Efectos del sismo sobre la vivienda de alquiler

GUILLERMO BOILS

INTRODUCCIÓN

En unos instantes del 19 de septiembre de 1985 se incrementó sensiblemente el déficit de vivienda en la ciudad de México. Antes del terremoto de esa mañana, las estimaciones más conservadoras situaban las estadísticas de la carencia habitacional en varios cientos de miles de alojamientos. Con el siniestro, habrían de agregarse a ese monto otras decenas de millares. El daño físico se acentuó en las barriadas populares y representó un duro impacto para los espacios vitales de los usuarios, ocupantes de vecindades u otras modalidades de vivienda en arrendamiento, sobre todo del centro citadino. Para una considerable porción de los propietarios de esos inmuebles, la tragedia significó la posibilidad de desalojar a inquilinos con rentas bajajs o congeladas. Con ello, se podrían demoler los restos de los edificios y vender los predios o reedificar sobre éstos a partir de conceptos constructivos que optimizaran el aprovechamiento del espacio. Empero, en lo que la mayoría de ellos coincidían era en la oportunidad de obtener mayores utilidades aumentando las rentas hasta donde pudieran.

Lo cierto es que muchos dueños de viviendas para renta suelen aprovechar cualquier circunstancia, como la señalada, para aumentar los precios de los alquileres, a menudo hasta niveles desproporcionados. Esto conduce necesariamente al asunto de la introducción de la vivienda de arrendamiento en el mercado, donde asume comportamientos determinados, en gran medida, por los mecanismos de la oferta y la demanda. Esta consideración general fue punto de partida para la realización de este trabajo. El propósito central que lo motivó fue el de hacer un reconocimiento acerca del impacto del sismo en los precios y la oferta de vivienda de alquiler en la capital mexicana.

Uno de los postulados de esta investigación es que la destrucción de miles de viviendas por la catástrofe de septiembre estimuló tendencias alcistas en los precios de las rentas. Pero, ¿qué tanto se incrementaron éstos? Para buscar algunos elementos de respuesta, se revisó la sección de avisos clasificados de dos periódicos de la ciudad de México: *Excélsior* y *El Universal*; se examinaron las columnas correspondientes tanto a casas como

a departamentos sin amueblar. Se hizo el registro de todos los días desde el 19 de agosto de 1985, un mes antes del sismo, hasta el 19 de octubre, un mes después. Estas páginas recogen, en forma breve, los resultados de la información hemerográfica, junto con otros elementos de reflexión y análisis asociados con el asunto de la vivienda de alquiler en la capital del país.

SISMO Y VIVIENDA DE RENTA

El principal impacto del daño habitacional causado por el siniestro se produjo en el inquilinato. En efecto, la gran mayoría de los espacios de vivienda que destruyó el terremoto estaba ubicada dentro del régimen de renta. Ello significó un duro golpe a la oferta de dichos espacios, lo que a su vez se tradujo en la elevación de los precios. Muchos arrendadores, como los comerciantes y empresarios en general, se aprovecharon de la situación para elevar los precios de las rentas. El alza fue casi inmediata y se advirtió en el examen de las ofertas de casas y departamentos anunciadas en los periódicos.

Cuando se construyeron los ejes viales en la ciudad de México, hacia fines de la década de los setenta, se demolieron cientos de viviendas con el consiguiente desalojo de otras tantas familias capitalinas. A raíz de ello, los casatenientes aumentaron los alquileres hasta en un 100%.¹ Las causas pueden variar, pero persiste la recurrencia en la práctica de aumentar las rentas. Cuando ocurre algún fenómeno que altere o amenace con alterar las condiciones de la oferta, ese aumento se precipita. En particular, el alza se acentúa en relación directa con la disminución de espacios habitacionales disponibles para arrendar. La escasez tiende a actuar en los mismos términos en que lo hace sobre otras mercancías.² De tal manera, la vivienda en general —y la rentada en particular— añade a su valor de uso su valor de cambio. Nada más que éste adquiere mayor peso en las grandes aglomeraciones urbanas, a causa de la revalorización del terreno que ocurre en ellas y a los costos mayores de la producción habitacional. En mayor grado, esa situación tiende a acentuarse en las áreas centrales de muchas de las grandes ciudades. Y fue allí, precisamente en la zona central de la capital mexicana, donde el terremoto ocasionó los mayores estragos.

