema espacial de las sobreganancias localizadas. Como esta propiedad del suelo se halla ligada al modo de producción capitalista; constituye el canal que garantiza el uso óptimo del suelo urbano a los intereses capitalistas; lo cual dicta a cada capital particular a ubicarse en los puntos del espacio donde se maximiza el nivel de la sobreganancia localizada. Refleja de manera directa la lógica de la búsqueda por la mayor ganancia privada propia del capitalismo; esta lógica será la fuente de futuras transformaciones sociales, específicamente a nivel de la segregación espacial y de las clases sociales.

Ahora bien, la utilización del suelo y de las edificaciones dentro de una zona concreta, viene a representar la suma de las decisiones y acciones adoptadas por las unidades económicas individuales. De ahí que con muy escasas excepciones, para poder obtener una renta u otros tipos de ingresos por terrenos urbanos suele ser necesaria precisamente la construcción de alguna especie de edificación sobre el espacio urbano. La renta obtenida de la propiedad inmueble así constituida representa un beneficio conjunto derivado del suelo y de la edificación, elementos que en la práctica suelen ser difíciles de separar en cuanto a la determinación de ambos componentes de la renta obtenida.

"Por todo ello, podemos decir que son tres los bienes objeto del comercio en el mercado inmobiliario urbano: suelo, edificaciones y localización, pero en cada operación concreta hay una sola transacción y un precio único". (21)

(20) Ibid., P.-170

(21) Goodall, Brian. La economía de las zonas urbanas, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1977. Colección nuevo urbanismo. Pp.- 33

Por otra parte, pues tal y como lo señala Lojkine, "un límite inherente al modo de producción capitalista será la renta de la tierra, dejará una huella duradera en el desarrollo urbano. Su principal manifestación espacial reside, según creemos, en el fenómeno de segregación, producido por los mecanismos de formación de los precios de la tierra, determinados a su vez - por la nueva división social y espacial del trabajo". (22)

(22) Lojkine, Jean. Op. cit. P.- 160

CAPÍTULO 2

TRANSFORMACIÓN FÍSICA DE LA COLONIA ANAHUAC FRENTE A SU ESTRUCTURA SOCIAL URBANA

2.1 Aspectos generales del crecimiento urbano de la Ciudad de México y de la Colonia Anáhuac en particular.

Para iniciar el presente apartado, se hará una breve reflexión acerca de lo urbano y su contenido. Hasta hace pocas décadas, el estudio de los fenómenos urbanos parecía encontrarse más o menos delimitado, en función al concenso existente respecto a la realidad involucrada bajo dicho concepto. Sin embargo, lo anterior se fundamentaba ampliamente en la constatación empírica del campo y la ciudad como antípodas. Es decir, los problemas urbanos se definían sin mayor dificultad por su distinción con respecto a los problemas rurales.

Pero en la medida en que un número cada vez mayor de regiones se fueron tornando a sociedades predominantemente urbanas, el estudio de tales fenómenos se situó como el estudio -- del todo social, reflejando obviamente una marcada contradicción con su carácter de ciencia o disciplina especial.

Desde entonces, el acuerdo respecto a lo que debía entenderse y analizarse como urbano entró en crisis, dando lugar a la aparición de una amplia gama de corrientes que intentan definir y delimitar el fenómeno urbano a partir de contenidos -- distintos y en ocasiones contrapuestos. (1)

Ahora bien, siguiendo la línea que plantea Manuel Perló -- respecto a lo urbano, se tiene que es posible definirlo "como el conjunto de actividades, mecanismos y procesos de carácter económico político e ideológico que sustentan y determinan la producción, distribución y consumo de los bienes y servicios colectivos utilizados por el sistema económico y las distintas clases sociales. Estos bienes y servicios han adquirido una -- importancia cada vez mayor dentro de las ciudades y constituyen una instancia económica, social y política que tiene cierta especificidad y autonomía dentro de la estructura social...

 (1) Véase, Oscar Nuñez G. "Tres corrientes de la sociología urbana", en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, México, UNAM, N° 111-112 Enero - Junio 1983.

Esto producto del proceso de socialización de las fuerzas productivas que tiene lugar en las propias ciudades... A pesar de que no existe una definición acabada, el concepto de estructura urbana pretende identificar y caracterizar los distintos agentes económicos, instituciones y mecanismos sociales y políticos que concurren a la reproducción de los bienes y servicios colectivos; intentando analizar sus relaciones internas y mutuas determinaciones y articular sus componentes con la estructura social". (2)

Considerando lo anterior, respecto a lo urbano, tenemos que en el caso de la Ciudad de México "los problemas del Centro Urbano son los problemas de la ciudad porque, desde que -- existe, la ciudad quiso ser y se impuso como lo que es: el Centro". (3)

Una forma de entender el desarrollo histórico de la Ciudad de México, y con ello los cambios experimentados en su estructura física; es a través del estudio de algunas políticas urbanas de las que ha sido objeto.

Desde 1325, una vez consolidada la Gran Tenochtitlán y con ello la imposición de la hegemonía militar y económica del Imperio Azteca sobre el Valle de México y hasta Yucatán, Oaxaca y Guatemala; la Ciudad de México se erige en el espacio central, el espacio del poder. Es por ello, que al consumarse la conquista española, se fundamenta una nueva hegemonía sobre el espacio central conquistado: Se inicia la construcción de la "Ciudad de los Palacios" sobre la ruina misma de Tenochtitlán. Aunado a la nueva hegemonía, se expresa el principio segregacionista de la capital Azteca. En el centro se ubican los nuevos representantes del espacio político, económico e ideológico. Afuera, en la periferia, los asentamientos de los vencidos.

(2) Perló Cohen, Manuel. Estado, Vivienda y Estructura Urbana en el Cardenismo, México, UNAM-IIS, 1981. Pp.- 9-10.

(3) La lógica de exposición de esta parte del presente apartado, se basa en el trabajo de Coulomb Bosc, René. "Políticas Urbanas en la Ciudad Central..." Revista UAM-IZTAPALAPA, México, Julio-Diciembre 1983.

Así tenemos que "cuando nos preguntamos cuáles son los límites de la ciudad, los procesos históricos de hegemonía y dominación nos lleva a contestar que 'lo urbano' no tiene otros límites que los del espacio sometido por el poder: o sea, en donde se asienta y desde donde se ejerce el poder". (4)

Sin embargo, la Ciudad de México y su centro no siempre - constituyeron la expresión espacial de la hegemonía.

En un principio, las luchas por consolidar la independencia nacional obstaculizaron este proceso, en tanto la sumisión en que se mantuvo por mucho tiempo la capital. Asimismo, la consolidación del espacio central, no será posible de establecerse antes de definir quién gobierna el territorio y cuáles - son los límites de éste.

De hecho será a partir de la restauración de la República por Benito Juárez, cuando la Ciudad de México se consolidará definitivamente con el centro integrador y de Gobierno de todo el territorio nacional.

La toma del poder por los liberales, y con ello las primeras leyes de desamortización de bienes inmuebles, marca una gran transformación de la ciudad y de sus áreas centrales, -- coadyuvando, así, a que las clases acomodadas dejaran los espacios centrales para ocupar los nuevos fraccionamientos del sur y del poniente. Los viejos palacios del norte y del oriente - son ocupados progresivamente por las distintas clases populares.

"El Imperio de Maximiliano reforzará esta primera reestructuración ex-céntrica de la ciudad con la apertura del Paseo de la Reforma y la ubicación de la residencia del Emperador sobre la colonia de Chapultepec.

Durante la dictadura de Porfirio Díaz se consolida esta diferenciación segregada del espacio urbano, la cual obedece a -- las nuevas relaciones sociales establecidas por la integración

- (4) Ibid., Pp.- 35 (tal aseveración es válida para el caso que analizamos, en tanto hace mención al proceso de hegemonía de la Ciudad. Sin embargo, no es exclusiva de lo urbano).

del país al desarrollo industrial. Mientras la alta y mediana burguesía emigra del centro para instalar sus nuevas residencias en los fraccionamientos del sur-poniente, las compañías inmobiliarias ofrecen a la emergente clase obrera las nuevas colonias del poniente (San Rafael, Santa Julia), del norte -- (Guerrero, Peralvillo) y del oriente (Rastro, La Bolsa, Morelos, Valle Gómez). Ahí se ubican las industrias del naciente capitalismo, en estrecha relación con las estaciones del ferrocarril bodegas y aduanas que las abastecen". (5)

Al iniciarse la década de los 40's, el proceso de urbanización acelerado genera una estructuración radicalmente diferente de la Ciudad de México. Lo que fuera la totalidad del espacio físico de la ciudad a principio de ésta década, representa actualmente una sexta parte de la mancha urbana.

Particularmente, durante la etapa cardenista la Ciudad de México vivió uno de los momentos de transformación más importantes y profundos del presente siglo. En unos cuantos años se produjo un cambio fundamental en las estructuras internas de la ciudad y aparecieron en la escena urbana una serie de fenómenos nuevos, económicos, políticos y sociales, cuyo impacto fue decisivo para el tipo de urbanización seguido en los últimos cuarenta años.

"La capital del país presenció la aparición de fenómenos poco o nada conocidos hasta esos momentos, como el reparto de ejidatarios y comuneros, de numerosas propiedades agrícolas ubicadas en la entonces periferia de la ciudad, el traslado de miles de habitantes de las vecindades del área central a las primeras colonias proletarias, las invasiones de terrenos públicos y privados, la formación de innumerables fraccionamientos fraudulentos carentes por completo de servicios urbanos, la expropiación de grandes extensiones de tierra por parte del Gobierno Federal y del Departamento del Distrito Federal para fundar colonias proletarias, el inicio de los programas de regularización de la tenencia del suelo, la construcción de importantes obras viales financiadas con empréstitos públicos y la

formación de las primeras organizaciones de colonos urbanos bajo la égida del Partido de la Revolución Mexicana (PRM)". (6)

Este conjunto de cambios no sólo transformaron la imagen y configuración de la estructura espacial de la Ciudad de México, sino que le asignaron nuevas e importantes funciones de carácter económico y político.

Por ejemplo, en el caso de los asentamientos ilegales carentes de toda inversión pública o privada en infraestructura urbana, sirvió como un elemento donde fundamentaron su reproducción física a bajo o nulo costo amplios sectores de las clases trabajadoras, lo cual facilitó la tendencia a mantener bajos salarios y altas tasas de ganancia para los capitalistas. Por su parte, el incremento de las construcciones públicas y transporte urbano estimularon la aparición de nuevos agentes económicos cuya actividad dependía por entero de las nuevas necesidades que planteaba el funcionamiento y crecimiento de la ciudad.

"Uno de los eslabones de la estructura económica urbana - que mayor y significativo número de cambios experimentó durante el período cardenista es sin duda el suelo urbano... Este cambio no sólo preñó de consecuencias el futuro sino que a corto plazo generó nuevas condiciones en el funcionamiento de la oferta del suelo y por tanto en su mercado... En el período 1934-1940 se aceleró fuertemente la demanda de bienes inmuebles con efecto de las presiones inflacionarias de la economía y debido también al desinterés económico-político de efectuar inversiones productivas. Esta situación afectó de modo particular al mercado del suelo preexistente y fue uno de los factores que contribuyó a 'expulsar' a sectores habitacionales y económicos de las zonas más centricas hacia la periferia". (7)

(6) Perló Cohen, Manuel, Op. cit., Pp.- 7.

(7) Ibid., Pp.- 13-14-17.

Este proceso se enfrenta sin embargo a la congelación de la renta inmobiliaria, desde el año de 1942, de una parte del suelo central. "Los decretos de congelación de rentas que, en su momento, constituyeron una medida de apoyo al desarrollo industrial, permitiendo un control en el aumento de los salarios, aparecen ahora como contraproducentes para las necesidades funcionales de la nueva organización espacial del capitalismo monopolístico. Los barrios de renta congelada no son ya masivamente los barrios obreros de la década de los 40's. Aparecen ahora como el 'cáncer urbano' denunciado por los voceros del capital monopolístico, comercial, financiero e inmobiliario". (8)

Sin embargo, y a pesar de dicho elemento de resistencia, la población residente no pudo afrontar por mucho tiempo la creciente demanda de su espacio urbano para usos más rentables. Es así como las áreas centrales comienzan a presentar tasas a niveles de crecimiento, inferiores al promedio del Distrito Federal.

Este despoblamiento no afecta en forma similar a todas las áreas de la ciudad central. "Las áreas afectadas corresponden básicamente a los cuarteles censales N° III, IV, V, VI y parte de los números I y II. Se trata de las Colonias Guerrero, Peralvillo, Lagunilla, Tepito, Morelos, Merced, Penitenciaría, Jamaica, Doctores y Obrera: las cuales entre 1960 y 1970 perdieron más de 35 000 viviendas... En 1971, el INDECO elaboró el Plan Morelos Tepito para este barrio comercial y artesanal... Entre 1974 y 1980 se lograron constituir solamente 436 viviendas cifra muy por debajo del número de viviendas demolidas (643). Además muchos de los tepiteños alojados en viviendas transitorias no pudieron comprar los nuevos departamentos, para los cuales necesitaban ingresos de cuatro veces el salario mínimo para los derechohabientes del INFONAVIT.

Por todo lo anterior, el Plan Tepito se presenta como una operación de regeneración urbana que propicia la expulsión de

gran parte de la población residente". (9)

"Por otra parte, en 1970, se estimaba que el 30% de la población del Distrito Federal habitaba asentamientos irregulares, donde la tierra es apropiada ilegalmente y donde dominan la vivienda autoconstruida, de tipo precario, y la falta de servicios básicos: en 1975 esa estimación, se elevó al 40%. Una parte de esos asentamientos, se desarrolló sobre terrenos ejidales y comunales lo cual produjo un cambio, con respecto al período anterior, en cuanto a ocupación de terrenos, por los sectores populares. La utilización de los mismos, por algunos conjuntos habitacionales del Estado, a partir de 1960, y sobre todo de los 70's coadyuva también el cambio de utilización de los terrenos de propiedad colectiva, a favor de los sectores más desprotejidos.

Sin embargo, en los municipios metropolitanos del Estado de México una parte importante de los terrenos ejidales ha servido para el asentamiento de los estratos más pudientes, en fraccionamientos de tipo especulativo; ellos constituirán el negocio de un nuevo sector inmobiliario capitalista que comenzó a crecer en los 60's". (10)

En lo referente a las obras viales, estas representaron una solución temporal a los efectos de la concentración urbana y no a su causa, por parte del Estado, pues al financiarlos -- pretende resolver el problema de la congestión del tráfico que caracteriza la ciudad y genera deseconomías importantes, que representan en última instancia un freno a la implantación de usos del suelo más rentables, conforme a la lógica de mayor optimización de los capitales privados que se involucran en la reestructuración del espacio central de la ciudad.

"En el caso de la ampliación del Paseo de la Reforma --- (1978) se estima que significó afectar a 143 800 m² de suelo urbano y la destrucción de numerosas vecindades y edificios de departamentos con la consiguiente expulsión de sus habitantes... El IX censo de población nos da alguna idea de lo suce

 (9) Schteingart, Martha. "Crecimiento Urbano, transformación de terrenos rurales...", en : Revista A, México, UAM-Azca potzalco, Mayo-Agosto 1985. Pp.- 38

(10) Ibid., Pp.- 38-42-43.

dido cuando señala que los cuarteles censales N° II y V afectados por dicha ampliación perdieron, entre 1960 y 1970, 18 890 viviendas, y esto a pesar de la construcción de Nonoalco-Tlatelolco... Durante el sexenio del Presidente José López Portillo, los procesos de reestructuración del espacio central se aceleraron. Fue tal vez el sexenio en donde se ejerció la mayor presión por parte del capital para imponer los nuevos usos requeridos para su reproducción...

En este contexto el uso habitacional para las clases populares se vió cada día más presionado y desplazado. En suma, la renovación urbana emprendida, y su objetivo unilateral de mejoramiento físico, al no buscar actual sobre las condiciones sociales y económicas del deterioro es un excelente instrumento de segregación urbana". (ii)

Finalmente, dicha situación de despoblamiento gradual de la ciudad, se vió altamente reforzada por las políticas urbanas de ampliación de la red de transporte colectivo en la presente década. Asimismo, por las presiones mercantiles de que es objeto el espacio habitacional de la ciudad consolidada, al tiempo que el marcado empeoramiento de las condiciones de hacinamiento en las viviendas de las áreas centrales.

