

01087
201.5



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

**“SEGREGACION DEL USO DEL SUELO
RESIDENCIAL. ESTUDIO DE CASO:
LA CIUDAD DE MEXICO”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
DOCTOR EN GEOGRAFIA
P R E S E N T A :
MA. DEL CARMEN VALVERDE VALVERDE**

MEXICO, D. F.

1988

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

I N D I C E

	Página
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION Y METODOLOGIA	5
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	5
2. SIGNIFICANCIA DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION	14
3. HIPOTESIS.....	15
4. INDICADORES Y TECNICAS UTILIZADAS..	19
5. SELECCION DEL AREA DE ESTUDIO.....	22
 CAPITULO II. HACIA UN MARCO TEORICO.....	 27
1. ANTECEDENTES TEORICOS.....	27
1.1 El uso del suelo residencial a partir de la economía neoclásica	28
1.2 Enfoque social en los estudios de uso del suelo residencial pa- ra fines de planeación.....	30
1.3 Consideraciones acerca de los estudios del uso del suelo resi- dencial llevados a cabo dentro de una geografía crítica. Parti- cularizando en la Geografía de bienestar y en la Geografía mar- xista.	31
1.4 Estudios sobre uso del suelo ur- bano en América Latina	35

	2.	FORMULACION DEL MARCO TEORICO.....	37
CAPITULO III.		PROCESO HISTORICO.....	50
	1.	INSTITUCIONALIZACION DE LA PROPIEDAD PRIVADA	52
	2.	LA PENETRACION DEL CAPITALISMO.....	56
	3.	ANTECEDENTES INMEDIATOS DE LA ACTUAL SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL.....	64
CAPITULO IV.		SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO.....	68
	1.	ELEMENTOS ESTRUCTURALES.....	68
	2.	DISPOSICION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL. BREVE DESCRIPCION.....	71
	3.	ACCESO AL MERCADO FORMAL DEL SUELO Y/O VIVIENDA.....	81
	3.1	Situación en 1970.....	82
	3.2	Situación en 1980.....	88
	4.	EL INGRESO DE LA POBLACION Y LA SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL.....	96
	5.	DINAMICA DE LA OFERTA DE TIERRA Y VIVIENDA.....	102
	5.1	Comportamiento de la oferta de inmuebles.....	103
	5.2	Estructura del uso del suelo residencial.....	110

CAPITULO V.

EL ESTUDIO DE TRES CASOS: LOMAS DE CHAPULTEPEC, COLONIA NAPOLES Y COLONIA PENSIL.....	116
1. LOMAS DE CHAPULTEPEC	118
2. COLONIA NAPOLES	125
3. COLONIA PENSIL	129
CONCLUSIONES	145
BIBLIOGRAFIA CITADA	151
ANEXO I	156
ANEXO II	161

INTRODUCCION

Toda persona interesada en el avance del conocimiento está inmersa en un proceso dialéctico; a este hecho no escapa el geógrafo, en general, ni la autora, en particular.

Inscrita inicialmente en la geografía regional, muchas han sido mis inquietudes de cambio; en un primer momento, tal vez por moda, me interesó la geografía cuantitativa, y dentro del positivismo realicé algunos intentos: flujos migratorios a ciudades y jerarquía urbana fueron los temas tratados.

El tratamiento de dichos temas hizo surgir en mí un cuestionamiento: ¿para qué y para quiénes era relevante mi investigación?. La respuesta motivó serios conflictos existenciales, pues si bien del trabajo llevado a cabo, hasta ese momento, se podían rescatar algunas experiencias interesantes, y en menor medida hasta algunos aportes teóricos, siento que los problemas investigados no han tenido una trascendencia social importante.

Varias fueron las posibilidades de elección para el cambio: por un lado, la opción de introducirse en los planteamientos fenomenológicos, opción interesante pero que podía conducir hacia una posición idealista, lo cual no permitiría dar una respuesta satisfactoria a la pregunta planteada.

Por otra parte, había la opción del materialismo histórico, considerando que si bien no ha sido la única teoría que explica a la sociedad capitalista, sí es la que mejor la interpreta, por lo que se consideró pertinente ubicar la investigación en la senda materialista, tanto como concepción filosófica como por sus postulados teóricos, sin embargo metodológicamente he preferido la utilización del método lógico-deductivo, toda vez que éste proporciona una base metodológica más comprensible; por otro lado, no existe ningún impedimento metodológico a partir del cual se ponga a prueba la teoría marxista.

Varias y diversas han sido las críticas a los geógrafos marxistas anglosajones, sin embargo es necesario reconocer que ellos a pesar de su reciente incursión en el marxismo, han logrado aportes teóricos interesantes, para ello baste conocer los trabajos de Harvey (1977) y Peet (1977).

La aproximación de los geógrafos mexicanos dentro del marxismo, es todavía más reciente, siendo hasta el momento pocos los aportes teóricos, esta situación aunque podría ser criticada, ofrece la esperanza fundada de que ella enriquezca el proceso dialéctico en que están inmersos los geógrafos mexicanos marxistas.

Esta tesis es resultado de mis primeros pasos dentro de la concepción materialista, por lo que, indudablemente, está sujeta a ajustes, modificaciones y correcciones además de críticas y planteamientos distintos, cuando no divergentes, a la luz de nuevas concepciones y distintas interpretaciones.

Se ha decidido abordar el problema de la segregación social en el uso del suelo residencial en la ciudad de México, porque ésta es la más importante del país y una de las que ejemplifica con mayor claridad el tema que se plantea.

La investigación está encaminada a identificar espacialmente la segregación social en el uso del suelo residencial en la ciudad de México, así como a identificar las causas que la motivan. Además, se ha considerado pertinente hacer un análisis de los diferentes patrones de utilización del suelo empleados por las principales clases sociales pensando que la condición de clase queda reflejada en el espacio, para ejemplificar lo anterior se tomaron a guisa de ejemplo, 3 áreas de la ciudad, como prototipo de casos: Lomas de Chapultepec (burguesía), Colonia Nápoles (clase media) y Colonia Pensil (proletariado). La selección de ellas fue un tanto arbitraria, estando conciente que para hacer generalizaciones más profundas a las aquí planteadas es necesario considerar más colonias, las cuales deberan ser representativas de las diferentes clases sociales.

El tema se ha ordenado en cinco grandes apartados. En el primero se plantea el problema y la metodología y, de acuerdo con esto; en el segundo se señala el marco teórico a partir del cual se estructura el trabajo. También se anotan, a manera de antecedente, las distintas teorías, que de alguna manera han considerado el problema estudiado.

La tercera parte trata sobre el proceso histórico, que la ciudad de México ha registrado en cuanto a la ocupación del uso del

suelo, desde la época colonial hasta nuestros días, pretendiendo resaltar el proceso en sí y no a los personajes que participaron en él.

Esta parte es fundamental para comprender la cuarta, que se refiere al análisis de la actual segregación social en el uso del suelo residencial de la ciudad de México.

Por último, en la quinta parte, se tratan los patrones de uso del suelo, en las tres colonias mencionadas, haciendo resaltar algunas características, tales como el valor de uso de la vivienda, caminos de asignación de vivienda, y participación de los habitantes en la vida de su colonia. En esta parte queda de manifiesto como la condición de clase es determinante en la ocupación del espacio, situación que se ha representado en un modelo.

Por último se anotan las conclusiones, haciéndose resaltar los aportes teóricos de la tesis que se presenta.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION Y METODOLOGIA

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La ciudad de México, habida cuenta de su población, es una de las más importantes del mundo; en 1980 su área metropolitana contenía, aproximadamente, 14 millones de habitantes, dato muy alarmante pero que por sí solo tiene escaso valor social. Es en el momento en que esta enorme población ocupa o trata de ocupar un lugar en la ciudad, cuando surge su verdadero significado social.

Es de tal magnitud esta situación que, en el caso concreto del uso del suelo residencial de la ciudad de México, y retomando la idea de (García, J. y L. González, s/f: 35-40) podemos decir que un observador común y corriente puede apreciar ciertos hechos muy generales, tales como:

1. Una zona central dedicada a oficinas, comercios y vivienda, esta última generalmente localizada en edificios viejos muy deteriorados; en cambio, oficinas y comercios se ubican en edificios remodelados, o, bien, en construcciones más o menos recientes.
2. Otras zonas, fuera del centro, en donde se encuentran calles más o menos amplias, en ocasiones arboladas, y con algunas oficinas y comercios.

3. También puede observar áreas con servicios públicos muy satisfactorios (avenidas y calles pavimentadas, arboladas, con zonas verdes, entre otros), ubicadas en sitios con mejores condiciones (de accesibilidad, de ameneidad y ecológicas) respecto a otras zonas residenciales.
4. - Por otra parte, también puede ver zonas dedicadas a vivienda proletaria, generalmente coexistiendo con otros usos (bodegas y fábricas).
5. En la periferia de la ciudad observa dos tipos de vivienda, uno destinado a la burguesía; el otro tipo de vivienda, es el destinado a una población de escasos recursos, gran parte de esta última población forma parte del ejército de reserva, que habita áreas que se caracterizan por su carencia de servicios y, en muchos casos, el estar ubicadas en áreas ecológicas poco favorables para el desarrollo urbano.

Ahora bien, si se trata de ordenar críticamente lo que puede observar cualquier ciudadano común, en cuanto al uso del suelo residencial, se puede decir que la ciudad de México se subdivide en áreas diferenciadas según la clase social que vive en ellas. Cada una de estas áreas con cierta homogeneidad, no sólo respecto a la clase social a que hacemos referencia, sino también en cuanto a las formas de ocupación del suelo. Asimismo, se puede decir, porque es notorio, que cada una de ellas ha sido dotada por el Estado, en lo relativo a elementos infraestructurales, de manera desigual.

Podría pensarse que la segregación social del uso del suelo residencial no representaría ningún problema social, si cada una de las áreas permaneciera como unidad separada, aislada de otras. Pero contrariamente, la ciudad se comporta como una sola unidad en la que todas las partes que la constituyen se interrelacionan constantemente.

Así, en el caso de determinado grupo social que reside en un espacio específico de la ciudad, no permanece aislado; se mueve para trabajar, consumir y recrearse en los diferentes rumbos de la misma, y en este proceso de movilización se percata de que hay otros grupos sociales que viven mejor o peor, fenómeno ante el que surgen varios cuestionamientos.

¿Qué espacios dentro de la ciudad son ocupados por las diferentes clases sociales?, ¿cuáles son los procesos que llevan a cabo las distintas clases sociales para ocupar dichos espacios?, ¿cuáles son los patrones espaciales de utilización del suelo que presenta cada uno de estos espacios? y: por último ¿cuáles son las relaciones sociales y políticas de sus habitantes?

Apriorísticamente, se puede dar respuesta a las preguntas planteadas, tomando en cuenta dos consideraciones:

1. En la formación de las distintas áreas de uso del suelo residencial interviene una serie de fuerzas entre las que destacan las económicas, sociales, políticas e ideológicas, todas interrelacionadas; es decir, no puede explicarse una sin incluir en el análisis a las otras. En este punto es necesario aclarar que los

factores físicos juegan un papel relativo en la estructuración de la ciudad, siendo los factores económicos, políticos y sociales más importantes.

2. Hay que tener presente que la ciudad es una "concentración de fuerzas para producir" (Roch, F., 1979, p. 40) que llevan a cabo un proceso de trabajo; y si se considera que la ciudad es un lugar para producir, espacialmente esto estará representado por una serie de zonas en donde se van a llevar las actividades de producción; dicho en otras palabras: van a existir áreas industriales, residenciales y de servicios, entre otras (op. cit., p.40).

Retomando las consideraciones antes planteadas, se puede decir que la formación de las distintas áreas de uso del suelo que constituyen la ciudad, en un sistema capitalista, aparentemente está condicionada al mercado del suelo; vale decir, a la oferta y a la demanda. Con este juego (oferta-demanda) lo que se pretende es maximizar el beneficio al instalarse un uso del suelo. Pero seguramente que al analizar la segregación social del uso del suelo residencial, a partir de este juego de fuerzas, se tendrán resultados muy simplistas, pues existen otros elementos que intervienen en la división del espacio, uno de ellos es el social.

En un sistema capitalista el proceso técnico de producción se encuentra ligado a ciertas condiciones sociales que lo hacen posible (individuos que son propietarios de los medios de producción y otros que venden su fuerza de trabajo a los primeros; es decir, que no son propietarios), por tanto, no sólo las fuerzas de oferta y demanda de

terminan la problemática planteada, toda vez que las clases sociales juegan un papel importante, que se va a entender si consideramos otro elemento que caracteriza a los países capitalistas: la propiedad privada. Así, la división jerarquizada del espacio estará determinada por la apropiación del espacio por las clases dominantes, y al existir la propiedad privada se produce una monopolización de ese espacio. Esto se detallará más adelante.