En concordancia con lo anterior, un primer elemento a considerar está en la repercusión del siniestro de septiembre de 1985 sobre el volumen de vivienda en arrendamiento. De acuerdo con el *X Censo General de Población y Vivienda*, en el Distrito Federal existía un total de 1 747 102 viviendas. De ellas, eran propias 838 804 (el 48%), mientras que 908 809

¹ *Metrópoli*, suplemento sobre cuestiones urbanas del periódico *El Día*, México, 18 de julio de 1978, p. 3.

² Véase al respecto el sugerente ensayo de Emilio Pradilla, "Notas acerca del problema de la vivienda", en *Arquitectura/Autogobierno*, núm. 7, México, UNAM, Facultad de Arquitectura, julio-agosto de 1977, p. 2-16.

(51.9%) estaban registradas como no propias.³ En 1950, el 74% de las viviendas del D. F. no eran propiedad de quienes las usaban; para 1960, esa proporción subió al 79.1%; en 1970, esta cifra descendió al 62.5%; para, finalmente, bajar más aún en 1980, hasta el porcentaje señalado, cercano al 52%.⁴ Empero, estos porcentajes no invalidan el que, en números absolutos, haya una evidente tendencia al crecimiento en el total de viviendas para renta (o no propias). Así, en 1950 hubo 466 949, en 1980 esta cifra subió a 713 977; para 1970, ya eran 762 137, y en 1980 la cifra llegó a poco más de 900 000. Lo anterior ejemplifica que esa alternativa habitacional sigue representando un renglón fundamental para la mayoría de la población en la zona metropolitana de la ciudad de México.⁵

CUADRO 1

VIVIENDAS PROPIAS Y RENTADAS EN LAS DELEGACIONES
CUAUHTÉMOC Y VENUSTIANO CARRANZA, AÑO DE 1980

<i>Delegación</i>	<i>Propia</i>	<i>%</i>	<i>Rentada</i>	<i>%</i>	<i>No espe- cificada*</i>	<i>%</i>	<i>Total</i>	<i>%</i>
Cuauhtémoc	32 222	16.7	152 234	76.7	13 074	6.6	198 530	100
V. Carranza	50 437	35.6	78 070	55.1	13 147	9.3	141 654	100
Total de las 2 delegaciones	83 659	24.6	230 304	67.7	26 221	7.7	340 184	100
Total	338 804	48.0	729 069	41.7	179 229	10.2	1 747 102	100

* La columna incluye viviendas cuyos propietarios no sabían o no contestaron sobre la tenencia y sólo en menor grado se trata de otras modalidades diferentes a la rentada.

FUENTE: SPP, *Anuario Estadístico de los Estados Unidos Mexicanos 1985*, t. I, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1986, p. 92-3.

Ahora bien, en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza se desplomaron por el sismo más del 90% de los espacios habitacionales. De acuerdo con el censo de 1980, el total de viviendas rentadas en ambas delegaciones sumó 230 304 casos, lo que representó el 67.7%, es decir, dos

³ El concepto de vivienda no propia manejado en el censo no corresponde plenamente al de alquiler. Aun así, es muy aproximado, ya que la mayoría de viviendas bajo ese rubro suelen ser rentadas. Además, permite establecer la importancia de la cifra de familias no propietarias en el D. F. respecto al promedio nacional. En éste representa sólo el 33.2% en 1980 en tanto que para la capital es de 51.9%.

⁴ SPP, *Anuario Estadístico de los Estados Unidos Mexicanos*, t. I, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1986, p. 143.

