



01084
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

1
203

ANALISIS DE LA VIVIENDA EN
LA CIUDAD DE MEXICO

T E S I S
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
DOCTOR EN GEOGRAFIA
P R E S E N T A :
Héctor Francisco Quiroz Vilchis

MEXICO, D. F.

1992.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

UNAM



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.

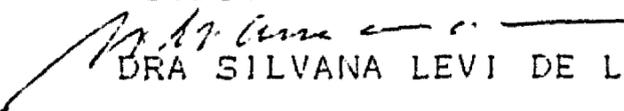
ANALISIS DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO

La vivienda en la Ciudad de México tiene que ser enfocada tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista social. El desarrollo social futuro de la Ciudad de México tendrá bases más sólidas si se consideran también las necesidades económicas y los aspectos ecológicos. Por otro lado la vivienda constituye uno de los más importantes aspectos del desarrollo social.

El desarrollo de la vivienda nueva va de la mano con el crecimiento de la población y como consecuencia el de la ciudad por lo que las características geográficas del Distrito Federal están relacionados con el uso dominante del suelo incluyendo a la vivienda.

El crecimiento tanto natural como planeado de la ciudad que incluye la modificación del uso del suelo a través de la construcción de la vivienda y de la infraestructura con financiamiento privado y estatal. Esta tesis analiza las acciones del gobierno que impulsan el proceso de crecimiento de la estructura urbana, donde el uso del suelo y los servicios son generalmente considerados como acciones del desarrollo urbano.

Vo.Bo.


DRA SILVANA LEVI DE LOPEZ

Asesor de la tesis.

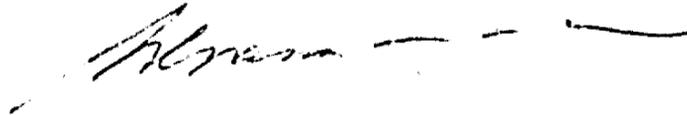
ANALYSIS OF HOUSING IN MEXICO CITY

Housing in Mexico city has to be approached not only from the social point of view but also from the economic. It is only when the economic needs are met that the future social development of Mexico City will have a more solid base. We consider housing as an important aspect for social growth.

The development of new housing goes hand by hand with the growth of population and consequently the city. The geographic- economic characteristics of the political delegations of the Federal District are related to the dominant uses of land, especially housing. The ecologic aspects must also be considered.

This thesis analyses the government's actions which lead the growth process and change in the urban structure; services and land use; these are usually considered as actions of urban development. These include construction of private and government sponsored housing and infrastructure, the enlargement, modification of the above or the land use which results from planning and natural growth of the city.

Vo.Bo.
DRA. SILVANA LEVI DE LOPEZ
ASESOR DE TESIS.



I N D I C E

MARCO TEORICO.

- 1) ANALISIS DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO.
- 2) PLANTEAMIENTO Y FUNDAMENTO DEL PROBLEMA.
- 3) OBJETIVOS.
- 4) ESTRUCTURA DEL PROBLEMA.
- 5) ORDENAMIENTO DEL TEMA

MARCO LEGAL.

CAPITULO I

I. CRECIMIENTO E INFRAESTRUCTURA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

- 1.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACION
 - 1.1.1 TASAS BRUTAS DE NATALIDAD Y MORTALIDAD.
 - 1.1.2 MORTALIDAD Y ESPERANZA DE VIDA.
 - 1.1.3 MIGRACION.
- 1.2 AGUA.
 - 1.2.1 LA DISTRIBUCION.
 - 1.2.2 ACCIONES PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA EN BLOQUE
- 1.3 EDUCACION.
 - 1.3.1 LA EDUCACION SUPERIOR.
- 1.4 INDUSTRIALIZACION.
- 1.5 VIALIDAD.
- 1.6 TRANSPORTE.
 - 1.6.1 PLAN DE TRANSPORTE DE SUPERFICIE.

CAPITULO II

II. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD.

- 2.1 MEXICO TENOCHTITLAN (1519)
- 2.2 LA CIUDAD DE MEXICO A MEDIADOS DEL SIGLO XVII.
- 2.3 LA CIUDAD DE MEXICO DURANTE LA ILUSTRACION.
- 2.4 LA CIUDAD DEL OCASO COLONIAL.
- 2.5 LA CIUDAD DE MEXICO EN 1880.
- 2.6 LA CIUDAD DE MEXICO EN (1900 A 1910).
- 2.7 CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MEXICO DE (1911 A 1985).

CAPITULO III

SITUACION DE LA VIVIENDA.

- 3 ORGANISMOS PROMOTORES.
 - 3.1 SECTOR PUBLICO.
 - 3.2 SECTOR POPULAR.
 - 3.2.1 BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.
 - 3.3 FONDOS DE LA VIVIENDA.
 - 3.3.1 INFONAVIT.
 - 3.3.2 FONDO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.
 - 3.3.3 FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA.
 - 3.3.4 FONDO DE LA HABITACION POPULAR.
 - 3.4 TENENCIA DE LA TIERRA.
 - 3.4.1 TERRENOS EJIDALES.
 - 3.4.2 TERRENOS INVADIDOS.
 - 3.4.3 CIUDADES PERDIDAS.
 - 3.4.4 CARACTERISTICAS DE LAS CIUDADES PERDIDAS.

- 3.5 CLASIFICACION DE LA VIVIENDA.
 - 3.5.1 LA VIVIENDA POPULAR.
 - 3.5.2 ADQUISICION DE TERRENOS.
 - 3.5.3 REGIMEN DE TENENCIA.
 - 3.5.4 CARACTERISTICAS DE LA HABITACION POPULAR.
- 3.6 ESTRUCTURA DEL MERCADO INMOBILIARIO.
 - 3.6.1 ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.
 - 3.6.1.1 ARRENDAMIENTO HABITACIONAL.
 - 3.6.1.1.1 CONDOMINIOS.
 - 3.6.1.1.2 LA CRISIS EN EL MERCADO DE VIVIENDA MEDIA RESIDENCIAL.
 - 3.6.1.1.3 TERRENOS.
 - 3.6.1.1.4 LA INFLACION Y LOS BIENES RAICES.
 - 3.7 ACCION HABITACIONAL (1982-1988).
 - 3.7.1 PROGRAMA DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR.
 - 3.7.2 PROGRAMA DE RECONSTRUCCION.
 - 3.7.2.1 PROGRAMA DE RECONSTRUCCION DE TLATELOLCO.
 - 3.7.2.2 PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE I.
 - 3.7.2.3 PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II.

CAPITULO IV

EL USO DEL SUELO POR DELEGACIONES

- 4.1 DELEGACION ALVARO OBREGON.
- 4.2 DELEGACION AZCAPOTZALCO.
- 4.3 DELEGACION BENITO JUAREZ.
- 4.4 DELEGACION COYOACAN.
- 4.5 DELEGACION CUAUHEMOC.

- 4.6 DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS.
- 4.7 DELEGACION GUSTAVO A. MADERO.
- 4.8 DELEGACION IZTACALCO.
- 4.9 DELEGACION IZTAPALAPA.
- 4.10 DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS.
- 4.11 DELEGACION MIGUEL HIDALGO.
- 4.12 DELEGACION MILPA ALTA.
- 4.13 DELEGACION TLAHUAC.
- 4.14 DELEGACION TLALPAN.
- 4.15 DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA.

5) DIAGNOSIS DEL USO DEL SUELO EN LAS DELEGACIONES POLITICAS
EN EL DISTRITO FEDERAL.

M A R C O T E O R I C O

- 1) TITULO DEL TEMA: "ANALISIS DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO"
- 2) PLANTEAMIENTO Y FUNDAMENTO DEL PROBLEMA.

Los grupos humanos están en continuo proceso de transformación social y económico, tratando de mejorar los sistemas, métodos e instrumentos que demanda su deseo de progreso y conformando al mismo tiempo el medio ambiente para que satisfaga mejor sus múltiples necesidades.

Consecuentemente la concentración demográfica y las actividades económicas provocan cambios en el tipo de organización social, de eminentemente rural a otra de carácter urbano, ciudadano.

Este cambio de organización trae consigo modificaciones en las actividades, motivaciones y aspiraciones de los nuevos grupos sociales que afectan sus escalas de valores; estas modificaciones dan lugar a nuevas formas de expresión cultural, de convivencia, que repercuten hondamente en sus estructuras socio-económicas e influyen sobre el acondicionamiento del medio ambiente en el que habrán de desarrollarse.

Las nuevas formas de convivencia señaladas, exigen un incremento de la demanda de bienes y servicios, tales como: ali

mentos, educación, salubridad, vivienda y otros conexos.

En el desarrollo socio-económico de los grupos humanos entra en juego una gama de elementos que deben tomarse en cuenta en la elevación del bienestar colectivo, entre los que se considera como parte importante de ese bienestar, el de la vivienda, que se constituye en un elemento impulsor y hace posible el cambio de la vida rural a la urbana.

Una de las finalidades del desarrollo económico es la de mejorar las condiciones de vida de las personas y con mayor razón aquellas que cuentan con bajos ingresos económicos.

Un problema de importancia en la jurisdicción de la capital de la República, es la falta de vivienda para un sector numeroso de habitantes de escasos recursos.

De manera directa, la construcción de viviendas actúa como un factor de desarrollo económico, al crear fuentes de trabajo fácilmente accesible para los excedentes de población agraria y urbana, por admitir mano de obra de escasa preparación. Con ello se favorece también la productividad general evitando, en lo posible los costos sociales y económicos del empleo. Además esta actividad es causa de expansión de otros sectores, al ampliar y abrir mercados para numerosos productos, tanto durante la etapa de construcción (materiales), como de uso (servicio complementario y bienes de consumo).

Por otra parte, aún cuando las inversiones en vivienda y desarrollo urbano, así como los que se realizan en salud, educación, seguridad social, etc., no se les asigna una rentabilidad económica directa, no producen por lo general divisas y sólo devengan utilidades a largo plazo, los efectos que estas inversiones tienen en el proceso de desarrollo, son de gran importancia y deben ser consideradas como justo valor.

Para conseguirlo, se debe de pensar que la construcción de viviendas debe de estar integrada a la suma de esfuerzos que se realizan en el resto de los demás sectores a fin de dinamizar la economía y acelerar su desarrollo.

La precaridad de las condiciones habitacionales que afectan amplios sectores de la población mexicana no es simplemente el resultado de su problema de escasez de vivienda, sino por lo contrario, todo parece indicar que dicha precariedad es la manifestación reflejada en el plano habitacional y urbanístico de desajustes y limitaciones estructurales diversas que se localizan en las bases mismas de nuestro proceso de desarrollo.

Los elevados índices de hacinamiento, promiscuidad, deterioro, insalubridad urbanística y otros muchos aspectos negativos, son parte de un cuadro de marginalidad social y económica más amplia, que incluye a todos los aspectos básicos del nivel de vida.

En razón de lo anterior, podemos afirmar, que el -
cuantioso déficit habitacional acumulado a la fecha, es tan -
sólo una manifestación de aspecto más profundo: los bajos ni-
veles de desarrollo económico social por los que atraviesan -
numerosos individuos de esta ciudad; por tanto, no se trata -
de un problema de sólo escasez de vivienda, sino también de -
insuficiente desarrollo. Analizado así dicho problema podrá -
ser superado a través de la construcción masiva y acelerada -
de nuevas unidades, y también cuando las bases de desarrollo,
permitan a la economía dotar a la población afectada de poder
de compra estable y suficiente, así como generar la compleja
y costosa gama de factores que se requieren para mantener -
una adecuada oferta de vivienda y servicios conexos.

El problema habitacional será más congruente con el
desarrollo económico cuando la capacidad de oferta esté basa-
da en un sólido, progresivo y generalizado desarrollo del apa-
rato productivo y no simplemente se deba a una ampliación ar-
tificial y momentánea de ésta; cuando el poder de compra de -
la población sea generado por una constante expansión de los
frutos de trabajo y exista un incremento progresivo de la pro-
ductividad de la mano de obra y no simplemente obedezca a una
política de subsidio transitorio, y cuando la organización -
funcional del mercado se encuentre basada en un proceso real-
de transformación y perfeccionamiento de las instituciones en-
cargadas de la promoción de vivienda y no exclusivamente des-

canse en disposiciones legales más o menos arbitrarias o sin base operativa real.

Debido a la falta de alicientes de trabajo, educación diversiones, etc., importantes contingentes campesinos se han visto en la necesidad de emigrar hacia las ciudades en busca de mejores oportunidades para lograr un ascenso en la escala social e incrementar su modesto nivel de bienestar. Así mismo, este incontenido proceso escalonado de urbanización ha ocasionado profundas perturbaciones en la demanda no sólo de viviendas y tierras urbanas, sino también de alimentos, educación, trabajo, etc. Por su naturaleza y magnitud, este fenómeno ha anulado cuantitativamente todos los esfuerzos de construcción masiva de viviendas; mismo que a su vez, ha servido de estímulo para que la migración rural aumente más aún, debido no sólo a la perspectiva de obtener un mejoramiento de su acervo cultural, sino más bien atraídos por las fuentes de trabajo que crean las actividades de construcción y producción de materiales y artefactos de uso doméstico.

Los niveles de desarrollo en las áreas urbanas van a la zaga de los requerimientos de su población original. Esto consecuentemente impide asegurar el empleo y el volumen de bienes y servicios, que las crecientes aspiraciones de la población inmigrante demanda para satisfacer en mínima parte sus necesidades y de continuar dicha situación; es casi seguro que los nuevos contingentes queden inexorablemente destinados a

formar parte de estratos sociales de más débil poder económico y vivir al margen de la vivienda urbana propiamente, tal como puede apreciarse, este otro aspecto del problema responde a - causas indudablemente estructurales; o sea el estancamiento y desajustes económicos-sociales que caracterizan las áreas rurales de nuestro País.

Mientras existan grupos campesinos que no dispongan - de tierra suficiente, créditos oportunos asesoría técnica, y en general de los elementos necesarios para aumentar la productividad por hectárea y así mejorar su ingreso y sus niveles de bienestar; mientras las inversiones y oportunidades de empleo y de servicio, se localicen en unos cuantos centros urbanos y sean - privilegio de pequeños grupos humanos, es de suponer que la masa campesina continúe el éxodo hacia los centros urbanos, en - busca de mejores condiciones de vida.

En lo que respecta al ordenamiento urbano, entendiendo éste como la acción gubernamental tendiente a orientar el - proceso de crecimiento y cambio de la estructura física de la - ciudad, el elemento clave es aquel que podría denominarse "acciones de desarrollo urbano". Este concepto incluye las construcciones, tanto de infraestructura, como de edificios o instalaciones, la ampliación o modificación de las mismas, así - como las modificaciones o cambios en su uso o densidad de uso, realizadas por agentes públicos o privados, del desarrollo urbano.

Las acciones de desarrollo urbano dependen en buena medida del Estado principalmente mediante la construcción de infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, actividad en la que el Gobierno Federal tiene una participación mayoritaria. Otro elemento fundamental es el poder que el Estado posee para limitar el uso, disfrute y disposición del suelo urbano - en aras de la utilidad pública.

Contando con los esfuerzos realizados por los diversos gobiernos en colaboración con la iniciativa privada, la situación del sector habitacional ha mejorado considerablemente, pero aún cuando es largo el recorrido, es de esperarse que continúe el mejoramiento de este sector.

Por lo que es importante conocer primero como se ha desarrollado la traza urbana, la cual se encuentra a la zaga - de los requerimientos de vivienda que demanda la población, - así mismo es importante conocer de acuerdo a las características geográfico-económicas de las delegaciones Políticas, los - usos dominantes del suelo como son zonas habitacionales, de - industria, de oficinas y servicios, etc.

Se contempla la importancia que en el problema de la vivienda tiene la aportación del Gobierno Federal para lo cual se analizan los siguientes aspectos:

- a) Aplicación de recursos financieros para garantizar la viabilidad financiera del esquema público -

de atención habitacional, acrecentando su autonomía, reduciendo su vulnerabilidad ante el contexto económico y su dependencia de recursos fiscales.

b) Suelo para vivienda y regularización, ésto con el propósito de ampliar la disponibilidad de predios aptos para vivienda.

c) Estructura actual del Mercado Inmobiliario.

- 1) Terrenos unifamiliares y plurifamiliares.
- 2) Casas en condominio horizontal.
- 3) Departamentos en condominio vertical.
- 4) Edificios destinados al arrendamiento.

Se hace un análisis por Delegaciones Políticas de la estructura urbana de uso del suelo y conocer cual es el desarrollo del mismo, lo cual debe ser acorde con una mejor calidad de vida de los habitantes del Distrito Federal, lo cual se logrará a través de la reordenación del crecimiento, la recuperación del equilibrio ecológico y la regularización del desarrollo urbano.

La capacidad de regeneración de una ciudad está en sus moradores, en su espíritu de renovación y autosuperación. También se encuentra en la fortaleza de las instituciones públicas, que deben cada vez más adaptar su funcionamiento a un perfil democrático del consenso social integrado, mediante una

participación más activa y comprometida de la sociedad en la gestión urbana.

Por lo que se podría decir que: la vivienda no sólo es un problema económico, sino que además tiene un fondo humano, social y educacional, por lo cual; en la medida en que se solucione dicho problema de la vivienda popular, el desarrollo económico del País contará con una base más sólida en su futuro, ya que la vivienda forma parte consustancial del hombre, de la familia. Ella es por muchos motivos, lazo que une, vínculo que armoniza, medio, no sólo para el descanso sino para generar aliento y vigor. Por lo tanto, la vivienda no se debe concebir como simple techo o como un lugar para pernoctar, sino que es el sitio donde se pasa el mayor tiempo y es el pequeño-gran mundo de los niños.

3) OBJETIVOS.

- a) Conocer los índices de hacinamiento, promiscuidad, deterioro, insalubridad urbanística, aspectos negativos de un cuadro de marginalidad social y económica.
- b) Conocer la estructura financiera, de mercado y social de la habitación en la Ciudad de México.
- c) Hacer un diagnóstico del uso del suelo urbano considerando la ocupación del área agrícola y forestal, así como la ocupada para la industria y los servicios.

ticipación más activa y comprometida de la sociedad en la gestión urbana.

Por lo que se podría decir que: la vivienda no sólo es un problema económico, sino que además tiene un fondo humano, social y educacional, por lo cual; en la medida en que se solucione dicho problema de la vivienda popular, el desarrollo económico del País contará con una base más sólida en su futuro, ya que la vivienda forma parte consustancial del hombre, - de la familia. Ella es por muchos motivos, lazo que une, vínculo que armoniza, medio, no sólo para el descanso sino para generar aliento y vigor. Por lo tanto, la vivienda no se debe - concebir como simple techo o como un lugar para pernoctar, sino que es el sitio donde se pasa el mayor tiempo y es el pequeño-gran mundo de los niños.

3) OBJETIVOS.

- a) Conocer los índices de hacinamiento, promiscuidad, deterioro, insalubridad urbanística, aspectos negativos de un cuadro de marginalidad social y económica.
- b) Conocer la estructura financiera, de mercado y social de la habitación en la Ciudad de México.
- c) Hacer un diagnóstico del uso del suelo urbano considerando la ocupación del área agrícola y forestal, así como la ocupada para la industria y los servicios.

4) ESTRUCTURA DEL PROBLEMA.

I. Marco de Referencia.

a) Marco Teórico.

La construcción de viviendas actúa como un - factor de desarrollo económico, al crear fuentes de trabajo fácilmente accesible para los excedentes de población agraria y urbana, por admitir mano de obra de escasa preparación. Con ello se favorece también la productividad general evitando, en lo posible los costos sociales y económicos del empleo. Además esta actividad es causa de expansión de otros sectores, - al ampliar y abrir mercados para numerosos productos tanto en la etapa de construcción, como de uso.

Por otra parte, aún cuando las inversiones en vivienda y desarrollo urbano, así como los que se - realizan en salud, educación, seguridad social, etc. no se les asigna una rentabilidad económica directa, no producen por lo general divisas y sólo devengan - utilidades a largo plazo, los efectos que estas inversiones tienen en el proceso de desarrollo, son de gran importancia y deben ser consideradas con justo-valor.

Para conseguirlo, se debe de pensar que la construcción de viviendas debe estar integrada a la suma de

esfuerzos que se realizan en el resto de los demás - sectores, a fin de dinamizar la economía y acelerar su desarrollo.

b) Marco Conceptual.

El problema habitacional será más congruente - con el desarrollo económico cuando la capacidad de - oferta esté basada en un sólido, progresivo y generalizado desarrollo del aparato productivo y no simplemente se deba a una ampliación artificial y momentánea de ésta; cuando el poder de compra de la población sea generado por una constante expansión de los grupos de trabajo y exista un incremento progresivo de la productividad de la mano de obra y no simplemente obedezca a una política de subsidio transitorio, y cuando la organización funcional del mercado se encuentre basada en un proceso real de transformación y perfeccionamiento de las instituciones encausadas de la promoción de vivienda y no exclusivamente descansa en disposiciones legales más o menos arbitrarias o sin base operativa real.

c) Marco Histórico.

Los niveles de desarrollo en las áreas urbanas van a la zaga de los requerimientos de su población original. Esto consecuentemente impide asegurar el empleo y el volumen de bienes y servicios, -

que las crecientes aspiraciones de la población inmigrante demanda para satisfacer en mínima parte sus - necesidades. De continuar dicha situación es casi seguro que los nuevos contingentes queden inexorablemente destinados a formar parte de estratos sociales de más débil poder económico y vivir al margen de la vivienda urbana propiamente; tal como puede apreciarse, este otro aspecto del problema responde a causas indudablemente estructurales; o sea al estancamiento y desajustes económicos y sociales que caracterizan a las áreas rurales de nuestro País.

5) ORDENAMIENTO DEL TEMA.

CAPITULO I

Crecimiento e Infraestructura de la Ciudad de México.

- 1) Crecimiento de la población.
- 2) Tasas Brutas de Natalidad y Mortalidad.
- 3) Mortalidad y Esperanza de Vida.
- 4) Migración.
- 5) Agua.
- 5.1) Distribución.
- 5.2) Acciones para el abastecimiento.
- 6) Educación.
- 7) Industrialización.
- 8) Vialidad.
- 9) Transporte.

En esta ciudad se cree que, los mexicanos más audaces del país están afrontando los problemas más difíciles como, el crecimiento explosivo en las últimas décadas que ha visto incrementar su población, principalmente de la migración que viene - del interior del país y esta migración está compuesta por compatriotas que vienen con la esperanza de mejorar sus niveles de vida y con el deseo de encontrar educación para sus hijos, así como el tratar de encontrar las posibilidades que no se tuvieron en la tierra que los vio nacer y los que vienen, los que emigran actualmente y los que han emigrado siempre a través de toda la historia de la humanidad, los que han dejado el lugar que los vio nacer para ir a jugar su destino a una tierra a veces se antoja inhóspita, son los más audaces, aquéllos que -- sienten que vale la pena mejorar sus condiciones de vida, así se ha conformado esta enorme población del Distrito Federal en las últimas décadas.

En buscar mejores condiciones de vida, los mexicanos han generado un gran problema, problema que al Departamento - del Distrito Federal le corresponde ordenar y racionalizar a través de una planificación acertada del crecimiento de la ciudad.

A esta ciudad no se le puede poner una cerca, no se puede evitar que sigan fluyendo mexicanos de todas partes del país, mientras no se les de esperanza en el lugar que los vio nacer. De ahí la preocupación de realizar obras enormes de in-

fraestructura como la hidráulica, la del transporte, obras de saneamiento hidráulico, de salud y educación.

Las corrientes migratorias del interior del país no se van a detener en la medida en que se castiguen las condiciones, los servicios prestados a este conglomerado urbano, no se va a disuadir a muchos compatriotas para que vengan a radicar a la Ciudad de México. No se van a detener las corrientes migratorias si el caos y la anarquía imperan en la ciudad, en lugar del orden y la posibilidad de mejoría.

La posibilidad de mejoría tiene que ser equilibrada en todas las regiones del país para que entonces se logre disuadir a muchos compatriotas para venir al Distrito Federal. Por otra parte, el mejoramiento de los niveles de vida del habitante del Distrito Federal es un imperativo de justicia social. Este es el corazón del país, éste es el corazón del esfuerzo nacional: de ahí pues la importancia que la Ciudad de México y quiénes en ella trabajan y producen, tienen para todo el conglomerado de compatriotas.

Por todo lo anterior la "Declaración de México" en las grandes metropolis, se obtuvieron estos considerandos.

"Que debido al rápido crecimiento de la población urbana mundial, es indispensable lograr una distribución más adecuada de la población en el territorio, una relación más equilibrada con los recursos

naturales y el mejoramiento de los servicios de apoyo ".

" Recordando que durante siglos la ciudad ha sido el crisol de todas las civilizaciones y que, por consiguiente, debe continuar siendo una oportunidad del progreso científico y el desarrollo económico, social y cultural preservando el medio ambiente ".

CAPITULO II

Crecimiento de la Ciudad.

- 2.1) México Tenochtitlán.
- 2.2) La Ciudad de México, Siglo XVII.
- 2.3) La Ciudad de México, durante la Ilustración.
- 2.4) La Ciudad del Ocaso Colonial.
- 2.5) La Ciudad de México, 1880.
- 2.6) La Ciudad de México de 1900 a 1910.
- 2.7) Crecimiento de la Ciudad de México de 1911 a 1985.

La evolución de la vivienda comunitaria lleva a reflexionar sobre los valores culturales que ésta ha incorporado a través del tiempo.

En ella se reconoce el modo de vida, costumbres, tradiciones y expectativas; la forma en que se ha estructurado la

sociedad dentro de un largo proceso histórico.

Dentro de las variables que inciden directamente en la evolución de la vivienda se observan las formas de organización de la comunidad al generar manifestaciones sociales diversas, la participación del estado en la producción masiva de viviendas, la Tecnología que incide directamente en el acondicionamiento, producción y costo de la vivienda, así como la forma física definida por cada proceso cultural de acuerdo a sus experiencias históricas, al conferirles una significación y expresión según el modo y carácter como cada cultura genera y utiliza su espacio cotidiano.

La evolución de la vivienda a través de la historia muestra los factores fundamentales de la conformación del espacio cotidiano, la presencia de los espacios comunes de uso colectivo, así como su relación con el contexto natural o urbano y su conformación en la estructura social y política del espacio.

En el México prehispánico las funciones y organización de los primeros asentamientos, agrupados en torno a las fuentes de trabajo, dan paso a la vivienda como elemento esencial de aquellas formas de organización social. Estas se ven modificadas durante el período colonial a través de las nuevas manifestaciones de organización que llegan a constituir la base original de la red urbana actual de la ciudad.

El siglo XIX trae la consolidación del país en medio de una búsqueda de identidad. Se consolidan las formas tradicionales de vivienda y se introducen nuevas necesidades en los asentamientos propiciados por el proceso de industrialización y la comunicación de amplias zonas de la ciudad.

La segunda mitad del siglo XX marca el papel protagónico que comienza a desempeñar el Estado Mexicano en la organización del suelo urbano y la producción de vivienda para satisfacer la demanda de amplios sectores de la población. La última década corresponde a la búsqueda de nuevos instrumentos de concertación y descentralización de la vida nacional, y a la diversificación paulatina de las respuestas y las fuentes de trabajo en materia de desarrollo urbano y vivienda.

CAPITULO III

Situación de la Vivienda.

- 3) Organismos Promotores.
 - 3.1) Sector Público.
 - 3.2) Sector Popular.
 - 3.2.1) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.
 - 3.2.3) Fondo de Vivienda para los Trabajadores del - Estado.
 - 3.2.4) Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.
 - 3.2.5) Fondo de la Habitación Popular.

- 3.3) Tenencia de la Tierra.
 - 3.3.1) Terrenos Ejidales.
 - 3.3.2) Terrenos Invadidos.
 - 3.3.3) Ciudades Perdidas.
 - 3.3.3.1) Características de las Ciudades Perdidas.
- 3.4) Clasificación de la Vivienda.
 - 3.4.1) La Vivienda Popular.
 - 3.4.2) Adquisición de Terrenos.
 - 3.4.3) Regimen de Tenencia.
 - 3.4.4) Características de la Habitación Popular.
- 3.5) Estructura del Mercado Inmobiliario.
 - 3.5.1) Antecedentes del Arrendamiento.
 - 3.5.1.1) Arrendamiento Habitacional.
 - 3.5.1.1.1) Condominios.
 - 3.5.1.1.2) La Crisis en el Mercado de vivienda Medio y Residencial.
 - 3.5.2) Terrenos.
 - 3.6) Acción Habitacional (1982 - 1988).
 - 3.6.1) Programa de Renovación Habitacional Popular.
 - 3.6.2) Programa de Reconstrucción.
 - 3.6.2.1) Programa de Reconstrucción Tlatelolco.
 - 3.6.2.2) Programa Emergente de Vivienda Fase I.
 - 3.6.2.3) Programa Emergente de Vivienda Fase II.

El análisis de la oferta tiene una importancia fundamental, ya que es necesario conocer el comportamiento de los -

sectores que se dedican a la construcción de viviendas para hacer frente a la problemática que representa el poder de adquirir una vivienda popular.

CAPITULO IV

El Uso del Suelo por Delegaciones Políticas.

- 4.1) Delegación Alvaro Obregón.
- 4.2) Delegación Azcapotzalco.
- 4.3) Delegación Benito Juárez.
- 4.4) Delegación Coyoacán.
- 4.5) Delegación Cuauhtémoc.
- 4.6) Delegación Cuajimalpa de Morelos.
- 4.7) Delegación Gustavo A. Madero.
- 4.8) Delegación Iztacalco.
- 4.9) Delegación Iztapalapa.
- 4.10) Delegación Magdalena Contreras.
- 4.11) Delegación Miguel Hidalgo.
- 4.12) Delegación Milpa Alta.
- 4.13) Delegación Tláhuac.
- 4.14) Delegación Tlalpan.
- 4.15) Delegación Venustiano Carranza.
- 4.16) Delegación Xochimilco.

De acuerdo a las características geográficas económicas de cada Delegación Política se distinguen sus diferentes usos dominantes en cada zona de la misma, como el habitacional,

ya sea unifamiliar y multifamiliar, las calidades de la construcción, zonas comerciales, industriales, vías de comunicación, hospitales, nuevos desarrollos habitacionales, etc.

MARCO LEGAL

Don Juan Vicente de Güemes Pacheco de Padilla, Segundo Conde de Revillagigedo ordenó a principios de 1794, la elaboración del Primer Plano Regulador de la Capital al Maestro Mayor de Arquitectura Ignacio Costero. Este plano tuvo el destacado mérito de haber sido el primer proyecto de este tipo, concebido para adecuar el crecimiento de la ciudad a la capacidad de sus servicios municipales. Dicha acción se llevó a cabo en virtud de que la ciudad venía creciendo en forma irregular y fuera de la traza del Siglo XVI.

Tres décadas después, en octubre de 1824, se promulgó la primera Constitución Política y se instituyó la República Federal, cuyo primer Presidente fué Don Guadalupe Victoria.

Por acuerdo fundado en la fracción XXVIII del Artículo 50 de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, el Congreso General, tuvo que elegir el lugar que sirviera de residencia a los supremos poderes de la Federación y como respuesta de esa facultad, el 18 de noviembre Don Lorenzo de Zavala, Diputado por el Estado de Yucatán y Presidente del Congreso dió a conocer que para ese fin había sido seleccionada la Ciudad de México, comprendida en un círculo de dos leguas de radio (legua posta equivale a 4,000 metros y legua itineraria a 5,572 metros), cuyo centro se localizaba en la plaza mayor. En acatamiento a otra disposición del mismo ordenamiento, que señalaba que el Distrito Federal quedaba bajo la jurisdicción

dicción del Gobierno Federal, y que éste nombraría un gobernador encargado de ejercer la autoridad civil, fue designado para desempeñar ese cargo el General José Morán.

Más tarde, como consecuencia de importantes reformas legislativas demandadas por exigencias que se fueron presentando, en febrero de 1837 la administración de la ciudad quedó encomendada a un gobernador y a un ayuntamiento regidos por Prefectos. Este sistema subsistió en las bases orgánicas de 1843, hasta que diez años después se dispuso que el cuerpo municipal se integrara con un presidente, doce regidores y un síndico.

Las complejas circunstancias que en la actualidad prevalecen en el Distrito Federal en diversas órdenes de la administración, permiten valorar de muy positiva la visión con que la Constitución de 1857 prevé la posibilidad de que los poderes federales lleguen a cambiar su asiento a otro territorio. Si este caso llegara a presentarse, determina dicha Ley que serían instituidos ayuntamientos de elección popular y se constituiría al "Estado del Valle de México".

Antes de terminar el siglo en 1899, el Congreso de la Unión dividió al Distrito Federal en municipalidades y prefecturas, y la Ley de 1903 faculta al Ejecutivo para legislar en todo lo concerniente al Distrito Federal, sin importarle la obligación de tratarlo como Estado, ni otorgarle autoridad ni

patrimonio propios. 5]

La Constitución de 1917, fijó las bases de la Organización Política de esta entidad, dividiendo su territorio - en un régimen administrativo de 12 municipios que tuvieran su propio gobierno y ayuntamientos libres de elección popular, - todos ellos dirigidos por un gobernador (actualmente llamado Regente), nombrado y en su caso removido libremente por el - Ejecutivo Federal.

Fue el Presidente Venustiano Carranza, quien expidió la Ley de Organización del Distrito y Territorios Federales, - mediante la cual se fijaron la calidad, facultades y obligaciones del Gobernador y de sus inmediatos colaboradores. Tal situación prosiguió hasta 1929, año en que nuevamente fueron integrados los municipios dentro de una Organización Política y Administrativa dependiente del Presidente de la República, denominada hasta la fecha Departamento del Distrito Federal.

Trece años después, a fines de 1941, el Presidente - Avila Camacho, expidió una nueva Ley Orgánica Reglamentaria - del Art. 73 Constitucional, reformada por decretos de agosto - de 1945, y de diciembre de 1946, en la cual se ratificaron los límites geográficos de 1898 que dividía al Distrito Federal en la Ciudad de México y 12 cuarteles.

Fuente:

5] Galindo y Villa, Jesús.- Historia Sumaria de la Ciudad de - México.
Editorial Cultura. 1925.

En esa misma Ley fué creado el Consejo Consultivo, -
encargado de auxiliar al Jefe del Departamento del Distrito -
Federal, en sus funciones integrado por personas representati-
vas de los distintos sectores de la Capital. 6]

Finalmente, a fines de 1970 se expidió una nueva Ley
Orgánica del D. F., mediante la que fueron creadas 16 Delega-
ciones Políticas y Juntas de Vecino que integran el Consejo -
Consultivo.

Este ordenamiento contempla el crecimiento futuro -
de la ciudad, como si estuviera circunscrita a un espacio rí-
gido, sin embargo, considera un aspecto vital acerca de las
atribuciones actuales del Departamento del Distrito Federal. -
En efecto, en su Artículo XXIX establece que esta Dependencia-
debera:

Celebrar convenios con los Gobiernos de los Estados,
y en su caso, con los municipios (Metropolitanos) cuyos terri-
torios estén dentro de "La Cuenca del Valle de México", a efec-
to de formular conjunta y coordinadamente planes urbanísticos-
que consideren a dicha región natural como una unidad demográ-
fica económica".

Las autoridades tienen el instrumento jurídico, admi-
nistrativo, social y económico adecuado para el cumplimiento -

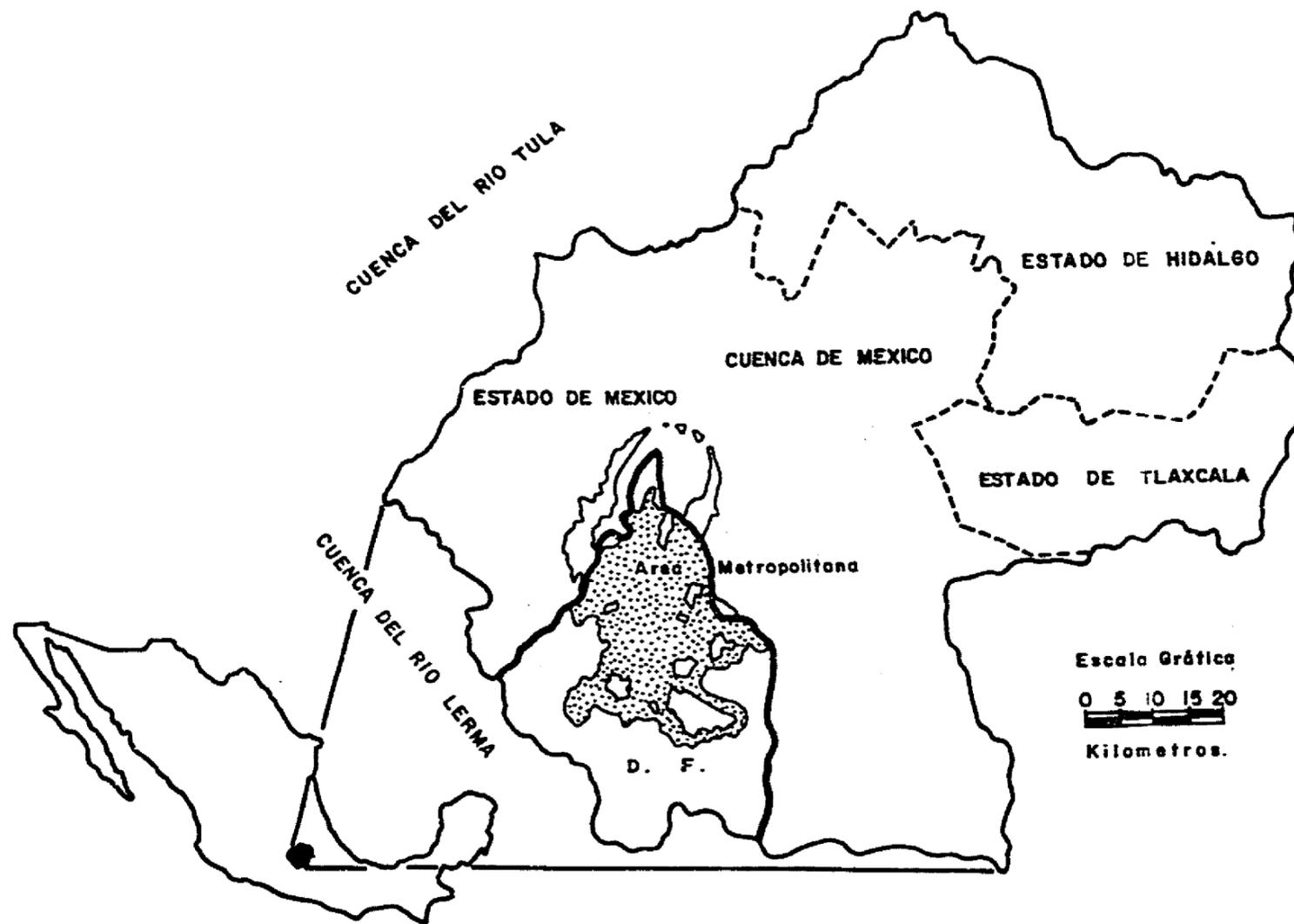
Fuente:

6] Lombardo de Ruiz Sonia, "Ideas y Proyectos Urbanísticos de -
la Ciudad de México". 1788-1850, en Ciudad de México Ensayo
de Construcción de una Historia S.E.P.-INAH, Colección Cien-
tífica 61. 1978.

cabal de las funciones que tienen encomendadas; pero por la -
falta de uso de este instrumento, la ciudad, la gran Ciudad de
México, esa gran mancha urbana, crece agresiva, explosiva, de-
sordenada, desarticulada, desequilibrada, desquiciada, y su po-
blación carece de servicios que le son indispensables. 7]

Fuente:

7] "Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal".



25-A

C A P I T U L O II. CRECIMIENTO E INFRAESTRUCTURA DE LA CIUDAD DE MEXICO.I.1) Crecimiento de la Población.

El Area Urbana de la Ciudad de México de 1940 a 1970 registró una tasa anual bruta de crecimiento - demográfico superior al 15% y de 1974 a 1985 alcanza una tasa de 2.54% anual.

De una población de 345 mil habitantes a principios de siglo, el área urbana de la Ciudad de México alcanzó un millón de habitantes treinta años después (unikel et al., 1978).

Sin embargo, el crecimiento acelerado del área - urbana de la Ciudad de México, y por tanto de su zona Metropolitana, empezó relativamente en 1940. A - partir de ese año, en que contaba con una población del 1.8 millones de habitantes, ésta creció a 8.9 millones en 1970 y 17.0 en 1985. Por lo anterior, los crecimientos medios anuales fueron muy elevados 5.2% en los años cuarentas; 4.9% en los cincuentas; 5.1% - en los sesentas y el 2.54% en los ochentas. 8]

Durante los años cuarentas el Distrito Federal - experimentó una tasa media anual de crecimiento mayor

Fuente:

8] El Colegio de México. Estudio Demográfico del Distrito Federal. 1975.

que la parte Metropolitana del Estado de México: 5.2% frente a 4.5%; a partir de 1950 el conjunto de los once municipios metropolitanos no sólo muestra incrementos medios anuales superiores a los del Distrito Federal, sino que no encuentran paralelo en la historia demográfica del país: 9.6% en los cincuenta y 13.3% en los sesenta.

En el caso del Distrito Federal, las tasas de crecimiento total decrecieron a 4.6% en los cincuenta, a 3.6% en los sesenta y 2.54% en los ochenta.

Las tasas de crecimiento anteriores expresan que, mientras la población del Distrito Federal se duplicó en los primeros diez años considerados (1940-1950), y necesitó los siguientes veinte para volver a duplicarse, la parte Metropolitana del Estado de México aumentó 1.5 veces durante los años cuarenta, casi tres en los cincuenta y cerca de cinco en los sesenta.

I.1.1 Tasas Brutas de Natalidad y Mortalidad.

La tasa bruta de natalidad en la zona Metropolitana de la Ciudad de México, se ha mantenido de 1940 a 1970 alta, y casi constante, pasando de 3.6% en la década de los cuarenta, a 3.7% en los sesenta. Por otro lado, la tasa bruta de mortalidad ha registrado

fuertes y marcados descensos: de 1.4% en los cuarenta, a 1.1% en los cincuenta y 0.9% en los sesenta; esto explica las altas y crecientes tasas anuales de crecimiento natural: 2.2%, 2.5% y 2.8% respectivamente.

El comportamiento anterior de la natalidad y mortalidad también se presentó en cada entidad: Distrito Federal y Estado de México.

En los últimos cuarenta años el descenso de la mortalidad se ha debido principalmente, a las mejoras en la asistencia médica, los avances logrados por la medicina preventiva y a los programas en materia de Salud Pública.

Un análisis más detallado de la natalidad y de mortalidad puede hacerse, respectivamente, a través de medidas demográficas más refinadas como son la descendencia final de las madres y la esperanza de vida al nacimiento. La descendencia final es el número promedio de hijos, la mujer al final de su período fértil. Por otra parte, la esperanza de vida es el promedio de años que viviría un individuo si la generación a la que pertenece se extinguiera de acuerdo con la mortalidad observada en un año determinado.

Todas las Delegaciones del Distrito Federal re-

gistraron de 1940 a 1970 disminuciones de 0.17 hijos (de 5.36 a 5.19) en la descendencia final, siendo - las más importantes las ocurridas en Coyoacán y Tlalpan, y en menor grado en Magdalena Contreras, Alvaro Obregón y Xochimilco. 9]

I.1.2 Mortalidad y Esperanza de Vida.

El problema de estimar medidas más refinadas de la mortalidad a partir de las estadísticas vitales, - es que las defunciones en el Registro Civil aparecen asentadas por lugar de ocurrencia de la defunción y no por el lugar donde resida habitualmente el difunto, con lo cual las medidas de mortalidad que se obtengan de esta manera quedarán subestimadas donde se encuentren hospitales y otros centros de atención - médica, mientras que estarán subestimadas en los lugares que carezcan de tales servicios.

La esperanza de vida al nacimiento en el Distrito Federal experimentó un fuerte incremento de 1950 a 1960, tanto en hombres (47.62 a 56.82 años) como en mujeres (52.76 a 61.97 años), y un aumento menor para 1970 (57.19 para hombres y 63.13 para mujeres).

Durante los últimos años, un descenso considera-

Fuente:

9] Unikel, et.al., El Desarrollo Urbano de México. El Colegio de México. (1979).

ble de la fecundidad ha hecho que se estime para - - 1980 una tasa de natalidad de 25 nacimientos por cada mil habitantes, nivel inferior al de la meta programada, que fue de 2%. Así, su crecimiento natural, sin considerar la inmigración fue menor al 2%. 10]

I.1.3 Migración.

Entre las características más importantes de la Ciudad de México, destaca su crecimiento social. En efecto, a una centralización de actividades socioeconómicas y de población correspondió un intenso y - constante flujo migratorio del interior del país hacia la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La magnitud del proceso migratorio se constata al observar que de 1940 a 1950 la zona metropolitana absorbió el 51.2% del saldo neto migratorio total y el - 54.1% en los sesenta *(Unikel, et. al., 1978).

De acuerdo con los resultados obtenidos por Muñoz, de Oliveira y Stern, "las zonas de las que provienen la mayor parte de los migrantes y la zona Metropolitana de la Ciudad de México se localizan a - distancias relativamente pequeñas de la capital. - Cerca del 30% de ellos crecieron en zonas que pueden ubicarse dentro de un círculo alrededor la Ciudad de México, cuyo radio máximo es 150 Km., por -

Fuente:

10] El Colegio de México. Estudio Demográfico del Distrito Federal. 1975.

carretera, y más o menos las tres cuartas partes nacieron en zonas ubicadas dentro de un radio no mayor de 600 Km. (Múñoz et.al., 1972).

Una encuesta realizada sobre la zona Metropolitana de la Ciudad de México, durante 1970 presenta la desventaja de no permitir un análisis a nivel de las delegaciones y municipios que integran la zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Sin embargo, gracias a ella es posible tener una idea más precisa de la historia de las inmigraciones hacia la zona antes mencionada.

Según este estudio, antes de 1935, el 33.4% de los inmigrantes provino del centro del Estado de Guanajuato; del norte, del centro y de Toluca, en el Estado de México; del Estado de Tlaxcala y de las áreas metropolitanas de las ciudades de Puebla y Guadalajara. Un 29.6% provino del Estado de Hidalgo, del Bajío Guanajuatense, de la Meseta Tarasca y de la Ciénega - de Chapala en Michoacán, de las llanuras de Sotavento, de la Sierra de Veracruz y del centro del Estado de Oaxaca.

Entre 1935 y 1954 los estados de Guanajuato, Michoacán, Querétaro y San Luis Potosí ocuparon el primer lugar con un 26.4% del total de la inmigración -

y los estados de México, Tlaxcala, Hidalgo y Puebla ocuparon el segundo lugar con el 24.1% de la inmigración total del país.