Por otra parte, la división jerarquizada del espacio no sólo se distingue por las clases sociales que la constituyen, sino, también, por el uso que cada clase da al suelo, lo cual resulta lógico, no por el simple hecho de que el burgués o el proletario tengan distintas concepciones de utilización de su espacio, sino porque dicha utilización está condicionada por la posición de clase que guarda cada uno de ellos. A esta situación se debe agregar la dotación de servicios por parte del Estado, la cual acentúa las diferencias de los distintos espacios.

Por lo tanto el propósito del presente trabajo ha sido examinar y analizar la segregación social en el uso del suelo residencial en la ciudad de México, para lograr esto, se han planteado los siguientes objetivos: estudiar, por un lado los procesos que efectúan las distintas clases sociales para ocupar un espacio dentro de la ciudad, y, por el otro, descubrir y analizar los patrones de uso del suelo residencial que presentan las distintas áreas estudiadas.

Antes de tratar la problemática planteada, en la ciudad de México y dado que el interés de este estudio está centrado en lo esp-

cial, es necesario hacer una consideración en cuanto a uno de los elementos primero mencionados, las distintas clases sociales, toda vez que, en general, cuando se habla sobre ellas, es común hacer referencia a lo económico o a lo social, pero son pocos los casos que se refieren al contexto espacial.

Se considera que no sólo en lo económico y en lo social, sino también en el espacio se manifiesta la situación que guarda cada clase dentro de la estructura social. Ahora bien, es necesario señalar que de ninguna manera se pretende, con este punto de vista, incidir en los factores causales de las clases sociales, pues sólo se tiende a trabajar el espacio como un indicador agregado a los ya considerados por otros autores, con el fin de conocer otro efecto más de la condición de clase así como la desmovilización política que se origina por esta misma condición de clase. Por tanto, las clases sociales sirven como simple marco de referencia, sin mayor profundización en su génesis, su evolución, desarrollo, finalidades y proceso histórico.

Las distintas clases que serán tomadas en cuenta, serán consideradas a partir de la definición marxista de clase social:

"Las clases sociales son grupos antagónicos en que uno se apropia del trabajo de otro a causa del lugar diferente que ocupan en la estructura económica de un modo de producción determinado, lugar que está determinado fundamentalmente por la forma específica en que se relaciona con los medios de producción" (Harnecker, 1971, p. 168).

Para Marx, en el modo de producción capitalista existen dos clases sociales básicas: la burguesía (propietarios de los medios de producción) y el proletariado (no propietarios de los medios de produc-

ción). Dentro del proletariado se ha incluido a la sobrepoblación relativa o ejército industrial de reserva, que comprende "... aquellos trabajadores no absorbidos o absorbidos parcialmente por la producción productiva..." (González, 1972, p. 33), ya que ellos juegan un papel muy importante en la vida del sistema de producción capitalista, además de que en países capitalistas dependientes dicha población es muy numerosa.

Asimismo, en nuestra sociedad existe un número considerable de individuos que no pertenecen a ninguna de las dos clases anteriores; individuos que ocupan una situación intermedia dentro de la estructura social, pudiendo ser clasificados dentro de una clase media, pues aunque desde un punto de vista marxista la clase media no existe como clase, no se puede negar su existencia "... como un hecho social, político y económico real" (Careaga, 1977, p. 28).

Ahora bien, ¿a quién se incluye dentro de la clase media?; para Careaga (op. cit., p. 29) la constituyen: "los burócratas, los empleados, los pequeños comerciantes, los profesionistas, los intelectuales, los estudiantes, los técnicos, la gente de banco, los ejecutivos, las secretarías; en una palabra, los hombres y mujeres que permiten la ligazón entre proletariado y burguesía".

Por tanto, hay tres grandes clases sociales que considerar: burguesía, clase media y proletariado. En el caso de estudio, éstas comparten una misma ciudad; sin embargo, cada una consigue de manera distinta un espacio para vivir; asimismo, cada clase social imprime a ese espacio ciertas peculiaridades. De esta manera, la ciudad se con-

vierte en un mosaico constituido por las distintas áreas destinadas al uso del suelo residencial.

La localización de estas áreas, así como la ubicación de los demás usos del suelo urbano en un sistema capitalista está condicionado al mercado del suelo (oferta y demanda) que tiene como fin maximizar el beneficio en la instalación de determinado uso del suelo. Ahora bien, las mayores o menores posibilidades de acceso a este mercado están determinadas por las condiciones sociales que hacen posible el proceso técnico de producción, ya que hay una serie de individuos que son propietarios de los medios de producción, y existen otros que venden su fuerza de trabajo para poder vivir. Por tanto, podemos decir que a una jerarquía social corresponde una división jerarquizada del espacio, toda vez que esta última está determinada por la apropiación del espacio por las clases dominantes, pues siendo propietarios de los medios de producción (entre ellos el suelo) teóricamente son los primeros en elegir un espacio dentro de la ciudad, condicionando, así, el resto de la división como se detallará más adelante.

Por otra parte, es importante señalar el papel que juegan, en la división del espacio, los mecanismos públicos y privados de asignación de vivienda, pues hasta ahora sólo funcionan para aquellos que tienen posibilidades de crédito, quedando desprotegida gran parte de la población.

Es necesario anotar que el problema planteado ha sido delimitado tanto espacial cuanto temporalmente.

Espacialmente porque este problema se circunscribe a la ciudad de México; se escogió a esta ciudad por varias razones: en ella se manifiesta claramente una segregación social en el uso del suelo residencial, mientras que en otras de menor tamaño (posiblemente de manejo analítico sencillo) y con menor desarrollo industrial la segregación se manifiesta con pocos contrastes, pues se ha comprobado (Gist, 1957) que ésta se acentúa al registrarse un mayor crecimiento industrial.

Asimismo la disponibilidad de fuentes de información, así como la accesibilidad geográfica con el área de estudio, y, por que no decirlo, la familiaridad que se ha tenido con la ciudad, han sido todas ellas razones de peso para escogerla.

Del mismo modo es de mencionar que temporalmente el estudio está limitado al periodo 1960-1985, esto se debe a dos motivos: el primero porque el sector inmobiliario, uno de los agentes principales que intervienen en la segregación residencial, generaliza sus actividades a partir de 1960, tal como lo demuestra (Schteingart 1982 p. 70). El segundo se deriva de los censos de población pues en la parte correspondiente a vivienda, sólo pueden ser comparables a partir de 1960. Sin embargo se tiene una seria limitante al considerar el ingreso de la población, pues este dato se registra en los dos últimos censos poblacionales por tanto la relación que se hace entre ocupación de un espacio-ingreso de la población, sólo se limita a 1970 y 1980, para 1970 se cuenta con información a nivel detallado, inferior a delegación y, municipio, pudiéndose contar con información suficiente para llevar a cabo un análisis de correlación. Para 1980 se infiere la información, toda vez que

el dato a nivel delegación o municipio es muy general para los fines que se persiguen.

2. SIGNIFICANCIA DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

El problema de la segregación social en el uso del suelo residencial en la ciudad de México es significativo dentro del campo de la investigación geográfica por varias razones:

1. El proceso de urbanización en América Latina con todas sus implicaciones, aquí se incluye la segregación en el uso del suelo residencial, ha sido poco estudiado por los geógrafos. En cambio ha existido un mayor interés por parte de otros especialistas por profundizar en su estudio, sin embargo le han dado poco énfasis a los aspectos espaciales y a la estructura urbana en general.
2. Existe una creciente necesidad de llevar a cabo estudios urbanos que logren configurar una teoría que explique la realidad de nuestros países latinoamericanos, ya que está suficientemente demostrado que nuestra realidad no puede seguirse interpretando a la luz de patrones clásicos generados en países con una trayectoria histórica muy distinta a la nuestra.
3. La elaboración de la teoría y la interpretación de nuestra realidad es una tarea que deben llevar a cabo entre otros, todo aquél que pretenda alcanzar un posgrado.

3. HIPOTESIS

Antes de emitir las hipótesis que le dan razón de ser a la presente investigación, se hará referencia al hecho indiscutible de que un predio (lease terreno, casa, departamento) no es repetible en el espacio, lo que significa que en un sistema capitalista todos los problemas espaciales poseen un carácter monopolista. "El monopolio del espacio absoluto es una condición de existencia y no algo experimentado como una desviación del mundo de la competencia perfecta fuera del espacio. En las ciudades capitalistas esta característica del espacio absoluto está institucionalizada por la relación de propiedad privada, de modo que los propietarios poseen privilegios monopolistas sobre trozos de espacio" (Harvey, 1977 p.175).

De acuerdo con Harvey toca aquí incorporar consideraciones que se derivan del espacio absoluto en cuanto a que "... la distribución se sucede de una manera secuencial a través del espacio urbano dividido en un número amplio pero limitado de parcelas de terreno. Entonces, la teoría de uso del suelo aparece como un problema secuencial de empaquetamiento del espacio (con la posibilidad de añadir espacio en la periferia)" op. cit., 175.

A partir de este hecho, Harvey (op. cit. p. 175-176) hace una analogía entre el mercado de la vivienda bajo el supuesto de un stock fijo de vivienda, y el proceso que se da en la ocupación secuencial de los asientos de un teatro. Así se tiene que el primero que llegue al

teatro tiene n posibilidades de elección, el segundo tendrá $n-1$ y así sucesivamente, hasta que el último que entre no tenga ninguna posibilidad de escoger. Si a lo anterior se agrega que la entrada al teatro estará determinada por el poder adquisitivo de los expectadores, entonces se tiene que el que tenga el mayor poder adquisitivo tendrá mayores posibilidades de elección; mientras este poder disminuye, menores serán las posibilidades de elección. Partiendo de estas ideas se ha estructurado la hipótesis central de la presente tesis: la ocupación del espacio dentro de la ciudad está determinada por el ingreso de sus habitantes, originándose una segregación social en el uso del suelo residencial.

Este proceso se da a través de dos caminos: uno que es por voluntad propia y el otro obligadamente. El primero lo siguen aquellos individuos que tienen posibilidades de adquirir un inmueble a través del mercado formal de vivienda; en cambio, el otro lo trascurren aquéllos que no tienen ingresos suficientes viéndose imposibilitados a entrar al mercado formal, teniendo como único camino el fraccionamiento ilegal o la invasión de tierras privadas o públicas. De esta manera surgen áreas que se segregan unas de otras.

Las áreas así segregadas no sólo se van a distinguir por el ingreso de los habitantes que las constituyen, sino que cada una de ellas reflejará la condición de clase de sus pobladores, es decir que presentarían una diferenciación en: la ocupación espacial, valor de uso de la vivienda y en la participación en la vida de la colonia, a fin de mejorarla.

Es probable que para algunos la hipótesis central resulte obvia y para otros hasta la dan por un hecho, sin existir una comprobación empírica de antemano; lo cual resulta ser una grave falla pues como se ha visto anteriormente el estudio de la segregación social en el uso del suelo residencial se ha limitado a un nivel teórico y hasta la fecha no ha sido sometida a una prueba que le dé validez empírica, por tanto el objetivo principal de la presente tesis es evidenciar empíricamente dicha hipótesis.

Conviene aclarar que es necesaria la caracterización de los términos considerados en la hipótesis y que deberán adquirir el nivel de categoría analítica a fin de que sean completamente operativas al nivel que se pretenden utilizar, con la anotación de que su validez estará en función de su confrontación con la realidad. Así se tiene:

- Ocupación del espacio, consiste en la apropiación de un terreno o vivienda, por parte de un individuo, con el fin de satisfacer una necesidad básica de todo individuo; es decir, el contar con un lugar que lo proteja de las inclemencias del medio. Dicha apropiación puede ser lícita si se hace a través del mercado formal o bien puede ser ilícita si se sigue el camino de la invasión de terrenos la compra de terrenos en fraccionamientos clan destinos, dando lugar a la segregación social en el uso del suelo que es el proceso en el cual la población, perteneciente a las clases explotadas de la sociedad, se ve obligada a ubicarse en las áreas de la ciudad menos adecuadas en cuanto a su hábitat, básica-

mente por condicionantes económicas, permitiendo a la clase dominante disponer para sí de las áreas más favorecidas tanto en términos ecológicos como por las obras de infraestructura con que cuentan.