Por otra parte, en relación a la colonia Anáhuac, un primer aspecto que debe mencionarse es que en sus orígenes, esta colonia ocupaba un lugar periférico con respecto al centro de la ciudad y que, a través del desarrollo histórico de la misma, ha ido integrándose el área central debido al crecimiento de la mancha urbana en las últimas décadas.

"En 1902 se establecieron las colonias de la Condesa, Roma y de la Bolsa... En 1904 surgió la colonia Cuauhtémoc... En 1905 se fincó la de la Viga; en 1906 la del Valle y la Juárez; en 1907 la Romero Rubio y en 1909 la Escandon. Por la misma época aparecieron las colonias populares Santa Julia y Anáhuac, cuya nomenclatura adoptó nombres prehispánicos... Estas fueron resultado de la utilización urbanística de terrenos de viejas haciendas y ranchos. Su fraccionamiento facilitó su

(11) Ibid., Pp.- 43-45

incorporación a la ciudad". (12)

La distribución de los lotes, así como su tamaño, no era estrictamente regulares y en general dominaban los terrenos de grandes dimensiones en las que tuvieron cupo amplias casonas - con sus respectivos jardines.

Al paso del tiempo esta lotificación se ha ido reestructurando de tal manera que es frecuente ver que en donde hubo una gran casona, ahora coexisten varias construcciones o bien edificios de dimensiones considerables. Por otra parte, la observación inicial que surge es la siguiente; así como desde sus inicios la colonia contó con todos los servicios urbanos necesarios, también fueron apareciendo pequeños comercios y talleres destinados a cubrir las necesidades de la población interna de la colonia, cosa que a través del tiempo se ha ido multiplicando junto con el proceso de transformación de los usos y de la coexistencia de una población interna con una de carácter externo.

Ahora bien, si consideramos la tendencia a la segregación del centro de la ciudad hacia la periferia de ese entonces por parte de las clases privilegiadas, tenemos que ésta fue resultado de dos fenómenos que se daban en ese espacio de manera simultánea: la concentración y la centralización. De estos dos procesos, el primero es resultado de la distribución diferencial de la población residente en un área urbana, ubicándose de manera mayoritaria en la parte central de la ciudad, por -- contar ésta con todas las ventajas posibles que ofrece la urbanización; y de manera minoritaria en la periferia. El segundo proceso se refiere a la aglomeración de funciones alrededor de un punto central de actividades.

Como consecuencia de la "descentralización" se dió un fenómeno nuevo en las colonias aledañas: este fenómeno consistió en la invasión de usos comerciales sobre usos habitacionales, fenómeno que en un segundo momento también se refirió a la invasión de servicios y pequeños talleres industriales modernos.

 (12) Enciclopedia de México, Tomo VIII. José Rogelio Alvarez, Director México, Encoclomex, 1977 Pp. 514.

El inicio de este proceso se dió a partir de las transformaciones sufridas por las Avenidas principales y zonas contiguas en áreas predominantemente comerciales.

Por otra parte, tenemos que "es a partir de 1930, como resultado de la expansión de la metrópoli, que se dieron usos importantes para mejorar la vialidad en la ciudad, lo que condujo a llevar a cabo obras que extendieron el sistema vial, y como resultado, el mejoramiento y ampliación del sistema de transporte, ello propició un fenómeno de 'descentralización' comercial hacia el sur de la ciudad". (13)

Se puede decir que desde ese momento, la colonia Anáhuac, empieza a expresar de manera importante las transformaciones espaciales que más tarde le van a distinguir como una colonia que ha perdido su carácter primordialmente habitacional.

Una repercusión importante del proceso de "descentralización" hacia las colonias situadas al sur del centro de la ciudad fue la segregación de los antiguos residentes de la colonia hacia espacios urbanos nuevos que fueron estableciéndose para las clases medias y altas y entre las que se cuentan la Chapultepec Morales, Lomas de Chapultepec, Polanco entre otras.

En cuanto a la existencia de un sector inquilinario numéricamente importante se debe a que la colonia Anáhuac vivió -- desde la década de los 30's el auge de la producción de edificios de departamentos en alquiler de una calidad de construcciones que fluctuaban entre media y baja. Esto explica, a su vez, el hecho de que este sector inquilinario perteneciera primordialmente a dichas clases.

A este fenómeno hay que agregar que en la década de 1930 a 1940 se dió la salida de los residentes de clases socioeconómicas más altas hacia colonias nuevas más exclusivas, lo que explica aún mejor el predominio de este sector habitacional inquilinario en la colonia; lo anterior en virtud de que las casas multifamiliares que se fueron desalojando por parte de sus propietarios, por lo general se introdujeron al mercado de vivienda en alquiler, ya sea completas o divididas para generar

(13) Unikel, Luis. "La dinámica de crecimiento de la ciudad de México". México, mimeog. Pp.-15

en ellas nuevas viviendas de dimensiones reducidas. Este mercado estaba constituido por un sector que no siendo capáz de obtener una vivienda en propiedad, si lo era de adquirirla en arrendamiento a los precios que las mismas características de las viviendas imponían, y entre las que se cuentan las dimensiones tanto del terreno como de la construcción.

Es importante señalar que para la década de los 40's, la Ciudad de México y junto con ella la colonia Anáhuac sufre un proceso de urbanización sin precedentes en un contexto de desarrollo industrializador impulsado por el modelo de "sustitución de importaciones", lo que conlleva a la expansión del área metropolitana, a la migración campo ciudad y, por lo tanto, a la agravación de la crisis de la vivienda en las áreas centrales urbanas.

Un efecto pronunciado de este modelo de acumulación es el deterioro del salario propiciado por las políticas proteccionistas del Estado hacia la industria. Ante ello, la respuesta oficial es el control del nivel de los alquileres, el cual se da en dicho contexto de rápida acumulación del capital privado industrial, simultánea a un proceso inflacionario.

De esta manera en 1942 se expide el primer decreto de congelación de rentas que en 1948 es prorrogado hasta la fecha, y que afecta a casas habitación con rentas inferiores a 300 pesos. Según el último decreto el contrato es rescindible cuando, a juicio de las autoridades correspondientes, estas habitaciones se hallan en estado ruinoso o insalubre. (14)

En una investigación sobre vivienda, COPEVI afirma que si bien durante los años en los que se establecieron las prórrogas de arrendamiento (1942-1948) se dió una reducción en el nivel de los alquileres aún de las de mediano y alto precio, en las zonas residenciales el efecto sobre los precios del suelo sólo fue temporal. "Los efectos a largo plazo de la congelación de rentas varía sustancialmente según el tipo de alquiler y su ubicación. Al parecer despues de 1948, esta medida no afectó la tendencia a aumentar el alquiler de la vivienda de -

 (14) Diario Oficial. "Decreto de Congelación de Rentas". 24 de Junio de 1942.

alto o mediano precio y, con ello, el alza constante en el precio del suelo en las zonas donde se ubica dicha vivienda". (15)

Esta afirmación explica el hecho de que aún a pesar del decreto de congelación de rentas, en la Colonia Anáhuac se haya seguido produciendo vivienda en alquiler durante las décadas posteriores a este decreto.

La tendencia posterior a disminuir este tipo de vivienda más bien puede explicarse por la competencia en rentabilidad que representan los usos no habitacionales frente a los habitacionales, además de la creación y auge del nuevo régimen de tenencia de vivienda en condominio que resulta más rentable. Este fenómeno se aprecia en la transformación, más o menos frecuente, de edificios de departamentos que originalmente se alquilaban, en edificios de departamentos en condominios.

Así pues, si el decreto tuvo repercusiones importantes a nivel del centro de la ciudad en el momento de su expedición y aún en la actualidad, en la Colonia Anáhuac, éstas no son tan sensibles en comparación con aquél, aunque no significa que la vivienda en renta congelada no implique en muchos casos un impedimento a la transformación de este tipo de vivienda en usos más rentables para su propietario; a la vez que nos ayuda a vislumbrar el proceso de transformación espacial del área urbana objeto de esta investigación.

2.2 Evolución de la población y vivienda.

En el presente apartado se pretende describir el fenómeno de la población en su aspecto cuantitativo y su relación con los procesos que ha ido sufriendo el parque habitacional a partir de las transformaciones en la estructura espacial de la colonia Anáhuac.

Para este apartado la fuente principal de información son los censos de población y vivienda. Sin embargo, es importante señalar que este instrumento limita el análisis en la medida que en los censos no siempre fueron utilizadas las mismas unidades territoriales de medición, lo que impide la comparación del número de habitantes entre unas décadas y otras.

Un obstáculo más y cuyo impacto agravó los problemas para el análisis, fueron los nuevos criterios tomados en el censo de 1980 para la elaboración de las áreas geodemográficas básicas que no corresponden a las unidades de medición establecidas en las tres décadas anteriores. Razón por la que se descartó su empleo en la presente investigación.

Para apoyar el análisis de la transformación habitacional en los últimos veinte años, se empleó el Directorio Telefónico Azul por Calles de los años 1965-1985, con números intermedios. Este instrumento nos permite ver el desplazamiento del uso habitacional por otros de carácter distinto.

Aquí la limitación consiste en que los datos obtenidos se refieren únicamente a locales o habitaciones que cuentan con servicio telefónico y esto hace que no se incluyan en el documento los predios que carecen de tal servicio.

Aún cuando parecerá parecer poco objetiva la comparación entre la tasa de crecimiento de la Ciudad de México con respecto a la Colonia Anáhuac, ya que aquélla crece en extensión mientras que el territorio de ésta permanece siendo el mismo, cabe esperar que el gran incremento de población en el conjunto de la ciudad debería reflejarse de algún modo en nuestra área de estudio, no obstante su extensión física no aumente.

En función a lo anterior, no podría dejarse de lado el -- proceso de la migración campo-ciudad, el cual coadyuva el incremento de la tasa de población a nivel de la Ciudad de México, y que a nivel de la Colonia Anáhuac produce determinados efectos, ya que predomina un tipo de vivienda destinados al estrato social medio bajo. Pero dicho factor no es el único en hacer más notable el proceso de crecimiento poblacional, sino que existen otros procesos importantes como pueden ser las viviendas en régimen de renta congelada; el sector poblacional propio de la colonia que por pertenecer principalmente a dicho estrato social pareciera tener un menor acceso a los medios de control de la natalidad.

Ahora bien, uno de los problemas que se derivan de la ampliación del centro de la ciudad hacia las zonas que la rodean, es el que se refiere al decrecimiento relativo de la población en relación con las altas tasas de crecimiento en el conjunto de la ciudad en las últimas décadas.

Si bien en nuestra área de estudio se puede hablar de un proceso de despoblamiento en términos absolutos, ya que la -- tasa de crecimiento de su población va de positiva a negativa en las décadas analizadas (10.26% de 1950 a 1960 y -12.27% de 1960 a 1970); es importante hacer algunas consideraciones que refuercen esta primera afirmación. (ver cuadro número 1).

Si tomamos como base de comparación el cuartel en el cual queda comprendida la Colonia Anáhuac, para detectar la relevancia del poco crecimiento demográfico de ésta, junto a otras colonias (Popotla y Tlaxpana) que aparentan una similitud, tanto en una situación geográfica como por el nivel socioeconómico -- de su población. Tenemos que en esta comparación el crecimiento de la población resulta por demás negativa frente al cuartel al que pertenece, ya que en este último las tasas observadas en la década que abarca los años 1950-1960 son del 51.8% y de 1960 a 1970 del -2.46%, mientras que como ya se mencionó, en nuestro espacio las tasas de crecimiento son 10.26% en el primer período y de -12.27% en el segundo.

Esto hace suponer que aún cuando estamos hablando de un - cuartel en el que existen colonias similares, en la colonia - Anáhuac se está dando un proceso específico que si bién puede no ser exclusivo si parece afectar más aceleradamente este espacio y por ende a su población.

Asimismo, no se puede decir que este fenómeno sea igual - para todas las secciones, sino que existen algunas que presentan tasas decrecimiento de población más estables, aunque sigan siendo negativas. Las secciones de la Colonia Anáhuac que pertenecen al sector IX son: 8, 9, 17, 18, 19, 20 y 25 (ver -- plano 1), y en cada una se observa que la evolución poblacional no es uniforme aunque en todas se hace patente un decrecimiento, lo cual a nivel de la colonia se revela como un espacio en que prevalece una tendencia a desplazar su uso habitacional.

De estas secciones las que tienen una tasa de crecimiento poblacional negativa alta hasta 1970 son las número 17, 18 y 19. Una característica peculiar de dichas secciones es que se ubican en el ángulo que forman la Calzada México-Tacuba y Ferrocarril de Cuernavaca, avenida próxima a Mariano Escobedo; - ambas importantes a nivel de la vitalidad de la ciudad y en cuyos predios ya han ido proliferando actividades no habitacionales que desplazan paulatinamente a la vivienda por resultar ésta menos rentable.

CUADRO 1

ÍNDICES DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN DE LA COLONIA ANAHUAC POR SECCIONES

CUARTEL IX N° de secciones	EVOLUCIÓN		POBLACIONAL	TASAS DE CRECIMIENTO		
	1950	1960	1970	1950 1960	% 1960 1970	1950 1970
8	5939	6921	5783	16.5	-16.5	-2.6
9	3433	6545	5180	90.6	-20.8	50.9
17	19865	17830	16924	-10.2	-5.1	-14.8
18	5800	6075	5368	4.7	-11.6	-7.4
19	4876	4986	3480	2.2	-30.2	-28.6
20	7876	9191	8463	16.6	-7.8	7.4
25	8565	10603	9315	23.8	-12.1	8.7

FUENTE: CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 1950, 1960 y 1970.

En relación a lo anterior, se presentan varios esquemas - donde se puede interpretar que entre mayor es la cercanía a - las grandes avenidas mencionadas, el número de viviendas tiende a disminuir fuertemente para dar paso a nuevos usos que se reparten en el espacio según la zona de que se trate.

Otro fenómeno que se aprecia a través de este método de - análisis es el de la transformación acelerada de la vivienda - en lo que viene a ser considerado como el centro de la colonia, el cual se ubica en el origen físico de ésta. (sección 17)*

Aún cuando no se cuenta con datos para evaluar la evolu-- ción de la vivienda de manera profunda, se puede pensar que -- los predios que contienen este uso han disminuido en número, - por lo menos en las áreas aledañas a las grandes avenidas que circundan la colonia como son Marina Nacional, México-Tacuba, Mariano Escobedo y Laguna de Mayran.

Si tomamos como válida la relación que debe existir entre el número de viviendas y el número de habitantes, el mayor de-- crecimiento de la población en las décadas analizadas (1950- 1970) para las secciones señaladas puede tener su explicación en función a la cercanía con las grandes avenidas, por medio - de la cual también el aumento de la renta del suelo amenaza el uso habitacional. Cabe señalar que dicho espacio no siempre - es destruido para dar paso a otros usos, sino simplemente sus-- tituido por estos últimos.

Para dar una idea de la importancia del fenómeno de "inva sión" de usos no habitacionales en lo que fuera vivienda, basta mencionar que de los casos comprendidos en la muestra selec-- cionada para realizar el levantamiento físico, actualmente el 10% de los usos no habitacionales están instalados en edifi-- cios que originalmente se destinaron a la habitación.

* La sección 17 es considerada como el origen físico de la co-- lonia, en tanto su mayor cercanía al centro histórico de la Ciudad de México. Es importante destacar que las demás sec-- ciones se inscriben al norte de dicha área central.

Ahora bien, basándonos en los esquemas de la evolución de los usos, el proceso de invasión parece ser más intensivo conforme se da un acercamiento a las grandes avenidas que circundan la colonia y que se han convertido en áreas saturadas de usos no habitacionales propiciando la expansión hacia zonas -- aledañas a ellas.

Además de la destrucción y la invasión hacia el uso habitacional, otro fenómeno que hace disminuir el número de viviendas es el de la "especulación"; práctica que generalmente consiste en desalojar a los habitantes de una vivienda para sacar del mercado este bien, en espera de un momento para realizarlo en las condiciones más ventajosas posibles. Dicho fenómeno se analizará con más profundidad en el siguiente apartado.

Ahora bien, como quedó señalado anteriormente, en relación al desarrollo histórico de la colonia las características socioeconómico de la población no siempre han sido las mismas, sino que los habitantes originales emigraron hacia colonias nuevas y más elegantes que cubrieran sus requerimientos en función de su capacidad económica.

