

La problemática habitacional y los cambios en el uso del suelo *

MARTÍN LOVERA SÁNCHEZ

INTRODUCCIÓN

El creciente déficit habitacional en la ciudad de México es resultado de una situación estructural en la que la vivienda es incorporada al mercado inmobiliario como una mercancía dominada por el control capitalista tanto del suelo como de las infraestructuras que se hallan sustentadas en él. Aunadas a lo anterior están las marcadas diferencias de clase a partir de los cuales amplios sectores sociales perciben bajos salarios y donde el Estado, a través de sus organismos oficiales, no responde de manera satisfactoria a las demandas de aquéllos.

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

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

La desaparición de los usos habitacionales no atañe exclusivamente al centro urbano de la ciudad de México, sino que paulatinamente ha ido invadiendo las zonas que lo rodean y llega a afectar colonias residenciales que hasta hace apenas unas décadas constituían la periferia de la ciudad y que en virtud de este fenómeno han pasado a formar parte del área central, adoptando sus mismas características.

En el proceso anteriormente señalado se involucran una serie de intereses tanto políticos como económicos, que inciden en mayor o menor

* Este artículo es una síntesis de la tesis de licenciatura en sociología presentada con el título *Cambios en el uso del suelo y problemática habitacional de la Colonia Anáhuac*, México, UNAM-FCPYS, 1987.

grado en las transformaciones del espacio presionando para acelerarlas mediante diversos mecanismos que van desde la degradación física de la vivienda hasta la del salario por medio del incremento de los alquileres.

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

En función de ello se hace patente una distribución diferencial de los usos del suelo, así como un déficit en el predominio habitacional a favor de otros usos considerados por el capital como más rentables, siendo así la lógica capitalista la que define la ubicación y composición del espacio urbano.

Sin embargo, como la urbanización es ante todo una multitud de procesos privados de apropiación de espacios y cada uno de ellos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital, existe la contradicción entre el movimiento de socialización capitalista de las fuerzas productivas y las relaciones de producción. Dicha contradicción va a producir históricamente formas siempre nuevas de socialización que se reflejan en la ordenación del espacio, pero al mismo tiempo va a reproducir límites siempre nuevos a esta socialización de las fuerzas productivas. De ahí que sea factible pensar en la existencia de una serie de agentes y factores que actúan en sentido favorable o adverso frente al proceso de transformación espacial, lo cual necesariamente expresa fragmentos de la lucha de clases por la apropiación y mantenimiento del ámbito urbano.

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

I. EL IMPACTO DE LA VIALIDAD EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

Considerando que uno de los problemas derivados de la ampliación del centro de la ciudad hacia las zonas que le rodean es el que se refiere al decremento relativo de la población en relación con las altas tasas de crecimiento en el conjunto de la ciudad, se tiene que en la colonia Anáhuac puede hablarse de un proceso de despoblamiento en términos absolutos, ya que la tasa de crecimiento de su población va de positiva a negativa para el periodo analizado (10.26% de 1950 a 1960 y -12.27% de 1960 a 1970). Empero, es importante hacer algunas consideraciones que refuerzan esta primera afirmación.

Aun cuando pudiera parecer poco objetiva la comparación entre el crecimiento de la colonia Anáhuac con respecto al de la ciudad de México, ya que ésta crece en extensión mientras que el territorio de aquella permanece siendo el mismo, cabría esperar que el gran incremento de población en el conjunto de la ciudad se reflejara de algún modo en nuestra área aunque su extensión física no aumente.

De igual forma, si tomamos como base de comparación el cuartel en el cual queda comprendida la colonia Anáhuac, frente a otras colonias (Popotla y Tlaxpana) que lo completan, tenemos que en esta comparación el crecimiento de población de la colonia Anáhuac resulta negativo, ya que las tasas observadas en la década que abarca los años 1950-1960 son del 51.8% y de 1960 a 1970 del -2.46%, mientras que en nuestro espacio las tasas de crecimiento son de 10.26% en el primer periodo y de -12.27% en el segundo.

Lo anterior hace suponer que, aun cuando estamos hablando de un cuartel en el que existen colonias similares, en la Anáhuac se está dando un proceso específico que, si bien puede no ser exclusivo, sí parece afectar aceleradamente a su población. Asimismo, no se puede decir que este fenómeno sea igual para todas las secciones, sino que existen algunas que presentan tasas de crecimiento más estables, aunque sigan siendo negativas.