- Mercado formal. se refiere al mercado legal del suelo-vivienda, en el cual la compra-venta de inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad privada se hace siguiendo caminos legales. Es importante señalar que en este mercado del suelo participa el sector inmobiliario, los propietarios del suelo y el propio Estado.
- Por último se considera la condición de clase de los individuos, la cual quedará reflejada en el espacio, por el valor de uso de sus viviendas, por los caminos y la manera en que ocupen su espacio, y por el grado de desmovilización política que presenten.

Entendiéndose por valor de uso a la "utilidad de una cosa, capacidad que posee de satisfacer una necesidad, cualquiera que sea, del hombre, de la sociedad. El valor de uso está condicionado por las propiedades físicas, químicas y otras propiedades naturales de la cosa, y también por las que ésta haya adquirido a consecuencia de la actividad humana dirigida a un fin". (Diccionario Marxista de Economía Política, 1984: 258-259). En el estudio es interpretado por las propiedades físicas de la vivienda, en donde se incluye: tamaño, servicios con que cuenta, además se refiere al uso intensivo o extensivo que se le da al predio, es decir a la disposición de la vivienda dentro del mismo y si cuenta con patio y jardín.

La ocupación del espacio es tratada en términos de cómo los habitantes adquieren su vivienda, es decir los caminos que siguieron para obtenerla.

Por último se considera la participación de los habitantes para mejorar su colonia, esta depende del grado de cohesión (determinada por el grado de conciencia social) que ellos presenten, lo que se podría traducir en una organización que permita influir en las decisiones de las autoridades públicas.

Con el objeto de dar validez empírica a las hipótesis planteadas, se considera a continuación los indicadores que a juicio de la que suscribe son los más indicados para el análisis. Asimismo se presentan las técnicas utilizadas a través de las cuales fueron sometidos los datos para llegar a la comprobación empírica.

4. INDICADORES Y TECNICAS UTILIZADAS

Para medir la ocupación del espacio y por tanto la segregación social en el uso del suelo residencial, fueron considerados por un lado la distribución del ingreso de la población económicamente activa correspondiente a los Censos de Población de 1970 y 1980. Por el otro, los precios que se ofrecen en la venta y alquiler de inmuebles para esos mismos años. A estos dos últimos datos, por separado, se les correlacionó con el ingreso de la PEA correspondiente a 1970 y 1980; para ello se aplicó el coeficiente de correlación de Pearson, para lo cual se utilizó el paquete estadístico MICROSTAT para microcomputadora.

Por otra parte se llevó a cabo un análisis del mercado formal del suelo, para ello se utilizaron los anuncios aparecidos en los periódicos, que ofrecen inmuebles en venta o alquiler, para los años de 1960, 1970, 1980 y 1985. Estos datos fueron sometidos a un análisis de estadística descriptiva que nos permitió conocer el comportamiento del mercado formal del suelo y/o vivienda, análisis que de alguna manera viene a complementar estudios como el de COPEVI (1976) y el de Schteingart (1982).

Para demostrar que la posición de clase se refleja en el espacio vivido, se decidió en primer término, tratar solamente aquella población que obtuvo su terreno o vivienda a través del mercado formal del suelo, toda vez que se considera que existe una amplia evidencia empírica que ha demostrado como se organizan social, económica y políticamente el sector que queda fuera de este mercado; entre los estudios que han tratado este tema son de mencionarse: Lewis (1959), Cornelius (1975), Ward, P. (1976), Montaña (1976), COPEVI (1977), Ferras, R(1978), Lomnitz (1978), Castro A. (1980) y Aguilar (1986). Para lograr lo antes expuesto se elaboró una encuesta dirigida a tres colonias de la ciudad, para ello se elaboró un cuestionario.

La estructura del cuestionario estuvo encaminado para que a través de él se lograra conocer: la ocupación que de su espacio hacen las distintas clases sociales consideradas; el valor de uso derivado de esa ocupación y de la misma posición social de cada clase, y por último identificar por un lado los caminos de adquisición de vivienda y por otro el grado de participación de los ocupantes de las tres colonias estudiadas.

Así se elaboró una cédula, con un total de 51 preguntas, agrupadas en cuatro secciones, a saber: la de los ocupantes, la del tipo de vivienda, la de la propiedad, y la de la organización social.

Para el diseño del cuestionario se consideró el sistema de codificación a fin de que fuera procesado en una micro-computadora.

Se determinó el tamaño de la encuesta de 5% del total de viviendas en cada colonia, es decir 280 cuestionarios, de acuerdo al nivel de precisión deseado por una parte, y por la otra tomando en cuenta el error de muestreo aceptable.

En la aplicación de la encuesta se tuvieron una serie de problemas, el más grave se presentó en las Lomas de Chapultepec, en donde prevaleció la falta de cooperación de sus pobladores, ante esta dificultad se acudió al Colegio Ignacio L. Vallarta, ubicado en la zona y con un alto porcentaje de alumnos procedentes de la colonia, a fin de poder aplicar el cuestionario.

Otros problemas que se presentaron aunque de menor magnitud fueron: desconfianza, alteración y omisión de datos.

Una vez aplicado el cuestionario se procedió a su procesamiento, para lo cual fue elaborado un programa por el Sr. Jorge Ham del cual se obtuvieron: promedios, porcentajes y se cruzaron preguntas. La encuesta constituyó un auxiliar importante en la elaboración del último capítulo.

5. SELECCION DEL AREA DE ESTUDIO

La segregación social en el uso del suelo residencial se presenta de manera generalizada en aquellas ciudades que están inmersas en el modo de producción capitalista, a este hecho no escapan las ciudades latinoamericanas, sin embargo son pocos los estudios que se refieren a este tema en particular: Rodríguez, A. (1973), y Castro, A. (1980), pues más bien los estudiosos se han preocupado por el problema de la vivienda y de los pobres de la ciudad, identificándose un vacío en el conocimiento, que tal vez para algunos con un significado social menor, pero que a la vez es fundamental si pretendemos conocer el proceso de urbanización en América Latina con todas sus implicaciones.

Ahora bien la selección de la ciudad de México, estuvo basada en las siguientes consideraciones:

1. La ciudad de México, es la ciudad del país que cuenta con una mayor información, lo cual facilita la interpretación que se haga de ella. Por otra parte gracias a su extensión presenta un paisaje diversificado, en donde se aprecia una clara segregación social del uso del suelo residencial y por tanto existe mayores oportunidades para seleccionar casos de estudio. Además de ser la ciudad más importante del país.
2. Entre los pocos estudios existentes hay uno sobre la segregación del uso del suelo residencial de la ciudad de Lima (Rodríguez A., 1973), el cual brinda una experiencia anterior y motiva a la comparación a fin de identificar procesos comunes o diferentes.

3. Por último y como ya se dijo anteriormente existe una gran familiaridad con esta ciudad.

Cabe anotar que como unidad de estudio se consideró al Area Metropolitana de la Ciudad de México definida por Negrete y Salazar (1986:124), la cual está constituida por la totalidad del Distrito Federal (16 delegaciones) y por 21 municipios del Estado de México colindantes al Distrito Federal (Ver figura 1).

6. TRABAJO DE CAMPO

Aunque la ciudad de México no es desconocida para la autora, pues toda la vida ha vivido en ella, fue necesario conocerla, observarla y analizarla desde una perspectiva diferente a la de una simple ciudadana; se dedicó un cierto tiempo para conocerla mejor, así como para establecer contactos tanto con el sector público como privado para obtener información.

Asimismo la investigación bibliográfica duró aproximadamente seis meses la aplicación de un cuestionario en tres colonias de la ciudad; y otros tantos la recopilación de los datos de oferta de inmuebles.

7. FUENTES DE INFORMACION

Son diversos los datos requeridos para comprobar la hipótesis planteada, así como de diferente índole: económicos, sociales, históricos y políticos.

AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO



DELEGACIONES DEL DISTRITO FEDERAL

- 1 Cuauhtémoc
- 2 Cuauhtémoc
- 3 Cuauhtémoc de Zaragoza
- 4 Cuauhtémoc A. Guerrero
- 5 Iztacalco
- 6 Iztapalapa
- 7 Magdalena Contreras, La
- 8 Miguel Alemán
- 9 Álvaro Obregón
- 10 Tlalpam
- 11 Tlalpam
- 12 Benito Juárez
- 13 Benito Juárez
- 14 Cuauhtémoc
- 15 Miguel Alemán
- 16 Venustiano Carranza

MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MEXICO

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 17 Atlixpam de Zaragoza | 28 Atlixpam |
| 18 Cuauhtémoc | 29 Cuauhtémoc |
| 19 Cuauhtémoc | 30 Cuauhtémoc |
| 20 Cuauhtémoc de Zaragoza | 31 Cuauhtémoc |
| 21 Cuauhtémoc | 32 Cuauhtémoc |
| 22 Cuauhtémoc | |
| 23 Cuauhtémoc | |
| 24 Cuauhtémoc | |
| 25 Cuauhtémoc | |
| 26 Cuauhtémoc | |
| 27 Cuauhtémoc | |
| 28 Cuauhtémoc | |
| 29 Cuauhtémoc | |
| 30 Cuauhtémoc | |
| 31 Cuauhtémoc | |
| 32 Cuauhtémoc | |

Escala: 1:500,000

Fuente: Sistema Geográfico del Estado de México, con los Municipios, Secretaría de Planeación y Programación, México, 1984.

Figura 1. Área de Estudio. Área Metropolitana de la Ciudad de México 1980.

Los datos económicos fueron referidos al valor del suelo, ingresos de la población, salarios mínimos y costos de materiales de construcción. La información social está relacionada a la manera en que cada clase social considerada utiliza el espacio que ocupa su vivienda, haciéndose énfasis en el valor de uso de la misma.

Por su parte el dato histórico fue también fundamental, pues se partió de la idea que para conocer la actual segregación social en el uso del suelo es necesario tener en cuenta los antecedentes de la misma, toda vez que el no incluirlo traería una interpretación falsa del problema. Por último la información política está constituida principalmente por la participación de la población en la vida de la colonia en donde vive, es decir que se ha observado que las características con que cuentan los asentamientos motivan a sus habitantes a organizarse y en ocasiones hasta pueden influir en las decisiones de las autoridades públicas (Nelson, 1979 en Aguilar, 1986: p. 305).

Es importante anotar que para obtener el dato de valor aproximado del suelo se acudió a los anuncios de operaciones de venta o renta de inmuebles que aparecen en los diarios, toda vez que a través de ellos se identifica el mercado formal del suelo urbano teniendo así un registro de la oferta en cuanto a ubicación, tipo, tamaño y precio. Se escogió al diario El Universal para este fin pues él se ha caracterizado por anunciar un mayor número de transacciones.

Se determinó obtener la oferta de las operaciones correspondientes a los años de 1960, 1970, 1980 y 1985, a través de una

muestra cuyo universo es de 2491 observaciones (Cuadro No. 1). Para la cuantificación de las mismas se utilizó el paquete Dbase para micro-computadora PC.

El resto de la información se obtuvo de los censos de población, de la Comisión de Salarios Mínimos y de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

Hay que anotar que fueron pocas las limitantes para la obtención de la información probablemente por tratarse de la ciudad de México, pues cuenta con gran número de bibliotecas, así como oficinas públicas y empresas privadas y en todas aquéllas a las que se acudió siempre se obtuvo la información requerida.

Cuadro no. 1
NÚMERO DE OBSERVACIONES RECOLECTADAS POR AÑO Y POR TIPO 1960-1985

Años	venta de terrenos	venta de casas	venta de departamentos	Alquiler de casas	Alquiler de departamentos	Alquiler cuerto solo	Total de observaciones
1960	271	121	0	146	183	24	811
1970	105	158	5	72	97	6	443
1980	116	186	67	74	142	42	627
1985	28	297	207	35	33	17	610
TOTALES	520	815	279	327	461	89	2 491

CAPITULO II

HACIA UN MARCO TEORICO

1. ANTECEDENTES TEORICOS

Al tratar de explicar la existencia de la segregación residencial, se han revisado distintas teorías que de alguna manera tratan el uso del suelo residencial.

Por un lado, una teoría bastante consistente ha considerado el uso del suelo residencial a partir de la economía neoclásica. Dentro de esta teoría destacan los modelos de localización residencial que, aunque útiles para fines de planeación, no lo son para conocer la segregación residencial. Por otro lado, se conocen algunos intentos conceptuales que empiezan a considerar el elemento social para determinar usos del suelo residencial, pero sólo con fines de planeación. Por último, se desarrollan algunos esfuerzos que están en sus fases iniciales, para comprender la desigualdad social y cómo ésta se refleja en el espacio a partir de una perspectiva social.