Por último, entre 1955 y 1970 el Estado de Hidalgo, el Bajío de Guanajuato, la meseta Tarasca y la Ciénega de Chapala en Michoacán, las llanuras de Sotavento, la sierra de Veracruz y el centro del Estado de Oaxaca aportaron el 31% de la inmigración a la zona Metropolitana de la Ciudad de México. El centro de Guanajuato; el centro, el norte y Toluca, en el Estado de México; el Estado de Tlaxcala y las ciudades de Puebla y Guadalajara generaron el 15.3%. Finalmente, el centro el sur y la sierra de Puebla; el sur de San Luis Potosí, el centro de Guerrero y la Tierra Caliente de Michoacán, proporcionaron el 13.3% de la inmigración hacia la Ciudad de México.

1.2 Agua. 11]

La cuenca de México, recoge recursos de agua muy modestos: la alta montaña tiene un alto índice de lluvias pero una parte del agua rápidamente escurre después de los chaparrones por torrentes que desaguan en los lagos, en la actualidad totalmente canaliza-

Fuente:

- 10] Muñoz Humberto, Orlandina de Oliveira y Stern Claudio.
"Migración y Marginalidad Ocupacional en la Ciudad de México"
Perfil de México 1980, Vol. 3 Siglo XXI.

dos para evitar las inundaciones e incluso provistos de muros de retención. Estas aguas son de uso difícil para alimentar la ciudad.

Las necesidades de agua de la ciudad han llevado a multiplicar los bombeos en diferentes sectores. Durante largo tiempo predominaron los bombeos bajo la ciudad misma. Su intensidad provocó la desecación de las arcillas lacustres que originalmente contenían un 80% de agua. De ello ha resultado un repliegue del subsuelo urbano, sobre todo en el siglo XX, que ha hundido las construcciones antiguas en comparación con las más recientes. Las canalizaciones que recorren la ciudad también han sufrido perjuicios por estos repliegues, que en el centro de la ciudad alcanzan varios metros. En los sectores rurales, estos bombeos provocan también el descenso de los mantos freáticos y el desecamiento de los sectores pantanosos: en particular las chinampas del sur del valle están deterioradas, tanto como consecuencia de drenajes voluntarios como por el efecto de los bombeos en el sector de Xochimilco. Proyectos en curso de realización prevén una reducción de pozos importantes en el suroeste del valle, cerca de Chalco.

Fuente:

- 11] Guerrero Villalobos Guillermo, Ing. "Agua y Drenaje"; Cinco Siglos de Lucha por el Agua, Ingeniería Civil, No. 222 Pag. 57, 1981.

La determinación del subsuelo urbano y la reducción de los mantos acuíferos del valle han llevado a las autoridades a detener los bombeos en él. El organismo encargado de la planeación hidráulica (Comisión-Hidrológica de la Cuenca del Valle de México), dependencia de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, ha logrado desde los años 1960, estabilizar los almacenamientos trasegados en la cuenca endorreica, si no es que disminuirlos.

En consecuencia, se ha empezado una política de importación de agua, por supuesto costosa, pero técnicamente suficiente para cubrir las necesidades actuales y futuras del conglomerado. Las reducciones han alcanzado el alto valle del Lerma, ya sea al nivel de los pantanos de los manantiales, a unos cuarenta kilómetros más adelante, siendo el caudal llevado por túnel a la Ciudad de México.

Pero los recursos no son inagotables, y estas bajas han provocado ya protestas de los agricultores. Como quiera que sea varios otros proyectos han sido examinados, y el que propone ir sobre los recursos de aguas más próximos al norte del valle es el más aceptado: el Río Tepeji y otros afluentes del Río Tula serán utilizados, aún si se posponen para un futuro posterior a 1980 los bombeos en el Alto Balsas-

(Tributario del Pacífico), o en la sierra de Puebla (Río Tecolutla, afluente del Golfo de México). Así se han obtenido capacidades de 36 M3. por seg. en 1971, 38 en 1972, 48 en 1973 y 64 en 1980 para la alimentación global del conglomerado.

Frente a la política de obtención de agua, ha sido necesario resolver al problema de drenaje y de evacuación de aguas negras.

Las desforestaciones, que reducen la evapo-transpiración, son otro factor que disminuye la humedad atmosférica. Ahora bien, la extensión de la ciudad, los acarrees de agua desde el valle de Lerma, obligan a mejorar sin cesar los drenajes y a profundizar los canales de evacuación.

I.2.1 La Distribución. 12]

La falta de agua en las zonas más populosas y más industrializadas obligo actualmente a emprender trabajos cada vez más alejados del valle. Hoy, aparte de las fuentes y pozos antiguos, cuatro sistemas principales abastecen la ciudad.

Sistema Lerma	13 m3/ seg.
Sistema Xochimilco	5 m3/ seg.

Fuente:

12] Magaña Ramos J. y Ortíz Santos G., "Comparación de los diversos anteproyectos estudiados para el Abastecimiento de agua a la Ciudad de México", Ingeniería Hidráulica en México, Tomo XXIII, 1970.

Sistema Chiconautla 3.5 m³/ seg.

Sistema del Peñar 0.5 m³/ seg.

y también

Pozos Municipales
Fuentes diversas (Desierto de
los Leones, Bosque de Santa Fe,
San Bartolo Ameyalco, etc.) 0.6 m³/ seg.

Pozos Particulares 2.5 m³.

Subtotal sin contar el Valle
de México. 19.1

Total: 32.1 m³/ seg.

I.2.2 Acciones para el abastecimiento de agua en bloque a la Ciudad de México. 13]

El Ramal Teoloyucan, en operación, proporciona un caudal de 2.3 m³/s para servicio de 690 mil habitantes de la zona norte del Area Metropolitana.

Ramal Atlamica. Esta obra contempla 2 opciones: Entregar el agua al Centro de Distribución Barrientos, mediante una línea de conducción actualmente terminada, que se incorpora al ramal Teoloyucan; o bien entregar su caudal en el Tanque alto de Cuautitlán Izcalli para el abastecimiento del municipio del mismo nombre. Para tal efecto, se construyó una línea de conducción, una estación de rebombeo tipo "Booster", una planta de cloración, y se tiene en

Fuente:

13] González Villarreal Fernando Dr. "Ingeniería Hidráulica". Ingeniería Civil, No. 224, Agosto 1987.

proceso de construcción el acueducto que conducirá - al gasto de la estación de rebombéo al lugar de entrega.

Este acueducto tiene en disponibilidad un caudal de 0.5 m³/seg. para servicio de 150 mil habitantes.

Ramal Los Reyes-Línea Ferrocarril. Inició su operación en enero de 1977 con un gasto de 2.2 m³/seg.- en su primera etapa, incrementándolo en el mes de abril hasta alcanzar un gasto de 3.7 m³/seg. para beneficio de 1 mil habitantes. Este ramal tiene la posibilidad de aumentar su caudal con 1.3 m³/seg. adicionales, por lo que se encuentra en proceso el reequipamiento de los pozos, así como la construcción de un acueducto paralelo al ya existente, con longitud de 4.0 Km.

Los caudales de los ramales Teoloyucan, Atlamica y Los Reyes-Línea Ferrocarril llegan al Centro Distribuidor Barrientos que opera como un sitio de concentración, tratamiento, regulación y distribución del agua hacia los lugares de entrega a las autoridades del Estado de México y del Distrito Federal. Este Centro se ha equipado con un cárcamo, y se ha construido la subestación reductora de 85 a 23 K.V.- para soportar las entregas que se tienen programadas.

Ramal Los Reyes, línea Ecatepec. Este ramal actualmente en operación tiene un caudal disponible - de 1.5 m³/seg. para servicio de 450 mil habitantes - de la zona IV y V del ex-vaso de Texcoco y de San - Juan Ixhuatepec, Municipios de Ecatepec y Tlalnepan - tla, del Estado de México. Al igual que el Ramal - Los Reyes, línea F.C., esta obra se tiene programa - da para incrementar el caudal de 1.0 m³/seg. y au - mentar el servicio a 300 mil habitantes más.

Presa Nadín. tiene como finalidad el aprovecha - miento de 600 L.P.S. de aguas superficiales del Río Tlalnepantla. Se terminó la construcción de la obra y las obras de la Planta Potabilizadora. Este siste - ma da servicio a 180 mil habitantes.

Las obras del Sistema Sur continúan operando, y al efecto se suministra un caudal de 3.4 m³/seg. para servicio de una población de 1 millón 20 mil habitan - tes.

Prosigue su operación con un gasto disponible de de 2.0 m³/seg. para cubrir necesidades de 600 mil ha - bitantes del Municipio de Ciudad Netzahualcóyotl.

Adicionalmente se están realizando obras comple - mentarias para aumentar la eficiencia de estos siste - mas.

Ramal Tizayuca-pachuca. Se ha construído el Acueducto, Planta de Rebombeco Coyotepec, caseta, camino de operación y obras electromecánicas complementarias, para producir 3.0 m³/seg. que da servicio a 900 mil habitantes de la Zona Norte del Area Metropolitana.

Este acueducto se conecta al Ramal Teoloyucan para conducir su caudal al Centro Distribuidor Barrientos.

I.3 E d u c a c i ó n. 14]

Refiriéndonos a la educación y tomando como base la población mayor de 10 años que sabe leer y escribir se ve que de la población urbana el 8.8% es analfabeta; mientras que la rural representa el 14.7% como se puede observar la diferencia es muy marcada, esto tiene su explicación debido a que en el área urbana se concentró en 1970 el 89.3% del total de las escuelas primarias públicas, y además al hecho de que en las zonas rurales mayor proporción de población se dedica a las actividades agropecuarias; y desde el punto de vista educativo se caracteriza por no saber leer y escribir. Así también con respecto a la población en edad escolar de 6 a 14 años, el índi

Fuente:

14] Flores Peña de la Horacio; La Educación Superior y la Investigación Científica, "El Perfil de México en 1980, Vol. 2; Siglo XXI.

ce de asistencia a escuelas primarias es mayor en -
la población urbana que para 1970 era de 67.7% y en
la rural reportaba el 65.9%; sin embargo, es mayor -
la proporción de la población rural que no asiste, -
siendo del orden de 34.1% y en la urbana de 32.3%. -
Lo anterior origina que en el Distrito Federal, en -
materia educativa coexistan dos áreas; la urbana -
atendida completamente y la rural, que presenta defi-
ciencias, que es necesario solucionar para no ensan-
char más la brecha entre lo urbano y lo rural.

I.3.1 La Educación Superior.

La tasa anual de crecimiento de la matrícula uni-
versitaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de
México, para el período 1968 - 1980 ha sido de 10.2%
y de 9.9% para el país en su conjunto. Esto signifi-
ca una demanda de primer ingreso a nivel superior -
que fue de 65 mil en 1968, a 202 mil en 1980. En es-
tas condiciones, la población estudiantil a nivel -
universitario fue de 705 mil para 1980. La población
de la Universidad Nacional Autónoma de México creció
9.1% y subió de 49.2 mil a 140 mil en 1980, y el pri-
mer ingreso, que en 1968 fue de 11 800 paso a 33 mil.
La demanda de primer ingreso en el Area Metropolita-
na de la Ciudad de México fue de 115 mil contra 36 -
mil en 1968.

Para medir la magnitud del problema, y la rápi-

dez con que deben crecer las universidades, se debe tomar en cuenta que la población de nivel secundario creció a un ritmo del 8.9% pasando de 883 mil - en 1968 a 2 463 mil en 1980, los egresados aumentaron a una tasa del 9.7% pasando de 208 mil a 600 - mil; las preparatorias crecieron al 8.4% y de 232 - mil alumnos en 1968, aumentaron a 611 mil, y los - egresados, de 77 mil llegaron a 222 mil en 1980. La población de preparatorias en el Distrito Federal - aumentó de 128 mil a 348 mil en el mismo período.

Ante este aumento de la población escolar, la - Universidad Nacional Autónoma de México tuvo una participación menor que la actual, pero aún así se necesitó de mayores edificaciones en el espacio universitario para acomodar 70 mil alumnos hasta 1973, en - 1975 debió de funcionar un segundo espacio y un tercero para 1980.

I.4 Industrialización. 15]

En el Distrito Federal, y el Area Metropolitana se ha dado, a partir de los años sesenta, una desconcentración industrial debida a las ventajas que reporta ubicarse en zonas del Estado de México, donde se obtienen ventajas de tipo fiscal e inclusive-

Fuente:

15] Maldonado Alonso, Centralización y Descentralización de la Industria. Reunión para el Estudio de los Problemas del - D. F., Memoria I (1971).

un mejor abastecimiento de materias primas e insumos necesarios para muchas industrias.

En el Distrito Federal, no es posible hablar de zonas industriales, pues esta actividad se encuentra dispersa y no obedece a un criterio urbanístico. Sin embargo, de acuerdo con la información del Censo Industrial de 1970, se pueden considerar ocho áreas - que concentran el 87% de las industrias situadas en el Distrito Federal, correspondientes a igual número de delegaciones. En ellas labora el 90% de la mano - de obra ocupada en la industria y se genera el 90% - del valor de la producción industrial de la Ciudad - de México.

La Delegación Azcapotzalco es considerada como - la más importante desde el punto de vista industrial por lo que se refiere al capital invertido, el valor de la producción y la productividad por trabajador.- Dentro de la delegación destaca la Zona Industrial - Vallejo.

La Delegación Cuauhtémoc es la de mayor número - de establecimientos industriales, En términos generales aporta una sexta parte del total del capital in-vertido y genera un porcentaje similar del valor to-tal de la producción industrial en la Ciudad de México.

Sigue en importancia por el número de establecimientos, capital invertido y volumen de producción - las Delegaciones Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero, Benito Juárez, Iztapalapa, Venustiano Carranza y Coyoacán, en cuyos perímetros está ubicada la mayoría de los establecimientos dedicados a la industria químico-farmacéutica del país.

La concentración del aparato industrial ha tenido una redistribución importante entre 1950 y 1985; la densidad industrial por delegación señala que en 1950 la Delegación Azcapotzalco estaba 4.6 veces por encima de la media del Distrito Federal, la Delegación Alvaro Obregón lo era 2.6 veces y la de Iztacalco en 2.0

Aunque Azcapotzalco continuaba siendo la delegación con una mayor área urbanizada dedicada a la industria, su coeficiente descendió a 3.8 veces; en el caso de la Delegación Alvaro Obregón, la densidad industrial descendió relativamente y consecuentemente su coeficiente con respecto al promedio del Distrito Federal, también bajó a 1.8; en el caso de la Delegación Iztacalco sucedió lo mismo al pasar a 1.8 .

Este proceso de diversificación y uniformación - en la proporción de suelo asignado a la industria es resultante de dos fuerzas, la primera, comentada an-

teriormente, está dada por el desplazamiento al Estado de México, y la segunda por el crecimiento natural de la ciudad que se va expandiendo hasta ocupar la superficie disponible en el Distrito Federal. 16]

I.5 Vialidad 17]

Según el Plan de Desarrollo del Distrito Federal, la Ciudad de México y su Area Metropolitana abarca una superficie aproximada de 1000 kilómetros cuadrados; de ellos el 28% corresponde a la vialidad, o sea 280 kilómetros cuadrados. Esta superficie puede dividirse en dos tipos generales: vialidad primaria y vialidad secundaria, en calles colectivas, calles locales y calles peatonales.

La vialidad primaria está concebida para largos recorridos y altos volúmenes de tránsito. Una vía de acceso controlado sería, por ejemplo: el Anillo Periférico. Como vías principales podemos mencionar la avenida de los Insurgentes y el Paseo de la Reforma. Las calles colectoras enlazan la vialidad primaria con ciertas zonas y son de longitud intermedia, por ejemplo: la Avenida Juárez. Las calles locales dan servicio a pequeñas zonas, son de corto recorrido y

Fuente:

- 16] Garza Gustavo, "Estructura y Dinámica Industrial del Area Urbana de la Ciudad de México", en Demografía y Economía. - El Colegio de México, Vol. XII, Núm. 2 (35), 1978.
 17] Aguirre Velázquez Ramón; Intervenciones y Discursos D.D.F. 1983, 1984, 1985, 1986.

alojan bajos volúmenes de tránsito como la Calle de Revillagigedo.

Las calles para peatones aún son pocas en la ciudad, Gante, Motolinia y Palma son ejemplos.

La capacidad de las vías urbanas varia según su tipo y el número de carriles. Un carril permite el paso de hasta 2000 vehículos por hora en vías de acceso controlado, y cuando existe control por medio de semáforos la capacidad tiene un máximo cercano a los 1000 vehículos por hora. La velocidad promedio, el porcentaje de camiones y autobuses, los movimientos direccionales, el estacionamiento en la calle y otras características, afectan la capacidad de las diferentes vías. El máximo volumen de vehículos que pueden alojar algunas arterias importantes se da en el siguiente cuadro:

Capacidad de algunas vías urbanas en la ciudad de México.

Anillo Periférico	13 000	(Vehículos por hora)
Calzada de Tlalpan	12 000	(Vehículos por hora)
Viaducto Alemán	11 000	(Vehículos por hora)
Calzada Ignacio Zaragoza	8 000	(Vehículos por hora)
Reforma	7 000	(Vehículos por hora)
Vallejo	6 500	(Vehículos por hora)

Insurgentes 5 100 (Vehículos por hora)

La Ciudad de México, tiene un sistema vial compuesto por tres anillos concéntricos, siete radiales principales y un sistema de 34 ejes viales. Estos últimos son avenidas que atraviesan la ciudad de lado a lado, ya sea en dirección Norte-Sur u Oriente-Poniente, y en cuyas intersecciones hay semáforos.

El anillo exterior o vía transmetropolitana y el segundo anillo o Periférico, aún no han sido concluidos. El tercer anillo es el Circuito Interior, que ha sido transformado en vía de acceso controlado.

Por lo que respecta a las vías radiales básicas, se hayan formadas por las arterias que permiten que la vialidad regional penetre a la ciudad y el complemento, tanto de los anillos como de las vías, es el sistema ortogonal de los ejes viales que, una vez concluido, contará con cerca de 400 kilómetros de avenidas. En 1980 funcionaban 234 kilómetros de ejes viales, algunos prolongados hasta el Anillo Periférico y el Estado de México.

El Circuito Interior tiene un total de 34.5 kilómetros, de los cuales 9.4 han sido transformados en vías de acceso controlado. El Anillo Periférico está

proyectado también como vía de acceso controlado y cuenta en la actualidad con una longitud de 78.5, su límite en el extremo Norte con el Estado de México, y el Canal de Cuemanco en el extremo Sureste de la ciudad.

El Viaducto Miguel Alemán fue la primera vía de acceso controlado con que contó la ciudad, pues los primeros 2.35 kilómetros fueron construidos en 1952, entre Minería y Avenida Cuauhtémoc.

Las vías radiales comunican la parte central de la ciudad con la periferia. La más importante es el Viaducto Tlalpan, que cuenta con 12 kilómetros de acceso controlado y enlaza el centro de la ciudad con la autopista a Cuernavaca. Los otros radiales son Parque Vía y la de Río San Joaquín. La Calzada Ignacio Zaragoza comunica el centro con la autopista a Puebla. La Avenida Insurgentes que empieza en la salida a Pachuca, al Norte y termina al Sur en la salida a Cuernavaca.

De los viajes que se generan, el 79% se satisface con el transporte colectivo y el 21% restante con transporte particular: sin embargo, este último utiliza el 97% de los vehículos en circulación y causa la saturación de las calles y avenidas con los consiguientes embotellamientos.

Hay un déficit de vialidad y de conexiones adecuadas en toda la ciudad. El número de vehículos - aumenta un 11% al año y hace muy difícil que el nivel de obra vial se mantenga al mismo ritmo.

I.6 El Transporte en la Ciudad de México.

En la Ciudad de México, los autobuses realizaban el 50.8% del total de los viajes; los taxis el 13%; el metro el 11.4%; los trolebuses y tranvías - el 3.3%; los automóviles el 19.2%; y otros vehículos, bicicletas y motocicletas el 2.3% .

Es importante señalar que, de los 2 100 000 vehículos solamente el 3% eran de transporte colectivo, y movían el 79% de los viajes; en cambio; el 97% del resto de vehículos, compuestos básicamente por automóviles particularmente, atendían sólo el 21% de los viajes. Se considera que actualmente la situación - ha variado en forma poco significativa. Para demostrar lo grave de este problema, basta decir que los automóviles tienen un crecimiento acelerado de 11% - anual muy superior a la tasa anual de crecimiento - demográfico de la Ciudad de México, que en el período 1970 - 1980 fue de 3.1% .

Por otra parte, se desea señalar que el número - de unidades con que se cuenta es insuficiente para -

servir a una población tan numerosa como la de la -
Ciudad de México, ya que se registran únicamente -
9 858 autobuses; 65 trenes del metro; 400 trolebuses
y 45 609 taxis.

Los problemas del transporte se han ido agudizan-
do en los últimos años, y es hasta 1981 cuando el Go-
bierno formula un Plan Rector de Vialidad y Transpor-
te del Distrito Federal, cuyo objetivo principal con-
siste en la implantación de un sistema integral y -
coordinado de transportación, orientado por una cla-
ra política social que garantice la prestación de un
servicio eficiente de transporte. Para tal efecto -
considera la reducción del uso del automóvil, hacien-
do deseable y posible el uso del transporte colecti-
vo. 18]

I.6.1 Plan de Transporte Superficie.

Reducir las 534 rutas de autobuses que anterior-
mente circulaban a 76 rutas directas con recorridos
a lo largo de la ciudad, de N A S y de Oriente a Po-
niente, que permitirán comunicar prácticamente cual-
quier punto de la ciudad con un mínimo de transbor-
dos.

Fuente:

- 18] I. de G. Algunos Problemas del Transporte en la Ciudad de México.
Dra. María Teresa Gutiérrez de Mac Gregor.
Serie UNAM T. I. Número 7, 1983.
Noreña Casado Francisco. Ing.- Comisión de Vialidad y Trans-
porte DDF., Colegio de Ingenieros Civiles de Mexico, (1983).

De lo señalado en este Capítulo I, se comenta -
lo siguiente:

La Ciudad de México insertada en el espacio ecológico de la Cuenca de México, es el escenario de una serie de problemas derivados especialmente de su intenso crecimiento en las últimas décadas. La problemática poblacional, de servicios y de calidad del ambiente, se incrementará inevitablemente si no se toman medidas adecuadas de prevención, reglamentación y administración pública, que permitan ordenar y moderar el crecimiento que se espera en el futuro inmediato.

La denominada zona metropolitana de la Ciudad de México, alberga en la actualidad a cerca de 17 millones de habitantes, de los cuales casi 10 millones radican en el Distrito Federal; la expectativa según diversas estimaciones, es que para el año 2000 esta cifra será duplicada, es decir, que en los 15 años que restan del presente siglo, será necesario duplicar la capacidad urbana del área, sin contar con la necesidad de abatir los actuales déficit habitacionales y de servicios.

La tarea que representa la administración del desarrollo de una ciudad con las características señaladas, merece ser analizada en forma multidimensional; primero por la envergadura de su expansión territorial, y luego por sus implicaciones administrativas y financieras que con seguridad abarcarán a todas las entidades federativas que comparten la Cuenca

de México.

Punto clave en el análisis de la problemática Urbana de la Ciudad de México, es el hecho de que no ha sido posible atender adecuadamente las demandas planteadas por el crecimiento y la modernización de la economía nacional, que ha impactado de manera especial a la capital de la República. El campo mexicano continúa expulsando población que busca mejores oportunidades de vida, y que acude a las grandes ciudades sometida al espejismo de contar con un empleo, que si se genera, eleva los costos sociales y económicos del desarrollo concentrado en sólo un gran polo urbano.

La concentración de inversión, el incremento de las oportunidades de empleo, la atracción de corrientes migratorias y la ausencia de patrones de crecimiento urbano adecuados a las características de la Cuenca de México, ha producido la problemática ecológica que en la zona metropolitana y en la Ciudad de México, ha adquirido niveles realmente críticos, que obligan, en primera instancia, a la aplicación de métodos de tipo correctivo para su atención eficaz.

Esta concentración geográfica se traduce en costos proporcionalmente más elevados para la mayoría de los servicios públicos. Cuesta más cada litro de agua que se consume, la disposición y recolección de cada kilogramo de basura y el desalojo de aguas del drenaje; se invierte más tiempo, se consume más combustible y se requiere mayor infraestructura y equi

pamiento urbano para transportarse de los centros habitacionales a los lugares de trabajo, o a los centros de recreo.

Asumir o subsidiar esta carga ha significado un considerable esfuerzo financiero, que creció en su gasto total de 1976 a 1985, 20 veces, al pasar de 15 mil millones de pesos a 300 mil millones de pesos.

La dimensión que ha alcanzado la mancha urbana - produce efectos negativos para la población residente: el 25% de los usuarios del transporte público requieren 3 horas diarias de recorrido, entre su hogar y lugar de trabajo, y gastan en ello el 13% de su ingreso mensual. La velocidad del automotor es de 20 Km. por hora, reduciéndose a 4 Km. por hora en los cruces de mayor densidad y en las horas pico.

El aumento en el nivel de servicio de abastecimiento de agua potable sin introducir el drenaje correspondiente, incrementa tanto el riesgo de contaminar los acuíferos y los ríos con aguas residuales crudas, como el peligro de que los habitantes contraigan enfermedades por vivir en un medio insalubre; por ello es indispensable considerar el servicio de drenaje como complemento inseparable del suministro de agua.

Un problema fundamental es el del abastecimiento de agua potable cuyo caudal disponible de 40 m³. por segundo, distribuido entre los 10 millones de habitantes del Distrito Federal, significa una dotación promedio de 346 litros diarios -

por cada habitante. Se tiene actualmente un faltante de 2 y medio metros cúbicos por segundo, una forma de reducir su impacto negativo en la población, es a través de surtir a algunas colonias por horas.

Con la rehabilitación de algunos pozos, así como en las líneas de distribución, con la puesta en marcha de la segunda etapa del Cutzamala la Ciudad de México contará de 3 a 6 metros cúbicos más de agua por segundo, con lo cual el abastecimiento será adecuadamente razonable.

Los planes de gobierno, delegaciones o municipales, ignoran la realidad que representan las industrias asentadas fuera de los límites que marcan para las zonas industriales.

La incompatibilidad de los usos del suelo industrial con otros usos es evidente. No existen criterios ambientales definidos para la expedición de licencias de uso especial del suelo, o de licencias de operación.

- a) La infraestructura y los servicios urbanos se comprometen cada vez más.
- b) El consumo de agua, energía y materia prima - crece continuamente.
- c) La calidad ambiental decrece. Existen quejas - de la comunidad por problemas de contaminación ambiental.

d) La gran mayoría de las industrias carecen de controles efectivos.

e) La vulnerabilidad del Territorio a riesgos industriales es alta.

El control de la industria sólo tiene sentido si se lleva a cabo a nivel de toda la zona metropolitana de la Ciudad de México, lo cual involucra la participación de una gran cantidad de Delegaciones Políticas y Municipios conurbados.

El gran número de participantes, la carencia de criterios ambientales precisos y comunes, la falta de decisión política para enfrentar el problema que la industria representa y la falta de especialización en los cuadros técnicos, dificulta la solución del problema.

Sin embargo, se requiere proporcionar una mejor calidad de vida a los habitantes de la zona metropolitana de la Ciudad de México, es una meta urgente de alcanzar. El objetivo será el mejoramiento ambiental y la optimización de la planta productiva, a través del reordenamiento del uso del suelo, la consolidación de las zonas industriales existentes, el control de la contaminación ambiental y la administración integral de dichas zonas.

Las actividades en materia de población, realizadas han permitido alcanzar importantes logros, aunque aún

existen grandes problemas y retos.

Las acciones dirigidas a proporcionar servicios de salud a todos los grupos de población, han contribuido a disminuir los niveles generales de mortalidad, con el consiguiente aumento en la esperanza de vida y a modificar la estructura de las causas de muerte prevalentes. Sin embargo, aún subsisten niveles insatisfactorios de mortalidad, especialmente infantil. Dada la necesidad de avanzar más a fondo en la solución de estos problemas, se ha promulgado, la Ley General de Salud, que define las bases y modalidades del Sistema Nacional de Salud, el cual integra los diversos programas en la materia.

El descenso de la fecundidad se ha dado, sobre todo, en los grupos urbanos y de ingresos medios o altos, cuya situación socio-económica los ubica más próximos al cambio de los patrones reproductivos; es por ello que los esfuerzos para avanzar en este campo no pueden separarse de las acciones dirigidas a elevar las condiciones económicas, sociales y culturales de amplios sectores de población.

En cuanto a la migración interna y la distribución de la población en el Distrito Federal, las acciones dirigidas a promover la retención o la reorientación de los flujos migratorios han propiciado una gradual tendencia a reducir en términos relativos, el crecimiento social del área metropo

litana, aunque el volumen de tal crecimiento continúa siendo -
elevado.

La búsqueda de soluciones integrales a los dese-
quilibrios en la distribución territorial de la población ha -
conducido a la puesta en marcha de programas regionales estra-
tégicos, tales como el Programa de Desarrollo de la Zona Metro-
politana de la Ciudad de México y la Región Centro, además de
programas de desarrollo rural integral y de apoyo a ciudades -
medias. Especial importancia revisten, igualmente, los planes-
de desarrollo de los Gobiernos Estatales, cuyas acciones se -
coordinan estrechamente con el Gobierno Federal, en el marco -
del convenio único de desarrollo.

La ciudad capital no constituye un punto aislado de
hegemonía o preeminencia socio-política; muy por el contrario,
ostenta la responsabilidad histórica de conservar el pulso vi-
tal de todo acontecer en nuestro país, y de nutrir, con el ejem-
plo, la sustancia de la conciencia nacional.

La ciudad padece el embate de una vida urbana -
tensa e inestable, con grandes rezagos y brechas que requieren
de una atención institucional cada vez más imaginativa.

Sociedad y ciudad, son dos categorías que guar-
dan una correspondencia dialéctica; la segunda es expresión -
de la primera, de ahí, que la ciudad sea una creación colecti-
va, responsabilidad por igual entre gobernantes y gobernados.

Aunque los problemas parezcan en reiteradas ocasiones de difícil solución, no debe confundirse magnitud con imposibilidad, o rezago con naturaleza.

La capacidad de regeneración de una ciudad está en sus moradores, en su espíritu de renovación y autosuperación. También se encuentra en la fortaleza de las instituciones públicas, que deben cada vez más adaptar su funcionamiento a un perfil democrático del consenso social integrado, mediante una participación más activa y comprometida de la sociedad en la gestión urbana.

Asimismo, es fundamental trazar los caminos que simplifiquen la vida urbana, haciendo más transparente y directa la relación de los ciudadanos con sus autoridades; para que las actitudes de renovación y conciencia participativa no se detengan en buenos propósitos, por la red de trámites y obstáculos irracionales que se tienen que seguir para lograr la continuidad de la vida cívica.

La dificultad económica del momento actual exige la presencia de administraciones urbanas más eficientes y descentralizadas, que sepan hacer frente a sus retos, con una adecuada priorización de necesidades y una utilización de recursos correspondiente, que sin descuidar lo esencial pueda atender la urgencia de la demanda pública tangible e inmediata.

C A P I T U L O I I

II.- CRECIMIENTO DE LA CIUDAD.

2.1) México Tenochtitlan en 1519.

La iconografía conservada de la ciudad prehispánica es sumamente pobre. De hecho, sólo se conoce un plano que la representaba completa, publicado en Nuremberg en 1524, acompañado a las Cartas de Relación de Hernán Cortés. Manuel Toussaint (Toussaint et. al., 1938), al hacer el estudio histórico-analítico de este plano, sostiene que es la versión de un grabador europeo que está basada en un dibujo que enviara Cortés a España entre 1520 y 1522 - realizado por alguno de sus soldados.

La ciudad tenía una superficie aproximada de 15 Km², con una longitud de 3.7 km. en su eje mayor, de Norte a Sur, (de las actuales calles de Juventino Rosas en Tlatelolco a Chimalpopoca en la Colonia de los Doctores), y de 2.9 Km. en el eje menor, de Oeste a Este, (de la actual calle de Zarco a la de Morazán). Dentro de esta superficie había una población de cerca de 60,000 habitantes, con una densidad de casi 4,000 por Km². (Lombardo Ruíz, 1973). 1]

Fuente:

1] Lombardo de Ruíz, Sonia.- Desarrollo Urbano de México, Tenochtitlan; S.E.P., INAH.- México 1973.

Las construcciones más importantes eran evidentemente los templos, que seguían el patrón mesoamericano de estar colocados sobre basamentos - piramidales. En Tenochtitlan, el principal tenía la modalidad introducida por los pueblos acolhuas de presentar un volumen saliente al Oeste, con escaleras que conducían a dos templos gemelos, mismo que está representado erróneamente en el mapa atribuido a Cortés, con la fachada hacia el Este, a la manera de los templos cristiano. La forma de las casas estaba reglamentada de tiempos atrás. En la época de Moctezuma el Viejo, se dictó la siguiente ley:

" Salió ordenado que ninguno fuese osado a - edificar casa con altos sino sólo los señores grandes y valientes capitanes so pena de la vida, y - que ninguno osase tener jacales puntiagudos, ni - chatos, ni redondos en sus casas, sino sólo los grandes señores, so pena de la vida, porque aquellos eran de particular grandeza y merced de los señores, concedida de lo alto por los dioses sólo a ellos ". 2]

Las casas de los nobles estaban construidas-

Fuente:

2] Pomar Juan Bautista "Relación de Texoco" en nueva colección de documentos para la Historia de México. Ed. Salvador Chávez. México 1941.

de piedra, recubiertas con aplanado de estuco y pintura. El sistema constructivo de las casas populares consistía en unos cimientos de piedra y argamasa, o de piedra y lodo, sobre los que se edificaban muros de ladrillo, adobe o simplemente con armazón de madera y vigas o ramas de árbol que sostenían un techo de terrado o de zacate. Las paredes tenían un revoque de lodo y a veces estaban encaladas. Parece ser que las casas, cuanto más se acercaban al centro urbano, estaban construidas con mejores materiales y tenían mayor cantidad de cuartos; en cambio en la periferia había jacales de baja reque, con el patrón campesino.

En resumen Tenochtitlan además de la metrópoli del imperio, era el centro urbano de toda la Cuenca de México que actuaba como una unidad regional integrada. Con las ciudades cercanas, que actuaban como satélites, mantenía una relación simbiótica, de influencia y dependencia por conceptos políticos-administrativos, económico-tributarios y comerciales, sistema éste que encuentra su forma iconográfica en el magnífico, plano de 1524 atribuido a Hernán Cortés.

2.2) La Ciudad de México a Mediados del Siglo XVIII.

La vivienda urbana correspondía a la jerar-

guía social de sus moradores. En las principales -
calles de acceso a la ciudad, como Tacuba, Plate-
ros, del Rastro, de la Moneda, de la Aduana, del
Relox, y en algunas plazas como Santo Domingo, del
Factor, de Guardiola y de San Miguel, se asentaban
las casas señoriales de la nobleza novohispana, te-
rrateniente, minera o comercial: el Mariscal de -
Castilla, los Condes del Valle de Orizaba y de Moc-
tezuma, el Marqués del Villar del Aguila, entre -
otros, algunos de los cuales tenían formados mayo-
razgos como el de Guerrero, otros eran grandes pro-
pietarios urbanos como este último, alquilaban vi-
viendas locales comerciales e incluso tenían pla-
zas de su propiedad.

El tipo de vivienda colectiva, conocida como
vecindad, tuvo sus inicios en el Siglo XVIII, y -
para esta época se difunde ampliamente; represen-
ta una fuente de ingresos de los conventos de mon-
jas, que como propietarios de ellas los daban en
alquiler.

De una población urbana de cien mil habitan-
tes, Villaseñor y Sánchez estima que había más de
50 000 españoles, 40 000 castas y 8000 indios, de
donde puede verse el enorme incremento que ha te-
nido el mestizaje y el relativo estancamiento del

del grupo indígena. 3]

2.3 La Ciudad de México durante la Ilustración

La actuación del Virrey Segundo Conde de Revillagigedo, entre 1791 y 1794, lo hizo pasar a la historia de la Ciudad de México, como el urbanizador más grande de todos los tiempos. Durante su gobierno, que duró escasos cuatro años, llevó a cabo el programa de obras públicas más extenso conocido hasta entonces, y además dejó diversos proyectos que no llegó a poner en marcha por su obligado regreso a España.

Una de las obras más sobresalientes es la atarjea construida en el costado sur del Palacio de los Virreyes y de la Plaza Mayor que sustituía una acequia que corría por allí, y que fué la vía acuática más utilizada para la movilización de las mercancías que entraban a la Plaza Central desde los orígenes prehispánicos de la ciudad. 4]

De todos los proyectos elaborados en el régimen de Revillagigedo, sólo una parte se vió reali-

Fuente:

3] Villaseñor y Sánchez, José A. de Theatro Americano. Imprenta de D. Joseph Bernardo de Moguel.- México, 1746.- Suplemento al Theatro Americano: Estudio Preliminar.- Edición y Notas - de Ramón Halla Serra, UNAM. México, 1980.

Fuente:

4] González Angulo, Jorge. "La Alcaicería, un Ejemplo de Remodelación Urbana y Sustitución de Población en la Investigación sobre la Historia de la Ciudad de México.- Seminario de Historia Urbana. México, 1976.

zada. Durante su juicio de residencia, recibió fuertes críticas de algunos sectores que lo tacharon de arbitrario; otros en cambio alabaron su obra. Un análisis detenido de sus acusadores indica que se trata precisamente de quienes se vieron despojados del uso del espacio urbano.

A pesar de todo, la trascendencia de su obra fue grande y quedó para siempre en la memoria de los capitalinos. Ya en el México independiente los gobiernos liberales vieron en los proyectos de Revillagigedo los modelos a seguir para lograr una digna vida ciudadana, abierta al progreso. 5]

2.4 La Ciudad del Ocaso Colonial.

La extensión de la población aumentó básicamente hacia el norte, el poniente y el sur; la necesidad de urbanizar nuevos terrenos se relacionaba con el aumento de la población, ya fuera por su desarrollo natural o por el impacto de los migrantes. En el censo de 1811, se observó un alto grado de migración - el 38% - , que parecía asociarse a dos monumentos principales: entre 1791 y 1793, y entre 1796 y 1804 - (Moreno Toscano y Carlos Aguirre, 1974), obedeciendo a los primeros -

Fuente:

- 5] Flores Cano Enrique e Isabel Gil Sánchez.-"La Epoca de las Reformas Boubónicas y El Crecimiento Económico 1750 - 1808, en Historia General de México. El Colegio de México, 1976.

choques de armas que prendieron la guerra de Independencia.

Para los barrios de indios, los planos de construcción señalan alguna construcción de casitas de adobe y jacales, especialmente al Sur del Tecpan de Tlatelolco, asiento de las autoridades de esa parcialidad, al Oriente del Tecpan de San Juan y San Pablo Teopan. Por otro lado, el censo de 1811 registra hacia el Barrio Tlaxcuaque un interesantísimo tipo de vivienda de raíces prehispánicas llamado corral de indios, cuya afinidad con el corral de vecinos andaluz es evidente; consiste en un predio bardeado, en el que se van agrupando series de casas que constituyen viviendas independientes, - ocupadas tanto por familias extensas, como por nucleares que pueden estar o no emparentadas. Por - las descripciones de la ruta que sigue el censor, - se deduce que tienen una alineación irregular en torno a patios y callejones, y llegan a agrupar - hasta 14 viviendas. 6]

Otra supervivencia prehispánica que registra el mismo padrón en esta época la constituyen siete albarradas que corren de norte a sur en la zona -

Fuente:

6] Alzate José Antonio. "Descripción Topográfica de México en Gacetas de Literatura de México II". Hospital de San Pedro, Puebla, 1831.

Norte de la Alameda. Este es un elemento importante, porque se trata de restos fraccionados de la albarrada que marcaba el límite poniente de México Tenochtitlan y que ninguna otra fuente había precisado antes.

Finalmente, el plano de García Conde (1793) - presenta, especialmente hacia las zonas poniente y norponiente, información relativa a canales, zanjas, caminos, calzadas y divisiones de predios de los alrededores, mismos que no tardarían ni cincuenta años en formar parte del área urbana, iniciando así la interminable cadena de fraccionamientos y urbanización. 7]

2.5) La Ciudad de México en 1880.

La fisonomía que presenta ilustra como, a pesar de los 65 años transcurridos desde la Independencia, la ciudad con sus 250 000 habitantes no había crecido de manera significativa; básicamente la extensión del conjunto era todavía la de la ciudad colonial. La garita de San Lázaro y la zanja cuadrada siguen marcando su límite por el oriente; en la parte norte se encuentra el Convento de Santiago y el Barrio de los Angeles; por el sur, la Garita de Niño Perdido y la Capilla de San Antonio

Fuente:

7] Moreno Toscano Alejandra. "La Ciudad de México ensayo de Construcción de una Historia. S.E.P.-INAH. México, 1978.

Abad; al poniente los nuevos fraccionamientos, Santa María la Ribera, la Colonia Guerrero y la de los Doctores, apenas salpicados de construcciones, marcan la dirección del moderno crecimiento territorial que desde esta época avanza sostenidamente.

En la periferia se concentraba la población que formaba un cinturón habitacional con altas densidades de ocupación del suelo, en cambio en el centro los comercios y oficinas desplazaban a las habitaciones y a los pequeños establecimientos artesanales. A pesar de que el comercio tendía a realizarse en locales cerrados, con la construcción y remozamiento de los mercados públicos y la apertura de modernas tiendas de artículos nacionales e importados.

En muchos aspectos vitales, la ciudad de México en 1880 era muy parecida a la ciudad que fue un siglo atrás; la ciudad por antonomasia entre las del país, la de las innovaciones y las primeras adaptaciones a las exigencias metropolitanas, una ciudad de contrastes, poblada por individuos dispares y en muchos sentidos opuestos. Sin embargo, había recorrido una larga distancia; desde entonces era una ciudad con un contenido social nuevo, pese a mantenerse dentro de las formas urbanas antiguas. Así como las nuevas instituciones cultura-

les y políticas del liberalismo se enfundaron en los viejos edificios que antaño alojaban a las instituciones religiosas, así también los importantes cambios sociales, económicos y políticos experimentados en los tres primeros tercios del siglo XIX, no alcanzaron a madurar y a consolidarse hasta el grado de crear una nueva ciudad. Por eso el nuevo carácter y contenido debió mantenerse con ajustes y apuradas adaptaciones dentro del viejo casco colonial y sus viejas formas urbanas, hasta los albores del porfirismo. 8]

2.6 La Ciudad de México en (1900 - 1910).

En 1910, la ciudad de México era el escaparate del crecimiento económico vivido por el país bajo el gobierno de Porfirio Díaz. En un país básicamente rural como era México a principios del siglo XX, la capital destacaba por las costumbres europeas y norteamericanas adoptadas por la clase social de más altos recursos económicos.

Una buena imagen de la capital en esta época la presenta el mapa de la ciudad de México de H. Wellge de 1906. Se dibuja con precisión su contorno y tamaño, la extensión y trazo de los fraccionamientos, se ven los alrededores de la ciudad. La

Fuente:

8] González Angulo Jorge.- Departamento de Investigaciones Históricas.- INAH.- Atlas de la Ciudad de México, 1981.

Villa, el Lago de Texcoco, Chapultepec, Tacubaya, y a lo lejos Tacuba, Azcapotzalco y Tlalnepantla.

Lo que primero destaca en el plano es el tamaño de la ciudad, muestra evidente de que los últimos veinte años del porfirismo, fueron para ella de crecimiento y modernización. La ciudad se extendió sobre el valle rebasando en mucho el viejo casco urbano colonial; las nuevas colonias y fraccionamientos: Roma, Condesa, La Teja, Juárez, San Rafael, Santa Julia, Hidalgo, Indianilla, Tlaxpana, Santo Tomás, Peralvillo, Romero Rubio, Morelos, etc., ensancharon el territorio urbano, marcando como las nuevas fronteras de la ciudad a la calzada de la Verónica al Poniente, el río de la Piedad por el Sur, Balbuena al Oriente y Nonoalco y Peralvillo en la parte Norte; de éstos se extendían, como brazos, franjas de construcciones que unían la ciudad con los viejos poblados aledaños de Tacuba, Guadalupe y Tacubaya, convirtiéndolos en barrios periféricos.

La población de la ciudad se incrementó hasta alcanzar el medio millón de habitantes. Además, los capitalinos tenían actividades y necesidades diferentes de las que hasta poco antes los caracterizaban. En los alrededores la actividad industrial

estaba definitivamente arraigada. Cambios importantes en la economía del país habían promovido la aparición de sectores significativos formados por profesionistas y técnicos. La Administración pública, creciente y concentrada, poblaba con burócratas la capital. Estos y otros habitantes, con sus variadas actividades, modificaron vigorosamente el perfil de la ciudad.

El empleo de la electricidad para el alumbrado privado y público, y para la propulsión de los tranvías era de uso corriente, desprovisto en esta época de la novedad con que en el pasado siglo impactó a los capitalinos. En las principales calles, donde el asfalto sustituía al empedrado, circulaban veloces vehículos automotores movidos por gasolina. Vista en su conjunto, la ciudad se había convertido en lo que para entonces se entendía por una urbe moderna. Los primeros vuelos en avión, las carreras de automóviles y el cinematógrafo atestiguaban que su tiempo era el del siglo XX.

Sin embargo, con el crecimiento aparecieron nuevos problemas. La relación de la ciudad con las regiones circunvecinas se vió particularmente afectada; no sólo se incorporaron algunos de los pobla

dos más cercanos a la propia ciudad, sino que esto influyó sobre poblaciones más alejadas, redefiniendo, generalmente en su perjuicio, los vínculos entre ellas y la metrópoli. Las necesidades de la población capitalina y de sus actividades económicas exigieron la afluencia de los recursos naturales y humanos de las zonas cercanas en tal volumen como no se había visto desde la fundación de la ciudad colonias; agua potable para el consumo de la población y la industria; madera y otros materiales de construcción para edificar sobre el ensanche urbano y también mano de obra para las fábricas, las obras y los servicios públicos y domésticos.

La ecología sufrió importantes alteraciones; el incremento en la extracción de agua por medio de pozos; la acelerada tala de los bosques y el sistema de desagüe influyeron en el paulatino desecamiento del lago y de las arcillas lacustres sobre las que descansa la ciudad. Las tolvaneras y polvaredas en la época de la sequía son una novedad climática que surge a principios del siglo XX.

Los desechos de medio millón de habitantes contaminaban los ríos y ensuciaban sus aguas; el canal de la Viga, de hermoso paseo y lugar de recreo se había convertido un lugar lleno de basura.

La ciudad creció con los fraccionamientos; la demanda de habitación impulsó la formación de nuevas zonas de asentamiento; las viejas haciendas y los antiguos terrenos comunales de los barrios de indios se transformaron en fraccionamientos que, - dispares y heterogéneos en su conexión y trazo, - cambiaron la fisonomía física tradicional de la - ciudad.