Así pues, si tomamos como base de comparación la década de 1950-1960, tenemos que para este último año el crecimiento de pobladores a nivel de toda la colonia, excepto sección 17, presentaba cifras positivas; aunque el cambio en su tendencia de crecimiento no afecta a todas las secciones de manera intensa como en la década posterior.

Las secciones que para 1960 conservaban una tasa de crecimiento poblacional medio, misma que para 1970 se convirtió en negativa, son las número 8, 20 y 25. Todas ellas tienen en común la colindancia con vías principales, lo cual nuevamente nos remite a la idea de la expansión de los usos no habitacionales a través de los cambios sufridos en estas arterias principales.

La década en que se revela el notable decrecimiento en la tasa de población coincide con la etapa en que la zona ve a -- parecer varias estaciones del Metro y la reestructuración de sus vías principales. De aquí que se plantee que la influencia de una zona con un marcado carácter comercial y de servicios puede tener ingerencia sobre otra para que la vivienda va ya desplazándose.

Para comprobar lo anterior se utilizaran los esquemas de evolución de los usos, a partir de dos calles que cruzan distintas secciones, y conocer hasta que punto la vivienda se ha visto desalojada por los usos no habitacionales.

Ahora bien, a nivel general se puede decir que si bien la población de la colonia Anáhuac entre los años de 1950-1970 -- disminuyó ligeramente de 56 354 a 52 713 habitantes, estas cifras no pueden ser interpretadas como un fenómeno de bajo des-poblamiento ya que los 1 641 habitantes que han dejado de vivir en la colonia, deben sumarse los 5 987 habitantes con que se había incrementado la población durante la década 1950-1960, lo cual señala una marcada segregación social en dicha área.

Por otra parte, tomando como base una densidad de población constante de habitantes por vivienda (4.41), la pérdida -- de población implica la desaparición de 1729 viviendas en las décadas mencionadas (ya sea por demolición o sustitución de -- usos). Esta cifra, en relación con el número de viviendas totales (12 294), representa el 14%. De aquí que se pueda con-- cluir que cuando menos en las décadas analizadas la vivienda ha sido agredida de manera masiva, por lo menos en su aspecto cuantitativo y que, por ende, la población haya sido expulsada notablemente en algunas de estas secciones.

Asimismo, podríamos adelantar que en la colonia Anáhuac se está dando un fenómeno de reintensificación de usos a través -- del cual, en el mismo número de predios se van generando edifi-- cios que, por medio de la construcción vertical, permiten un máximo aprovechamiento del suelo.

Este fenómeno también se relaciona con la vivienda y así tenemos que si bien se ha destruido un número importante de -- casas unifamiliares que eran parte del prototipo de construc-- ción de esta colonia, muchas veces en lugar de éstas se cons-- truyeron edificios de vivienda en condominio, lo cual implica una redistribución del uso habitacional que mantiene más o menos éste en cuanto a su número.

No hay que olvidar que los datos que se han manejado al -- respecto abarcan únicamente hasta 1970 y que, por lo tanto, lo que ha sucedido durante la última década (1980) en cuanto al -- crecimiento, cambios y despoblamiento del espacio señalado, s^ó lo es posible de inferir bajo la perspectiva anterior.

Por todo ello, y en base al recorrido físico realizado a partir del Directorio Telefónico Azul por Calles, la Colonia Anáhuac puede considerarse como un espacio saturado en el cual coexisten tanto la vivienda como un sinnúmero de usos no habitacionales y ésto tiene que haber sido posible gracias a la intensificación de los usos en el espacio, fenómeno que en relación a la vivienda debe haber sido frecuente ya que en esta década proliferó la construcción de viviendas en condominio. La cual permite que este uso se convierta en un negocio mucho más rentable que la vivienda en alquiler, así como el obtener una renta del suelo equiparable con la que generan los usos no habitacionales.

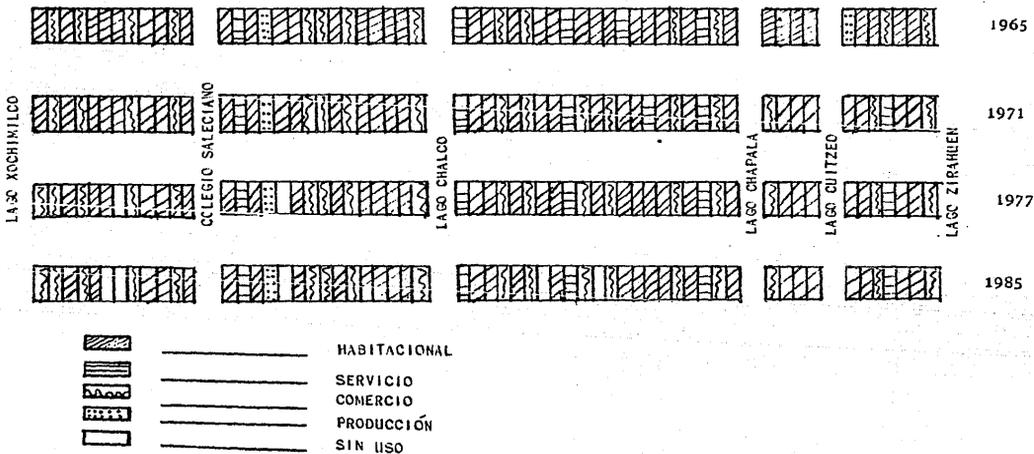
Este nuevo tipo de vivienda, también tiene implicaciones a nivel de la población en su aspecto cualitativo, ya que dado su alto costo, únicamente puede acceder a ella un tipo de población socioeconómica media o alta. Sin embargo, debido a la proliferación de otros usos que no son los habitacionales, el espacio que se satura cada vez más se convierte en un lugar poco demandable por estos sectores habitacionales que pueden tener una vivienda en otras zonas más adecuadas a su status.

Por ello que pueda pensarse en una transformación de la vivienda en la Colonia Anáhuac, derivada de dos fenómenos: el primero surge de que la vivienda en alquiler resulta poco rentable para los propietarios, y por tanto su construcción es algo que ha dejado de promoverse. El segundo es que la población a la que se destina la vivienda en condominio cuenta con alternativas mejores, ya que por precios similares a las de estos departamentos, se puede conseguir una mejor vivienda fuera de esta colonia. En suma, que sea posible vislumbrar en el futuro una reducción en la demanda de este tipo de habitación y con ella la tendencia a construir las. Lo anterior lleva a plantear un proceso acelerado de despoblamiento a favor de otros usos más rentables en dicho espacio urbano.

EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (1965-1985)

Esquema 1

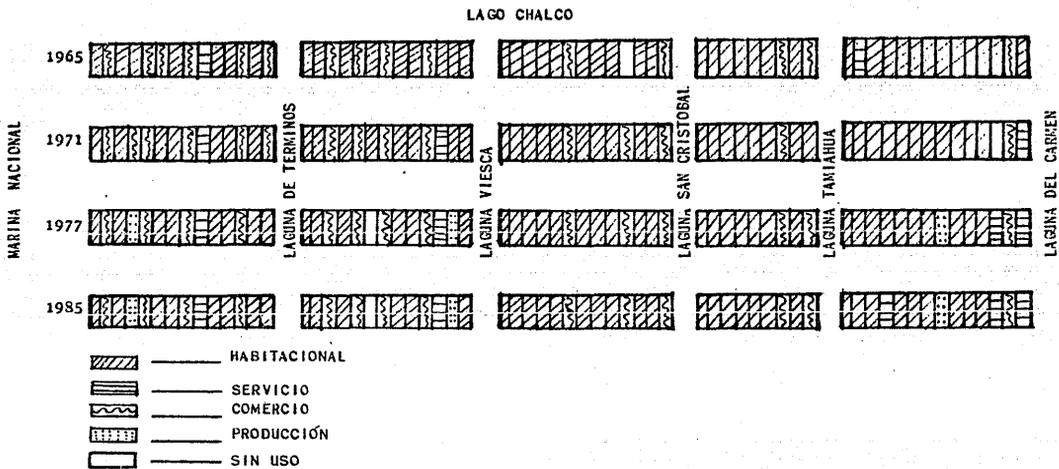
LAGUNA DEL CARMÉN



FUENTE: DIRECTORIO AZUL POR CALLES

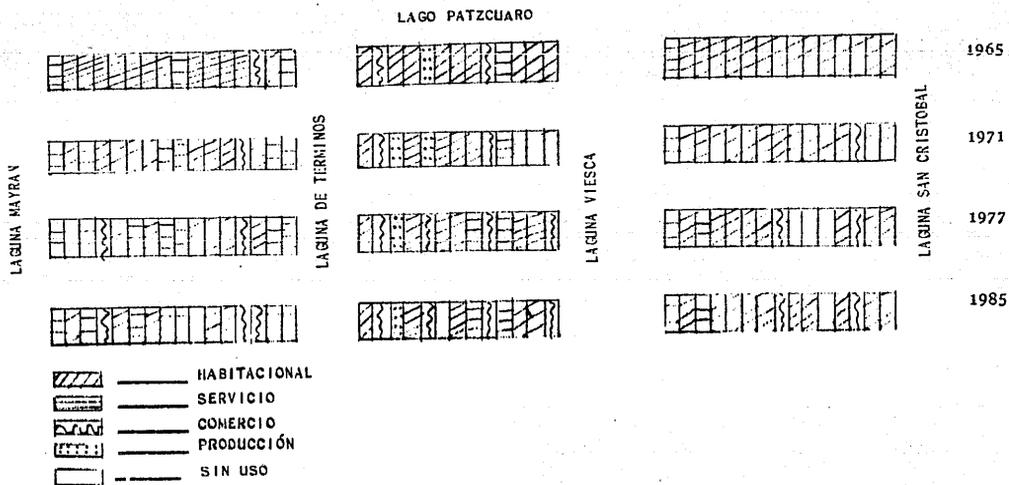
EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (1965-1985)

Esquema 2



FUENTE: DIRECTORIO AZUL POR CALLES

EVOLEUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (1965-1985)
Esquema 3

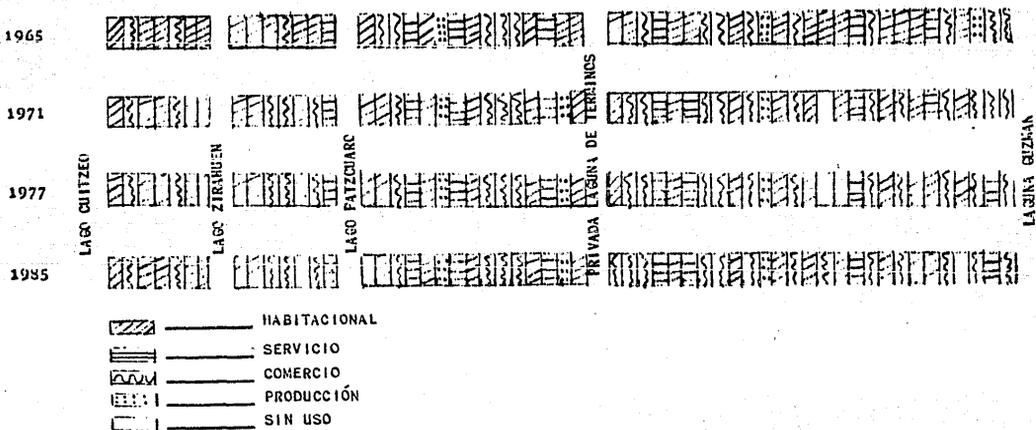


FUENTE: DIRECTORIO AZUL POR CALLES

EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (1965-1985)

Esquema 4

LAGUNA DE TERMINOS



FUENTE : DIRECTORIO AZUL POR CALLES

2.3 Desplazamiento habitacional y distribución diferencial de los usos del suelo.

Como quedó señalado al inicio de este capítulo, la creación de la colonia Anáhuac, al igual que otras muchas colonias de la época, respondió a la creciente demanda de vivienda de -- que era objeto la Ciudad de México en ese periodo por sus cada vez más pobladores. Así vemos que durante las primeras décadas hubo un predominio de la vivienda que dejaba espacio únicamente a usos distintos para cubrir las necesidades de los residentes, tales como pequeños comercios, talleres, escuelas y todos aquellos equipamientos colectivos primordiales para la reproducción de estos últimos.

Durante los primeros treinta años, a partir de la fundación de la colonia, ésta permaneció como unidad urbana dentro de la ciudad y sin alteraciones significativas en tanto no se transformó el uso del suelo. Al finalizar este periodo, y -- principalmente de 1960 a 1970, el uso habitacional empezó a ser desplazado intensivamente por otros usos, que según su naturaleza han ido penetrando paulatinamente a la colonia a lo largo de las diferentes épocas de su desarrollo.

Todo este lento proceso ha dado como resultado una colonia cuya característica principal no es ya la del predominio de la vivienda, sino que esta se ha visto desplazada en función de -- los nuevos y numerosos usos en dicho espacio.

Sin embargo, tal fenómeno no resulta tan obvio ni tan simple. De ahí que en un intento por conocer los mecanismos que mueven a la distribución de los usos del suelo en la colonia, se buscaran algunas variables que explicaran dicha distribución en el espacio que nos ocupa.

Entre las variables que pudieran servir para señalar la -- distribución diferencial de los usos del suelo, y con ello el -- creciente desplazamiento del uso habitacional; se consideró a -- la vialidad como factor determinante para analizar el fenómeno mencionado. Partiendo del estudio de la Teoría de la Localización de la Escuela de Chicago; se tiene a la vialidad como una variable fundamental que determina la distribución de los usos del suelo, al tiempo que los precios de éste último. (16)

(16) Véase; Richarson, W. Harry. Economía del Urbanismo, México, Alianza, 1982.

La vialidad es importante en la medida en que constituye un instrumento de conexión entre diferentes puntos en el espacio. Por ello, a la vialidad se le analiza por su impacto territorial, o sea la capacidad de comunicar a través de ella a un número considerable de puntos geográficos en el espacio, lo cual implica una mayor o menor cobertura del mismo.

Para entender el peso real de la vialidad es necesario -- considerar la influencia de varios factores, como son el ancho de las calles en función a la capacidad de circulación de un -- determinado número de vehículos simultáneamente. Asimismo, la extensión de éstas constituye un factor que determina el alcance geográfico. Finalmente, el sentido del flujo vial se torna significativo en relación a los puntos que conecta entre sí. Todo ello repercute en la conformación urbana de las áreas centrales y los usos que en ésta se van involucrando. De ahí, que la vialidad primaria constituya un ordenamiento que busca el -- máximo aprovechamiento del espacio vial para la mejor fluidez posible del tráfico.

Basados en las consideraciones anteriores habrá de ubicar a la Colonia Anáhuac como un punto que si bien, en sus inicios, no quedaba inmediato al área central de la Ciudad de México, sí contaba con un elemento vial importante que la comunicaba al centro en poco tiempo: esta es la Calzada México-Tacuba, a través de la cual la ciudad se fue ampliando hacia el área norte y penetrando al interior de varias colonias de esta última, en la medida en que los cambios del uso del suelo fueron extendiéndose.

Sin embargo, no podemos limitarnos al análisis de lo ocurrido en la Calzada México-Tacuba para descifrar el impacto -- que la vialidad representa para nuestro estudio. Por lo tanto es importante señalar que la Colonia Anáhuac no sólo sufre los efectos de una vía con tales características, sino que existen otros elementos viales que a lo largo de ella han ido adquiriendo importancia similar. Estas vías principales son Marina Nacional y Mariano Escobedo, que también conectan con el centro de la ciudad. Además, dichas avenidas se pueden considerar limítrofes y por lo tanto de una influencia relativa al interior de la colonia; tal estructura vial convierte a esta -- área en zona de paso para un sinnúmero de automovilistas de los distintos medios de transporte.

Ahora bien, según consta en datos de la Oficina de Construcciones y Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, se tiene que la vivienda la cual ocupaba en los inicios de la Colonia Anáhuac casi el 100% de los predios, en la actualidad representa solamente 30% si hablamos de predios exclusivamente habitacionales; y el 36% si nos referimos a la coexistencia de ésta con cualquier otro uso de carácter no habitacional. Es importante aclarar que el uso mixto se compone básicamente por edificios de departamentos destinados a la habitación con locales comerciales en la planta baja.