INDICES DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN DE LA COLONIA ANÁHUAC POR SECCIONES ¹

Cuartel IX Secciones	Evolución poblacional			Tasas de crecimiento %		
	1950	1960	1970	1950 1960	1960 1970	1950 1970
8	5 939	6 921	5 783	16.5	-16.5	-2.6
9	3 433	6 545	5 180	90.6	-20.8	50.9
17	19 865	17 830	16 924	-10.2	-5.1	-14.8
18	5 800	6 075	5 368	4.7	-11.6	-7.4
19	4 876	4 986	3 480	2.2	-30.2	-28.6
20	7 876	9 191	8 463	16.6	-7.8	7.4
25	8 565	10 603	9 315	23.8	-12.1	8.7

¹ La fuente principal de información fueron los Censos de Población y Vivienda del periodo 1950-1970. Sin embargo, es importante señalar que este instrumento limita el análisis en la medida que en los censos no siempre fueron utilizadas las mismas unidades territoriales de medición, lo que impide la comparación del número de habitantes entre unas décadas y otras. Un obstáculo más, cuyo impacto agravó los problemas para el análisis, fue el de los nuevos criterios tomados en el censo de 1980 para la elaboración de las áreas geodemográficas básicas, que no corresponden con las unidades de medición establecidas en las tres décadas anteriores, razón por la que se descartó su empleo.

el ángulo que forman la Calzada México-Tacuba y la Avenida Ferrocarril de Cuernavaca, próxima a Mariano Escobedo; ambas importantes a nivel de vitalidad de la ciudad y en cuyos predios ya han ido proliferando actividades no habitacionales que desplazan paulatinamente a la vivienda por resultar ésta menos rentable.

Para dar una idea de la importancia del fenómeno de "invasión" de usos no habitacionales en lo que fuera vivienda, basta mencionar que actualmente el 10% de los usos no habitacionales están instalados en edificios que originalmente se destinaron a la habitación.²

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

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

Tomando como base de comparación la década de 1950-1960, tenemos que para este último año el crecimiento de pobladores en la colonia—excepto en la sección 17— presentaba cifras positivas, aunque el cambio en su tendencia de crecimiento no afecta a todas las secciones de manera intensiva, como en la década posterior.³

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

La década en que se revela un notable decremento en la tasa de población coincide con la etapa en que la zona ve aparecer varias estaciones del metro y la reestructuración de sus vías principales. De aquí que se plantee que la influencia de una zona con un marcado carácter comercial y de servicios pueda tener injerencia sobre otra para que la vivienda vaya desplazándose.

Para comprobar lo anterior se hizo referencia a la evolución de los usos, a partir de dos calles que atraviesan distintas secciones, para cono-

² Para apoyar el análisis de la transformación habitacional en los últimos veinte años se empleó el Directorio Telefónico Azul por Calles de los años 1965-1985, con números intermedios. Este instrumento nos permite ver el desplazamiento del uso habitacional por otros de carácter distinto.

³ La sección 17 es considerada como el origen físico de la colonia por su mayor cercanía con el centro histórico de la ciudad de México; las demás secciones se inscriben al norte de dicha área central.

cer hasta qué punto la vivienda se ha visto desalojada por los usos no habitacionales.

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

Por otra parte, tomando como base una densidad de población constante de habitantes por vivienda de 4.41, la pérdida de población implica la desaparición de 1 729 viviendas en las décadas mencionadas (ya sea por demolición o sustitución de usos); esta cifra, en relación con el número de viviendas totales (12 294) representa el 14%. De aquí que pueda concluirse que durante las décadas analizadas, la vivienda ha sido agredida de manera masiva por lo menos en su aspecto cuantitativo y que, por ende, la población no ha escapado a ello.

Asimismo, podríamos adelantar que en la colonia Anáhuac se está dando un fenómeno de reintensificación de usos, a través del cual en el mismo número de predios se van generando edificios que, por medio de la construcción vertical, permiten un máximo aprovechamiento del espacio; de ahí que si bien se ha destruido un número importante de casas unifamiliares que eran parte del prototipo de construcción de esta colonia, muchas veces en lugar de éstas se construyeron edificios de vivienda en condominio, lo cual implica una redistribución del uso habitacional que mantiene, más o menos, su número.