Las manzanas se trazaron de acuerdo con el - sector social de los colonos; como en la colonia - Romero Rubio cuyos pobladores eran de escasos recursos económicos, las manzanas eran muy pequeñas; en cambio en la parte sur y surponiente, las manzanas eran más grandes y bordeadas de amplias avenidas. Además, la subdivisión de las manzanas contribuyó a esta diversidad, ya que en colonias como la de los Arquitectos sobre el Paseo de la Reforma, en donde se instalaron las familias más ricas de la capital, se edificaron sobre grandes lotes suntuosas casonas rodeadas de jardines, que - contrastaban con las pequeñas construcciones de - otras zonas.

El concepto de la casa-habitación se modificó mucho en esta época. La mayoría de las edificaciones se construyen para un uso específico, ya - sea residencial, comercial o para emplearse como

talleres y fábricas, sin mezclar varios usos en un solo edificio, como ocurría en las antiguas construcciones del centro, heredadas del período colonial y diseñadas para una sociedad cuya economía y organización permitía y determinaba la combinación de varios usos del suelo en un sólo edificio. 9]

En las partes viejas de la ciudad, además de algunos edificios públicos, la mayoría de las construcciones para uso residencial tenían en la parte baja pequeños cuartos con acceso independiente desde la calle, llamados accesorias, que los propietarios rentaban para usarse como comercios o talleres artesanales; en muchos casos el artesano, el pequeño comerciante o sus dependientes, vivían en esas mismas accesorias, mientras que en la parte alta vivían los propietarios del inmueble o bien los empleados públicos, profesionistas, comerciantes, hacendados o algún otro arrendatario. Este tipo de diseño constructivo no es el que predomina en los nuevos fraccionamientos. Los cambios económicos y culturales experimentados por la sociedad urbana a principios del siglo XX, determinaron la modificación del patrón constructivo de la ciudad.

Fuente:

9] Romero Flores, Jesús.- Historia de una Gran Ciudad. Ediciones Botos. México, 1953.

Los fraccionamientos fueron sobre todo para los ricos y para la pequeña burguesía, ya que el precio de los terrenos y los costos de construcción de una casa estaban fuera del alcance de la mayoría de los habitantes de la ciudad que tuvieron que residir en las vecindades del centro o también en los viejos barrios que el crecimiento de la ciudad incorporó plenamente dentro de su estructura física.- Estos barrios, cercados por la prolongación de las calles del centro, se densificaron, sin perder en su interior las irregularidades de su trazo, surcados por intrincados callejones y desprovistos de la mayoría de los servicios, albergaban a los forasteros y a los más humildes habitantes urbanos; obreros, artesanos, sirvientas y albañiles.

La primera década del siglo XX significó años de gran actividad constructiva; las instituciones administrativas y culturales, que en el pasado aprovecharon los edificios de conventos e instituciones religiosas, requerían de mayor espacio y locales adecuados para cumplir plenamente con sus funciones. En 1905, sobre el costado Oriente de la calzada de Tlalpan, se construyó el Hospicio de Pobres y al Oriente de la ciudad el Hospital General, que sustituía el viejo edificio del hospital de San Andrés

frente al Palacio de Minería y que fue demolido - para levantar el Palacio de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas. En 1907, se construyó el Palacio de Correos, en donde estaba el hospital de terceros. En 1910, se construyó la Cámara de Diputados que se había quemado en 1909, y que desde 1872 había sido trasladada de Palacio Nacional al local del Teatro Iturbide en la calle de Donceles. Se levantó, en terrenos de la hacienda de la Castañeda, el edificio para el manicomio de la ciudad; se construyó también la Escuela Normal de Maestros, y se inició la construcción del nuevo Palacio Legislativo en la actual plaza de la República. El Teatro Nacional o Palacio de las Bellas Artes se edificó en la manzana donde se hallaba el convento de Santa Isabel, en la desembocadura de la calle del 5 de Mayo, que previamente había sido prolongada hasta San Juan de Letrán, (hoy Eje Lázaro Cárdenas). 10]

El Paseo de la Reforma fué adornado y colmado con monumentos como el ecuestre de Carlos IV, Colón y Cuauhtémoc, la Columna de la Independencia. El bosque de Chapultepec, en el límite Poniente de la ciudad, se convirtió en el más importante y visitado jardín y zona de recreo. Los mo-

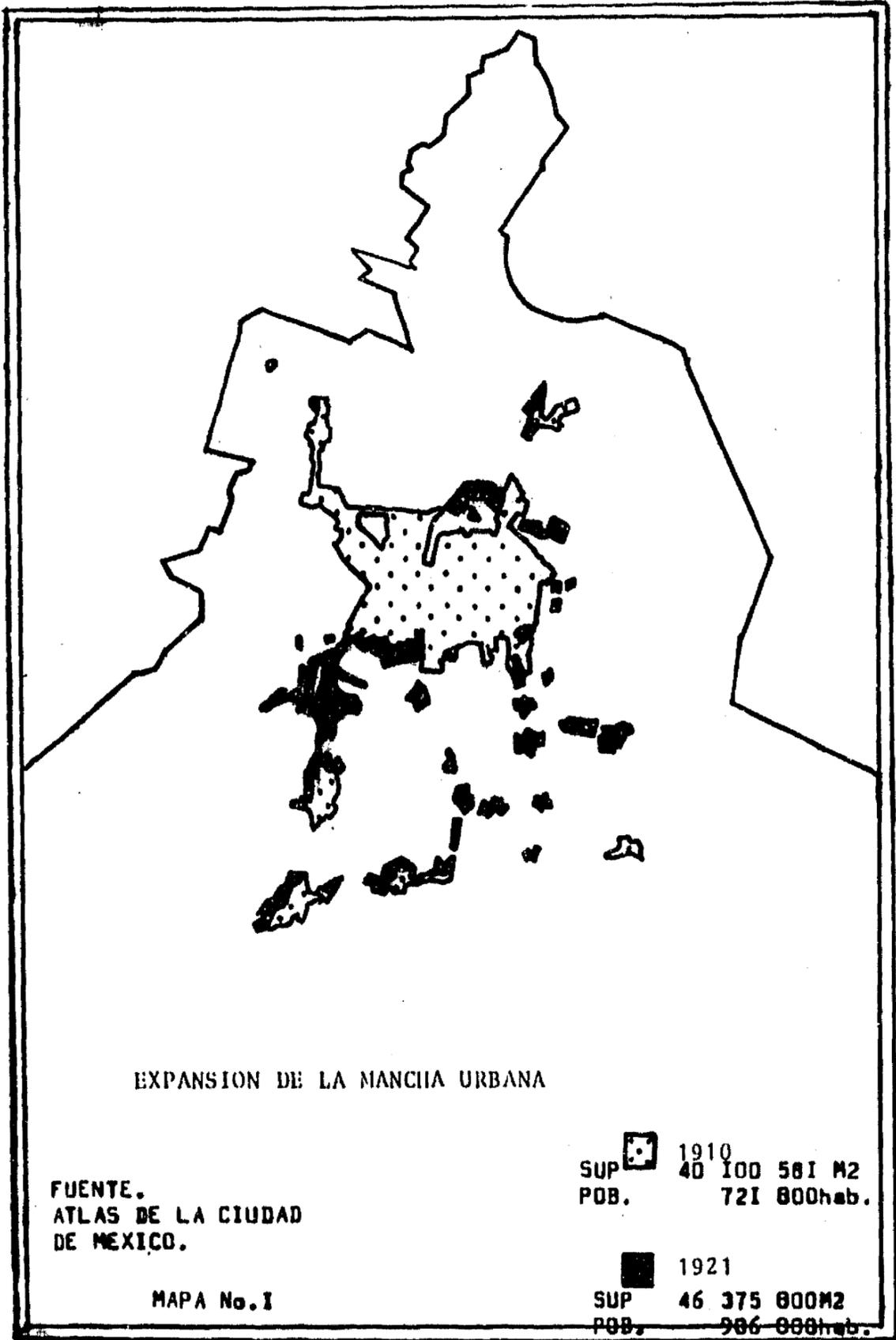
Fuente:

10] Galindo y Villa, Jesús.- Historia Sumaria de la Ciudad de México. Ediciones Cultura. México, 1925.

numerosos y construcciones se levantaron fundamentalmente en la parte Poniente de la ciudad que - fué la dirección hacia donde ésta creció; en consecuencia, el centro geográfico se trasladó en la misma dirección hasta la Glorieta del Caballito - privando al Zócalo de este privilegio.

El crecimiento de la capital fué consecuencia del crecimiento económico experimentado por el - país hacia finales del siglo XIX. La economía nacional se vinculó a la internacional al seguir un esquema agrícola de exportación, solidificado políticamente por la concentración del poder en manos del Ejecutivo Federal. La ciudad de México, - era el nudo donde se entrecruzaban las vías del - ferrocarril que conducían los productos agrícolas, donde estaban las casas de negocios que conectaban la producción del país con el mercado mundial y también era la sede del centralizado poder político del porfirismo. La ciudad era también un gran mercado de consumo, tanto por la cantidad como - por la calidad de sus habitantes, lo que atrajo - numerosas fábricas que se establecieron en sus alrededores. Todo esto explica el importante crecimiento de la ciudad y su primacía sobre las otras ciudades del país, como se observa en el mapa No. 1.

75A



La ciudad presentaba una fisonomía afrancesada, las construcciones combinaban multitud de estilos que se adaptaban a las modas arquitectónicas europeas. El empleo del hierro y del cemento armado vinieron a desplazar y complementar el de la madera, la piedra y el adobe en las construcciones modernas y dió lugar a una mayor ligereza y amplitud de espacio en los edificios. Estos empero, no fueron demasiado altos como para sobrepasar la altura tradicional de la ciudad.

La escasez de viviendas para los pobres era muy grande y resaltaba penosamente cuando se comparaba con los numerosos lotes baldíos y las grandes casas que se edificaban sin cesar en los fraccionamientos. Muchos de los capitalinos, ni siquiera alcanzaban a tener vivienda permanente por mísera que fuera; su economía sólo les permitía alquilar un par de metros de suelo donde pasar la noche en los galerones que, bajo el nombre de mesones, existían para este fin en distintas partes de la ciudad; en esos galerones, desprovistos de todo servicio, dormían, mezclados y hacinados sobre el suelo, los habitantes más desvalidos de la ciudad.

Los problemas de la metrópoli a principios -

del siglo XX eran muy diferentes a los del siglo anterior, lo mismo que sus adelantos. De la ciudad del siglo XIX, era poco lo que quedaba y aún esto desaparecía rápidamente. Pese a todo, la ciudad - estaba llena de contrastes; moderna y al día en muchos aspectos, no lograba extender sus beneficios - más allá de unos cuantos habitantes; la polarizada estructura social del país se expresaba en la ciudad capital por medio de la heterogeneidad entre - zonas ricas y abundantemente dotadas y otras desprovistas de los servicios y beneficios de la urbanización. 11]

2.7) Crecimiento de la Ciudad de México (1911-1985).

Para entender en qué etapa de evolución se encuentra una metrópoli, hay que observar el comportamiento que muestran las diferentes áreas que la integran; importan la evolución del distrito comercial central, y de sus zonas circundantes, el desplazamiento de la población que cambia su lugar de residencia y se va del centro, así como la ubicación de las fuentes de trabajo y sitios de servicio.

En la primera etapa, el distrito comercial -

Fuente:

11] ICAZA ALFONSO D. Así era aquello, Sesenta años de Vida Metropolitana. Ediciones Botos. México, 1957.

crece tanto en población como en fuentes de trabajo. Estas ocupan primero a los residentes y después a la fuerza laboral externa que asiste diariamente. Esta etapa termina cuando el distrito comercial central comienza a perder población residente aunque todavía absorba población trabajadora proveniente de la periferia.

La segunda etapa se caracteriza por el desplazamiento de la población a lugares cada vez más distantes del centro comercial, donde disminuye el ritmo de crecimiento de las fuentes de trabajo. Surgen entonces subcentros comerciales contiguos al principal y comienzan a desarrollarse zonas comerciales, de servicios e industriales cada vez a mayor distancia del distrito central

Entre estas dos etapas hay una lógica visible; primero se desplaza la población hacia la periferia, luego las fuentes de empleo y los servicios, proceso que se repite con incontables variantes, una y otra vez la zona metropolitana se extiende y se convierte en región metropolitana, sobre todo cuando la expansión física se encuentra con poblados que anexa y envuelve en su expansión. 12]

Fuente:

12] Galindo y Villa, Jesús.- Historia Sumaria de la Cd. de México.- Editorial Cultura. México 1925.- Boletín Oficial del Consejo Superior de Gobierno del O.F. 3/XII/1905. "La Expansión de la Ciudad".

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79

Para entender cómo ocurre la metropolización - hay que tomar en cuenta tres factores; el espacial, el demográfico y económico. La metropolización, en su ocupación del espacio por efecto del crecimiento de la trama urbana, sucede aproximadamente de manera concéntrica. En el caso de la ciudad de México, - punto focal, se consideran las circunscripciones - territoriales que el crecimiento metropolitano ha - ido abarcando a manera de anillos, sucesivamente - más amplios.

En el primer anillo cuentan las Delegaciones - Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Coyoacán, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Alvaro Obregón, más - el municipio de Naucalpan. El segundo anillo comprende a Cuajimalpa, Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, del Distrito Federal, más - los municipios de Coacalco, Chimalhuacán, Ecatepec Huixquilucan, Jolotzingo, La Paz, Nezahualcóyotl, - Texcoco, Tlalnepantla, Tultitlán y Zaragoza, del - Estado de México. En el tercer anillo está la Delegación Milpa Alta, más los municipios de Acolman, - Atenco, Cuautitlán, Cuautitlán-Izcalli, Chalco, - Chicoloapan, Iturbide, Ixtapaluca, Jalatlaco, Lerma, Meztlapa, Nicolás Romero, Ocoyoacac, Otzolotepec, Tecamac, Tizayuca, Tianguistenco, Tultepec, -

Xonocatlán, del Estado de México y Huitzilac, de -
Morelos. 13]

En lo referente al Capítulo II, se hacen los
siguientes comentarios:

Los mexicas se asientan en un islote donde só-
lo había tulares y cañaverales, allí es donde habrían de poner
término a su largo camino; en este lugar que según la leyenda-
un águila devoraba una serpiente, representando el símbolo sa-
grado pronosticado por sus dioses.

Esta tribu mexicana, haría surgir en menos de -
dos siglos la última metrópoli del antiguo México-Tenochtitlán
ciudad que llegó a ser la más importante, económica, política-
y culturalmente, sobre la región y otros territorios del Méxi-
co ocupado.

Ciudad construida en medio de chinampas; con -
tres tipos de accesos o vías de comunicación que eran de tie-
rra, de agua y las mixtas compuestas por un andén y un canal;-
ciudad lacustre única en su género, con su ingenioso trazo ur-
bano, majestuosas y amplias calzadas de trazo rectilíneo; cana-
les y diques para contener el refluo de las aguas de los la-
gos vecinos; organizada conforme a la filosofía de su pueblo -
donde el suelo estaba clasificado en urbano y rural; el urba-

Fuente:

13] Caraveo Agüero Javier, Dirección General de Planificación
del D.D.F. Atlas de la Ciudad de México, 1981.

no, construido por las chinampas y los barrios, y el área rural que estaba a la salida de la ciudad.

La traza de la ciudad fue el primer trabajo mestizo pues Alfonso García Bravo, contó con la ayuda de otro español y de dos indígenas, cuyos nombres desafortunadamente no ha recogido la historia; en esta tarea se aprovechó la disposición cruciforme de las cuatro calzadas aztecas, y seguramente por influencia renacentista, la nueva ciudad volvió a asumir la forma reticular.

La capital del virreinato presentaba la misma austeridad de una fortificación guerrera; ahí, a donde más adelante habrían de elevarse suntuosas construcciones civiles y religiosas, abundaban muros almenados, troneras y puntiagudas espadañas.

Los servicios de abastecimiento fueron objeto de una atención especial, de tal suerte que las necesidades de los habitantes de la ciudad, fueron satisfechas con la construcción de un mercado general en el sitio en que actualmente se localiza el barrio de la Merced.

A lo largo del porfiriato, emergen grandes construcciones que, como el Palacio de las Bellas Artes y el edificio de Correos, ponen un toque de cosmopolitismo en la capital.

Después de un período de estancamiento cons-

tructivo a causa de la Revolución de 1910, la ciudad de México recupera, multiplicándolo, sin índice de crecimiento.

En el siglo 20, la ciudad experimenta una gran metamorfosis, al convertirse en un polo de atracción por las actividades políticas, económicas, administrativas y educacionales que se empiezan a gestar.

Quizás todos los calificativos susceptibles de ser empleados para definir a una ciudad, pueden aplicarse con igual justicia tratándose de la ciudad de México; señorial, armónica, grotesca acogedora, despersonalizada... porque, en verdad, todo esto y más, ha constituido el asentamiento humano en esta urbe.

Historia y verdad, pasado e idiosincracia, presente y futuro en el polimio conductor que ha animado las acciones de los mexicanos a delinear con trazo fuerte un perfil propio de México.

En este orden de cosas, los testimonios urbanos de la vida citadina ofrecen pruebas indubitables de un desarrollo vertiginoso.

Por lo que, uno de los efectos más importantes de la expansión urbana de la ciudad de México, durante las últimas dos décadas es la rápida transformación de los espacios o sistemas de habitat. Dicha explosión se ha traducido en cambios desordenados en la utilización del espacio urbano cuyas manifestaciones son: incoherencia de vías de circulación, ausen

cia de grandes ejes de estructuración, densificación exagerada en la ciudad, interpretación errática de zonas de actividad y de habitación. En estos procesos caóticos influyen también las decisiones de empresas inmobiliarias e industrias - que actúan con el beneplácito de autoridades delegacionales - que con frecuencia desconocen o pasan por alto las ordenanzas urbanas más elementales. La situación se agrava por carencias en materia de agua potable, alcantarillado, disposición de basura, salud, educación y vivienda.

Esta utilización irracional del espacio urbano disminuye las ventajas de las economías de la urbanización, da lugar a una variedad de deseconomías externas entre las que pueden citarse las que derivan de las incompatibilidades en el uso de terrenos urbanos en la mala distribución de equipos y servicios e ineficacia de los flujos de comunicación. Todo esto intensifica el funcionamiento deficiente de la unidad urbana y ocasiona nuevos costos para mantener una organización urbana obsoleta.

Los problemas consecuentes se ubican en las dificultades crecientes de las autoridades para adaptar la ciudad a un modo de vida en evolución y sobre todo para absorber decorosamente a una población que se multiplica velozmente. La acumulación de fallas en la organización espacial de la ciudad tiende a producir una situación irreversible que sólo puede corregirse a un costo tan elevado que el presupues

to del Departamento del Distrito Federal resulta insuficiente.

La densidad geográfica de la ciudad, influye sobre las formas urbanas arquitectónicas, en forma contrastante como lo muestran las edificaciones de varios niveles en las zonas de alta densidad de población del centro de la ciudad - con las edificaciones de uno o dos niveles que tienden a presentarse en los espacios periféricos de menor concentración social.

"La configuración espacial, es decir, la forma y los límites de las ciudades se remodelan sin cesar mediante la extensión del tejido urbano que puede hacerse de dos maneras diferentes" (Derycke P.H. L'Economie Urbaine, Presses Universitaires de France, Paris, Pag. 91, 1970).

El tejido urbano prolifera e invade el espacio rural circundante: es el desarrollo en mancha de aceite - y en círculos concéntricos, que pueden observarse con auxilio de mapas. Esta forma de urbanización puede estructurarse espontáneamente cuando se realiza a lo largo de ejes naturales de penetración: pueden verse entonces, formas urbanas en cruz, - en estrellas más o menos regulares, en patas de ganso o en dedos de guante (es la forma de la ciudad de México), según la estructura de la red de los ejes.

Como puede suponerse, el problema del espacio

económico, en lo que concierne a la empresa y a la colectividad, reside no tanto en la elección de puntos de localización como en la inserción óptima de una nueva colonia, en un área relativamente pequeña.

Uno de los problemas que se da con mayor frecuencia en relación con el crecimiento urbano es la escasez de terrenos. Sin embargo, desde el punto de vista de la teoría del espacio urbano es más importante el estudio de la adaptación de las estructuras espaciales urbanas a un óptimo económico que el estudio de los recursos en suelos.

La penuria de terrenos, es con mucha frecuencia el resultado de la especulación privada, de la desorganización generalizada del espacio y de la ausencia de una política de desarrollo urbano. Estos factores negativos como se dijo antes, no sólo generan el crecimiento anárquico de las ciudades sino también frenan el crecimiento económico general.

El continuo crecimiento de esta importante metrópoli parece inherente en el proceso mismo de urbanización. A pesar de las diferencias en las fuerzas detrás de la urbanización, y de la estructura económica de esta ciudad de México, y de las diferencias en los sistemas de planeación del desarrollo regional entre la federación y el Distrito Federal, y no obstante las variaciones culturales en el tiempo y naturaleza del cambio social, el fenómeno de la gran ciudad es virtualmente universal. Aún cuando los críticos puedan fomentar argumen-

tos para justificar que las grandes ciudades, dan pié al surgimiento de costos sociales netos (congestionamientos y contaminación), es difícil comprender porque la "ciudad" no ha tenido un desarrollo espacial óptimo. Una razón puede ser que no tenga alternativa ; algunas "ciudades" se han preocupado por la creciente concentración de la población, pero hasta hoy los intentos por controlar el proceso ha fracasado. Por otro lado, a menos que se esté preparado para sostener que las personas se vieron obligadas por la necesidad económica a trasladarse a la "gran ciudad", el inexorable proceso de metropolización ha sido acorde con las preferencias individuales y con la mayoría de los estandares de vida. Puesto que, tantos inmigrantes se han visto comprometidos, el caso de los costos sociales netos tienen que sustentarse en el argumento de que, si bien el residente de la "gran ciudad" obtuvo un beneficio como individuo cuando se trasladó a la ciudad, hoy en día sufre por las decisiones de migración de sus sucesores, y sin embargo, está imposibilitado para abandonar la metrópoli, porque esté "encerrado" o porque no haya oportunidades de empleo en otro lugar.

La Capital de la República con 17.0 millones de habitantes y se calcula que para el año 2000 la población fluctuará entre 25 y 32 millones. Esta sobrepoblación, producida por la emigración rural y la explosión demográfica, ocasiona que los bienes y servicios con que cuenta la ciudad sean insuficientes para cubrir las necesidades de todos los

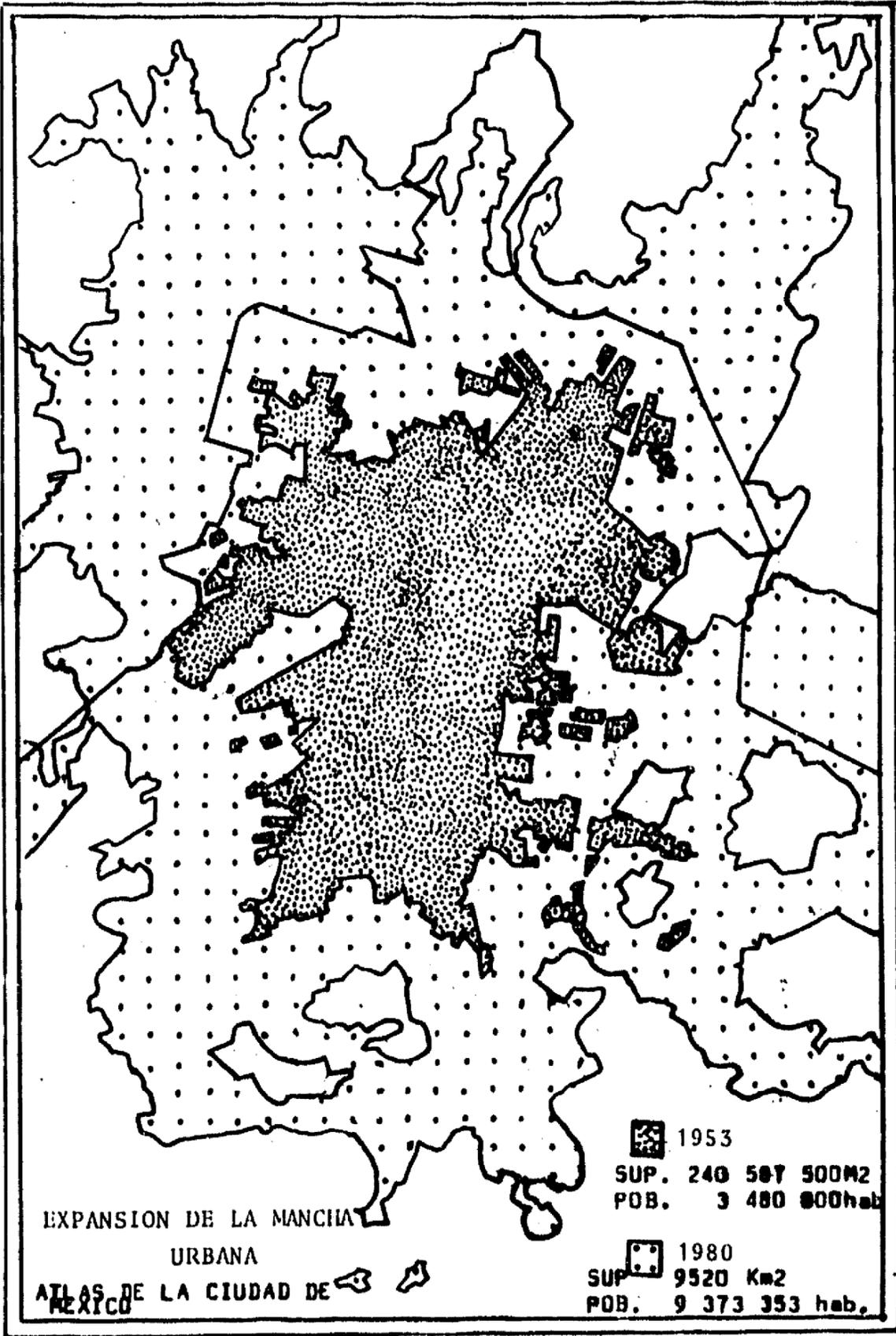
habitantes.

Por otra parte, se debe señalar que el 65% - del área metropolitana con una superficie de 5 390 kilómetros-cuadrados ocupando parte del D.F. y 17 municipios del Estado - de México, está constituida por fraccionamientos irregulares - que están o estuvieron construidos fuera de disposiciones urbanas. (mapa No. 2)

El déficit de vivienda asciende a 693,000 viviendas para el Distrito Federal y 1'213,000 para la zona metropolitana de la Ciudad de México; para el año 2000 se preveé un déficit aproximado de 864,500 y 1'470,000 respectivamente.

Pero el problema no sólo es dotar de vivienda a los que carecen de ella, sino prever el deterioro y obsqlescencia de los inmuebles actuales.

87-A



MAPA No.2

C A P I T U L O I I I

SITUACION DE LA VIVIENDA

En la Ciudad de México y su área metropolitana se concentran aproximadamente 17 millones de habitantes, lo que significa que uno de cada cinco mexicanos vive en ella. En el año 1900 solamente el 2.5% de la población nacional habitaba en la Ciudad de México y su área metropolitana. Para 1940 alcanzaba el 8%, en 1950 el 11%, en 1970 el 18% y en 1980 más del 20%.

La situación de la vivienda en un país es un factor que ilustra los niveles de bienestar de la población, y el número de personas por cuarto es una medida de bienestar habitacional. Hasta el censo de 1970, se puede ver que México ocupa el tercer lugar entre los más bajos, superándolo en deficiencia sólo la India y Pakistán.

El área urbana de la Ciudad de México, se encuentra relativamente en mejor situación con respecto al número de personas por cuarto (2.0) que el resto del país (2.6).

El déficit habitacional de la Ciudad de México y su área metropolitana es alarmante, debido a varios factores (crecimiento demográfico, hacinamiento, bajos ingresos y deterioro físico, entre otros). Su grado de urbanización, registra en los años 1970, 1980 un elevado déficit de vivienda -

(superior a la media nacional: 69.91% y 59.60% de las viviendas existentes), debido principalmente al hacinamiento.

El análisis de la oferta tiene una importancia fundamental, ya que es necesario conocer el comportamiento de los sectores que se dedican a la construcción de viviendas para hacer frente a la problemática que representa el poder de adquirir una vivienda popular.

Si bien es cierto que, el sector privado era el que construía en mayor proporción, para 1980 las cosas han cambiado, y el grueso de la población de la Ciudad de México, y su área metropolitana con ingresos muy reducidos difícilmente pueden tener acceso a la compra de vivienda, debido a los costos crecientes tan considerables que en la última década, y sobre todo en 1970 a la fecha se han presentado.

La cantidad de viviendas que se han ofrecido se encuentran sumamente restringidas por el bajo nivel económico de la población, y además dicha oferta ha sido siempre deficiente en cuanto a las condiciones accesibles para la población. (cuadro y gráfica No. 1).

CUADRO No. 1

Necesidades de Vivienda. 1]

Año	Población Urbana	Oferta anual de vivienda	1	2	3	4	5	6	Déficit
1981	15 075 022	108 712	119 474	18 634	29 732	167 840	119 474	48 366	59 127
1982	17 000 000	114 419	125 746	18 634	29 732	174 112	125 746	48 366	59 693

Fuente:

1] Programa Nacional de Vivienda; Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda SEDUE (1984-1988).
Situación de la Vivienda en la Zona Metropolitana

NECESIDADES DE VIVIENDA

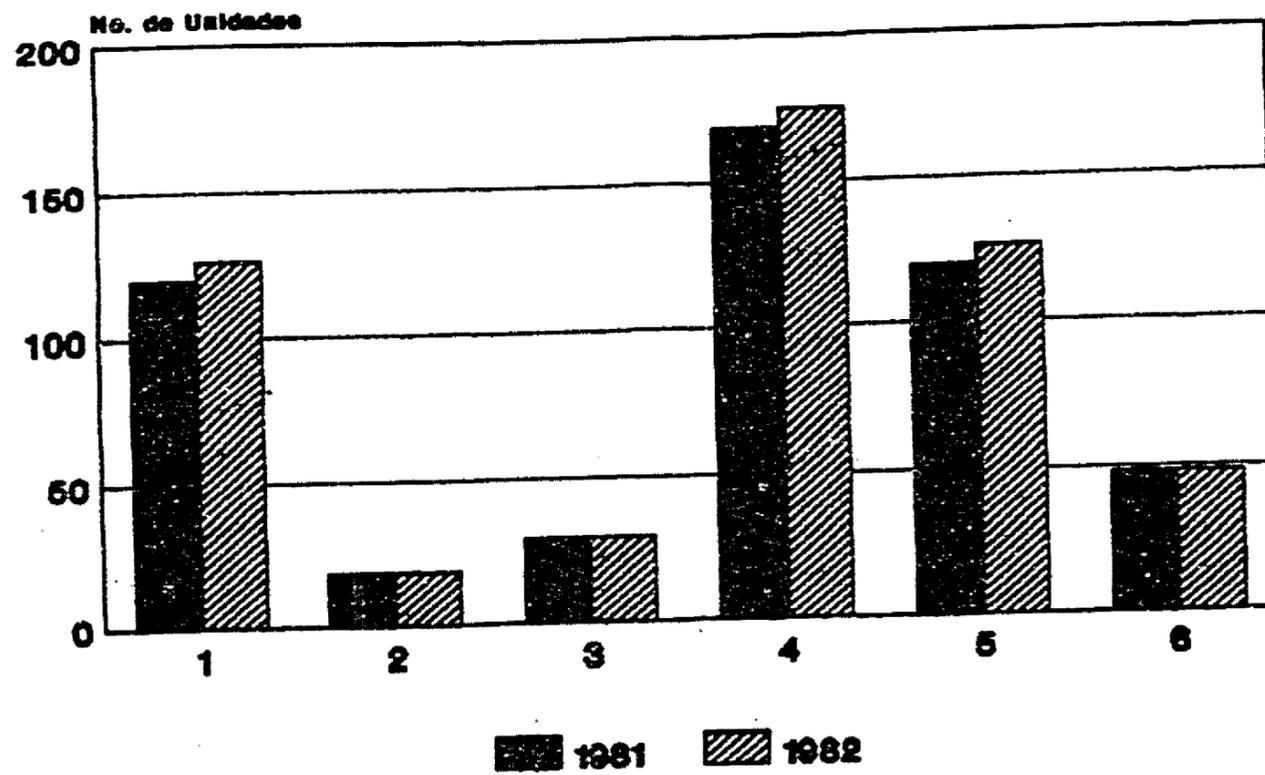


FIGURA No.1

D.S.A

- 1) Por incremento de población.
- 2) Por reposición de vivienda nueva no aceptable.
- 3) Por reposición de vivienda nueva aceptable.
- 4) Total de necesidades de vivienda.
- 5) Necesidades de vivienda nueva.
- 6) Necesidades de mejoramiento de vivienda que permanece constante.

3.0) Organismos Promotores. - Los agentes sociales - que se relacionan con el problema de la vivienda en México, se clasifican dentro de tres sectores: el privado, el público y - el popular.

Las viviendas construidas con el apoyo de la Banca - Nacionalizada son financiados aproximadamente por unas 150 ins- tituciones que otorgan crédito, ya sea para la construcción o la compra de viviendas construidas. En el área metropolitana - de la Ciudad de México, la institución más importante que pro- porciona préstamos para vivienda es el Banco de Crédito Hipote- cario.

3.1) Sector Público. - Se pueden definir tres etapas fundamentales dentro de los planes de vivienda en el país: la etapa anterior a 1963, con el predominio del ISSSTE y el IMSS en la década de los años cincuenta (construcción de vivienda- para empleados públicos); la etapa comprendida entre 1963 y - 1970 con promedio de financiamiento proveniente de la banca - privada; dirigida a sectores medios, por último, la etapa ac-

tual con el promedio del INFONAVIT, que representa una política de construcción de vivienda para los trabajadores.

Así, a través de su acción, el Estado hace más accesible la vivienda a sectores de ingresos medios-bajos, siempre que posean trabajo permanente y capacidad suficiente para pagar las cuotas de los créditos.

3.2) El Sector Popular.- Se divide en dos grupos: - los "incorporados" a la economía del país o sindicalizados y - los "no incorporados" o marginales.

Los sectores incorporados parecen preocuparse únicamente por la falta de vivienda de los trabajadores sindicalizados.

Los sectores no incorporados son los que más padecen del déficit de vivienda, ya que auto construyen su vivienda en condiciones deplorables en cuanto a la situación de ilegalidad del suelo, materiales de construcción, equipamiento y servicios. Las instituciones más importantes encargadas del financiamiento y la construcción de vivienda popular son los que, enseguida se describen:

3.2.1) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., Es la más antigua institución pública creada expresamente para atender el problema de la vivienda en zonas urbanas y dentro del sistema de financiamiento bancario.

Su acción en lo que se refiere a la vivienda, se ha

intensificado con el Fondo de Habitaciones Populares, que le permite realizar dentro del banco el proyecto, construcción y urbanización de conjuntos habitacionales, así como el desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda.

La gran mayoría de las viviendas que se construyen, se localizan en el área metropolitana de la Ciudad de México. En ésta se encuentra el 85.1% del total construido en el período de 1941-1975. El Programa de Vivienda de esta institución contribuye a resolver los problemas habitacionales de la Ciudad de México.

3.3) Fondos de la Vivienda.- El denominado Fondo Nacional de la Vivienda es el mecanismo financiero más reciente creado en México por el gobierno federal para atender con mayor eficiencia el problema de la vivienda popular. Se trata de un sistema por medio del cual se captan recursos sobre el 5% del salario ordinario de los trabajadores con el objeto de constituir un fondo que permita un mayor financiamiento para la construcción y mejoramiento de la vivienda de ese sector. Por lo tanto, el Fondo de la Vivienda es un mecanismo a través del cual se atiende específicamente la necesidad de vivienda de grupos de trabajadores que hasta ahora eran sólo atendidos de manera precaria y aislada.

Esta nueva modalidad financiera se aplica a tres sectores de trabajadores y da origen a tres diferentes organismos de carácter público:

- a) Los Trabajadores al servicio de las Fuerzas Armadas, cuyo organismo es el Fondo de la Vivienda - para los Militares (FOVIMI).
- b) Los Trabajadores correspondientes a cualquier empresa o patrón privado (agrícola, industrial, comercial, etc.) para los que fue creado el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y
- c) Los Trabajadores al Servicio del Estado (poderes de la Unión, Gobierno del Distrito Federal, organismos públicos descentralizados, etc), a los que corresponde el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

Varios factores han influido en la formación de estos Fondos, pero dos se presentan como los más importantes. El primero se refiere al hecho de que antes de la creación de los Fondos, la vivienda popular o de interés social promovida por el sector público y privado se hacía en exclusiva dentro del sistema de financiamiento tradicional bancario el cual sigue en general, operando para los organismos públicos analizados. Sin embargo este sistema bancario excluye a todos aquellos Trabajadores con ingresos mínimos y otorga la vivienda a los de mayor capacidad de crédito. El segundo factor que influye de manera decisiva en la creación de los Fondos, en especial en el caso del INFONAVIT, es que los patrones no cumplían con la disposición Jurídica que establecía su obligación de proporcio

nar vivienda a sus trabajadores; según lo establecido en el artículo 123 Constitucional.

Esta disposición Constitucional fué cumplida sólo en casos donde existían trabajadores con una organización sindical fuerte, o bien donde por razones de distancia entre la fábrica y las zonas habitacionales, el patrón se vió obligado a construir vivienda para rentarla a sus obreros. A esto hay que agregar que la mayoría de las empresas tenían menos de 100 trabajadores, con lo que prácticamente quedaban fuera de esta disposición la mayor parte de ellas.

En el plano Jurídico fué necesario hacer reformas al artículo 123 Constitucional sobre la manera como los patronos deberían participar en la provisión de vivienda para los trabajadores, reforma en la que se apoyó el sistema del Fondo. Por iniciativa del Poder Ejecutivo, en 1972 el apartado XII del artículo 123 Constitucional se modifica y con esto no sólo la forma de proporcionar vivienda en los trabajadores sino la obligación de los patronos a hacerlo por su cuenta.

En esencia esta nueva disposición hace cambios en el sentido siguiente:

- 1) Todo patrón o empresa sin importar el número de trabajadores a su servicio y el lugar donde se encuentre, aportará a un Fondo los recursos para la construcción o mejora de la vivienda.
- 2) Se cambió el sistema de viviendas en venta por el

de viviendas en propiedad, y

- 3) Se dispuso la creación de un organismo tripartito para administrar los recursos del Fondo.

Fue necesario hacer al mismo tiempo reformas a la legislación reglamentaria del artículo 123, o sea a la Ley Federal del Trabajo, la cual regula las relaciones contractuales - entre trabajadores y patronos, en donde se especifica, entre - otras cosas, que dichas aportaciones patronales deben ser del 5% sobre los salarios ordinarios de los trabajadores a su servicio. Como un resultado inmediato de estas reformas legislativas nació el INFONAVIT.

Se reformó el apartado B del artículo 123 de la Constitución que legisla en forma separada para los trabajadores - al servicio del Estado; esta reforma, más las de otras leyes - como son la "Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado" y la "Ley de Pensiones Militares y de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas" las - cuales sirvieron de base para la creación del Fondo de Vivienda para los trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda para los Militares (FOVIMI).

De esta manera quedan delimitados los diferentes fondos: INFONAVIT, para los trabajadores de empresas privadas; - FOVISSSTE, para aquellos al servicio del Estado y FOVIMI para las fuerzas armadas. La forma de funcionamiento y operación de los dos últimos fondos es similar al del INFONAVIT pero en ellos el Estado se convierte a través de sus dependencias y organis-

mos públicos en patrón aportante al Fondo. El termino "Fondo - de la vivienda" que se menciona en el apartado A del artículo 123 Constitucional, se refiere a la operación de los tres organismos creados. 2]

A continuación se hace un análisis de los dos organismos más relevantes.- INFONAVIT y FOVISSSTE.

3.3.1) INFONAVIT.- Es un organismo público de vivienda creado en 1972, a iniciativa del Poder Ejecutivo Federal.

Su objeto, otorgar créditos a los trabajadores para - que puedan adquirir en propiedad una vivienda, mejorar y ampliar la propia o saldar deudas (de su vivienda) contraídas con anterioridad.

En la zona metropolitana de la Ciudad de México, se aplicaron recursos que se han visto incrementados, entre un 30% en 1972 73, hasta un 33% en 1975, lo que muestra una concentración de la tercera parte del capital invertido para vivienda en la Ciudad de México.

La acción habitacional del Instituto Fondo Nacional - de la Vivienda para los Trabajadores, fué de 34.711 acciones, - lo que significa un 36% del total de vivienda terminada en el - Distrito Federal (según Cuadro y gráfica No. 2), de datos obte-

Fuente:

2] La Acción Habitacional del Estado de México, Gustavo Garza, Martha Scheteingart. El Colegio de México, 1978.

nidos del (Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda.- Subsecretaría de Vivienda 1988), con una inversión de \$ 25.239 veinticinco mil doscientos treinta y nueve millones - de pesos que es el 2.42% de la inversión total.

CUADRO No. 2

Acción Habitacional del INFONAVIT

<u>Año</u>	<u>Acciones</u>	<u>Inversión en Millones de Pesos</u>
1983	8.188	10.873
1984	6.552	15.573
1985	3.712	30.140
1986	7.900	55.865
1987	8.359	371.114
T o t a l :	34.711	483.565

Fuente:
Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda, -
SEDUE (1988).

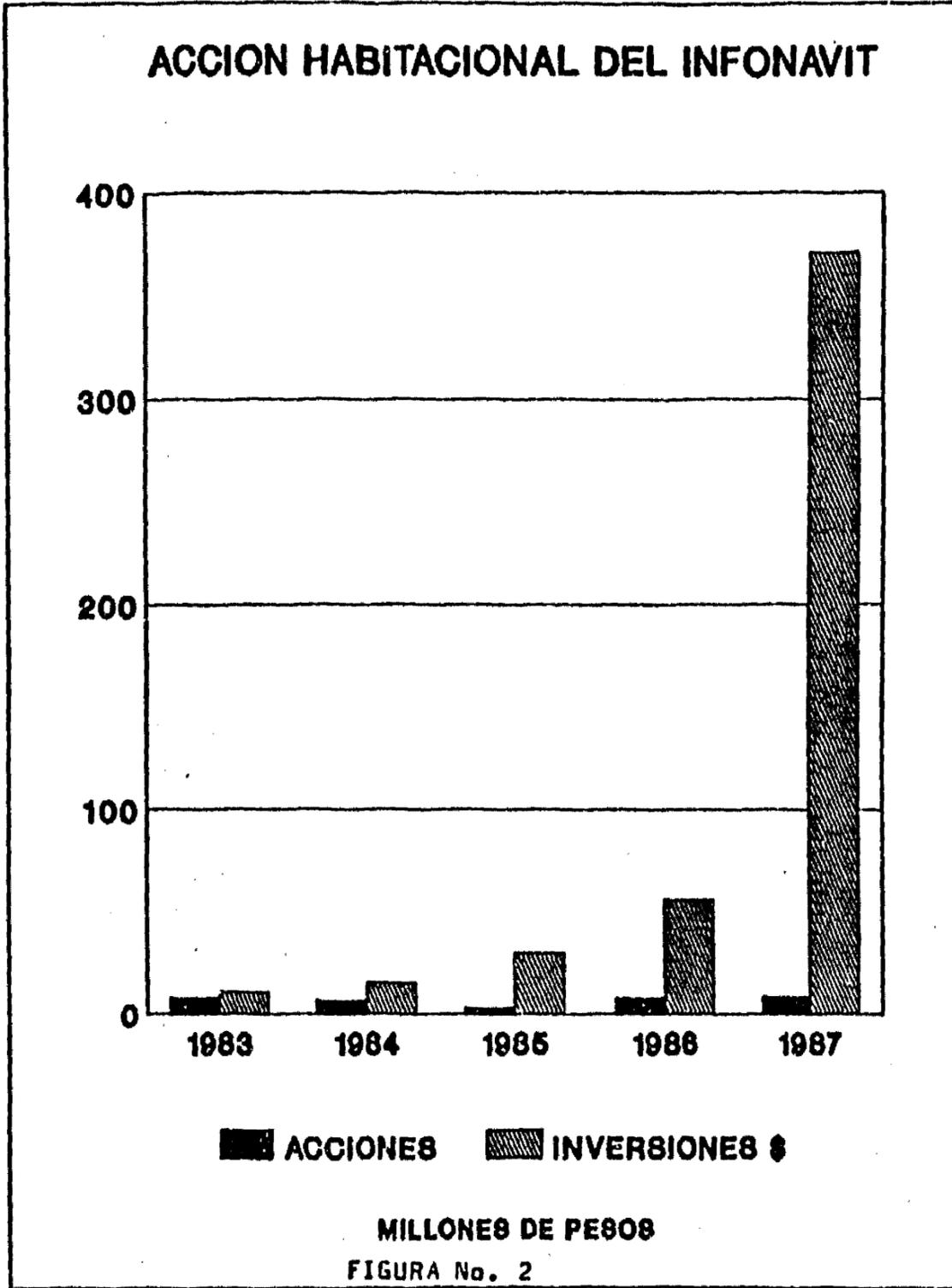
3.3.2) Fondo de Vivienda para los Trabajadores del -
Estado.

Antecedentes.

El FOVISSSTE, se funda el 28 de diciembre de 1972 - dentro del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado, con lo cual aprovecha así la experiencia en materia de créditos hipotecarios para los trabajadores - públicos que el Instituto venía otorgando.

Distribución de la Vivienda.

97-0



Una vivienda nueva del FOVISSSTE es adquirida mediante el otorgamiento de un crédito, cuyas características generales han sido descritas.

El mecanismo para otorgar dicho crédito, presenta una diferencia fundamental con relación al del INFONAVIT; en este caso la asignación de un crédito implica la asignación de una vivienda nueva y muy seguramente su adjudicación, ya que la selección del trabajador para una vivienda se hace en función de la preselección sindical, y después de que aquél haya sido "investigado" socio-económicamente.

Este mecanismo puede servir para explicar, en cierta medida, por qué en el FOVISSSTE existen rechazos mínimos, en cuanto a las asignaciones, ya que las condiciones legales, económicas, familiares, etc., del trabajador han sido previamente analizadas y condicionan el monto del crédito.

Volumen y Distribución de Vivienda Construida.

Las viviendas terminadas hasta 1976, en el área urbana de la Ciudad de México eran 11.993, lo que representaba el 63% del total nacional que era de 19.539. Esto coincide con la gran concentración de empleados públicos en esta Ciudad de México.

En el período 1983-1987, se realizaron 19.255 acciones que equivalen al 18% de lo realizado por todos los organismos públicos que fue de 125.609 acciones, con una inversión de

(ciento diez mil quinientos ochenta millones de pesos), que -
equivale a un 10% de la inversión que fue de mil ciento sesen-
ta y ocho millones setecientos tres mil pesos. Cuadro y gráfi-
ca No. 3

CUADRO No. 3

<u>Año</u>	<u>Acciones</u>	<u>Inversión en Millones de Pesos</u>
1983	2.118	2.116
1984	1.571	4.636
1985	5.583	7.447
1986	5.997	28.338
1987	3.986	68.043
T o t a l :	19.255	110.580

Fuente:
Sistema de Información para la planeación de la Vivienda. -
SEDUE (1988).