⁵ Un análisis sugerente sobre este asunto se hace en CENVI, *La vivienda de alquiler en zonas de reciente urbanización. C. de México, 1970-82*, México. Centro de la Vivienda y Est. Urbanos, A. C., 1983, p. 6-11.

terceras partes de las viviendas en esas delegaciones. A partir de ese dato, se puede estimar que, cuando menos, se perdieron unas 29 700 casas que estaban bajo el régimen de alquiler. Esta estimación se hace considerando las informaciones oficiales en torno al número total de viviendas destruidas, que asciende a 44 000. Sin embargo, es probable que el número de viviendas de renta que se perdieron sea mayor a las casi 30 000 que aquí se estima, ya que existe un considerable subregistro de viviendas en alquiler en esas zonas del D. F.

Por otra parte, la estimación anterior, cercana a las 30 000 viviendas de renta destruidas, coincide en términos muy próximos con el promedio de las diversas cifras extraídas de las informaciones oficiales. Por consiguiente, puede decirse que alrededor de un 4% del total de viviendas alquiladas en el Distrito Federal (729 069 para 1980) desaparecieron con el siniestro. Esto significa que una de cada veinticinco viviendas de renta se vino abajo.

El dato del 4% resulta, sin embargo, muy inferior a la contracción que se observó en la oferta de casa y departamentos de renta en los anuncios de los periódicos. Así, mientras el número de ofertas para los 28 días anteriores a la semana del sismo (19 de agosto a 15 de septiembre) fue de 2 924, las cuatro semanas siguientes a la del 19 de septiembre, el número de ofertas disminuyó a 2 248, es decir, hubo una virtual reducción de 676, que representa un descenso del 23%.

CUADRO 2

OFERTA DE VIVIENDA (CASAS SOLAS Y DEPARTAMENTOS SIN AMUEBLAR)
EN LAS 4 SEMANAS ANTERIORES Y LAS 4 POSTERIORES
A LA DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985

	<i>Casas</i>	<i>Departamentos</i>	<i>Total</i>
19 de agosto a 15 de septiembre	612	2 312	2 924
23 de septiembre a 19 de octubre	592	1 656	2 248
Diferencia	-20 (3.2%)	-656 (28.3%)	-676 (23%)

FUENTE: Secciones de avisos clasificados del *Excelsior*: "El Aviso de Ocasión" y *El Universal*: "El Aviso Oportuno", México, agosto-octubre de 1985.

En la información contenida en el cuadro anterior, se dejó fuera la semana del 16 al 22 de septiembre en virtud de que en ella se produjo un desplome general de los anuncios clasificados desde el viernes 20, día siguiente al del terremoto, y esta situación se prolongó por varios días.

Sin embargo, es interesante apreciar cómo el volumen de la oferta de casas casi no se redujo (3.2%), en tanto que el de departamentos descendió bruscamente en un 28.3%.

Resulta arriesgado intentar explicaciones definitivas acerca de tal comportamiento diferencial. Ello supondría hacer el análisis de un período más amplio, además de considerar otras variables y fuentes de conocimiento alternativas. No obstante, se formula la propuesta hipotética de que pocas casas de alquiler fueron destruidas o afectadas en sus estructuras en relación con el número de departamentos. Esto se debe a las características diferentes de ambos tipos de edificios. Por lo regular, los de vivienda o casa unifamiliar cuentan con un máximo de dos niveles, en tanto que los de departamentos o multifamiliares tienen con frecuencia más de cuatro. De esa forma, éstos son más vulnerables que aquéllos a oscilaciones como las que desarrolló el terremoto.

Asimismo, debe considerarse que la zona más afectada se localizó en el centro de la ciudad. Allí, un alto porcentaje de los edificios tienen varios niveles, debido al valor del suelo, lo que determina el desarrollo vertical de las edificaciones para incrementar las ganancias que de ellos derivan. Además, en ese área la casa unifamiliar representa una proporción mínima de los espacios edificados. Lo cierto es que aun en colonias como la Roma, donde esa fórmula habitacional continúa teniendo cierta significación, la destrucción de casas en números absolutos y relativos fue baja; en cambio, edificios con oficinas y departamentos resultaron duramente afectados y muchos de ellos se vinieron abajo.

