

24-52



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

**La vivienda en arrendamiento
en la Zona Centro
de la Ciudad de México
(Delegación Cuauhtémoc), 1976-1985**

TESIS

**Que para obtener el Título
de Licenciada en Sociología**

PRESENTA:

MARIA DEL ROCIO ROSALES ORTEGA

México, D.F., 1988



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

INDICE

	pag.
PROLOGO	13
INTRODUCCION	21
CAPITULO 1. DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	35
1.1. La Ciudad de México a finales del Siglo XIX.....	35
1.1.1. Surgimiento y desarrollo de las Colonias Centro, Guerrero y Morelos.....	43
1.2. Importancia económico-política de la Delegación Cuauhtémoc.....	59
1.3. Relación centro-periferia en el desarrollo urbano de la Ciudad de México, 1900-1980.....	68
CAPITULO 2. PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO	89
2.1. Tipos y agentes de producción de la vivienda.....	91
2.1.1. Consideraciones metodológicas.....	91
2.2. La participación del Estado Mexicano en la producción de vivienda en arrendamiento.....	103
CAPITULO 3. INTERVENCION ESTATAL Y POLITICA URBANA EN LA DELEGACION CUAUITEMOC	111
3.1. Algunas reflexiones acerca de la política urbana del Estado.....	113
3.2. Política Urbana del Estado Mexicano.....	120
3.2.1. Período 1970-1976.....	120
3.2.2. Período 1976-1982.....	123
3.2.3. Situación Actual, 1982-1986.....	129
3.3. Política Habitacional (1976-1986).....	134
3.3.1. Programas de arrendamiento de vivienda.....	134
3.3.2. Programas de vivienda 1983-1986.....	140

3.4.	Reorganización del centro de la ciudad	142
3.5.	Intervención de la Delegación Cuauhtémoc en la política habitacional local	161
3.6.	La ciudad después del sismo	170
3.6.1.	Renovación Habitacional Popular	174
CONCLUSIONES		181
ANEXO.....		189
BIBLIOGRAFIA.....		191

PROLOGO

La vivienda de alquiler tiene un papel importante en el número de viviendas existentes en la Ciudad de México. Por ello, una investigación que analice las características actuales de este tipo de vivienda y sus perspectivas dentro del conjunto de la producción habitacional, representa una tarea colectiva de suma importancia para un conocimiento más específico sobre el desarrollo contemporáneo de la Ciudad de México y su zona metropolitana.

El objetivo central de la presente investigación es sin embargo, más restringido ya que se trata de estudiar las políticas de vivienda y planeación urbana del Estado, así como de los mecanismos de producción habitacional en el caso específico de la vivienda en arrendamiento en la zona central de la ciudad. Por esta razón el título del presente trabajo es:

"La vivienda en arrendamiento en la zona centro de la ciudad de México, (Delegación Cuauhtémoc), 1976-1985"

Debido a que la vivienda de alquiler surgió y continúa existiendo en gran número, en el centro de la Ciudad de

México, la presente investigación refiere su análisis al caso de las colonias Guerrero, Morelos y Centro ubicadas en la Delegación Cuauhtémoc. Aunque estas colonias tienen un elemento común como es la vivienda en alquiler, las características económico-sociales que provocaron su surgimiento fueron muy diferentes y por lo tanto también su estructura urbana.

Los estudios que se han efectuado sobre la vivienda en arrendamiento y en específico del arrendamiento en la zona central, no han profundizado sobre las diferencias que existen en su interior. La actual colonia Centro cuenta con un amplio número de palacios coloniales que fueron sometidos a un paulatino proceso de deterioro, las readaptaciones (divisiones de cuartos), el hacinamiento de sus pobladores y la falta de mantenimiento provocaron que muchos de los monumentos históricos perdiesen su estructura inicial.

La construcción de vivienda multifamiliar-vecindades en las colonias Guerrero y Morelos, se produjo en un momento diferente al de la colonia Centro. Como se indicará posteriormente, la colonia Centro se va formando en un proceso muy lento que parte de 1552, período en el cual los españoles sustituyen las construcciones de los aztecas por los palacios coloniales, hasta 1850 aproximadamente. El

surgimiento de las colonias Guerrero y Morelos se produce en la etapa en la que el país y más visiblemente la ciudad inicia su proceso de expansión económica (1890-1910). Es entonces cuando el nuevo tipo de vivienda se crea específicamente para la población trabajadora que comenzaba a concentrarse alrededor de las industrias.

En la actualidad la zona central representa para las dependencias encargadas de la planeación urbana del Distrito Federal, un elemento a considerar en la reorganización de la ciudad después de haber permitido el desmesurado crecimiento de la misma.

Para estudiar las formas en que el gobierno concibe la reorganización de la zona central, fue indispensable recurrir al análisis de los tipos de vivienda en la zona, sus dificultades y perspectivas de producción. Un rápido estudio de las políticas habitacionales del Estado permite comprender que no existe el más mínimo apoyo para la construcción de vivienda de arrendamiento. En esta investigación se pretende encontrar las causas por las cuales el Estado y el sector privado no promueven la construcción de la vivienda en arrendamiento, así también como examinar las posibles perspectivas de producción de este régimen habitacional.

La construcción de condominios ha sido una de las formas más redituables para el capital inmobiliario. Por ello, la creciente presencia de viviendas en régimen de condominio y de nuevos centros comerciales en el centro de la ciudad, hace pensar que este tipo de vivienda llegará a convertirse en el tipo de vivienda predominante en la zona, aunque sin desplazar totalmente las viviendas arrendadas.

Con base en las anteriores observaciones se desarrollaron las siguientes hipótesis:

1. En el sector de la producción habitacional en México existe una creciente sustitución de la vivienda en arrendamiento por vivienda en propiedad -organizada particularmente bajo el régimen de condominio-, todo ello como consecuencia de los importantes beneficios que reditúa la construcción de vivienda para la venta.
2. La disminución de la producción de vivienda de alquiler no se debió solamente a la intervención del Estado mexicano mediante la declaración de la Ley de Congelación de Rentas, (1942), este fue sólo un elemento que aceleró el proceso de extinción del

sistema rentista, ante el sistema promotor de vivienda.

3. Las políticas del Departamento del Distrito Federal con respecto a la reorganización espacial de la zona centro de la Ciudad de México, favorecen la sustitución de la vivienda en arrendamiento por la vivienda en condominio y la construcción de nuevos centros de comercio. Esto se debe a que el Departamento del Distrito Federal mediante la delegación política, tiene la atribución de definir los usos del suelo, mecanismo que interviene en la definición de la organización del suelo urbano del centro de la ciudad.

4. Después de la política urbana que permitió el crecimiento extensivo de la ciudad, el actual gobierno de la ciudad promueve una mayor intensificación del uso del suelo en la zona central de la ciudad. Esto puede observarse a través de la continua inversión de las compañías inmobiliarias en la construcción de inmuebles, ya sean para usos habitacionales o comerciales, así como en la creación de nuevas oficinas del sector público las

cuales buscan el reaprovechamiento de la infraestructura existente.

Una de las aportaciones que aparecen es este trabajo, además de exponer de la forma más clara y sencilla el desarrollo histórico-social de una parte de la ciudad, es la de recuperar las experiencias que se adquirieron mediante mi relación con algunas organizaciones inquilinarias tales como las de las Colonias Guerrero y Centro.

En el caso de la primera, la relación no fue muy directa y más bien se limitó a la asistencia a algunos eventos organizados por los colonos, además de obtener volantes y documentos producidos por ellos.

Para el caso de los inquilinos de la Colonia Centro, la relación que se estableció fue de mayor participación en el trabajo organizativo. Mi presencia en la Comisión de Enlace de la Unión de Vecinos de la Colonia Centro, me permitió conocer directamente los procesos de negociación que se producían entre las organizaciones inquilinarias y los aparatos de Estado, así como de los diferentes niveles de organización de cada unión de vecinos.

Un elemento importante a rescatar en ese trabajo de investigación participativa fue el reconocimiento de los distintos sectores sociales, problemas habitacionales y urbanos de cada una de las organizaciones vecinales. Gracias a la experiencia adquirida en el contacto con estas organizaciones y con los vecinos, fue posible percatarme de que, aunque en términos de lucha urbana, los grupos sociales pueden unirse teniendo varios objetivos en común, cada organización se enfrenta a diferentes problemas que se derivan de la estructura urbana en la que habitan. Así también, fue posible conocer las formas de organización y los diversos intereses y objetivos de las organizaciones que se han formado en las colonias de nuestra investigación.

Aunque el proyecto de la presente investigación ya estaba definido cuando aconteció el sismo de 1985, fue necesario considerar los cambios que presentó en la reorganización del centro de la ciudad, ya que fue una de las zonas más afectadas y en donde la intervención del Estado y las organizaciones inquilinarias plantearon nuevos elementos de análisis, así como propuestas de reconstrucción urbana.

La recuperación del análisis histórico de la formación de la parte central de la ciudad, así como de los aspectos económico-sociales que intervienen en la organización del

mismo, hasta nuestros días, facilitó la comprensión de las tendencias de organización de una de las zonas históricas más importantes de la Ciudad de México.

La continuación de nuevas investigaciones que analicen las transformaciones experimentadas por este espacio urbano, proporcionarán un conocimiento más exacto y amplio de la historia de la ciudad en que vivimos. Este conocimiento histórico permitirá una mejor apreciación de las relaciones sociales que intervienen en la configuración de la Ciudad de México.

INTRODUCCION

El presente trabajo, parte de la idea de que la producción de la vivienda se rige por las reglas de la rentabilidad del capital, y por lo tanto, el problema habitacional debe ubicarse en la brecha que existe entre, precio elevado de la vivienda y la baja capacidad adquisitiva de la demanda.

Sobre esta base, se comprende que el déficit de vivienda es producto de la estructura económico-social, y su resolución no solamente depende del continuo aumento de la producción de viviendas, sino también de que la población mexicana tenga la posibilidad económica de adquirirla.

A pesar de que el Estado tiene un papel cada vez más importante en la producción y financiamiento de la vivienda, no ha logrado resolver las contradicciones sociales que surgen en la producción y distribución de este bien. Un ejemplo de la insuficiente intervención del Estado en este campo, es el escaso número de trabajadores que resultan favorecidos por los organismos estatales de vivienda. "...los programas de los fondos han atendido sólo a una pequeña proporción de sus aportantes con necesidades de vivienda. Así, el INFONAVIT ha declarado que en el período 1973-1980 sólo satisfizo 8.8% de su demanda y el FDOVISSSTE admitió que

sus recursos sólo permitían atender al 2.6% de la demanda"

1/

En la década de los ochentas con el continuo proceso inflacionario que experimenta la economía mexicana, ésta limitada participación en el mercado de vivienda se ha visto aún más restringida ya que, entre otras causas se presenta un acelerado aumento de los costos de la construcción, la elevación de las tasas de interés y la reducción del poder adquisitivo de la población susceptible de adquirir una vivienda de interés social producida por el Estado.

El sector privado se enfrenta a las mismas dificultades de costos y mercado en la producción de la vivienda. Debido a esta situación las inversiones en el submercado de vivienda media han disminuido notablemente, los capitales se han dirigido a otros sectores como, las viviendas de interés social o al mercado de dinero donde se obtienen altos rendimientos superiores a muchas inversiones en promoción inmobiliaria.^{2/}

Es decir, tanto el sector gubernamental como el sector privado, no han logrado cubrir la necesidad de vivienda de

1/ Schteingart, Martha. "el sector inmobiliario y la vivienda en la crisis" en Comercio Exterior, Vol. 34, No. 8, México, agosto de 1984, p.742.

2/ Ibid. p.748

los grupos de medios y bajos recursos. Esta situación ha provocado que la población busque la solución a tal problema en la vivienda de alquiler o de autoconstrucción.

En el proceso de desarrollo urbano del Distrito Federal se fueron creando distintos tipos de vivienda de acuerdo a las condiciones económico-políticas que se presentaron en cada fase y/o coyuntura. Los habitantes de la Ciudad de México debieron adaptarse a las diferentes formas habitacionales de acuerdo a sus posibilidades económicas.

Los 3 principales sistemas de vivienda que han permitido a la mayoría de la población pagar paulatinamente el precio de la vivienda, son:

1. La vivienda de alquiler. En este sistema el arrendador obtiene una pequeña ganancia y no pierde los derechos de propiedad sobre el inmueble.

El arrendamiento consiste en la relación que se establece, entre inquilino y propietario, el cual permite utilizar la vivienda por un determinado tiempo, a través de un contrato. El precio del arrendamiento pagado por el inquilino comprende la "...amortización del capital invertido, mantenimiento del inmueble, su interés respectivo y la renta propiamente"^{2/}

2. La vivienda autoconstruida o autogestionada. En este caso, el usuario construye de acuerdo a sus posibilidades económicas. Un requisito indispensable para este sistema habitacional es la disponibilidad de tierras que se pueden ocupar a precios muy bajos.

El precio muy bajo de estos terrenos se debe a que no son atractivos para la inversión privada pues poseen una desfavorable ubicación, características físicas abruptas y frecuentemente algún problema de tenencia de la tierra

3. Vivienda del sector público. Consiste en la adquisición

^{2/} Portillo, Alvaro. J. El arrendamiento en la Ciudad de México. Tesis de maestría. FCPyS. UNAM. 1980. p.13.

de vivienda construida por organismos gubernamentales, los cuales proporcionan facilidades de pago por medio de créditos subsidiados que reciben bajas tasas de interés.

Debido a que como hemos señalado, solamente una pequeña proporción de la población trabajadora ha resultado beneficiada por los programas estatales, la "solución" o mejor dicho, alternativa habitacional para un gran número de mexicanos ha sido el alquiler o la autoconstrucción de la vivienda.

En vista de que el objetivo de esta investigación es el estudio de la vivienda alquilada o en arrendamiento, a continuación se aborda preferencialmente ese tipo de vivienda, y su estrecha relación con los demás sistemas habitacionales.

En la Ciudad de México, desde mediados del siglo pasado hasta el inicio de la década de los cuarenta, el tipo de vivienda predominante era el alquiler. A finales del siglo pasado solamente se requirió la adaptación de las viejas casas coloniales, en viviendas multifamiliares, para dar el tipo de vecindad que todavía podemos encontrar en la parte norte y sur del primer cuadro.

Posteriormente, ante el agotamiento de edificios coloniales susceptibles de adaptarse como vecindades, comenzaron a fundarse colonias formadas por construcciones específicamente destinadas al uso habitacional multifamiliar

de renta, dando lugar a las vecindades de las colonias Guerrero y Morelos. 4/

En el Distrito Federal predominó la vivienda en renta entre 1950 y 1970 ,aproximadamente."En 1950, el 74.56 % de las viviendas del D.F. no eran propiedad de quienes las usaban; para 1960, esa proporción subió al 79.15 % ;en 1970, esta cifra descendió al 62.50%." 5/.Aún cuando en 1980 este porcentaje ha descendido a 41.73 %, en números absolutos no ha habido un cambio importante en el total de viviendas para renta.Así, en 1950 hubo 466,949 unidades, mientras que en 1960 esa cifra subió a 713,977 ;para 1970, ya eran 762,137 y en 1980 la cifra descendió a 729,069 viviendas. (Véase Anexo 1.p. 189).

Uno de los elementos que participaron en la paulatina disminución de la vivienda en renta, es el establecimiento en los años cuarenta, de las colonias populares periféricas de la ciudad.

La formación de las colonias populares se vió favorecida entre otros factores por los obstáculos que se presentaron en la producción de vivienda en arrendamiento.Los decretos de congelación de rentas de 1942 a 1948, confirmaron una

4/ Conolly Priscilla."Evolución del problema habitacional en la Ciudad de México" en La Vivienda Popular en la Ciudad de México. Instituto de Geografía. UNAM. 1985. México.p.19.

5/ Programa Nacional de Vivienda. Programa Operativo de vivienda en arrendamiento.SAHOP y Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda.

situación que ya se presentaba con anterioridad, esto es, la vivienda alquilada representaba mayores dificultades para la reproducción del capital que otras formas de producción habitacional.

El argumento que indica a la Ley de Congelación de Rentas como una de las principales causas que impiden actualmente la promoción de la vivienda en renta, es un argumento que esconde los procesos de funcionamiento del capital inmobiliario el cual experimenta una etapa más desarrollada de organización a través de compañías promotoras e inmobiliarias. Un factor que desmiente esa situación es el hecho de que solamente las viviendas con rentas menores de \$300.00 mensuales y ocupadas por sus arrendadores originales, resultaron afectadas en 1942 y 1948, por los Decretos de congelación de rentas. ^{6/}

El auge de las colonias populares se debió en primer lugar a la disponibilidad, en aquel momento, de abundantes tierras ejidales y comunales que no podían entrar al mercado del suelo, de manera legal, por sus características de propiedad. La existencia de extensos terrenos sobre el ex-vaso del Lago de Texcoco, en Netzahualcóyotl y Ecatepec, contribuyeron a esta situación.

Aunque las colonias populares desplazaron en cierta medida a la vivienda alquilada, esta no dejó de tener una gran

^{6/} Conolly, Priscilla. Op. Cit. p. 21.

participación en el stock habitacional de la Ciudad de México. Con base en los datos censales del Anexo 1, observamos que si bien el porcentaje de vivienda en renta disminuyó a partir de la década de los setentas, aún participa con un considerable 40 % de viviendas en el número total de estas en el Distrito Federal.

La vigencia de la vivienda alquilada se explica por la transformación que experimentan los asentamientos irregulares autoconstruidos, de su etapa de formación -con predominio de viviendas en propiedad- al momento de su consolidación, el cual presenta un importante porcentaje de vivienda en alquiler.

La vivienda en autoconstrucción ha disminuido su importancia como solución habitacional para un gran número de familias. Una causa de ello, es el elevado costo inicial que representa la adquisición de un lote. Por ejemplo, en momentos de crisis económica, especialmente aguda en 1983, el costo de los materiales y el estancamiento de los salarios impidieron a un número cada vez mayor de trabajadores adquirir un terreno donde autoconstruir su casa.

Contrariamente a lo que inicialmente se pensaba, el proceso de urbanización en las áreas de autoconstrucción, (que implica a menudo, regularización de la tenencia, introducción de servicios y desde luego, el impuesto predial) encarece el precio de los lotes y dificulta la

posibilidad de adquirir un terreno en propiedad, lo cual provoca el desplazamiento paulatino de la población colonizadora. Como consecuencia de esta situación, el alquiler en las colonias populares comienza a extenderse.

En síntesis, podemos afirmar que la vivienda en alquiler continuará siendo una alternativa habitacional para un amplio número de habitantes, ya que cada día se hace más difícil para los grupos de bajos y medios recursos económicos, obtener una vivienda en propiedad.

Ante la escasa oferta de alquileres en la zona central, las familias tienen que rentar en la periferia de la ciudad :en Netzahualcóyotl, Naucalpan, Ecatepec ó Iztapalapa, donde se llegó a cobrar hasta \$5,000 mensuales por un cuarto de lámina, en 1980 precio que resulta relativamente más elevado en comparación con las rentas que se pagan en vecindades y departamentos del centro de la ciudad, con un mínimo de servicios

Concientes de las ventajas habitacionales y de servicios, los habitantes del centro de la ciudad se han agrupado en organizaciones vecinales que defienden la existencia de las viviendas alquiladas, mediante una Ley Inquilinaria que regule efectivamente los precios de alquiler así como también proteja a los vecinos de la creciente degradación de las condiciones de sus viviendas.

Los anteriores argumentos nos permiten considerar que la vivienda en alquiler sigue teniendo gran importancia debido a:

1. La persistencia de vivienda en arrendamiento en el área central, construida antes de los años cuarenta.
2. El alquiler de la vivienda construida para la venta o para el uso del propietario, tales como casas y departamentos en condominio o conjuntos habitacionales del sector público. En el segundo caso se incluyen inmuebles edificados en los años cincuenta, financiadas principalmente por el IMSS y el ISSSTE.
3. La utilización de viviendas de autoconstrucción como viviendas para el alquiler, en las colonias periféricas.
2/

En el desarrollo de nuestra investigación observaremos que la vivienda del centro de la ciudad ha permitido la reproducción de varios grupos sociales a través de mecanismos distintos a aquellos que tuvieron que enfrentar como dificultades de servicios o legales, los colonos de las áreas periféricas

El capítulo I analiza el proceso de desarrollo urbano de la Ciudad de México, - brindando mayor atención a la zona central- partiendo de la relación centro-periferia que existió desde la época de la colonia. La información histórica que se utiliza en este capítulo tiene como objetivo el resaltar la importancia política, económica y social que ha tenido el área central de la Ciudad de México desde la colonia hasta nuestros días.

2/ Programa Nacional de Vivienda ...Op. Cit. p.2.

En el capítulo II se exponen los criterios que desalentaron y actualmente impiden la producción de la vivienda en arrendamiento. Encontraremos que el factor rentabilidad se impone no solamente como un elemento de consideración en el sector privado de la construcción sino también en el aparato gubernamental, el cual, a pesar de sus múltiples declaraciones a favor de la vivienda en renta y de sus variados programas a realizar, ha abandonado literalmente esta forma de organización habitacional

La utilización del concepto de capitalismo monopolista de Estado, para analizar la intervención del Estado Mexicano en la promoción de la producción habitacional implicó un problema debido a las diversas opiniones que se tienen con respecto al desarrollo económico-político de México. Ante esta situación, se optó por recuperar la opinión que consideraba posible la aplicación del concepto anteriormente señalado en el caso de la realidad mexicana.

Así como en el capítulo II estudiaremos los mecanismos económicos que se imponen para la promoción de otras estructuras habitacionales, en el capítulo III se recupera la participación social y política de los agentes sociales directamente afectados por estas medidas. Es en este apartado donde se analiza la participación del Estado en la definición de las formas de organización de un área política e histórica importante de la Ciudad de México.

De alguna manera encontraremos que el sismo de septiembre no solamente introdujo grandes cambios en la estructura habitacional del centro de la ciudad, sino también en las relaciones sociales de sus habitantes. El nuevo régimen habitacional (régimen en condominio) utilizado por Renovación Habitacional Popular en la reconstrucción del centro de la ciudad, ha despertado mucha desconfianza en las organizaciones vecinales de esta área. Varias de ellas encuentran en la vivienda en condominio un mecanismo de expulsión, a largo plazo, de los vecinos imposibilitados a pagar los costos de una vivienda en propiedad.

Una labor a realizar por las futuras investigaciones será el verificar si efectivamente se produce un importante desplazamiento de población del centro de la ciudad, así como también, sopesar los cambios que se produjeron en la participación de la vivienda alquilada, en el conjunto de viviendas ocupadas en el Distrito Federal.

CAPITULO 1

DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

1.1 La Ciudad de México a finales del Siglo XIX.

En el transcurso del presente capítulo recurrimos al análisis histórico del período colonial de la Ciudad de México, para resaltar el modelo de centralización político-económico, que ha persistido en su desarrollo urbano hasta nuestros días.

El inicio del estudio de la Ciudad de México a finales del Siglo XIX se debe a que en ese período se produjeron las transformaciones más importantes en la estructura urbana de la ciudad, como consecuencia de la desamortización (1856) de los bienes eclesiásticos y comunales, la cual estableció las bases para un importante mercado de bienes raíces. Dos fueron los efectos inmediatos de esta medida política y jurídica sobre la urbanización de la ciudad: en primer lugar facilitó la terminación del trazo urbano que anteriormente se encontraba obstaculizada por las propiedades eclesiásticas. Por otro lado, se dieron los inicios de los

procesos de fraccionamiento y venta de los terrenos alrededor del primer cuadro. ^{1/}

Como consecuencia de las leyes de desamortización de los bienes eclesiásticos, se produjeron algunos cambios en el viejo casco urbano "El Convento de San Francisco fue dividido en tres manzanas por las calles de Independencia y Gante. El Convento del Carmen se dividió de norte a sur para dar paso a la calle de Aztecas y comunicar el barrio de Tepito (...). La Calle de 5 de Mayo cruzó la huerta del convento de Santa Clara. La calle de Lerdo atravesó el convento de las Capuchinas de San Felipe. Por el convento de San Bernardo pasó la avenida Guerrero y el convento de San Diego fue dividido en cuatro pequeñas manzanas por las calles de Balderas y Colón". ^{2/}

La desamortización amplió los espacios habitacionales en el centro urbano al ceder los lotes de conventos derruidos para construcciones particulares, así como también proporcionó albergue a las instituciones culturales de la sociedad liberal. Un ejemplo de esta situación es el Convento de Santa Clara que se encontraba en la hoy segunda calle de

1/ Conolly, Priscilla (Coord.). Estudio del Mercado del suelo en la zona metropolitana de la Ciudad de México. COPEVI, D.F. 1975. p. 4.

^{2/} Atlas del Distrito Federal. D.D.F. 1982, p. 46.

Tacuba; su templo es actualmente la Biblioteca Pública del Congreso de la Unión y lo que era el edificio del convento, se demolió para construir grandes comercios y departamentos para despachos. 3/

En 1880 la Ciudad de México contaba con 250,000 habitantes y la extensión del conjunto urbano estaba integrado básicamente por la ciudad central. Los límites de la ciudad por el lado oriente estaban marcados por la Garita de San Lázaro; en la parte norte limitaba con el convento de Santiago y el barrio de los Angeles; por el sur, la Garita de Niño Perdido y la Capilla de San Antonio Abad; al poniente podían verse los incipientes fraccionamientos que formarían lo que ahora conocemos como Santa María La Ribera y la colonia Guerrero. 4/ (Plano 1).

Durante el porfirismo se modernizaron diversas actividades económicas, creándose las bases de una infraestructura industrial y comercial en donde la producción minera y agrícola jugaron un papel fundamental.

3/ Romero Flores, Jesús. México. Historia de una gran ciudad. Ediciones Morelos, México, D.F. 1953.

4/ Atlas del Distrito...Op.Cit. p. 46.

PLANO I
LA CIUDAD COLONIAL A FINALES DEL SIGLO XIX



Fuente: López Nonjardin, Adriana. *Hacia la ciudad capital: México 1770-1870*. Cuaderno de Trabajo No. 46. INAH, México, D. F. 1985. p. 158.

La expansión de las líneas ferroviarias fue un factor muy importante en el crecimiento económico del país en el porfirismo. En muy poco tiempo se construyeron miles de kilómetros de vías férreas que comunicaron a la Ciudad de México, ya fuera de modo directo o indirecto, con el resto del país. Las vías de comunicación se extendieron principalmente a los poblados de mayor productividad agrícola o de riqueza minera.