Por otra parte, de la muestra seleccionada en un primer levantamiento físico a lo largo de las distintas vialidades de la colonia Anáhuac (121 predios), se tiene respecto a los usos no habitacionales un 25% del total de predios; de este porcentaje el comercio ocupa el 49.5%, los servicios 35% y la producción 15.5%. Asimismo, existe una serie de predios que actualmente no están siendo ocupados en forma alguna, los cuales según datos de la Oficina citada representan el 7.8% del total de predios de la colonia.

RECORRIDO FISICO SOBRE USOS NO HABITACIONALES DE LA COLONIA:
ANÁHUAC

COMERCIOS	SERVICIOS	PRODUCCION	TOTAL
60	42	19	121
49.5%	35%	15.5%	100%

Las cifras apuntadas hasta el momento señalan el grado de desplazamiento que la vivienda ha experimentado, a favor de -- otros usos de carácter no habitacional. Ello como resultado -- del proceso de transformación que ha venido sufriendo esta área en la última década y media; derivado de la penetración de usos no habitacionales en función al elemento vial circundante.

Ahora bien, para mostrar de manera precisa la distribución diferencial que existe en cuanto a los usos del suelo expresada a través de la vialidad, se procedió a hacer una comparación entre los frentes de manzana de las Calzadas México-Tacuba y Marina Nacional; pues siendo consideradas como vías principales, ambas tienen características distintas. Así pues, con el fin de conocer el proceso de transformación en el interior de este espacio y de aclarar las diferencias en cuanto al uso del suelo

sobre los distintos tipos de vialidad; se correlacionaron las variables usos del suelo frente a los tipos de vialidad de la colonia. Aclarando que el primer concepto se refiere básicamente al uso habitacional o sea a la vivienda de cualquier tipo; al no habitacional, que alude a todos los usos que no son habitacionales; a usos mixtos, los cuales expresan la coexistencia de usos habitacionales con no habitacionales; y los denominados no usos, los cuales describen construcciones que en el momento del levantamiento de datos se encontraron vacías o abandonadas, o a terrenos baldíos sin ningún uso actual.

En cuanto a la variable vialidad, se incluyeron dos tipos de la misma tomando como base la existencia de estaciones del Metro de manera continua en una de ellas, lo anterior con el fin de percibir los efectos que se presentan a partir de su nueva importancia como elemento vial.

DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN VIALIDADES PRIMARIAS DE LA COLONIA ANÁHUAC

VIALIDAD	U S O S EXCLUSIVO HABITACIONAL	D E L VIVIENDA NO MIXTA	S U E L O HABITACIONAL	S I N USO	TOTAL
CALZADA MÉXICO TACUBA	4 14.3%	6 21.4%	16 57%	2 7.3%	28 100%
MARINA NACIONAL	6 17.6%	15 44.1%	11 32.4%	2 5.9%	34 100%

Del cuadro sobre distribución de los usos del suelo en vialidades primarias, se tiene que para la Calzada México-Tacuba el porcentaje expresado para el uso exclusivamente habitacional es relevantemente menor que el porcentaje expresado por la Calzada Marina Nacional para el mismo uso. Sin embargo, para el uso no habitacional y de vivienda mixta se tiene una relación de porcentajes de casi el doble para aquellos predios que contienen tales usos en la Calzada Marina Nacional, frente a los predios con los mismos usos que observa la Calzada México-Tacuba. De ahí puede advertirse una marcada tendencia al desplazamiento habitacional en la última de estas dos vías; ello en función al nuevo elemento vial que representan las estaciones del

Metro instaladas en la Calzada México-Tacuba, a diferencia del elemento vial simple de la Calzada Marina Nacional.

La distribución diferencial de los usos del suelo, y con ella el desplazamiento del uso habitacional en función a la vialidad primaria y demás equipamientos colectivos que refuerzan tal distribución; se torna más obvia cuando comparamos la relación existente entre la disposición diferencial de los usos del suelo urbano en vialidades distintas. Para ello se realizó una comparación entre los frentes de manzana de la Calzada México-Tacuba ejemplo de vialidad primaria, y la Avenida Carrillo -- Puerto como vialidad secundaria. Encontrándose la siguiente relación de usos:

**DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN VIALIDAD PRIMARIA Y SECUN
DARIA DE LA COLONIA ANÁHUAC**

VIALIDAD	U S O S EXCLUSIVO HABITACIONAL	D E L VIVIENDA NO MIXTA	S U E L O S I N HABITACIONAL USO	TOTAL
CALZADA MÉXICO TACUBA	4 14.3%	6 21.4%	16 57%	28 100%
AV. CARRILLO PUERTO	12 37.5%	10 31.2%	6 18.5%	4 12.8% 100%

A partir de la sistematización de los datos contenidos en el cuadro presentado, se hace patente una distribución diferencial de los usos del suelo en función a la vialidad en que se hallan ubicados. Así como la conservación del parque habitacional de uso exclusivo y mixto en el caso de la vialidad secundaria.

Por todo lo anteriormente descrito es posible inferir que la vialidad, y con ella la cobertura de las calles, el carácter de las mismas, la fluidez, la anchura, el tipo de equipamientos colectivos que coadyuvan a la primacia de una determinada vialidad, etcétera; juegan un papel fundamental en las transformaciones que expresa el actual espacio urbano. Esto es, que la vialidad influye en la implantación de nuevos usos del suelo, al proporcionar determinadas características que apuntalan su constante establecimiento en el espacio señalado. Cuestionando así la rentabilidad del parque habitacional y con ello su posterior expulsión o sustitución por aquellos otros usos que logren

responder a la lógica capitalista de reproducción de la ganancia y de los agentes que intervienen en el proceso productivo dentro del espacio urbano analizado.

Ahora bien, otra de las variables que tienen ingerencia - en la explicación de la distribución diferencial de los usos - del suelo, es la que se refiere al precio del mismo. Ello en tanto que el precio del suelo viene a ser la expresión cristalizada de la ganancia y por tanto proyecta la razón potencial de este último.

Por otra parte, dado que no es posible uniformar los precios del suelo en los diferentes predios de cada calle; se procedió a tomar como base de comparación los valores catastrales por resultar homogéneos en los lotes de cada una de ellas, a la vez son un índice del precio comercial que resulta ser la realización de la propia renta del suelo. Es importante señalar que trabajar con estos datos facilita nuestro estudio, ya que gracias a que cada calle posee un valor catastral específico y diferente de otras; se puede lograr una jerarquización de valores catastrales que permitan realizar la correlación de estos con el uso, al tiempo que con la vialidad donde se hallan ubicados.

Según informes obtenidos en la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, en los últimos 25 años estos precios se impusieron en base a las cotizaciones en el mercado de los bienes inmuebles asentados en la colonia, de aquí que tales datos se hayan utilizado como un buen instrumento para medir la valorización diferencial de las rentas.*

A la variable precio del suelo se le atribuyó importancia al observar que en las calles de la colonia existían diferencias en los valores catastrales del suelo por metro cuadrado se

* Los datos obtenidos en la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, corresponden al levantamiento realizado en 1981. La información posterior no fue posible de conseguir debido a los daños sufridos en los Archivos de la Tesorería del Distrito Federal, durante el terremoto del 19 de Septiembre de 1985.

gún cada una de ellas. También, se observó que a lo largo de una misma calle estos valores varían según la manzana de la cual esta calle forma parte.

La diferencia de los valores catastrales en cada frente de una misma manzana se debe a la valorización diferencial que este suelo ha tenido, esto significa que para valorizarse el suelo, si bien es importante el lugar en que se localiza, así como el mayor o menor acceso hacia él, derivado de la vialidad que lo comunica, es también de suma importancia lo que hay en los lotes vecinos; desde la calidad y tamaño de las construcciones hasta el uso que se le da a las mismas, y que influye necesariamente sobre la renta de una determinada zona.

Lo anterior se aprecia de manera más significativa si relacionamos la variable precio del suelo con los distintos tipos de vialidad de que es objeto nuestra área de investigación. Con ello se estarán considerando los diferentes usos del suelo implícitos para cada vialidad; tal y como se describió anteriormente.

**RELACIÓN ENTRE VIALIDAD Y PRECIO DEL SUELO EN LA COLONIA:
ANÁHUAC (1981)**

VIALIDAD	PRECIO (pesos/M ²)		
	DE 0 a 1400	DE 1500 a 3000	TOTAL
PRIMARIA	17 27.4%	45 72.6%	62 100%
SECUNDARIA PERIFERICA	32 55.1%	26 44.9%	58 100%
SECUNDARIA CENTRAL	234 57.4%	173 42.6%	407 100%

El resultado de la correlación presentada es relativamente significativa en tanto que para los predios con más alto precio; el 72.6% de los mismos se ubican a lo largo de la vialidad primaria, y por tanto con un uso del suelo predominantemente no habitacional. Por lo que respecta a los predios de las calles colindantes a las arterias principales (vialidad secundaria periférica), el 44.9% de los casos se ubican dentro de los precios señalados. Finalmente, el 42.6% de los predios considerados en

la vialidad secundaria central se suman a los precios más altos; mientras que el 57.4% de los predios de esta última vialidad se ubican dentro de los precios más bajos, y por tanto que se refieran a aquellos predios en que sigue prevaleciendo el uso habitacional.

No hay que olvidar que estas cifras, si bien no resultan del todo contundentes, si son válidas en tanto expresan la relación directamente proporcional que existe entre el nivel de precios y las vialidades consideradas. Aunado a lo anterior, es importante señalar el marcado atraso en la información sobre el catastro predial; pues de haberse realizado una revaluación posterior tomando en cuenta los nuevos usos del suelo que han ido implantándose a lo largo de la colonia Anáhuac, el resultado de la correlación presentada habría sido ampliamente significativa.

CAPÍTULO 3

AGENTES Y FACTORES QUE INCIDEN EN LAS TRANSFORMACIONES ESPACIALES DE LA COLONIA ANÁHUAC

3.1 La participación del Estado en la conformación del espacio a través de la planeación urbana

Si bien es primordial la tesis que señala al centro de la ciudad como el espacio hegemonizado por el capital, en tanto - que esta hegemonía tiene su expresión espacial en la aparición masiva de usos no habitacionales que incrementan la rentabili-- dad de un suelo de por sí valioso dada su excelente ubicación; también en ella se señala que éste no actúa libremente sobre - el espacio ya que él mismo se compone de un sinfín de capitales individuales con intereses diversos y particulares que se en-- frentan entre sí, además de que existen otros agentes y facto-- res que pugnan ya sea de forma directa o indirecta en la estruc-- turación del espacio contraponiéndose en ocasiones a los intere-- ses del capital.

Considerar al Estado en el primer lugar del análisis de es-- te capítulo, se debe a que de él se desprende el marco legal ba-- jo el cual se desarrollan todas las relaciones que tienen lugar en nuestra sociedad. Sin embargo, el análisis a realizar no -- pretende ahondar en un discurso teórico acerca de lo que es el Estado en una sociedad como la nuestra, sino que la intención -- es la de reflexionar acerca de la participación directa del Es-- tado o bien de sus organismos en la transformación del territo-- rio que nos ocupa.

Ahora bien, es importante considerar la marcada falta de planeación urbana, la cual implica una ausencia de participa-- ción directa por parte del Estado en la configuración del espa-- cio urbano hasta el año de 1980. Esto hizo quedar a la colo-- nia Anáhuac, entre otras, a expensas de la anarquía derivada de la libertad de instalar en ella casi cualquier tipo de activi-- dad.

La falta de planeación urbana en este sentido implicó la - progresiva transformación de la colonia, sin que mediaran otros obstáculos que no fueran los impuestos por los agentes involu-- crados en este proceso; alterando así las características origi-- nales de la misma.

No es sino a partir del Plan Rector de Desarrollo Urbano - del Distrito Federal, aprobado en el año de 1980, que el Estado a través del Departamento del Distrito Federal asume el papel - regulador de la distribución que habrán de tener en el espacio - urbano los usos, destinos y reservas del suelo. Este instrumen

to legal de regulación de los usos del suelo y la vialidad intentan dar una solución a las necesidades de la ciudad en su conjunto.

Del proceso de planeación surgieron los Planes Parciales de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal que se enmarcan en las disposiciones del Plan Rector de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Las bases de ordenación y regulación del desarrollo urbano además de considerar los usos del suelo, destacan también las metas y acciones a corto, mediano y largo plazo de los planes sectoriales así como de los programas y proyectos aplicables a cada delegación.

"El Plan Parcial precisa la estrategia de desarrollo urbano de la Delegación, describe la estructura urbana que se pretende alcanzar en el año 2000; y determina la zonificación secundaria a que estará sujeto el territorio de la Delegación, - fundamento operativo para el otorgamiento de los lineamientos, números oficiales y licencias, particularmente las de uso especial y de construcción. Define las normas y la intensidad de construcción. Señala la ubicación y dosificación de uso del suelo, del equipamiento, la infraestructura y elementos del medio ambiente convenientes para el desarrollo urbano" (1)

Del párrafo anterior se desprende la clara intención del Estado por controlar el uso del suelo urbano en el Distrito Federal y en la colonia Anáhuac como parte integral de esta ciudad y cuyo marco de referencia es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, el cual se ha venido modificando desde su aparición hasta la fecha en virtud de los ajustes que los planificadores han considerado necesarios.

La primera versión del Plan Parcial de la Delegación Miguel Hidalgo (1980), dedicó una porción muy importante del territorio a usos intensivos de todo tipo, y el resto lo dedicaba primordialmente a usos mixtos (habitacionales y servicios) lo que permitió una marcada proliferación de usos no habitacionales dentro del área que analizamos.

Aparentemente en el paso del Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Miguel Hidalgo del año de 1980 al de 1982, se dió un cambio que intentaba disminuir los impactos de los usos no habitacionales sobre el parque habitacional, pretendiendo -

(1) Plan Parcial de Desarrollo Urbano. México, Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Planificación.

deslindar áreas en las que predominara este último uso, otras en las que se permitieran los usos mixtos y unas más que concentraran a los servicios.

Sin embargo, analizando detenidamente la tabla de usos - que publica este plan se observa que dentro de las áreas que supuestamente deben ser exclusivamente habitacionales, se permite una serie de usos distintos como pequeñas oficinas particulares y academias hasta de 500 m² que por la rentabilidad que producen pueden ir desplazando a la vivienda; privándole del carácter habitacional a la zona. Además existen usos no habitacionales que agreden sensiblemente a la vivienda como son oficinas particulares de grandes dimensiones (más de 500 m²), escuelas de educación media, tiendas de ropa y artículos domésticos de más de 500m², fondas, hoteles, etcétera; cuya implantación en las áreas destinadas exclusivamente a la habitación, se condiciona abriendo la posibilidad de instalar estos usos en las áreas señaladas.

Asimismo, en las zonas denominadas de "uso mixto", existe un buen porcentaje de viviendas; en las cuales al permitir se un mayor número de usos no habitacionales, se acelera el desplazamiento de que han venido siendo objeto la habitación.

De aquí que al revisar la participación del Estado, vemos que no tiene una intención rígida en cuanto a la preservación - del uso habitacional en la colonia, ya que al declarar zonas de servicios y mixtas en las que se permite el número de usos no habitacionales suficientes para desplazar a la vivienda en poco tiempo, y zonas habitacionales en las que no se respeta - la existencia exclusiva de este uso; el resultado en el medio y largo plazo distará profundamente a lo que el Plan Parcial anuncia en su planteamiento. Eso sin contar que las -- transformaciones vividas a lo largo del tiempo por la colonia son irreversibles, y a pesar de la intención que ha declarado el plan de preservar áreas habitacionales, que ya de por sí constituyen una pequeña parte del territorio de la colonia; el fenómeno de la invasión de los distintos usos era un hecho -- consolidado previo a la planificación urbana emprendida en 1980.

Es decir, el Estado al haber tenido una intervención casi nula en la transformación planificada del espacio, indirectamente ha actuado como agente promotor en el proceso de revalorización, tolerando la acción del libre juego del mercado;

y directamente incrementando el valor del suelo a través de la construcción y renovación de obras viales y equipamientos colectivos propios al desarrollo urbano.

Por otra parte, la ampliación del centro de la ciudad hacia lo que fue su periferia hizo que este espacio también se convirtiera en el área de intercambio, administración, gestión y de poder. Dicho fenómeno se cristalizó en la utilización del espacio por parte de diferentes organismos estatales en las zonas comprendidas dentro de lo que ahora constituye el centro de la ciudad, contribuyendo con esto a las transformaciones operadas en la última década y media en la colonia Anáhuac, al tiempo que a la secuela de consecuencias de este proceso.