A continuación se hace una breve referencia de cada una de estas aportaciones, tratando, en cada caso, de resaltar aquellos aportes que deben tomarse en cuenta para entender la segregación residencial. Con esto se quiere decir que todo conocimiento, de una o de otra manera, ofrece pautas o principios útiles al planteamiento del problema. Por lo anterior, se ha considerado pertinente dividir los antecedentes teóricos

en cuatro partes:

- 1.1 El uso del suelo residencial a partir de la economía neoclásica
- 1.2 Enfoque social en los estudios de uso del suelo residencial para fines de planeación.
- 1.3 Consideraciones acerca de los estudios de uso del suelo residencial llevadas a cabo dentro de la corriente denominada geografía crítica. Particularizando en la geografía del bienestar y en la geografía marxista.
- 1.4 Estudios sobre uso del suelo urbano realizados en América Latina, particularizando en México.
- 1.1 El uso del suelo residencial a partir de la economía neoclásica

En la teoría de uso del suelo desarrollada dentro de la concepción de la economía neoclásica, el valor del suelo y el uso de él son consideradas variables con alta correlación. Los trabajos producto de este enfoque se basan en los principios establecidos por Von Thunen (1830) en el sentido de que el uso del suelo es el resultado de la renta económica de él. Así, la ubicación o localización de un lugar es el factor principal que determina el valor del suelo en una ciudad, siendo la localización resultado de una conveniencia y esta última producto de una cercanía o proximidad; con lo anterior se introduce otra variable: la accesibilidad que, a su vez, implica distancia.

Haig (1926, p. 421) retoma estas ideas considerando a la renta como el precio que se paga por la accesibilidad, o, bien, es el

ahorro en los gastos de transporte. Así entra en acción otra variable: la fricción del espacio, que es definida por Carter (1974, p. 208) como: "... el impedimento a la perfecta o inmediata accesibilidad", siendo función del transporte reducir esta fricción; sin embargo, el costo del transporte y el alquiler de locales fijan el costo por la fricción. Por tanto, la renta es resultado del ahorro en el costo de transporte y, como consecuencia, de sitio a sitio la renta y costo del transporte varían (Carter, op. cit., p. 208).

De acuerdo con Haig (1926), el sitio teóricamente perfecto para determinada actividad es el que proporciona el grado deseado de accesibilidad, el más bajo precio de fricción; es decir, el centro de la ciudad, o lo que se ha llamado Central Business District.

Considerando las variables anteriores, Alonso (1971, p. 154) construye un modelo basado principalmente en el supuesto de que la renta disminuye desde el centro de la ciudad hacia la periferia; además, en esta misma dirección se presenta un aumento en el costo del transporte. Emerge un gradiente de rentas del suelo, así como diferentes usos del suelo se presentan en cada gradiente. La ubicación de cada uno de los usos del suelo en el conjunto dependerá de la posibilidad que tengan para costear las diferentes rentas. Por tanto, los usos del suelo cerca del centro requieren gran centralidad con respecto al mercado urbano, contando con mayor accesibilidad que los ubicados en la periferia, pero, a diferencia de estos últimos, pagando rentas elevadas.

1.2 El enfoque social en los estudios de uso del suelo residencial para fines de planeación.

Otra forma de abordar el problema del uso del suelo urbano es el que introduce como marco conceptual los sistemas de actividad urbana, toda vez que el futuro desarrollo del suelo "... debe ajustarse lo más posible a los sistemas de actividad de la gente..." (Chapin, 1977, p. 203). Entendiéndose como sistemas de actividad al "... tipo de comportamiento de los individuos, familias, instituciones y empresas que ocurren en formas espaciales, que tienen un significado para el planeamiento del suelo" (op. cit., p. 205).

Al introducir Chapin los sistemas de actividad como parte importante en la determinación de los usos del suelo, apunta que, el uso del espacio es resultado "... de una clase especial de comportamiento que se identificaba como comportamiento de situación..." (op. cit., p. 206); dicho comportamiento es producto de las actividades diarias que Chapin considera como básicas. Para aclarar lo anterior, Chapin (op. cit., p. 207) establece una tipología de sistemas de actividad (Ver Cuadro 2).

Reiterando que el uso del suelo es producto de un comportamiento, cabe señalar que Chapin (op. cit., p. 35) diseña un esquema en el que describe algunos elementos que constituyen este comportamiento. En él se plantea la secuencia de acción y la influencia de los valores de orden económico y social que se manifiestan en la necesidad de hacer cambios en el uso del suelo.

Agentes de Actividad	Tipos de Actividad	Sistemas de Actividad
Empresas	Actividades productivas	Actividades productoras de bienes (extracción, proceso, comunicaciones, distribución). Actividades de servicios (a empresas, instituciones, vivienda e individuos).
Instituciones	Actividades para el bienestar común	Actividades de desarrollo humano (educativas, religiosas, recreativas). Actividades básicas de servicio a la comunidad (policía, bomberos, agua, etc.) Actividades de beneficencia para ciertos grupos (trabajo social)
Familias e individuos	Actividades residenciales	Actividades productoras de ingresos Actividades familiares y cuidado de los niños Actividades de desarrollo educacional e intelectual Actividades de desarrollo espiritual Actividades sociales Actividades de clubs Servicio a la comunidad Actividades políticas Actividades relacionadas con la alimentación, compras, sanidad, etc.

Cuadro 2. Sistemas de actividad de Chapin (1977 p. 35)

1.3 Consideraciones acerca de los estudios de uso del suelo residencial llevados a cabo dentro de una geografía crítica. Particularizando en la Geografía del bienestar y en la Geografía marxista.

En los últimos años, el geógrafo ha asumido una actitud muy distinta a la que tradicionalmente había demostrado, ya que actualmente está inmerso en una geografía comprometida con la sociedad, y al estudiar los problemas urbanos es cuando, tal vez, se ha visto más esta posición, lo cual puede deberse a que en la ciudad se hacen más patentes

las desigualdades sociales.

Específicamente, en el análisis de distribución en el espacio (aquí se incluye usos del suelo), dentro de la concepción de bienestar social, interesa contestar quién consigue qué, dónde y cómo. Al dar respuesta a estas preguntas, en cada caso se involucran variables que considerar. Al cuestionar quién, se comprende a la sociedad. Cuando la pregunta incluye el qué, se está considerando la necesidad de satisfacer algo. En cuanto a contestar dónde, se incluye un aspecto geográfico básico: el territorial. Por último, en el caso de cómo, se plantean los procesos que se llevan a cabo para conseguir qué (Smith, 1980, p. 30).

En relación con las respuestas a estos cuestionamientos, se considera que la diferenciación de áreas dentro de la ciudad capitalista es producto del mercado el cual en gran parte es manejado por el sector privado, pues éste tiende "... a remunerar la actividad de la gente de acuerdo con los recursos de que dispone y con su eficacia productiva" (op. cit., p. 189), lo que dará lugar a desigualdades espaciales tanto en la renta per cápita cuanto en servicios. Esta diferenciación de áreas de acuerdo con la renta per cápita muestra el tipo de habitantes que se ubican en cada zona, así como el papel que juegan dentro del sistema económico (op. cit., p. 187).

Por otra parte, en esta diferenciación espacial son de gran relevancia los costos externos resultado de la actividad económica que se lleva a cabo en la ciudad. Por ejemplo, la industria de transformación que en un centro urbano va a generar contaminación del aire; se-

gún Thomson (1965, p. 80) hace que disminuyan los costos reales de producción de dicha industria, además de que ella sea la principal generadora de esos costos externos; por otra parte, dará lugar a una redistribución que beneficiará a unos y perjudicará a otros. Generalmente las áreas de rentas bajas son las más perjudicadas con esta contaminación.

También se plantea la redistribución espacial que lleva a cabo el sector público que, según Smith (1980, p. 128), es menos tangible que la producida por el sector privado. Dicha redistribución tiene efecto al haber una asignación de servicios y recursos que se da de manera desigual, originando "... distribuciones diferentes de la renta real o del bienestar social" (op. cit., p. 189). De lo anterior se deriva la distribución espacial de los beneficios (valor añadido) y de los costos (valor sustraído), pues dicha distribución depende en gran medida de la localización de los servicios.

Asimismo, la distribución espacial implica una movilidad geográfica que puede ser cotidiana (viajes-lugar de residencia-lugar de trabajo), o bien la que implica un periodo más largo, en la que queda comprendida la capacidad de los habitantes para elegir el lugar de residencia. Así, Smith (op. cit., p. 196) dice que la libertad que tienen las personas para escoger residencia depende grandemente de las posibilidades vitales de cada persona. El mismo autor considera que, "Por este motivo los mecanismos públicos y privados de asignación de vivienda y de localización residencial constituyen medios importantes para decidir quiénes consiguen qué y dónde" (op. cit., p. 196).

Por otra parte, los geógrafos marxistas interpretan la utilización del suelo a partir del concepto de la renta del suelo. Harvey (1977, p. 199) dice: "Una vez que ha surgido, la renta sirve para asignar al suelo diferentes usos. Cuando el suelo determina el valor se puede hablar de una lógica social de la renta como instrumento distributivo que conduce a modelos eficientes de producción capitalista...". Pero cuando sucede lo contrario, es decir cuando el valor del suelo determina el uso, entonces se propicia una fuerte especulación del mismo (op. cit., p. 200), siendo este último caso el que prevalece en las ciudades capitalistas, lo que se propicia por el poder monopolista de la propiedad privada.

Pero cabría aclarar que, interpretar el uso del suelo a partir de la renta no es exclusivo del marxismo, como se vió en el plan teamiento de los neoclásicos. Así, en este último se encuentra implícitamente y como dice Harvey (op. cit., p. 186), se hallan "... ocultas algunas de las más importantes técnicas y éticas relacionadas con la renta tal como funciona en el mercado del suelo". En cambio, el enfoque marxista proporciona argumentos muy importantes para comprender el concepto de renta; Marx considera la renta "... como algo que puede surgir de diversos modos y a partir de todo tipo de condiciones iniciales. Sin embargo, el rasgo común en todos los casos es la institución de la propiedad privada de la tierra" (op. cit., p. 187).

Otro de los aspectos importantes que considera el punto de vista marxista, en el análisis del uso del suelo, es el estudio de los procesos que llevan a cabo las diferentes clases sociales para ocupar un

lugar en el espacio; en ese aspecto tiene gran relevancia el papel que desempeñan los diferentes agentes que influyen en el mercado de la vivienda (agentes inmobiliarios, propietarios, instituciones financieras, industria de la construcción e instituciones públicas). Haciendo énfasis en la conceptualización de cada una de estas características se llega al valor de uso, viéndose que varía de un caso a otro; así, una vivienda va a tener un significado muy distinto para el inquilino que para una inmobiliaria, lo que dependerá de las relaciones sociales que los individuos o instituciones precisen de dicha vivienda (Harvey, op. cit., p. 173).

1.4 Estudios sobre uso del suelo urbano en América Latina

El proceso de urbanización registrado en los países de América Latina, ha interesado a varios especialistas, entre ellos, los geógrafos son de mencionarse. Estos últimos han dedicado su esfuerzo al estudio de varios aspectos: el propio proceso de urbanización, la vivienda, el crecimiento demográfico, el crecimiento físico-espacial, y la estructura interna de las ciudades, éste último con énfasis en el uso del suelo residencial.

En cuanto al tratamiento de éste último, varios han sido los enfoques empleados. En un primer momento se dió importancia a la morfología de las ciudades, expresada a través del mapa. Posteriormente han sido los enfoques principales, ambos inspirados en modelos contruidos para representar la realidad norteamericana.

Así, los primeros identifican las variables socioeconómicas de los patrones espaciales; definiendo a la segregación residencial como producto de tres determinantes: el estatus socioeconómico, el estatus familiar y el estatus étnico (Friedmann and Wulff, 1979 p.40).

Sin embargo de los trabajos llevados a cabo para comprobar este modelo en América Latina (Johnston, 1971 y; Berry, 1971) se llegó a la conclusión de que para esta región del mundo, en comparación con las ciudades norteamericanas, el estatus familiar y el estatus socioeconómico resultan ser variables independientes bastante débiles. Siendo la variable del estatus socioeconómico, la más significativa para explicar la segregación residencial.

El otro tipo de investigaciones han incorporado modelos norteamericanos, tales como la teoría de zonas concéntricas de Burgess, en el patrón sectorial de Hoyt y en el modelo de núcleos múltiples; para explicar la realidad latinoamericana. Así, por ejemplo es de mencionarse el estudio de Amato (1970) que considera el movimiento sectorial, hacia la periferia de la ciudad que efectúa la elite, en cuatro ciudades de América Latina.

A la vez Schnore (1965) ha encontrado la clásica distribución de las zonas concéntricas en algunas ciudades latinoamericanas.