En la parte poniente de la ciudad, en terrenos de la ex-hacienda de Buenavista, se establecieron las estaciones de ferrocarril formando una red de comunicación que vinculaba el puerto de Veracruz, y la región norte con la capital del país. Relacionado a esto, se implantan las primeras industrias fabriles en la ciudad y paralelamente se requirió de alojamiento para los trabajadores de las nuevas industrias. Es en este periodo en el que surge un nuevo tipo de vivienda: "las vecindades", es decir, construcciones con varios cuartos redondos, uno para cada familia, lavaderos en el patio central y sanitarios comunes.

A diferencia de las vecindades de la colonia Centro -en aquel entonces casco urbano de la ciudad- formadas por la paulatina ocupación de las grandes casonas de la clase alta construidas con lujo y opulencia, las vecindades de las

colonias periféricas, como la colonia Guerrero y Morelos fueron construidas para una población de trabajadores.

El modelo de desarrollo económico seguido por México durante el porfirismo provocó la hegemonía de la Ciudad de México. La concentración de múltiples servicios; líneas ferroviarias, el comercio, la educación, la actividad política y los servicios asistenciales, permitieron el incremento poblacional de la urbe, la cual llegó a tener en 1900, 344,721 habitantes y en 1910, 471,066, sobre un área de 40 kilómetros cuadrados.

La ciudad comenzó a extenderse y particularmente, para las clases populares se formaron las colonias Guerrero, Vallejo, Díaz de León, la Bolsa (hoy Morelos), Rastro, Santa Julia y otras. Los sectores medios se asentaron en las colonias Santa María la Ribera y San Rafael. Los grupos de clase alta ocuparon las colonias Cuauhtémoc, Juárez, Roma y una parte de Coyoacán y Clavería. 3/

Para el nuevo siglo los cambios económicos y sociales influyeron en la transformación de la estructura urbana, los

3/ Florescano, Enrique (Coord.). Atlas Histórico de México. Ed. Cultura SEP/Siglo Veintiuno Editores. México, D.F. 1983. p.146.

nuevos fraccionamientos presentaron otro diseño urbano. En esta época comienza el deterioro de las construcciones coloniales, las cuales son transformadas en oficinas, comercios o subdivididas para cuartos de alquiler de vecindades. La burguesía porfiriana se trasladó a los nuevos fraccionamientos donde construyeron residencias al estilo europeo. La pequeña burguesía construyó casas de apartamentos como las de la colonia Condesa o en avenida Bucareli.

Parece ser que en la época porfirista se sientan las bases de la división social del espacio urbano. Todo el crecimiento urbano hacia el norte y oriente se destinó a las clases bajas: colonia Guerrero, Peralvillo, Tepito y fraccionamiento de La Bolsa. Todas ellas son antecedentes de las colonias populares del cardenismo ya que también se vendieron lotes parcelarios sin ningún tipo de servicios. Al otro extremo de la ciudad los nuevos fraccionamientos integran colonias para grupos sociales con recursos económicos. A diferencia de las primeras colonias, en el segundo grupo aparecen las compañías inmobiliarias con el capital necesario para urbanizar el terreno, construir e inclusive vender las casas en abonos. (Plano 2).

PLANO 2




A 1a. ETAPA
(1858-1883)

COLONIAS:

- 1 Barroso
- 2 Sta. María
- 3 Arquitectos
- 4 Guerrero
- 5 Violante


B 2a. ETAPA
(1884-1899)

COLONIAS:

1. Morelos
2. La Bolsa
3. Díaz de León
4. Maza
5. Rastro
6. Valle Gómez
7. San Rafael
8. Sta. Julia
9. Limantour
10. Indianilla
11. Hidalgo
12. Ampliación
Sta. María


C 3a. ETAPA
(1900-1910)

COLONIAS:

1. La Teja
- 1.1 Americana
- 1.2 Juárez
- 1.3 Cuauhtémoc
- 2 Roma
- 3 Condesa
- 4 Tlaxpana
- 5 Sto. Tomás
- 6 Chopo
- 7 San Alvaro
- 8 II. Imparcial
- 9 Perálvillo
- 10 Cuartelito
- 11 La Viga
- 12 Scheibe
- 13 Romero Rubio
- 14 Ampliación
San Rafael

1.1.1. Surgimiento y desarrollo de las colonias Centro, Guerrero y Morelos.

Antes de iniciar el estudio específico de cada una de las colonias mencionadas, me parece necesario resaltar la coincidencia de los límites de la Colonia Centro con lo que en otra época (1524-1870) fueran los límites de toda la Ciudad de México. Precisamente por la riqueza histórica de la colonia Centro podría realizarse una investigación sobre ella en particular, pero en el caso de nuestro trabajo solamente pretendemos aportar un conocimiento general sobre su proceso de formación y en especial de las características de la vivienda.

Colonia Centro

La ciudad de México fue fundada (1524) sobre las ruinas de la antigua Tenochtitlán, aprovechando el dominio que esta ejercía sobre una amplia región.

En el Siglo XVI la ciudad se fue formando lentamente y sobre todo, por el establecimiento de misiones y ordenes monásticas llegadas de España. Esta situación se traduciría en el predominio de edificios utilizados como templos, conventos, hospitales y colegios. Para el Siglo XVIII... "El clero y la nobleza tenían en México dos mil noventa y seis fincas urbanas y las particulares (incluyendo las casas

cuyos productos se destinaban a obras pías), tenían nada más mil doscientas cincuenta. La ciudad era de los frailes y de las monjas". 4/

Desde los inicios de la colonia, las diferencias sociales se manifestaron en el desigual acceso al espacio urbano. La sociedad de esa época estaba organizada estamental y corporativamente, a través de gremios. Los artesanos, para poder ejercer su oficio, debían pertenecer a uno de ellos. Es por medio de las corporaciones, que se asignaba a los estamentos su ubicación en el espacio urbano, de acuerdo a las actividades que desempeñaban.

La primera división social del territorio fue en el caso de los españoles y los indígenas. Los primeros se concentraron en la zona comprendida dentro de la traza española de la Ciudad de México, los segundos se disgregaban en barrios establecidos alrededor del casco urbano. "La Ciudad de México estaba circundada por cuatro parcialidades indígenas que contaban con tierras propias y con órganos de gobierno y administración subordinados a la municipalidad de México; aún a finales del XIX, las parcialidades conservaban extensos terrenos en las orillas de la ciudad, pero éstos habían empezado a perder su carácter agrícola desde mediados

4/ Romero Flores, Jesús. Op.Cit. p. 357.

de siglo, cuando se inició la aparición de los fraccionamientos y los barrios se convirtieron en espacios suburbanos y potencialmente urbanizables..." 2/

El desarrollo relativo de la Ciudad de México fue consecuencia de su funcionamiento, como centro de envío y comercialización de los diferentes tipos de mercancía que exportaba el país, principalmente metales preciosos y materias primas.

La economía novohispana giraba alrededor de las actividades agrícolas y mineras. Por lo tanto, ninguna de estas actividades podían imprimir a la Ciudad de México el impulso que la convirtiera en una gran ciudad. La única actividad que explicaba su importancia y su relativo crecimiento era el comercio, junto con las actividades administrativas-militares y religiosas. La constitución del Consulado del Comercio de la Ciudad de México (1592) jugó un papel muy importante en esta situación, ya que con el tiempo integró

2/ López Monjardin, Adriana. Hacia la ciudad del capital: México. 1790-1870. Dirección de Estudios Históricos. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1985. p. 143.

un grupo de individuos que monopolizó el capital comercial y adquirió una considerable fuerza política. ^{e/} *

Durante la colonia, los gremios con sus talleres artesanales y fabriles, así como los diferentes tipos de comerciantes, convivieron en el centro de la ciudad. No es sino en los últimos años del periodo colonial y principalmente en el Siglo XIX, que se promovió la división de la ciudad en zonas especializadas. Sobre la base de una política de mercados públicos, el Ayuntamiento se dedicó a reorganizar la ciudad ya que estos fueron divididos de acuerdo al tipo de artículos que vendían y a la población a la que se dirigían. De esta situación se beneficiaron los comerciantes, al aumentar sus ganancias como consecuencia de su localización, y el Ayuntamiento al recibir un sustancioso tributo de los primeros.

^{e/}Garza, Gustavo. "Evolución económico-demográfica de la Ciudad de México en la Nueva España", en Lecturas del CEESTEM, México. Vol. 1. No. 3. año 1981. p. 57.

* Adriana López Monjardín llega a utilizar el término de ciudad-mercado, resaltando el predominio de esta forma de comercio. El estudio citado en este trabajo, maneja la hipótesis de que en los primeros siglos de la formación de la Ciudad de México, el mercado en su forma más libre y variada, se presenta en los espacios públicos de la misma. Es a mitad del Siglo XVIII cuando los grandes y medianos comerciantes, así como los propietarios de fincas urbanas, ayudados por algunas medidas del Ayuntamiento, comienzan a impulsar un nuevo tipo de ciudad donde la propiedad privada predominase y las mercancías obtuviesen privilegios de ubicación para su venta.

Con la desaparición de los gremios (1814), la importancia de los artesanos disminuyó notablemente. Todos los factores se conjugaron para desplazar a los artesanos y su pequeño comercio del centro de la ciudad donde se desarrollaba la tendencia del uso del suelo comercial. Fue de esta manera que a lo largo de la segunda mitad del Siglo XVIII y con mayor fuerza en el Siglo XIX, el Centro se convirtió en el lugar de consumo, preferentemente de los sectores de medianos y altos ingresos.

Podemos decir entonces, que antes de la desamortización de los bienes eclesiásticos, los comerciantes fueron apoderándose de un buen número de locales, consiguieron la intervención del Ayuntamiento para introducir algunos servicios en esta zona e intensificaron el uso comercial del suelo. 3/

En el Siglo XVIII la ciudad se encontraba dividida en ocho cuarteles mayores y treinta y dos cuarteles menores. Los primeros se regían por ocho señores jueces de cuartel y los segundos por alcaldes de barrio. Alrededor del casco urbano se formaron infinidad de barrios, entre los cuales se encontraban; Barrio de La Lagunilla, de Nuestra Señora de los Angeles y de San Antonio Tepito, raíces coloniales de lo

3/ López Monjardín, Adriana. Op.Cit. p.36.

que son en nuestros días las Colonias Guerrero y Morelos. ^{10/}.Es en este siglo cuando se construyen varios de los palacios utilizados actualmente como museos, archivos históricos, casas comerciales y bancos.**

En 1853 la superficie de la ciudad abarcaba alrededor de 14 km² y estaba poblada por 170 mil habitantes. A partir de la desamortización de los bienes eclesiásticos el centro comenzó a popularizarse, y las familias ricas buscaron residencia en los nuevos fraccionamientos que conocemos actualmente como colonias Cuauhtémoc, Juárez, San Miguel Chapultepec y otras.

En el periodo 1870-1910 se produce lo que podría llamarse una primera gran expansión de la ciudad, la población se duplicó alcanzando cerca del medio millón de habitantes, el área urbana se expandió llegando a cubrir en 1910 una superficie de 40.5 km². ^{11/}.Esa ampliación la podemos comprender en la medida que en esa época se integraron un

^{10/} Romero Flores, Jesús. México...Op.Cit. p.354.

** Ejemplos de los más conocidos, son el Palacio del Conde de la Casa de Heras y Soto, ubicado en la esquina de República de Chile y Donceles, actual archivo Histórico de la Ciudad de México.El Palacio de los Azulejos, ubicado en la esquina de Av. Madero y Callejón de la Condesa, perteneció a los Condes del Valle de Orizaba y actualmente esta ocupada por la casa comercial Sanborns.

^{11/} La Ciudad de México...Op.Cit. p.27.

buen número de colonias, ya sea las de la élite porfiriana que se ubicaron en los alrededores del Paseo de la Reforma o las de los sectores con menores recursos, formando las colonias que estudiaremos posteriormente.

La consolidación del centro de la ciudad como zona predominantemente comercial se manifestó con el desplazamiento de las actividades productivas y la construcción de grandes almacenes como son El Puerto de Liverpool, El Puerto de Veracruz, el Centro Mercantil y El Palacio de Hierro. También se establecieron un sin número de bancos y despachos, los cuales definieron al primer cuadro como un lugar destinado a las actividades del sector terciario.

Colonia Guerrero

En el periodo 1858-1883 el sector norte de la ciudad comenzó a extenderse, los barrios de Santa Ana, Tlatelolco y Peralvillo mejoraron muchísimo y el establecimiento de varias empresas de ferrocarril, producto de la modernización en el porfirismo, provocaron el asentamiento de nuevos núcleos de población. En el nor-poniente surgen las colonias Barroso, Santa María y Guerrero (plano 3). La colonia Guerrero se establece junto a la primer estación de ferrocarriles de Veracruz (1873). La colonia Guerrero forma parte del grupo de colonias formadas en terrenos

pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas, en su caso particular se fundó en terrenos de la huerta y potrero del Colegio de Propaganda Fide de San Fernando y del cementerio de San Andrés. "A la plazuela llamada de San Fernando se le ha mudado el nombre por el de Guerrero y todo el caserío formado en la huerta y potrero del extinguido convento de religiosos fernandinos y en terrenos próximos que se le han ido agregando hasta llegar al barrio de los Angeles, se ha bautizado con el nombre de colonia Guerrero. Sus habitantes han formado una junta vecinal, que anualmente, el día dos de abril, celebra con más o menos pompa el inicio de aquel barrio, fiesta que celebrada con no poco aparato el año 1886, pronto ha comenzado a decaer". ^{1a}/

De acuerdo al crecimiento de la ciudad y a las demandas de la población, el proceso de urbanización se fue extendiendo aunque de manera muy lenta. A pesar de que el municipio quedaba como responsable para efectuarlos. "Las colonias Guerrero y Santa María en sus inicios carecían de agua, por lo que su poblamiento fue bastante lento. En los archivos se encuentran varias solicitudes de mercedes de agua y puede verse que cuando se concedieron éstas, los fondos fueron cubiertos por los mismos colonos. La colonia Guerrero tuvo problemas de alumbrado, policía y atarjeas y sus vecinos se

^{1a}/ Marroquí, José Ma. La Ciudad de México. Ed. Botas. México, 1950. p.489.

quejaban de que ni siquiera se les tomaba en cuenta para el empadronamiento. Parece que los problemas de estas colonias se resolvieron al hacerse el saneamiento y pavimentación general de la ciudad, en la que quedaron incluidas". ^{13/}

El fenómeno de la transformación de los usos del suelo siempre ha estado presente en el crecimiento de la ciudad, las tierras agrícolas fueron absorbiéndose para convertirse en territorios urbanizados, resultado del establecimiento de núcleos de población. Esa misma urbanización encareció la tierra que en algún tiempo fue accesible a los obreros, haciendo que los terrenos periféricos siempre resulten mucho más baratos que aquellos ubicados cerca del centro. "En 1872, dos años antes de la creación de la colonia Guerrero, en la segunda calle de Guerrero valía como terreno agrícola \$ 0.02 el m² y en 1901 se cotizaba a \$ 13.40 o sea que aumentó su valor en 30 años, 657 veces. La inflación acelerada, en el valor de la tierra, que había sufrido el centro de la ciudad, hace más accesible los terrenos periféricos". ^{14/}

^{13/} Morales Martínez, Ma. Dolores. "La expansión de la Ciudad de México: el caso de los fraccionamiento' en Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una Historia. SEP-INAH. p.199.

^{14/} Ibid. p.196.

Actualmente la colonia Guerrero se localiza al noroeste del centro de la ciudad de México, limitando al norte con la calzada Nonoalco, conocida actualmente con el nombre de Ricardo Flores Magón; al oriente, la avenida Santa María la Redonda; al sur, avenida Hidalgo-Fuente de Alvarado; y al poniente, avenida Insurgentes Norte (Plano 4).

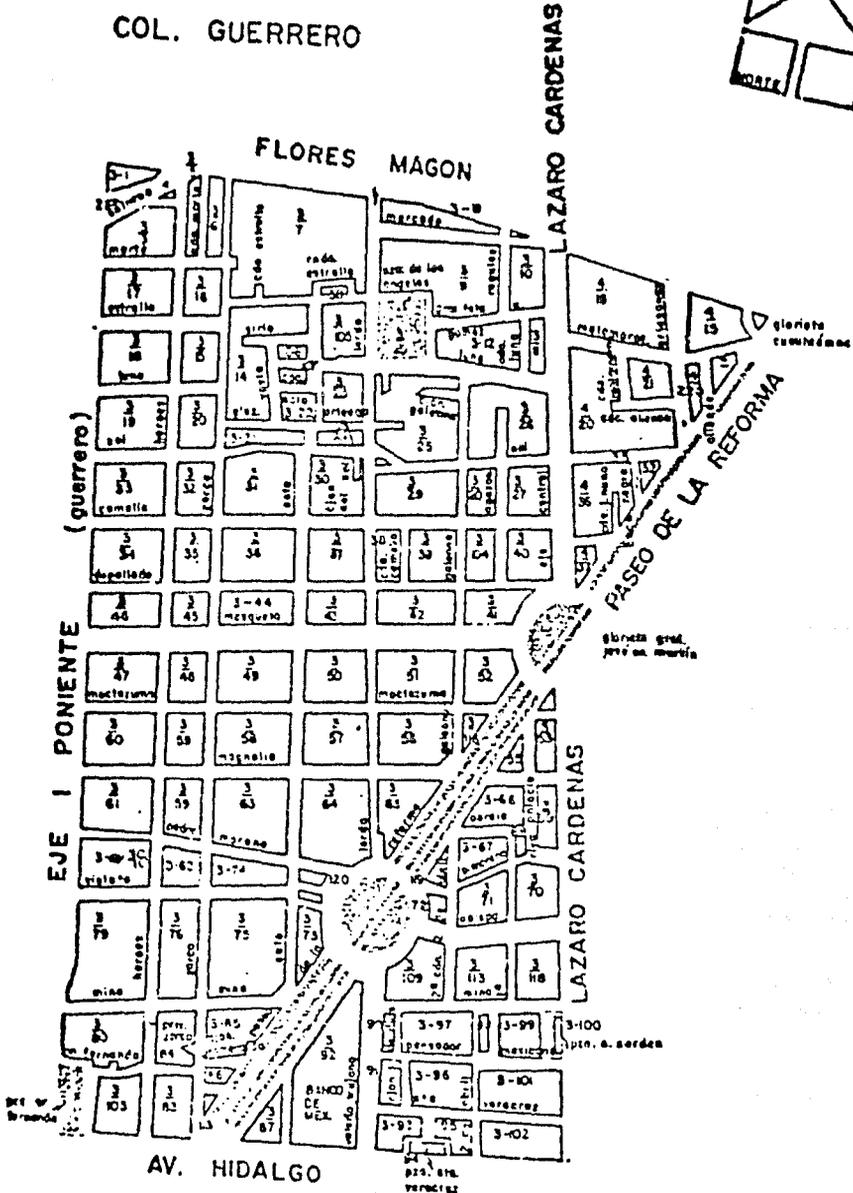
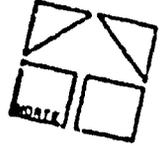
La colonia ocupa aproximadamente 230 hectáreas, con una población de 79, 000 personas, según el censo de 1970. ^{13/} La vivienda de alquiler predomina sobre otras formas de tenencia; el porcentaje de viviendas propias varía entre el 1.6 y 26 % del total ;y el índice de hacinamiento varía entre 4.5 y 5.4 habitantes por vivienda. ^{14/}

En 1980 la colonia tiene 73,036 habitantes, la integran 114 manzanas, con 25,146 viviendas. Los habitantes de la misma cuentan con 3 centros de abasto, 12 centros culturales y 14 centros sociales. Una encuesta realizada por la sub-

^{13/} Suárez Pareyón Alejandro. "La Colonia Guerrero: un caso de deterioro urbano en la ciudad de México. 1a. parte" en Revista de Material Didáctico. Arquitectura-Autogobierno. No. 6. México. UNAM. mayo-junio 197. p.27.

^{14/} Tomado de COPEVI. Estudio de zonas de regeneración prioritaria. Vol. C. citado por el Estudio de Regeneración Urbana para la Dirección de Planificación del D.D.F., México 1973. pp. 79-88.

COL. GUERRERO



delegación CUAUHEMOC
 esc. 1:10,000

delegación Guerrero-Tlatelolco ^{2/} indica que las actividades predominantes de los habitantes son el comercio y el trabajo en pequeños negocios dentro de la misma zona.

Colonia Morelos

En el periodo 1884-1899 la ciudad mostró un amplio crecimiento hacia el noreste y poniente y en gran medida al sur, con la creación de once fraccionamientos. La expansión noreste es la más importante, la cual invade la municipalidad de Guadalupe, Hidalgo. Algunas de las colonias que surgieron fueron la colonia Morelos, La Bolsa, Díaz de León, Maza y Valle Gómez.

En el año de 1886 el señor Ignacio Hernández solicitó al Municipio, la aprobación del proyecto de formación de una nueva colonia llamada Morelos. La respuesta del ayuntamiento fue positiva, pues solamente hizo algunas observaciones al proyecto respecto al espacio destinado a la construcción de la calle por donde atravesaba el ferrocarril, ahora avenida Ferrocarril de Cintura. La colonia se formó en los potreros de Coatlán, Zorrilla, el Potrero y la Salitrera y comunicó

^{2/} Esta información fue obtenida en una entrevista con el Director de Desarrollo Social de la subdelegación señalada. En el caso de las actividades económicas desempeñadas por la población, más bien proporcionó la información general con que contaba, ya que las encuestas que aplicaron no se encontraban completamente estudiadas.

el edificio de la Penitenciaría con el centro de la ciudad.

17/

El ayuntamiento proporcionó algunos servicios pero solicitó la participación de los colonos en la construcción de la nueva colonia. "... el Ayuntamiento tendrá que atender de cinco mil metros aproximadamente la obra de pavimento, comprendiendo atarjea, albañiles, terraplen, banquetas y empedrado representa la suma de \$ 160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); por eso es preciso que algunas de estas obras indispensables para conducir los derrames, sean hechas a expensas de los colonos, tales como las banquetas con salv (sic), guarnición y terraplen, y los arroyos empedrados a la orilla de ésta para que las aguas de las casas y las de las calles sean conducidas por estos arroyos a las zanjas más próximas para alejarlas de la colonia". 18/

En 1893 se extendió una solicitud de ampliación de la colonia, sujetándola a los mismos requerimientos de la primera solicitud de fundación, el ayuntamiento dió su consentimiento.

17/ Morales Martínez, María Dolores. "La expansión de la Ciudad de México 1858-1910" en Atlas del Distrito Federal, D.D.F., 1982, p.64.

18/ Acta de la Secretaría del Ayuntamiento Constitucional de México. Año 1886.

La colonia se localiza, actualmente, al norte del centro de la Ciudad de México, limitando; al norte con la Avenida Canal del Norte; al oriente, Avenida del Trabajo; al sur, la calle Rayón; y al poniente, Avenida Paseo de la Reforma. (Mapa 1).

El uso del suelo es mixto, comercial y habitacional. El área habitacional plurifamiliar, combinada con talleres y pequeñas industrias. Su población desarrolla actividades artesanales, trabajo a domicilio, maquila de calzado y también es sede de pequeños comercios en la vía pública, como es el caso del barrio de Tepito. La forma predominante de habitación es la vecindad de renta congelada. ^{19/}

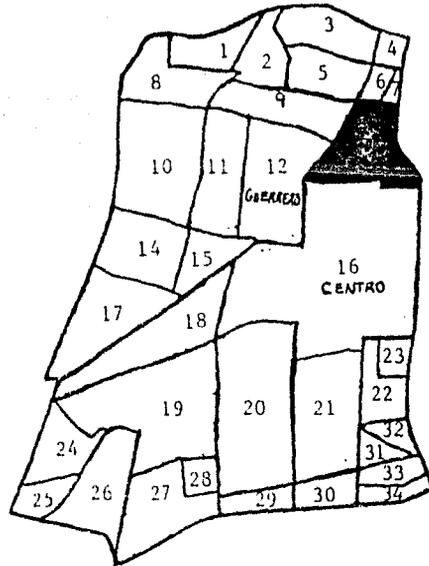
El estudio de las transformaciones que se presentaron en la Ciudad de México, en la segunda parte del siglo pasado, ha permitido analizar algunos de los factores económico-sociales que produjeron ciertas diferencias en la estructura habitacional de las colonias Centro, Morelos y Guerrero que se ubican en la Delegación Cuauhtémoc.

^{19/} Ramírez Sáiz, Juan Manuel. "Organizaciones populares y lucha política" en Cuadernos Políticos. Enero-marzo 1986, No. 45. p.45. Tomado de ENAH, "Informe sobre la situación socioeconómica de la colonia Morelos", mimeo, diciembre de 1985. p.2,6,8 y 11.

MAPA 1
 DELEGACION CUAUHTEMOC
 COLONIA MORELOS 1980

Colonias

- 1 Santa María Insurgentes
- 2 San Simón Tolnáhuac
- 3 Peralvillo
- 4 Valle Gómez
- 5 Ex-Hipódromo de Peralvillo
- 6 Maza
- 7 Felipe Pescador
- 8 Atlampa
- 9 Unidad Tlatelolco
- 10 Santa María la Ribera
- 11 Buenavista
- 12 Guerrero
- 13 Morelos (Ampliación Morelos)
- 14 San Rafael
- 15 Revolución
- 16 Centro
- 17 Cuauhtémoc
- 18 Juárez
- 19 Roma
- 20 Doctores
- 21 Obrera
- 22 Tránsito
- 23 Esperanza
- 24 Condesa
- 25 Hipódromo de la Condesa
- 26 Hipódromo
- 27 Roma Sur
- 28 Centro Urbano Benito Juárez
- 29 Buenos Aires
- 30 Algarín
- 31 Vista Alegre
- 32 Paulino Navarro
- 33 Ampliación Asturias
- 34 Asturias



En la colonia Centro se encuentran ubicadas principalmente las grandes construcciones coloniales que en otro tiempo fueron habitación exclusiva de la nobleza española. Su tipo de construcción tiene como característica la suntuosidad a la que estaba habituada la clase alta, caso contrario sucede con el tipo y forma de construcción de las viviendas de alquiler de las colonias Guerrero y Morelos. Los actuales inquilinos de la colonia Centro posiblemente se encuentren ante mayores dificultades de servicios que los de las otras dos colonias: las construcciones antiguas no tienen servicios sanitarios múltiples, lavaderos o distribución de la luz. Incluso las adaptaciones que han sufrido, han provocado peores condiciones de vida para los inquilinos.