No hay que olvidar que los datos manejados abarcan únicamente hasta 1970; por lo tanto, aquello sucedido durante la última década (1980) en cuanto a crecimiento, cambio y despoblamiento, sólo es posible inferirlo desde la perspectiva anterior.

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

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE USOS NO HABITACIONALES EN LA COLONIA ANÁHUAC

<i>Comercios</i>	<i>Servicios</i>	<i>Producción</i>	<i>Total</i>
60	42	19	121
49.5%	35%	15.5%	100%

Las cifras apuntadas hasta el momento, señalan el grado de desplazamiento que la vivienda ha experimentado a favor de otros usos no habitacionales, en función del elemento vial circundante.

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

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

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

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

<i>Vialidad</i>	<i>Usos del suelo</i>				<i>Total</i>
	<i>Exclusivo habitacional</i>	<i>Vivienda mixta</i>	<i>No habitacional</i>	<i>Sin uso</i>	
Calzada México Tacuba	4 14.3%	6 21.4%	16 57%	2 7.3%	28 100%
Marina Nacional	6 17.6%	15 44.1%	11 32.4%	2 5.9%	34 100%

Del cuadro sobre distribución de los usos del suelo en vialidades primarias, se tiene que para la Calzada México-Tacuba el porcentaje expresado para el uso exclusivamente habitacional es relevantemente menor que el porcentaje expresado por la Calzada Marina Nacional para el mismo uso; sin embargo, para el uso no habitacional y de vivienda mixta se

tiene una relación de porcentajes de casi el doble para aquellos predios que contienen tales usos en la Calzada Marina Nacional, frente a los predios con los mismos usos que observa la Calzada México-Tacuba. De ahí puede advertirse una marcada tendencia al desplazamiento habitacional en la última de estas dos vías, ello en función del nuevo elemento vial que representan las estaciones del metro instaladas en la Calzada México-Tacuba, a diferencia del elemento vial simple de la Calzada Marina Nacional.

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

Se encontró la siguiente relación de usos:

DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN VIALIDAD PRIMARIA Y SECUNDARIA DE LA COLONIA ANÁHUAC

<i>Vialidad</i>	<i>Usos del suelo</i>				<i>Total</i>
	<i>Exclusivo habitacional</i>	<i>Vivienda mixta</i>	<i>No habitacional</i>	<i>Sin uso</i>	
Calzada México	4	6	16	2	28
Tacuba	14.3%	21.4%	57%	7.3%	100%
Av. Carrillo	12	10	6	4	32
Puerto	37.5%	31.2%	18.5%	12.8%	100%

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

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

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

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

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

Según informes obtenidos en la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, en los últimos 25 años estos precios se impusieron con base en las cotizaciones en el mercado de los bienes inmuebles asentados en la colonia, de aquí que tales datos se hayan utilizado como un buen instrumento para medir la valorización diferencial de las rentas.⁴

A la variable "precio del suelo" se le atribuyó importancia al observar que en las calles de la colonia existían diferencias en los valores catastrales del suelo por metro cuadrado según cada una de ellas. También se observó que a lo largo de una misma calle estos valores varían, según la manzana de la cual esta calle forma parte.

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

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

⁴ Los datos obtenidos en la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal corresponden al levantamiento realizado en 1981. La información posterior no fue posible conseguirla debido a los daños sufridos en los Archivos de la Tesorería del Distrito Federal durante el terremoto del 19 de septiembre de 1985.

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

Vialidad	Precio (pesos/m ²)		Total
	De 0 a 1400	De 1500 a 3000	
Primaria	17 27.4%	45 72.6%	62 100%
Secundaria periférica	32 55.1%	26 44.9%	58 100%
Secundaria central	234 57.4%	173 42.6%	407 100%

El resultado de la correlación presentada es significativo en tanto que para los predios con más alto precio, el 72.6% de los mismos se ubica a lo largo de la vialidad primaria, y por tanto con un uso del suelo predominantemente no habitacional. Por lo que respecta a los predios de las calles colindantes a las arterias principales (vialidad secundaria periférica), el 44.9% de los casos se ubica dentro de los precios señalados. Finalmente, el 42.6% de los predios considerados en la vialidad secundaria central se suman a los precios más altos, mientras que en el 57.4% de los predios de esta última vialidad sigue prevaleciendo el uso habitacional.