Desde este punto de vista el Estado también ha participado de manera importante en el proceso de desplazamiento de la vivienda y del deterioro del espacio exterior, propiciando una mayor atracción de población diurna hacia la colonia, por la implantación de oficinas y dependencias públicas en esta última.

La idea de que el Estado contribuye al desplazamiento de la vivienda se refuerza a través del hecho de que varias de las dependencias del gobierno se han instalado precisamente en viejas casonas unifamiliares y en construcciones nuevas, propiedad del sector público.

En el caso de la colonia Anáhuac, el número de las oficinas del Estado, se torna en una cifra --por pequeña que sea-- nada despreciable si se toma en cuenta la repercusión espacial de la implantación de este tipo de uso del suelo a nivel del desplazamiento de un uso por otro, así como de la población --que se atrae y de los nuevos usos necesarios como complemento de aquél (restaurantes, fondas, miscelaneas, etcétera) que van apareciendo en el mismo espacio.

Así pues revisando el Plan Parcial de la Delegación Miguel Hidalgo; los usos permitidos, condicionados y prohibidos, se aprecia que la tendencia a la proliferación de oficinas sólo se limita en cuanto a lo que habrán de ser sus dimensiones y en cuanto a las zonas consideradas exclusivamente habitacionales, lo cual significa que este territorio como expresión del poder y la gestión estatal puede seguir siendo utilizado --por la instancia gubernamental sin ninguna traba en el futuro.

Por todo lo anteriormente señalado, hemos visto que si en términos generales el Estado no aparece abiertamente como el - promotor de las transformaciones en el espacio, sí actúa como agente pasivo frente a las mismas. Aunque no siempre su papel logra ser éste, ya que existen coyunturas en las que la crisis y las presiones sociales lo hacen actuar contrariamente a los intereses de algún sector del capital.

Esto que aparece como una contradicción de la gestión urbana del Estado, no es sino la respuesta a una coyuntura específica. En este sentido una de las respuestas que el Estado ofreció tanto a las necesidades del capital como del sector inquilinario, fue la congelación de rentas que se establece por vez primera en 1942 con un decreto, y posteriormente con una ley en 1948. Sin embargo, esta decisión no se da tanto por favorecer al sector inquilinario, que destinaba buena parte de su salario en el pago de su vivienda; como para mantener bajos los salarios, cosa de vital importancia para que el capital en su conjunto iniciara un nuevo ciclo de acumulación y desarrollo. Es así que el Estado sacrifica a un pequeño sector del capital (casatenientes) para que funcione el capital en su línea monopólica.

Tal actuación coyuntural del Estado se ha convertido en una acción irreversible en la medida en que dictaminar la descongelación de las rentas agravaría la crisis de vivienda y esto acarrearía presiones de tipo social ante las cuales no tiene respuesta.

De este modo el Estado, a través del marco legal en el cual se desenvuelven las relaciones sociales de nuestro país, alienta dicha política para que las transformaciones en el espacio sucedan a mediano y largo plazo, sobre todo en las colonias en las que este fenómeno se generalizó dado el gran número de viviendas en alquiler que representaban en la década de los cuarenta y entre las que se cuenta la colonia Anáhuac. Lo cual implica la actual imposibilidad de los propietarios de disponer de sus bienes inmuebles con miras a integrarlos al circuito comercial urbano.

3.2 Los propietarios e inquilinos en el proceso de transformación de los usos del suelo

Hablar de los propietarios es referirse a un agente clave en las transformaciones del espacio en la medida en que estos tienen en sus manos la decisión de introducir o no al mercado inmobiliario sus bienes.

Sin embargo hay que distinguir dos tipos de propietarios; los que ven en su bien inmobiliario un valor de uso, lo que los caracteriza en propietarios no capitalistas, y los propietarios capitalistas cuyo objetivo es la valorización de un capital a través de su propiedad.

Como quedó señalado en el apartado anterior, la colonia Anáhuac ha sido objeto de una serie de transformaciones -- consolidadas en su espacio, de aquí que lo que nos interesa no es precisamente cuantificar tales cambios, sino establecer tendencias en función de los actuales propietarios de vivienda como punto clave en las transformaciones y cuya actuación depende de la lógica propia de su carácter capitalista o no capitalista.

Es importante señalar que en la colonia Anáhuac los dueños de las viviendas suelen ser propietarios particulares que utilizan o explotan sus bienes de forma privada lo que señala que en relación a la vivienda, cuando menos en apariencia, no existen acaparadores que monopolicen el suelo de la colonia.

El hecho de que la vivienda esté en infinidad de manos de termina que el comportamiento de los propietarios no sea uniforme, ya que cada uno de ellos responde de acuerdo a sus propios intereses y según encuentre o no trabas que limiten la facultad de la libre disposición de sus bienes.

La multiplicidad de propietarios de la vivienda en la colonia pueden agruparse, como ya se mencionó, en dos categorías: capitalistas y no capitalistas, lo que les va a dar toda una lógica de actuación en cuanto a las transformaciones espaciales.

Los propietarios capitalistas son los agentes que pueden participar en la producción de vivienda en arrendamiento cobrando un atributo por el derecho de uso a un inquilino el --

cual paga la renta con parte de su salario. Este propietario tiene como finalidad la de obtener la mayor renta posible por el alquiler de su propiedad.

Como es sabido la vivienda media en alquiler comparada -- con la vivienda en condominio o bien con usos no habitacionales resulta ser uno de los usos menos rentables para los propietarios capitalistas. Sin embargo, según datos de la Oficina de Construcciones y Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, se tiene que en relación a los predios de la colonia Anáhuac que tienen uso habitacional en sus diferentes modalidades, un 40.7% es de edificios de departamentos en alquiler, de las cuales un 16% se construyó durante la década de los cuarenta, y el 24.7% restante se construyó desde entonces y hasta 1970.

Como puede apreciarse, existe un alto porcentaje de edificios de vivienda en alquiler a pesar de que este uso sea considerado como uno de los menos rentables. Lo anterior parece -- contradecir la lógica del propietario capitalista, pues ante la perspectiva de un cambio de uso en su propiedad que pudiera significar una mayor renta a captar, debería responder propiciando este cambio a través de la venta o transformación del uso actual de su inmueble.

No obstante que la presencia de este alto porcentaje de edificios de departamentos de vivienda en alquiler nos habla de una cierta tendencia al cambio en el tipo de propiedad; ello no se ha manifestado de manera intensiva. Esto puede suceder por razones diversas y ajenas a la voluntad de los propietarios capitalistas, así como por las rentas congeladas, o el régimen mismo de alquiler, los cuales a través de medios legales pueden detener, aunque sea relativa y esporádicamente la libre disposición de dichos bienes inmuebles. Otra razón, -- que parece ser la más importante, para que no se haya visto destruida la vivienda multifamiliar en forma masiva, es la poca demanda por parte de los promotores inmobiliarios de este tipo de construcciones, ya que las transformaciones en el espacio se han dado por la vía de las casas unifamiliares por resultar más fácil el acceso en virtud de que éstas representan menores dificultades en cuanto a su realización en el mercado.

De aquí que los propietarios no capitalistas de vivienda, en el caso particular de la colonia Anáhuac, propicien la transformación del espacio en la medida en que van sustituyendo el uso habitacional de sus departamentos por otros no habitacionales que les resulten más rentables. Aunque no se cuen-

ta con datos numéricos al respecto, esta tendencia se detecta observando la presencia de oficinas, consultorios, agencias de servicios, etcétera, en edificios de departamentos que originalmente fueron viviendas.

Ahora bien, será necesario enfocar nuestro análisis en la actuación de otro de los agentes que inciden en las transformaciones del espacio de la colonia Anáhuac, es decir los propietarios no capitalistas de la vivienda por ser estos a quienes el capital inmobiliario intenta persuadir para crear nuevas -- construcciones en sus terrenos transformando así el espacio.

Se dice que los propietarios de este tipo de casa son los más tentados por el capital inmobiliario, porque dadas las -- condiciones de la mayoría de las casas unifamiliares en cuanto a las dimensiones de las mismas y del terreno; se presenta la posibilidad de construir enormes edificios que contengan los -- usos del suelo más rentables.

Un dato que comprueba esta idea es el obtenido a través -- de los permisos de construcción otorgados hasta el año de 1983 por la Delegación Miguel Hidalgo, el cual señala que el 63% de estas nuevas construcciones se hicieron en predios que originalmente poseían usos habitacionales unifamiliares de medianas dimensiones. Es por ello, que en manos de los propietarios no capitalistas está en buena medida el futuro de la colonia, ya que estos no tropiezan con ningún impedimento para disponer de su propiedad en el momento en que lo deseen ya sea para que se generen nuevos usos o para que el capital inmobiliario promueva nuevas construcciones, cambiando así el uso actual sin afectar la construcción original.

En este momento la vivienda unifamiliar que representa un valor de uso para su propietario ocupa, según datos de la Delegación Política citada, el 11.7% a nivel de la colonia. De -- aquí que a pesar de tener el control de un poco más de la décima parte de los predios comprendidos dentro de este territorio, estas cifras conducen a cuestionarnos sobre la futura penetración del capital para apropiarse del espacio que analizamos -- cuando haya agotado el recurso de los propietarios que ahora -- se rigen por una lógica capitalista.

Otro fenómeno que delata la acción de un determinado grupo de propietarios es la especulación; la cual consiste en retirar del mercado la propiedad dejándola sin uso alguno en espera de un buen momento para comercializar con ella en mejores condiciones.

La especulación en la colonia Anáhuac es una práctica que se ha difundido en virtud del incremento en la renta del suelo de este lugar durante las últimas décadas y la posibilidad de aumentar ésta en el futuro.

Actualmente la especulación en la colonia afecta al 7.8% de los predios existentes. Este fenómeno se aprecia tanto en terrenos que se mantienen baldíos como en casas de departamentos que han sido deshabitadas y que permanecen sin uso alguno por el momento.

La especulación es una práctica que frecuentemente se relaciona con la renta congelada, en los edificios en los que -- priva éste régimen se aprecia que las viviendas que se van desocupando por diversas causas, se clausuran indefinidamente -- con miras a propiciar el deterioro del resto del inmueble para que cuando éste se haya desocupado en su totalidad sea puesto a la disposición del mercado inmobiliario.

Los propietarios que acuden a la práctica de la especulación contribuyen al desplazamiento de la vivienda y su actitud especulativa implica sin lugar a dudas una futura transformación del espacio, que junto a la acción del Estado a través de la planeación urbana, es el más susceptible de ser utilizado -- sin ninguna restricción.

Por lo que respecta al análisis del sector inquilinario -- en el proceso de transformación del espacio señalado, se tiene que el alquiler constituye un modo de circulación de las mercancías inmobiliarias. Es decir, el inquilino acude a este tipo de relación porque no existe una correspondencia entre su salario, y el precio de la vivienda en propiedad, que es necesariamente alto por la cantidad de valor incorporado en ella.

La contradicción entre el salario del trabajador y el precio de la vivienda en propiedad se resuelve a través del alquiler de la misma. En México, esta solución vino a ser la dominante durante la primera mitad de este siglo en la cual hubo -- un proceso de industrialización acelerado que condujo a una ne

cesaria urbanización y a una creciente demanda de vivienda por parte de los trabajadores atraídos a la ciudad en dicho proceso.

Como el trabajador no dispone de dinero suficiente para adquirir su vivienda en propiedad recurre al propietario rentista que obtiene ganancias a través del alquiler, pagando la vivienda en la medida de su consumo. De ahí que la tendencia a construir vivienda para alquiler en la colonia, coincidiera con la demanda de vivienda que surgiera a partir del desarrollo de la industria en la Ciudad de México.

Alvaro Portillo en su trabajo el arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México (2), aporta datos acerca de la zona central de la ciudad señalando que en esta área el 18% de las viviendas en alquiler construidas data de antes de 1935 y el 40% se construyó después de 1953. Estos datos guardan relación con obtenidos para la colonia Anáhuac, a través de los informes de la Delegación Miguel Hidalgo; los cuales señalan que el 25% de la vivienda multifamiliar de alquiler se construyó durante los cuarenta y el resto en las décadas posteriores y hasta 1970.

El mayor porcentaje de vivienda en alquiler en relación al total de la vivienda en la colonia nos habla de que se ha empezado a frenar la tendencia masiva a sustituir aquí este tipo de uso de suelo. Esto porque como ya se explicó anteriormente, el capital que transforma el espacio penetró básicamente, a partir de la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Delegacional (1980), por la vía de la destrucción de las casas unifamiliares, que en último de los casos, afectan a pocos inquilinos.

Esto explica quizá la pasividad ante las transformaciones en el espacio por parte del sector inquilinario el cual mientras no ve en peligro inminente su permanencia en la vivienda que habita, no reacciona de manera radical a los inconvenientes que el proceso de transformación acarrea a su vida, tanto desde el punto de vista de los espacios que deterioran el contorno de la vivienda como desde el punto de vista de la economía familiar que se altera por el incremento del alquiler.

(2) Portillo, Op. cit., P.- 18

Por todo ello, es que la vivienda en alquiler, de acuerdo a los resultados de nuestra investigación, podría aparecer como un elemento que frena el cambio de uso del suelo, ya sea -- por la posible protección que encuentra en el aspecto jurídico legal, como son las leyes promulgadas en el Código Civil, así como en la de Congelación de Rentas, o por el potencial organizativo de los inquilinos. Sin embargo, el desarrollo urbano -- en el centro tradicional de la ciudad demuestra que el freno que el sector inquilinario representa para el proceso de transformación del espacio no es sino un obstáculo temporal. Ya -- que como se ha visto en esta zona el capital inmobiliario ha echado su labor a pesar de que en el área se concentró un elevado número de viviendas con alquiler congelado.

De ahí, que si ahora la vivienda multifamiliar en alquiler no siga siendo agredida de manera importante se debe en -- gran medida a la existencia de predios que resultan más accesibles para el capital como son las casas unifamiliares, a diferencia de los edificios de inquilinato.

3.3 Renta congelada y deterioro físico como factores que coduyvan a la transformación del espacio

Para dar inicio a este tercer apartado señalaremos que el decreto de congelación de rentas, surge dentro del contexto - de la Segunda Guerra Mundial, el cual provoca en México el proceso de sustitución de importaciones; con el que se genera una rápida acumulación del capital privado y al mismo tiempo un proceso inflacionario con un marcado deterioro del ingreso real del trabajador.

El desarrollo industrial trajo a colación, además del proceso de urbanización y proletarización, un acelerado crecimiento de la tasa de población, lo que provocó una demanda de alojamiento que agudizó la estabilidad en el precio de la vivienda.

Esta situación que se agudizó aún más por la política de Avila Camacho de restringir importaciones y aumentar el circulante, provocando un cielo inflacionario que perjudicó al poder adquisitivo del salario, tuvo como respuesta por parte del Estado, junto con otras políticas de proteccionismo a la industria; la congelación de las rentas, que consiste en la regulación jurídica del contrato de arrendamiento para poder controlar los precios de las rentas de los actores sociales que percibían menores ingresos. Esta congelación, que se inició en 1942 con una ley, se extendió hasta el decreto de 1948; prorrogándose hasta la fecha a las habitaciones y locales que tienen alquileres menores a \$ 300.

"La congelación de la rentas representó una concesión -- otorgada al movimiento sindical, ya que con ella se limitaba -- la reducción del poder adquisitivo del trabajador sin recurrir a los aumentos salariales.

El sector más beneficiado con esta medida fue el industrial ya que a través de ella se implantaron mecanismos que indirectamente disminuyeron el valor de la fuerza de trabajo sin decrecer el de la producción... Además, la reducción de alquileres contribuyó a atraer más mano de obra del campo con lo que se redujo el nivel salarial dada la oferta de trabajo".(3)

(3) "Investigación sobre vivienda", en; El capital en la producción COPEVI, Vol. IV. México, 1977. Pp.- 69.

La medida de control del nivel del alquiler afectó principalmente a los intereses del sector inmobiliario que en esta época se constituía de terratenientes o propietarios individuales que no formaban una fracción fuerte del capital.