Podría decirse que el surgimiento de las colonias Morelos y Guerrero correspondió a un proceso de incipiente expansión capitalista de la ciudad. Los fenómenos de especulación y reinversión en los bienes raíces aparece como una actividad rápidamente redituable para los grupos medios con propiedades susceptibles de urbanizarse.

1.2. Importancia económica-política de la Delegación Cuauhtémoc.

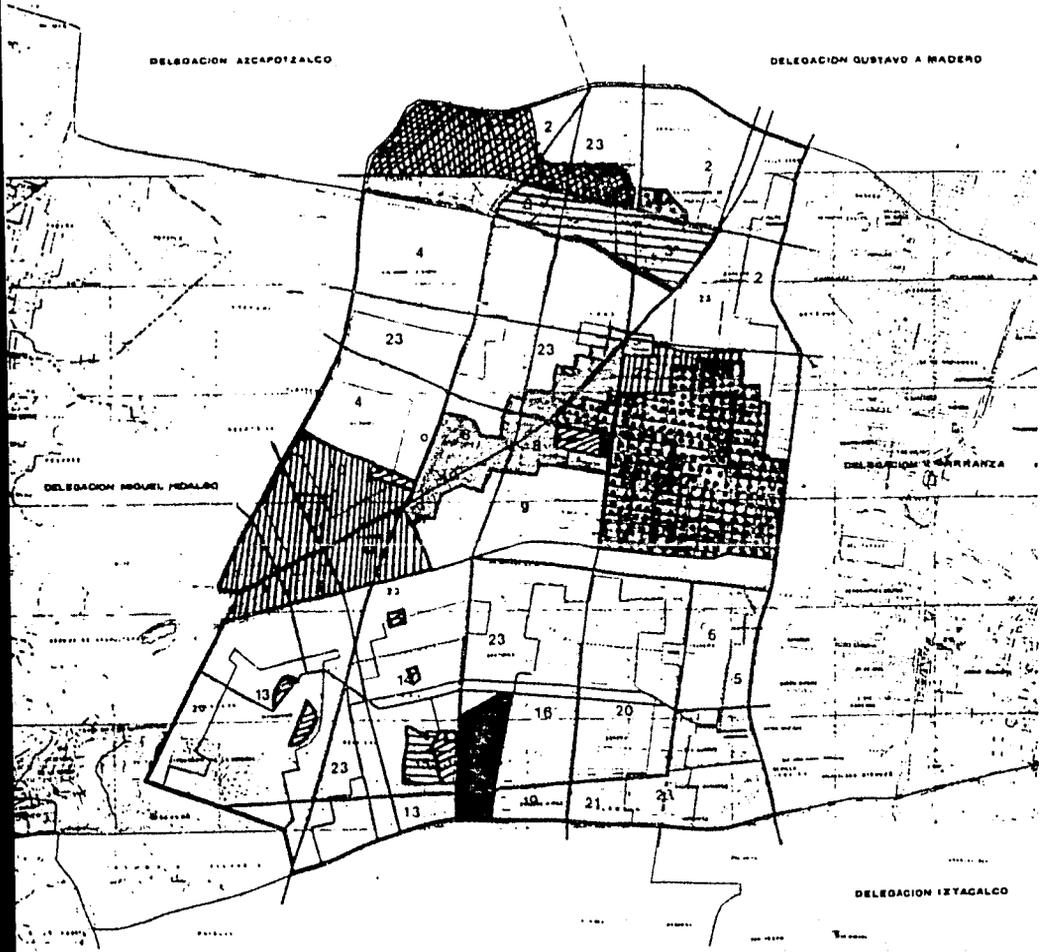
Como hemos podido observar, una buena parte de la historia de la Ciudad de México, se desarrolló en lo que ahora conocemos como Delegación Cuauhtémoc. Con base a ello

podremos comprender las causas por las que en esta parte de la ciudad se encuentra el asiento de los poderes federales, junto con un alto porcentaje de oficinas públicas, financieras, así como una gran concentración comercial y de servicios.

La Delegación Cuauhtémoc se caracteriza por su actividad eminentemente comercial y de oficinas, aunque predominan los usos habitacionales, las actividades económicas toman progresivamente más importancia frenando y hasta sustituyendo a la vivienda. La delegación tiene una gran importancia en la vida económica, social, cultural y administrativa del Distrito Federal, ya que en ella se encuentran el Centro Histórico de la Ciudad de México, donde se concentran las más importantes oficinas de los gobiernos federal y local, y la mayor parte de la arquitectura colonial.

La delegación se encuentra situada en la parte central del D.F. ocupando 3,295.02 has. y representa el 25 % del total urbanizado del mismo. En general, la zona se caracteriza por los usos habitacionales, medianas industrias, servicios y comercio. El crecimiento de la ciudad provocó que la mayoría de los usos del suelo fuesen para comercio y servicios, disminuyendo el área para usos habitacionales. (Plano 5).

PLANO 5
 DELEGACION CUAUHTEMOC
 USOS, DESTINOS Y RESERVAS



SIMBOLOGIA

-  HABITACIONAL
-  HABITACIONAL MIXTO
-  RECREATIVOS
-  COMERCIALES
-  INDUSTRIALES
-  DE SERVICIOS
-  DE ALOJAMIENTO Y TURISMO
-  DE OFICINAS.

a) Aspectos Económicos.

Del total de establecimiento dedicados a actividades industriales con que cuenta el Distrito Federal, el 32 % aproximadamente se encuentran localizados dentro de los límites de la delegación.

Las principales ramas industriales con que cuenta la delegación según su número de establecimientos son: en primer término, la fábrica de calzado y prendas de vestir, que representan el 33.2 % del total de establecimientos, las editoriales, imprentas e industrias conexas con el 15.1 % y, la manufactura de productos alimenticios con el 13.7 %.

El porcentaje de participación de la actividad comercial en la delegación Cuauhtémoc con respecto al D.F. es del 28.7 %. Dentro de los principales giros comerciales establecidos se encuentran; la compra-venta de alimentos, bebidas y productos del tabaco que representan el 38.6 % del total de establecimientos y la compra-venta de artículos para el hogar y de uso personal con el 46.9 %, el 14.5 % restante de los establecimientos comerciales, esta repartido entre los giros dedicados a la compra-venta de materias primas, de maquinaria y de artículos diversos.

En el sector servicios, la delegación absorbe el 40.7 % de los establecimientos y genera el 62.0 % de los ingresos producidos por esta actividad. Antes del sismo del 19 de septiembre de 1985,⁴ en esta área se encontraban 13 dependencias del poder Ejecutivo, 79 oficinas paraestatales y entidades no sectorizadas, 17 instalaciones de la administración pública central y 2 establecimientos de la administración pública descentralizada.

En materia de educación la delegación contaba en 1980, con 501 centros educativos, de los cuales 314 son oficiales y 187 particulares. Según el diagnóstico del plan parcial de desarrollo urbano, los servicios educativos son utilizados, en su mayoría, por habitantes de otras delegaciones. En síntesis, la Delegación Cuauhtémoc "...concentra en su superficie la mitad de las instituciones bancarias, la tercera parte de las instalaciones de educación media y superior, el 25 % del equipamiento de salud y la sexta parte de los mercados de abastos, mientras que su población únicamente representa el 7 % del total en el Distrito Federal". ^{80/}

⁴ La información estadística a la que se hace referencia corresponde al Censo de 1980 y al Plan Parcial de Desarrollo de 1982. El sismo de septiembre de de 1985, produjo grandes cambios en el número de construcciones (de diferentes actividades) y población, ya que la Delegación Cuauhtémoc fue una de las más afectadas.

^{80/} González Salazar, Gloria. El Distrito Federal: Algunos Problemas y su planeación. UNAM. México, 1983. p. 57.

b) Aspectos Poblacionales

En 1980 la Delegación Cuauhtémoc contaba con 814,983 habitantes y una densidad de 25,468.2 habitantes por Km². Según el informe del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, la población de la zona registra un paulatino descenso como consecuencia de la disminución de los usos habitacionales del suelo, sustituidos por usos comerciales y de servicios.

CUADRO 2

<u>AÑO</u>	<u>POBLACION</u>	<u>TASA DE CRECIMIENTO</u>
1950	990,572	
1960	966,888	-2.37 %
1970	927,242	-4.10 %
1975	858,949	-7.36 %
1980	814,983	-5.11 %

La población trabajadora (5.7 % de la PEA) se dedica principalmente al comercio que se genera de la concentración de mercados y servicios. El 39.5 % de la fuerza de trabajo interviene en actividades manufactureras; la industria textil y la del cuero absorben un importante porcentaje de mano de obra femenina. ^{21/} Del total de la población económicamente activa (354,745), el 85 % trabaja en la delegación y el 15 % restante fuera de ella.

^{21/} Ziccardi, Alicia. "Política de vivienda para un espacio destruido", en Revista Mexicana de Sociología. Abril-Junio 1986. No. 2 IIS-UNAM. p. 128.

En la encuesta */ realizada en parte de la colonia Centro, se encontró que la mayoría de los habitantes se dedicaban al comercio que se extiende sobre las calles de Corregidora, en la parte trasera del Palacio Nacional. Esta actividad permite a un buen número de personas obtener un ingreso con el cual pagan la renta de sus ruinosas viviendas y limitar su espacio de reproducción a las calles cercanas a su domicilio.

c) Situación de la Vivienda

En 1980 el área de uso habitacional consistente en 2,043 ha, lo cual equivale a 62 % de la superficie total. El número de viviendas es de 185,456; entre estas se consideran no propias 152,234 y 33,222 propias. Es importante señalar que los porcentajes de vivienda se concentran en la de tipo departamental (48.14 %) y en vecindades permanentes (29.09 %). **/

Las condiciones habitacionales en el conjunto de la delegación son muy desiguales. Mientras en las colonias

*/ Encuesta efectuada por el taller de investigación sociológica III de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales. Profesora encargada de la materia; Alejandra Massolo. Año. 1986.

**/ García Peralta, Beatriz. "Situación de la vivienda en las delegaciones afectadas por los sismos", en Revista Mexicana de Sociología. Abril-Junio, 1986. No. 2 IIS-UNAM. p. 285.

Roma, Condesa, Hipódromo, Hipódromo-Condesa, Cuauhtémoc y Juárez, la vivienda muestra buenas condiciones y amplios espacios verdes, las colonias Obrera, Morelos, Guerrero, Doctores, Tránsito y Esperanza entre otras, destacan por el deterioro de las construcciones y el hacinamiento, característicos de las vecindades.

A pesar de estas diferencias la delegación Cuauhtémoc está considerada dentro del grupo de delegaciones con mejor nivel de condiciones materiales de vivienda en el Distrito Federal. Esto se debe en buena medida a que es una de las delegaciones más antiguas y consolidadas del Distrito Federal. Los servicios de agua, transporte, energía eléctrica y alumbrado público tienen un buen nivel de distribución en el conjunto de la delegación.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, indica que desde mediados de los setentas se ha producido un estancamiento en la producción de la construcción para arrendamiento, impulsándose en su lugar, el régimen de condominio, sobre todo entre los grupos de ingresos medios.

En el transcurso del presente trabajo, estudiaremos algunas de las causas que han promovido el paulatino proceso de

sustitución de la vivienda en alquiler (departamento o vecindad) por viviendas en condominio, fenómeno que se presenta no solamente en el área central de la Ciudad de México, sino en el conjunto de la producción habitacional.

1.3. Relación centro-periferia en el desarrollo urbano del Distrito Federal (1900-1980)

En el siguiente apartado estudiaremos el proceso de desarrollo urbano de la ciudad -con especial referencia a la zona central- recurriendo al análisis de la relación entre crecimiento demográfico y tipo de vivienda.

Encontraremos que a pesar del surgimiento de nuevas zonas de importancia económica y poblacional, el centro de la ciudad no ha perdido el papel predominante que lo caracterizó desde la fundación de la Ciudad de México, especialmente en el aspecto político e histórico.

Primera Etapa (1900-1930)

A inicios del siglo el Area Urbana de la ciudad de México casi se circunscribía a los límites de la ciudad de México. El crecimiento de la población en esta época es relativamente lento comparado con las tasas alcanzadas después de 1940. El grueso de la nueva urbanización ocurrió en el cuadrante suroeste de la ciudad mediante fraccionamientos para la clase media-alta, (Roma Sur, Colonia del Valle, Escandón, San José Insurgentes, Chapultepec Heights, etc.) la creciente población que formaba parte de las clases bajas se distribuía en algunos nuevos fraccionamientos "populares" al norte y en las zonas

centrales ya deterioradas y en menor grado, en colonias anteriormente residenciales ubicadas al noroeste del área central (Santa María y San Rafael).

En el mismo periodo se establecieron nuevas industrias dentro de la ciudad, principalmente en torno a las vías de ferrocarriles. Estas zonas industriales se consolidaron mediante la Ley de industrias de 1936, la que delineó claramente las áreas destinadas a la manufactura. La localización de éstas generalmente coincidía con las nuevas colonias "populares", siendo un caso notable el de la creación de la "colonia Obrera" al lado de las fábricas textiles localizadas al sur del primer cuadro. ^{53/} (plano 6)

En 1930 el 98 % de la población del AUCM, habitaba dentro de los límites de la ciudad de México. El 2 % restante vivía en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco, contiguas a la capital. ^{54/}

^{53/} Conolly, Priscilla. Estudio del Mercado del suelo...
Op.Cit p.7.

^{54/} Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México" en Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. SEP-Setentas. México, D.F. 1974. p.187.

PLANO 6



- - - Límites de la "zona deteriorada" del espacio central.

1. Estación del Ferrocarril Sullivan
2. Estación del Ferrocarril Nacional
3. Estación del Ferrocarril Mexicano
4. Talleres de Nonoalco (del Ferrocarril)
5. Aduana de Tlatelolco (del Ferrocarril)
6. Estación del Ferrocarril de Cintura
7. Estación del Ferrocarril de San Lázaro
8. Estación del Ferrocarril de San Rafael Atlixco



Industrias.



Estaciones de
Ferrocarril

Fuente: Suárez Parcyón, Alejandro. "La colonia Guerrero: un caso de deterioro urbano en la Ciudad de México. 2a. parte, en Revista de material didáctico - Arquitectura-autogobierno. No. 8. sep-dic.1977. p. 50.

Segunda Etapa (1930-1950)

La mayoría de los espacios habitacionales de la población asalariada se encontraban en la zona central. En el periodo cardenista disminuye la construcción de vivienda para renta y comienza a surgir una diferente estructura habitacional. Las colonias proletarias se convierten en una nueva opción de los sectores con bajos recursos para obtener una propiedad donde construir su casa. Más adelante explicaremos brevemente cuales fueron las condiciones político-sociales que permitieron la formación de estas colonias con base en la invasión de terrenos de propiedad nacional o privada, el surgimiento de fraccionamientos fraudulentos o ilegales y de colonias de renta. Podría decirse entonces, que la situación imperante en el sistema de vivienda arrendada, caracterizada por la escasez influyó de manera significativa en la creación de las colonias proletarias. ^{22/}

De 1930 a 1940 se acentuó la importancia de la zona central debido a la construcción de varias dependencias federales de gran importancia en esta parte de la ciudad. Una de esas dependencias fue el Departamento del Distrito Federal, el

^{22/} Perló Cohen, Manuel. Estado vivienda y estructura urbana en el cardenismo. Cuadernos de Investigación Social, 3. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. México, 1981. p.64.

cual ejerce las funciones gubernativas para toda la ciudad. ^{e6/} Simultáneamente a la centralización de las instituciones administrativas en el primer cuadro de la ciudad, comenzaron a realizarse relevantes obras de infraestructura alrededor de o en el centro."Entre las obras importantes destacaron la apertura de las Avenidas de San Juan de Letrán y de 20 de Noviembre. Se anunciaba, también, la construcción del primer anillo de Circunvalación (actualmente calzada del Anillo de Circunvalación)". ^{e7/}

A partir de 1940 a 1950, con un proceso de industrialización en pleno despegue, comienza en forma definitiva la desconcentración de los habitantes del centro hacia la periferia de la ciudad, principalmente al sur y sudeste y un poco menos en dirección al oriente.

El volúmen de población del Distrito Federal se incrementó de 1.2 millones en 1930 a 3.1 en 1950, lo cual propició un aumento en la densidad de población por kilómetro cuadrado, y aceleró el desplazamiento de la vivienda del centro de la ciudad hacia la periferia. Ello, aunado a la sostenida inmigración proveniente del resto del país, produjo que la ciudad rebasara los límites políticos del Distrito y se

^{e6/} Unikel, Luis. La dinámica del.. Op.Cit. p.194.

^{e7/} Ibid. p.195.

adentrara paulatinamente en municipios del Estado de México.

²²/ (Cuadro 3)

En este periodo se forma la primera periferia surgida por la urbanización de los municipios o delegaciones que colindan con la ciudad central, Luis Unikel llama a esta área primer contorno. Este primer contorno crece y se desarrolla teniendo como uso fundamental el habitacional; la segunda periferia o segundo contorno comienza a tener importancia para usos habitacionales de lujo y para actividades industriales.

Tercer Etapa

Como se mencionó anteriormente, en 1950 la ciudad de México había sobrepasado los límites del Distrito Federal, ocupando varios municipios del Estado de México, su extensión era de 175 km² y en 1960 alcanza los 235 km². ²⁷/

Con el auge industrial del periodo 1950-1960, el área industrial crece excepcionalmente al norte del Distrito Federal. Se ocupa toda la parte oriental y otras pequeñas

²²/ Estudio socio-demográfico del Distrito Federal: versión preliminar. México, 1982. CONAPO. p 25.

²⁷/ Florescano, Enrique. (Coord.). Atlas Histórico...Op.Cit. p.214.

CUADRO 3

Población de la Ciudad de México, del Distrito Federal
y del área urbana de la Ciudad de México, 1900-1970.
(miles de habitantes)

Unidades territoriales	1900	1930	1940	1950	1960	1970
Ciudad de México	345	1029	1448	2235	2832	2907
Distrito Federal	542	1229	1757	3050	4870	6967
Área urbana de la ciudad de México ^a	345	1049	1560	2872	4910	8567 ^b

a El área urbana de la ciudad de México contiene una parte en el Distrito Federal y otra en el estado de México.

b Datos estimados con base en las cifras del censo de población de 1970 y llevados, aproximadamente al 30 de junio de ese año.

Fuente: Tomado de Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento de la ciudad de México" en Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. Sep-setentas. México, D. F. 1974. p. 186.

áreas del sur de la delegación Azcapotzalco y todo lo que actualmente es la colonia Industrial Vallejo. Se forman zonas industriales en las delegaciones Gustavo A. Madero (San Pedro el Chico) e Iztapalapa (Santa Isabel Industrial y Progreso del Sur), así como en los municipios de Naucalpan, Ecatepec y Tlalnepantla. ^{30/}

En la década de los sesenta surge Ciudad Satélite al noroeste de la ciudad en la Zona Metropolitana del municipio de Naucalpan, Estado de México, convirtiéndose en principal asiento de la clase media y la pequeña burguesía.

A diferencia del periodo 1930-40 en que el crecimiento social se concentró en las delegaciones centrales, entre 1950-60 fue mayor el crecimiento en las delegaciones contiguas a éste. Esta situación se debió por un lado a las migraciones intraurbanas hacia las zonas en las que se concentraban las recientes actividades industriales (con empleo para mano de obra no calificada) y por el otro éstas adquirieron su carácter de "zonas de recepción directa". Así, las delegaciones que experimentaron un mayor

^{30/} Reza Calderón, Gerardo. La Colonia Móctezuma: Refuncionalización Vs. Desintegración de un espacio urbano. Tesis de licenciatura. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. 1983.

crecimiento social fueron Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztapalapa e Iztacalco. ^{31/}

Las principales zonas de recepción directa de los migrantes que llegan a la capital fueron los municipios metropolitanos de Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec. A principios de los setentas quedan integrados al área metropolitana de la ciudad de México los municipios de Cuautitlán, La Paz, Huixquilucan, Coacalco, Netzahualcóyotl y Chimalhuacán que, desde entonces se definieron como zonas de recepción de emigración tanto intra-urbana proveniente del D.F. y su periferia inmediata como inter-urbana. ^{32/}

La población que fue integrando las colonias periféricas, se formó por inmigrantes del campo (en su mayoría) y por habitantes de la zona central que se dirigieron a las orillas de la ciudad en busca de un lote donde construir su propia casa."...forman parte de estos asentamientos periféricos los desplazados por ciertos proyectos de renovación urbana, como las de Nonoalco-Tlatelolco, la

^{31/} Stolarski, Noemi. La vivienda en el Distrito Federal. Situación actual y perspectivas. Programa de Investigación. Dirección General de Planificación. Octubre. 1982. p. 11.

^{32/} Ibid. p. 19.

Candelaria de los Patos, la prolongación de la avenida Reforma, la ampliación de avenida Pino Suárez y otros..."^{33/}

Cuarta Etapa. El Distrito Federal de hoy. (1970-1980)

En este decenio, la expansión física y demográfica de la capital continuó principalmente hacia el Este, observándose un poblamiento significativo en las carreteras que conectan a la misma con otras ciudades industriales del centro del país, como Puebla, Querétaro, Toluca e Hidalgo.

La población del D.F. en 1980 es de 8'831,079 habitantes, de los cuales el 29.3 % radica en lo que era la ciudad de México (comprende las actuales delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Benito Juárez) mientras que el 70.6 % restante se localizan en las demás delegaciones. ^{34/}

La descentralización comercial, habitacional e industrial que comenzó en los cuarentas de manera importante, sigue afirmándose a la vez que en el "centro" se da un proceso de consolidación de servicios de alta y media especialización, concentración de funciones administrativas y primordialmente

^{33/} Unikel, Luis. "La dinámica del ..." Op.Cit. p.199.

^{34/} X. Censo General de Población y Vivienda 1980. SPP. México, 1984.

financieras. "Las delegaciones con mayores tasas de crecimiento anual entre 1970 y 1978 fueron Cuajimalpa, 10.5 %; Tlalpan 10.7 %; Iztapalapa 9.12 % y Magdalena Contreras 7.1 % delegaciones que son a su vez las que tienen el menor porcentaje de PEA (25.4 %, 23.09 % y 27.67 % respectivamente) " ³⁵/ (Cuadro 4).

Para tener una visión más amplia del crecimiento urbano de la ciudad consideramos necesario conocer con mayor detalle los procesos migratorios que se produjeron en su interior. Mediante el estudio de estos procesos de reacondo de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, podremos observar las transformaciones demográficas que experimentó la zona central de la ciudad, debido a la constante expulsión de su población por situaciones que posteriormente analizaremos a profundidad.

Con ayuda de los modelos teóricos que J.F.C. Turner formó, acerca de los procesos de migración urbanos que se produjeron en la Ciudad de México, comprenderemos más fácilmente los fenómenos migratorios que se presentaron en las diferentes etapas de crecimiento urbano de la ciudad.

³⁵/ Estudio Sociodemográfico del Distrito Federal: Versión Preliminar. México, 1982. CONAPO. p. 41.

CUADRO 4.
POBLACION DE LAS DELEGACIONES 1950-1980.

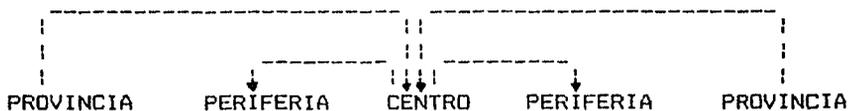
	1950	%	1960	%	tasa de crecim. 1950-60	1970	%	tasa de crecim. 1960-70	1980	%	tasa de crecim. 1970-80
Azcapotzalco	188596	6.2%	372244	7.6%	7.04	534554	7.8%	3.75	601524	6.8%	1.22
Coyoacan	68952	2.3%	156603	3.2%	8.49	339446	4.9%	8.01	597129	6.8%	5.85
Cuajimalpa	9720	0.3%	19278	0.4%	7.09	36200	0.5%	6.52	91200	1.0%	9.57
Gustavo A. Madero	290826	9.5%	701333	14.3%	9.11	1186107	17.3%	5.44	1513360	17.1%	2.52
Iztacalco	37328	1.2%	200066	4.1%	17.38	477331	6.9%	9.00	570377	6.5%	1.84
Iztapalapa	74240	2.4%	264876	5.4%	13.17	522095	7.6%	7.02	1262354	14.3%	9.14
Magdalena Contreras	22044	0.7%	40876	0.8%	6.39	75429	1.1%	6.34	173105	2.0%	8.60
Milpa Alta	18247	0.6%	24422	0.5%	3.02	33694	0.5%	3.33	53616	0.6%	4.81
Alvaro Obregon	125771	4.1%	274923	5.6%	8.10	456709	6.6%	5.25	639213	7.2%	3.48
Tlahuac	19566	0.6%	29957	0.6%	4.41	62419	0.9%	7.60	146923	1.7%	8.86
Tlalpan	32902	1.1%	61426	1.3%	6.46	130719	1.9%	7.82	368974	4.2%	10.74
Xochimilco	47206	1.5%	70552	1.4%	4.16	116493	1.7%	5.19	217481	2.5%	6.46
Benito Juarez	336649	11.0%	521415	10.7%	4.53	605962	8.8%	1.56	544882	6.2%	-1.10
Cuauhtemoc	990572	32.4%	966888	19.8%	-0.25	927242	13.5%	-0.43	814983	9.2%	-1.34
Miguel Hidalgo	420716	13.8%	612428	12.5%	3.89	648236	9.4%	0.59	543062	6.1%	-1.83
Venustiano Carranza	375840	12.3%	570194	11.7%	4.31	721529	10.5%	2.44	692896	7.8%	-0.42
Ciudad de Mexico	2123785	69.4%	2670925	54.6%	2.37	2902969	42.2%	0.86	2595823	29.4%	-1.16
Distrito Federal	3059183	100.0%	4887481	100.0%	4.85	6874165	100.0%	3.53	8831079	100.0%	2.59

* Hasta 1970, comprende las actuales delegaciones de Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juarez.

FUENTE: Estudio sociodemografico del Distrito Federal: version preliminar. Mexico, 1982. CONAPO.

Los datos de 1980 fueron tomados del X Censo de Poblacion y Vivienda, S.P.P. 1980.