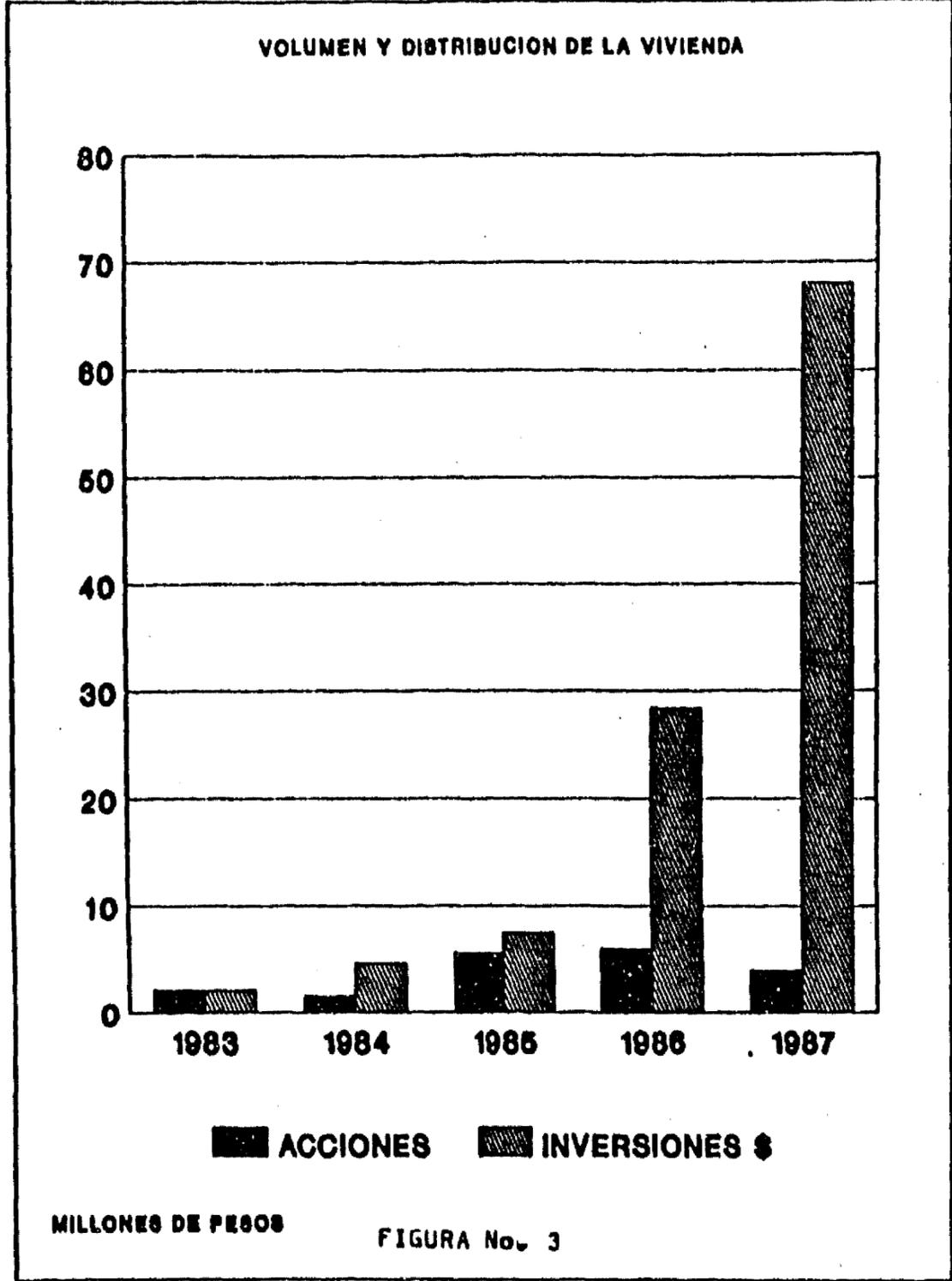
3.3.3) Fondo de Operación y Descuento Bancario a la
Vivienda. (FOVI).

Antecedentes.

El programa financiero de vivienda, es un mecanismo -
de carácter financiero creado por el Gobierno Federal. Funciona
básicamente a través del Fondo de Operación y Descuento Banca-
rio a la Vivienda que se encarga de la coordinación y vigilan-
cia del programa.

Uso de la Vivienda.

99-A



Los conjuntos realizados por FOVI están administrados por un Fideicomiso para la Administración de Unidades Habitacionales, creado bajo sus auspicios, cuya función es velar por la conservación, mantenimiento, vigilancia y operación de los mismos. El FOVI, junto con el Fideicomiso, ha elaborado un manual-operativo para la administración de unidades habitacionales de interés social. (Cuadro y gráfica No. 4)

CUADRO No. 4

Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda

<u>Año</u>	<u>Acciones</u>	<u>Inversión en Millones de Pesos</u>
1983	327	9.200
1984	518	567
1985	8	461
1986	280	2.229
1987	247	15.999
T o t a l	:1.380	28.456

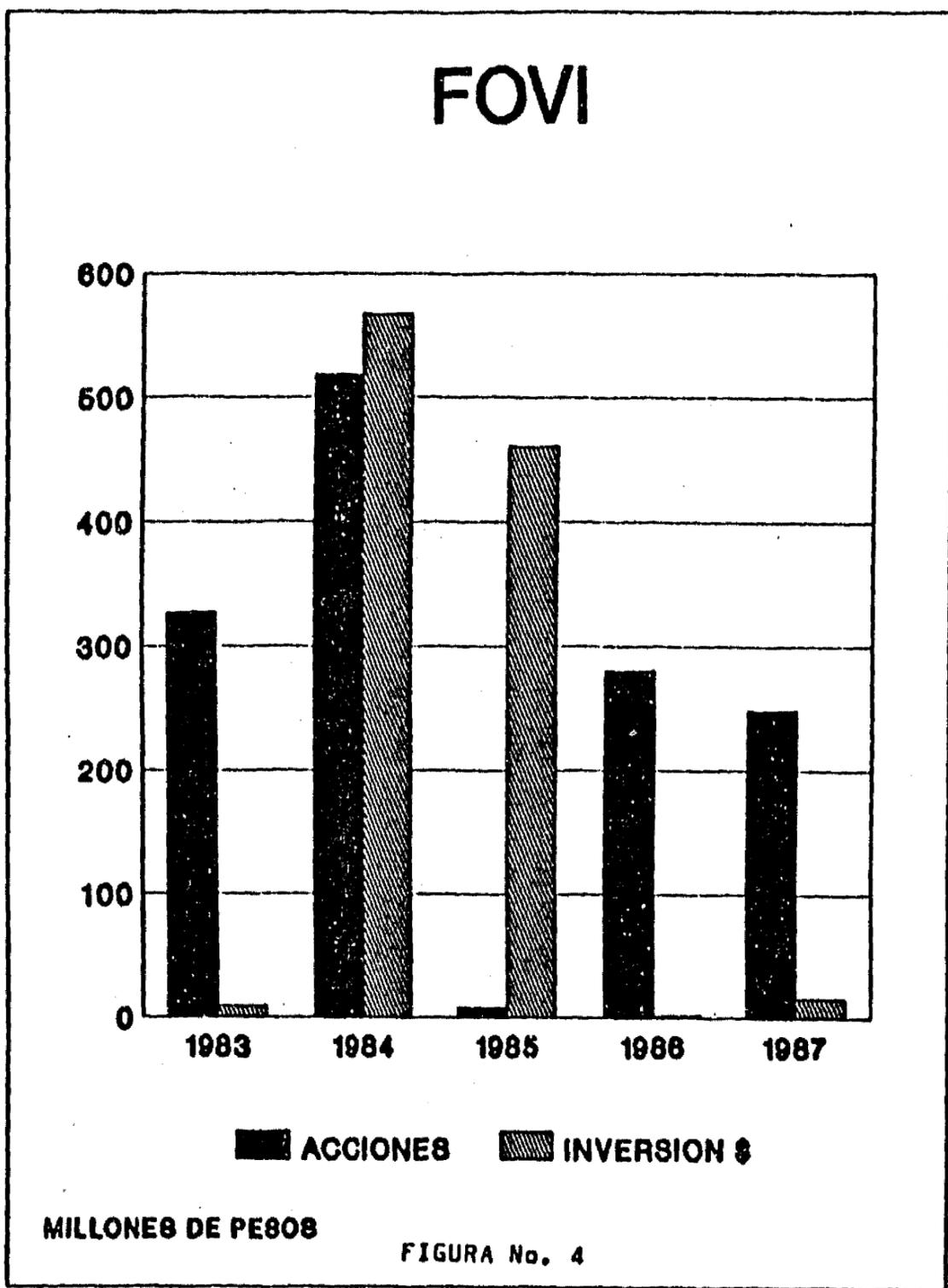
Fuente:
Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda.- Estadística Básica de Vivienda. SEDUE (1988).

3.3.4) Fondo de la Habitación Popular.

El Fondo de la Habitación Popular se constituye en 1954, para realizar el proyecto, construcción y urbanización de conjuntos habitacionales, así como el desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda.

En sus objetivos no se especifica de manera concreta-

100-A



a que sectores de la población se dirigirán sus planes de vivienda y, por lo tanto, los conceptos de vivienda "popular" y de "interés social", que maneja quedan bastante difusos y ambiguos. (Cuadro y gráfica No. 5)

CUADRO No. 5

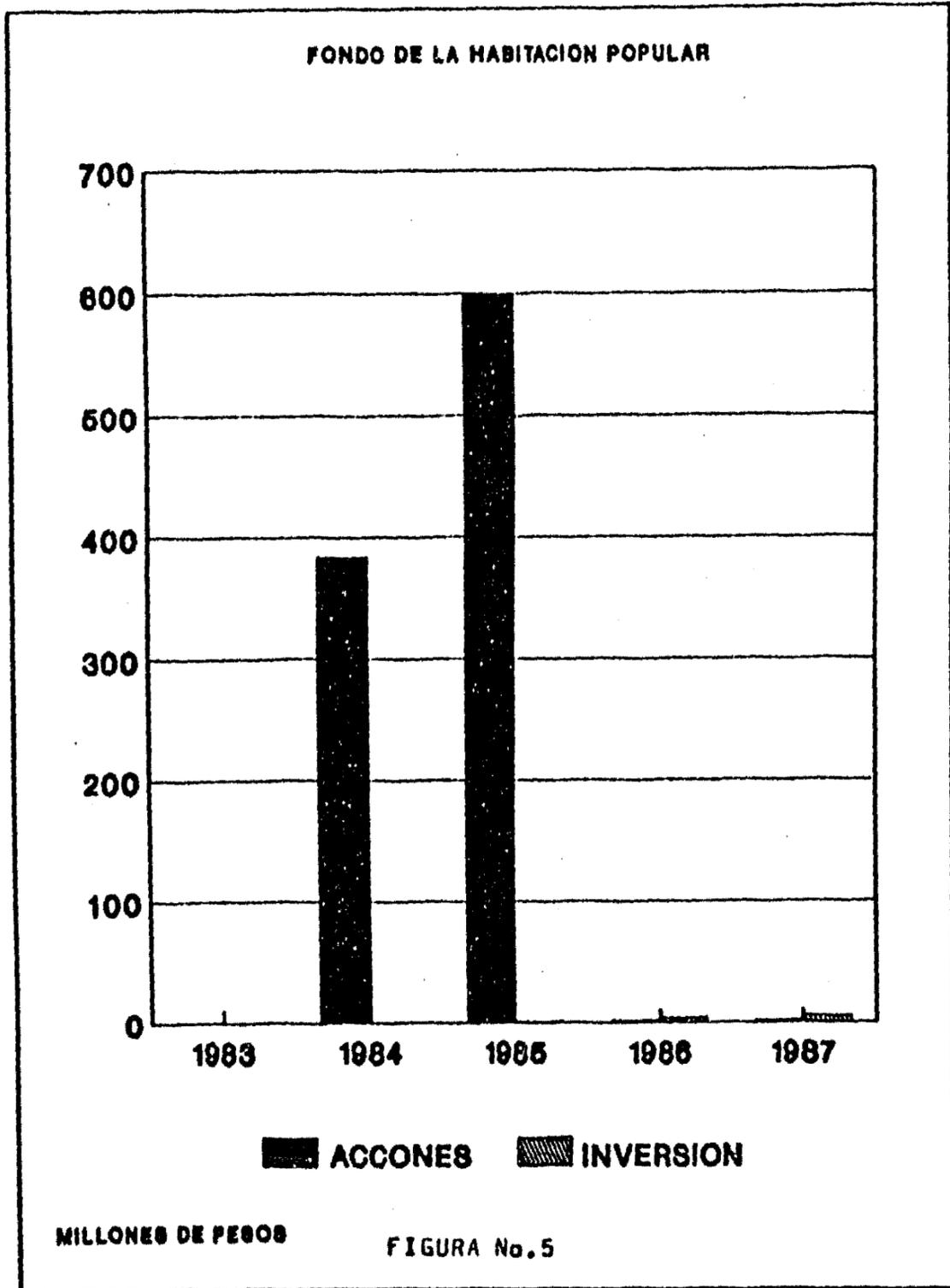
Fondo de la Habitación Popular

<u>Año</u>	<u>Acciones</u>	<u>Inversión en Millones de Pesos</u>
1983	0	.011
1984	383	.232
1985	599	1.237
1986	1.502	4.059
1987	1.470	5.214
T o t a l:	3.954	10.753

Fuente:
Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda.-
Estadística Básica de la Vivienda. SEDUE (1988).

En los cuadros Nos. 6 y 7 se presenta un análisis de las unidades concluidas y la inversión ejercida en el período de 1983 a 1987; de lo cual se puede observar que en el Distrito Federal se realizaron 125 609 acciones con una inversión de \$ 1168 703 millones. De esto el programa de Renovación Habitacional realizó el 42% de construcciones con el 41% de la inversión, quedando en segundo término el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores con el 27.6% de la construcción y el 41.3% de inversión; y en tercer lugar el -

101-A



Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado con un 15.3% de las construcciones y el 9.5% de la inversión, como se puede observar entre estos tres organismos realizaron en el período que se analiza el 84.9 de las viviendas - con una inversión que significa el 9.8% del total. (Gráficas - Nos. 6 y 7).

Entre los restantes organismos que realizaron vivienda y que se pueden observar en los cuadros 6 y 7 y sus respectivas gráficas se realizó el 15.1% de viviendas y el 8.2% de la inversión.

Los principales organismos de vivienda que son INFONAVIT, FOVISSSTE construyeron el 42.9% e invirtieron el 50.8% del total, sin embargo el programa de Renovación Habitacional de 1986 a 1987 construyó el 42% e invirtió el 41% del total esto se debió al programa de emergencia que se implementó debido a los sismos de 1985 que causaron graves daños a la vivienda en el Distrito Federal, lo cual se analiza en el inciso 3.6.1)

CUADRO No. 6

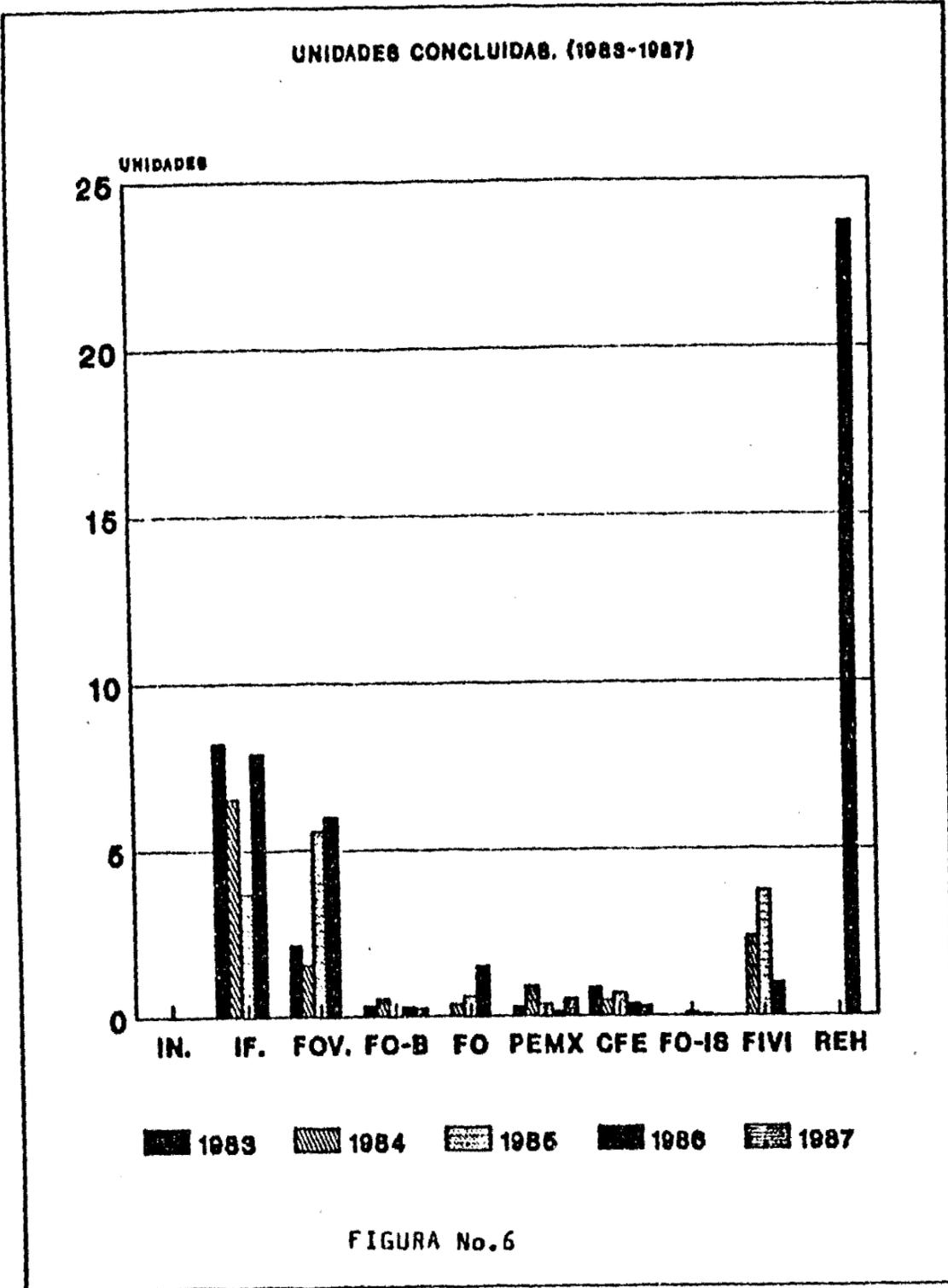
UNIDADES CONCLUIDAS SEGUN ORGANISMO. (1983-1987)

<u>Institución</u>	1983	1984	1985	1986	1987	Total
INFONAVIT	8.188	6.552	3.712	7.900	8.359	34.711
FOVISSSTE	2.118	1.571	5.583	5.997	3.986	19.255
FOVI-BANCA	327	518	8	280	247	1.380
FONHAPO	0	383	599	1.502	1.470	3.954
PEMEX	286	915	354	150	522	2.227
C.F.E.	846	471	693	383	297	2.690
FOVIMI/ISSFAM	0	0	100	31	0	131
FIVIDESU	18	2.385	3.767	999	1.481	8.650
RENOVACION HABITACIONAL	0			23.771	28.840	52.611
DISTRITO FEDERAL	11.783	12.795	14.816	41.013	45.202	125.609

Fuente:

Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda.- Estadística Básica de la Vivienda. SEDUE (1988).

102-4



CUADRO No. 7
INVERSION EJERCIDA SEGUN ORGANISMO. (1983-1987)

<u>Organismo</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>	<u>Total</u>
INFONAVIT	10.873	15.573	30.140	55.865	371.114	483.565
FOVISSSTE	2.116	4.636	7.447	28.338	68.043	110.580
FOVI-BANCA	9.200	.567	.461	2.229	15.999	28.456
FONHAPO	.011	.232	1.237	4.059	5.214	10.753
PEMEX	2.091	3.199	2.562	5.264	14.352	27.468
C.F.E.	.948	.806	2.147	1.426	2.166	7.493
FOVIMI/ISSFAM		.165	.319	1.451	3.027	4.962
FIVIDESU		1.797	7.609	4.658	5.112	19.176
RENOVACION HABITACIONAL				150.794	325.456	476.250
DISTRITO FEDERAL	25.239	26.975	51.922	254.084	810.483	1168.703

Fuente:
Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda; Subsecretaría de Vivienda.- Estadística Básica de Vivienda (1988).

3.4) TENENCIA DE LA TIERRA.

3.4.1) Terrenos Ejidales

El reparto agrario en el Distrito Federal, concluyó - en el año de 1952, teniendo una distribución de: 57 700 ha. los terrenos urbanos y 90 500 ha. de terrenos rurales; a la fecha - dichas áreas se concentran en 75 000 ha. de terrenos urbanos y 73 200 ha. de terrenos rurales; las cifras anteriores reflejan una disminución en las áreas rurales de 17 300 ha. en favor de las áreas urbanas. Se espera que este proceso de expansión urbana en detrimento de las áreas rurales, continúe se estima que - en 1980, la superficie urbana se incremento en 7 000 ha., mismas que se perdieron en superficie de tierra rural. 3]

El acaparamiento de la tierra ha creado una facción -

Fuente:
3] Rivera María Guadalupe Lic., Dirección General de Programación y Estudios Económicos, del Departamento del Distrito Federal. (1979).

INVERSION POR ORGANISMO

103-4

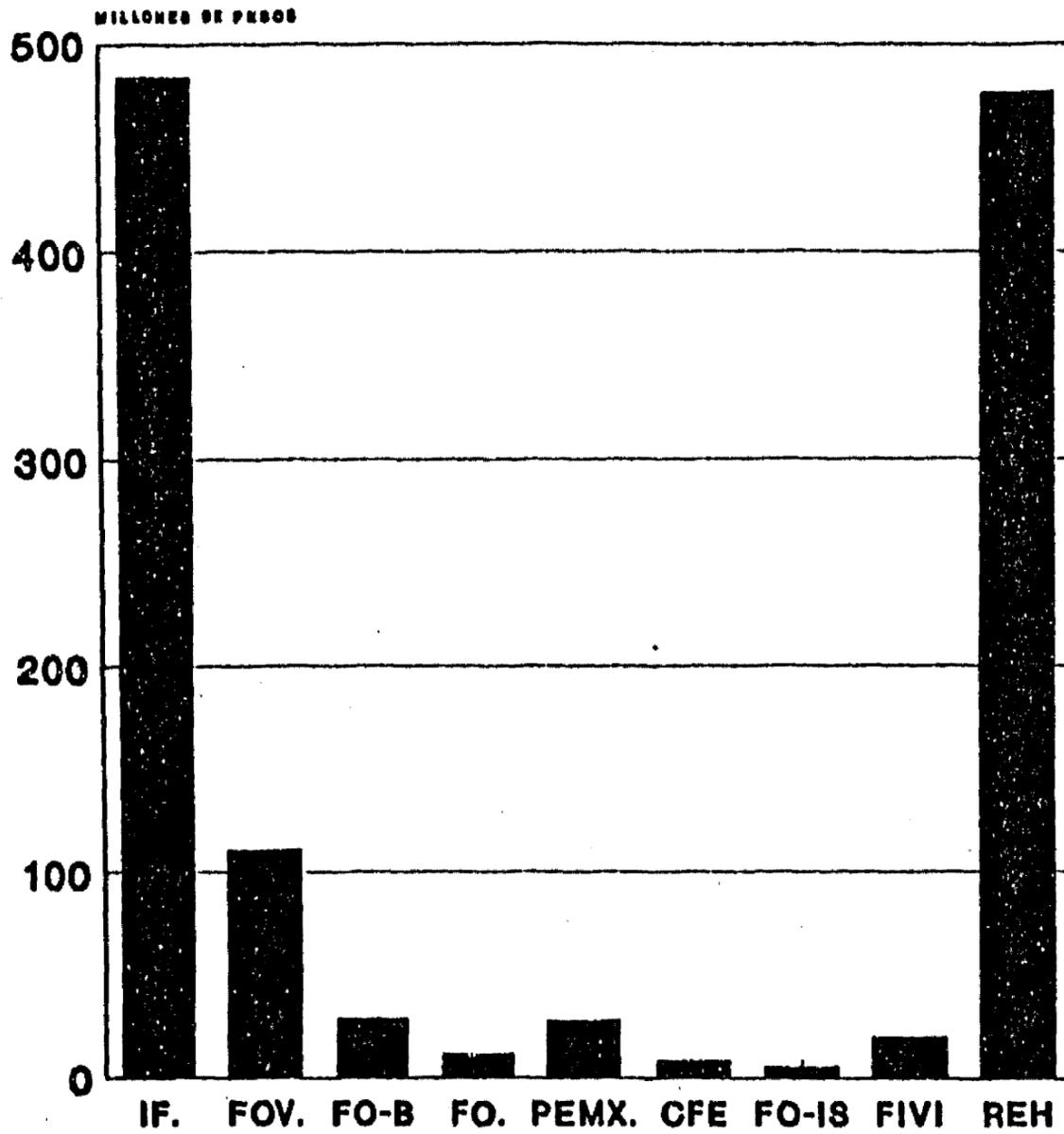


FIGURA No.7

■ INVERSION EJERCIDA

social especuladora, que ha venido a traer consigo aumentos - constantes en el precio de la misma, teniendo como consecuencia el cambio de su uso, de agrícola a urbano.

Las delegaciones que han mantenido vocación agrícola son: Cuajimalpa, Contreras, Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco. - En su conjunto, las 6 delegaciones cuentan con 67 ejidos y una extensión de 31 429 ha. de ellas 36 ejidos con superficie de - 17 319 ha., siguen siendo rurales, y el resto se encuentran en proceso avanzado de urbanización. Para 1970 la superficie cosechada fue del orden de 4 271 ha., incluyendo en éstas los ejidos, la pequeña propiedad y las tierras comunales, éstos denotan la no utilización en forma productiva de las áreas disponibles, principalmente por no representar un atractivo a los - campesinos, dejando ociosas grandes extensiones, al dedicarse a otras actividades más redituables.

Es un hecho que la Reforma Agraria en el Distrito Federal, requiere de un cambio de mentalidad de las instituciones gubernamentales a las que le compete este fenómeno y la población, buscando una utilización del suelo en forma más racional y productiva, de acuerdo a una programación del área, que responda a la política de desarrollo nacional.

Las personas que viven en ciudades perdidas, o terrenos invadidos, que son del Departamento del Distrito Federal, y que no se les ha dado un destino definitivo no pueden levantar sobre ellos un muro sólido, tubería, etc. No tienen derecho a -

poner ninguna construcción sólida y permanente.

Otros que viven en terrenos que aún no han sido expropiados, y que viven ahí en forma ilegal, son los que se les denominan terrenos invadidos por paracaidistas. 3]

Para resolver el problema de la tenencia de la tierra el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, trabajan coordinadamente por intensificar la regularización de la misma.

Estos organismos operan de diversas maneras como es, la expropiación de terrenos con el fin de crear un asentamiento regular desde el punto de vista Jurídico o bien, estos organismos operan a veces como intermediarios entre las familias y los fraccionamientos, obligando a éstos a sujetarse a los requisitos legales.

En muchos casos el proceso de regularización antes descrito ha permitido la instalación de servicios así como del desarrollo básico y la consolidación de una colonia, pero en otros, debido a su complejidad los conflictos no se resuelven ya que en el caso de una expropiación puede existir un amparo dictado por la Suprema Corte de Justicia, que suspende cualquier trámite dentro del proceso de regularización territorial.

Fuente:

3] Rivera María Guadalupe Lic., Dirección General de Programación y Estudios Económicos, del Departamento del Distrito Federal.

Otra forma de resolver el problema de la Tenencia de la tierra para la construcción de vivienda popular, es la adquisición de terrenos por las instituciones creadas para promover y edificar la infraestructura de obra pública y servicios de interés social como ya se vio anteriormente.

El cuadro No. 8 presenta durante el período 1977-1983 la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, la cual como se observa no cumple ninguna tendencia histórica lo cual se debe fundamentalmente a los aspectos de carácter legal donde se encuentran dos grandes sectores: los ejidatarios y los colonos, con los primeros se trata de defender terrenos ejidales del fraccionamiento y la venta ilegal de lotes así como el de controlar la expansión de las zonas urbanas sobre las agrícolas; entre los segundos se trata de legalizar la propiedad de los predios a través de la contratación, y permitir con ello, la dotación de los servicios básicos. (Gráfica y cuadro No. 8).

CUADRO No. 8

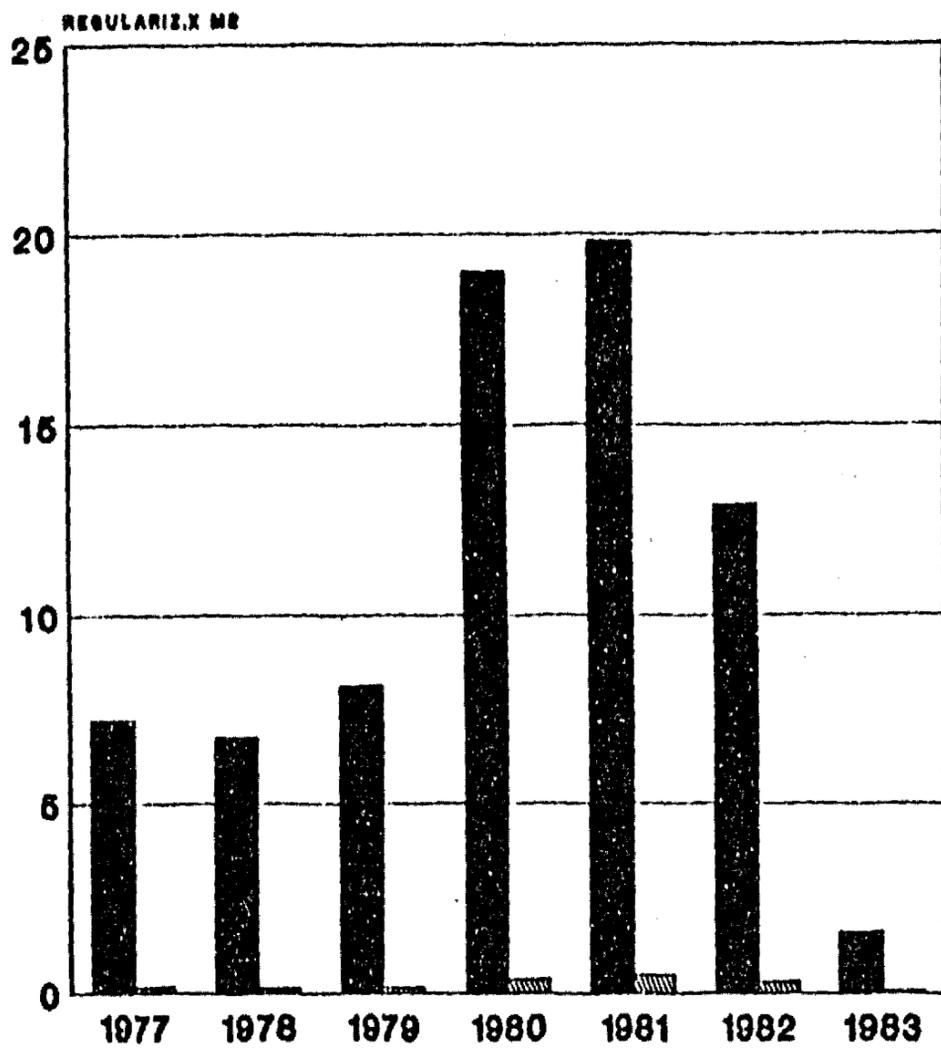
Regularización de la Tenencia de la Tierra.

<u>Año</u>	<u>Convenios definitivos</u>	<u>Sup. Regularizada M2.</u>	<u>Población beneficiada (hab).</u>
1977	104	7 174 980	132 870
1978	62	6 743 088	124 872
1979	181	8 098 056	149 964
1980	199	18 994 500	351 750
1981	256	19 810 750	475 218
1982	160	12 905 750	309 738
1983	25	1 579 750	33 312

Fuente: Dirección General de Información, Análisis Estadístico, Programación y Estudios Administrativos. Dirección de Información y Análisis, D.D.F. (1983).

106-2

TENENCIA DE LA TIERRA



■ SUP.REG. ▨ POB BENEF.

FIGURA No. 8

3.4.2) Terrenos Invadidos.

El crecimiento desmedido en cuanto a población, que ha sufrido el Distrito Federal en las últimas décadas ha creado un sinnúmero de problemas, siendo uno de los más grandes el de la proliferación desordenada de las llamadas colonias populares que enquistadas en la gran urbe carecen de los más primordiales servicios públicos provocando que los pobladores de estos lugares vivan en condiciones precarias.

En la mayoría de los casos no son los habitantes del lugar los dueños de la tierra, sino que se han posesionado de ellas y en otros, los fraccionamientos han sido hechos clandestinamente por lo que, carecen de escuelas, centros asistenciales, guarderías, espacios verdes, campos deportivos, agua, luz, drenaje, etc.

Al no existir un control sobre el trazo físico de dichos núcleos, ni registros por las autoridades, éstos no perciben los impuestos correspondientes, y por consiguiente no se pueden proporcionar los servicios básicos para un correcto desarrollo físico de los núcleos.

Las familias, que forman éstos núcleos de población, en su mayoría están formados por 6 o 7 miembros en promedio, de los cuales solamente uno (en el mejor de los casos), y a veces ninguno, cuenta con trabajo fijo.

No pueden hacerse desaparecer estos núcleos de pobla

ción, debido al elevado número de personas que los forman, ya - que las gentes así desplazadas crearían un problema semejante - en otros lugares de la ciudad, y no se les puede crear unidades de habitación, ya que la mayoría de las familias de estos núcleos no son sujetos de crédito por ser trabajadores eventuales y carecen de ingresos.

Sus características fundamentales, es que en los terrenos invadidos o adquiridos muchas veces no son de sus legítimos propietarios, sino de supuestos propietarios o usurpadores.

La vivienda la improvisan con materiales de desecho, - también se construyen con cimientos de piedra y muros de adobe - originalmente para un sólo cuarto. Después la siguen mejorando o comienza a degenerar. .

En algunas ocasiones se observa un fenómeno muy generalizado; el propietario, o simplemente el arrendatario del lote, lo subdivide alquilándolo unos metros, para que los habitantes construyan nuevos jacales o barracas, o nuevos cuartos se - arrienda, multiplicando el hacinamiento y la promiscuidad; este fenómeno se presenta en las colonias cercanas a las zonas industriales y en la periferia del Distrito Federal junto con las - ciudades perdidas, se les denomina cinturones de miseria.

El nacimiento de una colonia en terrenos invadidos, - es aún oscuro a los ojos de las autoridades; para formar esta - clase de colonias, una persona que se hace llamar líder, conjun

ta un número de jefes de familia, escoge un predio que sujeta a una larga observación para darse cuenta si es utilizado, si los propietarios guardan preocupación por el terreno o si es un lote abandonado.

Después hacen un estricto y cuidadoso conocimiento sobre la vigilancia policiaca existente alrededor del terreno, o cuantos son los vigilantes y núcleos de vigilancia policial más cercanos al predio. Con estos elementos se fija una fecha, y por la noche se invade todo el terreno. Al siguiente día, pese a los numerosos habitantes de la ciudad, pocos son los que se detienen a contemplar el espectáculo: Cientos de personas trabajan delimitando los senderos de sus casas, improvisando veredas callejuelas y andadores; acarreando láminas, cartones, pedacera de ladrillo, partes de automóviles viejos, y una infinita gama de materiales de construcción.

Aunque la policía se presenta luego, para cualquier fuerza pública, es punto menos que imposible utilizar la violencia contra inermes, hambrientos, necesitados y angustiados ciudadanos, la colonia ha quedado establecida y la sociedad se enfrenta ya a un problema.

En las perspectivas de los juristas la respuesta es - aplicar estrictamente la ciencia del derecho, sin embargo, el problema no es tan simple. Muchos de esos "paracaidistas" o invasores, son una parte importante de la fuerza de trabajo que mueve a la ciudad; se ocupan de oficios y menesteres indispensa

bles para el complejo funcionamiento de la urbe urgida de limpia mecánica, fuerza manual y alimentación.

Las familias no son inquilinos, ni propietarios, es decir se clasifican del tipo paracaidista, tienen ingresos mensuales, por familia que fluctúan de \$ 0 a \$ 6,800 pesos diarios como máximo de salario mínimo en la Ciudad de México y Zona Metropolitana.

Desde el punto de vista de servicios, las condiciones no son más halagüeñas ya que puede decir que, tanto en servicios como en todas las demás características se encuentra la misma situación que predomina en las ciudades perdidas que conjuntamente con los paracaidistas forman los "cinturones de miseria" que predominan en esta gran urbe.

3.4.3) Ciudades Perdidas.

La urbe alberga y multiplica, con diferentes nombres y caras, extensas zonas donde la miseria se manifiesta con toda su dilatada gama de dramáticos resultados; hambre, desnutrición delincuencia, insalubridad y promiscuidad.

Las ciudades perdidas son uno de los fenómenos comunes en todas las grandes ciudades contemporáneas, amenazadas por un amontonamiento (más que crecimiento) de chozas debido en gran parte a la explosión demográfica, cuyas marcas indelebles se acentúan en escala a la grandeza e importancia de la urbe.

El Distrito Federal, no puede ser ajeno a la proble-

mática ocasionada por la aceleración demográfica, por lo que - este aumento expansivo de habitantes lo ha enfrentado a las siguientes necesidades: aumento de servicios urbanos, imperativo de mayores fuerzas de trabajo, multiplicación de centros de esparcimientos y lo más urgente suficientes e higiénicas viviendas para satisfacer la incansable demanda que se presenta.

Ante la imposibilidad inmediata de ofrecer oportuna solución a tantos requerimientos, la urbe se ha dejado invadir por chozas, casuchas, techos mal sostenidos, paredes en perpetuo desafío a la ley de gravedad, e instalaciones precarias - que se convierten en grotescas caricaturas de la vivienda.

Amontonadas, unas junto a otras, reciben el nombre - genérico de ciudades perdidas, y colonias proletarias.

3.4.3.1) Característica de las Ciudades Perdidas.

Las ciudades perdidas se pueden definir como un agrupamiento humano altamente solidario, que a veces presenta rasgos de movilidad; en ocasiones son inquilinos, y en otras la necesidad las convierte en invasores que habitan en viviendas calificadas como menos que tugurios, cuyos ingresos son irregulares y escasos, lo cual en ocasiones los arroja a la indigencia, ya que son zonas carentes de servicios municipales y por desgracia pocas posibilidades tienen de salir de esta situación.

En algunos casos estas viviendas se encuentran rodeadas por zonas que cuentan con todas las comodidades que brinda-

la gran ciudad, por lo que se presentan algunos fenómenos como: el de frustración por causas de la convivencia del que no tiene nada, y del que tiene en abundancia. Una parte de las personas que habitan en estos lugares apenas si tienen educación primaria, la otra parte son analfabetas, Algunos saben leer y escribir, ya que algunos han cursado media primaria y excepcionalmente algunos trabajan y siguen estudiando.

El tipo de ocupación y su carácter de eventual, determinan que más de la mitad de los trabajadores esten al margen de la seguridad social.

Sus trabajos por lo general tienden a ser manuales; - como se tiene en las distintas especialidades; servicios artesanales, talleres mecánicos y centro de reparación.

3.5) Clasificación de la vivienda.

La vivienda popular en el Distrito Federal; desde un punto de vista puede decir que, para clasificarla, se ha basado en la calidad de su material utilizado para la construcción, y de ahí se puede apreciar fácilmente la capacidad económica que existe en cada una de estas zonas.

Por ser las zonas comerciales, las oficinas de gobierno y las industrias una de las fuentes de trabajo más extensas con que se dispone es que se dispersa en la gran urbe gran cantidad de trabajadores y por esta razón, es que se localizan hacia el norte, oriente y radialmente en la periferia del Distrito Federal.

Esta situación de saturación originada por la escasez de superficie para la construcción, ha obligado a un sinnúmero de familias a vivir en situaciones lamentables.

Estos grupos de familia que se encuentran en condiciones deficientes de vida; son las que se ubican en la clase de viviendas que se denominan chozas, jacales y zonas decadentes.

Estos conglomerados forman lo que se denomina "Cinturones de Miseria" y ocupan un 45% del espacio que debería ocuparse para viviendas adecuadas; se registran altas densidades de población que forman hacinamientos humanos, en donde faltan espacios abiertos, careciendo normalmente de los servicios más elementales como son: agua, drenaje, electricidad, etc.

Al enfocar la vivienda popular existente hasta la fecha en el Distrito Federal, y al analizar las condiciones en que viven los grupos de la clase que no dispone de los recursos suficientes, que son los que carecen de una habitación que lleve los mínimos requisitos de salubridad y comodidad.

3.5.1) La Vivienda Popular.

La acción del sector popular es, en cierta medida, producto de las características y limitados alcances de la acción de otros agentes, sobre todo el Estado. Esto implica el financiamiento de la vivienda por los propios usuarios. Incluidas diversas formas de producción de la misma; estas van desde la autoconstrucción completa, pasando por la autoconstrucción par-

cial; desde el uso de materiales de desecho que se consiguen gratuitamente, hasta el empleo de materiales y elementos sólidos, modernos y duraderos. Se puede considerar que estas viviendas están ocupadas en su mayor parte, en el ámbito urbano, por obreros que no han recibido ayuda del Estado, y sobre todo por la clase marginada, dentro de las llamadas "Ciudades perdidas", "Vecindades" y "Colonias Populares".

El cálculo de viviendas financiadas por los usuarios, se obtienen en forma residual, esto es, como la diferencia entre el total de viviendas construídas en un período y aquéllas financiadas a través de los agentes privados y públicos. Se dará atención al análisis de las características habitacionales de los principales tipos de asentamientos de los grandes centros urbanos.

Las vecindades, edificios habitacionales de carácter colectivo rentados por cuartos, con servicios de baño y cocina comunes a varias familias, pueden provenir de la subdivisión de casas de la clase alta, o bien pueden haber sido construídas específicamente para ese fin. Sobre todo las vecindades ubicadas en áreas centrales, las más numerosas, son producto de otra época, y por lo tanto no inciden en la actual producción de viviendas, a través del financiamiento popular. Sólo podrían considerarse entonces dentro de este tipo de financiamiento en algunas vecindades periféricas, de más reciente creación, construídas posiblemente sin ningún apoyo financiero dado que comúnmente no cumplen con los requisitos mínimos fijados en el reglamento-

de construcciones. En general, las vecindades centrales ofrecen muy pocas oportunidades a los sectores populares necesitados de vivienda; su población es muy estable debido a los bajos alquileres pagados, como consecuencia del sistema de congelamiento de rentas al que estas viviendas están sujetas.

Se ha calculado que aproximadamente unos 2 millones de personas viven actualmente en este tipo de habitación en el Distrito Federal.

3.5.2) Adquisición de Terrenos.

La Dirección General de la Habitación Popular, construye la mayor parte de sus viviendas en terrenos que ha adquirido el Departamento del Distrito Federal (según cuadro y gráfica No. 9), los cuales son también utilizados para otros programas de obras públicas. Algunos de estos terrenos son obtenidos como resultado de acciones de erradicación de ciudades perdidas, las que a su vez forman parte de las acciones de remodelación urbana.

Se han incorporado al desarrollo urbano del Distrito Federal aproximadamente 1 745 hectáreas empleadas en la construcción de sus conjuntos habitacionales, y se estima que se cuenta además con 300 hectáreas cercanas a estos conjuntos como reserva para nuevas realizaciones.

CUADRO No. 9Area Metropolitana

<u>Año</u>	<u>Superficie (Mil. m2)</u>	<u>Costo Total (Mill \$)</u>	<u>Valor unitario del m2. (pesos)</u>
1975	134	49.7	371
1976	182	37.8	208
1977	40	31.5	777
1978	914	373.6	408
1979	101	103.7	1 027
1980	155	207.7	1 338
1981	219	128.6	587
1982	0	0	0

Para 1982 no hubo inversión para compra de reserva territorial en el área metropolitana.

Fuente: Dirección General de Información, Análisis Estadístico, Programación y Estudios Administrativos. Dirección de Información y Análisis DDF (1983).

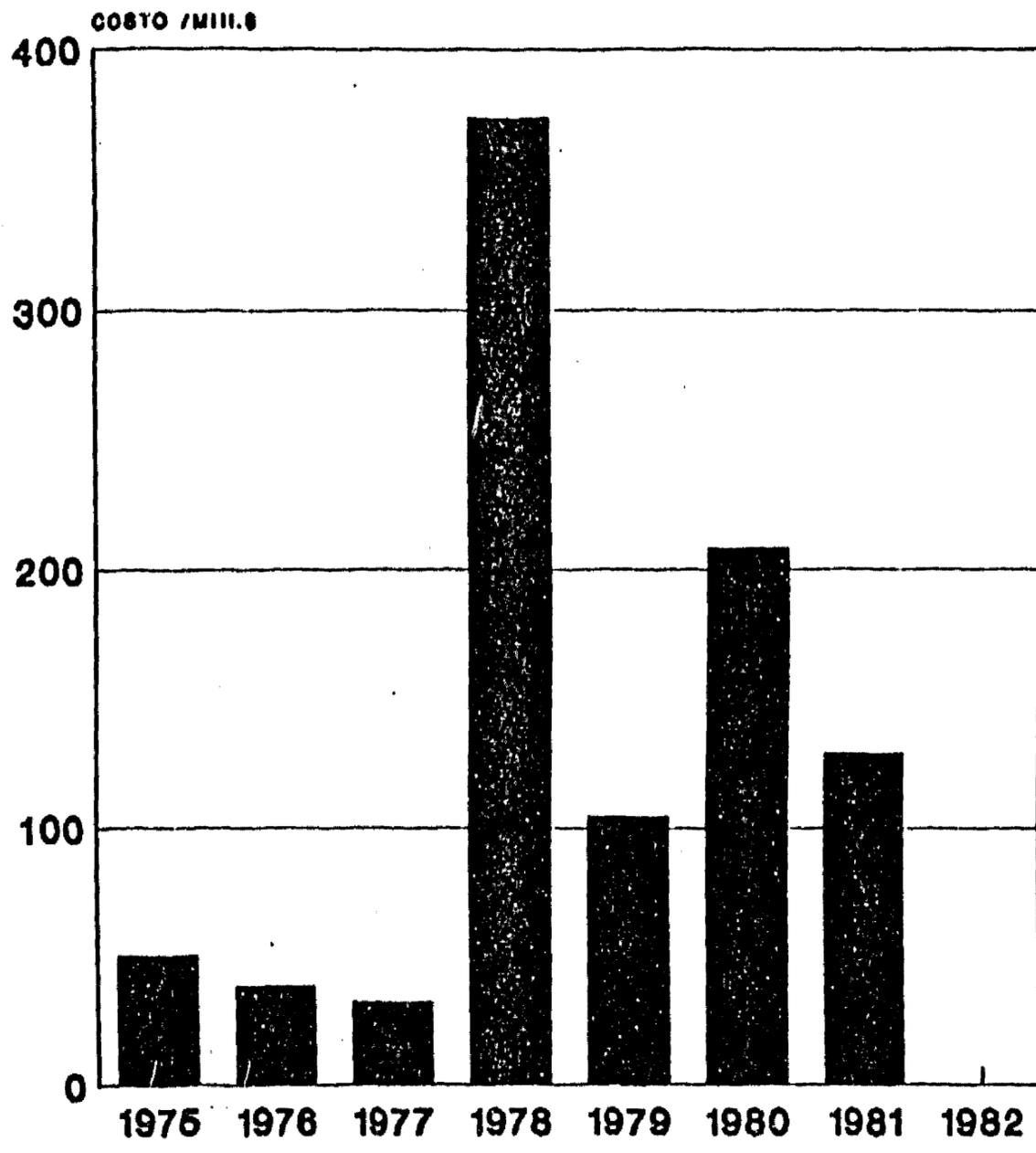
3.5.3) Régimen de Tenencia.