Aunque la congelación de rentas se proclamó como medida de emergencia, su abolición no ha sido posible por motivos políticos. La destrucción de los edificios que se vieron afectados por esta medida, la desocupación voluntaria de muchos inquilinos y el incremento en la construcción de viviendas en los años posteriores en la Ciudad de México han hecho que la vivienda congelada ocupe el 1% del total de viviendas.

Sin embargo, en el caso de la Colonia Anáhuac esta cifra presentó según datos de la propia Delegación Miguel Hidalgo, - hasta 1976, el 9.38% del total de viviendas, y es importante en la medida en que la renta congelada significa quizás el obstáculo más serio para las inversiones en nuevas construcciones en este lugar.

Esta cifra se refiere a que en la colonia existían para el año de 1976, de un total de 3735 predios, 358 con renta congelada; en los que había 3945 viviendas de las cuales 930 tenían este tipo de alquiler.

Ahora bien, si se considera a la renta congelada como un obstáculo para las transformaciones en el espacio, una alternativa de los propietarios es la de llevar a cabo una política de degradación del inmueble no invirtiendo un centavo en su mantenimiento. Aunque esto afecte al resto de los vecinos del mismo edificio, no obstante paguen rentas normales. Este fenómeno se torna relevante si vemos que las viviendas amenazadas en este proceso de degradación, suman casi 4000 en los 358 predios mencionados.

De aquí que el papel de la vivienda congelada en el proceso de transformación y cambio de usos del suelo resulte un obstáculo temporal ya que dado el tiempo transcurrido desde que se tomó esta medida y la antigüedad misma de la mayoría de estas construcciones, es factible que el proceso de deterioro conduzca a la demolición de gran número de ellas.

Una consecuencia de las rentas congeladas sobre el territorio de la colonia Anáhuac, es el de su efecto sobre la renta del suelo, la cual es baja en relación a otras colonias que se colocan en su nivel.

Esta renta del suelo relativamente baja provoca que la colonia se convierta en punto de atracción para un sinnúmero de usos que dado su carácter comercial o de servicios bien podrían pagar una renta del suelo mucho más elevada lo que hace posible la transformación del espacio a corto plazo.

El hecho de que en la colonia se aprecien hoy en día bastantes edificios de vivienda en alquiler construídos después del decreto de congelación de alquileres se debe a que si bien en la década de los 50's se vió limitada su construcción, aquélla no tuvo efectos a largo plazo en las zonas de alquiler de mediano precio, entre las cuales se encuentra la colonia Anáhuac.

Por otra parte, una vez desarrollado el análisis de la renta congelada frente a las transformaciones del espacio, no es difícil observar por qué el deterioro de las construcciones es un factor que favorece la evolución del espacio.

Para conocer el efecto que produce sobre la colonia Anáhuac el deterioro o la conservación de los inmuebles, es preciso saber qué tanta correspondencia existe entre los diferentes usos que se le dan al suelo y el estado físico de los edificios en los que estos se instalan.

Para este efecto se cruzaron las variables conservación que se divide en buena, regular y mala; con los usos del suelo que se caracteriza como habitacional, no habitacional, mixto y sin uso.

Aunque las condiciones generales de las construcciones en la colonia oscilan entre regulares y buenas, en relación a las que presentan un mayor grado de deterioro, se aprecia que su función es básicamente habitacional (y con renta congelada) sin que esto signifique que la vivienda se ubique únicamente en edificios deteriorados, ya que como se ha visto a lo largo de la investigación, en la colonia se ha construido vivienda en condominio, inclusive hasta el momento presente, lo que necesariamente implica que ésta observe un buen estado físico.

Si bien a la vivienda se le encuentra tanto en construcciones en estado de conservación bueno como malo, los usos no habitacionales, sobre todo que dan un servicio a la población en su conjunto, tienden a ocupar las instalaciones que se hallan en -

mejor estado. Esto se nota en el cuadro donde se cruzaron las variables mencionadas en una muestra de 1004 lotes; ahí se señala que el 75.3% del uso no habitacional ocupa los mejores edificios y sólo un 3.98% los más deteriorados. No hay que olvidar que estos usos no habitacionales ubicados en las construcciones menos conservadas normalmente son pequeños comercios, fondas o talleres que se encuentran en estos lugares desde hace muchos años o que dada la poca magnitud del negocio pagan una renta baja en este tipo de locales.

CORRELACIÓN ENTRE LA CONSERVACIÓN Y EL USO DE LAS CONSTRUCCIONES A PARTIR DEL RECORRIDO FÍSICO REALIZADO EN LA COLONIA ANÁHUAC.

ESTADO	U S O S				TOTAL
	HABITACIONAL	NO HABITACIONAL	MIXTO	SIN USO	
BUENO	229 36.9%	208 33.5%	176 28.3%	8 1.3%	621 100%
REGULAR	118 39.3%	57 19%	116 38.7%	9 3%	300 100%
MALO	29 34.9%	11 13.3%	21 25.3%	22 26.5%	83 100%

En la lucha por el espacio los usos no habitacionales, dado su mayor potencial económico, pueden ocupar los edificios y locales que se encuentran en buen estado físico y que representan el 40% de la muestra analizada.

Asimismo, a partir del cuadro anterior, se observa que el deterioro viene a ser un factor que puede propiciar el cambio; ya que los usos más rentables por lo general no se instalan en locales en mal estado, sin embargo el deterioro que puede conducir a la demolición de edificios y casas, que representa el 10% de la muestra, frecuentemente se vincula con la vivienda de renta congelada y con la especulación.

Como se ha visto a partir de la correlación de nuestras variables, el estado físico de los edificios guarda una relación significativa con el uso que se les da, lo cual indica -- que la conservación influye, al igual que la degradación en las transformaciones del espacio.

Sin embargo, la colonia Anáhuac presenta un buen estado de conservación en la gran mayoría de sus construcciones, y el bajo porcentaje de edificios deteriorados es un factor de cambio en la medida en que se logre librarlos de los inconvenientes propios del régimen de renta congelada, y por otro lado se decida rescatarlos del estado vegetativo en que se mantiene a través de la especulación.

CAPÍTULO 4

PRINCIPALES EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN EL
USO DEL SUELO FRENTE A LA PROBLEMÁTICA
HABITACIONAL DE LA COLONIA ANÁHUAC

4.1 Del fenómeno de la segregación social en el espacio al dete- rioro de la calidad de vida de los residentes.

En la ciudad capitalista la renta urbana es uno de los vehí-
culos que impulsa la segregación social, de tal forma que los es-
pacios se van reservando de acuerdo a los ingresos de los ciuda-
danos.

Sin embargo, no se puede decir que de manera mecánica la -
renta del suelo es la que modela el espacio y la ciudad constitu-
yéndose en el origen de la segregación urbana, ya que como men-
ciona Topalov "las rentas del suelo no son sino reflejos. Si -
existe la renta del suelo es porque existe la diferenciación en
el espacio de las condiciones en cuanto a la valorización de los
capitales. Si existe la renta del suelo es porque existe el uso
capitalista del espacio y las sobreganancias de localización".

(1) Por lo tanto, al reflejar la explotación de los valores de
uso urbano, la renta del suelo se convierte en un mecanismo de
asignación espacial de las actividades.

La renta urbana, como vehículo de segregación, es una rela-
ción social cuyo origen parte del derecho de propiedad. Esta --
renta del suelo urbano entendida como relación social presupone
la lucha de clases.

Esto es que la realización de la renta refracta resultados
concretos en la lucha por la apropiación del espacio, la cual --
aunque no siempre sea conciente para las clases subalternas, en-
cuentra una expresión a través de la resistencia a los desplaza-
mientos de las mismas o a las ocupaciones del espacio.

El fenómeno de la segregación social en el espacio, no pue-
de entenderse en el caso que nos ocupa, sin aludir tanto al con-
texto histórico como a la etapa de desarrollo a nivel de la ciu-
dad que también trajo repercusiones para el cambio de población
en cuanto a su capacidad económica y status social.

(1) Topalov, Op. cit., P.- 35.

Como ya se mencionó en el apartado referente al desarrollo histórico de la Ciudad de México, se han dado diferentes procesos de segregación.

El primero se ubica en el inicio del siglo, época en la cual el auge de la burguesía porfiriana generó la demanda de un espacio adecuado a esta clase dado que el centro tradicional de la ciudad no cubría ya sus necesidades como clase próspera.

En la segunda etapa, el fenómeno de segregación de la clase dominante que se había dado hacia el sur-poniente, dió un viraje ya que ahora las familias ricas abandonaron este espacio segregándose a otros aún más alejados del centro, en virtud de -- que dado el desarrollo industrial en el país, la Ciudad de México crecía a grandes pasos y las colonias que a principios de si glo representaban un status elevado, se fueron transformando en una ampliación del centro de la ciudad con los inconvenientes -- propios para sus pobladores.

El desplazamiento de las familias acomodadas hacia nuevas colonias residenciales, junto con la gran cantidad de edificios de departamentos construídos entre los años treinta y cuarenta, propició que la población que se fue instalando en este espacio perteneciera primordialmente a la clase media. Esta población que ha visto transcurrir durante los últimos cuarenta años las transformaciones que han hecho perder a diferentes colonias su carácter esencialmente habitacional ha acarreado una serie de fenómenos propios del crecimiento desordenado que necesariamente ha tenido alguna repercusión en la vida de sus pobladores.

Ahora bien, con el fin de detectar el deterioro en la calidad de vida sufrido por los habitantes de la colonia, a partir de las transformaciones en el espacio, así como el comportamien to de los mismos ante este proceso y sus consecuencias; se apli có una encuesta a 115 inquilinos de la colonia, las cuales aunque constituyen un número reducido sí pueden inducir a la detec ción de los problemas en virtud de que en éstas se abarcan casi todas las situaciones inquilinarias posibles. Al tiempo, que -- aportan elementos para el desarrollo del presente capítulo, así como para apoyar las aseveraciones anotadas a lo largo de la investigación.

Los principales objetivos de la encuesta fueron los siguientes:

- a) Conocer a qué sector socioeconómico pertenecen los habitantes de la colonia y su antigüedad como residentes de la misma.
- b) Conocer sus condiciones de vida en cuanto a los servicios con que cuentan, la existencia o no de hacinamiento en las viviendas, condiciones físicas de ésta, etcétera.
- c) Conocer el deterioro que su calidad de vida ha ido sufriendo.
- d) Saber qué tipos de relaciones vecinales existen así como las relaciones que se suscitan con los propietarios de las viviendas a partir del monto de las rentas y del estado de las habitaciones.
- e) Detectar cómo percibe la gente las transformaciones realizadas en el espacio interior y/o exterior de la vivienda.

Como complemento de la información obtenida en las encuestas se utilizaron también los datos proporcionados por la Delegación Miguel Hidalgo, que indican cuales son los giros que se solicitan y otorgaron con mayor frecuencia en la colonia; para evaluar los perjuicios que acarrearán éstos a la población residente, en tanto que la mayoría de estos giros se crearon con miras a atender la demanda de la población flotante.

Así pues, referirnos al concepto de deterioro de la calidad de vida, implica considerar dicho deterioro en sus diferentes niveles. De tal manera iniciaremos por analizar la calidad de vida en la vivienda en sentido extensivo. Es decir, el concepto de vivienda no se puede limitar al lugar en el que se desarrollan las funciones básicas necesarias para reproducir la fuerza de trabajo, ya que para que esto suceda también el espacio exterior a la vivienda cumple una función importante (recreación en jardines, factibilidad de adquirir los bienes necesarios para el consumo diario, etcétera). A este espacio se le puede considerar como parte de la vivienda en un sentido extensivo o amplio. De aquí que el deterioro de los espacios abiertos implique también un deterioro de la calidad de vida de los habitantes.

Al hablar de deterioro de la vivienda en sentido extensivo nos estamos refiriendo a la entrada masiva de una población diaria externa, atraída por el sinnúmero de usos instalados en la co

lonia, lo que para los habitantes de la misma significa el tener que compartir el espacio con una gran cantidad de peatones como de automoviles que obstaculizan y saturan el tráfico, invaden calles y banquetas para estacionarse, producen ruido y contaminan el ambiente.

Lo anterior también acarrea nuevos problemas de manera indirecta como por ejemplo el surgimiento en las cercanías de -- otros usos complementarios a los primeros, llegando a instalar se en plena vía pública y lo que es peor en patios o portones de edificios cuyo uso se supone exclusivamente habitacional.

Un dato que refuerza la tendencia a crear usos del suelo cuyo destino no es el de satisfacer las demandas de los residentes de la colonia, es el obtenido a través de los permisos de giros comerciales otorgados durante el año de 1983 por la - Delegación Miguel Hidalgo, de los cuales de 128 permisos el - 83.5% fueron para implantar usos que atendieran a la población externa de la colonia.

En cuanto a las condiciones de la vivienda misma, se observa que ésta es otro factor determinante en el deterioro de la calidad de vida, principalmente a través del incremento de los alquileres que cada vez se alejan más del incremento del - salario.

Otro aspecto de la disminución de la calidad de vida en la vivienda es el deterioro de ésta, que se da primordialmente -- porque en comparación con la renta que se cobra en usos no habitacionales, la renta por concepto de habitación les parece poco redituable a los propietarios, quienes por tal motivo, no dotan del mantenimiento necesario a sus propiedades. De aquí que estas funciones tienen que asumirlas los inquilinos en la medida de sus posibilidades.

Todos los elementos referidos anteriormente sirven como - fundamento para la presumible existencia de un deterioro en la calidad de vida de los habitantes de la Colonia Anáhuac. De - ahí que el siguiente paso sea corroborar esto a través de la - información obtenida en la encuesta.

Cabe aclarar que en la muestra de los encuestados, un porcentaje importante de inquilinos pagan renta congelada. Sin - embargo, según datos de la Delegación Miguel Hidalgo, este -- porcentaje que ahora es del 20%, hace cinco años era del 25%,

lo cual ya señala que un 5% de la población perdió esta posición a través de diferentes mecanismos, que aunque no fueron precisados es factible que hubieran sido desalojados por medio de engaños, como el de ofrecer un mejor departamento en el mismo edificio, cosa que anula el contrato original, indemnizaciones, amenazas, la suspensión de servicios como el agua e incluye los juicios ante autoridades coludidas con los propietarios para lograr los desalojos. Esto sin contar con que algunos se habrán ido por su propia voluntad.

Partiendo de la base de que el incremento de la renta de teriora el salario. se formuló una pregunta referente al porcentaje que se destina al pago del alquiler de la casa. El resultado arrojó datos que indican que casi la mitad (46%) de los casos incluidos en la muestra pagan renta proporcional a la cuarta parte o más del salario familiar y el resto pagan menos de la quinta parte, esto sin olvidar que esta cifra queda favorecida por el alto porcentaje de renta congelada hallada en la muestra analizada.

La desproporción entre ingresos y alquiler se debe a que al inquilino no le está dado escoger una renta adecuada a su salario, sino que por las características del mercado de la vivienda tiene que pagar lo que se le pide por ella.

El mal funcionamiento del mercado hace que el precio no se fije respecto a la vivienda, sino que los dueños pueden cobrar una renta de monopolio.

A nivel de las encuestas levantadas se intentó buscar correlación entre el deterioro de la vivienda y el monto de los alquileres: el resultado prueba la correlación negativa entre estas dos variables lo cual corrobora la idea de que el mercado de la vivienda no se fija por la ley de la oferta y de la demanda, por ser un mercado monopólico propiciado por la excelente ubicación de la colonia. Aunado a ello están las múltiples ventajas que ésta ofrece en tanto que cuenta con todos los servicios propios a la habitación, y una buena red de transportes, factores que los inquilinos toman en cuenta para decidir el lugar de su vivienda, ya que esto les permite ahorrar en gastos y tiempo, aunque este ahorro se invierta en el alquiler.

CORRELACIÓN ENTRE PRECIOS DEL SUELO Y CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ESTADO	#	(PRECIO EN PESOS)								
		15000 menos	15001 2000	20001 25000	25001 30000	30001 35000	35001 45000	45001 55000	55001 más	TO- TAL
BUENA	6	2	7	9	7	11	5	1	1	49
REGULAR	3	1	2	3	2	1	3	0	0	15
MALA	11	7	9	15	6	1	2	0	0	51
TOTAL	20	10	18	27	15	13	10	1	1	115
%	17.2	8.54	15.4	23.9	12.8	12	8.54	.85	.85	100

(se refiere a renta congelada)

Ahora bien, no sólo resulta importante cuantificar el grado de deterioro de la calidad de vida, ya se a través del salario o de otros fenómenos que se presentan como consecuencia de las transformaciones en el espacio, sino que quizá más interesante aún resulta el conocer la opinión de la gente afectada sobre estos puntos, ya que esto nos aclara la percepción de la población ante los problemas y nos explica también en buena parte su comportamiento ante los mismos.