En 1968 Turner creó un modelo de desarrollo urbano que explicaba los procesos de migración intraurbana correspondientes a la primera etapa de crecimiento urbano de la Ciudad de México. El crecimiento poblacional que experimentó el centro de la ciudad hasta la década de los cincuentas, se debe -según Turner- a que los migrantes prefirieron una vivienda cercana a los centro de abasto baratos, a las fuentes de trabajo no calificado y a una habitación de alquiler. Esta solamente podía encontrarse en las vecindades del centro de la Ciudad de México. El mismo autor indica que ya establecido el migrante, decide adquirir un patrimonio para sus hijos, y por lo tanto, busca un lote en la periferia de la ciudad, ya sea que lo obtenga por invasión o por compra del mismo en un fraccionamiento clandestino. Este modelo de distribución de la población se denominó "metrópoli-temprano-transicional".



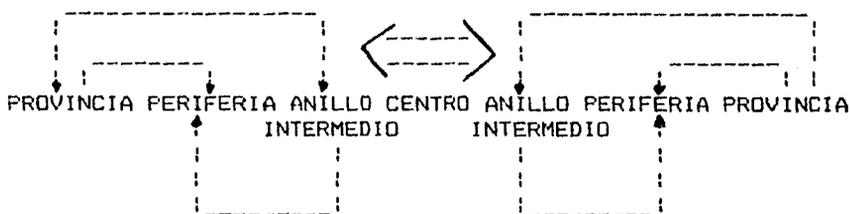
MODELO CLASICO: Metrópoli "Temprano Transicional"
Ciudad de México 1935-1955 (Según Turner, 1968)

Después de una investigación realizada por Jane Brown, */ donde se demuestra que la zona central deja de ser la principal área de recepción para la población de bajos ingresos, Turner desarrolla un modelo que se adecúa más al proceso de distribución de la población que se presenta a partir de los cincuenta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

De esa manera Turner denomina a este nuevo modelo "metrópoli-tardío-transicional", en donde las trayectorias migratorias son más complejas y consisten en las siguientes: provincia- anillo intermedio -periferia o provincia-periferia. ^{36/} De acuerdo al análisis de la distribución de la población de la ZMCM, la trayectoria predominante es de la provincia a la periferia.

*/ "Patterns of intra-urban settlement in Mexico City: an examination of the Turner Theory". Cornell University Latin American Studies Program. Dissertation Series. No. 40. 1972. Citado por Ward Peter. "La Crisis del Sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intra-urbana", en La vivienda popular en la Ciudad de México. Instituto de Geografía. UNAM. México. 1985

^{36/} Ward Peter. "La Crisis del Sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intra-urbana", en La vivienda popular en la Ciudad de México. Instituto de Geografía. UNAM. México. 1985. p. 32.



METROPOLI-TARDIO-TRANSICIONAL: Trayectorias más comunes en la actual situación de la Ciudad de México. (Según Turner, 1968 y Sudra y Turner 1973).

La reubicación de la población con respecto a las nuevas fuentes de trabajo producidas por el creciente proceso de industrialización y la reducción generalizada de la tasa de mortalidad, hicieron que la población de la ciudad de México casi se duplicase entre 1940 y 1950 y que en los años posteriores se mantuviese un ritmo de crecimiento mayor al 76 % por década. ^{37/}

El crecimiento poblacional no se produjo con igual intensidad en las diferentes delegaciones del Distrito. La tasa de crecimiento de la zona central comenzó a descender de manera importante a partir de los cincuentas. De 1940 a 1950 creció al 4.3 % anual en comparación al 3.4 % del

^{37/} Conolly, Priscilla (Coord.). La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Investigación sobre vivienda(II). COPEVI. México, D.F. 1977. p. 43.

periodo 1930-1940, pero de 1950 a 1960 disminuye al 2.4 % anual y de 1960 a 1970 al .8 % anual. (Cuadros 3 y 4). Véase pags. 74 y 79.

De 1940 a 1970 se dió un importante desplazamiento de habitantes de la ciudad central al primero y segundo contornos * de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México de la siguiente manera:

CUADRO 5

<u>Contorno</u>	<u>1940-1950</u>	<u>1950-60</u>	<u>1960-70</u>
Primero	10.3 % anual	9.2 % anual	7.3 % anual
Segundo	4.4 %	7.9 %	11.9 %

Un acelerado crecimiento poblacional se manifestó con mayor intensidad en las delegaciones donde se asentó prioritariamente la industria: Gustavo A. Madero y Azcapotzalco.

* Estos conceptos corresponden a lo que Unikel llama área urbana de la Ciudad de México, en el caso del primer contorno se incluyen parte del Distrito Federal y del Estado de México. En el caso del segundo contorno, establecemos correspondencia con el concepto de Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

En el periodo de 1960-70 se intensifica la descentralización tanto comercial como habitacional. La población en la zona central se reduce a un 42.3 %. Los porcentajes relativos de población siguen aumentando en las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Azcapotzalco, en tanto que empiezan a aumentar las tasas de crecimiento de Tlalpan 7.8 %, Magdalena Contreras 6.3 %, Coyoacán 8.11 % y Milpa Alta 3.3 %. ^{36/} (Cuadro 4). Véase pag. 79.

Entre 1970-1980 la concentración de población en la Ciudad de México **, disminuye de 42.23 % hasta 29.39 % en 1980. A pesar de esta situación, la delegación Cuauhtémoc continúa teniendo la densidad más alta de todo el Distrito Federal.

^{37/}

Contrariamente a lo que sucedía en la zona central, en el periodo de 1950 a 1970, las delegaciones Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Alvaro Obregón e Iztapalapa ocupan los primeros lugares, según el orden que aquí se indica, en

^{36/} Plan de Desarrollo. D.D.F. p. 131, citado por Stolarsky, Noemi. La vivienda ...Op. Cit. p.38.

** Hasta 1970, la Ciudad de México comprende las actuales delegaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

^{37/} Evolución y perspectivas demográficas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. México, CONAPO, 1984. p. 15.

volumen de población del Distrito Federal. (Cuadro 4) Véase pag. 79.

Para 1980, el orden de importancia de las delegaciones de acuerdo a su volumen de población cambia. Aunque la delegación Gustavo A. Madero continúa teniendo el mayor número de población 1.5 millones, la delegación Iztapalapa llega a ocupar el segundo lugar con 1.2 millones. Las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza alcanzan a ocupar el tercero y cuarto lugar, con 814,983 y 692,896 habitantes respectivamente.

Finalmente, podemos decir que el crecimiento demográfico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), es más un producto del crecimiento social (movilidad espacial de la población mediante el cambio de residencia), que del crecimiento natural (mayor número de nacimientos con relación al número de defunciones).

Los datos del cuadro 6 confirman la afirmación anterior al indicarnos que el impacto del crecimiento social * fué mucho

* Incluye no solamente la migración entendida como cambio residencial de una comunidad a la ZMCM o al resto del país, sino también considera los cambios de residencia intrametropolitano.

mayor en el conjunto de municipios del Estado de México integrados a la Zona Metropolitana, que en las delegaciones del centro y de la periferia del Distrito Federal ^{40/}

Esto quiere decir que la ZMCM continúa creciendo principalmente por el asentamiento de los diferentes grupos migratorios; ya sean del interior de la ciudad o de la provincia, en las colonias periféricas de la metrópoli. En síntesis, podemos decir que el proceso de crecimiento urbano ha entrado en una segunda fase consistente en el decrecimiento poblacional y consolidación urbana de la zona central, junto con la expansión de las colonias periféricas que se han integrado a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

^{40/} Estudio sociodemográfico del Distrito Federal: Versión Preliminar. México, 1982, CONAPO, p.29.

CUADRO 6.

COMPONENTES DEL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO TOTAL EN LAS
DELEGACIONES Y MUNICIPIOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE
LA CIUDAD DE MEXICO, 1950-1970
(Tasas brutas, en tanto por ciento)

DELEGACION O MUNICIPIO	1950-1960 CRECIMIENTO			1960-1970 CRECIMIENTO		
	NATURAL	SOCIAL	TOTAL	NATURAL	SOCIAL	TOTAL
AZCAPOTZALCO	3.51	3.13	6.63	3.45	0.06	3.51
COYOACAN	3.39	4.99	8.38	3.45	3.13	6.58
CUAJIMALPA	3.51	3.16	6.67	3.65	2.37	6.02
GUSTAVO A MADERO	3.5	6.13	9.63	3.5	3.26	6.77
EXTACALCO	3.56	10.66	14.22	3.62	4.5	8.12
EXTAPALAPA	3.29	7.51	10.8	3.81	2.99	6.79
LA MAGDALENA CONTRERAS	3.32	2.72	6.04	3.54	2.3	5.84
MILPA ALTA	2.75	0.21	2.97	2.97	0.16	3.14
ALVARO OBREGON	3.6	4.58	8.15	3.58	3.31	6.89
TLAHUAC	3.4	0.85	4.26	3.28	3.68	6.97
TLALPAM	3.19	2.9	6.1	3.33	3.82	7.15
XOCHIMILCO	3.17	0.87	4.04	3.31	1.55	4.86
VERUSTIANO CARRANZA	3.43	-0.1	3.33	3.22	-1.56	1.66
CHAUHTENOC	2.81	-2.23	0.59	2.39	-3.75	-1.37
BENITO JUAREZ	2.8	1.38	4.18	2.65	-1.43	1.22
MIGUEL HIDALGO	3.22	0.31	3.52	2.9	-3.03	-0.13
DISTRITO FEDERAL	3.32	1.38	4.71	3.12	0.23	3.34
COACALCO	2.68	2.69	5.37	3.08	7.54	10.62
CUAUTITLAN	3.27	0.86	4.13	3.54	3.02	6.57
CHIMALHUACAN-LA PAZ- NETZAHUALCOYOTL	3.07	10.23	13.3	2.85	12.37	15.22
ECATEPEC	3.63	5.59	9.22	3.21	10.36	13.57
HUIXQUILICAN	3.48	-1.58	1.9	3.37	3.48	6.85
NAUCALPAN	2.97	6.79	9.76	2.8	9.77	12.57
TLALNEPANTLA	2.64	8.82	11.45	3.15	7.82	10.97
TULTITLAN	3.01	2.12	5.13	3.25	7.53	10.78
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	3.27	1.85	5.12	2.72	11.05	13.77
ESTADO DE MEXICO METROPOLITANO(a)	2.8	6.83	9.63	2.95	9.93	12.87
ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO	3.32	1.69	5.01	3.11	1.72	4.83
REPUBLICA MEXICANA	3.21	-0.08	3.13	3.44	-0.01	3.43

(a) Se refiere a los once municipios del Estado de Mexico que forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico.

FUENTE: Estimaciones realizadas en el Centro de Estudios Demograficos y de Desarrollo Urbano de El Colegio de Mexico.

Tomado de Estudio sociodemografico del Distrito Federal: version preliminar. Mexico, 1982. Conapo. p.127.

CAPITULO 2

PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO

2.1. Tipos y Agentes de producción de la vivienda

2.1.1. Consideraciones metodológicas

De acuerdo a la clasificación de Emilio Pradilla ^{1/}, existen tres modos de producción de vivienda: la auto-construcción, la producción manufacturera, y la producción industrial. Estas diferentes formas de producción de vivienda pueden encontrarse en una misma época, pero cada una de ellas predomina en determinados momentos de la historia de la ciudad de México.

En el capítulo anterior puede encontrarse una estrecha relación entre etapas del crecimiento de la ciudad de México y tipo de vivienda predominante. Con base en ello podemos decir que previo al inicio de los asentamientos irregulares en la ciudad, la gran mayoría de las familias de bajos ingresos vivían en habitaciones alquiladas. A finales de los treinta, el surgimiento de las colonias proletarias ya sea por invasión, fraccionamientos fraudulentos o ilegales, brindó la oportunidad a grupos de bajos ingresos para adquirir una propiedad donde auto-construir sus viviendas.

^{1/} Pradilla, Emilio. "Notas acerca del problema de la vivienda" en Arquitectura-Autogobierno. No. 7. p.5.

Para fines de nuestra investigación, en este capítulo analizaremos el tipo de producción habitacional que caracterizó a las viviendas construidas en las colonias Centro, Guerrero y Morelos en el periodo de su formación. Así mismo estudiaremos el desarrollo de la producción industrial, expresada en conjuntos habitacionales en régimen de condominio, en estas mismas zonas. Todo ello tiene como objetivo comprender los procesos de sustitución de vivienda en arrendamiento, por viviendas en propiedad.

En términos generales puede decirse que la producción habitacional de las colonias Centro, Guerrero y Morelos corresponde a la construcción manufacturera o por encargo */. Este concepto describe las condiciones en las que la mayoría de las viviendas de estas colonias fueron creadas. De esa manera Emilio Pradilla señala que la producción manufacturera se realiza por agentes sociales diferentes a los que van a utilizar la vivienda. La dimensión de la obra es reducida ya que depende de la magnitud del capital individual invertido. "El destino final del objeto (generalmente casas individuales o pequeños edificios de apartamentos) será el auto-consumo de grupos de ingresos

*/ La producción manufacturera coincide con el término de producción por encargo utilizado por Oscar Nuñez, Emilio Pradilla y Martha Schteingart. "Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina" en Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina. Comp. Emilio Pradilla. UAM-Xochimilco. 1982. p.22.

medios o altos (viviendas-mercancía virtual), o la venta o alquiler comercial a estos mismos sectores (vivienda-mercancía real)..."^{8/} En el primer caso el dinero invertido no asume la forma de capital, ya que es dinero invertido para el consumo de subsistencia, en el segundo caso adquiere la forma de capital productivo porque se construye la vivienda como objeto de cambio.

Considero necesario matizar las diferencias entre las viviendas construidas en la colonia Centro y aquellas de las colonias Guerrero y Morelos. Los momentos históricos en que surgieron estas colonias indican una gran diferencia en los procesos y características de las construcciones. Los grandes palacios que conforman a la colonia Centro, tenían como destino el usufructo individual, pero no es sino a inicios del Siglo XIX que se convirtieron en vivienda-mercancía real. Abandonadas por la burguesía porfirista fueron utilizadas como asiento de importantes casas comerciales o en habitaciones de alquiler para grupos de bajos ingresos.

En el caso de las colonias Guerrero y Morelos, la situación es diferente. Los fraccionadores construyeron viviendas en vecindad y pequeños edificios en departamentos, con el

^{8/} Pradilla.Emilio "Notas acerca..." Op.Cit. p.7

principal objetivo de obtener ciertas ganancias de esta vivienda-mercancía real. Precisamente Martha Schteingart indica que aunque la producción por encargo no esta dirigida hacia la venta, esta situación puede presentarse en la vivienda para alquiler. De esta manera señala que la producción por encargo..." Es un tipo de producción-circulación caracterizada por presentar una identidad entre el agente que ejerce el control económico directo de la producción, propietario -por lo tanto- del terreno y el usuario de la vivienda. (...).Esta forma de producción no es mercantil, no se produce para el cambio (no existe separación entre producción y consumo); sin embargo, en este caso el bien de uso producido puede entrar a la esfera de la circulación, ya sea bajo forma de arrendamiento o venta". ^{3/}

La producción de vivienda de alquiler corresponde a una forma específica de organización del sector inmobiliario. de manera descriptiva puede decirse que el capital inmobiliario es aquel que desarrolla el espacio geográfico, organizando las inversiones privadas en el espacio construido, en especial, las destinadas a la producción de vivienda.

^{3/} Schteingart, Martha. "Producción de vivienda y sector inmobiliario (algunos elementos teóricos para su análisis)". en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, Núm. 111-112, enero-junio. 1983. p.51.

En sentido más amplio el capital inmobiliario es una relación económico-social (capital incorporador), que articula orgánicamente, al Estado, las constructoras, el sector financiero, etc., con el objetivo de apropiarse de las rentas de la tierra bajo la forma de ganancia. Esto consiste en un proceso de valorización inmobiliaria producto del movimiento del capital que invierte en la ampliación de las rentas de la tierra. 4/

El proceso de valorización inmobiliaria del capital es el aspecto teórico general que nos permite comprender las etapas y diferencias en la producción de la vivienda. Este proceso se integra por tres momentos fundamentales: 1) alteración del precio del terreno en el momento de su adquisición por el nuevo usuario -el agente inmobiliario-; 2) valorización del terreno, producto de la acción del agente inmobiliario al reequiparlo; 3) variaciones en el precio, relacionadas con cambios en el espacio urbanizado donde se encuentra inserto el terreno. 5/

4/ Smolka Martin, Oscar. "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema" en, Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, Núm. 60. diciembre 1981. p.72.

5/ Ibid. p.76.

El capital inmobiliario se integra por diferentes tipos de capital de acuerdo a las funciones que realizan. El capital promotor se encargará de proporcionar el terreno y dinero iniciales para comenzar la construcción habitacional. Otro momento importante de este proceso productivo es la realización de la vivienda como mercancía (transformación del capital mercancía en capital dinero). Debido a las características especiales del proceso de circulación de la mercancía-vivienda (proceso lento en el que se paga a medida que se consume) se requiere de la ayuda de una nueva fracción especializada del capital: el capital de circulación.

El capital de circulación adquiere dos formas, el capital inmobiliario rentista y el capital de préstamo que se traducen en dos formas de circulación de las mercancías-viviendas, el alquiler y el acceso a la propiedad. ^{4/} La importancia de cada una de estas formas de circulación varía en las diferentes etapas del capitalismo.

El ciclo del capital inmobiliario rentista tiene como característica el hecho de que no comienza sino después de

^{4/} Christian Topalov. La urbanización capitalista. Ed. Edicol. México, 1979.

la producción. El capital inmobiliario vuelve a recobrar la forma dinero en la medida en que recibe los alquileres.

El capital inmobiliario rentista invierte en un inmueble y con ello permite al promotor recobrar su aporte y su ganancia. "El rentista interviene, entonces, después del momento decisivo del ciclo global del capital: este momento decisivo es la producción del edificio y la extracción de la plusvalía, y simultáneamente, el cambio de uso del suelo y la formación de la sobreganancia de localización, por lo tanto, el capital inmobiliario rentista no puede pretender obtener la ganancia media por su inversión, sino solamente el interés..." ^{7/} Aunque la producción de la vivienda en alquiler obedece a motivos de lucro, este tipo de producción habitacional no es propiamente capitalista ya que la ganancia obtenida está más en función del derecho de propiedad del casateniente que en la realización del capital invertido en la construcción.

La producción de habitaciones en alquiler solamente permite extender el periodo de amortización del capital sobre un tiempo indefinido ya que no hay transferencia de la propiedad. La inversión en vivienda alquilada tiene la desventaja de no ser una actividad muy redituable ya que el

^{7/} Ibid, p.123.

comercio y la industria tienden a efectuar la amortización en un plazo mucho menor. Esta situación se explica debido a que en el caso de los inmuebles la inversión es "pasiva", el dueño o propietario no interviene en forma constante y activa como lo haría en la industria o el comercio. Pero, por otra parte, la vivienda para alquiler, proporciona una mayor seguridad en la inversión, elemento que no está presente en la industria y el comercio

La vivienda de alquiler fue el tipo de habitación predominante en la Ciudad de México hasta la década de los cincuentas. En esa misma época, el 72 % de todas las viviendas de la ciudad eran de alquiler. ^{e/} Posteriormente, las crecientes necesidades habitacionales de la población urbana de bajos ingresos fueron "solucionadas" principalmente por la autoconstrucción y la vivienda producida por el sector público a partir de los setenta.

El sistema capitalista más avanzado de producción de vivienda, la promoción inmobiliaria, comienza a desarrollarse en México sobre todo a inicios de los sesentas, desplazando paulatinamente la construcción por

^{e/} Conolly, Priscilla (Coord.) La producción de vivienda en la zona metropolitana de la ciudad de México. Investigación sobre la vivienda. (II). COPEVI, México, D.F., 1977. p.19

encargo. Esta situación se presenta como consecuencia de algunos cambios ocurridos en las modalidades operativas del crédito hipotecario, a la expansión del mismo y a la intervención del Estado en el financiamiento de la vivienda.

7/

Entre las condiciones económico-sociales que ayudaron a la expansión del sector inmobiliario capitalista en México, se encuentran el crecimiento de la ciudad, el desarrollo de la economía mediante un aumento de la producción que tenía como objetivo la sustitución de las importaciones y la atenuación de las dificultades para promover ciertos bienes de capital y materiales de construcción.

Varios autores ^{10/} indican que el capital de promoción, proviene de los excedentes de acumulación de ciertas ramas de la producción, quienes ante la estrechez de los mercados prefieren reinvertir en el sector inmobiliario. Así también aquellos que han obtenido su capital del manejo de la tierra

7/ Schteingart, Martha. "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México", en Emilio Pradilla (Comp.), Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina. UAM-Xochimilco. 1982

10/ Nuñez, Oscar; Pradilla, Emilio; Schteingart, Martha. "Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina", en Emilio Pradilla (Comp.) Ensayos...Op.Cit. p.23.

(urbanizadores y propietarios de tierra periférica), participan en la formación de este capital.

La producción promocional de la vivienda tiene como principal director del control económico de la producción y de la propiedad del suelo, a un agente capitalista. El aspecto técnico también es realizado por una constructora capitalista y no existe, como en el caso de la producción por encargo, algún momento de unidad entre producción y consumo, desde su origen la producción se orienta hacia el mercado, la vivienda circula como mercancía. ^{11/}

Otras de las características de la promoción inmobiliaria * son; la producción en serie y en gran escala, la utilización de un sector de la industria de la construcción con mayor grado de desarrollo de las fuerzas productivas, mayor complejidad del sistema de agentes y dependencia paulatina del capital de crédito, que financia tanto la etapa de producción como de circulación de la mercancía.

^{11/} Schteingart, Martha. "Producción de vivienda y sector inmobiliario (algunos elementos teóricos para su análisis" en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales. Núm. 111-112, enero-junio, 1983. p.52.

* Este concepto coincide con las características señaladas para la producción industrial, en el trabajo de Emilio Pradilla, citado al inicio de este capítulo.

En la etapa del capitalismo monopolista de Estado **, se presenta un cambio cualitativamente importante entre el capital de préstamo y la producción de vivienda. En los primeros momentos de la comercialización de la misma, el capital de préstamo ayudaba a financiar al capital inmobiliario rentista, interviniendo solamente en la construcción de la habitación para alquiler. Posteriormente, el capital de préstamo (promocional) pasa a financiar la adquisición de vivienda por los mismos ocupantes. Esta situación se hace posible con la presencia de capital de préstamo desvalorizado (con bajas tasas de interés) que permite el acceso a la vivienda en propiedad. Esta

** Entre 1940-1960 se dieron las condiciones para la formación del capitalismo monopolista de Estado en México. En la última década de este periodo se produjeron principalmente los cambios más importantes en la economía del país los cuales consistieron en 1) Aumento de la participación del capital nacional, aunque el capital extranjero continúa teniendo un papel importante de ser dominante. 2) La mayor parte de las inversiones extranjeras se canalizan hacia ramas que forman parte del sistema productivo y del mercado mexicano. Dado que el dominio de los monopolios es el factor económico determinante de la nueva fase del desarrollo capitalista es indudable que el concepto de capitalismo monopolista de Estado es aplicable a países de desarrollo capitalista intermedio, como el caso de México. "Cuando se habla de capitalismo de Estado en México, deben tomarse en consideración tres elementos: 1) nuestro país nunca ha pasado por un periodo de capitalismo competitivo libre de la presencia de sectores altamente monopolizados; 2) se trata de un país de desarrollo capitalista medio con importantes elementos de atraso y sectores subcapitalistas importantes; 3) es un país dependiente en el cual el capital monopolista internacional juega todavía un papel muy importante". Semo, Enrique. Historia mexicana, economía y lucha de clases. Serie popular ERA. México, D.F. 1982. p. 129.

desvalorización se logró con la intervención del Estado mediante préstamos públicos. ^{12/}

En una primera etapa, el Estado organiza los capitales bancarios privados para que intervengan como capital de préstamo y capital de comercialización, ésto le permite tener un papel importante en la toma de decisiones. En una segunda etapa, el Estado crea su propio capital promocional a través de los "Fondos Solidarios", excluyendo en buena parte a los capitales privados en la producción de vivienda para asalariados "públicos" y "privados". ^{13/} La intervención estatal surge no solamente como una acción para asegurar la reproducción de la fuerza de trabajo, también implica la legitimación social de su política, o sea, la reproducción del sistema a través de la realización de ciertas medidas que intentan paliar las contradicciones fundamentales del sistema económico-social.

En el periodo 1960-1967 se vieron abandonados muchos proyectos de construcción de vivienda para renta , y predominó la construcción de casas propias a nivel popular. Ese cambio de proyectos fue impulsado por la intervención de

^{12/} Christian Topalov. Op.Cit. p.126

^{13/} Conolly, Priscilla, Nuñez Oscar y Ortíz Enrique. Investigación sobre vivienda de bajo costo. Las políticas habitacionales del Estado Mexicano.

capital norteamericano, a través de organismos como el BID y la AID dirigidos a la creación de vivienda de "interés social".^{14/} Con este tipo de proyectos, gran número de trabajadores resultaron afectados ya que los ingresos, en familias numerosas, sólo alcanzaba para vivienda de alquiler.

A pesar de que el Estado ha obtenido un papel cada vez más importante en el proceso de distribución de la vivienda, su intervención ha sido muy limitada, ya que se dedica a atacar el déficit habitacional a partir de la oferta, dejando a un lado el problema real que es la diferencia entre el precio de la mercancía ofrecida y las posibilidades económicas de la población para adquirirla. Los costos con los que construyen los organismos estatales, resultan similares a los de la construcción privada sus programas de vivienda son destinados principalmente a trabajadores que tienen ingresos iguales o mayores al salario mínimo.