El problema que se presenta con esta forma o tenencia de la tierra, es de gran importancia, ya que estos núcleos de familias viven en constante zozobra, sin saber si el día siguiente podrán seguir viviendo en él, o los desalojarán. A la vez que es una intranquilidad; se establece una lucha entre ellos mismos en la que triunfa el más fuerte.

Todos los que viven en estas condiciones, son explotados, ya sea por el que se hace llamar líder de los colonos, o por el primero que se presenta encabezando a estos desamparados; por su misma condición de ignorantes y analfabetas, por no saber

ADQUISICION DE TERRENOS

116-A



COSTO TOTAL

FIGURA No.9

a ciencia cierta cual es el problema al que se enfrentan delegando su autoridad a estas personas, las cuales aprovechan esta situación y viven a expensas de ellos.

A través del tiempo ha perdurado el problema de la Tenencia de la tierra; por otra parte el mercado habitacional del sector de ingresos bajos esta inmerso dentro de un problema estructural de vivienda cuyas causas principales son el aumento del costo de la construcción, la elevación de las tasas de interes y la reducción del poder adquisitivo de inversionistas, profesionistas y, en general de sectores de la clase media, lo cual se explica en el cuadro y gráfica No. 10 donde se aprecia que solo el 48.1 por ciento de viviendas son propias con el 53.4 por ciento de ocupantes contra un 51.9 por ciento de viviendas y el 46.6 por ciento de ocupantes. Sin embargo, dentro de las estimaciones del déficit habitacional hecho por la Secretaria de Programación y Presupuesto (basada en la información de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, y en los datos del X Censo de Población y Vivienda de 1980) se tiene para la Ciudad de México y su área metropolitana un déficit de vivienda superior a la media nacional de 59.6% de las viviendas existentes, debido principalmente al hacinamiento, esto significa que el requerimiento es de 2 millones 800 mil viviendas nuevas, que sumadas a las viviendas, departamentos o casas decadentes, deficientes e inadecuadas, sobrepasan a una cifra mayor de cinco millones de habitaciones, pese a las grandes inversiones de los diferentes organismos oficiales y privados que hacen vivienda.

CUADRO No. 10

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según el Régimen de Tenencia.	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Propias	48.1	53.4	839 804	4 686 725
No propias	51.9	46.6	907 298	4 086 670

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda 1980. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. D. F. Volumen I y II, Tomo 9.

La Dirección General de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal, a través del financiamiento popular, ha desarrollado el programa que se muestra en los cuadros y gráficas 11, 12 y 13.

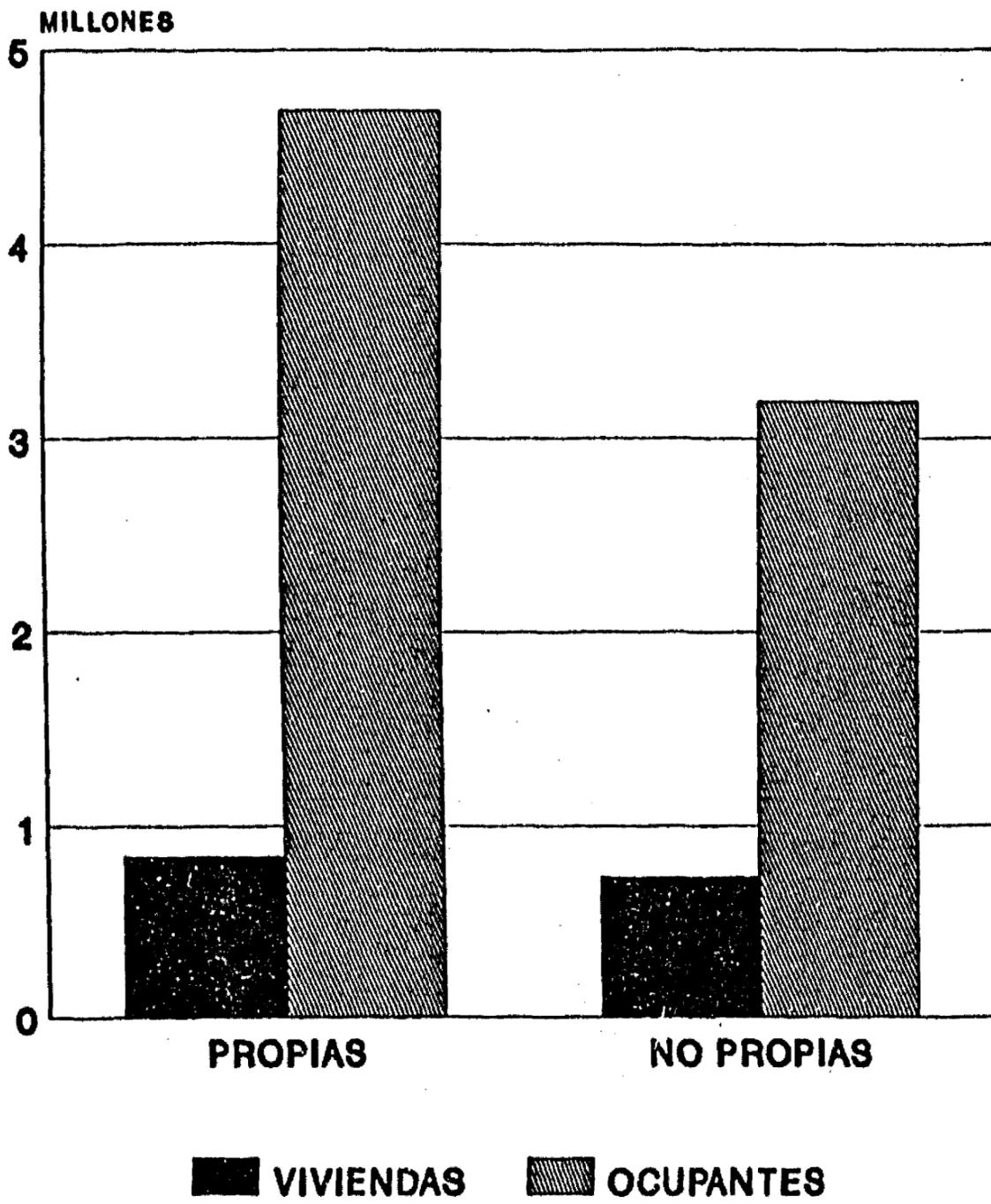
CUADRO No. 11Programa de Vivienda popular

<u>Año</u>	<u>Viviendas terminadas</u>	<u>Personas beneficiadas</u>	<u>Costo (Mill \$)</u>
1975	--	--	--
1976	7 256	52 500	303.0
1977	271	1 250	17.0
1978	2 560	14 336	472.6
1979	3 740	22 482	748.0
1980	188	954	48.0
1981	1 750	9 625	571.9
1982	1 474	8 107	977.7
1983	320	1 760	224.0

Fuente: Dirección General de Información, Análisis Estadístico, Programación y Estudios Administrativos.- Dirección de Información y Análisis. D.D.F. (1983).

VIVIENDAS

118-01

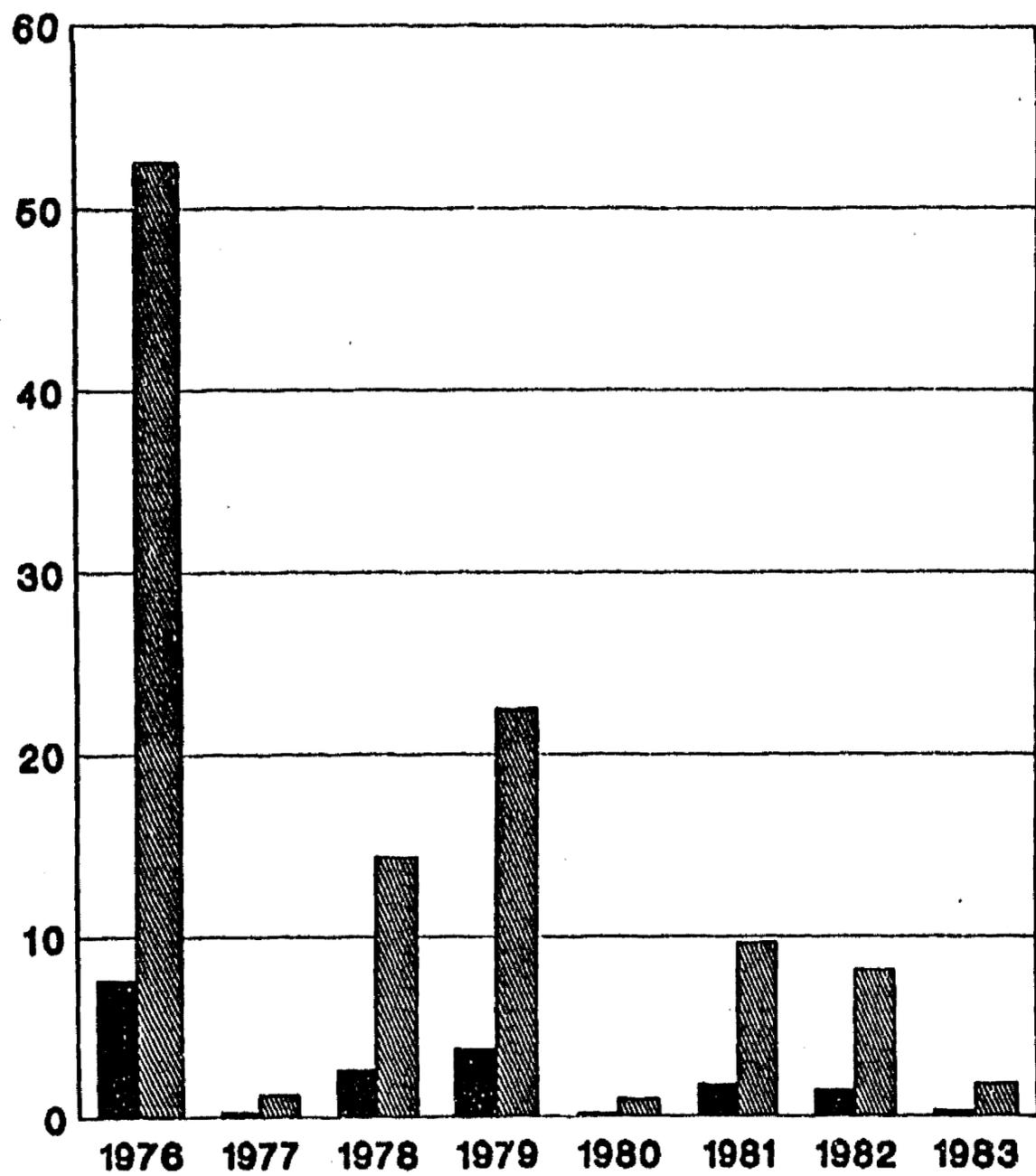


SEGUN REGIMEN DE TENENCIA

FIGURA No. 10

PROGRAMA DE VIVIENDA POPULAR

118-B



■ VIVIENDA TER. ▨ PERSONAS BENEF.

FIGURA No. II

CUADRO No. 12Fondo de Habitaciones Populares

<u>Año</u>	<u>Viviendas Terminadas</u>	<u>Inversión en Obras (Mill \$)</u>
1975	488	58 899
1976	50	587 400
1977	2 372	1 085 400
1978	19	339 800
1979	285	790 869
1980	799	789 000
1981	2 721	0
1982	2 568	2 432 000
1983	2 064	2 758

Fuente: Dirección General de Planeación, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. (1983).

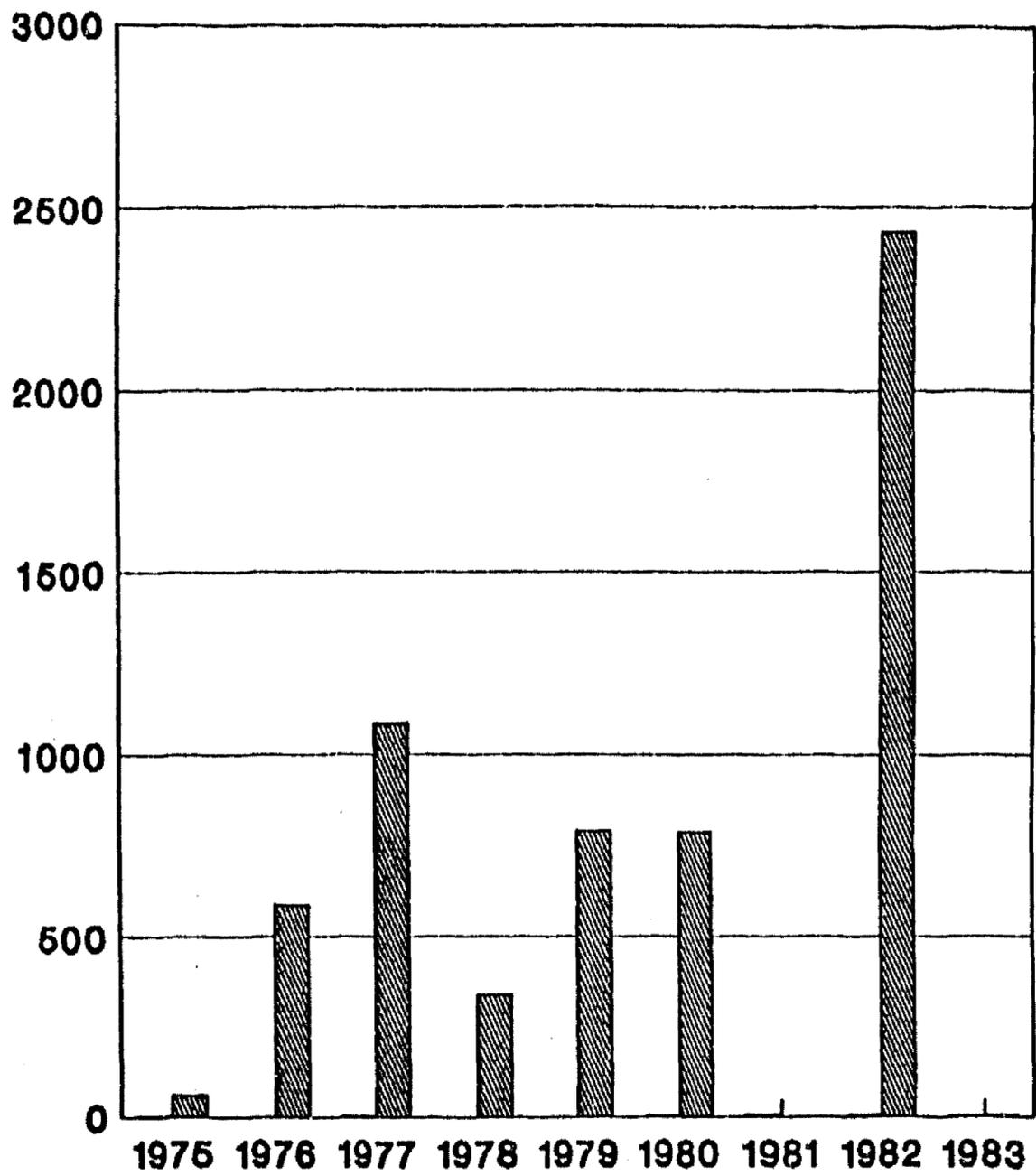
Financiamiento Para la construcción de Módulos Sociales.Area MetropolitanaCUADRO No. 13

<u>Año</u>	<u>Viviendas Terminadas</u>	<u>Costo de Inversión (Mill \$)</u>	<u>Costo Promedio Por Vivienda (Mil. \$)</u>
1975	3 334	608.0	182
1976	6 748	1 788.0	265
1977	2 215	852.9	385
1978	1 803	662.0	368
1979	1 381	625.1	453
1980	3 602	2 223.4	617
1981	1 699	1 531.9	902
1982	803	855.4	1 065
1983	3 267	2 927.0	896

Fuente: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.(FOVISSSTE).

119-A

FONDO DE HABITACIONES POPULARES



■ VIVIENDAS TER. ▨ INV.EN O/MIII\$.

FIGURA No.12

FOVISSSTE

1/9-B

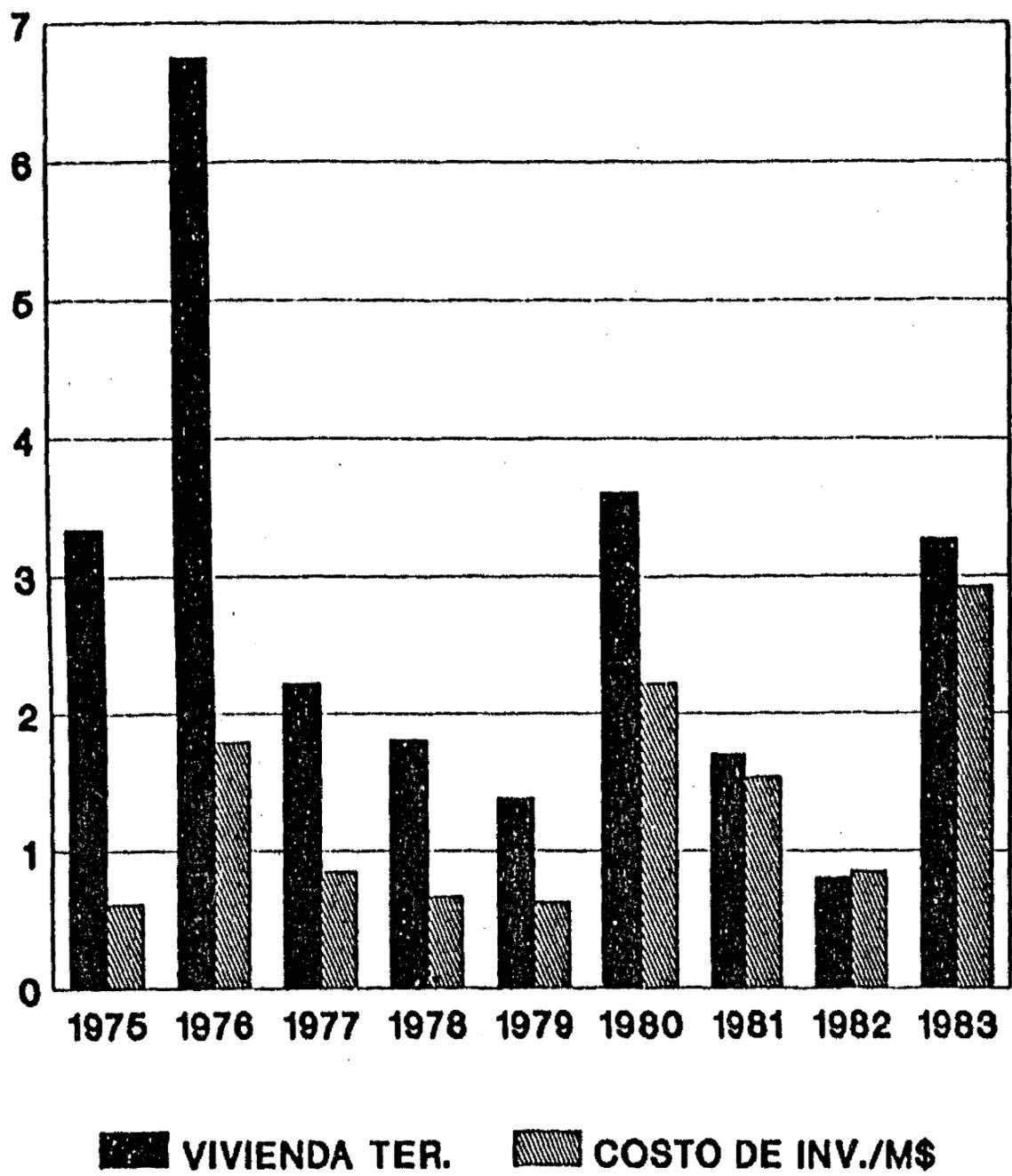


FIGURA No.13

En la gran metrópoli existen actualmente viviendas, - de las cuales un 41.7% se considera como unidades de habitación no propias para seres humanos, o sea que aproximadamente 213 401 unidades no son más que jacales o tugurios y, si a esto se agrega las necesidades de aquellas personas que año con año se establecen en el Distrito Federal, esta situación se agravará, el problema se duplicará y tendrá proporciones verdaderamente alarmantes, no sólo para el gobierno sino para todos los sectores sociales.

La concentración demográfica en el Distrito Federal - hizo surgir agrupamientos llamados colonias proletarias con habitaciones misérrimas.

En el Distrito Federal, en 1980 el promedio de habitantes por vivienda era de 5.03 personas.

Las Delegaciones Políticas del Distrito Federal tienen el siguiente número de habitantes por vivienda: (Cuadro y gráfica No. 14).

CUADRO No. 14

Alvaro Obregón	5.2	Iztapalapa	5.6
Azcapotzalco	4.5	Magdalena Contreras	5.5
Benito Juárez	4.1	Miguel Hidalgo	4.6
Coyoacán	5.1	Milpa Alta	5.7
Cuajimalpa	5.9	Tláhuac	6.0
Cuauhtémoc	4.1	Tlalpan	5.3
Gustavo A. Madero	5.4	Venustiano Carranza	4.9
Iztacalco	5.4	Xochimilco	5.5

Fuente: Censo General de Población y Vivienda (1980).
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, D. F. Volumen I.

HABITANTES X VIVIENDA EN DELEGACIONES

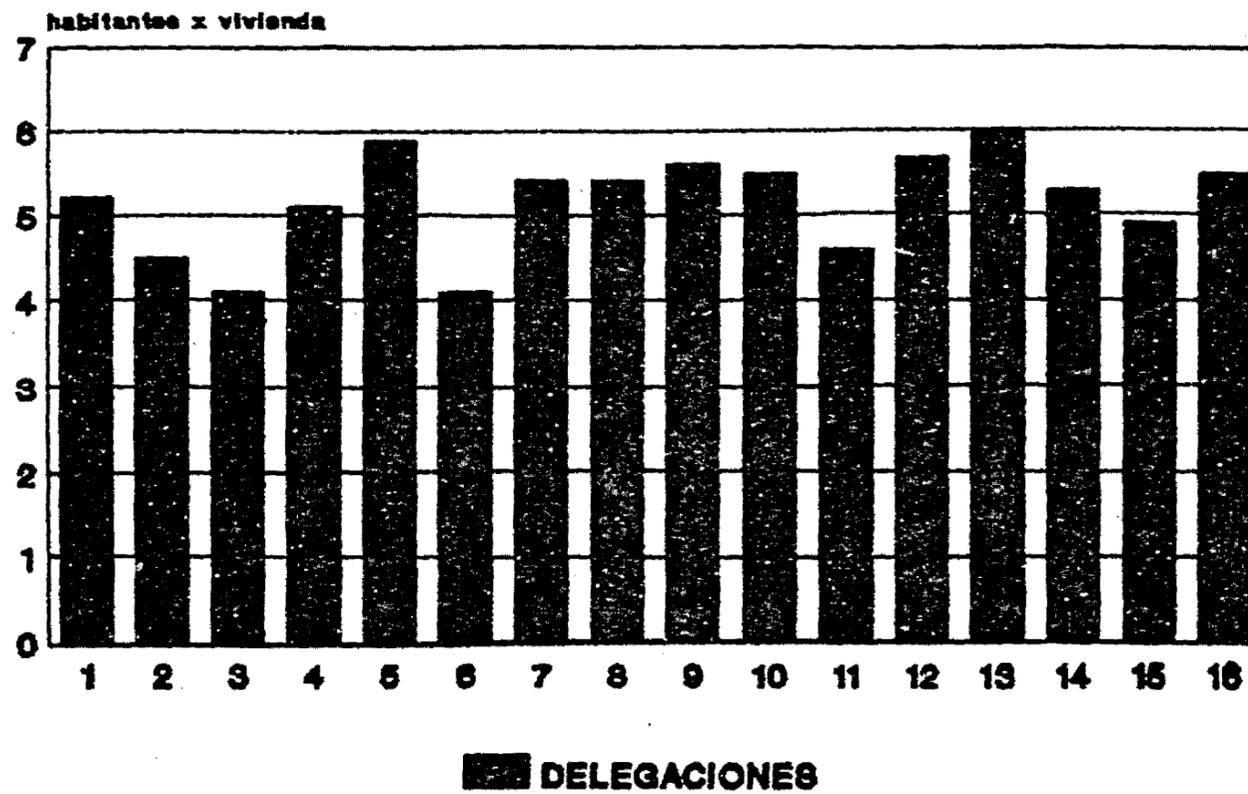


FIGURA No. 14

120-4

El Distrito Federal registró un incremento de habitantes de 28.46% en el Censo de 1980 respecto al anterior de 1970, las delegaciones aumentaron su población en 10.0%.

Los próximos desarrollos demográficos en el Distrito Federal, continuarán, naturalmente en las delegaciones; de éstas, las que registraron mayores incrementos son:

Coyoacán 75.9%, Gustavo A. Madero 27.5%, Ixtacalco - 19.5%, Iztapalapa 141.8% Villa Alvaro Obregón 40.0%, Tláhuac - 135.4%.

A pesar de esta situación, el 63% del total de viviendas, se localiza en apartamentos y vecindades.

62% son viviendas de un sólo piso; 23% de las viviendas cuentan con una superficie menor de 20 m². o sean unas 195 240 unidades, con una población de 1 000 000 de habitantes.

Por otra parte, en cuanto al número de locales o cuartos habitables, se presenta el siguiente panorama:

23% del total con un cuarto habitable son	402 835
26% del total con dos cuartos habitables	454 335
20% del total con tres cuartos habitables	343 232
31% del total con más de tres cuartos	546 700

En estas condiciones paupérrimas viven cerca de tres millones de habitantes.

3.5.4) Características de la Habitación Popular.

Sobre el problema de la vivienda popular en el Distrito Federal, es conveniente analizar el proceso de su construc-

ción que, es como sigue:

Se construye un cuarto para posteriormente edificar - otros; este cuarto se construye con adobes, ladrillos, tabicón, madera, cartón, según sea el caso, después se techa con cartón - o material de desecho, láminas de asbesto o tejas. Este cuarto - constituye a menudo lo que se denomina jacal. Generalmente sus propios ocupantes son los que lo construyen.

En diversos tipos de viviendas que hay en el Distrito Federal, se pueden clasificar de la siguiente manera:

Hay viviendas deterioradas con materiales adecuados - en una parte de su construcción, por ejemplo los muros; pero en otra parte con materiales de desechos o cartón; en los techos, - con lo cual se invalida la calidad de los muros. A esta construcción se le clasifica como tugurios.

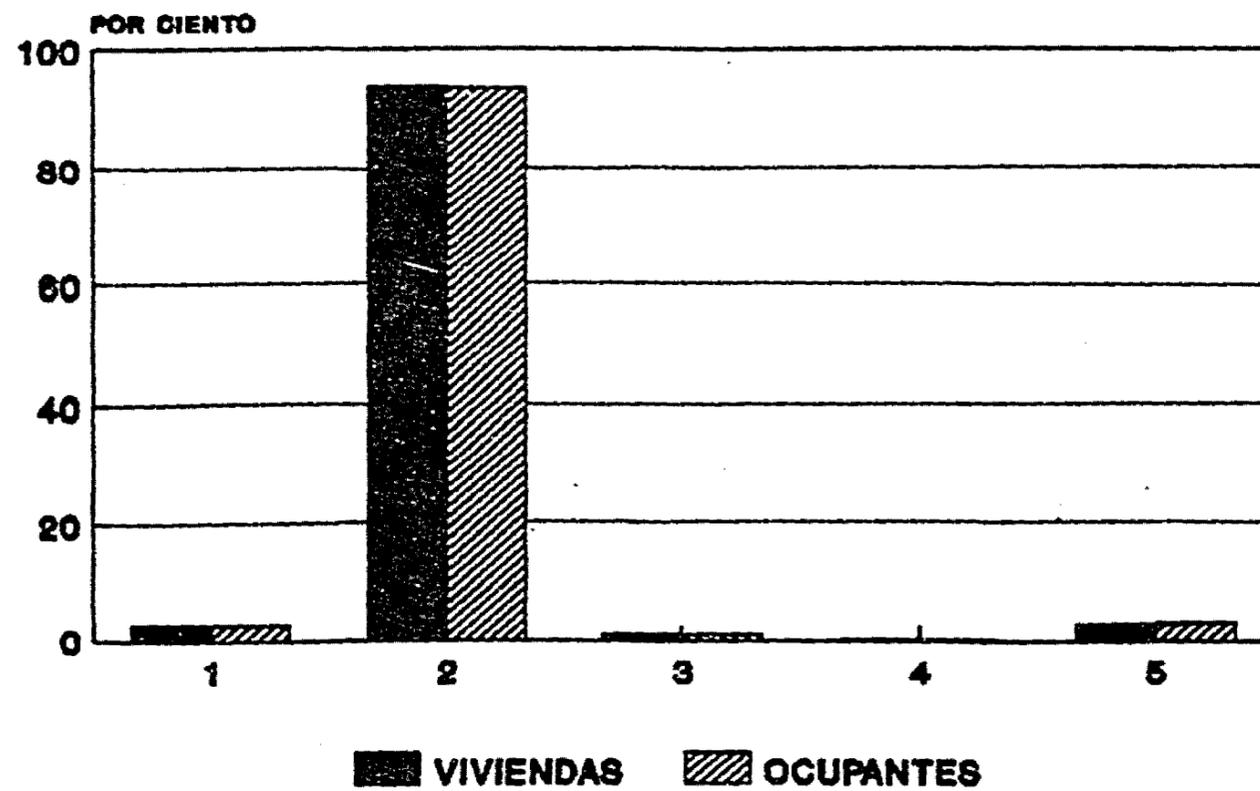
Otro, como las vecindades o barracas, se les denomina a las edificadas con materiales de desecho o láminas de cartón - en todas sus partes, tanto en el exterior como en el interior, - y son de aspecto deplorable. (Cuadro y gráfica No. 15)

CUADRO No. 15

LA VIVIENDA SEGUN EL MATERIAL EN MUROS

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según el material del muro.	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Adobe	2.64	2.71	46 144	238 228
Ladrillo	93.70	93.40	1 637 070	8 193 915
Madera	0.94	1.00	16 438	88 026
Embarro	0.08	0.09	1 411	7 572
Otros materiales	2.64	2.80	46 039	245 654

VIVIENDA SEGUN MATERIAL EN MUROS



datos del cuadro anexo No. 15

FIGURA No. 15

122-4

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, 1980, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. - D.F., Volumen I y II, Tomo 9.

La altura media del cuarto de dormir en toda vivienda normal y adecuada, es, en términos generales de 2 ó 2.50 metros. En cambio las viviendas de las ciudades perdidas y tugurios presentan que la altura media del cuarto de dormir no llega a 2 metros.

Las vecindades desechables, son las construidas con restos de materiales en todo su conjunto, o aquellas que incluyen materiales nobles en muros, pero con desechos de materiales en los techos o viceversa.

Viviendas con materiales tradicionales de escasa resistencia son aquéllas construidas con adobe, tepetate, varas y madera labrada.

Viviendas con materiales de resistencia aceptables son, las construidas con elementos industriales, con tabique, block, precolados, láminas de asbesto o cinc, madera tratada, etc.

Las características del piso son de singular importancia para el mantenimiento de la vivienda; por lo general la mayoría de los casos tienen piso de tierra, este hecho impide conservar en estado higiénico la vivienda. (Cuadro y gráfica No.16)

En los sectores de la población con más bajos ingresos corresponden, por lo general, la insalubridad y la promi-

cuidad. Una gran parte de esta población carecen de cuarto exclusivo para dormir, ya que viven en cuartos redondos, y a la vez estos cuartos les sirven de cocina, comedor y dormitorio.

CUADRO No. 16

LA VIVIENDA SEGUN EL MATERIAL EN PISOS

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según el material en pisos.	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Tierra	2.81	3.26	49 007	285 598
Otros materiales	97.19	96.74	1 698 095	8 487 797

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, 1980, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. - D. F., Volumen I y II, Tomo 9.

Las condiciones de salubridad son de los más insalubres, ya que existen tiraderos de basura utilizados por la mayoría de los habitantes, otras familias arrojan la basura en los techos o patios de sus propias viviendas.

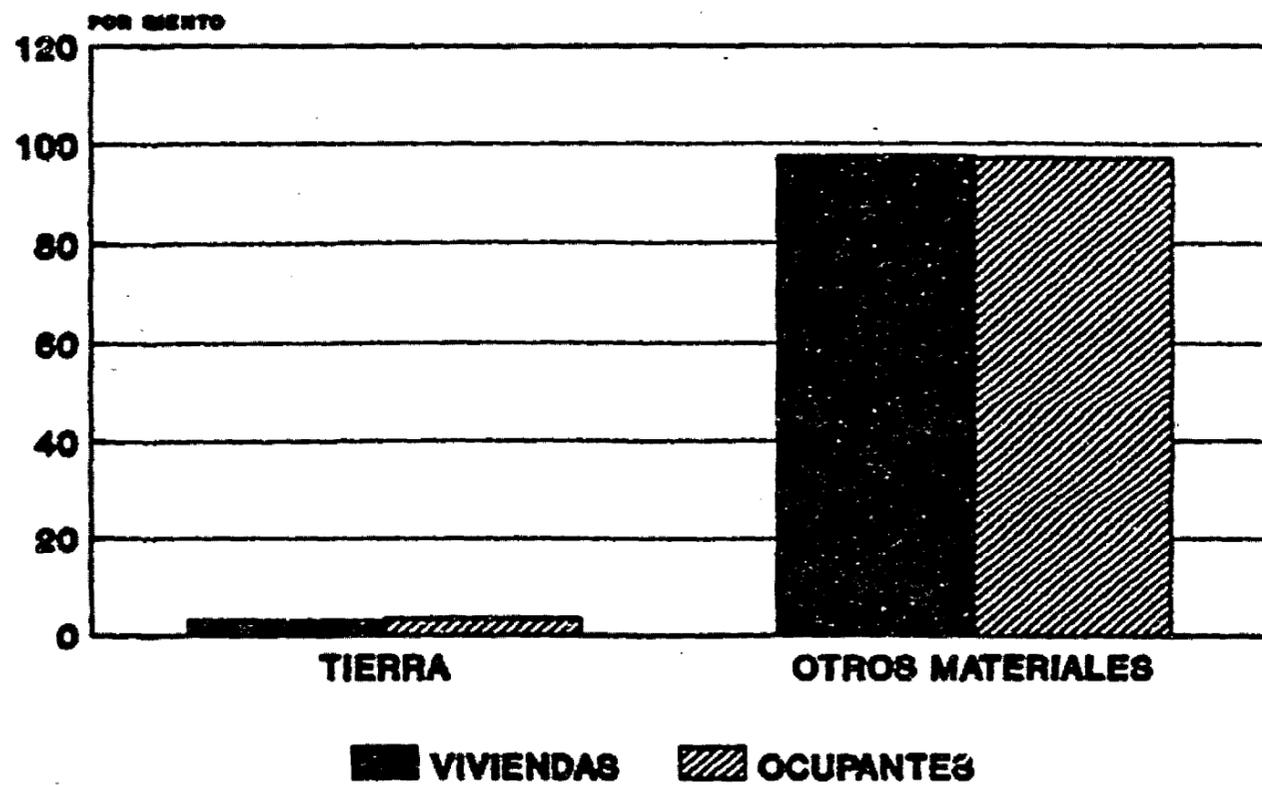
CUADRO No. 17

LA VIVIENDA SEGUN EL COMBUSTIBLE USADO PARA COCINAR.

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según el combustible para cocinar	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Leña o carbón	0.83	0.81	14 502	71 462
Petróleo	4.62	4.75	80 672	416 483
Gas o electricidad	92.87	93.37	1 622 604	8 191 970

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, 1980. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. - D.F., Volumen I y II, Tomo 9.

VIVIENDA SEGUN MATERIAL EN PISOS

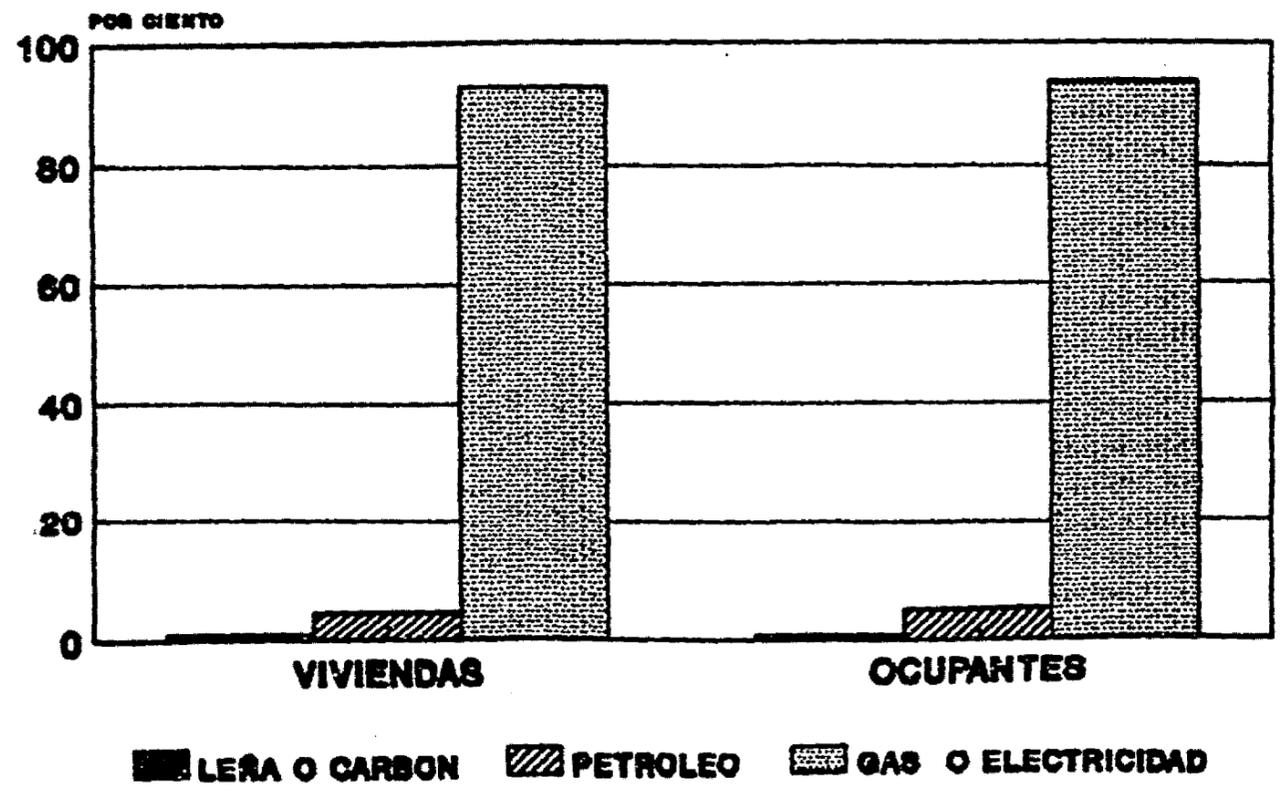


material en pisos

FIGURA No. 16

124-13

VIVIENDA SEGUN COMBUSTIBLE



combustible para cocinar

FIGURA No. 17

125-18

La forma más generalizada de tenencia de la vivienda en todas las zonas es el arrendamiento, ya que las familias viven en jacales por lo que se paga renta y, de ellas un tanto por ciento disfrutan de las ventajas de la renta congelada, el resto están expuesto a los aumentos probables de los propietarios.

La renta para este tipo de viviendas (en tal estado de construcción y carente de servicios en ocasiones) son más altas que las de un departamento.

También se presenta que, algunas personas que habitan este tipo de viviendas no pagan renta; quienes pagan renta lo hacen a personas que se han apropiado del terreno y construido barracas para arrendarlas a los nuevos pobladores, cierto porcentaje de los que no pagan renta a estos arrendadores de ocasión, la pagaron en otra época; ahora ya no les cobran o es que se han negado a seguir pagando. De ahí que, en la ciudad perdida aparezcan como propietarios los tenedores de viviendas prestadas.

Servicios Existentes en la Vivienda.

En lo que respecta a la disponibilidad de servicios sanitarios en la mayoría de los casos se reduce a una letrina común para tres o más familias.

CUADRO No. 18LA VIVIENDA SEGUN SU DISPONIBILIDAD DE AGUA

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según su disponibilidad de agua.	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Disponen de agua entubada	93.20	92.47	1 628 415	8 113 356
Dentro de la vivienda	69.69	68.21	1 217 617	5 984 236
Fuera de la vivienda por dentro del edificio.	18.27	18.09	319 168	1 586 755
De llave pública o - hidratante.	5.24	6.18	91 630	542 365
No disponen de agua entubada.	6.37	7.08	111.436	621 290

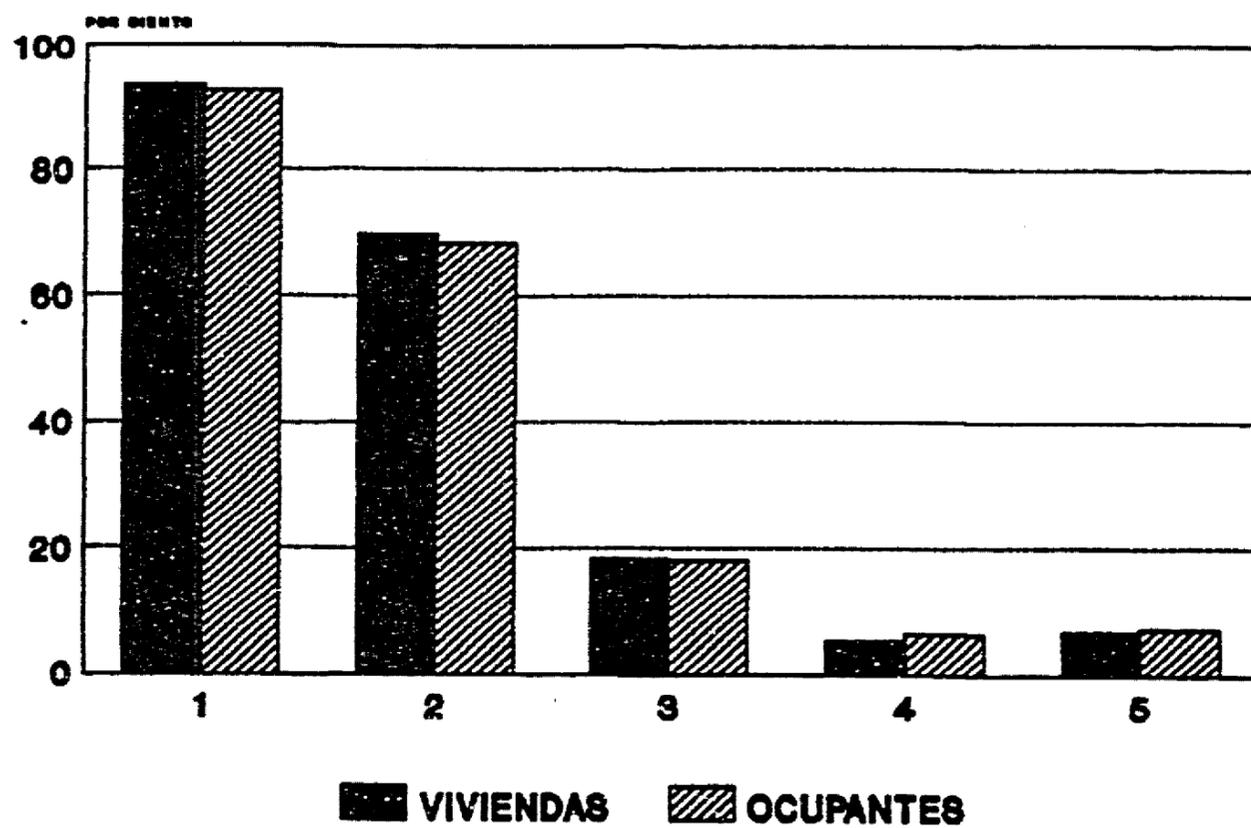
Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, 1980. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. D.F. - Volumen I y Tomo 1.

El agua es acarreada hasta la vivienda, ya que carecen de agua entubada y de drenaje dentro de la vivienda o dentro del predio.

Algunos obtienen el agua en forma gratuita y otros la compran en comercios o viviendas de la periferia; esta situación ha creado en la estructura ocupacional (un grupo de gente que se dedica a la venta o acarreo del agua). Cuadro y gráfica No.18)

La deficiencia de estos servicios es un hecho, más - que convincente para calificar a la zona como altamente insalubre; a la insalubridad de la zona contribuye la deficiencia de los servicios sanitarios, casi ninguna de las viviendas de las

VIVIENDA SEGUN DISPONIBILIDAD DE AGUA



datos del cuadro anexo No. 18

FIGURA No. 18

126A

ciudades perdidas tienen un cuarto de baño o aseo, el porcentaje que se encuentra en estas condiciones es muy elevado.

El uso de la energía eléctrica está muy generalizado en las ciudades perdidas y solamente una mínima parte de estos habitantes tienen legalizado el suministro del servicio, el resto de las viviendas hace uso ilegal de la electricidad. (Cuadro y gráfica No. 19).

CUADRO N° 19

LA VIVIENDA SEGUN OTRAS CARACTERISTICAS

	Por ciento		N ú m e r o	
	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Ocupantes</u>
Según otras características	100.00	100.00	1 747 102	8 773 395
Con cuarto de baño	64.10	62.18	1 119 974	5 455 830
Con cuarto para cocinar	79.25	79.76	1 384 611	6 997 365
Con energía eléctrica	97.35	97.39	1 700 836	8 545 114

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda. 1980.- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. D.F. - Volumen I y II, Tomo 9.

3.6) Estructura del Mercado Inmobiliario.

3.6.1) Antecedentes del Arrendamiento.

Congelación de Rentas.

