



VOL: AÑO 2, NUMERO 4

FECHA: VERANO 1987

TEMA: LA CIUDAD, EL DISCURSO Y LOS ACTORES SOCIALES

TITULO: **Notas sobre los efectos de los sismos en la colonia Roma**

AUTOR: *Ana María Durán Contreras, Ma. Concepción Huarte Trujillo, Yolanda Ortiz de Zulueta, Carmen Ramos Mantecón*

SECCION: Notas y traducciones

TEXTO

Introducción

A raíz de los movimientos telúricos algunos lugares de nuestra ciudad de gran tradición histórica, como el centro de la Ciudad, la Colonia Roma, entre otros, resultaron modificados en su estructura física, social, económica y política. Uno de los niveles donde se puede apreciar esta incidencia es el de la evolución de los precios del suelo y de los alquileres, así como la forma de intervención del Estado.

Se puede afirmar que los sismos de septiembre, permiten evidenciar la situación de crisis económica, política y social que prevalecía antes de que éstos se presentaran, ya que el sismo es una circunstancia contingente que incide sobre la urbanización y las relaciones sociales dentro de un proceso histórico.

El problema creado por la relación entre urbanización y Estado a partir de un fenómeno de gran magnitud, pone de manifiesto los desequilibrios de la urbanización capitalista y las contradicciones del Estado que se revelan a través de las acciones implementadas por éste ante los efectos del desastre.

Estas notas tienen por objeto precisamente los efectos físicos, el comportamiento de los precios del suelo y la actuación del Estado en el contexto de los sismos de septiembre de 1985, para demostrar cómo estos elementos han modificado las tendencias del desarrollo histórico de una colonia en pleno proceso de transformación.

Antecedentes históricos

La creación de la Colonia Roma obedeció a la tendencia de la burguesía porfiriana a segregarse del centro de la ciudad ante la agudización de los problemas urbanos de dicha área, así como al crecimiento y diversificación de los miembros de esta clase económicamente poderosa, capaz de crear un espacio que representara su status y simbolizara la ideología "extranjizante" predominante en ella. [1]

La tendencia a la segregación del centro de la ciudad hacia la periferia de las clases privilegiadas, fue resultado de dos fenómenos simultáneos que se daban en el centro de la misma: la concentración y la centralización. El primero resulta de la distribución diferencial de la población residente en el área urbana, que tendió a concentrarse en el centro de la ciudad por contar con todas las ventajas de urbanización. La segunda, por la aglomeración de funciones alrededor de un punto central de actividades. [2]

La Revolución propició el surgimiento de una nueva clase política originada en los dirigentes revolucionarios, que se contraponía a la burguesía porfiriana, que había ejercido la hegemonía en el período anterior y resultó desplazada a consecuencia del movimiento armado. [3]

La sustitución de los primeros pobladores por esta nueva generación de personajes y caudillos, se debió quizá a que la Colonia Roma era el espacio representativo del poder económico y social, que el nuevo grupo dominante procuraba expresar también en el espacio urbano. Así en 1910 y 1920 se aceleró el esfuerzo constructivo, en virtud del incremento de la demanda de vivienda en la colonia por parte de las clases nacientes como producto del movimiento armado. De este modo, el arribo de estos personajes políticos y la nueva burguesía a la Colonia Roma y colonias aledañas se expresó espacialmente.

A partir de 1930 y como resultado de la expansión de la ciudad, se dieron pasos importantes para mejorar la vialidad, lo que condujo a llevar a cabo obras que extendieron el sistema vial y que dieron como resultado el mejoramiento y ampliación del sistema de transporte lo que propició un fenómeno de "descentralización" de los habitantes de la Colonia Roma. [4] Se puede decir que a partir de este momento, la Colonia Roma empieza a transformarse, perdiendo progresivamente su carácter primordialmente habitacional.

Como consecuencia de la descentralización de las clases altas, los usos comerciales y de servicio comenzaron a ocupar el espacio abandonado por las mismas. Al mismo tiempo que comenzó a desarrollarse un uso habitacional de clase media, en virtud de que las casas unifamiliares que se desalojaban, fueron siendo introducidas al mercado de vivienda en alquiler, ya sea en forma completa o dividida, para generar viviendas de dimensiones menores.

Para la década de 1940, la Ciudad de México sufre un proceso de urbanización sin precedentes en un contexto de industrialización impulsado por el modelo de "Sustitución de importaciones", que implicó la expansión de la ciudad a través de las migraciones internas, lo que significó la aceleración de la producción de vivienda en alquiler en la colonia y en el área central.