2.2. La participación del Estado Mexicano en la producción de vivienda en arrendamiento. (D.F.)

Un criterio que predominó en la política habitacional del periodo 1925-1963 fue la construcción de vivienda en renta. El primer organismo estatal encargado de construir vivienda

^{14/} Alejandra Moreno Toscano. "La crisis en la ciudad" en México Hoy. Ed. Siglo XXI. p. 154.

en renta fue la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro fundada en 1925, misma que posteriormente se transforma en Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

Esta Dirección se dedicó a la construcción de conjuntos habitacionales de vivienda para renta, utilizando fondos federales a un interés del 6 % y plazos de 10 a 30 años. El primer programa se elaboró en el año de 1948 y se dirigió a empleados con ingresos entre \$ 300.00 y \$ 1,000.00 mensuales (1 a 3.5 veces el salario mínimo de entonces). ^{15/} (Cuadro 7)

Posteriormente se construyeron los conjuntos "Presidente Juárez" en 1951 y el conjunto "Nonoalco-Tlatelolco" en el periodo 1960-1963, con 11 mil viviendas. Las deficiencias de este último proyecto, así como la presencia de nuevos criterios financieros, provocó que el conjunto habitacional fuese transformado en vivienda de propiedad en condominio. La inoperancia del sistema de renta, que implicó un fuerte subsidio y el criterio de no destinar fondos públicos a este rubro, provocó que los programas de vivienda en renta no continuaran realizándose.

^{15/} Conolly, Priscilla y Romero, Gustavo, El mercado de vivienda en México. COPEVI, México, D.F., agosto 1975. p.38.

CUADRO 7

INSS: Unidades producidas entre 1956 y 1960 en
el Distrito Federal.

Nombre del Conjunto	Año	Total de Unidades	Población aproximada
Unidad Narvarte	1956	492	2.500
Unidad Santa Fe	1957	2.200	11.000
Unidad Tlalnepantla	1958	1.540	8.800
Unidad Tlatilco	1958	750	3.800
Unidad Legaria	1958	624	3.200
Unidad Independencia	1960	2.234	11.200
	T o t a l	7.840	99.500

Fuente: M. Scheingart, G. Garza, La Acción Habitacional en México,
Ed. El Colegio de México.

El Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), fue otro de los organismos públicos que jugaron un papel importante en la producción de vivienda en arrendamiento. El Instituto inicia sus programas de vivienda alrededor de 1953 construyendo edificios de apartamentos para renta. A pesar de los grandes gastos que implicaba el mantenimiento de estas unidades habitacionales, las viviendas construidas en el régimen de arrendamiento, no pudieron transformarse al de propiedad. Actualmente el IMSS no participa en la construcción de vivienda solamente se limita a administrar los conjuntos que construyó. (Cuadro 8)

En 1963 se inicia el Programa Financiero de Vivienda el cual tiene por objetivo articular los recursos públicos económicos e institucionales, la Banca privada y los créditos internacionales concedidos por el BID y la AID, dentro del programa de la "Alianza para el Progreso". Con el fin de administrar los capitales reunidos se crean dos Fideicomisos en el Banco de México: FOVI y FOGA.

Con este programa aumenta la producción habitacional fomentada por el Estado. Entre 1963 y 1970 se construyen 104,000 viviendas, la misma cantidad que toda la acción del Estado en los 40 años anteriores. El programa se encargó de construir vivienda para venta cuidando obtener una alta tasa

CUADRO 8
 ISSSTE: Viviendas construidas para renta entre 1949
 y 1964 en el Distrito Federal.

Nombre del Conjunto	Año	Departamentos	Habitantes
Presidente Alemán	1949	1.080	6,480
Presidente Juárez	1952	1.024	6,144
Ciudad Universitaria	1955	42	215
La Libertad	1955	332	1,992
J. Rodríguez Puebla	1958	72	495
Tlalpan	1957	500	2,600
Doctores	1957	232	1,370
Tacubaya	1958	108	492
Jardín Balbuena 1a. Sec.	1960	818	4,352
Jardín Balbuena 2a. Sec.	1958	736	4,103
Maximiliano	1961	53	235
Pte. López Mateos 1a. Sec.	1963	1.140	5.700
Pte. López Mateos 2a. Sec.	1964	778	3,710
T o t a l		6.916	37,888

Fuente: M. Schteingart, G. Garza, La Acción Habitacional en México,
 Ed. El Colegio de México.

de ganancia para el capital privado que participaba. Su mercado se dirigió a familias con ingresos entre 1 y 1.5 veces el salario mínimo. ^{16/}

A partir de ese momento , y debido a las dificultades financieras que implicó el mantenimiento de las viviendas en arrendamiento junto con los cambios que se produjeron en los mecanismos de producción habitacional , la política urbana expresó un creciente abandono de la promoción pública de la vivienda en alquiler, aumento de la producción de vivienda en propiedad e inexistencia de una ley inquilinaria que regulase los precios del alquiler. Todas estas medidas fueron posibles ante la presencia de los terrenos de la periferia, susceptibles de fraccionarse brindando una alternativa de vivienda a los sectores populares. La tolerancia del Estado ante la formación de asentamientos irregulares y su legalización a partir de los setentas funcionó como sustituto de una legislación inquilinaria.

En la década de los setenta se crean tres de los Fondos Habitacionales más importantes por su nivel de participación en el mercado habitacional: el Instituto del Fondo Nacional

^{16/} Castells, Manuel. "Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado Mexicano" en Revista Mexicana de Sociología. Vol. 39. No. 4, octubre-diciembre 1977, p.1178.

de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), dirigido a los trabajadores que laboran en el sector privado; el Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), restringido a los que alude su nombre; y el Fondo de Vivienda para los militares (FOVIMI). ^{17/}

La población beneficiada por la formación de estos fondos, es el sector de los trabajadores calificados de la industria y los servicios, especialmente de las grandes empresas con mayor grado de organización sindical. ^{18/}

Entre los principales objetivos de la política habitacional del INFONAVIT -mayor productor habitacional en la ZMCM- encontramos el predominio de la producción de vivienda para venta sin considerar minimamente la vivienda en alquiler, de esta manera se indican como actividades primordiales del Fondo;

^{17/} González Salazar, Gloria. El Distrito Federal: Algunos problemas y su planeación. Ed. UNAM. 1983. p. 134.

^{18/} Castells, Manuel. "Apuntes para un análisis..." Op.Cit. p. 1178.

- 1) Financiar la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas y la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de las habitaciones de los trabajadores.

- 2) Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas, en propiedad por los trabajadores. ^{17/}

Una vez más comprobamos el total abandono a la construcción de vivienda de alquiler no solamente por el sector privado sino del sector gubernamental también.

A continuación comprobaremos que esta medida continúa apoyándose fuertemente en los programas de todos los fondos habitacionales, aunque a veces se mencione la ampliación del apoyo económico a la vivienda en autoconstrucción y pequeños impulsos a la vivienda en alquiler.

^{17/} "El problema de la Vivienda" en Punto Crítico. Vol. 2, No. 22, noviembre, 1973. p. 39.

CAPITULO 3

INTERVENCION ESTATAL Y POLITICA URBANA EN LA DELEGACION CUAUHEMOC

3.1. Algunas reflexiones acerca de la política urbana del Estado.

En el desarrollo de este capítulo analizaremos la política urbana desde dos perspectivas: 1) El papel de las relaciones políticas y su interrelación con la estructura habitacional a la que hace referencia la presente investigación. 2) Los mecanismos mediante los cuales el DDF, con la participación de la Delegación Cuauhtémoc, promueve la renovación de la zona central de la ciudad favoreciendo los intereses del capital inmobiliario y no de los ciudadanos. Estudiaremos las relaciones políticas que intervienen en el proceso de producción de la vivienda vinculadas a los intereses económicos de cada uno de los sectores que participan en éste.

Desde nuestro punto de vista el Estado es la institución que integra el ambiente social necesario para la existencia y reproducción del capital. ^{1/} Debido a que la base de la formación del capital es la creación del plusvalor, le resulta imposible participar en aquellas actividades que no produzcan esta ganancia, en ese caso es el Estado quien

^{1/}Altwater, Elmar. "Notas sobre algunos problemas del intervencionismo de Estado" en H. R. Sountag y H. Valecillos, El Estado en el capitalismo contemporáneo. Siglo XXI. Editores, 5a. ed. México, 1983. p. 91 y 92.

garantiza la existencia de las relaciones sociales que hacen posible la reproducción de la fuerza de trabajo y al mismo tiempo del capital.

En varios momentos podremos encontrar que el Estado no tiene una línea única de comportamiento y más bien en muchas ocasiones nos parecerá que se enfrenta al capital. Para comprender esta situación es necesario tener presente que el capital está integrado por distintas unidades que intentan obtener beneficios para sí mismos, la competencia impide la existencia de una perspectiva general en la que los capitales se identifiquen como uno solo. Es por esta situación, que el Estado expresa el interés general del capital sin importar que en ciertas ocasiones perjudique alguna de las unidades que lo integran. "El Estado no puede ser concebido, entonces, ni como un mero instrumento político ni como una institución establecida por el capital, sino más bien como una forma especial de cumplimiento de la existencia social del capital al lado y conjuntamente con la competencia, como un momento esencial en el proceso de reproducción social del capital". ^{2/}

^{2/} Ibid. p.92.

Como consecuencia de lo anterior, es fácil comprender cuales son las áreas en las que el Estado tiene un papel relevante:

- 1) Creación de las condiciones materiales de la producción; medios de comunicación, instituciones de salud, educación, etc. (infraestructura).
- 2) Mantenimiento del sistema legal general mediante el cual se relacionan los sujetos (legales) en la sociedad capitalista, y
- 3) Regulación de los conflictos entre las clases sociales (trabajadores y capitalistas). ^{2/}

En el ámbito de la política urbana del Estado mexicano, los últimos dos elementos se pueden encontrar en la creación del consenso mediante la formación de organizaciones inquilinarias, programas habitacionales, programas de auto-construcción, expropiación, etc., elementos que permiten mediatizar el conflicto entre la clase trabajadora y la clase dominante, y evitar de esa manera un enfrentamiento directo entre ambos sectores.

Desde nuestra perspectiva la ciudad de México concentra las condiciones materiales y sociales para la producción capitalista. A medida que la lógica de la ganancia es el criterio prevaleciente en la formación de la estructura urbana, la ciudad se caracteriza por un desorden particular que se traduce en "...especulación del suelo, segregación

^{2/} Ibid. p.94.

socio-espacial, la congestión del centro de las ciudades, el aislamiento de ciertos barrios periféricos, la insalubridad, el sub-equipamiento de zonas reservadas a los obreros..." 4/ En síntesis, podemos decir que la anarquía urbana existe desde que la producción capitalista impulsó el desarrollo de la ciudad.

Una de las contradicciones del desarrollo de la economía capitalista en la organización de la ciudad es que el orden que inicialmente redituaba importantes ganancias, tiende a convertirse en un obstáculo que vulnera el dominio de la lógica de la ganancia capitalista, de dos maneras: 1) dificultando el control de conjuntos espaciales donde se desarrollan las actividades que contribuyen a la creación y realización de la plusvalía; 2) fomentando la creación de organizaciones dispuestas a demandar al Estado, por los medios que sean necesarios, los servicios urbanos de que carecen. 5/

En estos casos, la participación del Estado se manifiesta, entre otras formas, mediante políticas de planeación que lejos de cuestionar los factores que producen la segregación social y demás problemas urbanos, tiende a "racionalizar" la

4/ Pierre Garnier, Jean. "Planificación urbana y neocapitalismo" en Geocrítica, Nov. 1976, Barcelona. p.8.

5/ Ibid. p.9

organización del espacio urbano para beneficio del capital "...toda planificación capitalista, ya sea urbana o no, puede analizarse como la intervención de la instancia política, es decir, de los aparatos de Estado, sobre las diferentes instancias de una formación social, económica, ideológica y política, así como sobre las relaciones recíprocas de unas con otras (articulaciones) a fin de garantizar la realización de los intereses globales de la clase o fracción de clase dominante". 6/

Aún cuando el Estado ejerce una amplia intervención en todos los ámbitos de la sociedad, la estructura contradictoria del capitalismo ha fomentado la creación de movimientos políticos independientes que luchan para obtener importantes cambios en las relaciones económico-políticas de su sociedad. En muchos de los casos, la formación de espacios independientes incluye las acciones progresistas de funcionarios públicos y/o planificadores que participan directamente con organizaciones populares, hasta protestas urbanas y movimientos sociales radicalizados. 7/

6/ Ibid. p.14. Definición propuesta por Manuel Castells en La cuestión urbana, Ed. Siglo XXI. 1974.

7/ Iracheta X. Alfonso. "La planeación urbana heredada: Una visión crítica" en Revista Interamericana de Planeación. Volúmen XXI. Números 83-84, septiembre-diciembre, 1987. p.95.

La renovación de la zona centro de la ciudad de México es un ejemplo de la forma en la cual la planificación urbana pretende hacer más funcional la organización de este espacio urbano, en beneficio del sector terciario que predomina en esta parte de la ciudad. Si en un primer momento la libre organización y concentración de los servicios implicó la obtención de grandes beneficios, actualmente esas ventajas se han visto disminuidas por la aglomeración, factor que ha hecho indispensable la intervención del Estado a través del impulso de una política de planeación que permita la recuperación de estos beneficios, a pesar de que algunos otros sectores sociales deban ser afectados.

Ante el continuo desplazamiento de los habitantes del centro de la ciudad a la periferia podemos señalar 2 hipótesis respecto a las principales causas por las cuales los habitantes de la Delegación Cuauhtémoc y específicamente los de las colonias estudiadas, han tenido que abandonar las viviendas habitadas de muchos años atrás:

- 1) El levantamiento de nuevas construcciones o la realización de obras por parte de los fondos habitacionales del gobierno y el DDF, respectivamente.
- 2) El continuo aumento del alquiler de la vivienda provocados por el constante aumento en los precios del suelo urbano, producto de la concentración de todo tipo de servicios; administrativos, comerciales, de transporte salud, cultura, etc.

Un hecho que parece reforzar las anteriores hipótesis es el diferente impacto que provocan el sector público y el sector privado en el desplazamiento de los habitantes del centro de la ciudad.

Por parte del sector privado no cabe duda de que el éxito de sus objetivos (usos comerciales de sus propiedades: comercios, oficinas o condominios) está limitado por la agrupación de los inquilinos en organizaciones inquilinarias como la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero, Morelos y Centro. Desafortunadamente no contamos con alguna información sobre la respuesta de los inquilinos en el caso de la intervención de los órganos del sector público. La información que disponemos al respecto solamente hace referencia a la aceptación por parte de los vecinos, de una indemnización, así como de su traslado a zonas periféricas de la ciudad.

Con el fin de lograr objetivos más puntuales, una de las tareas a realizar en éste capítulo será la de establecer la relación entre tendencias de organización del centro de la ciudad y cambios en la estructura habitacional de la zona. Todo ello a través del estudio de los programas de desarrollo urbano así como de las relaciones que se han

establecido entre autoridades y organizaciones inquilinarias.

3.2. Política Urbana del Estado Mexicano.

3.2.1. Período 1970-1976

Un breve estudio sobre la política urbana del Estado Mexicano después de la etapa revolucionaria, permite señalar que es precisamente el período de Luis Echeverría Álvarez (1970- 1976) cuando la cuestión urbana adquiere una gran importancia en la planificación de la economía y la política nacionales. ^{2/}

Los principales elementos que caracterizaron la política urbana de este período fueron :a) la aparición de un programa de amplias proporciones de vivienda para trabajadores, b) una política de regularización de la tenencia ilegal del suelo urbano, c) una política de descentralización regional y de desconcentración urbana, d) desarrollo de un nuevo aparato institucional de decisión política y de control técnico; e) intento de creación de un

^{2/} Véase. Castells Manuel. "Apuntes para un Análisis de clase de la política urbana del Estado Mexicano". en Revista Mexicana de Sociología. Vol. 39 No. 4, oct-dic. 1977.

marco jurídico global capaz de sustentar legalmente las iniciativas en materia de política del territorio. ^{7/}

A pesar de que en el primer año de gobierno (1971) se inicia una política contraccionista dirigida a contrarrestar las fuertes presiones inflacionarias iniciadas en 1968, no es sino hasta 1972 cuando la economía acelera su ritmo de expansión a través del gasto público, financiado con endeudamiento externo. ^{10/}

De esta manera se emprendieron ambiciosos programas de inversión y de seguridad social acompañados de cambios legislativos y de reformas para hacerlos efectivos. Es así como se efectúa una reforma administrativa que cambia la estructura de la administración pública del D.F. Con la Ley Orgánica de 1970 se llevaron a cabo importantes cambios administrativos, que desconcentraron varias funciones del Departamento.

Algunos aspectos de la política urbana se tradujeron en: 1) la ejecución de programas masivos de erradicación de

^{7/} Ibid. p. 1180.

^{10/} Dávila Aldas, Francisco. "La economía mexicana, sus problemas y repercusiones socio-políticas (1976-1982). en Revista Mexicana de Sociología. Año XLV/Vol. XLV/No. 3. julio-septiembre 1983. p.755.

ciudades perdidas; 2) intensificación de los procesos de ocupación de suelo como los de la sierra de Guadalupe, los Culhuacanes y el Ajusco; 3) intensificación de fraccionamientos clandestinos, fundamentalmente populares : zonas del Cerro del Judío, Olivar del Conde, Colonia Belvedere, etc.

El Estado favoreció la proliferación de invasiones en zonas periféricas, ya que dependiendo del nivel de presión que ejercían las organizaciones de vecinos los servicios y la regularización de los fraccionamientos les eran proporcionados. La campaña de erradicación de ciudades perdidas provocó el aumento de conjuntos habitacionales en la periferia de la ciudad. Entre 1972-1976 con la creación del INFONAVIT, FOVISSSTE, FOGA y de la Dirección General de Habitación Popular del D.D.F. se fortaleció la tendencia de construir viviendas bajo el régimen de propiedad privada. Por lo tanto aumentaron las viviendas en régimen de condominio y casas habitación, así también el DDF introdujo por primera vez , la vivienda pública en proceso (pie de Casa). ^{11/}

La vivienda producida por los fondos del Estado funciona como mecanismo mediatizador de las demandas económico-

^{11/} Stolarsky, Noemi. La vivienda en el Distrito Federal. Situación actual y perspectivas. Octubre 1982. p.82.

sociales de los sectores medios de la sociedad. En esta situación lo importante es producir una vivienda de calidad media, aunque el número de unidades sea bajo y la demanda insatisfecha aumente. Hasta ahora "...la intervención del Estado se dirige fundamentalmente a estimular la construcción de vivienda nueva. Desde hace años la vivienda se ha concebido como un problema de escasez de construcciones, nunca como problema de mercado". ^{18/}

La política de regularización consistió de hecho, en incorporar al mercado capitalista de bienes raíces tierras ejidales y comunales, propiedad pública inalienable. Como consecuencia de esta situación se crearon nuevos organismos que cumplieran con esa tarea. Se dieron los primeros pasos para la planificación urbana; creación de un marco jurídico como respaldo legal a la actividad planificadora del Estado. A nivel nacional se aprueba la Ley General de Asentamientos Humanos y posteriormente se hace lo mismo con la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.

3.2.2. El periodo 1976-1982

El nuevo gobierno de José López Portillo se inició dentro de un conjunto de problemas económicos muy graves. Teniendo como objetivo el enfrentarse a la problemática nacional,

^{18/} Moreno Toscano, Alejandra. "La crisis en la Ciudad", en México Hoy. Ed. Siglo XXI. p. 169.

comienza a diseñar una serie de planes y programas tendientes a superar la crisis económica en que encontraba el país.

La política económica de este gobierno se dirigió a la creación de empleos de acuerdo a la concepción Keynesiana de la economía, en donde a mayor empleo mayor demanda de productos y por consiguiente mayor desarrollo económico social. ^{13/} Con la reforma fiscal y administrativa se pretendía modernizar las estructuras de gobierno, racionalizando sus funciones y métodos de evaluación, lo que produciría el fortalecimiento de la capacidad económica del Estado. Planes y programas sectoriales unidos en un proyecto global señalaron el camino a seguir. ^{14/}

En ese contexto podemos comprender que este sexenio (1976-1982) se haya distinguido por la producción de diversos planes para el ámbito urbano. La planificación urbana, de la cual se dieron las bases legales y el marco jurídico general en el sexenio anterior, se convirtió en el eje director de la participación del Estado en la regulación del crecimiento urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

^{13/} Pérez, German y Mirón, Rosa María. "López Portillo: Un sexenio de auge y crisis" en Evaluación del Estado Mexicano. Tomo III, Consolidación. 1940-1983. Varios autores. Ediciones. El Caballito, México, 1986. p. 214.

^{14/} Ibid. p. 247.

La elaboración de programas de desarrollo urbano presentó la imagen de un trabajo apartado de los intereses del capital, la neutralidad y objetividad de los mismos respaldó las medidas que indicaban la necesidad de cambiar los usos del suelo de algunas zonas. La planificación se realizó de acuerdo a modelos ideales que no contemplaron las características socio-económicas de los pobladores, así como tampoco la existencia de intereses económico-políticos de los diferentes sectores sociales de la ciudad. De esa forma la separación entre lo planeado y lo real fue un factor común del desarrollo de la ciudad. Por un lado, se hablaba de una "política de descentralización" en las principales áreas urbanas del país (particularmente en la Ciudad de México) y por otra parte continuaban las cuantiosas asignaciones de presupuesto que buscaban la refuncionalización de estas áreas en beneficio del capital.

En el ámbito de las declaraciones, la política urbana del gobierno se pronunciaba por un sencillo esquema: desconcentrar lo excesivamente concentrado y concentrar lo disperso. El argumento principal era el combatir las deseconomías -las cuales consisten en la pérdida relativa de efectividad de la ciudad en la valorización del capital-, y utilizar racionalmente los territorios tomando en cuenta la localización geográfica, los recursos naturales y sus tendencias de poblamiento. 15/

En la realidad el Estado recurrió a la refuncionalización de los espacios urbanos existentes, disminuyendo su participación en el resto de la urbanización del país. Se eligieron a las áreas metropolitanas ya desarrolladas (Guadalajara, Monterrey y Ciudad de México) así como ciudades turísticas y petroleras como los espacios de refuncionalización en donde se recuperaría la capacidad de valorización del capital social. ^{16/}

Los aspectos que determinaron esta políticaa fueron:

- 1) Resultaba más fácil la refuncionalización de ciudades que ya contaban con un capital (infraestructura), que podía ser incorporado al ciclo de valorización con mayor velocidad en lugar de fomentar nuevas urbanizaciones.
- 2) La falta de proyectos de inversión rentables -ante la perspectiva del excedente petrolero característico del periodo de auge- situaban casi como única alternativa la renovación de las ciudades.

En un momento de crisis económica aguda como la de 1976, la política de refuncionalización tuvo como propósito alcanzar en primer lugar, la revalorización de un área importante de las ciudades; en segundo lugar, la concentración de la crisis en los sectores sociales más desprotegidos y como último punto el de evitar que la crisis económica afectase a toda la ciudad y a toda la sociedad. ^{17/}

^{15/} Mercado Angel. "Crisis Económica y despliegue del Movimiento Urbano Popular de México" en Testimonios. Año I, Mayo de 1983. p. 43.

^{16/} Ibid. p. 43.

^{17/} Ibid. p. 45.

En contraste con la política urbana del anterior sexenio, a partir de 1976 se efectuó un cambio cualitativo en el carácter del desarrollo urbano del Distrito Federal, del crecimiento extensivo que se había realizado por varias décadas se pasa al crecimiento intensivo. "Los programas de expansión urbana prácticamente no tienen perspectivas en el Distrito Federal, dado que su mayor reserva territorial para usos habitacionales se encuentra actualmente dentro de la mancha urbana. Son, por lo tanto, los programas de saturación, en áreas de consolidación y regeneración, la alternativa más viable para la entidad". ^{16/}

Teniendo como premisa limitar el crecimiento extensivo, la política de crecimiento se integró por las siguientes acciones:

- Control de la expansión urbana en el Distrito Federal, especialmente en la parte sur poniente, sur y sur oriente.
- Densificación del área urbana para optimizar la recuperación de zonas subutilizadas en su capacidad instalada de infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- Impulso del crecimiento demográfico a zonas susceptibles de desarrollo urbano. ^{17/}

^{16/} Desarrollo Urbano. Distrito Federal. Plan Programático de Vivienda. Proyecto. SAHOP. México, D.F. 1979. p.8.

^{17/} González Salazar, Gloria. El Distrito Federal: Algunos problemas y su planificación. IIE-UNAM. 1983. p. 173.

Los programas de saturación requerían de ciertas condiciones que permitieran fomentar el crecimiento intensivo. Así, se instrumentaron una serie de medidas para el mejoramiento del área urbana, que consistieron en:

- 1) Ordenar la estructura urbana del Distrito Federal por medio de un sistema de centros urbanos que sirvan a un conjunto de unidades socio-económicas en alto grado autosuficientes.
- 2) Fomentar una distribución más equilibrado de usos del suelo a través de la reubicación de establecimientos industriales, administrativos o de abasto.
- 3) Incrementar las acciones de mejoramiento o renovación urbana acordes con una mayor densificación de las zonas consolidadas.
- 4) Revitalizar el centro histórico de la ciudad ^{eo/}

Todas estas medidas conformaron la política urbana del Departamento del Distrito Federal, la cual consistió en:

- 1) Continuación de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, iniciados en el sexenio anterior
- 2) Aumento de la presión ante toda invasión de tierras.
- 3) Reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México y el traslado de la Merced a la nueva Central de Abasto. La política de "renovación urbana" impulsa la revaloración del suelo.
- 4) Elaboración de leyes y planes urbanos para el D.F.

^{eo/} Ibid. Tomado del Plan Nacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1976. pp.639-641.

- 5) Creación de estrategias para la ordenación y el control del desarrollo urbano de la entidad; definición de usos y destinos del suelo mediante las zonificaciones primaria y secundaria; reglamentación del tipo y ubicación de los distintos usos del suelo.

3.2.3. Situación Actual. 1982-1986.

Apenas inicia sus funciones, el gobierno de Miguel de la Madrid (1982-1988) se encuentra ante una recesión económica que viene a cuestionar la esencia misma de las políticas sociales del Estado Mexicano. Por un lado el Estado debe intensificar su función redistribuidora del ingreso, y por otro, los organismos financieros internacionales imponen la reducción del gasto público.

El nuevo gobierno inicia su gestión imponiendo un programa denominado "Programa Inmediato de Recuperación Económica" (PIRE), el cual tiene como principales tareas el control de la inflación, el déficit de la balanza de pagos, el gasto público y la deuda externa e interna, a la vez que pretende proteger el empleo y la planta productiva.