La congelación de rentas se inició por decreto del - 10 de julio de 1942, publicado el 14 del mismo mes en el Diario Oficial de la Federación. En su artículo primero el decreto es-

VIVIENDA SEGUN OTRAS CARACTERISTICAS

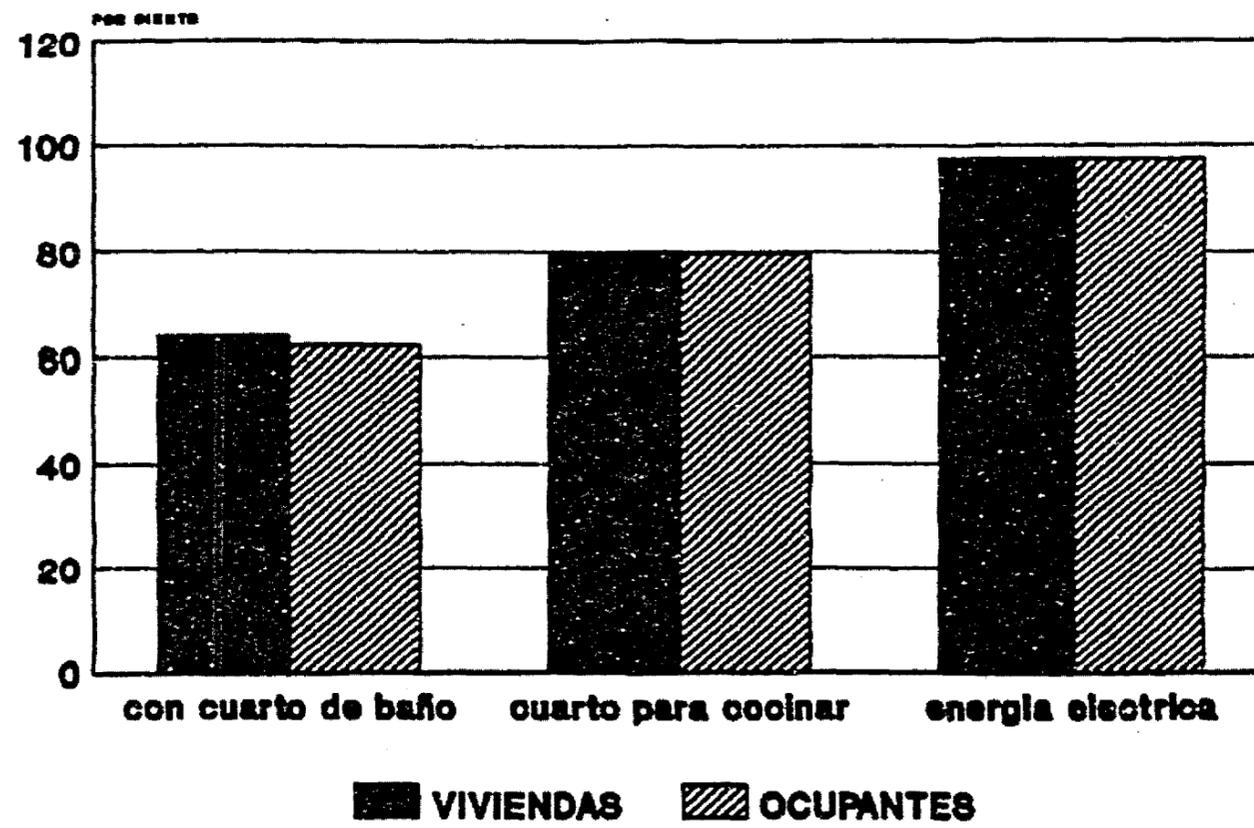


FIGURA No. 19

127-A

tableció que las rentas en el Distrito Federal, no podrían ser aumentadas en ningún caso, ni por ningún motivo. Según decreto del 24 de septiembre de 1943, publicado el 11 de noviembre del mismo año, tal disposición fué prorrogada "mientras durara el estado de emergencia motivado por la guerra en que se encontraba el país". Poco después, un nuevo decreto del 11 de febrero de 1946, dió origen a la modalidad de congelación de rentas. Finalmente un nuevo decreto del 24 de diciembre de 1948, ratificó las disposiciones anteriores y las declaró de orden público, con lo cual reveló claramente su intención de "tutelar el Gobierno Federal" para proteger los intereses de las clases menos favorecidas.

Consecuencias.

El decreto frenó, limitó y desalentó la construcción de viviendas que el sector privado realizaba para la clase media, situación que, aunada a la poca acción de los organismos oficiales que se encargaban de hacer viviendas, dió como resultado un impresionante déficit habitacional. A esto hay que agregar las casas decadentes, deterioradas e infrahumanas por sus pésimas condiciones de estabilidad, habitabilidad y salubridad.

Junto a esta grave situación debe señalarse que numerosos edificios coloniales, verdaderas joyas de una importante época de la arquitectura en México, muestran en la actualidad una imagen vergonzosa, y muchos de ellos se han convertido en deprimentes vecindades que denotan un total abandono. Además,

algunos de ellos, semidestruídos, son focos de infección y contaminación.

Estas áreas de la ciudad, han provocado un desarrollo desordenado y anárquico físico-urbano, y han elevado los costos de los servicios, principalmente porque no son aprovechados en forma racional e integral. Además, determinan el desperdicio y despilfarro de superficies que ya cuentan con una infraestructura de servicios, en zonas de gran valor de uso del suelo urbano.

Este valor del suelo urbano, está siempre en relación con el uso adecuado, apropiado y funcional que se le dé, y por ello es menester ser celosos en su conservación, ya que forman parte de un patrimonio común del pueblo mexicano.

3.6.1.1.) Arrendamiento Habitacional.

Pese a los esfuerzos, tanto del Gobierno Federal como del Departamento del Distrito Federal, la construcción de vivienda en arrendamiento no ha tenido la aceptación que la creación de los estímulos fiscales suponía, como los establecidos en el decreto del 9 de febrero de 1987, en donde se otorga un crédito contra impuestos federales y para quienes no tengan a su cargo lo podrán emplear para pagar créditos que hayan constituido con la Banca Nacional, y que provengan de recursos que administre - FOVI ó FONHAPO, a quienes construyan o adquieran y destinen al arrendamiento por cuando menos 5 años, más de 5 viviendas con un valor máximo de diez salarios mínimos anuales; por un monto del 20% del costo total de la construcción, si se realiza con re

cursos propios o del 15% del monto original del crédito si se hace con apoyo FOVI-FONHAPO; o si se es persona física el estímulo es del 22.5%, que junto con lo que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta, como son el optar por depreciación acelerada o acumulación de sólo 20% de las rentas, la deberían hacer muy atractiva. 4]

La escasa oferta de viviendas de alquiler ha provocado un aumento violento de las rentas en los últimos años, y la creación de múltiples organismos de inquilinos, que han realizado numerosas movilizaciones; incluso han llegado a plantear huelgas de pagos, presentando además propuestas de leyes inquilinarias que se han sumado a las de los partidos políticos y organizaciones gremiales. De esta manera, el problema inquilinario se ha vuelto un punto de conflicto social importante, y la necesidad de una Ley que rijan las relaciones entre inquilinos y propietarios como la que se promulgó en 1985.

El Instituto Nacional del Consumidor ha estimado que, los alquileres se elevaron en los últimos cuatro años en 500%. En otro estudio del mismo Instituto se observa que el precio de los 210 departamentos ofrecidos en alquiler en los periódicos, en 67 colonias del Distrito Federal, durante las tres primeras semanas de marzo de 1982 varía entre 1000 y 32 000 pesos mensuales, con un promedio de 14 170 pesos. Teniendo en cuenta el salario mínimo de aquella época (280 pesos diarios), y el crite-

Fuente:

4] Documentos del VI Seminario "Sobre Desarrollo y Perspectivas de la Vivienda en México Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación".- CIHAC (1987).

rio de que no se puede disponer de más del 50% del ingreso para gasto de vivienda, las familias que ganaban ese salario sólo podrían haber pagado el 30% de la renta promedio (4200 pesos, cantidad que ya es muy elevada para familias de ese nivel). El estudio se repitió para las tres primeras semanas de marzo de 1983: hubo entonces una oferta de 190 departamentos en 75 colonias del Distrito Federal, con rentas comprendidas entre 4 000 y 150 000 pesos mensuales, con un promedio de 22 310 pesos. El salario mínimo en esa fecha ascendió a 455 pesos diarios; aplicando el mismo porcentaje de 1982, el salario mínimo habría alcanzado a cubrir apenas 31% de la renta con una superficie promedio de vivienda menos que la de 1982 (bajó de 97 m² a 61 m²) y con un descenso de la relación calidad precio.

Para 1988, las rentas se encontraban entre los \$90,000 pesos a \$900,000 pesos con un salario mínimo de \$ 8,640 pesos, y una inflación del 50% según el pacto de solidaridad económica concertado por el Gobierno Federal, con los sectores productivos; sin embargo, el empleo se deprimió considerablemente, - teniendo como consecuencia un deterioro en la economía familiar éstos son desajustes que producen los "planes de choque" en las diversas economías donde se han aplicado.

La problemática de vivienda se agrava y las proyecciones para 1989 prevén que los incrementos por los alquileres de casas y departamentos llegarán hasta un 200%, ante lo cual grupos de representantes a la Asamblea del Distrito Federal se organizan con la finalidad de preparar la urgente Ley Inquilinaria.

El proposito era el terminar definitivamente con las-arbitrariedades de los arrendadores, que ha traído como resultado un gran número de desalojos.

Por supuesto, las clases populares no tienen acceso a las viviendas ofrecidas en alquiler en los periódicos y como se dijo, alquilan cuartos en viviendas populares a precios que - también están por encima de sus posibilidades económicas.

Al mismo tiempo que se multiplican las movilizaciones y protestas por los grandes aumentos de las rentas, los propietarios y agentes de inmobiliarias involucradas en el sistema se quejan de que la crisis los ha afectado seriamente, ya que de - 1970 a 1980 se realizaron 239892 nuevas viviendas para alquiler en el Distrito Federal.

Sin embargo para 1983 el incremento de los arrendamientos fue de 38.2% contra un nivel de inflación de 53.8% y - uno de 62.9% en los precios al mayoreo, a partir de entonces, - el fenómeno inflacionario repuntó nuevamente durante el año 1985 y durante los dos años siguientes. En enero y febrero de 1988 - la tasa de crecimiento de los precios al consumidor alcanzó máximas históricas de 176.8 y 179.7 por ciento respectivamente, - como resultado de los ajustes de precios efectuados en diciembre de 1987, dentro de la primera fase del pacto de solidaridad económica.

El nivel promedio anual del índice de precios al consumidor en 1988, fue superior en 114.2 por ciento al del año

anterior, mientras que el incremento correspondiente para los precios al productor fue de 99.3 por ciento. Estos aumentos fueron mayores que los incrementos correspondientes entre diciembre de 1987 y diciembre de 1988.

Entre los distintos rubros que integran la clasificación por objeto del gasto del índice nacional de precios al consumidor, sobresalió durante 1988 el incremento observado en el renglón de vivienda (84.2 por ciento), determinado en gran medida por el aumento de 132.5 por ciento en las rentas de casa-habitación.

Estas típicamente se fijan en función de la inflación pasada, lo cual determina la acumulación de un rezago respecto al nivel general de precios en épocas de inflación en alza, y el abatimiento de este cuando la inflación disminuye.

3.6.1.1.1.) Condominios

Sin duda el segmento del mercado que más ha evolucionado de 1984 a la fecha, ha sido el de los condominios, tanto el de los verticales como el de los horizontales, y en todos sus tipos, de interés social, medio y de lujo y en sus modalidades nuevo y convertido.

Dentro del Tipo medio y de lujo nuevo, destaca la forma que ahora se considera como casi única para construir y vender, la comunidad de propietarios o pre-venta con precio inicial y ajustes periódicos conforme a la variación de costos unitarios de construcción.

Este sistema tiene la ventaja de que el constructor - promotor cobra un tanto por ciento por su labor y traslada los costos a sus compradores y el impacto financiero durante la etapa de construcción no se siente que repercuta al consumidor final; una variante de este sistema es que el constructor promotor para no esperar a vender todos sus departamentos coloca algunos entre inversionistas, quienes protegen su capital contra la pérdida de poder adquisitivo y obtiene una utilidad al vender sus unidades cuando el inmueble está totalmente terminado y en funcionamiento. 5]

El mercado de los condominios verticales de lujo tuvo un pequeño paréntesis a raíz de los sismos de 1985, muchos de los propietarios que aún conservaban sus casas regresaron a ellas asustados, pero meses después volvieron a ocupar sus departamentos donde consideran tener mayor seguridad, comodidad, etc.

Dentro de los condominios convertidos la mayoría son de Tipo medio y popular y coexisten las copropiedades y los condominios, los primeros debido a las trabas que en algunas Delegaciones Políticas del Departamento del Distrito Federal, funcionarios, con no sé que objeto, interpretan los reglamentos a su conveniencia y terminan por aburrir al actual propietario, quien decide vender en copropiedad con las pocas, pero aún desventajas para los compradores. 5]

Fuente:

5] Documentos del VI Seminario "Sobre Desarrollo y Perspectivas de la Vivienda en México" Centro Impulsor de la Construcción y la Vivienda.- CIHAC (1987)

3.6.1.1.2) La Crisis en el Mercado de Vivienda Media y Residencial

El mercado habitacional de los sectores de ingresos - medios y altos no forma parte del problema estructural de la vivienda; aunque ha sido normalmente el más favorecido, es posible afirmar que la crisis económica lo ha afectado mucho.

Este mercado experimentó un auge extraordinario en el período 1978-1981, coincidente con el auge económico del país - en ese lapso; sin embargo, a partir de principios de 1982 comenzó a sufrir una seria contracción.

Las causas principales de ese deterioro son, el acelerado aumento del costo de la construcción, que se ha acentuado, la elevación de las tasas de interés y la reducción del poder adquisitivo de inversionistas, profesionistas y, en general, de sectores de la clase media.

El aumento de las tasas de interés ha producido un fuerte encarecimiento del crédito hipotecario que ha apoyado la construcción y circulación de este tipo de vivienda. (Cuadro y gráfica No. 20)

CUADRO No. 20

Casas de más de \$ 50 millones
(mill de pesos)

Año	Bosque de las Lomas	Pedregal	Polanco	Del Valle	San Jerónimo
1984	90	65	50	50	75
1985	130	90	70	64	85
1986	180	112	121	75	112
1987	245	168	188	92	90

Fuente: Lomelín Ausencio de Lomelín, S. A. (1987).

CASAS DE MAS DE \$ 50 MILL.

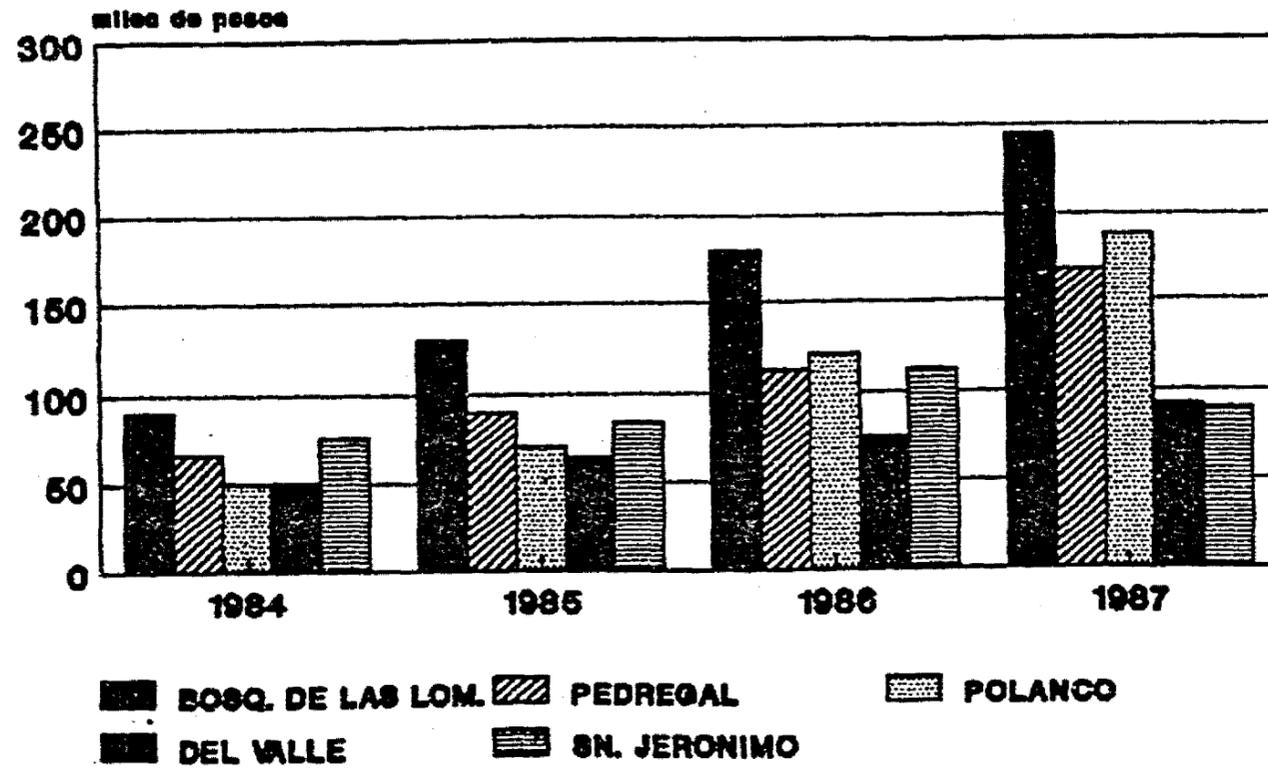


FIGURA No. 20

135-A

Como el costo financiero, es un factor fundamental - para adquirir una vivienda, ese encarecimiento ha incluido decisivamente en la contracción del mercado.

Los préstamos hipotecarios de tipo medio y residencial bajaron drásticamente y perdieron importancia en relación con - los créditos de interés social. La crisis del sector ha afectado, por un lado, a los compradores de esta vivienda (inversionistas y usuarios) y por otro, a los agentes, inmobiliarias participantes: promotores, constructores y vendedores.

Los promotores de este tipo de vivienda han tenido a orientarse hacia la promoción de viviendas de interés social que como se vió se ha mantenido hasta el presente en un nivel alto de producción.

Algunos promotores combinaron siempre dentro de su actividad los dos tipos de vivienda; a ellos les fué más fácil concentrarse en la que tenía mayores posibilidades.

En cambio, para aquéllos que promovían exclusivamente vivienda de tipo medio, la adaptación fué más difícil, aunque el proceso de cambio comenzó antes de la crisis.

Al parecer, la posibilidad de retener la propiedad - para no bajar los precios dependen, en cierta medida, del financiamiento de la construcción. Los propietarios que han construído con apoyo de un crédito bancario están obligados a vender - para poder hacer frente a sus obligaciones financieras, mientras que aquéllos que no dependen de ese financiamiento están en mejor

res condiciones para retener la propiedad.

En general puede afirmarse que las inversiones dentro de este mercado han bajado notablemente, y los capitales se han dirigido hacia otros sectores o se orientan teniendo en cuenta los altos rendimientos del mercado de dinero, que en la actualidad son superiores a cualquier promoción inmobiliaria.

3.6.1.1.3) Terrenos:

Los terrenos habitacionales en zonas populares el valor de 1984 fluctuaba alrededor de los \$ 3 mil en 1985 \$ 6 mil, \$ 12 mil en 1986 y \$ 22 mil en 1987; en zonas medias altas, como pueden ser Herradura, San Jerónimo y Tecamachalco, fluctuaron de \$ 10 mil en 1984 a \$ 15 mil en 1985, \$ 25 mil en 1986 y \$ 45 mil en 1987; por lo que hace a las zonas de lujo San Angel, Lomas de Chapultepec, variaron de \$ 30 mil en 1984, \$ 45 mil en 1985, \$ 85 mil en 1986, alcanzando un valor de \$120 mil en 1987. (Cuadro y gráfica No. 21).

Los terrenos departamentales en zonas de clase media-como pueden ser, la Colonia Roma, Condesa, Narvarte y Del Valle, van de \$ 30 mil en 1984, \$ 45 mil en 1985, \$ 65 mil en 1986 y \$ 90 mil en 1987; y en Colonias como Polanco y Anzures \$ 50 mil en 1984, \$ 90 mil en 1985, \$ 150 mil en 1986 y \$ 265 mil en 1987

6]

Fuente:

6] Lomelín Ausencio Lic. de Lomelín, S. A. (1987).

CUADRO No. 21Terrenos en la Ciudad de México

	(miles de pesos)			
	1984	1985	1986	1987
Habitacional	m2.	m2.	m2.	m2.
Popular	3	6	12	22
Media	10	15	25	45
Alta	30	45	85	120

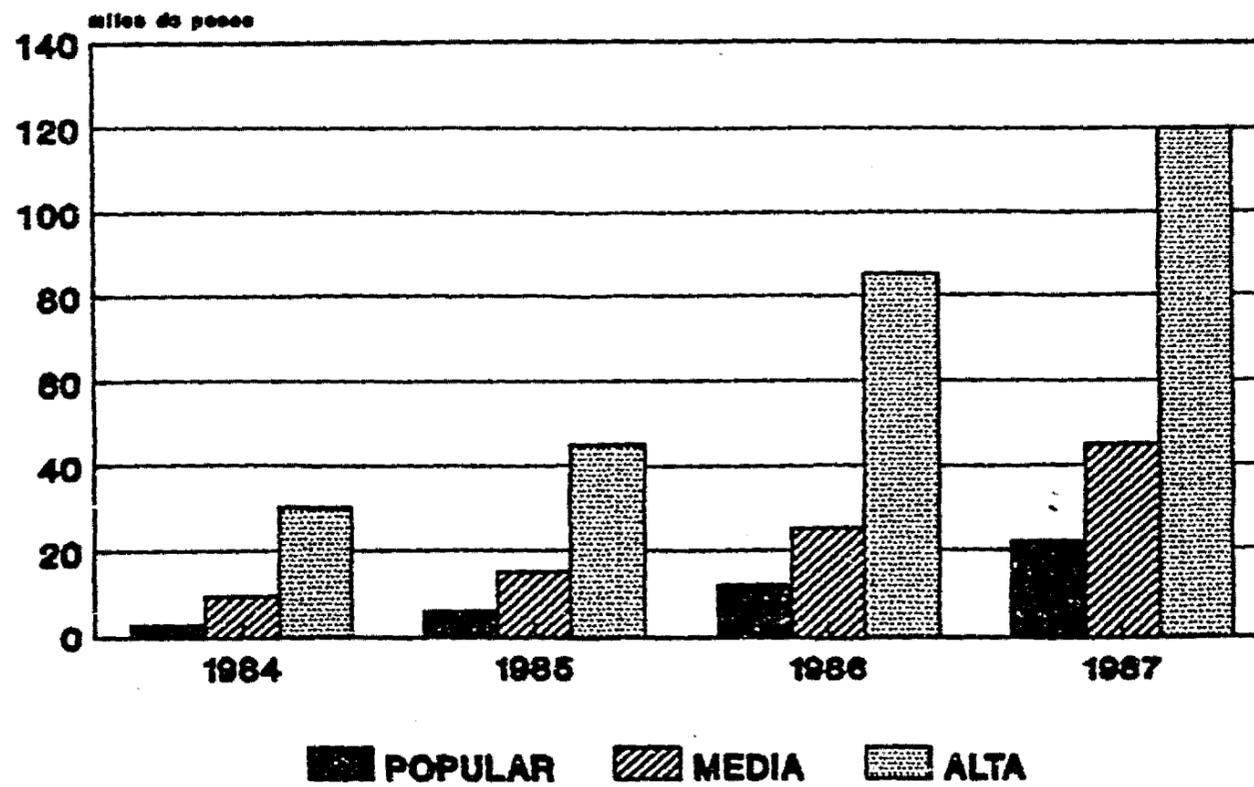
Fuente: Lomelín Ausencia Lic. de Lomelín, S. A. (1987).

CUADRO No. 22Condominios con menos de 100 m2.

	(millones de pesos)				
Año	Coyoacán	Narvarte	Polanco	Roma	Del Valle
1984	44	50	94	48	50
1985	85	85	150	80	105
1986	120	90	160	130	150
1987	215	175	205	145	185

Fuente: Lomelín Ausencia Lic. de Lomelín, S. A. (1987).

TERRENOS EN LA CD. DE MEXICO



habitantes

FIGURA No. 21

138-14

CONDOMINIOS MENOS DE 100 M2.

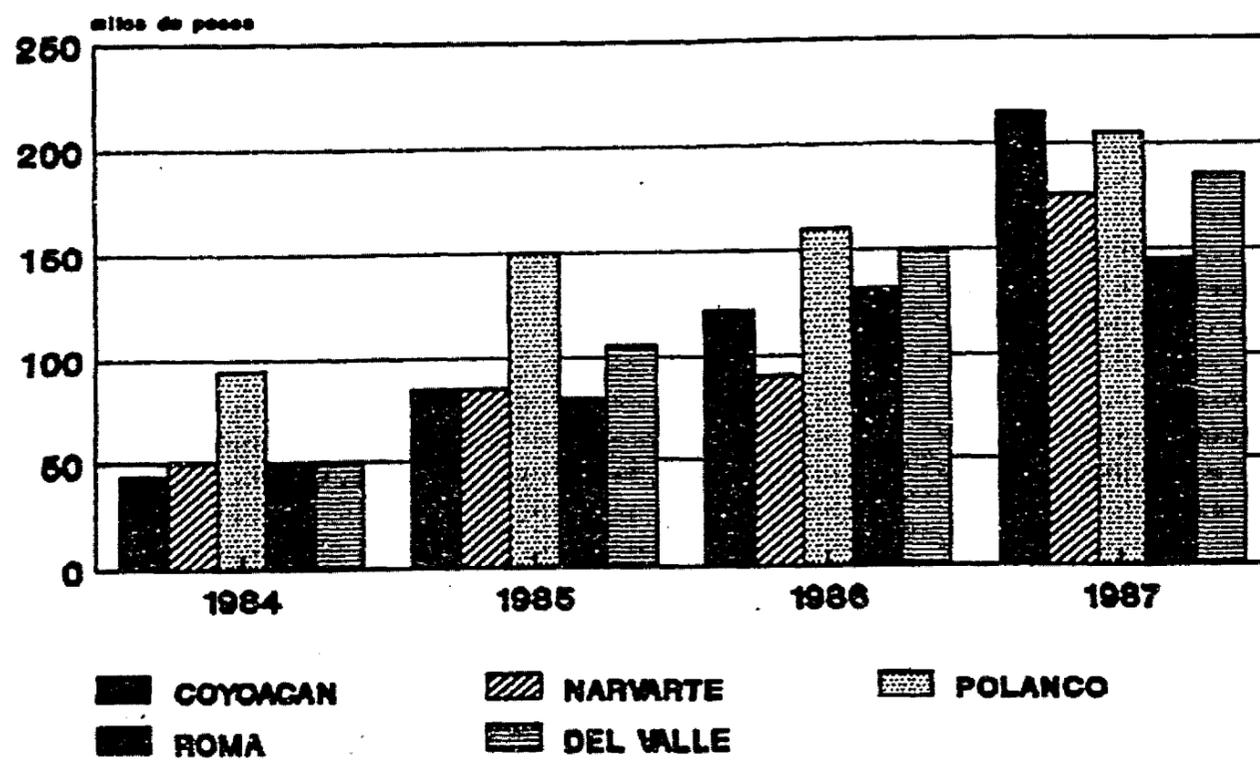


FIGURA No. 22

138-3

CUADRO No. 23Casas de menos de \$ 50 millones

(mills de pesos)

Año	Aguilas	Narvarte	Roma	Del Valle
1984	13	19	15	18
1985	28	30	28	25
1986	39	33	35	35
1987	49	35	40	49

Fuente: Lomelín Ausencia Lic. de Lomelín, S. A. (1987).

CUADRO No. 24Terrenos Habitacionales

(miles de pesos)

Año	Lomas	Pedregal	Roma	Del Valle	Coyoacán
1984	15	17	30	27	20
1985	19	26	45	43	30
1986	31	43	65	71	38
1987	40	80	69	91	53

Fuente: Lomelín Ausencia Lic. de Lomelín, S. A. (1987).

CASAS DE MENOS DE \$ 50 MILL.

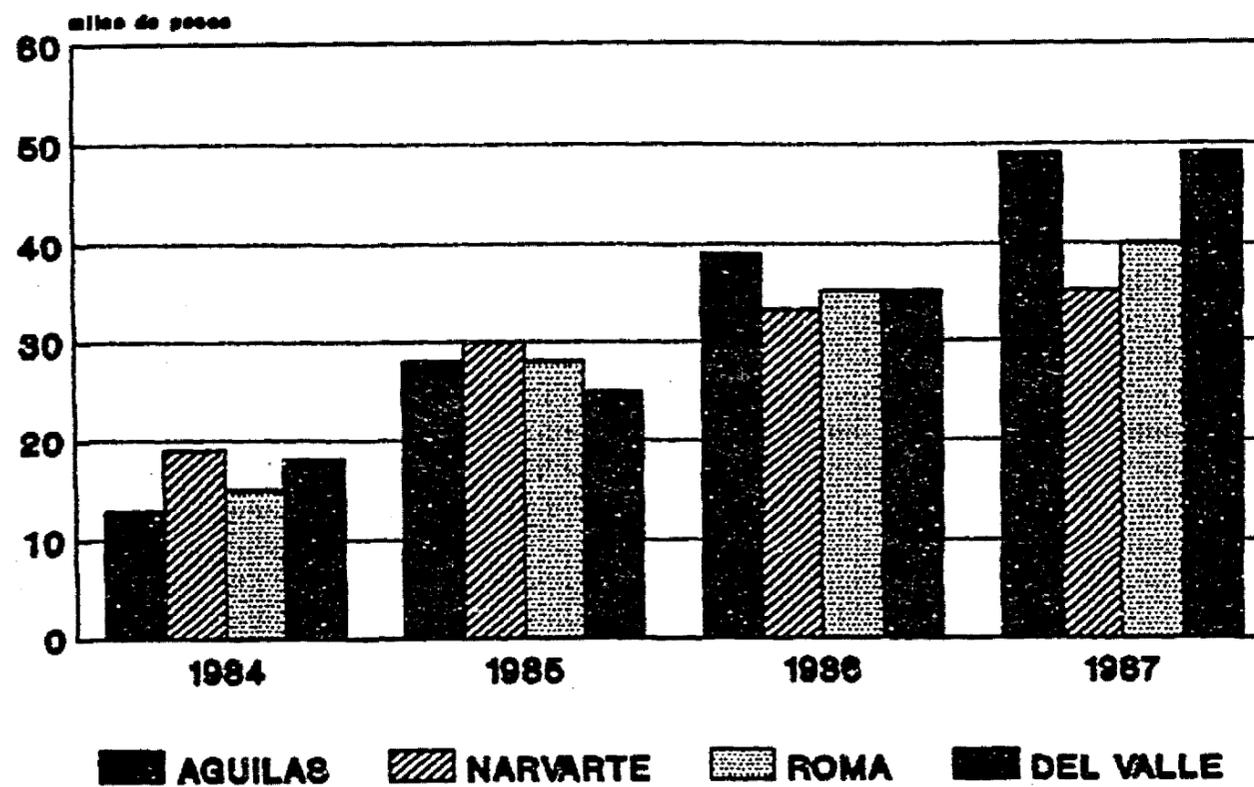


FIGURA No. 23

139-A

TERRENOS HABITACIONALES

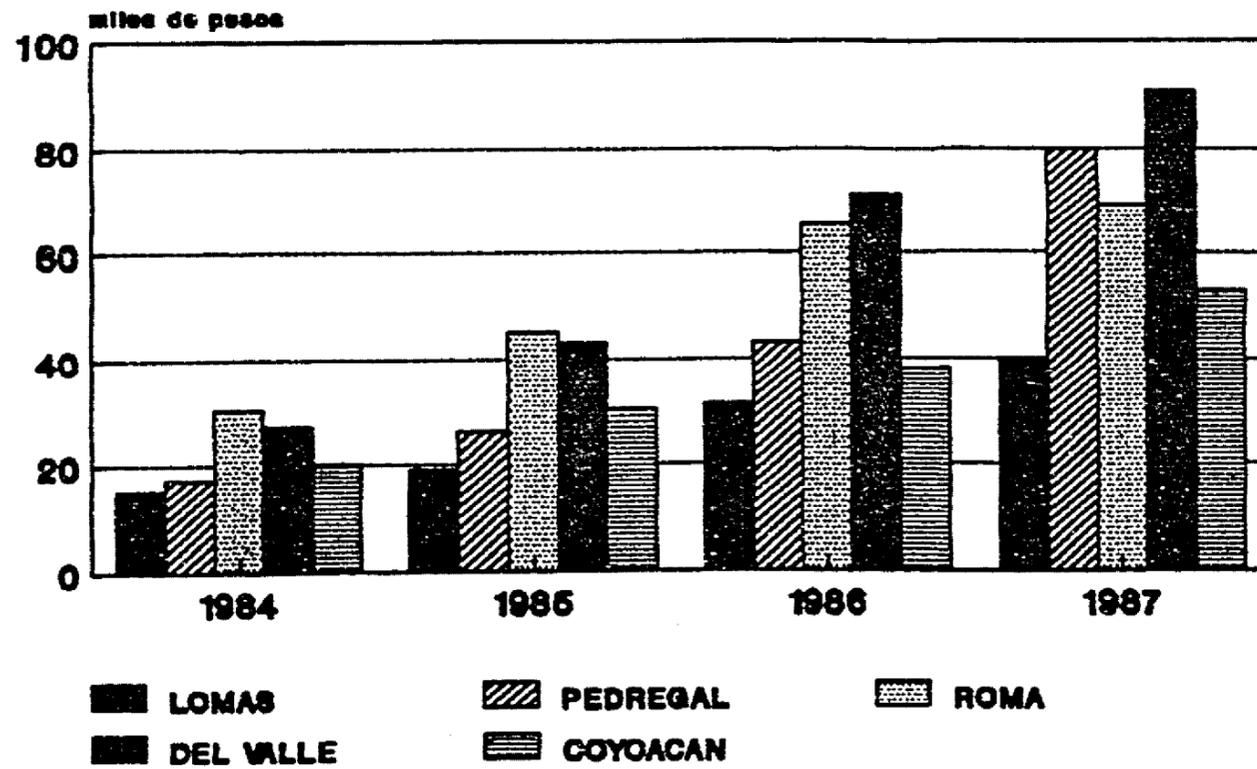


FIGURA No. 24

139-B

3.6.1.1.4) La Inflación y los Bienes raíces

Tradicionalmente los inmuebles son inversiones a media no y largo plazo. Como ejemplo se puede mencionar una casa, un departamento un terreno (cuadros y gráficas del 20 al 24). La protección que brinda un inmueble contra la inflación, no se da a través de un rendimiento líquido mensual, ya que este último de existir, sirve por lo general para pagar los gastos de mantenimiento, los impuestos y la administración propias del inmueble, concediendo que puede existir un pequeño remanente susceptible de ser capitalizado.

La verdadera protección de este tipo de inversiones se encuentra en la plusvalía, es decir, la ganancia obtenida por el inmueble durante un cierto período de tiempo, y sólo se puede comparar con los rendimientos obtenidos en una inversión o en instrumentos de renta fija a través de dicho período.

En época de inflación puede considerarse que el crecimiento del valor de los inmuebles, cuando no está influido por otros factores, va rezagado con respecto a dicha inflación en un término de dos a tres meses. Es decir un inmueble actualiza su valor en marzo, con respecto a la inflación que hubo hasta diciembre. En el momento en que ésta va a la baja la plusvalía del inmueble alcanza a la inflación acumulada.

Cuando la inflación es alta, la gente tiene menos renta disponible para inversión, se puede considerar que todo su ingreso es para consumo. En los momentos inmediatos posteriores

a una disminución de la misma, debido a la recesión que esto genera hay poca capacidad de ahorro, pero en la medida que la inflación se estabiliza y el gasto público y privado fluye, toda la economía comienza a tener ingreso disponible tanto para el consumo como para el ahorro y la formación de su patrimonio.

Al existir un excedente se genera una demanda de inmuebles y la plusvalía de éstos tiende a subir.

Sin embargo, no siempre se opta por los bienes raíces, ya que la inversión bancaria y bursátil, su principal competidor ofrece altas tasas de interés y crecimiento en los rendimientos, en comparación con las de los primeros así como liquidez en las operaciones. Tradicionalmente las operaciones en el mercado inmobiliario tienden a disminuir cuando suben las tasas de interés del sector bancario y bursátil y viceversa.

Hasta 1985 el mercado de bienes y raíces venía comportándose de una manera natural, es decir, había una oferta y una demanda equilibradas en casi todos los productos inmobiliarios, a excepción del mercado de oficinas.

En general podemos decir que el sismo no afectó de manera importante la actividad inmobiliaria de la ciudad en su conjunto, con excepción de las zonas colapsadas que se localizaron en la parte central de la ciudad.

Los cambios apreciados en el mercado inmobiliario se pueden resumir como sigue: en primer lugar los pent houses y los

departamentos de últimos niveles en edificios muy altos ya no son tan demandados, aun en zonas no colapsadas y hoy día, el comprador de casa o terreno prefiere no colindar con edificios. Los costos de construcción se incrementaron al entrar en vigor el nuevo reglamento y finalmente la calidad del subsuelo en donde esta localizado el inmueble aumenta en importancia con respecto al valor del mismo.

En relación al aspecto legislativo, no hubo necesidad de propiciar ninguna reforma que solucionara algún problema derivado por el sismo.

La actividad inmobiliaria en las zonas no colapsadas se normalizó a los seis meses de ocurrido el fenómeno.

Así transcurrieron dos años y en 1987 tuvo lugar la caída de la bolsa. En la semana santa de ese mismo año se rebasó la barrera psicológica de los 100.000 puntos, y de ahí el índice llegó hasta 375.000 puntos en octubre. Durante esta época, los inmuebles tuvieron una plusvalía mínima.

Poco antes del crack algunos inversionistas habían comenzado a obtener sus utilidades de bolsa, mismas que destinaron a la compra de bienes inmuebles, por lo que el mercado inmobiliario empezó a repuntar un poco. El valor de los inmuebles aumentó pero específicamente en zonas como Lomas, Pedregal, San Angel etc.

En la segunda quincena de octubre y primera de noviem-

bre de 1987, al ocurrir el crack de la bolsa, el valor de los inmuebles se mantuvo estable, no hubo ningún desplome y se observó un crecimiento constante en ellos.

A partir de mediados de noviembre y en forma ya notoria desde diciembre, los inmuebles comenzaron a tener una plusvalía muy importante hasta abril o mayo de 1988.

Podemos hablar de una plusvalía cercana al 100% durante esos seis o siete meses, la gente se dio cuenta en esos momentos que la inversión de bienes raíces era su mejor opción.

Durante el primer semestre de 1988 la paridad cambiaria se estabilizó a partir de la firma del inicio del pacto de solidaridad económica, lo cual generó una inversión importante en bienes raíces.

En el segundo semestre de 1988 se observó cierta estabilidad en el incremento de los precios de bienes inmuebles. - Ciertamente, su plusvalía era ya muy atractiva y aun superior, - a los rendimientos bancarios, a la bolsa y a los mismos dólares, pero ese crecimiento de los valores inmobiliarios, nunca rebasó las tasas que tuvieron en el primer semestre.

En 1989, esta actividad resintió los efectos de la recesión y del bajo gasto público. Esto se observó sino en una minusvalía, si en un estancamiento de los precios de bienes raíces.

Este estancamiento se dió entre marzo y abril de 1989,

sin embargo algunos propietarios siguieron con la inercia del crecimiento de los precios, ésto generó valores fuera de contexto y consecuentemente una baja en las ventas.

El año de 1989 podemos resumirlo como uno en el que los inmuebles no tuvieron una plusvalía espectacular y en el que los propietarios que de verdad querían vender, tuvieron que ajustar sus precios a la realidad del mercado.

3.7) Acción Habitacional (1982-1988). 7]

A partir de 1983 el Gobierno de la República incorpora definitivamente los programas habitacionales a la política social del Estado Mexicano. Es en ese período de (1982-1988) que se adoptan una serie de medidas de carácter legal, administrativo y financiero que consolidan la vivienda como factor más dinámico de la política social, entre los que destacan son:

- a) Se elevó a rango constitucional el derecho de toda familia mexicana a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.
- b) Creación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología confiriéndole, entre otras responsabilidades, la de normar y conducir la política nacional de vivienda.
- c) Se expidió la Ley Federal de la Vivienda que reglamenta la disposición constitucional correspondiente.

- d) Se aprobaron reformas y adiciones a las leyes: Federal de Reforma Agraria, General de bienes Nacionales y General de Asentamientos Humanos para dar sustento a una política integral de suelo.
- e) Se consolidaron los organismos y los programas estatales específicos.
- f) Se amplió gradualmente en el encaje legal que las sociedades nacionales de crédito destinan al financiamiento de vivienda del 3% al 6% en 1988.
- g) Se fortaleció el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, con mayores recursos y nuevas reglas de operación, lo que permitió triplicar su participación en los programas de vivienda, al pasar de 4.5% en 1983 al 12% en 1988.
- h) Se abrieron líneas de crédito y se definieron estímulos fiscales para fomentar la construcción de viviendas en venta.
- i) Con fondos públicos entre 1983 y 1988, se realizaron 5% más viviendas que en los seis años anteriores.
- j) Durante los últimos cuatro años, 84% de las acciones de vivienda se realizaron fuera de las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

El programa de vivienda para 1987 se realizó con una inversión de más de 2.4 billones de pesos, el programa incluyó otorgamiento de 350 mil créditos de vivienda: 180 mil para viviendas terminadas, 40 mil para viviendas progresivas, 80 mil lotes con servicios y pies de casa y 50 mil para acciones de mejoramiento sustancial. Esta inversión permitirá también, dejar en proceso de construcción 150 mil viviendas más durante 1988.

En congruencia con los propósitos de la descentralización 50% de las unidades se realizan en las 59 ciudades medias estratégicas del sistema urbano nacional, con especial énfasis - en las 22 determinadas como prioritarias, 35% en las localidades urbanas de menor tamaño y en el medio rural y el 15% restante en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

Asimismo el Programa contempló entre otras las siguientes decisiones institucionales para incrementar sus alcances;

- 1) La ampliación de la cobertura de los programas de vivienda, a sectores tradicionalmente excluidos de toda atención. Este es el caso, de la política de vivienda rural que define, por primera vez, fórmulas viables de apoyo crediticio a la población del campo, adecuadas a su situación jurídica, productiva y cultural.
- 2) La dotación suficiente y oportuna de tierra para -

vivienda mediante una política que atienda la necesidad ciertamente impostergable de regularización-jurídica de asentamientos inducidos o espontáneos - a los que sea técnica o económicamente factible - llevarles servicios, pero sobre todo la constitución de reservas territoriales y la redensificación de ciudades mediante el aprovechamiento de predios intraurbanos.

- 3) El impulso decidido a la simplificación administrativa de los procedimientos y trámites para la edificación, y titulación de la vivienda. La medida - busca el establecimiento de ventanillas únicas en los principales ayuntamientos y en las que los gobiernos federal y estatales delegan sus facultades en la materia. Si se toma en cuenta que en la actualidad el promedio nacional para edificar y adjudicar una vivienda es de más de un año y medio, cuando no debería ser mayor de ocho meses. De alcanzar este propósito, su ahorro podría ser hasta más de la mitad del costo de la vivienda.

De la producción de vivienda del sector público que - se presenta en el cuadro y gráfica No. 25 se puede concluir que la crisis económica ha afectado a los programas y políticas públicas de vivienda, al sector inmobiliario privado y a los asentamientos populares, lo cual se puede sintetizar de la siguiente manera:

- a) Los programas habitacionales del Estado se enfrentan a mayores dificultades para continuar aumentando su producción de acuerdo con el crecimiento de las necesidades de la población. Algunos organismos especializados han realizado modificaciones en sus financiamientos y promociones. Por ejemplo el FOVISSSTE llevo a cabo un nuevo programa de autoconstrucción, debido a las serias limitaciones de sus programas de vivienda terminadas.
- b) La vivienda de tipo medio y residencial ha resentido un fuerte efecto, debido a las altas tasas de interes y al gran encarecimiento del producto, afectando seriamente a los sectores medios y altos que la consumen, como a los agentes inmobiliarios implicados en el mercado de la vivienda.
- El sector inmobiliario implicado en vivienda de interes social ha perdido coyunturalmente, atractivo para la inversión ya que muchas prefieren canalizarla en áreas mas rentables. Otros empresarios han tratado de encontrar nuevas posibilidades dentro del mismo sector.
- c) Los estratos populares enfrentan grandes dificultades para disponer de la vivienda mínima necesaria y habitan asentamientos irregulares, han padecido un empeoramiento evidente en sus condiciones de vida. El desempleo, la disminución de los ingre

sos, la fuerte declinación de la auto-construcción el enorme aumento de los precios de los cuartos de alquiler, el traspaso de viviendas mejoradas por aquellas familias que no pueden continuar manteniéndolas, son algunos de los razgos con que se manifiesta la crisis en este sector social.

Adicionalmente a los programas de vivienda cabe destacar los programas de reconstrucción derivados de los sismos de septiembre de 1985.

CUADRO No. 25

Producción de Vivienda del sector Público.

1983 - 1988

(Unidades de Vivienda en Miles)

<u>Programa</u>	<u>Unidades de Vivienda</u>
Vivienda Terminada.	930 009
Vivienda Progresiva.	133 731
Lotes y Servicios	121 142
Mejoramiento de Vivienda.	186 149
Otros Créditos.	142 560
T o t a l: 1'513 591	

Fuente: Evaluación Sexenal D.D.F.- SEDUE, Colegio de Ingenieros Civiles. (1988).

3.7.1) Programa Renovación Habitacional Popular. 7]

Antecedentes.

Uno de los efectos más severos de los sismos de sep-

Fuente:

7] La Vivienda Comunitaria en México. Pags. 347 a 360 (INFONAVIT) (1988).