Sin embargo, las evidencias empíricas, antes mencionadas, son excepcionales, dependiendo grandemente del tiempo y espacio en que se dieron los estudios, de esta manera, se ha encontrado que las varia-

ciones existentes con respecto a los modelos norteamericanos, en el tercer mundo se deben principalmente a los diferentes niveles de industrialización (Gist, 1957).

En conclusión se puede decir que, los estudios de uso del suelo residencial llevados a cabo en ciudades latinoamericanas se han limitado a la utilización de modelos de uso del suelo construidos para explicar otra realidad, que aunque en algunos casos puedan llegarse a comprobar, es de cuestionar, si los procesos presentes en las dos realidades son iguales; un ejemplo de ello sería el establecimiento del proletariado en la periferia de las ciudades. Por tanto es de resaltar la poca preocupación de los geógrafos latinoamericanos, de involucrar nuevos enfoques para explicar nuestra realidad. Aunque es bien cierto que geógrafos de otras nacionalidades se han dedicado a estudiar el problema de la vivienda para la población de escasos recursos (Ward, 1976; Gilbert, 1981), trabajos que de alguna manera dan elementos para entender la segregación residencial.

2. FORMULACION DEL MARCO TEORICO

Como se ha mencionado anteriormente, existen teorías que, desde diferentes puntos de vista, explican el uso del suelo residencial; sin embargo, la mayoría no consideran las causas que motivan la segregación social del uso del suelo residencial o división jerarquizada del espacio, como también se le ha denominado. Es decir, que si bien consideran dicha segregación, lo hacen sólo de manera implícita y, de acuerdo con Harvey (1977, p. 136), es importante interpretar los problemas urba-

nos buscando nuevos caminos; es por ello que se ha considerado necesario plantear una conceptualización teórica distinta hasta las ahora utilizadas, a fin de comprender la problemática.

Se parte, en primer lugar, de la consideración hecha por Santos (1979: 5-8) en cuanto al error que cometen algunos investigadores al tratar la problemática tercermundista, y que se refiere a la interpretación hecha a la luz de las teorías que explican la realidad de los países desarrollados, sin tomar en cuenta que los subdesarrollados presentan una realidad distinta, producto de un proceso histórico también diferente, punto en el que se hará hincapié posteriormente.

En el caso concreto del uso del suelo residencial se podría preguntar por ejemplo: ¿cómo se puede interpretar este uso del suelo en cualquiera de nuestras ciudades, a la luz de la teoría microeconómica del uso del suelo, desde el punto de vista neoclásico, sin tener serias deficiencias en cuanto a comprender nuestra problemática?.

Antes de contestar la pregunta planteada es necesario aclarar que, si bien esta teoría tiene principios aplicables a las ciudades de países subdesarrollados no explica cabalmente los procesos que dan lugar a la segregación residencial. Para demostrar lo asentado baste dar un ejemplo: el modelo de Alonso (1971), que se encuentra formulado dentro de un espacio relativo; es decir, que el valor del suelo y, por ende, su uso, teóricamente se explica, por un lado, por la relación existente entre el transporte y la distancia, y, por el otro, debido al razonamiento que hace el habitante para elegir un sitio para vivir, tomando

en consideración su capacidad de ingreso y sus preferencias de alojamiento. De esta manera, el modelo deja asentado que siempre hay elección, lo cual resulta bastante ingenuo, ya que no se consideran las características monopólicas del espacio absoluto y en el sistema capitalista esta característica se encuentra institucionalizada por la propiedad privada; es decir, los propietarios del suelo tienen la posibilidad de monopolizar parte del espacio (Marx, 1974, libro III p. 575).

Ahora bien, cómo se puede entender la segregación social en el uso del suelo residencial de cualquiera de nuestras ciudades, si no conocemos las repercusiones de la institucionalización de la propiedad privada en el espacio absoluto? ¿se ha desarrollado un monopolio de dicho espacio? ¿este siempre ha sido igual? o, si antes no existía ¿cuál fue la causa de su formación y qué repercusiones originó en la disposición del uso del suelo actual?

Tal vez existan problemas que puedan explicarse con la sola consideración del momento; es decir, en un tiempo determinado; sin embargo, hay otros que requieren, para su cabal comprensión, de la consideración temporal, pero a través de un proceso histórico.

El problema de la segregación social en el uso del suelo residencial es de estos últimos. Así, por ejemplo, cómo podemos entender la segregación residencial que presenta la ciudad de México, sin considerar las implicaciones en el espacio de la ciudad, del artículo 27 de la Constitución Mexicana, y dialécticamente, podría pensarse cómo entender estas implicaciones si no analizamos el proceso que dió lugar a la es-

tructuración del mencionado artículo.

Por ejemplo ¿por qué existe en el artículo 27 una aparente dualidad del concepto sobre la propiedad privada?, por un lado se dice que "... la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada" (Constitución Mexicana). Es decir, con esto queda institucionalizada la propiedad privada; pero párrafos después se otorga a la nación "... el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...", con esto podría pensarse que se refuerza una posición política con una postura social, la cual era demandada por el momento histórico en que fue emitida la Constitución (1917).

Ahora bien, ¿cómo es posible que los legisladores del 17 dieran más fuerza a la propiedad privada y no asumieran una posición claramente socializadora, como aparentemente debería ser, dadas las demandas sociales de la Revolución de 1910?

Para entender por qué se actuó de esa manera es necesario analizar a los legisladores, pero no como simples personajes que hicieron una historia; sino examinando las causas por las que emitieron sus ideas de esa manera, y por qué esas ideas fueron aceptadas por las masas; es decir, desentrañando, y eso es lo importante, qué pasaba en ese momento y por qué se dieron ciertos hechos y no otros. Vale decir, para explicar determinada situación es indispensable saber dónde se manifiestan las ideas y por qué se manifiestan así.

De esta manera, una de las claves para explicar el problema de la segregación social en el uso del suelo residencial está en el proceso histórico: la consideración de las repercusiones que trajo el establecimiento de la propiedad privada en el espacio de la ciudad de México, toda vez que desde el momento en que se institucionaliza se tiene la posibilidad de monopolizar parte del espacio, dado que "... su propietario, conserva la posibilidad de ceder o no su uso, y esto a cambio de una determinada cantidad de dinero. Es un derecho que se ejerce en forma privada" (Roch y Guerra, 1979, p. 53).

Ahora bien, esta propiedad privada "... presupone un monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todos los demás. Partiendo de esto, se trata de explicar el valor económico; es decir, de valorizar este monopolio a base de la producción capitalista. Por sí solo, el poder jurídico que permite a estas personas usar y abusar de ciertas porciones del planeta no resuelve nada. El empleo de este poder depende totalmente de condiciones económicas independientes de su voluntad. El mismo concepto jurídico no significa otra cosa que la facultad del terrateniente de proceder con la tierra como cualquier poseedor de mercancías puede proceder con ellas; y este concepto -el concepto jurídico de la libre propiedad privada sobre el suelo- sólo aparece en el mundo antiguo en el momento en que se desintegra el orden orgánico de la sociedad y en el mundo moderno al desarrollarse la producción capitalista" (Marx, 1975, tomo III, pp.576-577).

Otro de los puntos que se debe considerar en este planteamiento teórico, es que el producto resultante de la propiedad privada, es la renta del suelo o valor del suelo, si se quiere.

La renta del suelo ha sido definida por varios autores. Carey (en Marx, 1974, p. 336) dice que "... la renta del suelo no es sino el interés que se paga por el capital anteriormente incorporado a la tierra". Para Buchanan y Hopkins (op. cit., p. 336) es "un recargo sobre el valor". Asimismo, para Opdyke (op. cit., p. 336) "es el reflejo legalizado del valor del capital". Para autores más recientes, Hurd (1924), Haig (1926), Wingo (1972), la renta del suelo es definida como el precio que hay que pagar para tener un lugar con una superior o mejor localización.

Como puede verse, todas estas definiciones aceptan la renta del suelo como algo que surge naturalmente y que, por lo tanto, se tiene la obligación de pagar. Sin embargo, en ningún momento analizan críticamente por qué surge dicha renta y cómo influye en la distribución de los usos del suelo.

Antes de explicar cómo surge la renta del suelo es necesario definir el concepto de mercancía, dado que "la riqueza de las sociedades en las que domina el modo de producción capitalista se presenta como un enorme cúmulo de mercancías y la mercancía individual como la forma elemental de esa riqueza" (Marx, 1975, tomo I, p. 43). Quedando definida como resultado del trabajo destinado a satisfacer alguna necesidad del hombre y que se elabora para la venta, no para el propio consumo (Diccionario Marxista, 1980: 156). Cualquier mercancía posee dos propiedades,

primero tiene que satisfacer una necesidad humana constituyéndose como valor de uso. Pero como cualquier mercancía "... es un producto destinado al cambio, su valor de uso es portador de valor (de cambio), es decir, del trabajo social invertido en su producción y materializado en la mercancía" (op. cit.: 156), así que una mercancía "... tiene un valor por ser cristalización de un trabajo social. La magnitud de su valor o su valor relativo depende de la mayor o menor cantidad de sustancia social que encierra, es decir, de la cantidad relativa de trabajo necesaria para su producción. Por tanto, los valores relativos de las mercancías se determinan por las correspondientes cantidades o sumas de trabajo invertidas, realizadas y plasmadas en ellas". (op. cit., p. 31). Por otra parte Marx define que el precio de una mercancía, no es otra cosa que la manifestación en dinero del valor (op. cit., p. 53).

Lo anterior es de suma importancia para entender la renta del suelo, puesto que el suelo en el sistema capitalista se convierte en mercancía, cuyo precio es el precio de una mercancía sin valor (Topalov, 1979, p. 164), toda vez que en él no se puede determinar el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción, pues no es producto del trabajo del hombre, sin embargo como ya se mencionó, el suelo en el sistema capitalista entra en el mercado, es decir se vende y se compra, pero además es una mercancía especial muy distinta a cualquier otra, sobre todo por su inamovilidad, toda vez que ocupa una localización fija (espacio absoluto), punto de gran interés dado que el propietario del suelo tiene derecho a dar a éste el uso que más le convenga. Ahora bien, esto representa un obstáculo para el desarrollo de la actividad inmobilia

ria porque, a diferencia de otros sectores productivos, esta actividad tiene que pagar al propietario del suelo parte de su capital, el cual, como dicen Roch y guerra (1979, p. 53) queda sepultado en el suelo "... No es que el dinero desaparezca, es simplemente que va a parar a manos de un productor, por un bien no producido, no pudiendo, por tanto, ser invertido en un proceso de producción que no existe". Y tal como lo dice Harvey (1977, p. 192) la renta del suelo "... es un simple pago a los poseedores de la propiedad privada".

Ahora bien, la teoría marxista de la renta del suelo considera que ésta es el pago en dinero que el capitalista otorga al terrateniente, a cambio de que éste le ceda el derecho de propiedad (op. cit., p. 577); se puede decir que en las áreas urbanas esta situación existe en el alquiler de inmuebles; pero además, está la compra-venta de terrenos y vivienda; pues bien, el comprador tiene que pagar al propietario determinada cantidad que corresponde a la renta del suelo capitalizada.

Por ejemplo, si determinado terreno vale 2 000 000 de pesos, se supone que si dispone de un capital correspondiente a la misma cantidad, y si tomamos en cuenta la consideración de Marx (1975, p.580) de que "... todo ingreso determinado en dinero puede ser capitalizado, considerado como el interés un capital imaginario", y si el tipo de interés medio en el momento es del 60%, se tendrá una renta de 1 200 000 pesos, por lo que el valor de este terreno sería de 3 200 000 pesos, es decir, que en el caso de que un individuo quisiera comprarlo, tendría que pagar esta última cantidad. Ahora bien, el precio podría aumentar o disminuir de acuerdo con el alza o descenso del tipo de interés

(op. cit., p. 581); por tanto, lo que determina el precio de un terreno es su renta.

Por otra parte, el nuevo propietario, a su vez, cubrirá, a partir de la renta del suelo, el desembolso de capital que tuvo que hacer. Un aspecto muy importante con respecto a lo anterior, que hay que resaltar, es que el tipo de interés a partir del cual se compra la renta del suelo "... es, por lo general, más bajo que en otras inversiones de capital a largo plazo..."; así, en el ejemplo antes citado el comprador del terreno sólo obtendrá el 60% del precio de compra, mientras si invierte su capital en otra operación, obtendría 70% (inversiones en valores bancarios, por ejemplo); es decir que "... pagará por la renta del suelo que va a percibir más capital del que pagaría por la misma renta anual en dinero en cualquiera otra inversión" (op. cit., p. 582). Este hecho repercute en la actividad inmobiliaria, toda vez que el alto nivel de compra de terrenos repercute en el precio de las viviendas.