Para sondear esta situación en relación al encarecimiento del alquiler se preguntó la opinión en cuanto a su monto, así como la razón que fundamenta dicha opinión.

A esta pregunta el 21% de los inquilinos respondió que su vivienda no vale lo que se paga por ella o bien que la zona es inadecuada para vivir, el 66.6% opinó que el precio del alquiler está adecuado, más que por la vivienda misma, por la ubicación privilegiada de ésta y porque tomaron en cuenta el nivel de los alquileres en otras áreas de la Ciudad de México.

En cuanto a la gente que respondió que la renta que se paga es baja (12.4%), ésta se basó principalmente en la ventaja - que implica tener renta congelada.

OPINIÓN SOBRE LA RENTA

La vivienda no vale lo que se paga por ella	25	21%
Lo vale por la ubicación	77	66.6%
Es baja principalmente por que paga renta congelada	13	12.4%
T O T A L	115	100 %

Aparte de la opinión vertida acerca del monto del alquiler de su vivienda, nos pareció interesante hacer una pregunta que estableciera la comparación entre la situación actual del inquilino como tal y la situación del mismo cinco años atrás.

A esta pregunta el 38.5% de los encuestados respondió que su situación como inquilinos era mejor hace cinco años. El -- 56.4% dice encontrarse en la misma situación, y el 5.1% no respondió la pregunta porque no vivía aún en la colonia.

Esto indica que parte de los inquilinos expresa haber sufrido un deterioro de su situación como arrendatarios, ya sea -- como consecuencia del incremento del precio del alquiler o bien del deterioro del inmueble. No obstante el 13.7% de los inquilinos asumen el deterioro de su situación como una consecuencia lógica de la crisis económica que aqueja al país en los últimos años.

Los inquilinos que aseguran haber tenido una situación mejor hace cinco años son primordialmente los que destinan un mayor porcentaje de su salario al alquiler, y el resto que declaró no haber cambiado su situación principalmente los que pagan las rentas congeladas.

En cuanto a la percepción de las transformaciones del espacio que repercuten directa e indirectamente en la vida de los habitantes de la colonia, también se implementaron algunas preguntas a través de las cuales se puede percibir si se asume como algo positivo, negativo, o si por lo menos, la gente afectada se da cuenta de estas transformaciones que ocurren a su alrededor.

Al respecto, las personas encuestadas declararon percibir los cambios en el siguiente orden de importancia:

- a) Con respecto a las obras de vialidad y planeación 54.7%,
- b) En relación a las nuevas edificaciones y problemas que estas acarrearán 25.6%;
- c) La invasión de la población diurna y otros problemas no tipificados 5.1%

Cabe aclarar que un 14.6% de la muestra aseguró no haber percibido transformaciones a su alrededor. El motivo de esta falta de percepción de las transformaciones se buscó a través de relacionar ésta con la antigüedad de los encuestados como residentes de la colonia. Pero el cruce de dichas variables no resultó significativo, sino que contrariamente a lo esperado -- quienes parecen tener más conciencia de los cambios sufridos en el espacio exterior a la vivienda son quienes menos tiempo llevan residiendo en la colonia.

En cuanto a que si las transformaciones resultan positivas o negativas a los habitantes de la colonia, se puede decir que las opiniones se dividen más o menos de manera simétrica pero -- con cierta tendencia a verlas algo perjudicial a la vida de los residentes.

Con el propósito de ahondar en este aspecto, se incluyó -- una pregunta que se refiere a los más recientes problemas generados en el espacio externo y que afectan a la vivienda extensiva.

De dicha pregunta se obtuvo que el problema más sentido para un 37.6% de la población es la falta de servicios en general (agua, recolección de basura, drenaje, etcétera); para un 21.3% es el referente a las vías que atraviesan a la colonia y el tráfico de automóviles y camiones de que es objeto; para un 8.6% -- es el relacionado con la falta de vigilancia y la delincuencia;

para el 4.3% de la población el problema principal se relaciona con la instalación de nuevos edificios en la colonia (se refiere primordialmente a los nuevos usos que se han instalado)

PROBLEMAS QUE RESIENTEN MAS LOS RESIDENTES		
Falta de servicios en general	43	37.6%
Tráfico y polución	25	21.3%
Falta de vigilancia y delincuencia	10	8.6%
Instalación de nuevos edificios y usos no habitacionales	5	4.3%
No resienten ningún problema	32	28.2%
T O T A L	115	100%

Ahora bien, volviendo al dato relevante que señala que la mitad de la población incluida en la muestra declara que el precio que paga por su vivienda le parece alto, ya sea por las malas condiciones de la misma o de la zona, se procedió a indagar el por qué esta gente permanece viviendo en la colonia a pesar de tales inconvenientes.

No hay que olvidar la importancia que asume en este asunto la crisis de vivienda que sufre el país y que en la Ciudad de México adquiere proporciones de gravedad. Este sólo hecho podría explicar el por qué mucha gente se conforme con mantener su permanencia en una vivienda por cara o inadecuada que parezca.

Sin embargo, en un intento de ampliar el conocimiento sobre este asunto se han implementado algunas preguntas en la encuesta que se refieren básicamente a aquéllas consideraciones y su jerarquización en que se fundamenta su actual residencia.

Principalmente el factor decisivo para residir en la colonia para estos habitantes no fue el precio de la renta, sino la ubicación de la misma entendida en el sentido amplio que se refiere a la fácil comunicación con el resto de la ciudad, los transportes colectivos y los servicios necesarios para la habitación.

Asimismo, la mitad de las personas que pagan renta congelada señaló como el factor más importante el aspecto arriba señalado. Tal respuesta se dió en todos los niveles de alquiler, lo cual explica el hecho de que no se encontrara una correlación entre el monto de la renta que se paga y los factores que se toman en cuenta para vivir en el área analizada.

Por otra parte, el factor que ocupa el segundo lugar en la jerarquía de importancia para la selección de la vivienda es la cercanía de la colonia con el lugar de trabajo de los habitantes, y que habla de la capacidad de absorción de mano de obra local por los usos no habitacionales que se van implementando en la zona; este dato surge del hecho de que el (21.4%) de los encuestados tienen su lugar de trabajo en la colonia misma o bien en las colonias cercanas a ésta (46.2%).

UBICACIÓN DE FUENTES LABORALES RESPECTO AL
LUGAR DE VIVIENDA DE LOS POBLADORES DE LA
COLONIA ANÁHUAC

Trabaja en la colonia	25	21.4%
Trabaja en colonias cercanas	53	46.2%
Trabaja lejos de la colonia	37	32.4%
T O T A L	115	100 %

Finalmente, el hecho de que un porcentaje muy bajo de personas (5.18%), las cuales pagan las rentas más altas, mencionaron las cualidades de su vivienda como factor determinante para vivir en ella, obedece a que dichas viviendas son las más lujosas de las que quedaron comprendidas en la muestra y resulta lógico que si este hecho es lo que las caracteriza hayan sido sus cualidades el móvil más importante para decidir la residencia en estas viviendas.

Esto confirma que la vivienda no es el recinto cerrado, si no que tiene una dimensión espacial más amplia, la cual forma parte de su valor de uso. Así vemos que muchas veces la gente podría encontrar una situación habitacional mejor, pero únicamente a nivel de su vivienda misma; de aquí que las ventajas -- que le ofrece la vivienda en sentido extensivo son mayores, esta gente sacrifica los beneficios de la vivienda en sí por contar con las que le ofrece la vivienda extensiva.

Aunque en el factor ubicación queda implícito el contar -- con un máximo de servicios para las necesidades habitacionales, se agregó a la encuesta una serie de preguntas relacionadas con esto, que precisan si la tendencia a generar servicios y comercios para la población de la ciudad en su conjunto desplaza o no a los comercios y servicios que cumplen la misión de atender exclusivamente a la población residente de la colonia, cosa que de resultar cierta implicaría un factor más de deterioro en la calidad de vida de esta población en aras de las transformaciones del espacio.

Las preguntas básicamente se enfocaron hacia la carencia -- de los servicios necesarios para satisfacer el consumo diario -- de los habitantes, así como las causas que generan estas carencias.

Según la opinión de los encuestados, el 95.3% de la población aseguró contar con todos los servicios necesarios a poca -- distancia de su hogar. Únicamente el 4.7% manifestó la carencia de alguno de ellos refiriéndose principalmente a la inexistencia de un mercado en la colonia, lo que les conduce a hacer sus compras en los mercados ambulantes ("sobre ruedas") que se montan una vez a la semana en distintas calles, o bien en los mercados de las colonias vecinas.

Del 4.7% de la población que resiente la falta de algún -- servicio, únicamente la mitad atribuye a esta carencia a las -- transformaciones del espacio, cifra que delata también la relación que los habitantes establecen entre estas transformaciones y el deterioro de su calidad de vida.

4.2 Respuesta y nivel de organización de los vecinos ante las transformaciones de su espacio

Para dar inicio a este apartado, y siguiendo el cauce de las ideas vertidas por Christian Topalov, señalaremos que junto con el Estado, el único factor capaz de limitar el proceso ciego y anárquico de la urbanización capitalista son los movimientos urbanos populares.

Esta idea ligada al caso de la Colonia Anáhuac nos ha llevado a indagar acerca de la relación que existe ante el proceso de transformación que se ha venido presentando durante las últimas cuatro décadas y el comportamiento asumido por los pobladores de la colonia ante este hecho.

Durante la primera etapa de la investigación se buscó, entre los vecinos de la colonia, organizaciones consolidadas o -- aún brotes de las mismas que indicaran algún tipo de reacción de los residentes de la colonia a las transformaciones que se han venido o cuando menos a los efectos que éstas provocan de manera irreversible sobre el espacio.

El resultado que se obtuvo de esta búsqueda quedó limitado a la detección de un intento organizativo que partió de algunos vecinos preocupados y concientes de los efectos que sufre la colonia.

Por otro lado se buscó en las Juntas de Vecinos, propiciadas por las autoridades del Distrito Federal, algún interés del mismo tipo frente a las transformaciones de que es objeto la colonia. El resultado fue similar ya que el móvil de quienes presiden estas Juntas se limita a intereses políticos, usando éstas como un escalafón que les permita el paso hacia metas personales.

Es importante anotar que si bien no se hallaron organizaciones que respondan a los cambios del espacio que circunda a la vivienda y que puede considerarse como extensión de la misma, sí se encontraron grupos de vecinos que se coordinan con el fin de resolver el problema inmediato de su vivienda cuando ésta -- forma parte de un edificio de departamentos o bien de una vecindad.

A partir de la ausencia de organizaciones que se ocupen de detener el proceso de transformación o remediar sus efectos en el espacio común y de la presencia generalizada de organizaciones a pequeño nivel que buscan mantener únicamente lo concierne a su vivienda, surge un interés por indagar las causas que motivan estas diferentes conductas, y los efectos que éstas pueden tener como consecuencia al proceso que se ha venido describiendo anteriormente.

El hecho de que existan de manera generalizada las organizaciones de vecinos que buscan solucionar los problemas inmediatos de su vivienda, y que en el caso de la colonia Anáhuac suman el 41% de la muestra encuestada; no significa que estas agrupaciones puedan enmarcarse en lo que se conoce como movimiento urbano popular, ya que raramente demandan o se enfrentan ante un agente externo a los vecinos (propietarios de las casas o autoridades delegacionales) para resolver sus problemas, sino lo que buscan es la solución de los mismos con sus propios recursos.

Sin embargo, esto no quiere decir que indirectamente la suma de acciones individualizadas por mantener y preservar la vivienda no produzca algún efecto sobre el espacio global de la colonia, aunque sea de manera inconciente para los vecinos que se organizan en pequeña escala para defender su habitación.

Como ya quedó establecido, en la Colonia Anáhuac no existen organizaciones a las que puedan dárseles el status de movimientos urbanos populares, sin embargo, se observa que la gente sí se organiza a nivel de edificios de viviendas multifamiliares que padecen algún problema común como la falta de agua o energía eléctrica en los pasillos, falta de pintura, instalación y limpieza de tinacos, desalojos, incremento exagerado de las rentas, etcétera.

Para sondear acerca del rol que juegan los vecinos en el área de estudio, así como su identidad de barrio se intercalaron algunas preguntas en la encuesta que se refieren a este asunto; pero es importante señalar que el interés no es el de conocer todos los aspectos que integran la identidad de barrio, sino únicamente los que nos resultan útiles para detectar el nivel de organizaciones que se observan en la colonia. De aquí que el objetivo de esta parte del análisis se dirige a las necesidades ya sea a nivel de la vivienda en sentido intensivo o al de la vivienda en sentido extensivo, que son las que según Suzanne Keller, de alguna manera determinan tanto el rol del vecino

como la identidad de barrio, las cuales, a su vez, juegan un papel importante para que surja cualquier tipo de organización.
(2)

Derivado de esta idea se planteó la pregunta referente a si existen o no organizaciones de vecinos dirigidas hacia algún fin determinado.

Al respecto, en lo concerniente a la organización de vecinos más o menos de forma frecuente y preocupada de los problemas que atañen a la vivienda propiamente dicha; un 41% de la población de la muestra respondió que se reúnen con esta finalidad y que sus preocupaciones básicas son subsanar algunas necesidades de las cuales el dueño de la casa se desatiende por completo.

El orden de prioridad de las necesidades que se buscan cubrir es:

- a) arreglar el edificio
- b) Evitar aumentos exagerados en las rentas
- c) Evitar desalojos
- d) Lograr la compra del departamento que por el momento se alquila.

Para saber quiénes son las personas que se organizan para arreglar los problemas de su vivienda, se correlacionó esta variable con el estado de conservación de los edificios. El resultado de dicha correlación indica que no importa el estado en que se encuentre la vivienda para que la principal preocupación de la gente que se organiza se refiera al mantenimiento del inmueble. Sin embargo, el problema del alza de las rentas es más atacado por los inquilinos que viven en los edificios mejor conservados, mientras que el problema de los desalojos provoca más organizaciones en la vivienda más deteriorada.

(2) Keller, Suzanne. El vecindario urbano, una perspectiva sociológica. México, Siglo XXI ed. 1979. P. 76.

En contrapartida, por lo que se refiere al intento de solución de los problemas de la vivienda extensiva, o sea el espacio declarado haber participado hace tiempo en alguna organización de este tipo.

Para conocer quiénes son las personas que se organizan a este nivel, se buscaron algunas variables como antigüedad de los residentes, deterioro de los edificios, porcentaje de salario invertido en renta, etcétera; empero, ningún cruce con estas variables resultó significativo y esta incógnita no pudo ser despejada.

Lo único que quedó claro al respecto es que la gran mayoría (88%) de la gente que dice haberse organizado para resolver problemas del espacio exterior a su domicilio señaló como vía de acción o alternativa utilizada ya sea la Delegación Política correspondiente o bien otro tipo de autoridad. El resto (12%) respondió que la alternativa utilizada fueron las organizaciones vecinales.

Esto deja entrever que un mínimo porcentaje de la gente que se ha organizado en el sentido indicado, tuvo algún contacto con la organización surgida de gente preocupada por el futuro de la Colonia Anáhuac.

4.3 Desarticulación de la identidad de barrio y relaciones vecinales

Ahora bien, como quedó señalado en el apartado anterior, al no poder considerar la acción de los vecinos de la colonia Anáhuac como parte de los movimientos urbanos populares que se presentan en la ciudad y que se enfrentan a la amenaza de la acción urbanista, a través de sus diferentes agentes estatales y privados. Intentamos abordar el problema desde otro punto de vista que analizará las relaciones de vecindad en función de las necesidades derivadas del espacio.

La conceptualización en la que se circunscribe esta parte de la investigación, es la que se refiere al planteamiento de Suzanne Keller acerca del vecindario (3), en el cual se trata de explicar la conducta de la gente en un barrio determinado a partir de una serie de factores propios del ámbito urbano.