Por otra parte, en el caso de las vecindades del centro citadino varios millares de viviendas de renta se desplomaron. Allí, el criterio de la altura en las construcciones no puede constituir la clave de su destrucción por el sismo. En efecto, se trata de edificios que sólo en forma excepcional pasan de los dos niveles. Por lo tanto, en estos casos debe considerarse la calidad y el tipo de materiales de construcción, con frecuencia de poca resistencia estructural. A ello habría que agregar el estado de abandono en que se encontraban muchos de esos inmuebles. El régimen de renta congelada y los alquileres bajos han constituido la razón discutida (cierta en buena parte de los casos) por los arrendadores para no dar mantenimiento ni realizar reparaciones a sus edificios. Asimismo, cabe considerar que el número de inmuebles de alquiler que se encuentran en condiciones de irregularidad, sin contratos, intestados, etcétera, asciende a millares, lo que sin duda hace más difícil que se conserven en condiciones aceptables. Por último, ha de recordarse que la inmensa mayoría de las vecindades del centro son edificaciones viejas. Hay inmuebles de ese tipo que datan de la Colonia y un gran número de ellos se erigieron en el siglo pasado o en las primeras décadas del siglo actual. Así, el paso del tiempo y el descuido de los usuarios y dueños constituye el binomio que acelera el deterioro de las construcciones.

Por desgracia, gran parte de los anuncios periodísticos que ofrecen

vivienda en alquiler no establece si se trata de departamentos o vecindad. La división se hace en dos grandes rubros: casas solas y departamentos; a ellos se agregan los condominios, que no fueron considerados en este estudio. Como quiera que sea, los resultados de la información de los anuncios clasificados dan ciertas pautas sobre el fenómeno analizado. Existen reservas ante las fuentes empleadas, ya que no se puede generalizar el comportamiento de la oferta de la vivienda en arrendamiento en la ciudad de México. No hay forma de detectar cuál fue el comportamiento de aquellas viviendas que se ofrecen a través de otros medios. De igual manera, la información no permite evaluar la cuestión del subarrendamiento. Aun así, las cifras de concentración incluidas en el cuadro dos, proporcionan algunos elementos de análisis que expresan un descenso en la oferta a lo largo de las cuatro semanas siguientes a la del sismo.

EL SISMO Y LOS PRECIOS EN LA VIVIENDA DE ALQUILER

En los primeros días posteriores al sismo, fueron frecuentes las noticias de prensa que consignaban aumentos descomunales en múltiples mercancías básicas. En el caso de los precios de los alquileres, se llegó incluso a informar de alzas superiores al 500%.⁶ Sin embargo, estas informaciones sueltas no pueden servir de indicador general acerca de los aumentos de las rentas en el D. F. a raíz del sismo. Sin representar el mecanismo de medición más refinado la revisión de los precios de las rentas en los anuncios clasificados tiene, empero, una cuota mayor de objetividad. Ahí se advierte, en primer término, un sensible aumento en los precios de los inmuebles ofrecidos. Así, mientras el promedio general para las cuatro semanas anteriores a la del sismo fue de 103 633.5 pesos por vivienda (casas y departamentos sin amueblar), el de las cuatro semanas posteriores al desastre ascendió a 123 567.7. Este incremento de casi 20 000 pesos representó el 19.23%, sin duda, un ritmo de crecimiento que sobresale dentro de los índices globales de la carestía durante el mismo período.

Si se observan los incrementos mostrados en el cuadro 3 para cada tipo de vivienda en alquiler, las casas solas fueron las que registraron el mayor aumento. De precios promedio de 164 343 pesos en las 4 semanas anteriores a la del sismo, pasaron a 198 857 pesos en las 4 siguientes al desastre. Esto proporciona una diferencia de 34 514 pesos, la cual representa un alza del 21% en los precios. Por su parte, los departamentos aumentaron de un promedio de 42 924.00 a 48 728.75 pesos, lo que significa una diferencia de 5 354.75 pesos y que corresponde al 12.%. Confrontar los diferentes comportamientos en los precios puede sugerir cierto cuestionamiento de la idea inicial que se ha manejado en este trabajo sobre la relación inversa entre la dinámica de la oferta y la del precio. Pero ello es relativo. En efecto,

⁶ *La Prensa*, 9 de octubre de 1985.