No hay que olvidar que si estas cifras no resultan del todo contundentes, debido al marcado atraso en la información, no dejan de ser válidas en tanto expresan la relación directamente proporcional que existe entre el nivel de precios y las vialidades consideradas.

II. LA PARTICIPACIÓN DEL ESTADO EN LA CONFORMACIÓN DEL ESPACIO A TRAVÉS DE LA PLANEACIÓN URBANA

Por lo que concierne al papel del Estado en la configuración del espacio urbano, se ha dicho que éste centra su intervención en la necesidad de resolver la anarquía impuesta por el proceso de urbanización espontánea, el cual se halla dominado por las contradicciones e intereses de los capitales privados. Lo anterior con miras a garantizar un orden más justo y racional que pueda sortear los aspectos negativos de la urbanización espontánea, a través del plan de urbanismo y de la asignación de los servicios públicos, siendo éstos los instrumentos de su intervención funcional.

Sin embargo, lejos de suprimir las contradicciones de la urbanización, el Estado, mediante la gestión política urbana, selecciona y jerarquiza los espacios centrales así como la dotación de equipamientos e infraestruc-

turas que cubran las necesidades de una acumulación de la producción capitalista en general.

Paradójicamente, para el caso que nos ocupa se ha hecho evidente la intervención estatal a través de la falta de planeación urbana, lo cual implica una ausencia de participación directa por parte del Estado en la configuración racional del espacio urbano hasta el año de 1980. Esto hizo quedar a la colonia Anáhuac, entre otras, a expensas de la anarquía derivada de la libertad de instalar en ella casi cualquier tipo de actividad.

No es sino a partir del Plan Rector de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aprobado en el año de 1980, que el Estado, a través del Departamento del Distrito Federal, asume el papel regulador de la distribución que habrán de tener en el espacio urbano los usos, destinos y reservas del suelo. Este instrumento legal de regulación de los usos del suelo y la vialidad intentan dar una solución a las necesidades de la ciudad en su conjunto.

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

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

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

Aparentemente en el paso del Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Miguel Hidalgo, de 1980 a 1982, se dio un cambio que intentaba disminuir los impactos de los usos no habitacionales sobre el parque habitacional, y pretendía deslindar áreas en las que predominara este último, otras en las que se permitieran los usos mixtos y unas más que concentraran a los servicios.

Sin embargo, si se analiza detenidamente la tabla de usos que publica este plan se observa que dentro de las áreas que supuestamente deben ser exclusivamente habitacionales, se permite una serie de usos distintos, como pequeñas oficinas particulares y academias hasta de 500 m² que por la ren-

tabilidad que producen pueden ir desplazando a la vivienda, disminuyendo el carácter habitacional de la zona. Además, existen usos no habitacionales que agreden sensiblemente a la vivienda, como son oficinas particulares de grandes dimensiones (más de 500 m²), escuelas de educación media, tiendas de ropa y artículos domésticos de más de 500 m², fondas, hoteles, etcétera, cuya implantación en las áreas destinadas exclusivamente a la habitación se condiciona, abriendo la posibilidad de instalar estos usos en las áreas señaladas.

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

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

De esa forma el Estado, al haber tenido una intervención casi nula en la transformación planificada del espacio, indirectamente ha actuado como agente promotor en el proceso de revalorización, tolerando la acción del libre juego del mercado, y directamente, incrementando el valor del suelo a través de la construcción y renovación de obras viales y equipamientos colectivos propios del desarrollo urbano.

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

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

La idea de que el Estado contribuye al desplazamiento de la vivienda

se refuerza por el hecho de que varias de las dependencias del gobierno se han instalado precisamente en viejas casonas unifamiliares y en construcciones nuevas, propiedad del sector público.

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

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

III. LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS EN LA LUCHA POR LA APROPIACIÓN DEL ESPACIO URBANO

Por otra parte, hablar de los propietarios es referirse a un agente clave en las transformaciones del espacio, en la medida en que éstos tienen en sus manos la decisión de introducir o no sus bienes al mercado inmobiliario.

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

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

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

Los propietarios capitalistas son los agentes que pueden participar en la producción de vivienda en arrendamiento, cobrando un atributo por el derecho de uso a un inquilino (el cual paga la renta con parte de su salario); tienen como finalidad la de obtener la mayor renta posible por el alquiler de su propiedad.