Por otra parte, debido a ciertas ventajas de localización, accesibilidad y ameneidad, algunos terrenos producen mayor renta dado que el capital invertido en ellas es mayor, dando como resultado una jerarquía de rentas en la ciudad que, en términos generales, corresponde a la jerarquía de usos del suelo.

Estos dos puntos, la renta del suelo y la jerarquía de ella permiten entender por qué una misma casa (imáginese que puede cambiar de sitio) tenga distintos precios, según el lugar en que la coloquemos, a pesar de que el costo de construcción por metro cuadrado no varíe mucho entre una vivienda de interés social y una de lujo (Roch y Guerra,

1979, p. 49); es decir, la renta del suelo puede aumentar la diferencia del precio de metro cuadrado construido, por tanto "... no puede separarse el suelo de lo que se construye en él ni viceversa" (op. cit., p. 49).

Antes de proseguir, es necesario señalar que la renta del suelo, de acuerdo con la teoría marxista, tiene tres formas de manifestarse en el sistema capitalista: renta diferencial I, renta diferencial II, y renta absoluta, las cuales, a pesar de haber sido definidas por Marx, a partir de la agricultura, pueden adecuarse a las áreas urbanas, a fin de explicar la problemática planteada: la segregación social en el uso del suelo residencial.

La renta diferencial I se produce al existir una diferenciación en cuanto a la fertilidad, no todos los suelos tienen la misma capacidad agrológica. Asimismo hay que añadir el emplazamiento de los terrenos, esto último queda claramente demostrado por Von Thunen. Así se tiene que la ganancia extraordinaria obtenida es consecuencia de los "terrenos mismos, particularmente de sus características que son precisamente la propiedad del terrateniente" (Alquier, en Castro 1980: 3). Es importante mencionar que esta renta diferencial se da a pesar de que no existiera la propiedad de la tierra, pues "... la propiedad de la tierra, permite solamente la transformación de una parte de la plusvalía en renta del suelo (Lipietz, A. 1979:4).

La renta diferencial fue identificada por Ricardo (en Marx, 1974: 428), al decir que "desde el momento en que fincas en las que se invierten capitales iguales arrojan rentas de diversa magnitud",

pero Marx llega más lejos e identifica la renta diferencial II para que se de este tipo de renta hay que agregar a la renta diferencial I, las inversiones adicionales de capital, obteniéndose un excedente de la ganancia sobre la ganancia media. Es decir, que la razón de ser de la renta diferencial II es el capital invertido sobre determinados terrenos y por tanto esto también la hace distinta de la renta diferencial I.

Como se dijo anteriormente, la teoría de la renta del suelo, de Marx fue conceptualizada a partir de la actividad agrícola sin embargo, dicha teoría proporciona bases de inigualable valor, que deben ser incorporadas al análisis del suelo urbano, tanto en términos de renta cuanto en la determinación de su precio.

Ejemplificando lo antes expuesto, se ve que la renta diferencial I está determinada por la presencia de suelos que cuentan con ventajas relativas con respecto a otros, de accesibilidad, de ubicación con respecto a otros usos, o de ameneidad, es decir, la renta diferencial I se presenta siempre en cualquier ciudad.

En cuanto a la renta diferencial II, se nota claramente en las ciudades al existir una inversión del capital en obras de infraestructura, que es fundamental "... para todos los agentes que intervienen en el mercado del suelo para la determinación de la renta, y por ende, del precio, lo que se reflejaría en una mayor cercanía en cuanto a los servicios de infraestructura...." (Castro 1980, p. 54).

Ahora bien las rentas diferencial I y II se encuentran íntimamente relacionadas y es importante tener presente dicha relación,

pues en nuestras ciudades es usual que exista una marcada preferencia para que la inversión de capital se de en aquellos suelos o terrenos que cuentan con mejores condiciones de acceso, localización o ameneidad; pudiéndose afirmar que en el análisis del suelo urbano es imposible separar a estos dos tipos de renta.

Pero no se ha olvidado el otro tipo de renta considerada por la teoría marxista es decir la renta absoluta que es definida como: "Parte de la plusvalía de que se apropian los terratenientes gracias al monopolio de la propiedad privada sobre la tierra; equivale a la diferencia entre valor y el precio social de producción del producto agrícola. ... A diferencia de la renta diferencial, la renta absoluta se obtiene de todas las tierras, independientemente de la fertilidad del suelo y del lugar de emplazamiento de las haciendas (Diccionario marxista de economía política, 1984: 210).

En las áreas urbanas este tipo de renta se observa claramente en la producción de vivienda, en donde el valor del producto es superior a su precio de producción, al respecto Castro (1980 p.55) señala: "... que la venta de vivienda en la actualidad se vende a precio de monopolio.... " y es precisamente la diferencia entre el precio de venta y el precio de producción lo que va a permitir obtener una renta absoluta.

Otro mecanismo que permite la captación de una renta absoluta, es aquél que genera la obtención de una mayor plusvalía en la industria de la construcción a partir de la sobre explotación de la fuerza

de trabajo en dicha industria.

Para terminar con el planteamiento teórico, se puede decir, por un lado que la renta diferencial I siempre ha existido en nuestras ciudades, pero por otro, cabría preguntarse: ¿cómo la renta diferencial II acentúa a la I, y cómo ambas actúan en la segregación social en el uso del suelo residencial?. Además ¿qué papel juega la renta absoluta en la formación de dicha segregación?, la respuesta a estas preguntas como ya se dijo anteriormente es el elemento estructurante de la presente tesis.

Por último ha quedado definido que la ciudad capitalista presenta una segregación en el uso del suelo residencial, es decir que se puede hablar de áreas de obreros en oposición a las áreas destinadas a la burguesía, o a la clase media; de acuerdo con Castells (1980, p. 142), la importancia de este hecho reside en explicar "... a través de la localización de los grupos sociales la cohesión o dispersión de cada uno de ellos..." a lo anterior hay que agregar que igualmente interesante es el entender cómo se diferencian espacialmente. Para ello se parte de los siguientes supuestos: cada grupo presenta un grado de cohesión proporcional al grado de conciencia de clase que tenga. Asimismo la utilización del espacio estará condicionada a la condición de clase de cada grupo.

CAPITULO III

PROCESO HISTORICO

Si se parte de la idea de que las distintas formas que históricamente adquiere la sociedad, dependen de los cambios en las relaciones de producción, se infiere que de igual manera, las ciudades y particularmente la disposición del uso del suelo residencial se modifican. Aquí cabría preguntarse ¿en qué consisten estas modificaciones? si se sabe, de antemano, que la ciudad medieval, a semejanza de la ciudad capitalista, disponía de actividades productoras y mercantiles (Pradilla, 1984, p. 420) pues las ciudades cambian o se modifican, en cuanto a que la medieval contenía dichas actividades en una escala reducida; en cambio, en la capitalista toman formas y dimensiones muy distintas, de ninguna manera comparables a las desarrolladas en otros modos de producción; pues en las capitalistas tiene lugar una gran concentración de los medios de consumo colectivo, así como una aglomeración de los medios de reproducción, es decir: capital y fuerza de trabajo (op. cit., p. 420).

Así, con la ciudad capitalista "se destruye la antigua artesanía, proletarianizando su mano de obra calificada y haciendo obsoleta la vivienda taller-tienda que la soportaba. Se transforma el viejo sector comercial en función de las necesidades de intercambio de materias primas y productos manufacturados y de subsistencias alimenticias, para los obreros en constante incremento; de este proceso surge la nueva burguesía comercial y un nuevo elemento urbano, el sector comercial, que

reemplaza a la antigua tienda del artesano. Las crecientes necesidades de circulación monetaria, determinadas por la producción manufacturera, generan una expansión de la banca, transformando a los antiguos usureros y cambistas en modernos banqueros y modificando sus vetustos soportes materiales... " (op. cit. , p. 396).

La ciudad de México no escapa a las transformaciones de una ciudad netamente preindustrial, bajo un sistema feudal colonial, y se empieza a transformar desde mediados del siglo XIX, con los primeros intentos de instauración del capitalismo.

En la ciudad colonial predominaba la actividad administrativa y comercial; en cuanto a las actividades productivas, éstas tenían lugar, de acuerdo con un crecimiento cerrado, en unidades integradas (De la Peña, 1982, p. 71); tal es el caso de los talleres artesanales y de los obrajes.

En cuanto a la disposición del uso del suelo residencial, se presentaba una segregación muy marcada, nada más que, a diferencia de la que se registra posteriormente en la ciudad capitalista, es eminentemente étnica, ya que la parte central de la ciudad estaba destinada a los españoles; en cambio, "... los barrios y arrabales de ella quedaron para la vivienda de los indios..." (De la Maza, 1968, p. 14). Así, la localización de la población dentro de la ciudad dependía grandemente del nivel socioeconómico de sus integrantes, el cual, a su vez, era determinado por la etnia de cada uno; siendo la Plaza Mayor el punto estructurante a partir del cual se jerarquizaba el espacio urbano.

1. INSTITUCIONALIZACION DE LA PROPIEDAD PRIVADA

En este momento cabe hacer hincapié en lo teóricamente planteado, es decir que la segregación social en el uso del suelo residencial que registra la ciudad de México es producto del modo de producción capitalista, desde el momento en que la institucionalización de la propiedad privada-institución jurídica que sustenta el sistema capitalista-propicia la apropiación del espacio por las clases dominantes, mientras que las dominadas para lograr un espacio dentro de la ciudad, tienen que seguir caminos que no están circunscritos en el mercado convencional de suelo urbano. Es por ello que en el presente capítulo se hace énfasis en el desarrollo del capitalismo, en México, así como en sus implicaciones en el proceso de formación de la actual segregación social en el uso del suelo residencial.

Antes de señalar las transformaciones que registró la ciudad, con la penetración del capitalismo, es necesario destacar que el modo de producción feudal colonial legó a la futura ciudad dos hechos fundamentales que influyen grandemente en la segregación social en el uso del suelo residencial que presenta actualmente la ciudad de México; éstos son:

- a. La propiedad privada de la tierra
- b. El hecho de que la Iglesia fuera el más importante propietario del suelo urbano.

a. La propiedad privada de la tierra

En cuanto a la propiedad privada de la tierra, ésta fue otorgada por la Corona española, por la Real Cédula de 1591, con la cual surgió un nuevo título para la apropiación privada de tierras baldías que eran adquiridas mediante la adjudicación "... en pública subasta el rematante al mejor postor ... " (Ots Capdequí, 1959, p. 32). La promulgación de la Real Cédula se debió, por un lado, a la inseguridad que manifestaban las personas a las que la Corona había otorgado la tierra como una regalía; es decir, que el dominio privado sobre la tierra se derivaba únicamente de una gracia o merced real (op. cit., p. 7), pero, en última instancia, la Corona seguía siendo el propietario original. Por otro, al hecho de que el valor de la tierra había aumentado considerablemente, y la Corona vió la posibilidad, con la subasta, de obtener mayores ingresos fiscales.

De ninguna manera esta medida dió lugar a mejor redistribución de tierras, sino, por el contrario, se manifestó claramente un acaparamiento de tierras por unos cuantos, hecho en el que la Iglesia jugó un importante papel.

b. La Iglesia principal propietario de la tierra urbana

Durante la época colonial y los primeros años del México independiente "la Iglesia era el propietario más rico del suelo. Como institución, consistía en una multiplicidad de corporaciones u organismos perpetuos. Estos incluían monasterios y conventos, hermandades, ca

pellanías, iglesias, cofradías, hospitales, establecimientos de caridad y educación. ..." (Knowlton, 1976, p. 31), pero la principal riqueza del clero "... era su capital, especialmente en hipotecas sobre bienes raíces, que se encontraban en manos de las corporaciones". (op. cit., p. 32). A esta situación no escapaba la ciudad de México, dado que era la más importante de la Nueva España y el principal asiento de la Iglesia.

En la ciudad proliferaban los conventos de frailes y monjas, así como otras congregaciones (De la Maza, op. cit., p. 42). Así, por ejemplo, se puede mencionar los conventos de: San Francisco (que ocupaba varias manzanas); Santo Domingo, que incluía el edificio de la Inquisición; San Agustín (ocupaba toda una manzana y parte de otra); El Carmen, San Pedro y San Pablo y otros muchos más.