El modelo de acumulación concomitante al proceso de industrialización, implicó un deterioro del salario real, que se combinó con una tendencia al aumento del precio de los alquileres derivado de la concentración creciente de la población trabajadora.

El Estado dio respuesta a esta situación por medio de una Ley de Congelación de Rentas expedida en 1942. [5] A pesar de esta medida se siguió produciendo en la colonia vivienda para alquiler, y sólo se modifica esta tendencia posteriormente, cuando surge la perspectiva de mayor rentabilidad que representaban los usos no habitacionales, así como el nuevo régimen de tenencia de vivienda en condominio, fenómeno que se apreció a través de la venta de edificios en alquiler y la producción de éstos en condominio.

A partir de la década de 1950 se dio una penetración cada vez mayor de usos del suelo relacionados con actividades de comercio y de servicios principalmente. Así es como la vivienda, que ocupaba en los orígenes de la colonia virtualmente la totalidad de ésta, a mediados de la presente década ocupaba aproximadamente el 50%.

El desplazamiento de la vivienda reviste características especiales en esta zona, ya que desde finales de la década de 1960 se dejó de construir vivienda de alquiler para dar paso

a un nuevo tipo de construcción vertical en condominio, que procurara una mayor rentabilidad y un aprovechamiento máximo del suelo a los propietarios. Este fenómeno de intensificación se relaciona principalmente con el reemplazo de la vivienda unifamiliar, prototipo hasta entonces de las construcciones en la Colonia Roma, ya que en lugar de ésta, se construyeron edificios para vivienda en condominio y para usos no habitacionales o bien, se dio un uso diferente a la misma estructura.

El desplazamiento de usos habitacionales por no habitacionales, no significó hasta antes del sismo una reducción importante en el total de viviendas, ya que precisamente por la construcción vertical se dio una intensificación del uso habitacional.

La tendencia al cambio en los usos del suelo, tuvo como consecuencia que el espacio de la colonia estuviera cada vez más saturado y que su uso fuera cada vez más heterogéneo.

Cabe consignar que a partir de la década de 1960, junto con la intensificación de los usos no habitacionales, lo cual provoca la tendencia a la valorización acelerada del suelo, surge una forma de especulación inmobiliaria consistente en retirar del mercado la propiedad inmueble, dejándola sin uso alguno en espera del momento adecuado para comercializar con ella en mejores condiciones. Esta práctica se dio con mayor frecuencia en propiedades afectadas por el decreto de congelación de rentas, en donde la lógica de sus propietarios consistió en mantener clausuradas indefinidamente las viviendas que se iban desocupando, con el fin de propiciar el deterioro del inmueble para que cuando este se hubiera desocupado en su totalidad pudiera introducirse al mercado. Esto se puede verificar por la existencia de predios baldíos (38% de total de predios) que se localizaron en el área estudiada. [6]

Efectos físicos de los sismos de septiembre de 1985

En general se puede decir que la situación que prevalecía antes de los sismos de septiembre de 1985 en el espacio de la Colonia Roma, era la siguiente:

--Claras tendencias hacia el cambio del uso del suelo que no implicaban un desplazamiento a gran escala del uso habitacional debido a la proliferación de edificios de departamentos.

--Deterioro de la vivienda en renta congelada en la medida en que los propietarios responsabilizaban a los inquilinos del mantenimiento de los inmuebles.

--Práctica especulativa en la que un número importante de inmuebles se encontraba sin uso alguno.

--Degradación del ambiente derivado del tránsito congestionado, el establecimiento de gran cantidad de comercios y oficinas, escasez en el abastecimiento de agua, la que se compartía con los usos no habitacionales, la polución producida por la gran cantidad de automovilistas que diariamente usaban esta zona como lugar de tránsito o como destino para realizar sus actividades.

La Colonia Roma fue una de las más devastadas por los sismos, ya que a través de un levantamiento físico se detectó que del total de 3,810 edificaciones en el área estudiada, 517 resultaron dañadas en mayor o menor grado. [7]