Aún cuando la investigadora reconoce la dificultad de definir lo que es un vecino, aclara que para cada lugar existe un rol de vecino el cual se fija según la estructura social, la densidad de la población, la distancia entre las casas, el nivel económico, el grado de cooperación y la confianza, factores de los que dependen las relaciones vecinales en cada área.

Otro aspecto que analiza la autora es el concerniente a la identidad de barrio surgida a partir de las necesidades que cada lugar impone dadas ciertas características específicas del mismo.

Como nuestro objeto de estudio se refiere básicamente a problemas derivados de las transformaciones en el espacio, se tratará en exclusiva de analizar el nivel de las organizaciones y la identidad de barrio en relación a las necesidades que se desprenden de la configuración del espacio. Por lo tanto, el aspecto metodológico no abarcará sino puntos particulares a este problema.

(3) Ibid, P. 78

La poca participación de la gente para intentar detener - las transformaciones del espacio que afectan su vida de alguna manera, se debe tanto a la percepción que se tiene sobre ellas, al desconocimiento de alternativas que detengan el proceso (el 72.6% de la población encuestada dijo no conocer alternativas de corrección) como a la falta de una identidad de barrio; la cual parece no existir en la medida en que las necesidades propias de los residentes se ven cubiertas en su mismo espacio. - Todo ello ha frenado hasta el momento la generación de una relación óptima entre los vecinos que sirva para cubrir tales necesidades de manera similar.

Cabe aclarar que esta identidad de barrio se sondeó únicamente en relación a las necesidades relacionadas con aspectos de la vivienda y de su espacio circundante, ya que aunque no se profundizó más por escapar a las consideraciones propias de la investigación, sí se apreció en algunos casos una vida de carácter asociativo como son las relaciones sociales típicas de la clase media que giran en torno al culto, la educación y el esparcimiento, entre otros.

Este tipo de asociaciones se aprecia más claramente los domingos, días en que la población flotante, que transita por la colonia, no se aparece en ella. En estos días la Colonia - Anáhuac cambia de aspecto pues el tráfico disminuye considerablemente y en las calles se aprecia un panorama muy diferente del cotidiano, pues los niños y muchachos juegan en la calle, se montan tianguis y se realizan eventos culturales a los que acuden los vecinos. En los parques se reúnen estos y algunas veces también los niños exploradores.

En cuanto a la identidad de barrio producto del valor simbólico que la colonia posee para sus pobladores, puede decirse que es difícil percibirla en virtud de la heterogeneidad de la población en el sentido socioeconómico, y a la antigüedad diversa de los residentes.

Del mismo modo, el que la vivienda se encuentre intercalada con edificios destinados a usos no habitacionales interrumpe la relación entre vecinos, de aquí que la comunicación se dificulta y junto a ella la identidad de barrio. Esto explica por qué el rol del vecino sea muchas veces el de la persona extraña con la que si bien se mantiene contactos efímeros en la iglesia, el parque, los servicios, etcétera, sólo es posible organizarse a instancia de terceros, lo cual no garantiza relaciones necesarias que promuevan las organizaciones a otro ni-

vel que a detener las transformaciones y sus efectos en el espacio exterior.

Aún cuando el deterioro de la calidad de vida de los habitantes de la Colonia Anáhuac es algo que se pone de manifiesto a cada momento de la investigación, hasta ahora no parece existir movimientos sociales concientes que busquen detener las transformaciones en el espacio. Esto quizás es porque aparentemente la gente no encuentra clara la relación que existe entre estas transformaciones y el deterioro de su calidad de vida.

Sin embargo, es importante señalar que el deterioro de la vivienda si ha conducido a la organización de los vecinos a nivel del edificio donde ésta se ubica. Aunque dicho nivel de organización aparezca como una respuesta particular de un pequeño grupo de inquilinos. Al sumarse todos estos casos resultan generar una acción indirecta sobre lo que ocurre en el territorio de la colonia.

Así pues, vemos que si vinculamos las acciones de muchos pequeños núcleos de vecinos por mantener su vivienda en buen estado, esto retarda el proceso de demolición que ha afectado a un gran número de edificios.

Por todo ello, es que las organizaciones de vecinos surgen tal y como lo plantea Suzanne Keller; de la necesidad común de defender en lo posible la permanencia en la vivienda a través del cuidado de la misma y de la no contraposición con los propietarios de ésta, ya sea evitando exigirle que tome a su cargo el mantenimiento, como pagando los incrementos módicos al alquiler que el propietario propone. Lo anterior a todas luces no expresa una posición abierta frente a la contención de las transformaciones de este espacio y su correspondiente déficit para las condiciones de vida de los residentes. Sin embargo, muestra que el potencial de lucha de estos grupos aunado a su contenido político, a través de la organización popular urbana es factible de erigirse como el factor primordial que frene las transformaciones del espacio a favor de las mayorías que habitan, trabajan y luchan en las metrópolis capitalistas.

CONCLUSIONES

Los fenómenos que se presentan en la ciudad y más concretamente en la Colonia Anáhuac, no pueden entenderse como algo independiente, sino que son el resultado de una serie de procesos económicos, políticos y sociales que tienen una representación espacial según el punto de vista que se analice.

En esta colonia el impacto espacial de los procesos mencionados resulta perceptible dado el nivel de transformación de esta unidad urbana, a través de la cual se ha sucedido un sinnúmero de procesos y acciones diversas, mismas que por el tiempo --- transcurrido han dejado ver sus consecuencias en este espacio y en quienes lo ocupan. Del mismo modo otro factor que hace perceptible el impacto de los procesos económicos, políticos y sociales sobre el espacio, es la ubicación privilegiada de la Colonia Anáhuac en el conjunto de la ciudad, lo que la convierte en un punto codiciado por diferentes actores sociales que van desde los habitantes de la colonia hasta los sectores ligados - al comercio, a la prestación de servicios, a la administración tanto pública como privada, etcétera.

En la presente investigación se pretendió descubrir y describir lo más ampliamente posible la problemática referente a las transformaciones espaciales de una unidad urbana, así como sus consecuencias en el sector habitacional. El hecho de considerar esta investigación como un estudio de caso significa que los fenómenos presentados en ella no son exclusivos del espacio analizado, sino que bien pueden ser reflejo de lo que sucede en zonas que presentan características similares a las de nuestra área de estudio.

Sin embargo, tampoco se puede generalizar y pensar que lo que ocurre en la colonia no deja de tener ciertas particularidades que la distinguen aún cuando forme parte de un conglomerado de colonias vecinas similares a ella.

De este modo las conclusiones a las que se han llegado en este trabajo deberán de pensarse en sentido particular, dadas algunas características específicas de la colonia; como en un sentido general que proviene de las similitudes de este punto concreto con otros muchos que comparten sus problemas.

En primer lugar hay que entender a la colonia Anáhuac como un espacio saturado en el que la generación de nuevos usos del suelo sólo puede hacerse intensificando los usos en el espacio existente.

El hecho de que la vivienda no haya perdido importancia - cuantitativa en términos relativos hasta el momento, no significa que su futuro esté asegurado ni mucho menos aún que este espacio sea capaz de ofrecer, siquiera en parte, la vivienda que el crecimiento demográfico urbano pueda demandar en esta zona.

El hecho de que en esta colonia desde la década de los -- 60's principalmente se construya vivienda en condominio de alto precio, implica que este espacio representa un tope para la clase media que no podrá pagar los elevados precios por su vivienda, ya que en caso de poder hacerlo buscará lugares menos congestionados en los que podrá adquirir una casa por el mismo precio. Así al no existir una demanda óptima por este tipo de vivienda, la producción de la misma irá disminuyendo cada vez más.

Aun cuando la vivienda multifamiliar en arrendamiento ha logrado permanecer hasta el momento, todo parece indicar que - existe una tendencia a que desaparezca dada la elevada rentabilidad de otros usos del suelo que compiten con el habitacional por la utilización del espacio. Esta tendencia se acelerará - en la medida en que la reserva de casas unifamiliares que se - había venido ocupando por usos más rentables, ahora empieza a agotarse; quedándole como única vía de acceso el capital inmobiliario precisamente la vivienda en alquiler y aún la que permanece congelada.

De esta manera tenemos que si hasta la fecha se destruyó el uso habitacional de poca intensidad, el único espacio disponible para implementar usos del suelo más rentables es la destrucción o el cambio de usos a costa de la vivienda en renta - con uso intenso.

El Estado ha tenido una participación activa en los procesos de transformación de la colonia en la medida en que utiliza directamente parte de este espacio con usos relacionados a servicios públicos, administrativos y de gestión. El papel -- del Estado se delata en la tardía y relativa intervención de -- sus diversos organismos que se traduce en una regulación de -- los usos del suelo que aparenta defender el uso habitacional.

A través de la planeación el Estado propicia el cambio ya que al implementar equipamientos viales importantes en la zona, favorece la proliferación de usos no habitacionales que a su vez hacen que el suelo se valorice aceleradamente. Asimismo, al acortar la distancia entre la colonia y el centro de la ciudad, influyen en la incorporación de aquella como parte de éste.

La posibilidad de cobrar una mayor renta por el suelo, de encadena acciones que afectan la calidad de vida de los inquilinos de la colonia, al tiempo que el abandono de las viviendas por parte de los propietarios para que desalojen, etcétera, esto sin contar con el deterioro del espacio externo a la vivienda que se satura cada día más haciendo de éste un lugar incómodo y deteriorado en todos los sentidos.

Sin embargo, aún cuando el sector inquilinario percibe tanto las transformaciones como el deterioro de su calidad de vida, no lleva a cabo medidas que busquen una organización dirigida a detener este proceso. Parece ser que esto obedece por un lado a que las transformaciones se han dado paulatinamente impidiendo tener un impacto sensible sobre los habitantes de la colonia, y por otro a que la gente no relaciona estos dos hechos directamente, sino que culpa a los propietarios de sus viviendas como los responsables directos de sus problemas, sin percibir que las actitudes de los mismos obedecen a las posibilidades de obtener una mayor renta del suelo; cosa que se deriva de la invasión de usos no habitacionales y que constituye el proceso de transformación en la colonia.

Aún cuando parece no existir organizaciones cuyo fin sea detener el proceso de transformación en la colonia, existen otras de manera generalizada, que luchan por defender su vivienda del deterioro físico así como su permanencia. Aunque a simple vista estas acciones aparezcan como intrascendentes, cobran importancia en la medida en que al generalizarse estas pequeñas agrupaciones de vecinos, pueden llegar a representar un freno a la destrucción de su actual hábitat urbano.

A N E X O

ENCUESTA

- 1.- ¿Cuánto tiempo hace que vive aquí?

- 2.- ¿Cuántas habitaciones tiene esta casa?

- 3.- ¿Cuántas personas viven aquí?

- 4.- ¿Todas las personas que viven aquí pertenecen a la familia nuclear? (papá, mamá e hijos)
Sí _____ No _____
- 5.- ¿Cuántas no y qué parentesco tienen con usted estas personas?

- 6.- ¿Cuántas personas aportan dinero para el gasto familiar?

- 7.- ¿En que trabaja el jefe de la familia y en donde?

- 8.- ¿Cuánto paga de renta?

- 9.- ¿Cuánto pagaba hace 5 años o cuando se cambió aquí?

- 10.- ¿Qué parte (porcentaje) del salario familiar se destina a la renta?

- 11.- El precio que paga por el alquiler de esta casa le parece
Alto _____ Normal _____ Bajo _____
- 12.- ¿Por qué?

13.- ¿Hace 5 años era mejor su situación como inquilino?

Sí _____ No _____

14.- ¿Por qué?

15.- ¿Cómo es la relación de usted como inquilino con el dueño del inmueble?

Buena _____ Regular _____ Mala _____

16.- ¿Por qué?

17.- ¿Sabe de algún vecino que tenga problemas con el dueño o con su vivienda?

Sí _____ No _____

18.- ¿Sabe por qué?

19.- ¿Alguna vez se han reunido sus vecinos para resolver problemas comunes?

Sí _____ No _____

20.- ¿Cuáles han sido las principales preocupaciones de esta reunión de vecinos?

21.- ¿Le han pedido a usted o a algún vecino suyo que desaloje su vivienda?

Sí _____ No _____

22.- ¿Conoce el uso que le piensa dar el departamento o al edificio y cual es este uso?

23.- ¿Qué le pareció importante para decidirse venir a vivir -- aquí?

24.- ¿Encuentra a poca distancia de su hogar todos los servicios que requiere su familia?

Sí _____ No _____

25.- ¿Cuáles no?

26.- ¿Anteriormente si contaba con estos servicios?

Sí _____ No _____

27.-¿Desde cuando dejó de contar con ellos?

28.- ¿Los servicios con que cuenta la colonia le parecen accesibles?

Sí _____ No _____

29.- ¿Por qué?

30.- ¿De las transformaciones que se han dado en toda la colonia durante los últimos años, cuáles le parecen las más importantes?

31.- ¿Piensa que estas transformaciones benefician _____ o perjudican _____ a los habitantes de la colonia?

32.- ¿Cuáles benefician? ¿Cuáles perjudican?

33.- (Si perjudican) Cree usted que hay alguna forma de evitar estas transformaciones?

34.- ¿Qué formas evitarían las transformaciones?

35.- ¿Sabe si se ha intentado hacer algo así en la colonia?

Sí _____ No _____

36.- ¿Usted participo?

Sí _____ No _____

37.- ¿Recuerda usted si los problemas que ha mencionado los tenía hace algunos años y desde cuándo?

38.- ¿Podría mencionar los problemas más recientes?

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Alvarez, José Rogelio. Enciclopedia de México. Tomo --- VIII, México, Enciclomex, 1977.
- 2.- Castells, Manuel. Capital Multinacional, estados nacionales y comunidades locales. México, Siglo XXI ed., 1985 P. 127.
- 3.- Castells, Manuel. Crisis Urbana y Cambio Social. México, Siglo XXI ed., 1985. P. 322
- 4.- COPEVI. "Investigación sobre vivienda", en; El Capital en la Producción, Vol. IV, México, COPEVI, 1877.
- 5.- Coulomb Bosc, René. "Políticas urbanas en la ciudad central...", en Iztapalapa, México, UAM- Iztapalapa, Junio-Diciembre 1983.
- 6.- Goodll, Brian. La economía de las zonas urbanas. Instituto de Administración Local, Madrid, 1977. Colección Nuevo Urbanismo. P. 381.
- 7.- Ibarra, Valentin. "Las necesidades de traslado de la mano de obra..." en; Iztapalapa, México, UAM-Iztapalapa, -- Junio-Diciembre 1983.
- 8.- J. Portillo, Alvaro. "Naturaleza de las políticas urbanas..." en; Iztapalapa, México, UAM-Iztapalapa, Junio-Diciembre 1983.
- 9.- Keller, Suzanne. El Vecindario Urbano, una perspectiva sociológica, México, Siglo XXI ed., 1979. P. 255
- 10.- Lander, Luis. La especulación en tierras como un obstáculo para el desarrollo urbano, Bogotá, Consejo Latinoamericano para el Desarrollo Urbano, 1975. s.p.

- 11.- Lojkine, Jean. El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana, México, Siglo XXI ed. 1981. P. 342
- 12.- México S P P (SECRETARIA DE PROGRAMA CION Y PRESUPUESTO) Censos de Población y Vivienda para el Distrito Federal 1950, 1960 y 1970.
- 13.- México D D F, D G P (DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION) Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, 1986.
- 14.- Nuñez G., Oscar. "Tres corrientes de la sociología urbana" en; Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, México, UNAM- FCPyS. # 111-112, Enero-Junio 1983.
- 15.- Perló Cohen, Manuel. Estado, Vivienda y Estructura Urbana en el Cardenismo, México, UNAM-IIS, 1981. P. 85.
- 16.- Pucciarelli Gallo, Alfredo. "Notas sobre la contradicción campo ciudad y el proceso de urbanización...", en: El desarrollo Urbano en México, México, UNAM, 1984
- 17.- Richardson, W. Harry. Economía del Urbanismo, México, Alianza, 1982. P. 211.
- 18.- Schteingart, Martha. "Crecimiento Urbano, transformación de terrenos rurales..." en; Revista A. México, UAM-Azcapotzalco, Mayo-Agosto 1985.
- 19.- Topalov, Christian. La Urbanización Capitalista. México, Edicol 1979. P. 186.
- 20.- Unikel, Luis. "La dinámica de crecimiento de la Ciudad de México" México, Mimeog.