Contrariamente a la política del régimen anterior, donde la creación de empleo era el principal objetivo, el gobierno de Miguel de la Madrid tiene como centro y motor de la economía

nacional a la industria y por lo tanto a ella dirige todo su apoyo

En este sentido se fomenta la defensa de la planta productiva y sólo como consecuencia, el empleo. El empleo, entonces, ya no es promovido por el gasto y la inversión pública a efectos de crear demanda y como consecuencia mayor producción. Más bien el empleo será un efecto de la reactivación industrial. Con esta nueva política económica, el liderazgo empresarial se impone sobre el conjunto de las fuerzas sociales. ^{ee}/

Lo que se busca con esta medida es una reestructuración de la planta productiva de acuerdo a dos factores "...1) su modernización y racionalización para garantizar la recuperación de la tendencia descendente de la productividad general de la economía; 2) su articulación creciente al mercado mundial, del cual el mercado regional centroamericano y del Caribe se considera estratégico en esta nueva situación". ^{ee}/

^{ee}/ Pérez, German y Miron, Rosa María. "López Portillo..."
Op.Cit. p. 265.

^{ee}/ Rojas Nieto, J. Antonio. "Algunas implicaciones sociales de la estrategia económico-social del régimen" en México ante la crisis, 2, El impacto social y cultural/ Las alternativas. González Casanova, Pablo y Aguilar Camín, Héctor. (Coords.) Ed. Siglo XXI. Editores, México, 1985, p.12.

Un efecto de la recomposición de la economía nacional ha sido la conformación de un Estado fuerte que cuenta con un gobierno tecnocrático, quien impulsa una política recesiva, disminuyendo el gasto social y atrayendo al capital extranjero. ^{23/} Por tal razón las relaciones políticas presentan importantes cambios; predominio del liderazgo empresarial y disminución de la participación del sector obrero en los procesos de negociación. ^{24/}

En este contexto económico-político los objetivos de la SEDUE al inicio del régimen, se mostraron demasiado ambiciosos:

- "1) Alcanzar un desarrollo urbano más equilibrado en el territorio y ordenado al interior de los centros de población.
- 2) Fortalecer el control del estado en sus tres niveles de gobierno sobre los procesos de aprovechamiento del suelo urbano.
- 3) Responder a la necesidad del suelo, infraestructura, equipamiento y transporte colectivo.
- 4) Combatir el deterioro de los edificios, espacios abiertos y redes, preservando los valores histórico-culturales". ^{25/}

^{23/} Rojas Nieto, J. Antonio. "Algunas implicaciones..."
Op.Cit. p.24.

^{24/} Pérez, German y Mirón, Rosa María. Op.Cit. p.265

^{25/} Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988. Poder Ejecutivo Federal. 1983. p.253.

Este ambicioso programa provocó que en lugar de efectuar una política urbana adecuada a la época de austeridad, se movilizaron importantes recursos para modificar la organización social del espacio urbano. La ampliación de las funciones del Estado para la creación de una mayor infraestructura requirió un mayor financiamiento de organismos internacionales.

Para alcanzar los objetivos anteriores señalados se indicaron principalmente dos estrategias: "Consolidar la rectoría del Estado en los procesos de aprovechamiento del suelo, a través de la creación de reservas territoriales y mecanismos de control, 2) Realizar actividades de apoyo a las ciudades medias del país (vía el fortalecimiento de sus actividades económicas, dotación de infraestructura y equipamiento, la construcción de vivienda) ". ^{e6/}

A nivel del Distrito Federal el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal (PRUPE) se preocupó por regular y normar la expansión fiscal de la capital, ordenar los asentamientos y ampliar la cobertura de los servicios públicos. ^{e7/} La idea de ordenar la

^{e6/} Op.Cit. Ziccardi, Alicia. p.60. Tomado de Cp. POA-SEDUE. 1984 (1983).

^{e7/} Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal. Departamento del Distrito Federal, 1985. p.8.

distribución de las actividades económicas y utilizar intensivamente la infraestructura y equipamiento ya existentes se traduce en cuatro acciones del Gobierno y del Distrito Federal, y que coinciden plenamente con los objetivos del PND:

- 1) Organización de la ciudad
- 2) Asentamientos irregulares
- 3) Acceso ordenado al suelo
- 4) Servicios a la comunidad

La organización de la ciudad se guía por la idea de lograr un mayor equilibrio entre las distintas zonas urbanas. Puede decirse que las actividades que permitirían realizar esta tarea coinciden completamente con las acciones emprendidas en los planes del gobierno anterior. Primeramente se busca impedir el crecimiento horizontal de la ciudad, más allá de los límites señalados para su desarrollo y para ello se contemplan acciones de carácter normativo que delimitan el perímetro urbanizable. Así también es necesario reorganizar paulatinamente el conjunto de actividades económicas al interior del área susceptible de desarrollo urbano.

Después de analizar las condiciones de las diferentes zonas de la capital el programa propone la redensificación de algunas de ellas, lo cual implica el desarrollo de determinadas actividades productivas, funciones

administrativas y servicios. En síntesis, la reordenación de la ciudad requiere de la máxima utilización de los espacios e instalaciones que la ciudad ha acumulado a lo largo de su historia. ^{ee/} Si en términos generales se habla de un máximo aprovechamiento del equipamiento y servicios urbanos, en el ámbito habitacional el Programa menciona la necesidad de ampliar, mantener y construir unidades habitacionales, principalmente en zonas de mayor densidad demográfica.

3.3 Política habitacional (1976-1986)

3.3.1. Programas de arrendamiento de vivienda

Posteriormente al pronunciamiento que realizó José López Portillo en su III Informe de Gobierno en el que reconocía el abandono de la producción de casa para renta por parte del gobierno, y en el que también se indicaba la necesidad de retomar este régimen habitacional como otra opción de vivienda para los sectores de bajos recursos, se forma el Programa Nacional de Vivienda bajo esta misma perspectiva.

El Programa Nacional de Vivienda que elaboró la SAHOP en 1979, se proponía expandir la oferta de vivienda para los sectores sociales de menores ingresos, impulsando nuevas líneas de acción (apoyo a la auto-construcción, vivienda cooperativa, en renta y progresiva).

^{ee/} Ibid. p.29.

Debido a que los estudios de la SAHOP reconocieron la existencia de diferentes condiciones económico-sociales en el desarrollo urbano del D.F., se formaron 3 programas de vivienda:

- 1) Programa de Expansión Urbana para Zonas de Crecimiento
- 2) Programa de Consolidación e Integración Urbana, para zonas en proceso de poblamiento y sujetas a dinámica de mejoramiento, y
- 3) Programa de Regeneración Urbana para zonas en proceso de deterioro y sujetas a la dinámica de conservación.

De estos tres programas se desprendieron siete subprogramas operativos de vivienda. A diferencia de los demás, el Programa de Vivienda en Arrendamiento es manejado como proyecto y por lo tanto tampoco indica etapas de avance. Este se proponía revisar los criterios impositivos y cargas fiscales relacionadas con el arrendamiento, y reconocía la necesidad de realizar algunas modificaciones al Código Civil o en su caso el establecimiento de leyes locales que regularan la relación entre propietario e inquilino.

En el ámbito financiero presentaba un análisis de alternativas técnicas para la movilización del ahorro, para las operaciones pasivas y activas así como de medios de apoyo financieros, jurídicos y administrativos que hicieran posible la intervención en programas habitacionales

destinados inicialmente al arrendamiento pero que posteriormente concluyesen en programas de vivienda en propiedad. ^{29/}

En realidad, el aspecto financiero es el obstáculo más grande para la producción y rehabilitación de la vivienda en renta. La vivienda en arrendamiento es considerada como una inversión que se sujeta a las leyes del mercado capitalista en menor o mayor medida, por lo tanto, las posibilidades de intervenir en este tipo de producción habitacional en beneficio, de los sectores con ingresos menores al salario mínimo sin cambiar las reglas de funcionamiento de ese mercado, son muy pocas. En 1980 el Secretario de Hacienda y Crédito Público, Jesús Silva Herzog, formó un paquete de medidas fiscales para estimular el alquiler, consistente en la supresión del impuesto al timbre y facilidades en el pago del impuesto sobre la renta. ^{30/}

En el Diario Oficial del 10. de septiembre de 1980 aparece el paquete de las medidas fiscales denominado "Decreto que establece los estímulos fiscales para fomentar la

^{29/} Programa Nacional de Vivienda. Programa Operativo de vivienda de arrendamiento. Estructura Financiera para la vivienda en arrendamiento. SAHOP y Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda.

^{30/} Programa Nacional de Vivienda. Programa Operativo de Vivienda en Arrendamiento. SAHOP y Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda. 1970. p.180.

construcción de vivienda de interés social". Para el caso específico de la vivienda en renta se creó el CEPROFI, el cual consistió en proporcionar estímulos económicos a las personas físicas o morales que construyesen viviendas de interés social para ser ofrecidas en renta.

Una de las desventajas del CEPROFI era que no preveía ningún mecanismo de control del precio con que serían ofrecidas las viviendas arrendadas, de tal manera que los beneficios de los estímulos fiscales alcanzaran verdaderamente a los usuarios de la vivienda. Con base a esta situación se podía construir vivienda de interés social fiscalmente estimulada pero que era ofrecida a precios de mercado. ^{31/}

Mientras se estudiaban los mecanismos para impulsar la producción de vivienda alquilada, los fondos para la construcción habitacional continuaron con los programas de vivienda terminada, de altos costos y dirigidas a un pequeño sector de trabajadores asalariados con grandes ingresos. Los programas de vivienda unifamiliar y multifamiliar en régimen de propiedad, fueron utilizados en el programa de saturación el cual consistió en la optimización del uso de la infraestructura y el equipamiento instalado. Este tipo de programa se utilizó principalmente en las zonas de

^{31/} Ibid. p.181.

consolidación, al interior de la mancha urbana y en colonias periféricas.

En el caso de las zonas deterioradas (colonia Centro, Guerrero, Morelos entre algunas) se instrumentaron programas operativos de vivienda. Puede decirse que la nueva forma de organización de la ciudad, provocada por la exigencia de no crecer en forma extensiva sino intensiva, repercutió de manera directa en la producción, y distribución de las diferentes modalidades habitacionales

Desde los años treintas y con mayor fuerza en los sesentas, la formación de fraccionamientos periféricos legales o ilegales, así como también la construcción de conjuntos habitacionales en la misma zona por parte del Estado, dieron lugar a un paulatino ensanchamiento de la Ciudad de México, hasta convertirla en una de las metrópolis más pobladas del mundo. Ahora parece ser que la tendencia de redensificación de la zona central ha provocado una creciente lucha económica social por el espacio urbano.

Para las zonas deterioradas se contemplaron diferentes posibilidades, venta de la vivienda a los vecinos ya sea propiedad en condominio o en cooperativa. Se habló de apoyar

programas de renta baja, de vivienda cooperativa y de regeneración o mejoramiento para frenar el proceso de expulsión de estas zonas.

Debido a los altos costos de los materiales de construcción, y de los precios de la tierra en áreas de consolidación y de regeneración, la construcción de vivienda se encarece a tal grado que es imposible realizar programas de alcance popular. La vivienda en propiedad (condominio) es el mecanismo utilizado para ejecutar los programas de renovación, los cuales consisten en la mayoría de los casos en la sustitución de las vecindades deterioradas por nuevas unidades habitacionales. *

A causa de la situación descrita, podría decirse que los programas de saturación-renovación funcionan como mecanismos de expulsión de la población incapaz de pagar los costos de una vivienda en propiedad. Aunque en el discurso oficial se pretenda promover la producción de vivienda en renta y se proporcionen algunas medidas fiscales en su beneficio, los diferentes programas de reordenación urbana no la utilizan como un mecanismo susceptible de alcanzar sus objetivos.

* La rehabilitación de las construcciones deterioradas, resulta más costosa incluso que una nueva construcción.

3.3.2. Programas de vivienda 1983-1986.

En 1983 la SEDUE señaló a través del Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, los objetivos fundamentales de la política habitacional del gobierno de Miguel de la Madrid. Estos consisten en:

- 1) Apoyar la superación de las carencias de vivienda urbana y rural a través de la "acción directa pública" en sus tres niveles de gobierno, y
- 2) Modificar las bases del proceso de desenvolvimiento de la vivienda, supeditando su evolución económica al desarrollo social, así como orientando las acciones de los sectores públicos, privado y social, por medio de la acción popular concertada". 38/

En las líneas de acción se habla de proporcionar impulso a la construcción de vivienda en renta, haciéndola atractiva al inversionista y controlando los alquileres en función del salario mínimo. A pesar de que se mencionan apoyos a las diferentes formas de vivienda popular aparece una mayor

38/ Plan Nacional...Op.Cit. p.254-255.

preocupación por impulsar la vivienda de autoconstrucción.

El Programa Nacional para el Desarrollo de la Vivienda (PRONADEVI) indica de manera más explícita como uno de sus principales objetivos, ..."Apoyar prioritariamente la vivienda popular progresiva; el aliento a la producción de sus insumos y a la construcción comunitaria y cooperativista". ^{33/} Aunque, por otra parte, no se deja de lado el compromiso de aumentar la cobertura social de los fondos públicos. Los recursos se orientan a la construcción de la vivienda progresiva y al mejoramiento de la vivienda dedicando sólo el 28 % a la vivienda terminada, del cual una pequeña parte corresponderá a la vivienda en arrendamiento.

^{34/}

Los programas operativos en los que se realizan estos objetivos son: programa operativo de vivienda terminada, vivienda progresiva, mejoramiento de la vivienda, parques de materiales y adquisición de tierra. El PRONADEVI, cuenta con la participación del sector privado. Hace referencia al establecimiento de apoyos especiales a los promotores de la vivienda y a las organizaciones empresariales que contribuyan a su construcción y producción, así como a la

^{33/} Programa Nacional para el Desarrollo de la Vivienda.
Subsecretaría de Vivienda. SEDUE. Febrero 1984. p.10.

^{34/} Ibid. p. 12.

distribución y comercialización de sus insumos de tal manera que apoyen la ejecución del programa.

La SEDUE anunció un programa ambicioso en la medida en que pretendía satisfacer más del 50% de la demanda habitacional. "Este nuevo marco normativo indica que la inversión autorizada para el año de 1984 asciende a 257,342.7 millones de pesos (1 % de PIB) que significa la realización de 185,264 acciones de vivienda y la generación de 329,000 empleos". ^{35/}

La puesta en marcha del programa buscaba realizar algunos de los objetivos del PND. Por un lado, el estímulo a la producción de vivienda, a la industria de la construcción y a la de los materiales que ésta requiere. Al mismo tiempo lograría generar un buen número de empleos que no requirieran ninguna calificación y que formaran parte del sector más afectado en los momentos de crisis económica. Con el predominio de la vivienda progresiva se pretendió responder a la demanda de tierra urbana para vivienda popular, garantizando un mínimo de construcción. ^{36/}

3.4. Reorganización del centro de la ciudad

^{35/} Ziccardi, Alicia...Op.Cit. p.68.

^{36/} Ibid. p.69.

La primera intervención del Estado sobre la problemática habitacional de la Ciudad Central fueron los decretos de congelación de rentas (1942-1948) los cuales afectaron alrededor de 115,000 viviendas y beneficiaron a la mitad de la población capitalina. ^{37/}

La aplicación de esta medida tiene su explicación en el momento económico-social por el que atravesaba el país y en específico el Distrito Federal. En 1942 cuando se presentó el primer decreto de congelación de rentas, las organizaciones de trabajadores habían perdido la fuerza que las caracterizó en los periodos anteriores. Más bien, el gobierno de Avila Camacho había desplegado una posición dura hacia estas organizaciones, al establecer una relación de control político y concesiones. "Precisamente en julio de 1942, coincidiendo con el decreto de congelación, se firmó con las principales organizaciones obreras el Pacto de la Unidad Obrera, a partir del cual se comprometían con el gobierno a evitar los conflictos obreros y a facilitar la industrialización del país". ^{38/} En esa época, la economía registraba una rápida acumulación de capital industrial, así como un proceso inflacionario galopante que repercutía en el deterioro del ingreso real de los trabajadores. La congelación de las rentas permitió aumentar el poder

^{37/} René Coulomb, *Op.Cit.* p.39.

^{38/} Perló Cohén, Manuel. "Política y vivienda en México 1910-1952" en *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 41, No. 3, julio-septiembre, 79. p.805.

adquisitivo del trabajador en el centro industrial más importante, en ese entonces ciudad central del Distrito Federal, sin recurrir a aumentos salariales que disminuyeran las ganancias del capital privado de la producción. ^{37/}

Otro sector social que resultó altamente beneficiado con los decretos de congelación de rentas, fue un amplio grupo de pequeños y medianos productores capitalistas, comerciantes, artesanos, etc. Aunque se afectó con estos decretos a los casatenientes, es necesario considerar que fue solo un pequeño grupo y no al amplio sector de propietarios inmobiliarios, todo ello debido a que las nuevas construcciones no eran consideradas en los nuevos decretos.

Precisamente fueron estos sectores medios los que integraron en 1943 la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP), organización que funcionó como mediador entre el sector obrero y el campesino en las negociaciones que establecía el Estado con cada uno de ellos. Con base en esta situación podemos indicar que la congelación de rentas no puede entenderse partiendo de una lógica puramente económica, dada su importancia política en el proceso de

^{37/} Conolly, Priscilla; Nuñez, Oscar; Ortiz, Enrique. Investigación sobre vivienda de bajo costo. Las políticas habitacionales del Estado Mexicano.

conciliación y corporativización de las organizaciones obreras y de los sectores medios. ^{40/}

La congelación de rentas, adoptada específicamente en la Ciudad de México, fue incapaz de abaratar el precio de la vivienda de los trabajadores ya que afectó solamente la vivienda construida antes de 1948; la totalidad de la vivienda construida antes de esta fecha representaba en 1976, el 16 % del stock total de la Zona Metropolitana. ^{41/}

En 1955 el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) realizó una investigación sobre las condiciones habitacionales en el área central de la Ciudad de México. La investigación comprendió a las colonias Guerrero, Lagunilla, Tepito, Penitenciaría y Jamaica, bautizadas por el INV como "herradura de tugurios" por la forma en que éstas rodean el centro (Zócalo) de la ciudad. Las recomendaciones que se derivaron de la investigación fueron: eliminación gradual de tugurios, construcción de nuevas viviendas de acuerdo a los recursos de la población y restauración de las residencias antiguas.

^{40/} Perló Cohén, Manuel. *Op.Cit.* p.806.

^{41/} Conolly, Priscilla (Coord.). La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Investigación sobre vivienda II. COPEVI, México, D.F., 1977, p. 31

A inicios de los sesentas el conjunto urbano "Presidente López Mateos" fue presentado como un "proyecto piloto" de regeneración urbana de la ciudad de México. Su construcción se efectuó en los terrenos de los Ferrocarriles Nacionales en un 80 % y parte de las colonias Guerrero, San Simón Tolnáhuac y Ex-Hipódromo de Peralvillo. Aunque inicialmente el proyecto consistió en alquilar los departamentos, se cambió después a favor del acceso a la vivienda en propiedad, mediante el sistema de "certificados de vivienda". Idéntica situación sucedió en la Unidad Habitacional Morelos; de donde se desplazó a 210 familias a causa de la llamada "renovación urbana".

En los setentas la política de erradicación de tugurios continuó, pero redujo su escala de operación. Las instituciones encargadas de la construcción de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, Dirección General de Habitación Popular) dirigieron sus actividades preferentemente a la periferia. ^{4a/}

Algunas de las funciones de la Dirección General de Habitación Popular consistieron en promover programas de regeneración urbana y en el reacomodo de familias que pudieran resultar afectadas por ello. Las operaciones para

^{4a/} Ibid. p. 40.

realizar estas tareas consistieron, primero, en el traslado y realojamiento de personas cuyas viviendas fueron demolidas por obras viales. En segundo lugar, se efectuó un programa de erradicación de "ciudades perdidas". Finalmente, el programa de traslado y reacondo fue aplicado a los habitantes del inquilinato ruinoso, ubicado principalmente en la zona central de la ciudad.

La intervención de las autoridades del Distrito Federal en el sentido de ofrecer nuevo alojamiento a los inquilinos colaboró con el despoblamiento del área central, lo cual favoreció el cambio del uso del suelo, y por tanto, a los intereses económicos del capital inmobiliario que deseaba invertir en dicha área. Se estima que la Dirección General de Habitación Popular trasladó 2,000 familias de las vecindades a sus nuevas viviendas. ^{43/}

En 1975, el INDECO inició un Programa de Remodelación Urbana que constituyó un Fideicomiso (SHCPy SOMEX) con un fondo de 42 millones. La Delegación Cuauhtémoc ofreció asesoría y vigilancia para controlar desalojos y compras masivas de vecindades que se originaron por la difusión de planes de las diversas instituciones.

^{43/} Conolly, Priscilla; Nuñez, Oscar y Ortiz, Enrique. Investigación sobre vivienda de bajo costo Las políticas habitacionales del Estado Mexicano. p.52.

El proyecto se efectuó en las colonias Anáhuac, Guerrero, Doctores y en el Barrio de Tepito. Se construyeron conjuntos habitacionales en predios de vecindades que habían sido derrumbadas. El objetivo era proporcionar estas nuevas viviendas, a los que habitaron las vecindades desaparecidas, mínimamente se exigía un trabajo estable e ingresos comprobables. Un ejemplo de lo que sucedió fueron los casos de las colonias Guerrero y Anáhuac donde 0% y 45% respectivamente, de inquilinos de vecindades ocuparon las nuevas construcciones

El Banco Nacional de Obras (BANOBRAS) inició en 1975 un Programa de sustitución de Vecindades en la Delegación Venustiano Carranza con pretensiones de extenderlo a predios de la colonia Guerrero y Doctores. La oficina de "Coordinación de Gestiones" negoció el precio del suelo con los propietarios y con los inquilinos su renuncia a los derechos y la desocupación de las vecindades. Los inquilinos recibieron trato preferencial con un 20% más baratas las viviendas. Pero aún así, un estudio de la Cooperativa Guerrero indicó que ni el 20% de los residentes de las nuevas viviendas eran inquilinos de las vecindades sustituidas

Un balance del periodo echeverrista indica que se realizó una drástica reducción de la producción privada de departamentos para arrendamiento provocando la desatención de la demanda de los sectores medios. La oferta de vivienda comenzó a suplirse por condominios y casas en fraccionamientos de la periferia.

En este periodo se descubre la existencia de un mercado ilegal de vivienda en renta. Ello quiere decir que las viviendas producidas por el sector público eran rentadas por sus propietarios. En 1980 existían en el D.F. 1.1 millones de viviendas alquiladas aunque no implica que se hubieran construido para rentar, pues desde 1977 no se han expedido permisos para ese fin. Esta situación más bien es resultado de mecanismos de cambio de régimen o francamente informales. "De acuerdo al INFONAVIT de las viviendas construidas entre 1973 y 1979 (31,437) un 22.62 % resultaron en condiciones de ocupación irregular, es decir rentadas". ^{44/}

El hecho de que el capital inmobiliario tradicional se haya retirado de la producción de vivienda en arrendamiento hacia otras inversiones más productivas, como los condominios, ha provocado la desatención de un sector social incapaz de

^{44/} Stolarsky, Noemí. La vivienda en el Distrito Federal. Situación actual y perspectivas. Programa de Investigación. Dirección General de Planificación. Octubre 1982. p.85.

acceder a la vivienda en propiedad, lo que ha permitido el surgimiento de otras formas de arrendamiento.

Entre otro de los factores que han intervenido en la reestructuración del centro de la ciudad encontramos la construcción de obras viales.

Un ejemplo de ello fue la ampliación del Paseo de la Reforma lo cual provocó la destrucción de un gran número de vecindades y departamentos, y consecuentemente el desplazamiento de un gran número de población. El principal impacto que provoca la construcción de nuevas obras viales radica en la revalorización de la tierra que ellas provocan. "En 1958, el valor catastral promedio de la "herradura de tugurios" era de \$ 350 el m². En 1982, en las áreas aledañas al Paseo de la Reforma, este precio se había multiplicado por veinte. Sobre la calle de Guerrero, estos mismos valores pasaron de \$ 1, 250 el m² antes de ser Eje Vial, a \$ 5,500 después..."⁴³/ El aumento del precio del suelo, eleva las rentas y favorece la especulación con el suelo lo que imposibilita la existencia de programas habitacionales al alcance de los ingresos de la población originaria del centro.

⁴³/ René Coulomb, "Políticas Urbanas...", Op.Cit. p. 44.

En el sexenio de José López Portillo se ejerció mayor presión para la reestructuración del suelo urbano central. Entre las obras que se realizaron están la Torre de PEMEX, Complejo Bancario del Banco de México, Proyecto del Templo Mayor, Palacio Legislativo, Teatros de Televisa y Proyecto de la Ciudadela.

La política de regeneración urbana tiene la idea de que la revalorización del suelo permite aumentar la captación de impuestos proporcionando recursos para el mejoramiento físico de las áreas deterioradas. La idea del mejoramiento físico de las áreas deterioradas, deja de lado la posibilidad de actuar sobre las condiciones sociales y económicas del deterioro (empleo, actividades comerciales, de pequeña producción, etc.). ^{46/}

El desalojo de grandes cantidades de población no sólo implica grandes costos a los residentes, sino también al conjunto de la ciudad. El gasto que produce la construcción de grandes conjuntos habitacionales en la periferia, los servicios que implica, así como el tiempo de traslado de la población trabajadora, son elementos que aumentan las deseconomías de la ciudad.

^{46/} René Coulomb, Op.Cit. p. 45.

Un agente que ha intervenido de manera significativa en la transformación del centro urbano, ha sido el sector inmobiliario y su relación con la política de regeneración urbana. La Zona Central de la ciudad funcionó durante un largo tiempo como un Área destinada casi exclusivamente al arrendamiento, no es sino a partir de 1950 que la zona ha registrado una continua presión para desplazar los usos habitacionales por usos comerciales del suelo. Los nuevos usos del suelo su especialización y alta rentabilidad, conducen al encarecimiento del suelo, con repercusiones negativas para los usos menos rentables del pequeño comercio, del artesanado y de la vivienda popular. ^{47/}

En 1950, las áreas centrales tiene tasas de niveles de crecimiento inferiores al promedio del Distrito Federal, siendo negativa en la Delegación Cuauhtémoc. (Cuadro 4). Véase pag. 79. Más de 150,000 habitantes fueron expulsados de esta Delegación durante los últimos treinta años. El desplazamiento de los usos no rentables de las áreas centrales se justifica por el estado de deterioro en el cual se encuentran las edificaciones.

^{47/}René Coulomb Bosc. "Políticas urbanas en la ciudad central del Área metropolitana de la Ciudad de México (1958- 1983)". en IZTAPALAPA. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Año 4, No. 9, Junio-diciembre, 1983, p.37.