En el cuadro No. 1 aparece el número de inmuebles que resultaron afectados por los sismos y que representan el 13.5% del total de los predios del área de estudio. Se puede

observar que del total de las edificaciones afectadas el 16% sufrieron el derrumbe total o parcial, por lo que fueron desocupadas en su totalidad. El 22% presenta, hasta la fecha del levantamiento, daños visibles en su estructura y sin embargo permanecen habitadas. En tanto que los inmuebles dañados-semihabitados, constituyen el 6% del total. En esta categoría se incluyeron no sólo edificios de departamentos que habiendo sufrido daños considerables permanecen habitados parcialmente, sino también edificios con usos mixtos (viviendas y usos no habitacionales) en los que las accesorias que ocupan la planta baja continúan funcionando a pesar de los posibles riesgos, por no tener los ocupantes posibilidad de trasladarse a otro local similar. El 56% restante corresponde a inmuebles que habiendo resultado dañados hasta la fecha del levantamiento permanecían desocupados y sin obras de reparación. Dentro de este último grupo un número considerable pero difícil de estimar, sólo sufrió daños menores. ¿A qué se puede atribuir su desocupación? Entre las causas probables se puede considerar desde el abandono de la vivienda por sus moradores por temor a que se repita el siniestro, hasta el desalojo promovido por los propietarios, ante este temor, con la intención de recuperar la total disponibilidad del inmueble con miras a lograr una rentabilidad mayor en el futuro. Así, este grupo de edificios abandonados se suma como objeto potencial de especulación a los predios baldíos ya existentes.

Total de edificaciones dañadas, categorías y porcentajes

Un aspecto llamativo es la cantidad mínima de edificios que se encontraban en proceso de reparación durante el tiempo en que se realizó el levantamiento físico. De 517 edificaciones dañadas sólo en 64 de ellas se estaban realizando reparaciones aparentemente superficiales. En las construcciones que presentaban daños graves no se hacían reparaciones de ningún tipo ni mucho menos demoliciones aún cuando algunos inmuebles corrían el riesgo de derrumbarse en cualquier momento. Respecto a las demoliciones, suponemos que éstas no se realizaban por representar un fuerte gasto para los propietarios que en ocasiones rebasaba el precio del terreno. En cuanto a las reparaciones no es improbable que su no ejecución obedezca a una intención especulativa.

Como se puede observar el alto porcentaje de inmuebles dañados ha alterado la configuración del espacio que ya de por sí resultaba heterogéneo y desequilibrado. Esto es que si en esta zona, antes de los sismos, se encontraban edificaciones de diversas épocas y estilos arquitectónicos, en muy diferentes estados de conservación y con todo tipo de usos, con los sismos hay que agregar un porcentaje considerable de inmuebles derruidos y/o afectados que ofrecen un panorama de caos urbano y abandono de la zona.

El impacto de los sismos en el comportamiento de los precios del suelo y los alquileres

De acuerdo con el estudio realizado por René Coulomb, [8] en donde dicho autor analiza el comportamiento del precio del suelo en la zona central desde el año de 1920 hasta 1984, y que en el caso de la Colonia Roma hemos actualizado a 1986 (ver gráfica 1950-1986), se puede apreciar una constante elevación de los mismos hasta 1980. A partir de ese año el precio del suelo ha sufrido un desplome en términos reales. De modo que con los sismos, esta tendencia se acelera, pero no se inicia, ya que su origen puede ser atribuido a la crisis económica que ha implicado una desvalorización generalizada de la propiedad inmueble en la Ciudad de México.

Evolución de los precios comerciales del suelo en la Colonia Roma entre 1950 y 1986.
(Pesos constantes)

En contraposición con este efecto de los sismos sobre los precios del suelo, los alquileres de vivienda habrían experimentado, de acuerdo a los datos parciales disponibles, [9] una brusca elevación.

Hay que considerar que los sismos afectaron directamente la renta del suelo, al poner de manifiesto que la Colonia Roma, lo mismo que las demás colonias que salieron seriamente afectadas, se localizan sobre una zona en la que no se recomienda, e inclusive se prohíbe la construcción de edificios altos, como las oficinas en condominio, lo que impide automáticamente que sobre este espacio se pueda generar una alta rentabilidad. Por el momento sólo se ha registrado una demanda por la vivienda de alquiler la cual es escasa y cara. [10]

Por lo anterior es difícil plantear alguna proyección sobre las futuras tendencias del uso del suelo en la Colonia Roma.

Es así como se ve que la problemática que desencadenan los sismos y sus repercusiones en el espacio urbano han trastocado las tendencias del desarrollo histórico de una zona cuyas directrices aparentemente eran claras e inexorables.

La respuesta del Estado a la problemática habitacional emergente

La Colonia Roma resulta un buen ejemplo en el que se pueden apreciar tanto los desequilibrios de urbanización en nuestra ciudad, como las soluciones o respuestas que el Estado ofrece, dado que en ese espacio se producen muchos de los problemas que aquejan, sobre todo, al área central de la ciudad.