Es indudable que el hecho de que, la Iglesia fuera el principal propietario de tierra urbana, (Ver figura 2), confirma lo considerado en el marco teórico, toda vez que la institucionalización de la propiedad privada dió la posibilidad de monopolizar el suelo, de tal manera que para 1813, la Iglesia y algunas familias acaparaban la mayor parte de la superficie de la ciudad. "Al encadenar los inmuebles a su perpetua posesión, excluían a todos los demás individuos del derecho a aspirar a ella. De los 123,897 habitantes que había en la ciudad, sólo el 1.6% era propietario de algún inmueble" (Morales 1981, p. 60).

En los primeros años del siglo XIX, la Iglesia y los particulares monopolizaban respectivamente el 47.06% y el 44.46% del valor

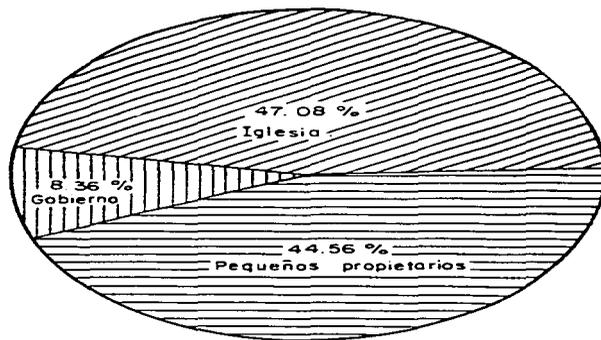


figura. 2 La Iglesia principal propietario del suelo, en la ciudad de México, 1813.

Fuente: Morales (1981, p 60)

total de los inmuebles de la ciudad de México (op. cit., p. 60).

2. LA PENETRACION DEL CAPITALISMO

Así la independencia de México no sólo permitió desligarnos políticamente de España, sino que, además, trajo otras consecuencias muy importantes para la penetración del modo de producción capitalista y, por ende, para la transformación de la ciudad de México, no tanto por la forma cuanto por la función que dicha ciudad desempeñaría como el centro más importante del país, respecto de los medios de producción y de intercambio, a la vez que de los medios de consumo colectivo y de medios de reproducción.

Unido a los dos hechos que legó el modo de producción feudal-colonial a la futura segregación social en el uso del suelo residencial de la ciudad de México, ya mencionados anteriormente, hay que agregar otros dos hechos que se manifiestan en la época independiente, los cuales también influyeron en la lenta pero constante evolución de dicha segregación pero ahora dentro del capitalismo.

1. Industrialización incipiente
2. Nacionalización de los bienes del clero

El primero, es decir, la incipiente industrialización, está íntimamente relacionada con la tendencia, registrada a nivel mundial, definida claramente en algunos países, de barrer todos aquellos obstáculos que impedían la implantación del capitalismo.

En el caso concreto de nuestro país, uno de los principales impedimentos, si no el más importante, era la posición de la fuerza de trabajo en las relaciones de producción (De la Peña 1982, p. 93).

Aunque el camino hacia la transformación era largo, ésta se fue produciendo, y las metas planteadas estuvieron encaminadas al beneficio de la burguesía en formación.

De acuerdo con De la Peña (op. cit., p. 99), uno de los sectores vitales para el desarrollo de la naciente burguesía era industrial. Aunque la actividad industrial, en los primeros años del México independiente tuvo serios obstáculos para su crecimiento, la ciudad de México, igual que en otras ciudades del país, se dictaron medidas tendientes a proporcionar capital y maquinaria a las pequeñas fábricas, en particular a las de hilados y tejidos (Enciclopedia de México, 1977, tomo II, p. 34). Asimismo, se funda la fábrica de cigarros conocida como La Ciudadela en 1807 y la primera de papel, en 1823, que fue instalada en San Angel (Villa Obregón). Por tanto, por primera vez el espacio urbano empieza a registrar la actividad que le daría su razón de ser, además de que le imprimiría características que la distinguirían de la ciudad colonial, tal sería el caso de la segregación social en el uso del suelo residencial. La industria como factor de localización, atrae y concentra usos del suelo compatibles a ella, como sería el caso de los barrios obreros; o bien repele otros, un buen ejemplo sería la localización, en zonas alejadas a ella del uso residencial para la naciente burguesía.

En cuanto a la nacionalización de los bienes del clero, es necesario anotar que repercutió en dos aspectos vitales en el desarrollo urbano de la futura ciudad capitalista. Por una parte, una considerable superficie de la propia ciudad, así como de la zona rural alejada se incorporó a un naciente mercado del suelo. Por otra, el despojo de las riquezas de clero fue básico en la acumulación originaria de capital.

Knowlton dice que, "un ataque a las propiedades corporativas era inevitable dada la ideología liberal... un ataque a la riqueza de la Iglesia no carecía de precedentes, ni fue único a mediados del siglo XIX. Formó parte de la política real española de Carlos III y Carlos IV a fines del periodo colonial" (1985, p. 17).

En este momento hay que recordar que el clero, como principal propietario del suelo tanto urbano como rústico, tenía entre sus principales metas acumular bienes raíces; pero, antes que nada, su objetivo central era el otorgamiento de préstamos que se orientaban casi exclusivamente al financiamiento hipotecario, con el fin de quedarse con las propiedades.

Así, a mediados del siglo XIX, con la inminente implantación del sistema capitalista, era necesario romper con las estructuras establecidas; aunque las ideas liberales de esta época no se oponían a la propiedad privada, sí lo hacían a su forma corporativa, argumentando que los derechos de propiedad de un individuo eran derechos naturales, anteriores a la sociedad y, por tanto la sociedad no podía alterar dichos de-

rechos. Por otra parte, el derecho de una corporación a poseer propiedades era un derecho civil, lo que representaba un problema toda vez que para los liberales la máxima utilización de la propiedad resultaba de una distribución entre muchos individuos que tuvieran un interés personal directo en su productividad. La Iglesia no tenía, como se ha visto, ese interés (op. cit., p. 23).

En parte influidas por estas ideas liberales se dictó una serie de medidas para restar importancia al clero, siendo una de las más importantes la prohibición que, desde 1833, se impuso a las órdenes religiosas y cofradías de traspasar o enajenar sus bienes raíces en el Distrito Federal, sin la aprobación de las autoridades civiles.

Sin embargo, las cosas no fueron fáciles, pues la ejecución y, por tanto, el buen éxito de estas medidas, dependía de que los liberales estuvieran en el poder; pues, por ejemplo, toda la legislación emitida de 1833 a 1834 por el régimen liberal, fue abolida por los conservadores en 1842. Así, con algunos obstáculos y con los liberales en el poder, se llega a la Reforma (1856-1857) que trae la desamortización de los bienes del clero, la cual quedó comprendida en la Ley Lerdo, que consideraba "... que todos los bienes raíces poseídos o administrados por corporaciones eclesiásticas o civiles fuesen adjudicados o sean vendidos a sus inquilinos, con la renta considerada como 6% del valor de la propiedad, con propósito de venta. Los bienes raíces que no estuvieran alquilados se rematarían públicamente al mejor postor" (op. cit., p. 44).

Contrariamente a la ideología liberal, la Ley Lerdo no benefició a la mayoría de los arrendatarios, pues carecían de recursos para comprar las propiedades. De tal manera que los dueños de las propiedades cambiaron, no así el acaparamiento, sobre todo porque no se pusieron límites en cuanto al número de propiedades que pudieran adquirirse.

Después de dos años de vigencia de la Ley Lerdo, se apoderaron del gobierno los conservadores y, con ello, se anularon todas las enajenaciones de los bienes del clero. Sin embargo, en 1859 el gobierno liberal decretó en Veracruz la Ley de Nacionalización que incluía "... la nacionalización de todas las propiedades administradas por el clero secular y regular ... La Ley nacionalizaba todo el capital de los conventos que no fueran indispensables para su mantenimiento" (op. cit., pp. 100-101).

El 22 de diciembre de 1860 entró en vigor esa ley en la ciudad de México, después de que el ejército liberal ocupó la ciudad, lo que trajo consigo cambios significativos en el uso del suelo de la ciudad, toda vez que una gran superficie de suelo urbano entró al mercado del suelo. Según la Memoria de Desamortización "... en la oficina de Desamortización del Distrito Federal se vendieron en 1861 bienes por \$ 16 256 036.32. De este total, \$ 10 016 063.99 correspondieron a 1 447 fincas urbanas en el Distrito" (Bazant, 1984, p. 214).

En cuanto a los compradores, también aparecen en la Memoria de Desamortización. En ella se encuentran cerca de 2 000 expedien-

tes, pero esto no significa que hubiera igual número de adquirentes "... la cantidad de los compradores es considerablemente menor porque el nombre de algunos se repite con mucha frecuencia..." (op. cit., p. 218).

Como ya se mencionó, todo esto trajo consigo consecuencias notables en la ciudad, pues si bien gran cantidad de tierras urbanas entraron al mercado del suelo, éstas pasaron a unas cuantas manos, pero, a diferencia de épocas pasadas, ahora bajo un sistema capitalista en franco desarrollo. Sin embargo son pocos los cambios apreciables en el uso del suelo residencial, pues la disposición de éste era muy semejante a la de los años anteriores; así, la naciente burguesía quedó instalada en la parte central de la ciudad mientras que la todavía poco numerosa clase media ocupó áreas próximas a la burguesía. En cambio, la periferia fue destinada al proletariado en formación. Asimismo, en el centro de la ciudad se instalaron los bancos y algunas industrias. Aunque en términos generales, ésta fue la situación, a mediados del siglo XIX se observa la tendencia de creación "... de nuevos barrios en la periferia, que no podemos calificar de suburbios o arrabales, que recibieron el nombre de colonias, y por haber sido planificadas de acuerdo con el interés de los fraccionadores, constituyeron un factor decisivo en el anárquico crecimiento que la ciudad comenzó a padecer" (Martín Hernández, 1981, p. 25).

"Hacia 1860, por el norte y el este se crean barriadas pobres, y siguiendo la orientación oeste y suroeste se proyectan y trazan nuevos barrios o colonias para la clase media, sobre terrenos dedicados al cultivo, o en zonas pantanosas que sólo servían de potrero... Los grupos económicos más poderosos y privilegiados, capitalistas extranjeros,

miembros de la vieja aristocracia y nuevos ricos..." (op. cit., pp. 26-27) se fueron instalando a uno y otro lado del Paseo de la Reforma.

Unido a todo lo anterior, otros cambios modifican la estructura interna de la ciudad, siendo uno de los más importantes la introducción del ferrocarril; así, la ciudad de México queda comunicada con el puerto de Veracruz en 1873. El ferrocarril trajo, por un lado, un gran movimiento de mercancías, y, por el otro, dio las pautas para que en las proximidades de las terminales se establecieran actividades compatibles con ellas: bodegas e industrias.

Otro cambio de gran significado para la ciudad es el papel que empieza a jugar la industria; a mediados del siglo XIX había en la ciudad 8 fábricas de tabaco, 7 608 husos, y se establece la primera fábrica de papel (1823); para 1840 existían otras tres más: Belén, Santa Teresa y Peña Pobre. Por otra parte, había 24 molinos para extraer aceite (Enciclopedia de México, tomo 7, p. 395).

De igual importancia resultó el establecimiento del primer banco comercial, que fue inaugurado el 22 de junio de 1864 bajo el nombre de London Bank of Mexico and South American Limited. Dicha institución introdujo el billete de banco y, asimismo, dio a conocer las ventajas de la organización del crédito a través de organismos especializados; también demostró a los capitalistas mexicanos una manera práctica de dirigir la banca (op. cit., tomo 2 p. 42).

Pero puede afirmarse que es el periodo del porfiriato (1876-1911) cuando la ciudad se transforma acorde con la evolución regis

trada, hasta esas fechas, por el capitalismo. "La historia de la época está plagada de formidables acciones encaminadas a la adaptación acelerada de las estructuras productivas para aprovechar impulsos internos y sobre todo el fastuoso auge de las exportaciones. Se efectuaron transformaciones sociales y también la construcción de enormes obras públicas". (De la Peña, 1982, p. 158).

La ciudad de México es el mejor ejemplo de esta situación, registrando un desarrollo sin precedente: se introduce la electricidad, se construye gran número de edificios y, por otra parte, crece la industria y se diversifica. Joaquín Blanco (1983, p. 7) nos dice que en la ciudad "... había un panorama de monumentales obras en construcción, masivas y pomposas ... como tantos edificios de bancos, almacenes, oficinas del viejo centro ... que fueron construidas con las nuevas técnicas de la ingeniería del siglo XIX, ... las cuales permitían la mera calca o reproducción barata del modelo metropolitano, sin adición ni contaminación locales de ningún tipo; venían los planos, había materiales fáciles de armazón y montaje, decoraciones de argamasa sobre molde: meros modelos para armar" (op. cit., p. 12). Tanto así, que no resulta curioso que para 1906 se establecieran las primeras fábricas de cemento en la ciudad de México, y que para 1910 ya funcionaran otras tres más, estando en las cercanías de la ciudad dos de ellas (Cerro Azul y Toluca).