"El capital inmobiliario y financiero, de la industria de la construcción, así como el propio gobierno, culpan a las "rentas congeladas" de ser la causa del deterioro de amplias zonas céntricas urbanas, de la falta de producción de vivienda de alquiler y a veces hasta del problema habitacional". ^{48/} En su momento resultó lógica la reticencia de los capitalistas para invertir en viviendas alquiladas como efecto del pronunciamiento de congelamiento de rentas, pero en la actualidad este argumento difícilmente puede explicar la disminución de inversiones en las construcciones realizadas a partir de 1950, las cuales no fueron afectadas por esta medida. Aunque la producción de vivienda en arrendamiento se vió disminuida por el decreto de 1948, ésta no es la causa principal del cambio que se dió en las formas de producción habitacional durante la segunda mitad del siglo, situación que se presenta no sólo en la ciudad de México, sino también en otras grandes ciudades de América Latina. ^{49/}

En 1977, las rentas congeladas representaban el 1 % del stock de habitaciones en la Zona Metropolitana, o sea que el

^{48/}"Inquilinato: Mitos y Realidades", en Dinámica Habitacional. COPEVI. III Epoca, No. 12, Febrero 1977, p.1.

^{49/}Conolly, Priscilla. (Coord.) La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Investigación sobre Vivienda. (II) COPEVI, México 1977, p.42.

número de viviendas con renta congelada no superaba las 21, 000.

La política de regeneración de las zonas deterioradas ha tenido el objetivo de recapitalizar el valor del suelo en beneficio de usos más redituables al capital comercial e inmobiliario. Dicho capital está adquiriendo "vecindades" y lotes baldíos, en algunos casos construye condominios de precio medio y, en otros mantiene los terrenos sin realizar ninguna inversión. Esta actividad "especulativa" por parte del gran capital, favorece los intereses de los propietarios originales debido a que se produce un aumento del precio del suelo, en función de la renta que puede ser producida por nuevas inversiones en construcción.

La solución al deterioro de las áreas centrales, ha sido el desplazamiento de la función habitacional de bajos estratos socio-económicos a las áreas periféricas de la ciudad. Las áreas más afectadas por el desplazamiento de población corresponden a lo que en la antigua división política eran los cuarteles censales Núms. III, IV, V, VI y parte de los Núms. I y II, que actualmente son las colonias Guerrero, Peralvillo, Lagunilla, Tepito (Barrio), Morelos, Merced, Penitenciaria, Jamaica, Doctores y Obrera. Estas colonias

perdieron entre 1960 y 1970 más de 35,000 viviendas. ^{50/}
(Cuadro 1. Véase pag. 189).

La construcción habitacional por el sistema promocional se ha convertido en una de las formas más redituables de inversión, esto se debe a su alta rentabilidad y por el hecho de que el capital promotor se dedica a la circulación y no se compromete con el capital fijo.

Existen diferentes formas de valorización del capital de promoción entre los fraccionamientos periféricos y los conjuntos habitacionales centrales. ^{51/} Se ha observado que los capitales provenientes de la industria participan principalmente en la promoción de pequeños fraccionamientos periféricos.

La promoción de conjuntos habitacionales parece estar más vinculada a las grandes empresas constructoras (en los últimos años han comenzado a desarrollar sus empresas de promoción), y al capital financiero monopólico. Los bancos más importantes, además de sus departamentos de crédito hipotecario, han creado sus departamentos inmobiliarios para

^{50/}René Coulomb Bosc. Op.Cit. p.38.

^{51/}Schteingart, Martha. Op.Cit. p. 69.

la realización de estudios técnicos y de desarrollo de la comercialización y administración inmobiliaria. ^{52/}

Veamos ahora algunas respuestas que han planteado en la lucha por el espacio urbano central, uno de sus principales actores sociales: los inquilinos.

Ante la continua presión de desalojo de sus viviendas, los inquilinos de las colonias centrales han formado organizaciones que defienden la permanencia de los vecinos en las viviendas que han habitado por mucho años.

Para el caso de la colonia Guerrero, en 1976 se constituyó la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero, la cual se ha caracterizado por su continua lucha por los derechos de los inquilinos. Desde sus inicios la Unión ha venido demandando la "...reparación de vecindades, expropiación de lotes baldíos para la construcción de vivienda popular y/o venta a los inquilinos, alto a extorsiones y detenciones ilegales."

^{53/}

^{52/} Ibid. p.80.

^{53/} Citado por Rodríguez Velázquez, Daniel. "La organización popular, ante el reto de la reconstrucción" en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales. Año XXXII. Nueva Época. Enero-Marzo 1986. No. 123. UNAM-FCPyS.

La lucha inquilinaria se ha manejado a distintos niveles. En el aspecto legal siempre ha considerado los procedimientos civiles en los juzgados y tribunales como un frente de lucha que aunque favorece a los propietarios, permite ganar tiempo para los vecinos. Una de las demandas que se han generalizado en las organizaciones inquilinarias integradas a la CONAMUF (Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular), como es el caso de las colonias Guerrero y Morelos, es la creación de una legislación Inquilinaria a nivel nacional que aunque no es el elemento central en la lucha por el derecho a la ciudad, sí genera un importante beneficio para un amplio sector de la población.

Así también se ha recurrido a la organización de los vecinos para evitar los desalojos. Cuando un vecino está siendo desalojado, llama a los demás inquilinos mediante tres cohetones que lanzan al aire, de esta forma los vecinos presentan una resistencia pacífica que consiste en oponerse colectivamente a la acción de los caseros y policías.

Uno de los objetivos a los que se dirige la organización inquilinaria es a la recuperación de las tradiciones y costumbres del barrio, esta idea parte de la concepción del barrio como un lugar de identificación y solidaridad entre los vecinos donde la indiferencia y desconocimiento que

caracteriza la ciudad en su conjunto desaparece para proporcionar a los individuos un espacio de solidaridad social.

La Unión Popular de Inquilinos de la Colonia Morelos (1980) es otra de las organizaciones cuya lucha se dirige a la defensa del derecho a la vivienda para los arrendatarios de la zona central de la ciudad, instrumentando mecanismos similares a los de la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero. Estas dos organizaciones junto con habitantes de las colonias Pensil, Santa Ma. La Ribera, Carrera, Doctores y Coordinadora de los cuartos de azotea de Tlatelolco, han venido realizando un trabajo conjunto en la Coordinadora Inquilinaria del Valle de México.

Tres son las concepciones básicas en las que ha basado sus actividades de lucha el conjunto de las organizaciones inquilinarias de la zona central de la ciudad:

- 1) Asignar un uso social a las zonas de inquilinato
- 2) Mantener la congelación de las rentas como barrera a la especulación inmobiliaria

- 3) Expropiación a favor de los inquilinos de las
vecindades propiedad de los latifundistas
urbanos. ^{34/}

La existencia de estas organizaciones vecinales facilitó la participación organizada de un amplio sector de habitantes de la zona central, en la solución de los problemas que se presentaron posteriormente a los sismos de septiembre de 1985. La tradición de lucha de las organizaciones anteriormente mencionadas, así como el conjunto de las nuevas organizaciones que surgieron después del sismo, facilitaron la formación de una Coordinadora Unica de Damnificados (CUD), capaz de negociar con el Estado las condiciones en las que se rehabilitaría la vivienda del centro de la ciudad.

De las organizaciones vecinales que surgieron después del terremoto -y que nos interesa mencionar por formar parte de nuestro estudio de caso- son la Unión de Inquilinos y Damnificados del Centro, constituida el 29 de septiembre de 1985 y la Unión de Vecinos de la Colonia Centro. Estas organizaciones Inquilinarias se encontraron con un importante problema: las viviendas en las que habían vivido por varios años estaban consideradas como monumentos

^{34/}Massolo, Alejandra. "¡Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda!" en Revista Mexicana de Sociología. Año XLVIII, Núm. 2, abril-junio 1986.

históricos. Este factor ha provocado un largo proceso de negociación en donde las distintas concepciones del centro de la ciudad ya sea la conservación del mismo como museo-ciudad o como viviendas de alquiler, han tenido que ceder de acuerdo a las características de los inmuebles, antigüedad, tipo de propiedad, dimensión, organización de los vecinos, etc.

Aún cuando en la actualidad la Coordinadora Unica de Damnificados (CUD) ha perdido el papel predominante que llegó a ocupar después de los sismos, las organizaciones inquilinarias continúan vinculadas a través de este organismo con el objetivo de dar una respuesta unificada a las diversas acciones que el Estado instrumenta en perjuicio de la clase trabajadora. Así también, se ha promovido la comunicación con otras organizaciones populares para tener mayores posibilidades de negociación con el estado, en beneficio de los grupos sociales de bajos recursos.

En síntesis, podemos indicar que la posibilidad de los vecinos para permanecer en el centro de la ciudad en una vivienda habitable ha dependido en un grado muy alto, de su capacidad organizativa. En muchos de los casos la desconfianza o desconocimiento por parte de los inquilinos, hacia estas organizaciones, ha permitido que el gobierno mediante el Departamento del Distrito Federal y este a su

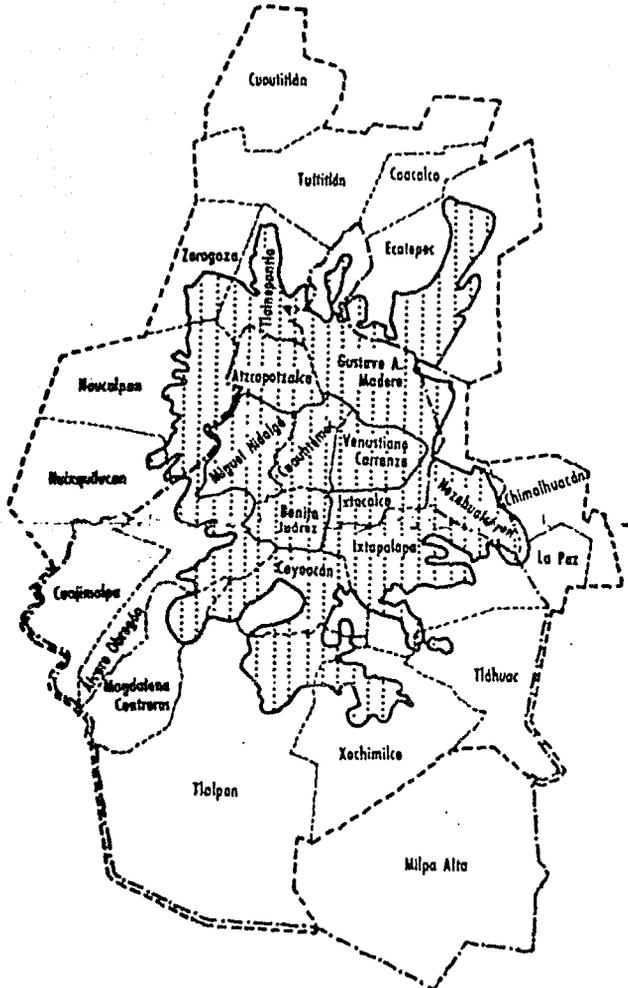
vez por medio de la Delegación, oriente a los vecinos hacia los conjuntos habitacionales de interés social de las zonas periféricas.

3.5. Intervención de la Delegación Cuauhtémoc en la política habitacional

El 1 de diciembre de 1941, la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal divide al Distrito en: Ciudad de México y doce delegaciones, especificando las facultades de los delegados. En ese entonces se señalaron como funciones de las delegaciones el proporcionar y vigilar el buen funcionamiento de los servicios públicos.

No es sino hasta 1970 cuando la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal modifica la división territorial aumentando a dieciseis el número de delegaciones. Este aumento se debió a la división de la Ciudad de México en cuatro: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Con base en esta ley las diferencias entre ciudad de México y Distrito Federal desaparecen y así también se promueve la desconcentración de funciones hacia las delegaciones las cuales adquieren mayor importancia en la administración social y política de la ciudad. (Mapa 3).

MAPA 3



- Zona metropolitana de la ciudad de México
- Área urbana de la ciudad de México
- · - · - Distrito Federal
- Ciudad de México

1. A partir del 29 de diciembre de 1970 los límites de esta entidad coinciden con los de la ciudad de México.
2. Este límite estuvo vigente hasta el 29 de diciembre de 1970. Pejó de ser la ciudad de México para convertirse en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

Fuente: Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México" en Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. Sep-setentas. México, D. F. 1974. pp. 184-185.

De acuerdo a la importancia que va adquiriendo la Ciudad de México como centro de intercambio económico y cultural, el órgano de gobierno o sea el Departamento del Distrito Federal, requiere de mayores atribuciones para organizar el territorio de su competencia. Es debido a lo anterior que una iniciativa presidencial en 1983 adiciona otras atribuciones al D.D.F., estas señalan lo siguiente: "...se faculta al D.D.F para crear la infraestructura necesaria del transporte público, para planificar y fomentar la construcción de viviendas que amplie la cobertura habitacional, así como para fijar la política y sistemas técnicos a que debe sujetarse la planeación urbana y el mejoramiento y protección del entorno ecológico de la ciudad..." ²⁵/

Aunque entre las atribuciones del D.D.F se encuentre la posibilidad de planificar y fomentar la construcción de vivienda es importante tener presente que su participación en el ámbito de la construcción es marginal a comparación de la participación del Gobierno Federal. Por esta razón su capacidad de intervención se verá más enlazada a la planeación mediante el otorgamiento de permisos de construcción, la organización de cooperativas vecinales, el

²⁵/Pichardo Pagaza, Ignacio. Introducción a la Administración Pública de México. V.2. INAP. 1a. ed. 1984. México, p.328 y329.

mantenimiento del parque habitacional existente y la definición de los usos del suelo de las reservas territoriales.

Las delegaciones políticas traducen de manera más operativa las políticas generales del gobierno en las áreas de donde surgen las demandas sociales. Son el aparato burocrático que hace operativas las acciones indicadas en los planes de desarrollo nacional y urbano. La importancia de estas dependencias se ha incrementado en base a dos aspectos: 1) a la política de descentralización y formación de centros urbanos autosuficientes y 2) a la importancia económico-social de las zonas de acuerdo a la infraestructura que las conforma. Pero, aunque las delegaciones políticas adquieren una mayor importancia e independencia de acción en la zona de su responsabilidad, no dejan de permanecer dependientes y subordinadas a las políticas generales que dicta el D.D.F., ya que a estas dependencias corresponde ejecutar los planes y programas. ^{56/}

Es necesario indicar que desde nuestro punto de vista las delegaciones políticas no son instituciones burocráticas que se limitan al otorgamiento de servicios indispensables para

^{56/}García Pérez, Agustín. La Delegación: Política urbana y participación popular. El caso de la Delegación de Tlalpan (1970-1982). Tesis de Sociología. FCPyS. UNAM. 1985. p. II.

el buen funcionamiento de la ciudad como son; agua, recolección de basura, parques, mercados, alumbrado, desazolve y limpieza de cañerías, vigilancia, administración de casas de cultura y centros deportivos, etc., más bien consideramos que la posibilidad de otorgar estos y otros servicios también se ha traducido en un proceso de negociación política. Esto no quiere decir que sólo y únicamente a través de esta negociación se proporcionen los servicios indicado, pero sí pueden, y han sido utilizados como mecanismos para obtener el apoyo político de algunos sectores sociales.

En el caso de la delegación Cuauhtémoc el problema habitacional se inscribe en este proceso de negociación política. Aunque dos son los tipos de vivienda predominantes en las zonas estudiadas en nuestra investigación: departamentos y vecindades, ambos bajo el régimen de arrendamiento, la delegación concentra principalmente su atención en las vecindades. Hasta el momento las acciones que ha dirigido hacia este tipo de vivienda han consistido en una política de restauración de la vivienda enmarcada en una concepción limitada de la misma. Por ello las actividades realizadas consisten en: aplanado y pintura de fachadas, reconstrucción de techos y drenajes y reconstrucción o instalación de baños.

Las propias autoridades **/ reconocieron los límites de esta política de restauración la cual dejaba de lado el problema de fondo, que consiste en la existencia de vivienda segura y decorosa para sus habitantes. Así es como se despliega un amplio programa de formación de cooperativas de vivienda, que contempla la posibilidad de construir nuevas viviendas con la participación de los vecinos y el gobierno federal.

De esta manera la delegación promovió la creación de cooperativas vecinales, donde con el ahorro de los inquilinos era posible obtener el financiamiento del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el cual ayudaría a los inquilinos a adquirir el predio que les interesara. Un elemento a resaltar en este nuevo proceso de construcción es que la nueva vivienda se organizaría bajo el régimen de condominio.

En el proceso de organización de las cooperativas así como en el del otorgamiento de los créditos, algunos miembros del partido oficial (PRI) intervienen tratando de manejar la organización de los vecinos como una acción exitosa de la política habitacional de la Delegación Cuauhtémoc.

**/Informe de labores 1982-1983. Departamento del Distrito Federal. V. 1. p. 261.

La respuesta de los inquilinos de las colonias centrales ha sido la organización de cooperativas promovidas por sus respectivas uniones de vecinos. Partiendo de esta posible reestructuración de la vivienda, los vecinos han considerado llevar a cabo la regeneración urbana de su barrio con la organización de sus pobladores en beneficio de ellos mismos.

En el periodo de gobierno del regente Carlos Hank González, con la construcción de los ejes viales y la reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México, la delegación política funcionó como intermediario en la negociación con los vecinos para que aceptasen la indemnización, financiamientos y viviendas que el Departamento del Distrito les otorgaba. Esta mediación en muchos de los casos aprovechó la desorganización de los vecinos, quienes aceptaron trasladarse a las zonas periféricas de la ciudad.

Al término de la construcción de los ejes viales, quedaron varios terrenos desocupados a lo largo de los ejes 1 poniente, 1 y 2 norte, los cuales rodean las colonias de nuestra investigación. Esos terrenos propiedad del Departamento del Distrito Federal fueron administrados por la Delegación Cuauhtémoc.

A pesar de la constante presión que ejercieron las organizaciones inquilinarias de la Colonia Guerrero y Morelos para que esos predios fueran utilizados en la construcción de vivienda para los vecinos de sus respectivas colonias, la Delegación Cuauhtémoc los destinó para la construcción de oficinas públicas, formación de pequeñas áreas verdes y de diversión, venta al sector privado y construcción de algunas unidades habitacionales sobre el eje 1 poniente (Guerrero) y 1 Norte (Mosqueta). En este caso, el Departamento del Distrito Federal proporcionó los fondos para la construcción de esas unidades, de donde miles de vecinos fueron desplazados a las zonas periféricas y ninguno de los habitantes originarios de la Colonia Guerrero tuvo acceso a esas viviendas. Originalmente esos departamentos estaban destinados a los trabajadores del D.D.F. pero después de un tiempo que permanecieron sin habitarse, estos fueron vendidos a quienes tuvieron los recursos económicos necesarios para comprarlos.

Otro elemento importante en la política habitacional de la delegación fue la creación de organizaciones inquilinarias que proporcionan asesoramiento y servicios a los vecinos que se les unen. Esa medida tenía como objetivo el desacreditar y minimizar la importancia política de las organizaciones inquilinarias independientes, las cuales formaron sus comisiones jurídicas para orientar a los vecinos mucho antes

de que ese servicio fuera considerado por las propias delegaciones.

Lógicamente los objetivos de las organizaciones independientes y oficiales son diferentes. Las organizaciones independientes buscan la permanencia de sus vecinos en su barrio, además de que promueven la participación colectiva en la restauración y construcción de las viviendas. El cuestionamiento que dirigen a las instituciones los obliga a estar continuamente demandando los servicios y derechos que como habitantes de la ciudad les corresponden, sin considerarlos como prebendas que les fueran otorgadas por las delegaciones.

En el caso de las organizaciones inquilinarias fomentadas por la delegación, no se pretende resolver el problema habitacional de los inquilinos, sino más bien mediar en el conflicto entre casero e inquilino, evitando cualquier tipo de presión política hacia las autoridades de la delegación, al ofrecer servicios y otros beneficios como ventajas otorgadas por las autoridades.

Como hemos podido observar, las obras públicas, servicios y promoción de la organización vecinal son elementos que

permiten detectar la forma en que el Estado participa en el ámbito urbano. El haber estudiado el tipo de actividades que realiza la delegación en el aspecto habitacional, así como su continua interrelación con el gobierno central (D.D.F.) ha hecho posible conocer algunos de los grupos sociales que resultan beneficiados por su política urbana.

En el trascurso del estudio de las acciones emprendidas en los últimos dos periodos de gobierno, puede comprenderse que el Estado Mexicano, mediante sus políticas urbanas, ha incrementado la renta urbana de la zona central de la ciudad y con ello ha colaborado en el desplazamiento de los sectores sociales de bajos recursos por una población más selectiva capaz de adquirir los condominios producidos por el sector público o privado.

3.6 La ciudad después del sismo.

El sismo de septiembre de 1985 produjo grandes cambios en las formas de vida y de organización social de la sociedad mexicana. La zona central de la ciudad, la cual se ubica dentro de los límites de la Delegación Cuauhtémoc, resultó

ser la más dañada. En esta parte de la ciudad se localizaron más de la mitad (56 %) de los edificios afectados. ^{37/}

El ya de por sí alto déficit habitacional que sufría la Ciudad de México se vió recrudescido por la destrucción de aproximadamente 30 mil viviendas ^{38/}, además de 60 mil que resultaron dañadas ^{39/}. Por primera vez en la historia de la Ciudad, miles de gentes se vieron expulsadas a la calle sin contar con alguna posibilidad de recuperar parte de los bienes perdidos en el sismo.

El gobierno se vió obligado a instaurar un programa de apoyo que resolviera de la manera más rápida y fácil los problemas habitacionales a los que se enfrentó la población afectada, integrada por sectores de bajos recursos; habitantes de las colonias Centro, Morelos, Guerrero, Doctores, Obrera y sectores de la clase media que tradicionalmente ocuparon los conjuntos habitacionales construidos por el Estado; multifamiliar Juárez, Tlatelolco y habitantes de la colonia Roma.

^{37/}Ziccardi, Alicia. "Política de vivienda para un espacio destruido" en Revista Mexicana de Sociología. Año. XLVIII/ Núm. 2. Abril-junio de 1986. IIS-UNAM. p. 124.

^{38/}Proceso. No. 466. octubre 7 de 1985.

^{39/}Punto. Octubre 14 de 1985.

En algunas de las colonias mencionadas ya existía una amplia tradición de organización social como fue el caso de la Unión de Inquilinos de la Colonia Guerrero y de la Unión Popular de Inquilinos de la Colonia Morelos que a partir del mismo año del sismo se vió fortalecida por su unificación con la Peña Morelos -organización juvenil promotora de actividades político-culturales-. En otros casos las organizaciones vecinales se formaron con posterioridad al sismo, esa fue la situación de la Unión de Inquilinos y Damnificados del Centro y la Unión de Vecinos de la Colonia Centro. De esta manera, con la integración de nuevas organizaciones vecinales que surgieron a consecuencia del sismo, así como de aquellas que ya tenían una larga trayectoria de participación, se constituyó el 19 de octubre de 1985 la Coordinadora Unica de Damnificados.

Después de un gran número de acciones aisladas el día 24 de octubre de 1985 en el I Foro de Damnificados se redactó un pliego de demandas que manifestaba el conjunto de las preocupaciones de las organizaciones que integraron la Coordinadora Unica de Damnificados (CUD). Las demandas consistieron en : "...participación de la CUD en las instancias creadas por el gobierno federal para la reconstrucción, suspensión del pago de la deuda externa, pago justo de indemnizaciones, restitución de la vivienda, expropiación predial a favor de los inquilinos, créditos

según posibilidades económicas de los afectados, ampliación del decreto expropiatorio, congelamiento de rentas, reconocimiento oficial a los peritajes hechos por las organizaciones populares, creación de un sistema nacional de prevención de desastres y de un seguro de desempleo, reconstrucción de escuelas, restitución de las fuentes de trabajo, cese a la represión ". op/

Es así como ante la diversidad de problemas presentados por los sectores sociales el gobierno divide sus respuestas con diferentes programas y organismos institucionales. La SEDUE a través del Programa Emergente de Vivienda se dirige a atender las demandas habitacionales de los sectores medios, por otro lado, se integra un organismo provisional denominado Renovación Habitacional Popular, encargado de las construcciones de las vecindades céntricas, lugar donde la población se caracteriza por sus bajos recursos económicos.

El Programa Emergente de Vivienda dirigía su atención principalmente a dos sectores de damnificados: 1) a los residentes de conjuntos habitacionales administrados por el Estado (Nonoalco-Tlatelolco y el Multifamiliar Benito Juárez), 2) los habitantes de condominios del sector privado. En estos casos la SEDUE coordinó la distribución de

vivienda que el sector público había construido dentro de sus programas anuales. ^{57/}

3.6.1. Renovación Habitacional Popular.

El sismo de septiembre provocó grandes daños en el parque habitacional de las colonias centrales de la ciudad. Esto es comprensible en la medida que muchas de sus viviendas eran vecindades en malas condiciones, que nunca recibieron la mínima atención por sus dueños quienes en la mayoría de los casos optaron por el deterioro de sus inmuebles para desalojar a los vecinos, sin realizar importantes gastos tanto monetarios en el mantenimiento de los inmuebles como de tiempo, en caso de iniciar un procedimiento legal.

En el caso de la zona central el decreto expropiatorio de siete mil predios (11 de octubre de 1987) significó un importante cambio en la política urbana en el centro de la Ciudad. Esta medida permitiría llevar a cabo la reconstrucción de la vivienda central garantizando a los habitantes de esta parte de la ciudad su permanencia en ella. Una de las dificultades que se presentaron para la aplicación del decreto expropiatorio fue la inexistencia de un catastro actualizado que contemplara los cambios en los

^{57/}Ziccardi, Alicia. Op.Cit. p. 163.

usos del suelo que se habían producido en los últimos años. Después de que se descartaron de los predios expropiados algunas casas unifamiliares, templos, casas de beneficencia y otras que no se ajustaban a las disposiciones del decreto, el número de predios se redujo a tres mil los cuales aparecieron en la lista de un segundo decreto anunciado el 21 de octubre del mismo año.