En primer término hay que señalar que antes de los sismos la tendencia hacia la terciarización de los usos del suelo y el desplazamiento de la vivienda, apenas si fue contenida con algunas acciones gubernamentales que se desprendieron del Plan Parcial de Desarrollo que pretendía dar una solución al cambio que se venía presentando en esta colonia; dicha solución resultó tardía y limitada. Tardía, porque para cuando se implementó, el proceso de transformación de la estructura física de la colonia y de su función -primordialmente habitacional- duraba ya 4 décadas y sus efectos eran irreversibles; y limitada, porque el plan únicamente pretendía preservar algunas zonas destinadas a la vivienda, sin oponerse a la implantación de usos comerciales y de oficinas, sino limitando las dimensiones de los locales y no el uso en sí, lo que implicaba que casi en cualquier punto de la colonia se pudiera implantar un uso no habitacional.

El Estado mismo actuó como transformador del espacio localizando oficinas gubernamentales en múltiples puntos de la colonia, y favoreciendo el cambio de uso del suelo a su alrededor, por la atracción que estas oficinas ejercían para usos no habitacionales, como comercios, restaurantes, papelerías, etc.

A raíz de los sismos, el Gobierno tomó medidas precisas y oportunas asumiendo la dirección de muchos de los problemas urbanos que si bien ya existían, con los sismos se ven recrudecidos.

La acción diferenciada del Estado en cada zona afectada por los sismos, nos permite ver cómo éste tiene la flexibilidad de atender de manera distinta e inclusive contradictoria, el mismo problema en función de diversos factores, como son las características de la población en cada zona y el nivel de organización vecinal en las mismas.

En primer término tenemos que ante el desastre, el Estado dispuso como medida de emergencia el decreto de expropiación es decir, una acción que altera los mecanismos

tradicionales de la intervención del Estado. La expropiación se implementó como una respuesta a un problema político, y al mismo tiempo, como una forma de intervención estatal en la que se altera la relación entre propietarios e inquilinos.

Resulta interesante mencionar que el decreto de expropiación demuestra ser una medida emergente, y la premura con que fue implementada acarrea una serie de errores entre los que se cuentan la expropiación de inmuebles propiedad del Estado, de viviendas a quienes resultaban propietarios y usuarios de la misma, así como de predios en los que no había ningún tipo de vivienda. Estos errores delatan la falta de actualización de planos y datos relacionados con los usos del suelo y la tenencia del mismo.

La lógica de beneficiar únicamente a las colonias populares de inquilinato, es la causa por la que la Colonia Roma quedó excluida de la medida expropiatoria, ya que la imagen que se tiene de esta colonia es la que proviene de sus orígenes y que nos habla de una zona cuyas viviendas fueron habitadas por gente de posición económicamente privilegiada sin embargo, esta imagen en muchos casos está fuera de la realidad, ya que actualmente, después de más de ochenta años de fraccionada la colonia, este espacio está deteriorado y con una población heterogénea, pudiéndose comparar sus condiciones en algunos casos, a la de las colonias populares. Otra causa posible de la exclusión del decreto de expropiación de los inmuebles afectados de la Colonia Roma fue la presión que ejercieron sobre el Estado los propietarios de dichos inmuebles.

Debido a que la expropiación en sí no resolvió el problema derivado de los sismos, el Estado tuvo que ir implementando planes de reconstrucción que, aunque sea parcialmente, solucionan las demandas de los damnificados, tales como:

- 1) Programa de Renovación Habitacional Popular.
- 2) Programa Emergente de Vivienda (Fase I y Fase II).
- 3) Programa de Reconstrucción Democrática de Tlatelolco.
- 4) Programa de Vivienda de organismos gubernamentales.

Las estrategias de estos programas de vivienda se implementaron en función de la definición diferenciada que se hizo de los damnificados.

Así tenemos que la Comisión Metropolitana de Emergencia (CME) [11] identifica tres clases de damnificados:

1) Damnificados que habían perdido su vivienda que se encontraba localizada en grandes conjuntos habitacionales, como Nonoalco-Tlatelolco y Multifamiliar Benito Juárez, mismos que se encontraban administrados por entidades de carácter público.

2) Damnificados cuyas viviendas se encontraban en las colonias populares del centro de la ciudad y que fueron afectadas por el sismo, identificándose entre viviendas o casas de construcción antiguas donde habitaban varias familias.

3) Damnificados de colonias habitadas por personas de clase media cuyos inmuebles eran propiedad de quienes las habitaban o bien se encontraban arrendadas por inquilinos.