VIVIENDA DEL SECTOR PUBLICO

14/9-A

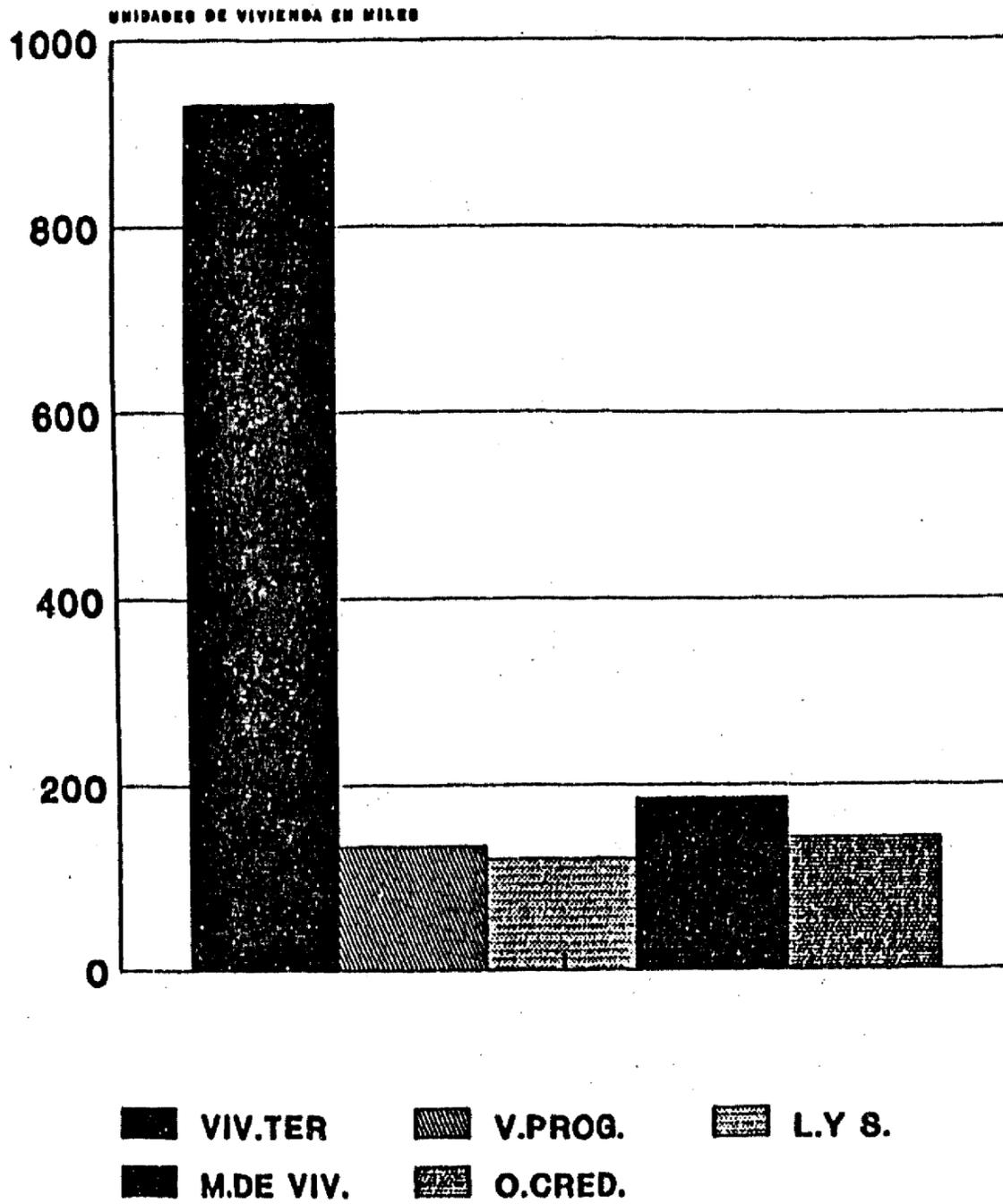


FIGURA No.25

tiembre de 1985, fué el daño que sufrieron las viviendas en el Centro de la Ciudad de México.

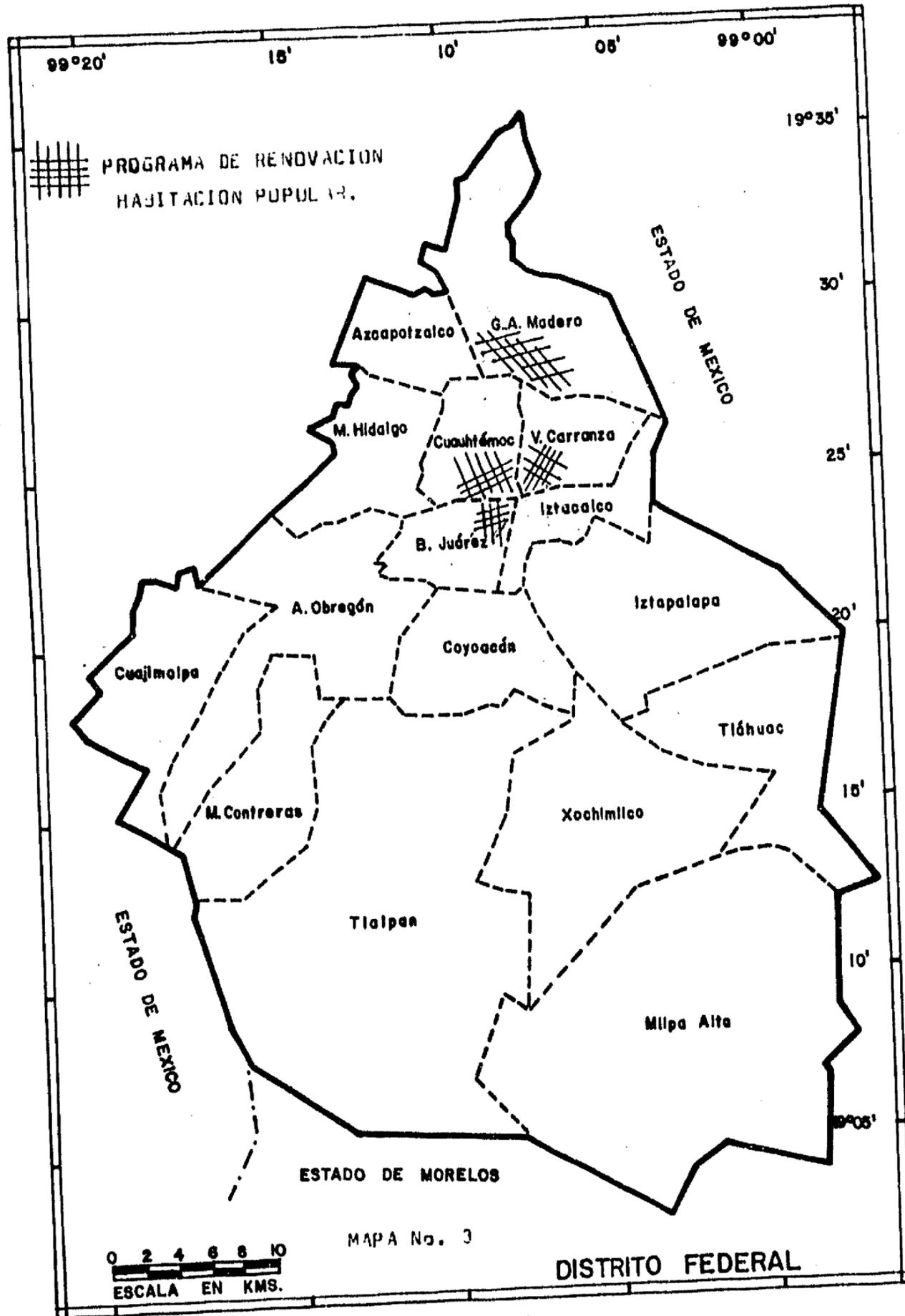
Los daños se concentraron en las Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero, zonas en las que habita un alto porcentaje de población de bajos ingresos de la ciudad, ocupando vivienda bajo régimen de renta congelada con alto índice de hacinamiento y deterioro. (Cuadro y gráfica No. 26 así como mapa No. 3)

Con el objeto de encauzar las tareas de reconstrucción ante estas circunstancias, el Gobierno Federal junto con el de la Ciudad formularon un programa para resolver de manera simultánea la problemática del uso del suelo y de la reconstrucción de vivienda.

El Ejecutivo Federal expidió, el 12 de octubre de 1985 el decreto por el cual se aprobaba el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular en el Distrito Federal y la creación de un Organismo Público Descentralizado de duración temporal encargado de ejecutarlo, para dar la atención a la población que habitaba 44 437 viviendas dañadas por los sismos en predios expropiados.

Los trabajos del Organismo se llevaron a cabo dentro de un marco de concertación social. Todos los agentes de la reconstrucción; damnificados, gobierno, fundaciones humanitarias, universidades, grupos técnicos, colegios y cámaras de profesionistas participaron democráticamente dentro del proceso. El 13-

150-4



de mayo de 1986 se firmó el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción en el que participaron 106 agrupaciones - distintas. En ese convenio se establecieron las bases políticas, técnicas, sociales y financieras para los trabajos de reconstrucción.

Las bases acordadas fueron:

- 1) Reconstrucción en la misma ubicación de las viviendas afectadas y para los moradores originales de cada predio.
- 2) Construir vivienda provisional segura y confortable en lugares cercanos a la habitación original. Para las familias que así lo desearon se ofreció una ayuda económica para que fueran a vivir con parientes o amigos, durante el desarrollo de las obras.
- 3) Construir viviendas nuevas sobre 40 m². comprendiendo sala-comedor, dos recamaras, baño, cocineta y espacio para lavado de ropa, (el doble del área promedio antes del sismo). En reparaciones o rehabilitaciones el área nunca sería menor.
- 4) Los beneficiarios del programa pagarán el costo directo de las obras, con condiciones de crédito similares a la de otros programas de vivienda popular.
- 5) La organización de usuarios que así lo quisieran -

podría presentar proyectos alternativos siempre y cuando se ajustaran a las normas del convenio y a los reglamentos de construcción.

- 6) Dentro de los rangos aceptables de costo y facilidades de uso se rehabilitarían los edificios de valor histórico y arquitectónico que estaban habitados y fueron afectados por los sismos.

Así, las familias que antes del sismo eran inquilinos, se convirtieron en propietarios al recibir sus viviendas bajo régimen de condominio vecinal, escriturados por el Organismo sin costo alguno.

Para operar el Organismo se organizó entre áreas básicas: Social, Técnica y Financiera cuyas estrategias y metas fueron:

Estrategía Social.

Para poder atender de manera eficaz a los beneficiarios el Organismo operó con 14 módulos sociales coordinados por el área central. Dichos módulos tuvieron a su cargo la ratificación cotidiana con los beneficiarios de los acuerdos del Convenio de Concertación.

Las etapas del proceso fueron las siguientes:

- 1) Expropiación. - El primer paso para garantizar el desarrollo del programa se dió el 11 de octubre de 1985 al expropiarse, de acuerdo a las previsiones-

legales correspondientes, los predios de las viviendas afectadas.

2) Certificados Personales de Derecho.- Una vez verificados el padrón de beneficiarios con la participación de los vecinos, a cada una de las familias que habitaban los inmuebles expropiados se les otorgó un certificado que garantizaba su participación en el programa.

3) Firma de Contratos y Proyectos. Tras la concertación democrática, se firmaron con cada familia contratos de compra-venta en los que se especificaban las obligaciones y derechos de cada contratante.

4) Alojamiento Provisional.- De las viviendas que quedaron completamente inutilizadas después de los sismos, aproximadamente cuatro mil familias comenzaron a vivir en la vía pública a partir del 19 de septiembre de 1985.

Sin embargo, a medida que la reconstrucción avanzó se hizo necesario que las familias restantes desalojaran las viviendas, trasladándose a campamentos de vivienda provisional o a casas de parientes o amigos.

En la etapa más intensa, del programa 41 952 familias vivían fuera de los predios; 22 283 en vivienda provisio-

nal y 19 892 con ayuda de renta. Se construyeron más de cuatrocientos campamentos en calles, jardines, estacionamientos y lotes baldíos. Cada vivienda de 18 m², construida con lámina galvanizada, contó con energía eléctrica y con módulos sanitarios y de cocina por cada 20 viviendas, además con gas y agua caliente.

Los campamentos estaban circundados con malla metálica y protección de concreto contra accidentes viales, con vigilancia policiaca y brigadas de trabajadores sociales y médicos para la atención de la población.

- 5) Adjudicación y Escrituración.- Al término de las obras los beneficiarios del programa recibieron las nuevas viviendas mediante un acta de entrega en donde se hizo constar cualquier defecto de construcción para que se procediera a repararlo. Adicionalmente, Renovación Habitacional Popular, mantuvo un equipo de trabajo para resolver cualquier problema constructivo.

Estrategía Técnica.

Las soluciones técnicas y constructivas utilizadas por el Programa de Renovación Habitacional Popular, para la construcción y rehabilitación de las viviendas se diseñaron a partir del reconocimiento de la magnitud de la obra, los costos de los plazos de ejecución, la dispersión en predios no contiguos sobre un área de 49 km². y la necesaria participación de la comunidad.

Las obras se iniciaron en su fase intensa en abril de 1986 y se concluyeron en mayo de 1987. En trece meses se demolieron y construyeron nuevamente 39 790 viviendas (más la construcción de 2.300 viviendas prefabricadas); se repararon y rehabilitaron 4 210 más y se reconstruyeron otras 2 500 viviendas en aproximadamente 200 edificios catalogados como monumentos históricos. En esta labor participaron 1 350 empresas privadas de las cuales 800 fueron constructoras, 70 supervisoras, 200 proveedores y 280 prestadores de servicios de estudios y proyectos. La gran mayoría de estas empresas son de tamaño pequeño y mediano.

De manera específica la estrategia técnica para la reconstrucción se compuso de las siguientes acciones:

- 1) Dictaminación de Daños. - A partir de la expropiación se procedió a realizar una evaluación del estado de los inmuebles, con el objeto de poder cuantificar el problema y decidir cuales edificios de moler y cuales reparar.
- 2) Prototipos de Vivienda. - La reconstrucción planteó un problema técnico. Se requería encontrar la manera de sistematizar el proceso de proyecto, construcción y administración de las obras y al mismo tiempo atender a la diversidad de predios en términos de su tamaño, proporción y número de familias que lo habitaban.
- 3) Programa de Obra. - El programa de obra hubo de -

compactarse, para iniciarlo masivamente. En muchos casos esta iniciación dependió de que los damnificados hubieran acordado con el Organismo las condiciones del proyecto. El proceso constructivo se caracterizó por una gran intensidad de trabajo.

- 4) Seguridad.- Para garantizar la seguridad de las estructuras, se tomaron medidas que no sólo aplicaron el reglamento de construcciones de emergencia expedido un mes después de los sismos, sino que lo superaron.

El número máximo de niveles de las nuevas construcciones fué de tres. Se hicieron estudios de mecánica de suelos por cada predio para determinar las condiciones específicas del subsuelo, que en estas zonas es de baja resistencia, alta compresibilidad y con la presencia de agua muy cercana a la superficie. Se mejoraron las condiciones del suelo con excavaciones y rellenos, ligeros y pesados, que lo estabilizaron.

- 5) Monumentos Históricos.- En estos inmuebles se trataba de mantener el uso habitacional en condiciones adecuadas, al mismo tiempo que se rehabilitaban la estructura y los servicios sin detrimento de su valor arquitectónico.

- 6) Imagen Urbana.- Las obras de reconstrucción están-

localizadas en el perímetro y área circundantes - al Centro Histórico de la Ciudad de México. En función de ello y de la gran presencia que, por su número, tienen las obras de Renovación Habitacional Popular se decidió que aunque el diseño fuera a base de prototipos, se tuviera especial cuidado en adecuar sobre todo las fachadas exteriores a las condiciones físicas y visuales del entorno.

Estrategia Financiera.

El programa de reconstrucción requirió de la movilización de un volumen muy importante de recursos económicos. - Ello implicó la presupuestación de las inversiones necesarias - la búsqueda de fuentes de financiamiento, el diseño de esquemas de crédito accesible a los beneficiarios y de mecanismos de recuperación.

- 1) Presupuesto. El presupuesto de Renovación Habitacional Popular, se integró a partir de la definición de los tipos de obra y su programación en el tiempo, con el objeto de prever el impacto inflacionario. Se evaluaron tanto los costos directos como los indirectos, que en este caso son importantes, puesto que incluyeron, además de los indirectos normales de un programa de vivienda, el costo de demolición, vivienda provisional y ayuda para renta entre otros conceptos.

2) Fuente de Recursos.- Desde los días inmediatos a los sismos las autoridades presupuestarias decidieron financiar parte de la reconstrucción con recursos externos provenientes del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento. De esta manera se evaluó la mejor manera de mezclar los recursos fiscales disponibles con crédito, llegándose a la conclusión de que, lo procedente en términos de la capacidad de pago de los beneficiarios y de las reglas del propio Banco Mundial, era pagar con crédito de obra directa (57% del total) y aplicar los recursos fiscales a los gastos denominados no elegibles (Estudios y Proyectos, Demolición, Supervisión de Obra, etc.).

3) Crédito a Beneficiarios.- Dentro de las políticas sociales del Gobierno Mexicano se estableció un sistema de subsidios controlados para la vivienda de las familias de escasos recursos. Para los beneficiarios del programa de Reconstrucción Habitacional Popular, se buscó un esquema justo de crédito equiparable a las condiciones con que se ofrece vivienda a grupos similares en otras ciudades.

Los precios que se establecieron fueron de 3.21 millones para vivienda nueva \$2.47 millones para la rehabilitación y \$1.28 millones para las reparaciones menores.

CUADRO No. 26
PROGRAMA DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

TIPO DE PROGRAMA	PROGRAMA ORIGINAL	PROGRAMA AMPLIADO
Reparación Menor	4 486	490
Rehabilitación	11 649	6 220
Reconstrucción y Vivienda Nueva	28 302	39 790
SUB-TOTAL:	44 437	46 500
Vivienda Prefabricada	--	2 300
T O T A L :	44 437	48 800

Fuente: Programa de Renovación Habitacional (SEDUE-DDF)

Colegio de Ingenieros Civiles de México (Octubre de 1988).

RENOVACION HABITACIONAL

159-A

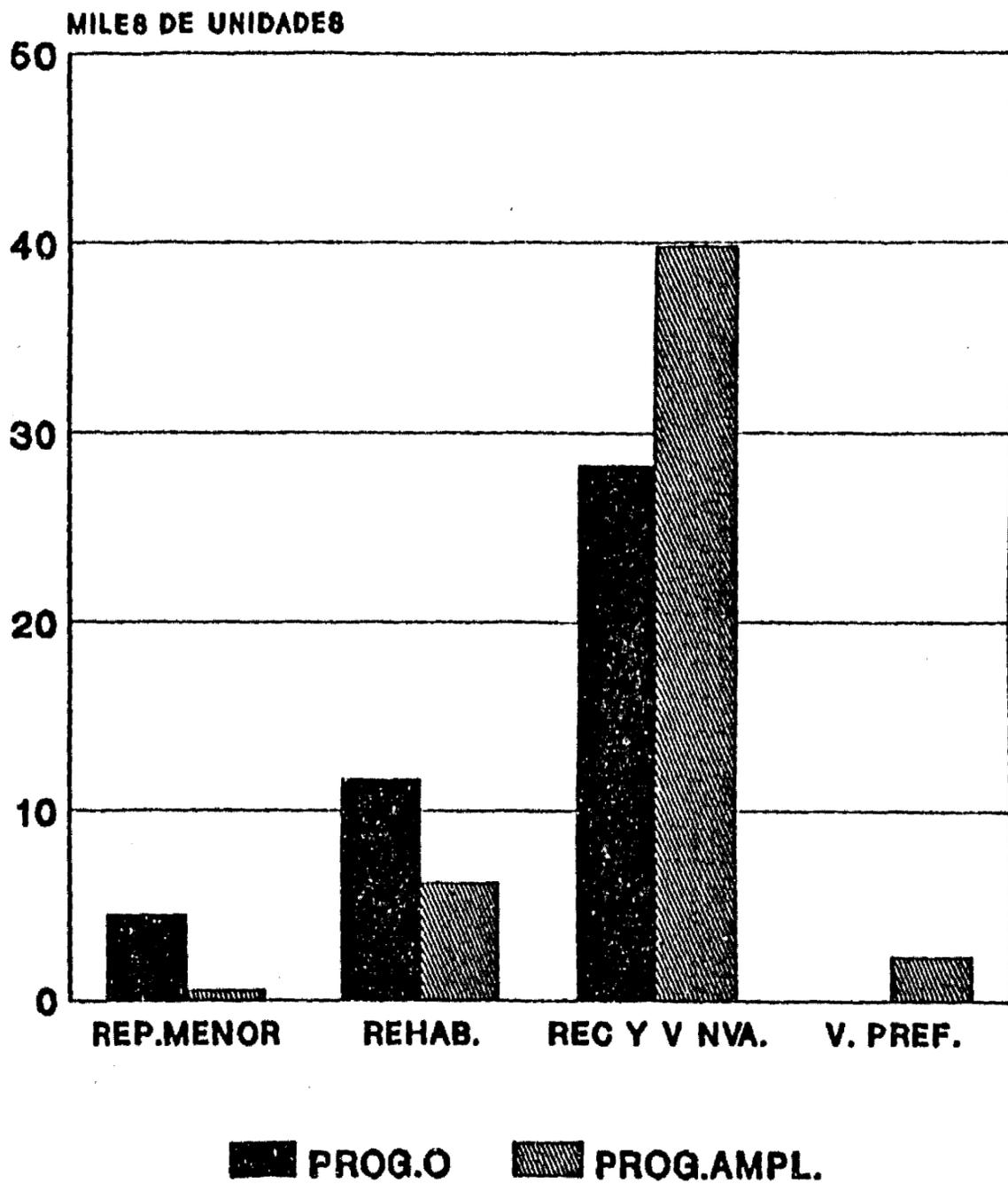


FIGURA No.26

El pago representaba del 20 al 30% de un salario - mínimo mensual de acuerdo al tipo de programa. Los tiempos esperados de amortización van de 5.5 a 8.5 años. Los recursos recuperados serán destinados, a través del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, para la construcción de la vivienda popular en el resto del país.

3.7.2) Programa de Reconstrucción.

Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular. 7]

Ante la complejidad que representaba el problema - de la vivienda de los habitantes de vecindades o construcciones viejas ubicadas en la zona centro de la Ciudad de México, y que fueron dañadas por los sismos del mes de septiembre de 1985, el 14 de octubre del mismo año el Ejecutivo Federal aprobó la creación del programa y constitución del organismo público descentralizado, denominado Renovación Habitacional Popular.

La responsabilidad del programa quedó a cargo del Departamento del Distrito Federal y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

El propósito del Programa fué la construcción de - 46500 viviendas y accesorias, y pasaron a ser propiedad de igual número de familias. Para ello se conto con la base que proporcionaron los decretos presidenciales que expropiaron los 3 569 pre-

Fuente:

7] La Vivienda Comunitaria en México. Pags. 347 a 360 (INFONAVIT) 1988.

dios en los que el programa ejecutó sus acciones.

La concertación social y la participación comunitaria fueron la premisa fundamental que definió la estrategia de operación del organismo durante todo el desarrollo del programa.

Para enfrentar los compromisos asumidos por el organismo y encauzar la participación de la comunidad en los procesos de reconstrucción; el 7 de mayo de 1986, se firmó el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular.

Mediante este procedimiento se logró convenir la - firma de contratos de compra-venta, las condiciones crediticias y los mecanismos de participación. Interviniendo por parte del Gobierno Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el Departamento del Distrito Federal y Renovación Habitacional-Popular y la Sociedad, 52 organizaciones de damnificados, 8 grupos técnicos de apoyo, 8 colegios y cámaras y 11 fundaciones y asociaciones civiles.

La población beneficiada participó en la elección de sus representantes en el Consejo de Renovación, integración de expedientes para certificados de derechos, verificación del derecho a la vivienda de vecinos, aprobación de dictámenes y - proyectos, elaboración de proyectos especiales, asignación de viviendas y obras de auto-construcción, entre otras actividades.

Para atender a las 46 500 familias fué necesario - reconstruir o edificar nuevamente 39 000 viviendas, rehabilitar 6 700 y hacerle reparaciones menores a 800 viviendas, adicionalmente se construyeron 2300 viviendas prefabricadas.

3.7.2.1) Programa de Reconstrucción de Tlatelolco.

El programa inició su operación el 14 de marzo de 1986, destacando la participación de la comunidad de cada uno de los edificios en la revisión de los dictámenes y proyectos, así como en las decisiones sobre el suelo que sería desocupado - el que las acciones de reconstrucción no estarían sujetas al - cambio de régimen de propiedad, y el que los costos de la reconstrucción serían absorbidos íntegramente por los seguros correspondientes y los recursos fiscales previstos y aprobados por el H. Congreso de la Unión dentro del presupuesto de reconstrucción. Se creó a su vez un organismo encargado de la ejecución de las obras y una Comisión Técnica Asesora de la más alta calificación profesional.

El programa de obra contempla la reparación de acabados de 6 346 departamentos, la reparación estructural de 4214 - la demolición de 730 correspondientes a 8 edificios y de 274 que pertenecen a 9 edificios en que se reducirán los niveles así - como 189 locales comerciales y 1893 cuartos de servicio.

Se desocuparon 4 413 departamentos en 37 edificios hubo 161 mudanzas internas y 531 externas, se dió reubicación - temporal a 456 familias y ayuda de renta a otras 850.

Con estas acciones se prevé la recuperación de -
10 560 departamentos con lo que se beneficiarán igual número de
familias, además de 1893 cuartos de servicio, lo que totaliza -
12 453 familias a beneficiar.

3.7.2.2.) Programa Emergente de Vivienda Fase I. 7]

Inició sus operaciones el 1° de octubre de 1985. -
Quedó bajo la responsabilidad del Departamento del Distrito Fe-
deral y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contó -
con la participación del FOVISSSTE, INFONAVIT, FOVI/BANCA NACIO
NAL, AURIS, PEMEX, CFE, e ISSFAM, principalmente. (Cuadro y grá
fica No. 27)

Su objetivo fundamental fué restituir la vivienda-
dañada mediante la integración de un inventario disponible de -
14 146 inmuebles, producto de la suspensión temporal de la asig
nación de viviendas y otorgamientos de crédito a los beneficia
rios de los programas normales.

Los criterios de atención contemplaron el registro
de una solicitud por hogar afectado independientemente de su -
composición familiar, y se estableció que la situación legal de
posesión de los inmuebles no fuese obstáculo para realizar la -
atención. Lo fundamental fué verificar que los solicitantes re
sidieran en la vivienda en el momento del desastre.

Los apoyos ofrecidos por el programa consideraron-
las características socioeconómicas y la adscripción laboral de

la población, así como el grado de daño del inmueble.

De esta manera se adjudicó vivienda a aquellos damnificados que fuesen derecho habientes de los institutos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE), en tanto que, a la población no derecho habiente, se le ofrecieron las diversas opciones de financiamiento disponibles en FOVI/BANCA NACIONAL. En el caso de los inmuebles que registraron daños menores se optó por ofrecer créditos para la reparación de las viviendas a través de estos mismos organismos.

Para atender a damnificados pensionados o jubilados que contaban con recursos suficientes para adquirir un inmueble, se otorgaron viviendas en arrendamiento o bien, se estableció el mecanismo de solidaridad familiar, mediante el cual una parte de los pagos de amortización fuese cubierta por otro miembro familiar.

Durante 1986 se recibieron un total de 5 482 solicitudes que sumadas a los 17 387 registradas en 1985, totalizaron 22 869. De éstas, se beneficiaron por este programa a 16332 de las 6 792 solicitudes restantes, cerca de 2 000 se atendieron por Renovación Habitacional Popular al expropiarse los predios dañados, otras 1956 por Organismos no Gubernamentales y el resto por el Programa de Vivienda FASE II.

Como apoyo adicional a las familias beneficiadas - la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Departamento del Distrito Federal, establecieron convenios de colaboración -

con instituciones y gremios profesionales, a fin de reducir las erogaciones en el proceso de adjudicación de vivienda.

El Departamento del Distrito Federal y el Gobierno del Estado de México, determinaron exentar los impuestos y derechos estatales en la adquisición de las viviendas para los damnificados en tanto que, los Colegios de Notarios de la Ciudad de México y del Estado de México acordaron escriturar gratuitamente éstos inmuebles.

Por último la Banca Nacionalizada eliminó el enganche en la adquisición de las viviendas financiadas por ella.

Programa Emergente de Vivienda

Fase I

(Cuadro No. 27)

<u>Organismos</u>	<u>Viviendas</u>	<u>Créditos</u>	<u>Total</u>
Infonavit	3 352	455	3 807
Fovissste	2 715	6 709	9 424
Fovi-Banca	1 512	113	1 625
Auris	807	--	807
Pemex	193	113	306
C.F.E.	--	94	94
ISSFAM	13	13	13
Otros	216	256	256

Fuente: Evaluación Sexenal sobre Vivienda C.I.C.M.
Octubre 1988.

3.7.2.3) Programa Emergente de Vivienda Fase II. 7]

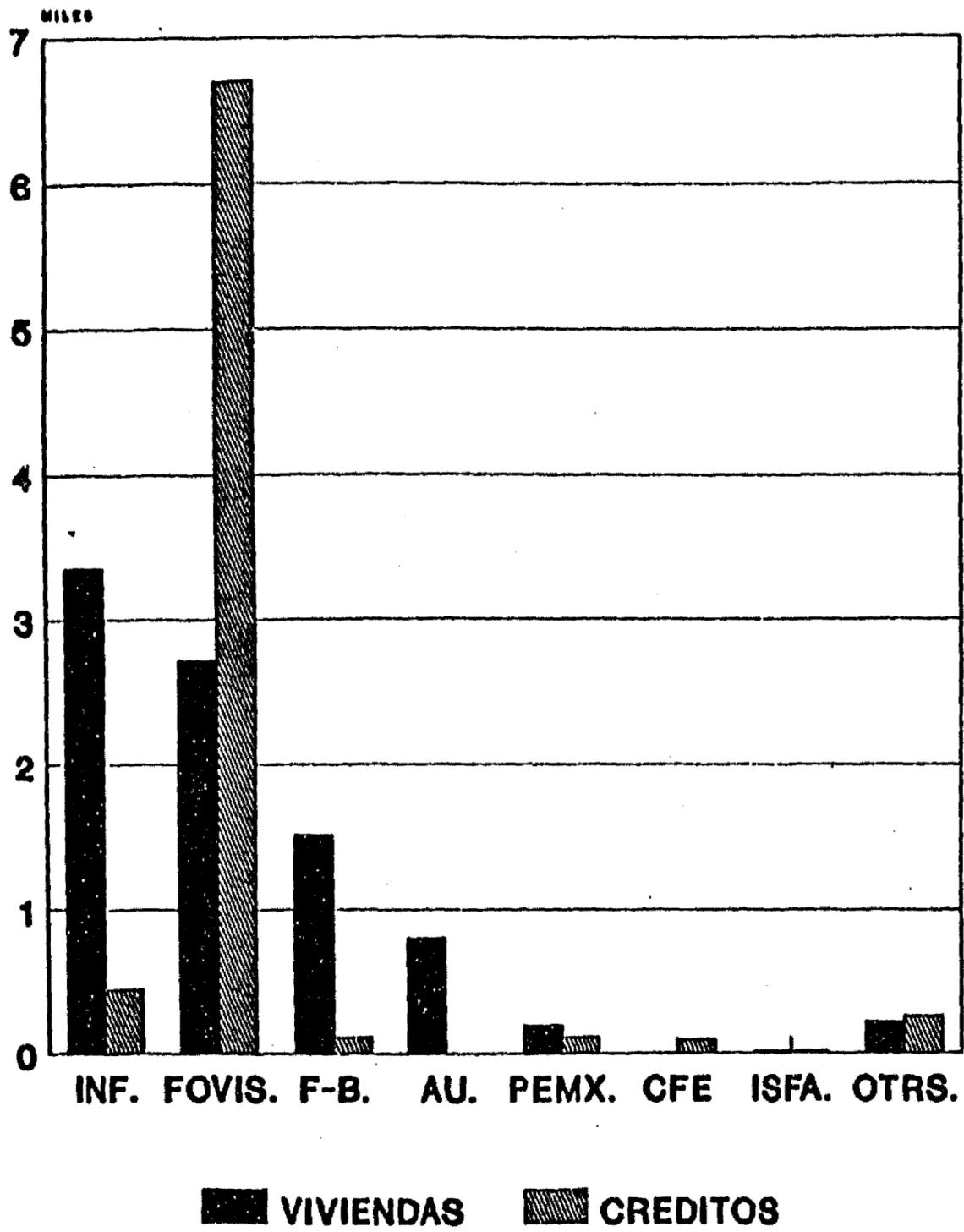
Las dos instituciones coordinadoras de los trabajos de reconstrucción, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y

Fuente:

7] La Vivienda Comunitaria en México. Pags. 347 a 360 (INFONAVIT) 1988.

PROGRAMA DE VIVIENDA EMERGENTE

165-4



MAR I.

FIGURA No.27

Departamento del Distrito Federal, convinieron en llevar a cabo un segundo esfuerzo para atender a aquellas personas de escasos recursos que continúan habitando en inmuebles gravemente afectados por los sismos de 1985, tanto en colonias populares de la zona centro, como en las denominadas de clase media. (Cuadro y gráfica No. 28).

Para este efecto, la última semana del mes de julio de 1986, quedó instalada una Comisión Coordinadora de la Segunda Fase del Programa Emergente de Vivienda, encargada de definir las políticas generales de adquisición de inmuebles y proyectos de reconstrucción, así como de la participación de los organismos gubernamentales que de manera importante contribuirán a la realización de este programa.

De esta manera, el Programa inició sus operaciones en agosto de 1986, para otorgar financiamiento a grupos organizados de arrendatarios, cuyos inmuebles fueron severamente dañados por los sismos y desean repararlos y adquirirlos en propiedad.

La ejecución directa del Programa en sus aspectos sociales, técnicos, crediticios, quedó a cargo de un órgano especial, dependiente de FONHAPO, institución que administra la mayor parte de los recursos de crédito externo con que cuenta el Gobierno Mexicano para llevar a cabo los trabajos de reconstrucción de vivienda.

Esta etapa contempla atender las necesidades de vivienda de un total de 15 940 familias, para las cuales se aprobaron en 1986, 9 574 créditos; 5 135 para vivienda nueva, y 4 439 para rehabilitación, además de 540 accesorias.

CUADRO No. 28
Programa de Vivienda Fase II

D.D.F. - SEDUE

<u>Tipo de Obra</u>	<u>Predios</u>	<u>Acciones</u>
Vivienda Nueva.	316	11 491
Vivienda Rehabilitada	52	1 179
Meta.	368	12 670
Avance del Programa	93%	--

Sin embargo, a más de 3 años de los sismos de la Ciudad de México, aún habitan en campamentos más de 500 familias de ocho colonias, debido al retraso en las obras por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y del Fondo para la Habitación Popular, denuncia la Unión de Vecinos Damnificados del Distrito Federal.

Los créditos otorgados hasta el momento, así como el avance de las obras lleva un 75%; porcentaje que no ha aumentado desde octubre de 1988 a febrero de 1989, ya que con el cambio de Gobierno se paralizó todo trámite.

El problema no sólo se presenta en la terminación de las obras ya iniciadas, sino que en algunos casos, dichas obras apenas se encuentran en proyecto y no son convocadas aún a concurso.

Las colonias que se encuentran con estos problemas son entre otras la Roma, Doctores, Santa María la Ribera, Buenos Aires, Obrera, Alamos, Narvarte y Tránsito, éstas se encuentran dentro del Programa de Vivienda Fase II.

PROGRAMA DE VIVIENDA

167-A

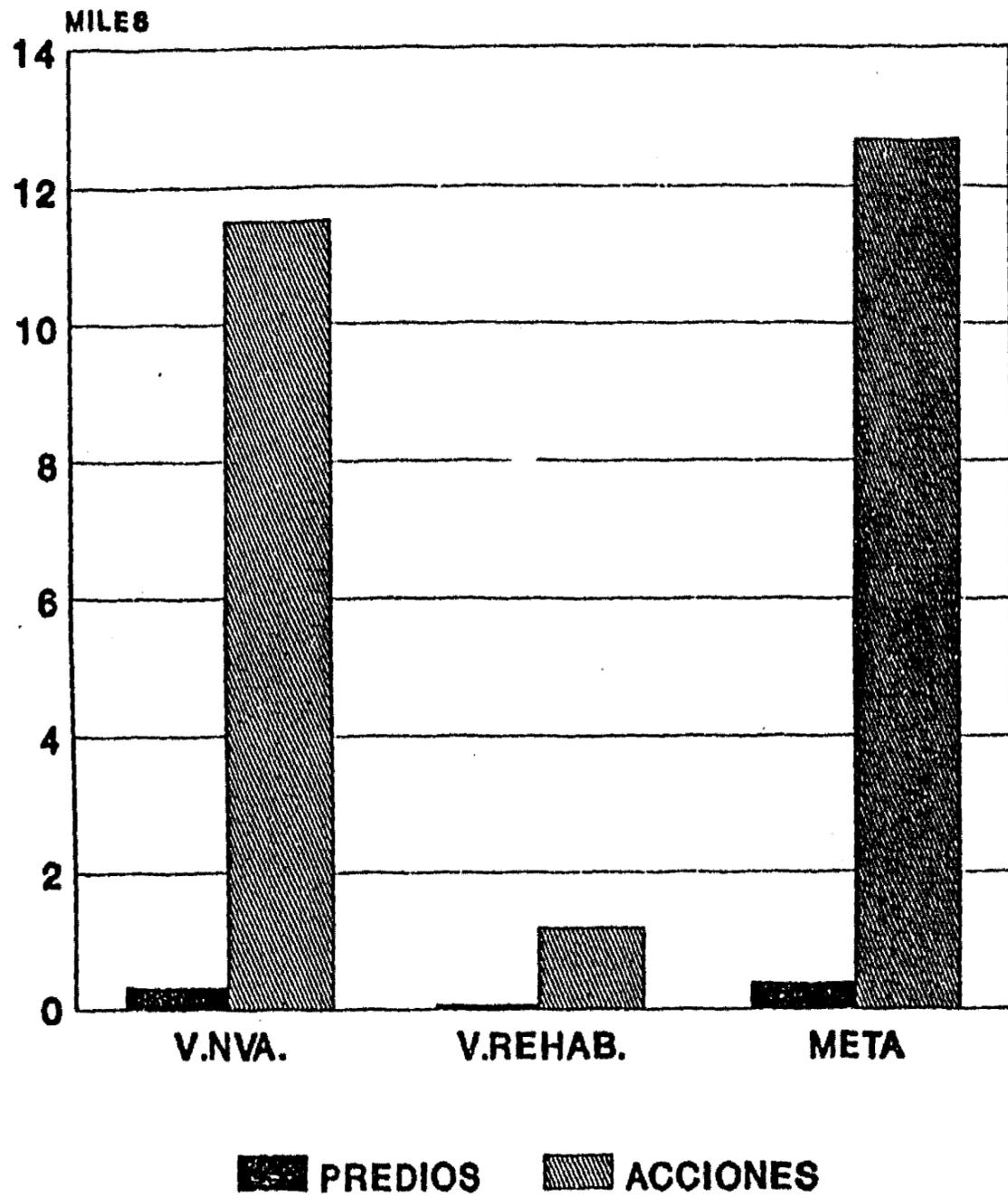


FIGURA No. 28

FASE II

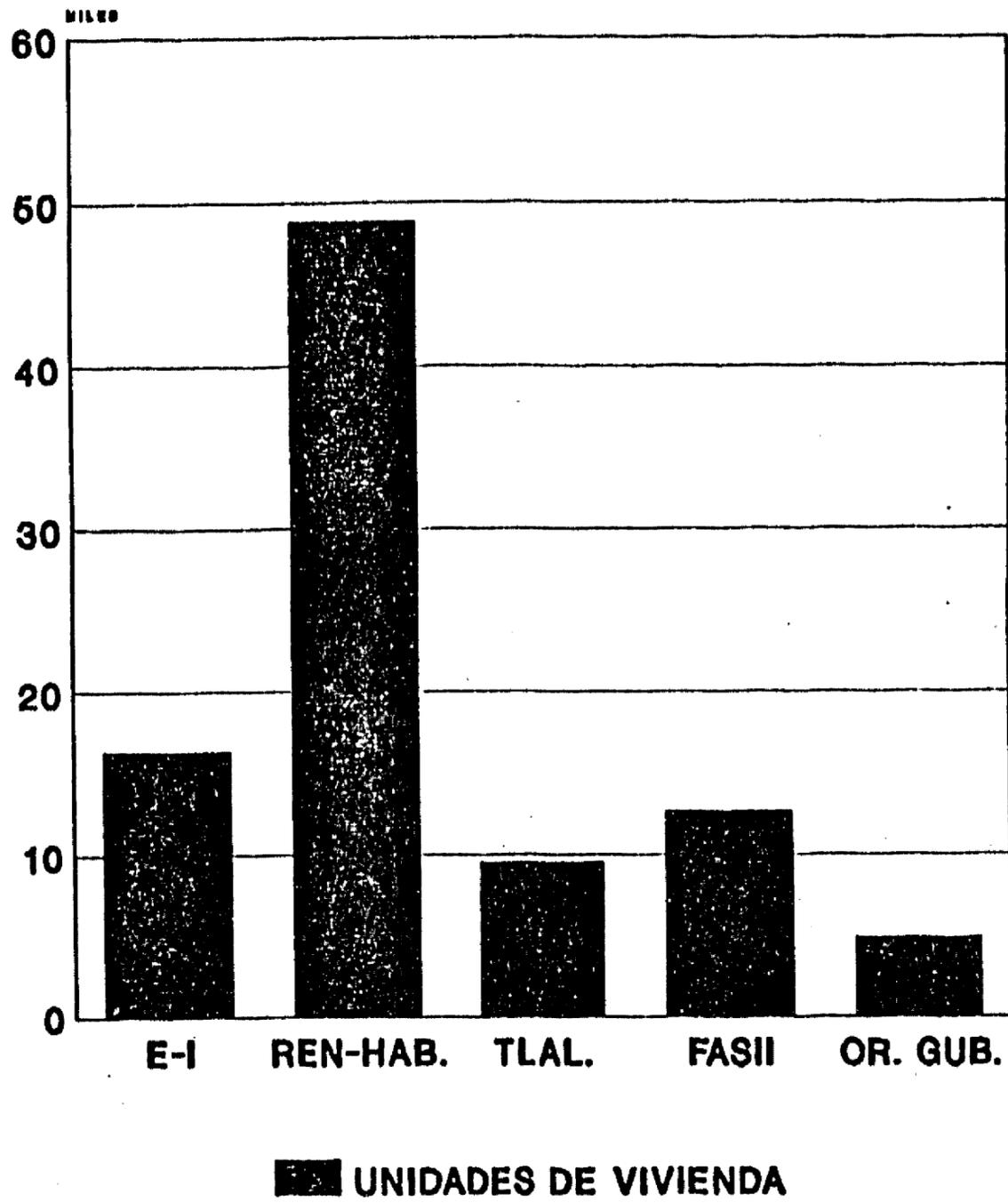
CUADRO No. 29
PROGRAMAS DE RECONSTRUCCION HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE MEXICO
(1985 - 1988)

PROGRAMA	UNIDADES DE VIVIENDA
Emergente de Vivienda Fase I.	16 332
Renovación Habitacional Popular.	48 800
De Reconstrucción Democrática de Tlatelolco	9 492
De Vivienda Fase II.	12 670
Vivienda Financiada por Organismos no Gubernamentales de Reconstrucción.	4 854
T O T A L :	92 149

Fuente: La Vivienda Comunitaria en México. (INFONAVIT) 1988.

PROGRAMA DE RECONSTRUCCION

168-4



1986-1988

FIGURA No.29

C A P I T U L O I V4) EL USO DEL SUELO POR DELEGACIONES POLITICAS.4.1) DELEGACION ALVARO OBREGON.Estructura Urbana.

De acuerdo a las características geográfico-económicas de la delegación, se distinguen diferentes usos dominantes en las zonas de la misma, predominando la habitación unifamiliar en casi todos los sectores, con diferentes calidades de construcción, según el estrato socioeconómico de las gentes que las habitan. En la zona sureste predomina la habitación unifamiliar de lujo, en colonias como: Pedregal de San Angel, la Florida, San Angel Inn, San José Insurgentes-Guadalupe Inn y Las Aguilas, distinguiéndose los ejes comerciales y de oficinas de las avenidas Insurgentes y Revolución y la concentración comercial de San Angel que es el principal centro de actividad económica de la delegación. En la zona noreste predomina también la habitación unifamiliar, pero aloja un estrato socioeconómico más bajo, es de menor calidad y en ella se mezclan algunas vecindades y la zona industrial de Mixcoac. La construcción se ve deteriorada sobre todo en la zona norte, que es la más antigua, correspondiendo en las colonias: Acueducto, Las Américas, Bellavista, Real del Monte y 8 de Agosto, entre otras. En la parte central (colonias Alfonso XIII y Olivar -

del Conde), predomina la habitación unifamiliar de -
estrato socioeconómico medio.

En la zona sur, se localizan dos nuevos desarrollos habitacionales, que son los conjuntos Plate-
ros y Torres de Mixcoac, de gran magnitud. Existen -
otros conjuntos habitacionales en este sector, que --
son la Unidad Santa Fe y la Unidad Lomas Becerra del
ISSSTE.

En la zona surponiente predomina la habitación
unifamiliar, con nuevos desarrollos habitacionales re-
sidenciales de lujo, como Axiomatla y Lomas de las -
Aguilas. Se realiza construcción residencial a lo lar-
go de las avenidas Toluca y Desierto de los Leones. -
En esta zona predomina el uso de habitación unifami-
liar de tipo suburbano, con construcción de más baja-
calidad, pero existe tendencia a ser sustituida por -
construcción residencial de lujo, sobre todo en la zo-
na de Tetelpan.

En la zona norponiente predomina el uso habi-
tacional de tipo unifamiliar, en zona de poblados su-
urbanos que se ha ido integrando al desarrollo metro-
politano, como Santa Lucía, Santa Fe y otra serie de
desarrollos de tipo suburbano.

4.2) DELEGACION AZCAPOTZALCO.

Estructura Urbana.

Existen serios contrastes en lo que a vivienda se refiere. Por un lado, principalmente al sureste y al noroeste de la delegación, hay vivienda unifamiliar de buena calidad, en tanto que la de regular calidad se encuentra dispersa y abarca varias colonias del centro de Azcapotzalco, así como algunas del sureste, como la Pasteros y la Preciosa. Por otro lado, se tiene la vivienda plurifamiliar hecha con materiales duraderos y la unifamiliar de mala calidad, las cuales se mezclan entre sí, en las zonas más densamente pobladas del centro de la delegación. Los principales conjuntos habitacionales de Azcapotzalco son la Unidad Cuitláhuac, la Unidad del Rosario, la Unidad Presidente Madero y la Unidad Tlatilco.

La vivienda aún representa un problema serio, sobre todo en lo que se refiere a su estado físico, ya que existen deficiencias de drenaje, de agua potable, de servicios y de construcción o deterioro, entre otras.