CUADRO 3

OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER EN LA CIUDAD DE MEXICO
 PARA LAS 4 SEMANAS ANTERIORES Y LAS 4 POSTERIORES
 A LA DEL 19 DE SEPTIEMBRE

	<i>Promedio precio casas</i>	<i>Promedio precio departamentos</i>	<i>Promedio de ambos</i>
19 de agosto a 15 de septiembre	164 343.00	42 921.00	103 633.50
23 de septiembre a 19 de octubre	198 857.00	48 278.75	123 567.37
Diferencia	+ 34 514 (21%)	+ 5 354.7 (12.4%)	+ 19 934.13 (19.2%)

FUENTE: Secciones avisos clasificados de *Excelsior*: "El Aviso de Ocasión" y *El Universal*: "El Aviso Oportuno", México, agosto-septiembre de 1985.

las casas, cuyas ofertas en el periódico sólo mermaron en poco más del 3%, experimentaren en el período un alza del 21% en sus precios. En cambio, los departamentos, cuyo monto de oferta descendió en el 28%, sólo aumentaron sus precios en un 12.4%.

La razón que puede explicar el comportamiento anterior probablemente se encuentra en el descontrol generalizado que el desastre produjo en la totalidad de la vida cotidiana. Dentro del mercado de inmuebles, particularmente el de la vivienda en arrendamiento, ese dislocamiento se hizo más pronunciado durante los días inmediatos al siniestro. Muchos casatenientes asumen actitudes de gran reserva frente a cualquier cambio. Acostumbrados a la ganancia segura, o por lo menos con amplios márgenes de seguridad, aprovechan cualquier incidente para elevar las rentas. Empero, suelen ser muy cautelosos frente a cualquier eventualidad que pueda afectar sus intereses. Y ello se notó, de manera casi inmediata, con la catástrofe de septiembre. En la medida que transcurrieron las semanas, la situación de los precios se fue estabilizando aunque mostraba una clara tendencia alcista.

Por otra parte, el alza global para el conjunto de ofertas en casas y departamentos de alquiler sí adopta las características que se señalaron aquí sobre la relación precio-oferta. Así, mientras esta última desciende en los anuncios clasificados un 23%, los precios globales se elevan en un 19%. Además, la articulación entre ambas variables es tendencial y no

mecánica. Más aún, la contracción en la oferta que muestra el registro de las fuentes manejadas es alta comparada con las cifras estimadas para el incremento en el déficit de viviendas de renta en el D. F. Si consideramos el mínimo de 20 000 señalado atrás, vemos que esa cifra no representa más que alrededor del 2% de la existencia total en la entidad. En cambio, nuestro registro eleva la proporción del descenso en la oferta hasta el 23%. Aquí, de nueva cuenta, debe considerarse el trastrocamiento que se generó en la ciudad por la catástrofe y que reforzó las inquietudes de los arrendadores. En tales condiciones, éstos prefirieron esperar, en muchos casos, antes de colocar las viviendas desocupadas en la lista de ofertas del periódico.

El fenómeno anterior se fortaleció con la expedición del decreto expropiatorio de más de 5 000 inmuebles, que se emitió el 11 de octubre de 1985, y que fue ajustado el 21 de ese mismo mes. La resolución presidencial comprendió básicamente predios bajo el régimen de alquiler en cuatro delegaciones del Distrito Federal: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y Benito Juárez. Se expropió una superficie aproximada de 2.5 millones de metros cuadrados, en 5 480 inmuebles, lo que propició un incremento del temor, el recelo y la protesta de los casatenientes. Allí puede estar la clave para explicar la baja de la oferta en las semanas inmediatas al sismo. En cambio, el decreto no parece haber repercutido en forma sensible sobre los precios de los alquileres. Éstos siguieron su tendencia ascendente sin que la medida gubernamental produjera impactos de consideración.