En esta clasificación se apoyaron las autoridades para excluir a colonias como la Roma de algunos de sus programas sin tomar en cuenta las condiciones reales de muchos damnificados de los cuatro programas que se implementaron.

El Programa Emergente de Vivienda es el que atañe directamente a la Colonia Roma y a las que se incluyen en la categoría de colonias de "clase media". La primera fase de este programa resultó limitado a derechohabientes del sector público, con lo que se excluyen a damnificados particulares y sin recursos.

Dada la incapacidad de la Fase I del Plan Emergente de Viviendas, se implementó Fase II que tiene por objeto brindar financiamiento del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) a grupos organizados de arrendatarios cuyos inmuebles fueron dañados por los sismos, y que ellos desean reparar y adquirir en propiedad.

Sin embargo, el plan Fase II se ha visto menos logrado, ya que plantea que resolverá los problemas de mil predios con más de 15 viviendas cada uno, y gracias a la campaña masiva que se hizo para que los damnificados se suscribieran al plan, hay seis mil predios pendientes en diferentes puntos de la ciudad.

La concreción de cada proyecto implica salvar obstáculos como es el obtener un acuerdo de todos los inquilinos y negociar la compra del predio con el propietario.

La Fase II intenta simplificar el problema habitacional para damnificados construyendo vivienda donde es más fácil hacerlo, en la periferia, sin intervenir en posibles conflictos entre propietarios e inquilinos.

En la Colonia Roma el Plan Fase II, hasta la fecha ha dado una respuesta muy limitada a los damnificados ya que no ha logrado concretar acciones reales de vivienda. Como dato ilustrativo se puede señalar que de 30 proyectos que se presentaron sólo contempla la posibilidad de dar respuesta a dos de ellos. No obstante la organización de damnificados ha logrado conseguir ayuda financiera con organizaciones religiosas internacionales, a través del Comité Ecuménico Mexicano de Ayuda a Damnificados (CEMAD).

Tal parece que las tendencias de cambio o transformación del espacio urbano quedan limitadas por las reformas que el Estado implemente a través de los reglamentos de construcción y del uso del suelo, para que sea el mercado inmobiliario el que determine -en todo caso- las nuevas tendencias.

CITAS:

[1] Martín, Vicente. "La Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México". México. UNAM. 1981, pp. 69-76.

[2] Unikel, Louis. "La Dinámica del Crecimiento de la Ciudad de México". México, Miemogr. p. 14.

[3] Ortiz, Yolanda, Ramos, Carmen. "Problemática Habitacional y Cambio de Uso de Suelo en la Colonia Roma". Mimeo, p. 28.

[4] Unikel, Louis, op. cit., p. 15.

[5] Ortiz y Ramos, op. cit., p. 36.

[6] El área estudiada comprende la subregión comprendida entre las calles de: Av. Chapultepec al norte, Av. Baja California al sur, Av. Cuauhtémoc al oriente y la calle de Medellín al poniente (se excluyó al Conjunto Habitacional de los Multifamiliares Juárez). Y se realizó un levantamiento de 163 manzanas que contienen 3 810 predios.

[7] Levantamiento físico realizado por las autoridades en mayo-junio de 1986.

[8] Coulomb, René. "Transformación del espacio central", Mimeo. 1984.

[9] Se compararon los datos de la investigación "Problemática Habitacional y Cambio de uso del Suelo", que indican que antes de los sismos, aproximadamente el 90% de los inquilinos pagaban menos de \$20,000.00 y posteriormente al desastre de acuerdo a los datos parciales obtenidos en el levantamiento físico realizado en mayo-junio de 1986, se encontró que los departamentos que se ofrecen en alquiler fluctuaron entre \$90,000.00 y \$120,000.00 pesos mensuales. Además algunos departamentos en los momentos de pánico inmediatos al fenómeno físico fueron desalojados por sus moradores. Esta situación fue aprovechada por los propietarios para incrementar desproporcionadamente el precio de los alquileres.

[10] Entrevista realizada con el principal administrador inmobiliario de la zona.

[11] Informe de la Comisión Metropolitana de Emergencia - Excélsior, Sección especial, octubre 1985.

BIBLIOGRAFIA:

Unikel, Luis. "La Dinámica de Crecimiento de la Ciudad de México". Mimeo. México.

Martín, Vicente. "La Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México". México, UNAM. 1981.

Ortiz, Yolanda, Ramos, Carmen. "Problemática Habitacional y Cambio de Uso del Suelo en la Colonia Roma Norte". Mimeo. Julio 1985, México.

Coulomb, René. "Transformación del espacio central". Mimeo. México, 1984.

Plano de la Colonia Roma