La realización de tales decretos puso al descubierto muchas de las deficiencias administrativas y de planeación urbana de los aparatos de gobierno. Renovación Habitacional informó que finalmente el decreto expropiatorio incluyó 4,332 predios. En estos predios se localizaban 39,111 vecindades habitadas por 44,788 familias y localizadas en las tres delegaciones centrales: Cuautémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero. ^{40/}

Las funciones de reconstrucción habitacional realizadas por Renovación Habitacional implicaron un constante trabajo de negociación y organización de los habitantes de las viviendas susceptibles de rehabilitar o construir. Precisamente por esta continua participación vecinal es necesario observar que el papel de Renovación Habitacional

^{40/}Ziccardi, Alicia. *Op.Cit.*...p.173. Tomado de RHP. Informe de Actividades del 25 de enero de 1986.

no solamente implicaba la realización de trabajos técnicos de reconstrucción sino también, un mecanismo de organización vecinal que fomentó la legitimidad de las acciones emprendidas por el gobierno.

Renovación Habitacional Popular (RHP) resultó ser uno de los programas habitacionales de la zona central más importantes en comparación con los programas que anteriormente impulsaron los diferentes gobiernos. El programa impulsó una completa renovación de las colonias centrales aceptando la permanencia de los inquilinos, elemento que se diferencia completamente de los programas que se han aplicado a la regeneración de las zonas centrales donde la reubicación de los inquilinos a las zonas periféricas de la ciudad era la única solución de regeneración urbana.

Las acciones emprendidas por este Programa implicaron grandes cambios en las relaciones sociales y en las tendencias de organización de la zona central de la ciudad. La construcción de las nuevas viviendas bajo el régimen de condominio ha provocado una distinta forma de relación de los vecinos, ahora son ellos quienes deben cuidar por el buen funcionamiento de todos los servicios mediante el mantenimiento de las unidades habitacionales, así también deben organizarse permanentemente para resolver todos los

asuntos relacionados a la conservación y utilización de los espacios comunes y de sus viviendas.

Aproximadamente desde 1970, la construcción de condominios destinados a las clases medias ha venido a sustituir la construcción de viviendas para alquiler. Desde antes de la participación de Renovación Habitacional, los propietarios de las vecindades preferían derrumbar las viejas construcciones con el objetivo de levantar construcciones más rentables o vender a las grandes constructoras que junto con el capital bancario, como ya lo indiqué anteriormente tienden a participar cada vez más en la construcción de condominios en el centro de la ciudad. La construcción de las nuevas viviendas bajo el régimen de propiedad comprueba una vez más que a pesar de las declaraciones oficiales el gobierno no volverá a impulsar la construcción de vivienda en alquiler. Prefiere aún cuando con algunas dificultades, apoyar los programas de autoconstrucción y de formación de cooperativas vecinales

Entre 1986 y 1987 Renovación Habitacional hizo entrega de las nuevas viviendas dentro de lo que se denominó la primera fase de reconstrucción, la cual consistió en utilizar los predios expropiados para la construcción o rehabilitación, de acuerdo a las condiciones de los inmuebles, en beneficio

de los damnificados de la zona central . En esta primera fase el gobierno proporcionó albergues o ayudas económicas para que los damnificados pudieran alquilar una vivienda mientras se realizaba la construcción de los inmuebles. A pesar de los muchos beneficios que las organizaciones inquilinarias buscaron para facilitar el pago de las viviendas nuevas **, existen grandes dudas sobre la permanencia de los vecinos en los inmuebles construidos por RHP.

La Coordinadora Unica de Damnificados ha señalado como uno de los principales problemas para la conservación de las viviendas por parte de los vecinos beneficiados por Renovación Habitacional, el hecho de que la mayor parte de los agrupados en la CUD son desempleados, subempleados o trabajadores no asalariados con ingresos aleatorios. Además de esto, también se considera que el régimen de condominio es un mecanismo que introduce a los nuevos inmuebles en un mercado especulativo inmobiliario al cual se traducirá en el paulatino desalojo de los damnificados.

** No se dió enganche inicial, ni anualidades, las mensualidades se constituyeron con un máximo de 30 % del salario mínimo vigente, las escrituras y el traslado de dominio fueron gratuitas.

Aún es difícil evaluar los cambios que se producirán en el centro de la ciudad con la profunda renovación urbana que ha sufrido después del sismo de septiembre de 1985. Probablemente una investigación posterior podrá proporcionar más elementos sobre el impacto de Renovación Popular en la reorganización económico-social del centro de la ciudad

CONCLUSIONES

En el análisis del papel de Estado en la producción habitacional encontramos que este no ha tenido verdaderamente la intención de terminar con el déficit habitacional que existe en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Más bien, la función de los organismos estatales que han intervenido en este ámbito ha consistido en ser paliativos contra la creciente demanda habitacional. Podemos considerarlos también mecanismos de legitimación de la política estatal mediante los cuales se fomenta la reproducción del sistema social, disminuyendo mas no resolviendo las contradicciones fundamentales que se presentan en la sociedad.

Si en un momento de la producción habitacional estatal y privada, la vivienda en arrendamiento fue el tipo de vivienda predominante, las experiencias de los conjuntos habitacionales producidos por el ISSSTE(1949-1964) y el IMSS(1956-1960) así como de las vecindades y departamentos de la zona central, demostraron que ese tipo de vivienda no proporciona las ganancias económicas esperadas y contrariamente a ello, produce importantes gastos de mantenimiento y problemas sociales con los inquilinos.

Por esa razón es a partir de 1970, principalmente, cuando los organismos estatales asumieron los mismos criterios de producción promocional, esto quiere decir que ante la inoperancia financiera de la producción de la vivienda en arrendamiento el gobierno y el sector privado prefirieron producir la vivienda en propiedad, lo cual implicó una importante disminución del tiempo de recuperación del capital invertido.

En el caso específico de los organismos gubernamentales, aunque la recuperación del capital no es tan inmediata ya que los fondos habitacionales venden las viviendas en amplios plazos y bajas tasas de interés, el gobierno se libera del compromiso económico-social que implica continuar dando mantenimiento al parque habitacional que produce sin dejar de participar en el mercado habitacional.

En síntesis, puede decirse que el aspecto financiero es uno de los obstáculos más grandes en la producción y rehabilitación de la vivienda en alquiler. La vivienda en arrendamiento es una inversión que se sujeta a las leyes del mercado capitalista, y por lo tanto, mientras no se cambien las reglas de funcionamiento del proceso productivo, sería muy difícil continuar produciendo este tipo de vivienda para los grupos con ingresos iguales o menores al salario mínimo.

El cambio de producción de vivienda en alquiler a vivienda en propiedad por parte del Estado, ha sido recibido favorablemente por el conjunto de la sociedad debido a que la opinión general concibe a la vivienda en propiedad como un signo de bienestar y seguridad social. Desde esta perspectiva no se aprecia el papel social de la vivienda en arrendamiento como una alternativa habitacional para el creciente sector de la población mexicana que no cuenta con los recursos económicos para adquirir una vivienda en propiedad.

Un ejemplo del impacto de la sustitución de vivienda en alquiler por vivienda en propiedad lo encontramos en la actual organización del centro de la ciudad. Cuando estudiamos las transformaciones que ha sufrido la zona central de la ciudad durante los dos últimos períodos de gobierno descubrimos, que existe una estrecha relación entre regeneración urbana de la zona y cambio en el tipo de vivienda predominante.

El proceso de regeneración urbana de la zona central se ha concebido como la destrucción de la mayoría de las viviendas alquiladas y sustitución por viviendas en condominio. Esto no quiere decir que los inquilinos hubiesen resultado beneficiados ya que como se explicó anteriormente, muchos de

los habitantes de la zona central fueron expulsados a las colonias periféricas, entre ellos se encuentran quienes fueron reubicados en los conjuntos habitacionales del Departamento del Distrito Federal.

La política urbana de los dos últimos periodos de gobierno ha consistido en el impulso a la refuncionalización de la zona central con una importante sustitución y disminución de la población. Esto quiere decir que al llevar a cabo una mayor utilización de la infraestructura instalada; equipamiento y servicios públicos adquiridos por la zona central a través de los años, el Departamento del Distrito por medio de la Delegación Cuauhtémoc ha fomentado la construcción de nuevas oficinas públicas, centros comerciales y pequeños conjuntos habitacionales organizados bajo el régimen de condominio.

La participación de la Delegación Cuauhtémoc en la organización del suelo urbano está claramente establecida en la definición de sus funciones. Teniendo en sus manos la facultad de definir los usos del suelo urbano de una parte de la zona central, la Delegación ha permitido la expansión del capital comercial e inmobiliario en detrimento de las áreas verdes y habitacionales de los grupos sociales con escasos recursos.

En el desarrollo de nuestra investigación hemos demostrado que el sector productivo de vivienda se encuentra en una fase de predominio de la producción industrial o inmobiliaria, en la que la vivienda en propiedad privada es su máxima expresión. Ante la escasez de territorio susceptible de utilizarse para la construcción, la vivienda en condominio vertical ha sido una de las formas de expresión del capital promocional en la zona central de la ciudad, sustituyendo las viviendas en alquiler.

La intervención del capital comercial se ha traducido en la expansión de áreas comerciales ,mediante la adquisición de grandes terrenos y su conversión en restaurantes, hoteles y tiendas comerciales.

Las organizaciones inquilinarias son el sector social más fuerte que ha presentado una importante oposición a la política urbana impulsada por el estado en la reorganización del centro de la ciudad.

Aún cuando la vivienda en propiedad tiene una mayor valoración social y económica en el conjunto de la sociedad, las organizaciones inquilinarias defienden la producción de viviendas en arrendamiento porque mantienen un criterio más

adecuado a las características socio-económicas de los habitantes que han ocupado por varios años las viviendas alquiladas en la zona central de la ciudad. Saben bien que el costo de una vivienda en propiedad resulta ser algo inalcanzable para quienes gana 1 o menos de 1 veces el salario mínimo.

A pesar de que la delegación ha continuado con los criterios de organización del suelo urbano anteriormente indicados, las organizaciones inquilinarias han logrado algunos espacios de negociación que les permiten llevar a cabo proyectos habitacionales para sus miembros, defendiendo ante todo su permanencia en el centro de la ciudad.

Para concluir, podemos decir que las perspectivas de producción de vivienda en arrendamiento por parte del sector privado y estatal son muy limitadas. Ello no quiere decir que este tipo de vivienda tienda a desaparecer, ya que los mecanismos de producción informal continúan manteniendo un importante número de viviendas de este tipo.

Los mecanismos de producción informal a los que nos referimos son: 1) El alquiler de las viviendas construidas inicialmente por los Fondos habitacionales del gobierno bajo

el régimen de propiedad, 2) La adaptación de las casas propias construidas en las colonias periféricas, como cuartos de alquiler. Obviamente existen otras formas de arrendamiento medio y de lujo como son el alquiler de casas particulares y/o departamentos de lujo, pero a lo que nosotros nos referimos es a la persistencia de vivienda de alquiler para los grupos sociales que no tiene la posibilidad de rentar un departamento o casa de lujo.

Las organizaciones inquilinarias continuarán defendiendo los pequeños espacios de permanencia de la vivienda en arrendamiento. Así también, deberán luchar por establecer criterios económicos y sociales adecuados alas características de la población mexicana, para determinar las condiciones de la vivienda y el monto de las rentas en las diferentes formas de arrendamiento que se observan en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Ante una situación de hecho como es la persistencia de un considerable número de viviendas en alquiler, las políticas habitacionales podrían proteger a la población que recurre a este tipo de vivienda controlando el aumento de las rentas de las viviendas mediante una Ley Inquilinaria que regulase las relaciones entre propietario e inquilino.

De acuerdo al panorama socio-económico que se presenta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y para el país en su conjunto es necesario llevar a cabo urgentemente alguna medida similar a la anteriormente señalada para evitar un mayor deterioro del nivel de vida de la clase trabajadora.

CUADRO I
Evolucion del numero de vivienda, total y alquilada
en la Ciudad de Mexico(1950-1980).

	Numero de Viviendas Total				Numero de Viviendas Alquiladas							
	1950	1960	1970	1980	1950	%	1960	%	1970	%	1980	%
Ciudad de Mexico*	464997	547477	563844	591516	387579	83.35%	472151	86.24%	424011	75.20%	381305	64.46%
Cuartel I	73916	95806	105685		60107	81.32%	81523	85.09%	79086	74.83%		
II	33209	44610	56772		32734	85.67%	37052	83.06%	35880	63.20%		
III	48164	49788	28514		40301	83.67%	42035	84.43%	22469	78.80%		
IV	26986	22893	22234		23035	85.36%	21161	92.43%	18832	84.70%		
V	23382	20793	23171		21825	93.34%	20617	99.15%	17842	77.00%		
VI	27956	24285	20970		26887	96.18%	23783	97.93%	19229	91.70%		
VII	38123	35891	37155		34980	91.76%	34821	97.05%	33142	89.20%		
VIII	36343	43802	50142		29942	82.39%	39056	89.16%	40715	81.20%		
IX	58245	86618	78685		45845	78.71%	73123	84.42%	57283	72.80%		
X	23763	39820	40314		17541	73.82%	31944	80.22%	27696	68.70%		
XI	36150	31985	42165		29783	82.39%	25826	80.74%	30274	71.80%		
XII	33760	51196	58037		24599	72.86%	40210	78.54%	40916	70.50%		
Del. Cuauhtemoc**	200954	197442	182186	198530	176970	88.06%	182473	92.42%	152223	83.55%	152234	76.68%
Distrito Federal	626262	902083	1219419	1747102	466949	74.56%	713977	79.15%	762137	62.50%	729069	41.73%

* Hasta 1970, comprende las actuales Delegaciones de Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juarez.

** Los cuarteles III a VIII corresponden aproximadamente a la actual Delegacion Cuauhtemoc.

FUENTE: Coulomb Bosc, Rene. "Políticas Urbanas en la Ciudad Central del Area Metropolitana en la Ciudad de Mexico(1958-1973)".
En IZTAPALAPA, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, Año 4, No. 9, Junio-Diciembre de 1983, p. 50.
Los datos de 1980 fueron tomados del X Censo de Poblacion y Vivienda, S.P.P. 1980.

ANEXO

BIBLIOGRAFIA

ACTAS DEL ARCHIVO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO,
Cuadernos sobre: Colonias.

ALTVATER, ELMAR. "Notas sobre algunos problemas del intervencionismo de Estado" en H. R. Sountag y H. Valecillos, El Estado en el capitalismo contemporáneo. Siglo XXI. Editores, México, 1983.

ANUARIO ESTADISTICO DEL DISTRITO FEDERAL, 1984. D.D.F. e Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Tomos I y II. México, D.F., abril de 1985.

ATLAS DEL DISTRITO FEDERAL. D.D.F. 1982.

BATAILLON, CLAUDE Y RIVIERE D'ARC, HELENE. La Ciudad de México. SEP-Setentas. Diana.

CASTELLS, MANUEL. "Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado Mexicano" en Revista Mexicana de Sociología. Vol. 39. No. 4, octubre-diciembre. 1977.

CONOLLY, PRISCILLA Y ROMERO, GUSTAVO. El mercado de vivienda en México. COPEVI. México, D.F., agosto 1975.

CONOLLY, PRISCILLA. (Coord.). Estudios del Mercado del suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. (borrador). COPEVI. México, D.F., 1975.

CONOLLY, PRISCILLA. La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la ciudad de México. Investigación sobre vivienda (II). COPEVI. México, D.F. 1977.

CONOLLY, PRISCILLA. "El financiamiento de la capital" en Revista IZTAPALAPA. Año 4, No. 9, junio-diciembre 1983. pp.97-113.

CONOLLY, PRISCILLA; NUÑEZ, OSCAR Y ORTIZ, ENRIQUE. Las políticas habitacionales del Estado Mexicano. Investigación sobre vivienda de bajo costo. Proyecto SIAP/CIID. CLPEVI. México, D.F. marzo de 1977.

COOPERATIVA DE VIVIENDA "GUERRERO". Propuesta de un Plan Parcial de mejoramiento para el barrio de Los Angeles.

COPEVI. "Inquilinato: mitos y realidades" en Dinámica Habitacional. III Epoca, No. 12, febrero 1977.

COPEVI. Investigación para la regeneración urbana. Estudios zonas de regeneración prioritaria AB. Informe final. México, 1973.

México" en Revista Interamericana de Planificación. Volumen XVII. No. 65, marzo de 1983.

GARCIA PERALTA, BEATRIZ. "Situación de la vivienda en las delegaciones afectadas por los sismos" en Revista Mexicana de Sociología. Abril-junio 1986. No. 2. IIS-UNAM.

GARZA, GUSTAVO. "Planeación Urbana en México en periodo de crisis (1983-1984)" en Estudios Demográficos y Urbanos. Vol. 1, No. 1, enero-abril 1986. Colegio de México.

GARZA, GUSTAVO. "Evolución económico-demográfica de la ciudad de México en la Nueva España" en Lecturas del CEESTEM. México. Vol. 1. No. 3. año 1981.

GERT MANERO, FEDERICO. La vivienda congelada en el Distrito Federal. Editorial Porrúa.

GONZALEZ SALAZAR, GLORIA. El Distrito Federal: Algunos problemas y su planeación. IIE-UNAM. México. 1983.

GONZALEZ SUAREZ, JUAN JOSE. La Ley, el Inquilino y el Propietario. Ediciones Galera. México. 1962.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA. Herradura de Tugurios, Problemas y Soluciones. 1958.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA. La vivienda popular: problemas y soluciones. México, 1958.

IRACHETA X, ALFONSO "La planeación urbana heredada: una visión crítica" en Revista Interamericana de Planeación. Volumen XXI. Números 83-84. sep-dic., 1987 pp.80-103.

LOPEZ MONJARDIN, ADRIANA. Hacia la ciudad del capital: México. 1790-1870. Dirección de Estudios Históricos, Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1985.

MARTINEZ HERNANDEZ, VICENTE. "La vivienda del porfiriato en algunas colonias de la ciudad de México. 1a. parte" en Revista de Material Didáctico. Arquitectura-Autogobierno. No. 8. México. UNAM. septiembre-diciembre 1977.

MASSOLO, ALEJANDRA. "¡Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda!" en Revista Mexicana de Sociología. Año XLVIII. Núm. 2 abril-junio 1986. IIS-UNAM.

MENDEZ RODRIGUEZ, ALEJANDRO. "Acerca del problema de la vivienda en el Distrito Federal" en El Distrito Federal: Algunos problemas y su planeación. IIE-UNAM. México, 1983. pp.119-154.

MESSMACHER, MIGUEL. La ciudad de México (pasado, presente y futuro. 1970

COPEVI. "Renovación o mejoramiento barrial..." en Dinámica Habitacional, No. 17.

COULOMB BOSC, RENE. El Barrio de Los Angeles de la Colonia Guerrero. México, D.F. Septiembre de 1975.

COULOMB BOSC, RENE. "Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana en la ciudad de México (1958-1983)" en IZTAPALAPA Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Año 4, No. 9 junio-diciembre 1983.

COULOMB BOSC, RENE. "La vivienda de alquiler en las áreas de reciente urbanización" en Revista A. UAM-Azcapotzalco. Vol. VI. No. 15, mayo-agosto de 1985. pp. 43-69.

DAVILA ALDAS, FRANCISCO. "La economía mexicana, sus problemas y repercusiones socio-políticas (1976-1982)" en Revista Mexicana de Sociología. Año XLV/No. 3. julio-septiembre 1983.

DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO. El Contrato de Arrendamiento y su proyección en juicio. Editorial Porrúa.

DESARROLLO URBANO. Distrito Federal. Plan de Desarrollo Urbano. Plan General del Plan Director. D.D.F Versión 1982.

DESARROLLO URBANO. Distrito Federal. Plan Programático de Vivienda. Proyecto SAHOP. México, D.F. 1979.

DESARROLLO URBANO. Programa Nacional de Vivienda. SAHOP, 1981.

EDWARDS, MICHEL. "La vivienda en arrendamiento entre grupos de bajos ingresos: El caso de Bucaramanga, Colombia" en Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Volumen XX, No. 77, marzo 1986. pp. 152-176.

ESTUDIO SOCIO-DEMOGRAFICO DEL DISTRITO FEDERAL: Versión Preliminar. México, 1982. CONAPO.

EVOLUCION Y PERSPECTIVAS DEMOGRAFICAS DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO. México, CONAPO. 1984.

FLORESCANO, ENRIQUE. (Coord.) Atlas Histórico de México. Ed. Cultura SEP/Siglo XXI Editores. México, D.F. 1983.

GARCIA PEREZ, AGUSTIN. La delegación: Política Urbana y participación popular. El caso de la Delegación de Tlalpan (1970-1982). Tesis de Sociología. UNAM. 1985.

GARCIA, BEATRIZ; PERLO, MANUEL. "Las políticas habitacionales del sexenio: un balance inicial. El caso de

MERCADO, ANGEL. "Crisis Económica y despliegue del Movimiento Urbano Popular de México" en Testimonios. Año I, mayo de 1983.

NUÑEZ, OSCAR; PRADILLA, EMILIO Y SCHTEINGART, MARTHA. "Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina" en Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina". Comp. Emilio Pradilla. UAM-Xochimilco.

O. SMOLKA, MARTIN. "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema" en Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV, No. 60, diciembre de 1981.

PERLO COHEN, MANUEL. "Política y vivienda en México 1910-1952" en Revista Mexicana de Sociología. Vol 41, No 3. julio-septiembre. 1979.

PERLO COHEN, MANUEL. Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. Cuadernos de investigación social 3. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. México, 1981.

PEREZ, GERMAN Y MIRON, ROSA MARIA. "López Portillo: Un sexenio de auge y crisis" en Evolución del Estado Mexicano, Tomo III. Consolidación 1940-1983. Varios autores. Ediciones El Caballito, México. 1986.

PICHARDO PAGAZA, IGNACIO. Introducción a la Administración Pública de México. V. 2. INAP. 1a. ed. 1984. México.

PIERRE GARNIER, JEAN. "Planificación urbana y neocapitalismo" en Geocrítica. Nov. 1976. Barcelona.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. 1983-1988. Poder Ejecutivo Federal.

PLAN PARCIAL DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO. (Grupo de Guillermo Gutiérrez esquivel, Gobierno del Distrito Federal y Delegaciones Venustiano Carranza y Cuautémoc). México. 1980.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO. Delegación Cuauhtémoc. Memoria descriptiva. D.D.F. Noviembre 1980.

PORTILLO, J. ALVARO. El arrendamiento de vivienda en la ciudad de México. F.C.P. y S. Tesis de Maestría.

PORTILLO, J. ALVARO. "Implicaciones de las políticas urbanas en el capitalismo. Naturaleza de las políticas urbanas" en Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Año 4, No. 9, junio-diciembre 1983.

PRADILLA EMILIO. "Notas acerca del problema de la vivienda" en Arquitectura-Autogobierno. No. 7.

PROGRAMA DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA DEL DISTRITO FEDERAL. Departamento del Distrito Federal. 1985.

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. 1984-1988. Poder Ejecutivo Federal. 1984.

PROGRAMA NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA. Febrero 1984. Subsecretaría de Vivienda. SEDUE.

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA. Programa Operativo de Vivienda de Arrendamiento. Estructura Financiera para la Vivienda en Arrendamiento. SAHOP y Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda.

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA. Programa Operativo de Vivienda en Arrendamiento. SAHOP y Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda. 1979.

RAMIREZ SAIZ, JUAN MANUEL. "Organizaciones populares y lucha política" en Cuadernos Políticos. Enero-marzo 1986. No. 45.

REZA CALDERON, GERARDO. La Colonia Moctezuma; Refuncionalización Vs. Desintegración de un espacio urbano. Tesis de Licenciatura. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. 1983.

ROJAS NIETO, J. ANTONIO. "Algunas implicaciones sociales de la estrategia económico-social del régimen" en México ante la crisis. 2. El impacto social y cultural/Las alternativas. González Casanova, Pablo y Aguilar Camín, Héctor. (Coords.) Ed. Siglo XXI, Editores, México, 1985.

ROMERO FLORES, JESUS. México. Historia de una gran ciudad. Ediciones Morelos. México, D.F. 1953.

SABATINI, FRANCISCO. "El alza de los precios del suelo urbano en la América Latina y su relación con el precio de la vivienda" en Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV No. 60, diciembre 1981.

SAYEG HELU, JORGE. La creación del Distrito Federal. Colección Popular Ciudad de México.

SCHTEINGART, MARTHA. "El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México" en Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina. Comp. Emilio Pradilla. UAM-Xochimilco, 1982.

SCHTEINGART, MARTHA. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de México" en Revista

Interamericana de Planeación. SIAP. V. XX, No. 60. diciembre 1981.

SCHTEINGART, MARTHA. "El sector inmobiliario y la vivienda en la crisis" en Comercio Exterior. Vol. 34, No. 8. México. agosto de 1984.

SCHTEINGART, MARTHA. "Producción de vivienda y sector inmobiliario (algunos elementos teóricos para su análisis)" en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, Núm. 111-112, enero-junio, 1983.

SLOVİK BIALYSTOSKY, REBECA. El inquilinato en el Distrito Federal, un problema socio-económico. Escuela Nacional de Economía UNAM. 1972, p. 123.

STOLARSKI, NOEMI. La vivienda en el Distrito Federal. Situación actual y perspectivas. Programa de Investigación. Dirección General de Planificación. Octubre 1982.

SUAREZ PAREYON, ALEJANDRO. "La Colonia Guerrero: un caso de deterioro urbano en la ciudad de México. 1a. parte" en Revista de Material Didáctico. Arquitectura-Autogobierno. No. 6. México. UNAM, mayo-junio 1977.

TERRES, MARIA ELADIA. La ciudad de México, sus orígenes y desarrollo. Editorial Porrúa. 1977.

TOPALOV, CHRISTIAN, La urbanización capitalista. Editorial Edicol. México, 1979.

UNIKEL, LUIS. "La dinámica del crecimiento de la ciudad de México" en Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. SEP-Setentas. México, D.F. 1974.

WARD, PETER. "La Crisis del Sistema de la Vivienda Popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana" en La Vivienda Popular de la Ciudad de México. Instituto de Geografía. UNAM. 1985.

ZICCARDI, ALICIA. "Problemas urbanos: proyectos y alternativas ante la crisis" en México ante la crisis, 2, el impacto social y cultural, las alternativas. Pablo González Casanova, Héctor Aguilar Camín. (Coords) Editorial Siglo XXI Editores, México, 1985.

ZICCARDI, ALICIA. "Política de vivienda para un espacio destruido" en Revista Mexicana de Sociología. abril-junio 1986. No. 2. IIS-UNAM.