Los precios de las rentas y la legislación en el Distrito Federal

Las reformas introducidas en el Código Civil para el Distrito Federal el 28 de diciembre de 1984 establecieron límites para el alza de las rentas. Éstas no pueden incrementarse en más de un 85% del porcentaje en el aumento de los salarios mínimos.⁷ Esta restricción sólo opera en los casos de renovación de contrato. Cuando se trata de viviendas desocupadas, los arrendadores incrementan las rentas en proporciones que con frecuencia duplican o triplican los precios que pagaban los inquilinos anteriores.

En general, las prerrogativas jurídicas que la referida reforma otorgó a los arrendatarios fueron considerables. Nada más que no existen verdaderos mecanismos para garantizar su cumplimiento. Los caseros cuentan casi siempre con mayores conocimientos de las leyes y conocen las argumentaciones legaloides y aún extralegales para convertir la ley en letra muerta. Con el terremoto, esta situación se complicó más todavía, y ocasionó que los derechos inquilinarios fueran más difíciles de cumplir. La

⁷ "Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento del Código Civil para el Distrito Federal", *Diario Oficial de la Federación*, Artículo 2448-D, México, 28 de diciembre de 1984.

escasez favorece al abuso de los propietarios, los que incluso cuentan con mayores oportunidades para desatender su responsabilidad en la reparación de inmuebles dañados.⁸ Y, desde luego, cuentan con un clima general que les permite elevar más las rentas. La coyuntura hace que las autoridades desatiendan más todavía su función reguladora sobre precios y condiciones del inquilinato.

Conclusiones

El sismo produjo un impacto evidente en la elevación de los precios de los alquileres. En gran medida, esto se encuentra ligado con el brusco incremento del déficit habitacional ocasionado por el siniestro. La disminución en la oferta de la vivienda representó una especial oportunidad para que los arrendadores aumentaran las rentas. En este breve análisis, se siguió la pista a los precios y a las ofertas de la vivienda de alquiler buscando un elemento indicativo sobre la posible magnitud en que crecieron los primeros y disminuyeron las últimas. Al respecto, debe asumirse que los resultados que ofrece este seguimiento sólo brindan la posibilidad de establecer en grandes líneas algunos aspectos del comportamiento de los dos fenómenos analizados.

Sería absurdo concluir aquí que la tendencia manifestada en los anuncios periodísticos, un descenso en el 23% de la oferta habitacional, corresponda al descenso efectivo ocasionado por el desastre. Es indudable que la oferta real decreció en una proporción muy inferior. Ésta difícilmente habrá sido mayor del 2%. Más bien, lo que se advierte en el registro de las cuatro semanas posteriores a la del sismo es que una proporción considerable de arrendadores retiraron de las secciones clasificadas sus ofertas de inmuebles para alquiler. La razón primordial de ese retiro fue el recelo y los temores que seguramente experimentaron los propietarios en virtud del descontrol imperante en ese tiempo. Investigaciones que avancen en el registro de las ofertas y precios de los espacios habitacionales que se anuncian en las secciones clasificadas podrán aquilatar en qué medida se reestablece el volumen de la oferta.

En cambio, en relación con el precio de los alquileres, el seguimiento que aquí se realizó de la información permite mayores posibilidades de medir los efectos del sismo. En efecto, al confrontar los promedios de precios obtenidos en las 4 semanas anteriores a la del sismo con los de las 4 posteriores, advertimos tendencias que indican directamente el alza. De esa forma, el porcentaje del incremento, ligeramente superior al 19%, constituye un aspecto que refleja un comportamiento debido a la coyuntura del desastre, pero que no es un mero evento circunstancial, sino que se inserta en la tendencia irreversible de aumento en los alquileres.

⁸ Véase al respecto el artículo de Priscilla Connolly: "El inquilinato antes y después del sismo", en *El Cotidiano*, año 2, núm. 8, México, UAM-Atzacotalco noviembre-diciembre de 1985, p. 39-42.