Debido a determinadas características, como son las de construcción, niveles de ingresos y densidad de población, así como a condiciones específicas; servicios de infraestructura y valor comercial del terreno, la delegación se ha ido conformando en zonas que agrupan colonias que, al reunir características semejantes facilitan el estudio de sus problemas y,

en consecuencia, las acciones tendientes a su solución. Por ejemplo, la zona 1 está compuesta por las colonias Prados del Rosario, Hacienda el Rosario, - Azcapotzalco, Petrolera, La Preciosa, Electricistas y Libertad, en las cuales se advierte baja densidad y valores comerciales relativamente bajos, siendo - una de sus características la de cubrir necesidades de vivienda unifamiliar. La zona 3, en cambio, que comprende para su estudio a las colonias Nueva Santa María, Clavería y Nueva Ampliación Petrolera, - tienen densidad media, uso unifamiliar costo comercial alto y servicios completos de infraestructura. En contraste, las colonias San Miguel Amantla, Plenitud, 10 de Abril, San Bartolo Cahualtongo, Reynosa Tamaulipas, San Martín Xochináhuac, Santo Tomás, Santa María Malinalco y las Salinas colonias todas que conforman la zona 4, tienen predominante uso - plurifamiliar, calidad media, densidad baja, valor comercial medio - alto y deficiencias en los servicios de infraestructura.

4.3) DELEGACION BENITO JUAREZ.

Estructura Urbana.

El crecimiento urbano que se dio en las últimas décadas sobre la superficie territorial de la Delegación Benito Juárez y que hoy ocupa la totalidad de su espacio, se debió fundamentalmente a la -

necesidad de satisfacer demandas habitacionales. De ahí que poco más del 70% del suelo urbano correspondiente a la delegación esté ocupado por la vivienda. Esto significa que la utilización del suelo para actividades industriales, comerciales, y de servicio, así como para áreas verdes y recreativas, es notoriamente más baja que la que se observa en otras delegaciones, lo que ocasiona, entre otras cosas, la generación de desplazamientos diarios por parte de los habitantes hacia sitios de trabajo ubicados a distancias considerables de sus hogares.

El proceso que ha determinado esta prioridad del uso habitacional se observa en el desarrollo de la estructuración urbana de la delegación, particularmente en el presente siglo.

Entre 1911 y 1930 se acelera la evolución urbanística en la Delegación Benito Juárez y surgen las colonias San Pedro de los Pinos, del Valle, Portales, Viaducto Piedad. En la década siguiente, las colonias que se integran son Nativitas, Villa de Cortés y Nochebuena, mientras que de 1941 a 1950 se llenan los espacios que aún quedaban libres en la zona norte de la delegación y aparecen colonias como la Nápoles, la Narvarte y la Vértiz Narvarte.

Para cerrar este ciclo de estructuración urbana, en el período que va de 1951 a 1970 se ocupa to-

talmente el terreno disponible, con la creación, al -
sur de la delegación de las colonias más recientes, -
entre las que se encuentran las de Xoco, Acacia y -
Santa Cruz Atoyac.

Sin embargo, la dinámica del desarrollo urba-
no ha iniciado un proceso de sustitución del uso del
suelo que tiende a modificar la estructura de vivien-
da unifamiliar en favor de la de alta densidad y la -
de servicios. Esto trae como consecuencia que, cada -
vez más, se realicen construcciones verticales, es de
cir, edificios de muchos pisos, especialmente condomi-
nios, que al tiempo que albergan mayores volúmenes de
gente, permiten prorratar el costo del terreno.

Como ocurre prácticamente en toda el área ur-
bana de la Ciudad de México, la vivienda representa -
uno de los problemas más graves en la Delegación Beni-
to Juárez, ya que el déficit aumenta dramáticamente -
año con año, además de que el uso habitacional con -
densidad baja no existe en esta delegación. Los edifi-
cios hasta con cinco niveles son lo común en casi to-
das las colonias que la componen y aún las casas unifa-
miliares se significan a su alta densidad de construc-
ción neta.

Para tener una idea más clara de los alcances
de esta situación, se tienen algunas cifras referen-

tes al caso. En 1970 la delegación tenía 98 300 viviendas que albergaban un promedio de 6.0 personas en cada una de ellas, lo que representaba ya un déficit de - 8 897 viviendas. En 1975 el déficit aumentó a 12 053- y el índice de hacinamiento se elevó ligeramente a - 6.1 habitantes por vivienda, dato que permitía suponer que el problema se podría controlar; sin embargo, para 1980 el hacinamiento experimentó un crecimiento importante, ascendió a 7.3 habitantes por vivienda, lo que hizo que el déficit sumara ya 35 434 viviendas. La delegación, pues vive una situación habitacional que, - si bien es parte de una problemática general de la - ciudad en su conjunto, requiere para su solución de - medidas inmediatas y eficaces que frenen esta tendencia y permitan mantener los niveles de bienestar, indispensables para una sana y positiva convivencia ciudadana.

4.4) DELEGACION COYOACAN.

Estructura Urbana.

Coyoacán es una delegación básicamente habitacional. Casi todo el territorio se encuentra ocupado por este uso que se manifiesta en todas sus modalidades ya que podemos encontrar desde el tipo unifamiliar hasta los conjuntos habitacionales, pasando por los dúplex, condominios tanto verticales como horizon

tales y los departamentales, todos ellos en las más -
diversas calidades, desde los residenciales hasta los
precarios. Esto es resultado de que, por una parte, -
el haber sido residenciales algunas de sus zonas en -
la época de la colonia y estar bien conservadas perma-
necen como áreas residenciales de alto costo; por otra
parte, al haber sido periferia de la mancha urbana del
Distrito Federal hasta los años sesentas, provocó el -
asentamiento irregular de gran cantidad de población -
que hasta la fecha se encuentra en esta irregularidad,
y por último, la disponibilidad de tierra susceptibles
de urbanización interesó a los fraccionadores para de-
sarrollar nuevos que satisficieran la demanda de las -
nuevas familias de las delegaciones centrales que se -
encuentran ya saturadas e invadidas por el comercio, -
los servicios y la movilidad vehicular.

Para la ocupación habitacional tan acelerada,
la delegación tiene muy pocas áreas de trabajo y gene-
ralmente se limitan a algunos servicios, comercios e
industrias, primordialmente laboratorios, embotellado-
ras e industrias extractivas. Sin embargo, aún estas-
actividades son demasiado escasas para dar ocupación-
a toda la población económicamente activa de la dele-
gación. Es por ello que hay gran movilidad de la pobla-
ción hacia otras áreas aledañas; por lo general en -
dirección norte-sur y en menor grado hacia el oriente
y poniente.

Aún cuando la función principal de Coyoacán - es habitacional, el problema de la vivienda se agrava al paso de los años. En 1970 había 57 080 viviendas - que albergan 5.5% personas por unidad en promedio; - esto significaba un déficit de 1 000 viviendas para - poder obtener un promedio de 5.5 personas por vivien- da. El hacinamiento se localizaba entonces en las co- lonias de los pedregales, Ajusco y Santa Ursula y en- los poblados de San Francisco Culhuacán y Carmen Ser- dán (centro, sur y suroeste). En 1975 el problema se incrementó al aumentar el déficit a 14 000 viviendas, por lo que el índice de hacinamiento ascendió a 6.6 - habitantes por unidad. Aún considerando que en el - período 1976-1980 se incrementó en 25% el número de - viviendas, el déficit es de más de 48 000.

4.5) DELEGACION CUAUHTEMOC.

Estructura Urbana.

El 62% de la superficie de la delegación, que significa una extensión de 2 043 hectáreas, tiene uso habitacional; por lo tanto, éste es el uso principal- que se da al uso del suelo. Luego siguen en importan- cia el uso comercial, de oficinas y servicios, y fi- nalmente el de industria media.

En cuanto a la vivienda, se dan muy diversos- contrastes tanto en la calidad de la construcción, -

como en los niveles de ingreso y la densidad de población.

En las diversas áreas que abarca esta delegación se han ido conformando zonas integradas por colonias con características sino idénticas, si semejantes en cuanto a los usos que se da al suelo, niveles de vida y tipos de vivienda. Estas zonas no constituyen, desde luego, ningún tipo de subdivisión política y se han delineado únicamente para facilitar su estudio y dar más efectividad a la solución de sus problemas y necesidades.

La zona 1 comprende las colonias San Simón Tolnáhuac, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Unidad Habitacional Tlatelolco, Buenavista, Guerrero y Revolución. En estas colonias predomina el uso habitacional de tipo plurifamiliar combinado con el comercio y los servicios. También se encuentra vivienda unifamiliar, sobre todo al norte de la San Simón Tolnáhuac, colonia que también cuenta, al suroeste con industria ligera.

La zona 2 comprende las colonias Roma, Roma - Sur, Hipódromo Condesa, Condesa e Hipódromo, así como el Centro Urbano Benito Juárez. Este grupo de colonias es atravesado de norte a sur por Insurgentes, avenida eminentemente comercial y de oficinas; no obstante, es una zona ocupada principalmente por vivienda unifamiliar, que se combina con comercio y oficinas.

La zona 3 está constituida por las colonias - Santa María la Ribera, San Rafael y Cuauhtémoc. Su - uso habitacional departamental, combinado con comercio en el centro, y comercio y servicios administrativos en la colonia Cuauhtémoc, aunque la colonia Santa María Insurgentes tiene industria ligera, pequeño comercio y talleres.

La zona 4 agrupa las colonias Valle Gómez, - Maza, Felipe Pescador, Morelos, Centro y Juárez. El - uso del suelo es mixto y comprende los aspectos comercial, de oficinas y habitacional, pero con predominio del comercial y de oficinas, que ocupa un 60.88% del- área total, sobre todo en el Centro Histórico, el su- reste de la zona y a lo largo del Paseo de la Reforma. El predominio habitacional se observa en las colonias- Valle Gómez, Maza y parte de Felipe Pescador.

La zona 5 incluye las colonias Doctores, Obrera, Buenos Aires y Algarín, en cuyo conjunto el 92.56% del espacio está ocupado por vivienda y el resto es comercial y de talleres, más el área de servicios espe- cializados que forman el Hospital General y el Centro Médico del Instituto Mexicano del Seguro Social.

La zona 6 abarca las colonias Esperanza, Tránsito, Vista Alegre, Ampliación Asturias, Paulino Navarro y Asturias. En las últimas cuatro colonias predo-

mina la habitación unifamiliar y en la colonia Esperanza la vivienda plurifamiliar combinada con usos - comercial y de talleres. La vivienda ocupa un 95.65% del total de la zona. La colonia Tránsito difiere de las anteriores, pues tiene un área dedicada a industria ligera.

4.6) DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS.

Estructura Urbana.

El papel que juega la delegación respecto de la ciudad es el de proporcionar habitación y tiene - dependencia muy alta de las zonas de trabajo, excluido el poblado de Cuajimalpa que sí tiene vida propia. Una gran parte de la delegación aún tiene actividades agrícolas.

El uso dominante en el área urbana de la delegación es la habitación unifamiliar, por el bajo precio que tiene el suelo en toda la delegación, a excepción de los fraccionamientos residenciales, en donde los costos del terreno ya han aumentado considerablemente en los últimos años. Estos fraccionamientos se ubican en la parte oriente, la más cercana a la Ciudad de México.

En la zona del poblado de Cuajimalpa y en San José de los Cedros domina también el uso habitacional unifamiliar, con características populares. Hacia el

poniente existen gran cantidad de poblados que aún -
conservan su carácter rural.

La tendencia en el uso habitacional parece -
que sigue en incremento, ya que cada día la ciudad de
México se extiende a la periferia y desde hace unos -
pocos años las áreas residenciales de la Delegación -
Miguel Hidalgo se han desbordado sobre territorio de
Cuajimalpa.

Existe un poblado que también se está trans-
formando rápidamente en zona residencial, ya que por
sus características físicas han generado gran atrac-
ción entre la población de mayores ingresos de la ciu-
dad, éste se llama el poblado de Contadero, que ha -
perdido ya sus características típicas rurales.

4.7) DELEGACION GUSTAVO A. MADERO.

Estructura Urbana.

El uso habitacional está integrado por casas-
de tipo unifamiliar, 53%; plurifamiliar, 28%, y con-
juntos habitacionales 19%. Los usos industriales se -
ubican en un 89% en forma concentrada, mientras que -
el resto se encuentra disperso. El comercio, que ocu-
pa el 1.1% del área total de la delegación, se encuen-
tra concentrado en su mayoría sobre las calzadas de -
los Misterios y Guadalupe, así como en las avenidas -
Politécnico y Montevideo. Por lo que respecta a los -

precios del suelo, éstos se cotizan más altos en la zona comercial de Lindavista y disminuyen conforme se aproximan al límite con El Estado de México.

Existen en la delegación, zonas habitacionales localizadas en los márgenes del Gran Canal, en zonas inundables, en zonas montañosas de alta pendiente y en zonas que carecen de servicio de agua en tomas domiciliarias, de drenaje y de energía eléctrica, lo cual significa un grave problema.

La calidad de la habitación unifamiliar es - muy variada.

Las viviendas unifamiliares de densidad baja y media, con servicios de infraestructura y de valores comerciales bajos, predominan en toda la delegación. Abarcan la zona de Cuauhtemoc, La Pastora y San Pedro Zacatenco, extendiéndose hasta la parte norte de la Villa de Guadalupe en las colonias Residenciales Zacatenco y Santa Isabel Tola y desde ahí hasta el sur, - muy cerca de los límites con la Delegación Cuauhtémoc, en las colonias Estrella, Guadalupe Tepeyac, Insurgentes y Tres Estrellas entre otras. También se encuentran zonas con estas características hacia el noroeste, en las colonias 25 de Julio, La Esmeralda Campestre Aragón, Providencia, Campestre Guadalupe, La Pradera - Ampliación Casas Alemán y Granjas Modernas. Con características similares, pero de alta densidad y valor comercial más alto, se localizan en la delegación colonias como la San José de la Escalera, Progreso Nacional, Fraccionamiento Acueducto de Guadalupe,

Nueva Atzacualco, Vasco de Quiroga, Martires de Río Blanco, Cuchilla La Joya, Aragón Inguarán y la Primera Sección de Gertrudis Sánchez.

Con los valores comerciales más altos, baja densidad y servicios de infraestructura completos, están Lindavista, Residencial La Escalera, Residencial San Pedro Zacatenco Guadalupe Insurgentes, Vallejo y parte de la Pradera.

4.8) DELEGACION IZTACALCO.

Estructura Urbana.

Zona Antigua.

Se ubica en el centro de la delegación aunque un poco hacia el poniente. Está constituida por los "siete barrios de Iztacalco" que fueron los pueblos que se desarrollaron desde la época prehispánica.

Estos poblados o barrios siguen conservando - aún las características propias de su época, con una traza urbana constituida por pequeñas calles y callejones sin continuidad vial, cuya sección es tan pequeña que el tránsito vehicular es difícil.

Zona Residencial.

Esta zona se ubica en la parte noreste y oriente de la delegación. Está constituida básicamente por las colonias Marte y Reforma Iztaccíhuatl. Su ocupación es prácticamente habitacional, de tipo unifamiliar y en menor grado plurifami-

liares. Esta zona tiene baja densidad comparada con las demás - zonas habitacionales, debido a los niveles de vida, en general - altos.

Su traza urbana es de tipo ortogonal y sus secciones amplias. Por sus características, extensión y ubicación, parecería que perteneciese a la Delegación Benito Juárez.

Zona de Conjuntos Habitacionales

Se desarrolla en la parte sur y centro, aunque un poco hacia el oriente. Es característica porque desde la década 61-70 se comenzaron a construir conjuntos habitacionales por conducto de los organismos encargados de la construcción - oficial de vivienda en el Distrito Federal. Entre los más recientes se encuentra el llamado "Conjunto Habitacional los Picos de Iztacalco", que presenta una composición diferente a los convencionales, ya que en éste se ha hecho énfasis en los espacios - abiertos, las zonas recreativas, la imagen urbana y el colorido. Esta zona está muy consolidada y dentro de cada conjunto se establecen los servicios y comercio indispensables. En los ejes viales y arterias principales que lo circundan y atraviesan el comercio y los servicios aumentan su cobertura.

4.9) DELEGACION IZTAPALAPA.

Estructura Urbana.

La principal función urbana que cumple la delegación Iztapalapa es la de proveer de vivienda a los habitantes de la Ciudad de México, habitación que es de tipo popular, para gente de escasos recursos y la cual se encuentra dispersa-

por toda la delegación. Además de este tipo de habitación, se dan en gran proporción los establecimientos industriales, que por su importancia ocupan uno de los primeros lugares en el Distrito Federal. También se asientan en esta delegación establecimientos de rehabilitación social, panteones y el depósito de basura de Santa Cruz Meyehualco, lo cual nos habla de la función que desempeña Iztapalapa en la ciudad.

El uso del suelo en esta delegación puede resumirse de la siguiente manera: 43% se destina a la vivienda, - el 8% a la industria, 10% está ocupado por áreas verdes, 30% son terrenos vacantes y el 9% tiene usos diversos.

El uso del suelo habitacional con predominio unifamiliar se encuentra distribuido por toda la delegación, - con una clara concentración de las construcciones de mayor costo en la zona poniente. En el sector oriente predominan las construcciones de tipo plurifamiliar.

4.10) DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS.

Estructura Urbana.

Se puede decir que la delegación es prácticamente habitacional y que últimamente ha servido para albergar - población de altos recursos, con invasión u ocupación ilegal de terrenos. Por su tasa urbana discontinua, de pequeñas secciones y por las pocas posibilidades que el terreno presenta, la comunicación sólo se puede realizar a través de las arterias viales

con sentido oriente-poniente. Estas son las únicas posibilidades de movimiento, ya que entre los lomeríos se encuentran barrancas muy pronunciadas que hacen altamente costosas las viabilidades en sentido norte-sur.

Por sus condiciones de funcionamiento básicamente habitacional y la práctica inexistencia de zonas de actividad económica, la población residente de la Magdalena Contreras depende del resto de la ciudad en cuanto ocupación, comercio y servicios.

4.11) DELEGACION MIGUEL HIDALGO.

Estructura Urbana.

De las 4 764 hectáreas que conforman la Delegación Miguel Hidalgo, 1 162 corresponden a Chapultepec; además en ella se encuentran cinco panteones, uno de los cuales, el Panteón Civil, es el más extenso de la ciudad.

La mitad de la superficie de esta delegación tiene altas y medianas pendientes, e inclusive amplios barrancos que se han ido urbanizando, se puede ver cómo, a partir de determinado nivel de la ciudad, avenidas como Reforma, Palmas y Constituyentes corren por pendientes de más de 10 grados. La otra mitad de la superficie es, en términos generales, plana, pues sus pendientes son menores a los 10 grados.

La delegación está compuesta por 77 colonias, en función de las densidades de habitantes y de construcciones, así como de los niveles de vida y el carácter de las insta

laciones, se pueden identificar zonas características en las - que se agrupan varias colonias. Esas zonas son: La Refinería de Azcapotzalco instalación industrial que se halla en esta delegación, y no en Azcapotzalco como pudiera suponerse, Tacuba, Anáhuac, Popotla, Casco de Santo Tomás, Hipódromo y Campo Militar; área industrial de Río San Joaquín; área residencial militar, - Polanco-Anzures, Lomas, Bosque de Chapultepec y Tacubaya-Escandón.

Las características de la vivienda así como - las zonas habitacionales, industriales, comerciales y de otras- actividades y servicios están muy consolidadas, por lo que sus variaciones son mínimas.

El 30% de los pobladores habitan en vivienda- propia, aunque hay que considerar la amplitud y baja densidad - de habitantes en las áreas residenciales de altos ingresos, en las que elevado porcentaje tiene casa propia y, por otro lado, - las áreas populosas como Tacuba y Popotla donde el hacinamiento es considerable, ya que llega a 10.14 habitantes por vivienda.

4.12) DELEGACION MILPA ALTA.

Estructura Urbana.

Los poblados de la delegación tienen un uso - principalmente dominante habitacional unifamiliar de tipo subur- bano, uso que se combina frecuentemente con actividades de tipo semi agrícola, como son cultivo de hortalizas, árboles frutales crianza de aves de corral y en algunos casos ganado estabulado.

Se presentan características de propiedad mixta, en su mayoría son casas propias, sin embargo se encuentran algunas de tipo plurifamiliar en venta. El aprovechamiento del suelo es variable, las densidades de construcción más alta se encuentran en las zonas centrales sin obedecer a algún tipo de restricción y la altura de los edificios no rebasa en promedio un piso; hay casos aislados de dos y tres pisos, especialmente en el centro de Milpa Alta, donde se encuentran los edificios administrativos y de servicio.

4.13) DELEGACION TLAHUAC.

Estructura Urbana.

El uso del suelo en esta delegación está constituido por 22% de áreas urbanas y un 78% de áreas rurales. La distribución de los usos del suelo es la siguiente:

La habitación unifamiliar se encuentra distribuida por toda la delegación, la habitación plurifamiliar se ubica principalmente en la parte norte de San Francisco Tlatenco; el uso comercial se desarrolla a lo largo de la Calzada México-Tulyehualco; la industria es incipiente y se localiza principalmente a lo largo de la misma calzada siendo en su mayoría industria ligera y mediana; los parques públicos existentes se ubican en la zona central de cada uno de los poblados, y la zona agrícola se ubica en la zona de chinampas y al sur de la sierra de Santa Catarina.

4.14) DELEGACION TLALPAN.
Estructura Urbana.

La delegación Tlalpan es predominantemente - habitacional, y con zonas muy definidas de servicios, básicamente de tipo asistencial. Está comunicada en su periferia norte - por vías de acceso controlado, tales como el Anillo Periférico y el Viaducto Tlalpan, además la comunicación también se realiza por importantes avenidas, como la Calzada de Tlalpan y la Avenida de los Insurgentes, esta última continua por todo el territorio de la delegación en sentido norte-sur hasta el Estado de Morelos, pero convertida ya en la autopista México Cuernavaca y la Carretera Federal México-Cuernavaca.

Dentro de los límites de la delegación podemos encontrar dos grandes conjuntos habitacionales, uno en el poniente, denominado "Villa Olímpica", el otro está situado en el oriente y es "Villa Coapa", uno de los más grandes que se han desarrollado dentro de la Ciudad de México y que alberga gran cantidad de población empleada principalmente en los servicios administrativos.

4.15) DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA.
Estructura Urbana.

En la delegación el suelo tiene un uso predominantemente habitacional, como lo demuestra el hecho de que el 62% de su área total está ocupada por viviendas; el resto se destina a usos diversos, como oficinas y servicios, comercios -

e industria ligera y mediana.

Zona 1.- Localizada al norte, sureste y suroeste, esta zona comprende parte de las colonias: Michoacana, Felipe Angeles, Rastro, Pensador Mexicano, Peñón de los Baños, Popular y Cuchilla Pantitlán, colonias donde los tipos de vivienda predominantes son el unifamiliar y plurifamiliar (de mala calidad), combinados con accesorias destinadas a comercio en pequeño.

Zona 2.- La calidad habitacional en esta zona es regular al centro y centro sur, donde la vivienda se caracteriza por ser unifamiliar y plurifamiliar combinada con el comercio y la vivienda departamental. En este último aspecto destacan las unidades habitacionales Kennedy, Morelos y la del ISSSTE en la colonia Jardín Balbuena; la de la Candelaria de los Patos y la Unidad Zaragoza, en la colonia Cuatro Arboles.

Cabe señalar que, a partir de los años sesenta, comienza a observarse un cambio en las condiciones de acceso a la vivienda, ya que desde entonces un número importante de pobladores empieza a construir su vivienda o adquirirla a crédito.

Por otro lado, los costos de adquisición de terrenos para construir varían; por ejemplo, en la parte más antigua de la delegación, son altos, mientras que en la parte oriente, exceptuando la colonia Jardín Balbuena, los precios son medios en relación con los existentes en otras zonas del

Distrito Federal.

A la fecha, en gran parte de la delegación se está construyendo vivienda departamental, especialmente en aquellas colonias cercanas a las vías rápidas de comunicación.

4.16 DELEGACION XOCHIMILCO.

Estructura Urbana.

El uso habitacional del suelo se desarrolla linealmente, uniendo a 12 de los 15 asentamientos de la delegación; se caracteriza por ser unifamiliar de un solo nivel, concentrándose entre Tepepan y Xochimilco. El uso unifamiliar se localiza especialmente en los nuevos desarrollos urbanos como Bosque Residencial del Sur, Misiones de la Noria y Jardines del Sur.

El uso plurifamiliar se encuentra mezclado y su número es reducido, debido a la poca demanda para este tipo de uso en esta zona.

Los conjuntos habitacionales representan un mínimo porcentaje en cuanto a frecuencia y área destinada, los pocos que existen se ubican cerca de la calzada México-Xochimilco o en la prolongación de la Avenida División del Norte.

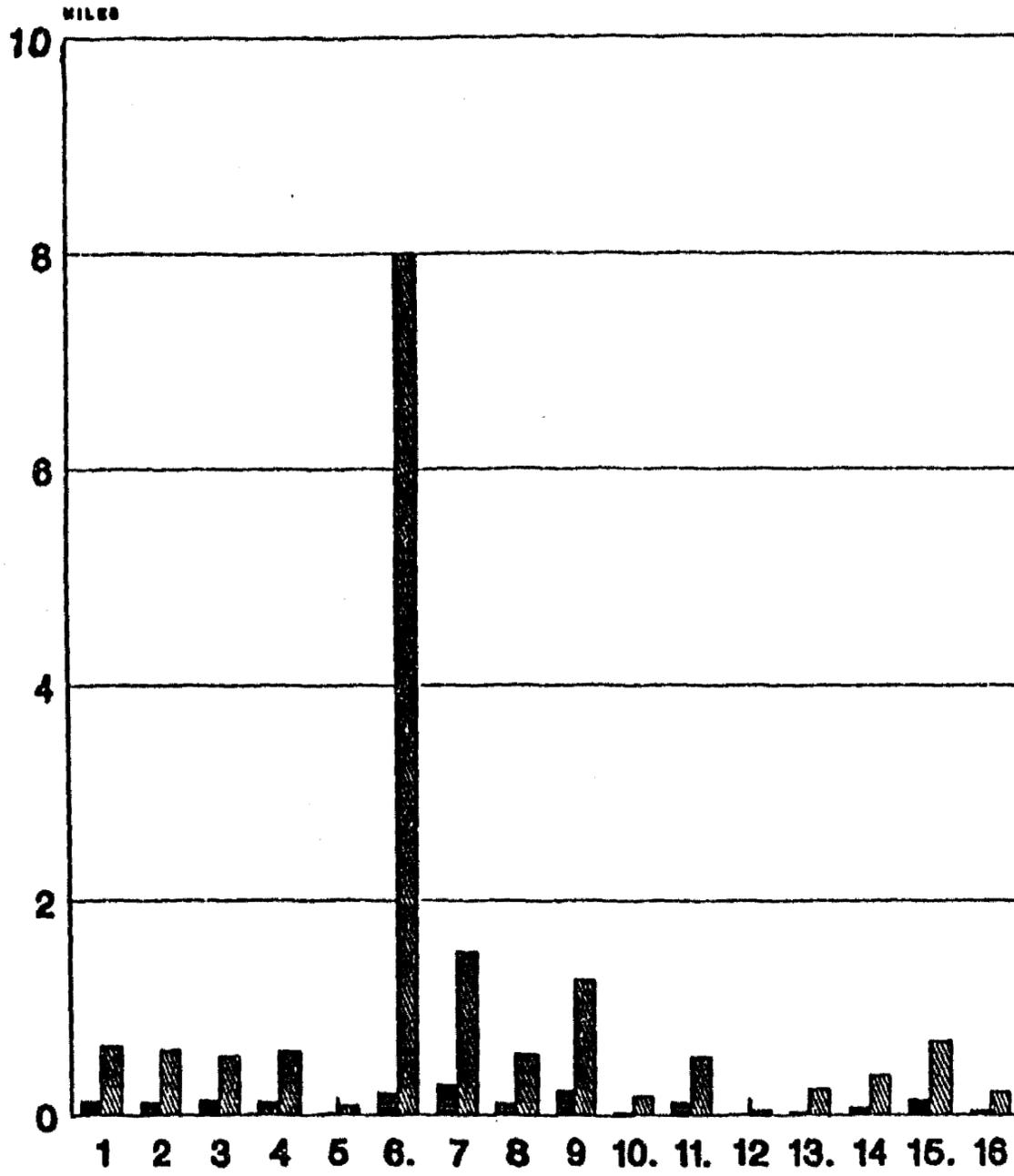
Cuadro No. 30LA VIVIENDA POR DELEGACIONES POLITICAS

DELEGACION POLITICA	TOTAL DE VIVIENDAS	OCUPANTES	HABITANTES X VIVIENDA
ALVARO OBREGON	122 713	639 213	5.2
AZCAPOTZALCO	117 458	601 524	4.5
BENITO JUAREZ	134 314	544 882	4.1
COYOACAN	117 713	597 129	5.1
CUAJIMALPA	15 474	91 200	5.9
CUAUHTEMOC	200 089	814 983	4.1
GUSTAVO A. MADERO	281 327	1 523 360	5.4
IZTACALCO	105 525	570 377	5.4
IZTAPALAPA	225 808	1 262 354	5.6
MAGDALENA CONTRERAS	31 290	173 105	5.5
MIGUEL HIDALGO	117 878	543 062	4.6
MILPA ALTA	9 425	53 616	5.7
TLAHUAC	24 310	246 923	6.0
TLALPAN	69 929	368 974	5.3
VENUSTIANO CARRANZA	142 197	692 896	4.9
XOCHIMILCO	39 277	217 481	5.5
T O T A L :	<u>1 754 727</u>	<u>8 831 079</u>	<u>5.0</u>

Fuente: X Censo General de Población y Vivienda, 1980.
 Instituto Nacional de Estadística, Geográfica e Informática D. F. Volumen I y II, Tomo 9.

LA VIVIENDA POR DELEGACIONES POLITICAS

192-A

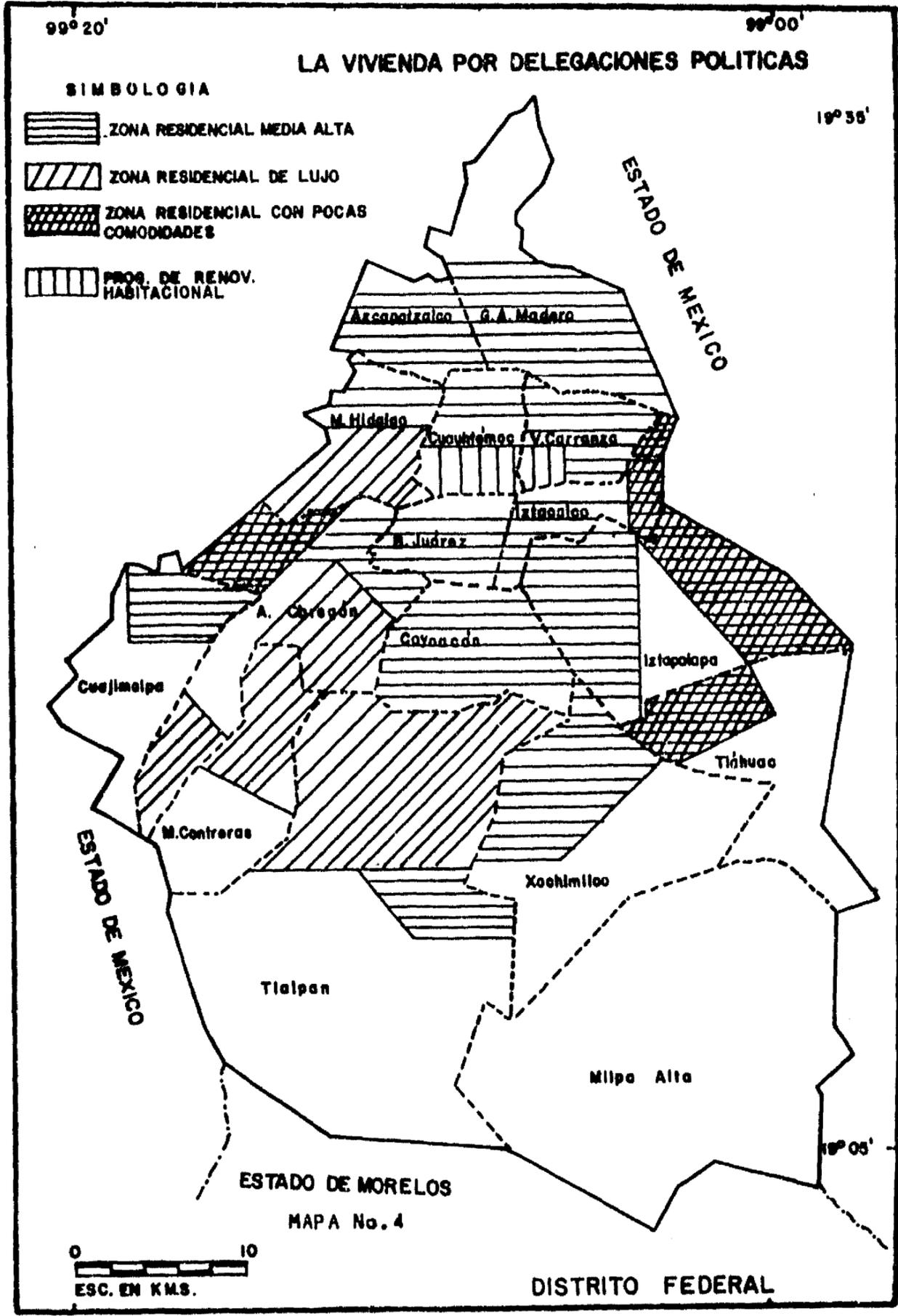


TOT DE VIV. OCUP

FIGURA No. 30

100 Mts. por las deleg. pol.

192-B



5) DIAGNOSIS DEL USO DEL SUELO EN LAS DELEGACIONES POLITICAS DEL DISTRITO FEDERAL.

Por un principio de economía los sitios tienden a especializarse cada actividad exige condiciones particulares que a la postre se convierten en rutinas y en patrones culturales y acondicionan diferentes sitios para diversas funciones. Esta conducta determina lo que la planeación identifica como usos del suelo.

Una forma de describir las ciudades, entre las más objetivas y reveladoras consiste en analizar la diversidad, complejidad y grados de especialización que alcanzan los usos del suelo de las sociedades que las habitan.

La esencia de la planeación, respecto de las áreas ocupadas, consiste en asegurar que todos los cambios que vengán ocurriendo en el uso del suelo sirvan para mejorar las condiciones ambientales, de organización, de eficiencia y de bienestar de los habitantes de la ciudad.

El diagnóstico sobre la estructura urbana del Distrito Federal advierte que la falta de reglamentación del uso y destino del suelo ha conducido a la utilización incontrolada de amplias porciones del territorio, donde se mezclan las mas diversas modalidades de usos habitacionales, industriales, comerciales y de oficinas, o en donde se construyen extensas áreas habitacionales con equipamiento y servicios incompletos.

El crecimiento del área urbana del Distrito Federal ha sido producto de un proceso incontrolado de incorporación de suelos agrícolas, zonas de conservación ecológica, barrancas y suelos no aptos para usos urbanos, como efecto general de los intereses del mercado inmobiliario.

La suma de la ocupación urbana y la distribución territorial de usos sin control es un área urbana continua de aproximadamente 534 Km²., que equivale al 35.5% del territorio del Distrito Federal. De esta área urbana, casi la quinta parte el (18%) son lotes baldíos.. El uso habitacional ocupa el 54%, la industria el 5%, el comercio y los servicios el 7%; los espacios abiertos el 6% y la vialidad el 28%. Por efecto del desequilibrio de la distribución, las áreas verdes en el área urbana alcanzan una proporción de 0.5 m²/hab., muy baja, si se compara con la norma recomendable de 12.5 m²/hab.

La misma ausencia de control explica en buena medida la existencia de aproximadamente 500 colonias con 700,000 predios de asentamientos irregulares, el 60% de los cuales ocupó tierras comunales, el 30% ejidales y el 10% restante, predios de propiedad particular.

La afectación consecuente del equilibrio ecológico se debe a la reducción de infiltración, al exterminio y erosión de áreas otrora boscosas y a la contaminación. En el área urbanizada se han producido azolves, hundimientos que deforman e inutilizan las tuberías y escurrimientos mayores y más

concentrados que reducen la eficiencia de la red de drenaje.

La superficie no urbanizada del Distrito Federal está constituida por suelos agrícolas erosionados y áreas - boscosas clasificadas como zonas de reserva, de conservación - ecológica o de descarga acuífera, no aptas para el desarrollo - urbano.

La calificación que se ha dado a estos suelos supone un criterio de evaluación del territorio del Distrito Federal que, a su vez apunta la necesidad de controlar el uso del suelo por un motivo diferente al propósito inmediato de dar satisfacción a las necesidades humanas: la naturaleza también hace reclamos e impone condiciones que más vale atender.

La distribución de usos del suelo en el Territorio exige como directriz principal un criterio de equilibrio, de alternancia de usos en zonas contiguas sobre la Trama urbana y de zonas urbanas en relación con las no urbanas. De aquí deriva la zonificación primaria que definió la estrategia del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El sistema de zonificación partió de la definición de dos ámbitos, el urbano y el no urbano. En el primero se planteó la estructuración básica de la Ciudad en función de dos componentes genéricos:

Los centros urbanos y el sistema de transporte, incluida la Red Vial Primaria.

Las principales funciones de los sistemas de transporte serán, favorecer el desarrollo y consolidar los centros urbanos, así como facilitar la fluidez de intercomunicación en apoyo de las distintas actividades urbanas.

A partir de estos elementos estructuradores - deriva el desarrollo de los corredores urbanos, los subcentros urbanos y los centros de barrio. El proceso de configuración de estos cinco tipos de elementos irá definiendo las zonas urbanas.

En el ámbito no urbano se definieron dos zonas: el área de amortiguamiento, cuya finalidad es separar la ciudad del área de conservación que por definición no será urbanizada.

La caracterización de las zonas, urbanas se conseguirá mediante los usos permitidos en cada una de ellas, mediante las distintas densidades de población que los propios usos ocasionan y por medio de las condiciones específicas que imponen las características particulares de ciertas áreas, sean ecológicas, económicas, históricas o culturales.

Los usos preferentes o predominantes tenderán a mantenerse inalterables en la medida en que respondan a características generales que conforman el equilibrio deseable en el Distrito Federal. Los usos permisibles, condicionados y prohibidos variarán a mediano y largo plazo, es decir, en atención al equilibrio deseable y en relación con otras zonas o con otras delegaciones, algunos usos prohibidos se volverán condicionados

y algunos condicionados se prohibirán. Probablemente ningún uso preferente será prohibido, pero es factible que los permisibles se vuelvan condicionados.

Un aspecto complementario de la zonificación, implícito también en la planificación del desarrollo urbano del Distrito Federal, es la definición de la intensidad del uso del suelo.

La definición de intensidades de uso es de carácter económico y funcional. Por una parte se trata de utilizar de manera más eficiente cada zona, en correspondencia con los recursos que se invierten en dotarla de infraestructura y equipamientos urbanos. Por otra, se trata de aprovechar el suelo con una intensidad de uso acorde con los tipos e intensidades de uso de las zonas próximas o cercanas, o bien, de acuerdo con las limitaciones que impone la preservación del equilibrio ecológico.

Las bases para definir intensidades de uso, son los elementos locales, como centros y subcentros urbanos y elementos lineales, como los corredores urbanos, donde los planes delegacionales indican la consolidación de vivienda de alta densidad, industria y servicios con alta intensidad de uso del suelo. En las áreas intermedias de los corredores urbanos se determina el desarrollo o consolidación de colonias de media y baja densidad, así como de industria y servicios cuya índole entraña forzosamente bajas densidades.

El desarrollo urbano, significa la distribución ordenada de los usos del suelo en el Territorio de la Capital del País; la estructuración de un sistema vial y las decisiones ordenadoras del transporte, la vivienda, la infraestructura y el equipamiento, la dotación de servicios públicos y el desarrollo de las medidas que tiendan a mejorar el ambiente.

198-4

B I B L I O G R A F I A

- Alzate José Antonio. "Descripción Topográfica de México en Gacetas de Literatura de México II.- Hospital de San Pedro, Puebla (1931).
- Abrams Charles. "La lucha por el techo en un Mundo de Urbanización". Ediciones Infinito, Buenos Aires (1967).
- Aguirre Velázquez Ramón. "Intervenciones y Discursos, Secretaría General de Desarrollo Social", Tomos 1983, 1984, 1985 y 1986.
- Bataillon Claude. Riviere D'Arc Helene, "La Ciudad de México", SEP Setentas (1973).
- Bribiesca Castrejón, J. L. "Hidrología Historia del Valle de México". Ingeniería Hidráulica en México (1960).
- Barba Cárdenas Miguel. "Aún habitan en Campamentos más de 500 familias Damnificadas, "Excelsior" 12 de febrero de 1989.
- Caraveo Javier. "Crecimiento de la Ciudad de México (1960-1980), Atlas de la Ciudad de México". Departamento del Distrito Federal (1981).
- Campos Sánchez Armida Elena. "La Problemática de la Vivienda Popular en el Distrito Federal". (Tesis) Escuela Nacional de Economía (1975).
- IX Censo General de Población y Vivienda (1970).

198-B

- X Censo General de Población y Vivienda (1980), Instituto - Nacional de Estadística, Geográfica e Informática. Distrito Federal. Volumen I y II, Tomo 9.
- Dirección General de Información, Análisis Estadístico, Programación y Estudios Administrativos. Departamento del Distrito Federal. (1983).
- Documentos del VI Seminario "Sobre Desarrollo y Perspectivas de la Vivienda en México". Centro Impulsor de la Construcción y la Vivienda. CIHAC (1987).
- Flores Cano Enrique e Isabel Gil Sánchez. "La Epoca de las Reformas Bubónicas y el Crecimiento Económico (1750-1808), - en Historia General de México". El Colegio de México (1976).
- Flores de la Peña Horacio. "El Perfil de México en 1980", - 7a. Edición, Vol. 2, Siglo XXI.
- Galindo y Villa Jesús. "Historia Sumaria de la Ciudad de México, Ediciones Cultura (1925).
- Garza Gustavo, Scheteingart Martha. "La Acción Habitacional del Estado Mexicano". El Colegio de México (1978).
- Goldani Ana María. "Impacto de la Inmigración sobre la Población del Area Urbana de la Ciudad de México". El Colegio de México (1976).
- González Angulo Jorge. "La Alcaicería, un ejemplo de Remode

1

198-C

lación Urbana y Sustitución de Población en la Investigación sobre la Historia de la Ciudad de México".- Seminario de Historia Urbana, México (1976).

- Gutiérrez de Mc Gregor María Teresa. "Algunos Problemas del Transporte en la Ciudad de México", Serie Varia, UNAM T. I. No. 7 (1983).
- Guerrero Villalobos Guillermo, "Agua y Drenaje", Cinco Siglos de lucha por el agua; Ingeniería Civil, No. 222 Pág.- 57 (1981).
- González Villarreal Fernando. "Ingeniería Hidráulica"; Ingeniería Civil, No. 224. Agosto (1987).
- Garza Gustavo. "Estructura y Dinámica Industrial del Area Urbana de la Ciudad de México"; Demografía y Economía. El Colegio de México. Vol. XII No. 2 (35) (1978).
- Icaza Alfonso de "Así era aquello, sesenta años de vida Metropolitana, Ediciones Botas (1957).
- Investigación de la Vivienda en 11 Ciudades de México IMSS (1965).
- Jauregui Ernesto. "Las Zonas Climáticas de la Ciudad de México", Serie Varia UNAM. No. 6 (1975).
- Jauregui Ernesto. "The Urban Climate of México City". "Erdkunde Vol. (27) 4 (1973 b).
- Loyo Gilberto. "Población y Vivienda, siglo XXI (1969).

198-D

- Lombardo de Ruíz Sonia. "Ideas y Proyectos Urbanísticos de la Ciudad de México" (1788-1850), en Ciudad de México ensayo de construcción de una historia SEP-INAH, Colección Científica No. 61 (1978).
- Lombardo de Ruíz Sonia. "Desarrollo Urbano de México, Tenochtitlán, SEP-INAH. (1973).
- Lomelín Ausencio de Lomelín, S. A. (1987) "Estructura Actual del Mercado Inmobiliario".
- La Vivienda Comunitaria en México. Págs. 347 a 360 (INFONAVIT) (1988).
- Meyerson Martín, Rodwin Lloyd. "La Metrópoli del Futuro"; - Libreros Unidos (1964).
- Mijares y Mijares Manuel. "Arquitectura Urbana en el México Independiente"; Atlas de la Ciudad de México" Departamento del Distrito Federal. (1981).
- Moreno Toscano Alejandra. "La Ciudad de México ensayo de construcción de una historia", SEP-INAH (1978).
- Mooser Federico. "La Cuenca Lacustre del Valle de México", Ingeniería Hidráulica en México, Vol. 17 No. 2 (1961).
- Muñoz Humberto, Oliveira Orlandina de y Stern Claudio. "Migración y Marginidad Ocupacional en la Ciudad de México" - Perfil de México 1980, Vol. 3, Siglo XXI.

158-E

- Magaña Ramos J. y Ortíz Santos G. "Comparación de los diversos anteproyectos estudiados para el abastecimiento de agua a la Ciudad de México". Ingeniería Hidráulica en México, - Tomo XXIII (1970).
- Maldonado Alonso. "Centralización o Descentralización de la Industria", Reunión para el Estudio de los problemas del - D. F., Memoria I-IEPES (1971).
- María Hidia. "Se prevén Alzas de 200% en los Alquileres de Viviendas", "Excelsior" 16 de octubre de 1988.
- Noreña Casado Francisco. "Comisión de Vialidad y Transporte" D.D.F., Colegio de Ingenieros Civiles de México (1983).
- Ocadiz Roberto. "Rentas Congeladas, Problemas y Soluciones" (1963).
- ONU, Confrontaciones de Problemas Mundiales de la Vivienda- (1968).
- Pomar Juan Bautista. "Relación de Texcoco" en nueva colección de documentos para la historia de México, Ediciones - Salvador Chávez.
- Reyes Osorio Sergio. "Estructura Agraria, Demografía y Desarrollo Económico", Revista Planificación (1-II-1968).
- Reyes Navarro Carlos. "Urbanismo", Revista Construcción Mexicana.

198-F

- Rivera María Guadalupe "Dirección General de Programación y Estudios Económicos" del Departamento del Distrito Federal.
- Romero Flores Jesús. "Historia de una gran Ciudad", Ediciones Botas (1973).
- Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos - Informe de Labores (1976-1977).
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público, "Plan Financiero de la Vivienda" (1964).
- Sistema de Información para la Planeación de la Vivienda; - Subsecretaría de Vivienda.- Estadística Básica de Vivienda. SEDUE (1988).
- Toussaint Manuel, Gómez Federico. "Planos de la Ciudad de México Siglos XVI y XVII, Instituto de Investigaciones Estéticas U.N.A.M.
- Villaseñor y Sánchez José A. "Theatro Americano". Imprenta de D. Joseph Bernardo de Moguel. México (1746). Suplemento al Theatro Americano: Estudio Preliminar. Edición y Notas de Ramón Halla Serra, U.N.A.M. (1980).
- Unikel Luis. "La Dinámica de crecimiento de la ciudad de México", Fundación para estudios de Población A.C. 1972.
- Unikel ET. AL. "El Desarrollo Urbano de México". El Colegio de México 1978.