Como es sabido, la vivienda media en alquiler, comparada con la vi-

vienda en condominio o bien con usos no habitacionales, resulta ser uno de los usos menos rentables para los propietarios capitalistas; sin embargo, según datos de la Oficina de Construcciones y Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, se tiene que de los predios de la colonia Anáhuac destinados al uso habitacional, un 40.7% son edificios de departamentos en alquiler, de los cuales un 16% se construyó durante la década de los cuarenta, y el 24.7% restante se construyó desde entonces y hasta 1970.

Esto parece contradecir la lógica del propietario capitalista, pues ante la perspectiva de un cambio de uso en su propiedad que pudiera significar una mayor renta a captar, debería responder propiciado este cambio a través de la venta o transformación del uso actual de su inmueble.

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

Enfocando nuestro análisis en la actuación de los propietarios no capitalistas de la vivienda, se tiene que son éstos a quienes el capital inmobiliario intenta persuadir para crear nuevas construcciones en sus terrenos, transformando así el espacio.

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

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

En este momento, la vivienda unifamiliar que representa un valor de

uso para su propietario ocupa, según datos de la delegación política citada, el 11.7% en la colonia, de aquí que, a pesar de tener el control de un poco más de la décima parte de los predios comprendidos dentro de este territorio, estas cifras nos conduzcan a cuestionarnos sobre la futura penetración del capital para apropiarse de este espacio, cuando haya agotado el recurso de los propietarios que ahora se rigen por una lógica capitalista.

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

La contradicción entre el salario del trabajador y el precio de la vivienda en propiedad se resuelve a través del alquiler de la misma. En México, esta solución vino a ser la dominante durante la primera mitad de este siglo, en la cual hubo un proceso de industrialización acelerado que condujo a una rápida urbanización y una creciente demanda de vivienda por parte de los trabajadores atraídos a la ciudad en dicho proceso.

Álvaro Portillo, en su trabajo sobre arrendamiento de vivienda en la ciudad de México, aporta datos acerca de la zona central de la ciudad. Señala que en esta área, el 18% de las viviendas en alquiler fue construido antes de 1935 y el 40% se construyó después de 1953.⁵ Estos datos guardan relación con los obtenidos para la colonia Anáhuac, a través de los informes de la Delegación Miguel Hidalgo, los cuales señalan que el 25% de la vivienda multifamiliar de alquiler se construyó durante los cuarenta y el resto en las décadas posteriores y hasta 1970.

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

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

Por todo ello es que la vivienda en alquiler, de acuerdo con los resul-

⁵ J. Portillo, Álvaro, "Naturaleza de las políticas urbanas...", en *Iztapalapa*, México, UAM-Iztapalapa, jun.-dic.-83, p. 18.

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

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

Conclusiones

Los diversos fenómenos que se presentan en la ciudad, y más concretamente, en la colonia Anáhuac, no pueden entenderse como algo independiente, sino que son el resultado de una serie de procesos económicos, políticos y sociales que tienen su representación física en la transformación espacial de la estructura urbana.

El hecho de considerar esta investigación como un estudio de caso, no significa que los fenómenos presentados en ella sean exclusivos del espacio analizado, sino que bien pueden ser reflejo de lo que sucede en áreas que presentan características similares a la de nuestro estudio.

Sin embargo, tampoco se puede generalizar y pensar que lo ocurrido en la colonia deja de tener ciertas particularidades que la distinguen, aun cuando forme parte de un conglomerado de colonias vecinas similares a ella.

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

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

Asimismo, el hecho de que en esta colonia desde la década de los 60 se haya construido vivienda en condominio de alto precio, implica que este nuevo espacio habitacional segregará a aquellos grupos que no puedan pagar los elevados alquileres, ya que en caso de poder hacerlo tenderán a buscar lugares menos congestionados y en el caso de no poder cubrir el precio de los mismos, verán afectadas sus expectativas de vivienda, quedando entonces dichos espacios a disposición de aquellas actividades que por su carácter de rentabilidad estén dispuestas a asumir tales costos.

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

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

En cuanto al Estado, éste ha tenido una participación relativa en los procesos de transformación de la colonia, en la medida en que, si bien utiliza directamente parte de este espacio para la instauración de usos relacionados con los servicios públicos, administrativos y de gestión, no obstante, su intervención se inscribe en la tardía y deficiente regulación del uso y destino del suelo en aparente defensa del área habitacional.

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

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