Por otra parte, se abrían nuevas áreas para la instalación del uso del suelo residencial, acentuándose cada día más la segregación del mismo, pero a diferencia de épocas anteriores, ahora es la situación de clase social el factor principal, dado que "... en la preferencia de

las distintas clases sociales por unas u otras colonias influyeron la ubicación, el valor de los solares, las rentas y la condición social de los pobladores que habitaban en ellas. Las características arquitectónicas de cada colonia fueron la expresión de las clases sociales que en ellas lograron predominar" (Martín, H. 1981, p. 27).

Para esta época el sector inmobiliario tenía una gran participación en el mercado del suelo, llegando a ser uno de los principales agentes del modelado urbano; así, el municipio otorgaba un permiso para fraccionar "... una vez autorizados, los fraccionadores hacían la traza de la colonia con sus calles, manzanas y lotes, y el municipio realizaba las obras de agua y drenaje, alumbrado y pavimento..." (op. cit., p. 29) iniciándose posteriormente la campaña para atraer compradores.

3. ANTECEDENTES INMEDIATOS DE LA ACTUAL SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

A finales del siglo XIX y principios del XX se inicia el desplazamiento de la burguesía del centro hacia la periferia; construyen sus "... residencias en las zonas urbanas más distinguidas de nueva creación, a lo largo del Paseo de la Reforma, avenida del máximo prestigio y en la aristocrática colonia Juárez... después hacia Cuauhtémoc y Roma" (op. cit., p. 31).

Los edificios desocupados por la burguesía son ocupados por la población de escasos recursos, proletarios que tienen cerca sus fuentes de trabajo; sobre este proceso de sustitución Joaquín Blanco nos dice que más que el "... recuerdo de algunos fastos finiseculares del si-

glo diecinueve hablan para nosotros, en el veinte, de otra cosa, esa sí familiar y cotidiana: la conquista de la pobreza sobre tan pomposas y artísticas residencias. Muchos, la mayoría de esos edificios, se volvieron incosteables ... y fueron ocupados por la clase media baja y hasta por pobres" (1983, p. 12). Así, la subdivisión de los edificios mencionados dió lugar a las vecindades.

Por otra parte, y coexistiendo con las vecindades, los usos administrativo y comercial empezaban a predominar en el centro.

Con la Revolución de 1910 la tendencia a la construcción de obras suntuosas se detiene, pero no así la tendencia de utilización del suelo la cual se acentúa. "De esta manera las clases dominantes se van apropiando de los mejores lugares de la ciudad, pudiendo decirse que en ese momento no son sólo los mejores en términos subjetivos (vista, paisaje, ambiente agradable), sino también por tener buena accesibilidad ... Asimismo en cuanto a ciertas ventajas de orden físico que al oeste de la ciudad se presentaban..." (Valverde, C. 1985, p. 210). Un simple esquema de lugar del emplazamiento de la ciudad puede aclarar esta cuestión (Ver Figura 3).

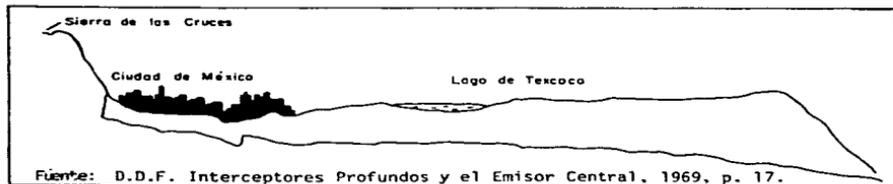


figura.3 Perfil del emplazamiento (W - E) de la ciudad de México.

Como puede apreciarse, la zona oeste del emplazamiento no es susceptible a las inundaciones, dado el declive de las sierras; asimismo, no tiene, en general, problemas de hundimiento. Por otra parte, contaba con un área boscosa bastante importante.

Para resaltar los atributos de la zona baste mencionar un anuncio de venta de terrenos, publicado en 1922 en el *Universal Ilustrado*. "Año tras año, la ciudad de México se ve sumida en nubes de polvo, hay torbellinos en las esquinas y el polvo ciega. Quién no ha pensado: Qué tiempo tan desagradable si usted quiere que el polvo no le moleste, vaya a la Colonia Chapultepec..." (en *Información Científica y Tecnológica*, mayo, 1983, 39).

En cambio "... la población humilde vivía en jacales, jacalones, tugurios y vecindades; solamente los estratos más altos de la clase obrera poseían casas solas de dimensiones reducidas...." (Martín H., 1981, p. 101).

Si bien en esta época existe la tendencia, cada día más marcada a la segregación social en el uso del suelo residencial, no es sino hasta el periodo posrevolucionario cuando tiene lugar claramente.

En este mismo periodo, el centro de la ciudad continúa centralizando funciones de tipo comercial, administrativo y de servicios. Además sigue albergando a la población de escasos recursos.

Por otra parte, persiste la tendencia de la burguesía y de la clase media a establecerse en el oeste. Asimismo, surgen otras áreas residenciales hacia el sur de la ciudad.

En el norte y este de la ciudad se facilita la instalación de la industria, por la presencia de medios de transporte, sobre todo del ferrocarril. Además, con la ventaja de que en estas partes de la ciudad, los terrenos eran más baratos en comparación con los del sur y oeste. Alrededor de las áreas industriales se instala una serie de zonas habitacionales para el proletariado.

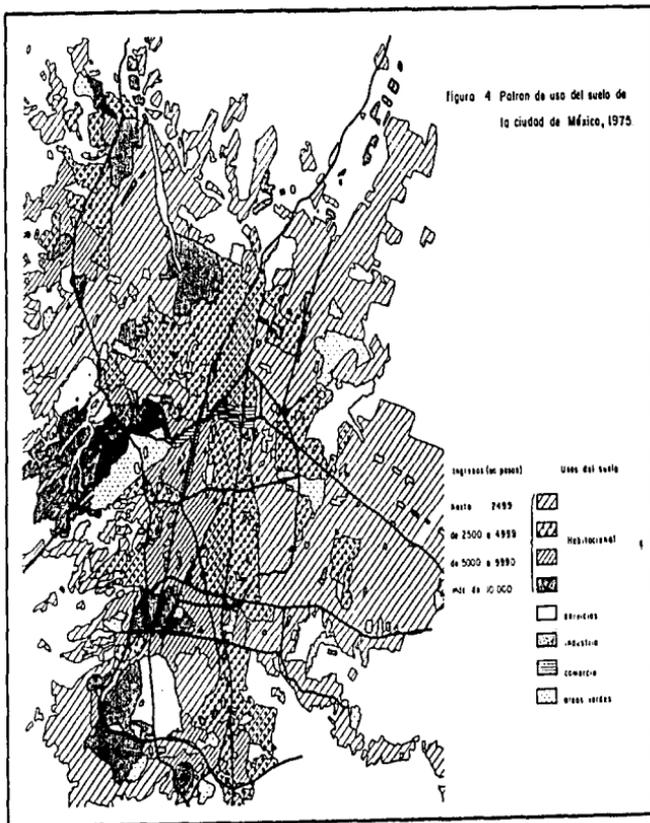
Hasta 1950 en general, continúa el mismo patrón de uso del suelo; empero, para el periodo 1950-1960 tienen lugar dos cambios fundamentales.

El primero se presenta al momento en que la población migrante que llega a la ciudad ya no encuentra alojamiento en el centro de la ciudad, toda vez que está saturada de población de escasos recursos; viéndose obligada a conseguir vivienda en otros rumbos de la misma, pero dado su poco poder adquisitivo, la obtiene, en general a través de la invasión ilegal de terrenos; aparecen, así, las colonias paracaidistas.

El segundo cambio se origina en el sur de la ciudad, sobre todo en la avenida de los Insurgentes que, con la instalación de Sears Roebuck, produce una substitución de usos, de habitacional a comercial. Con este hecho, el centro de la ciudad ya no es la única área con actividad comercial, lo cual resulta lógico debido a la creciente población y la extensión de la ciudad de México.

En las últimas décadas, el acelerado crecimiento demográfico y físico de la ciudad originan cambios interesantes, aunque, en general, se conserva el patrón de ocupación antes expuesto. (ver figura 4), el cual será descrito y explicado en el siguiente capítulo.

Figura 4 Patrón de uso del suelo de
la ciudad de México, 1975



CAPITULO IV
SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL
EN LA CIUDAD DE MEXICO

Antes de explicar la segregación social en el uso del suelo residencial en el caso en estudio, se ha considerado necesaria una descripción de la utilización del suelo en la ciudad, a fin de que el lector se familiarice por un lado con aquellos elementos que han ido estructurando la ciudad, dado que son fundamentales para comprender el análisis posterior, y por el otro en la disposición que guardan los diferentes usos del suelo en relación con el uso del suelo residencial.

1. ELEMENTOS ESTRUCTURALES

En la disposición de los usos del suelo, el centro de la ciudad de México, desde épocas pasadas, ha jugado uno de los papeles estructurantes más importantes. A partir de él crece la ciudad y se disponen sus diferentes usos. En un principio fue el albergue de la nobleza, del comercio y de los servicios, así como de los obrajes y talleres.

Posteriormente (Siglo XIX) sufre un proceso de sustitución de usos; dado que la población de escasos recursos empezó a ocupar los edificios que iba dejando la burguesía, pero en condiciones de vida muy distintas, dando origen a las vecindades "... conjunto de cuartuchos mezquinos en los que se hacían numerosas familias, formados en torno a los patios de viejos caserones de la ciudad...." (Martín Hernández,

1981, p. 104); este tipo de vivienda se construyó posteriormente en diferentes rumbos de ésta, en colonias nuevas.

El centro, asimismo, continúa concentrando bienes y servicios, característica que lo distinguirá hasta nuestros días.

Otros elementos estructurantes del uso del suelo en la ciudad de México fueron las grandes avenidas que comunicaban el centro con la periferia; en un principio fueron cuatro: México-Tacuba, México-Iztapalapa, México-Tlatelolco y la última, que se dirigía hacia el este, es decir, rumbo al lago de Texcoco. Dichas avenidas fueron importantes en la dirección que siguió en el siglo XIX el crecimiento físico de la ciudad, particularmente hacia el norte y oeste, agregándose nuevas áreas de uso del suelo residencial.

A estas cuatro avenidas se sumaron otras que, al igual que las primeras, dirigieron el crecimiento de la ciudad. En el siglo XIX: Paseo de Bucareli, Paseo de la Reforma. En el siglo XX: Avenida de los Insurgentes, Avenida Chapultepec, Calzada de la Viga, Prolongación de Calzada de Tlalpan, entre otras.

De tal manera que el Paseo de la Reforma favoreció el crecimiento urbano hacia el oeste, en donde se instaló la burguesía (Lomas de Chapultepec). Por otra parte, las avenidas con dirección sur (Av. Insurgentes y Calzada de Tlalpan) permitieron un crecimiento igualmente importante, pero hacia este último rumbo predominaron las áreas destinadas a la clase media.

Otros elementos de igual importancia para la estructura interna de la ciudad resultan ser las estaciones del ferrocarril (San Lázaro y Buenavista), toda vez que propiciaron usos del suelo compatibles a ellas, a fin de beneficiarse de la infraestructura instalada. Es por ello que en el norte y este se instala la industria, sobre todo la pesada; asimismo, estos rumbos se caracterizan por la presencia de gran número de bodegas y de viviendas para obreros.

En años recientes han surgido otros elementos estructurantes, uno de los más importantes constituido por centros comerciales. Así, en la ciudad de México se han instalado en diferentes rumbos, pero predominan el el oeste y sur. Su instalación ha propiciado cambios en la utilización del suelo, presentándose dos tipos principalmente: 1. cuando el centro comercial se instala en áreas residenciales, como es el caso de Sears Roebuck de Insurgentes (1953), lo que motivó una sustitución de usos de habitacional a comercial y servicios. 2. Instalación de un centro comercial en la periferia, en áreas con urbanización reciente; en este caso no hay sustitución de uso urbano sino es original el crecimiento del uso del suelo comercial y de servicios; tal sería el caso de Perisur.

Con estos principales elementos estructurantes la ciudad fue adquiriendo una estructura que en varios aspectos se encuentra alejada de lo que la teoría dice acerca de la disposición del uso del suelo urbano. Algunos de ellos de origen histórico, tal es el caso del centro histórico que en gran parte coincide con el centro de negocios.

Otros son de origen político, como es la presencia, total vía numerosa, de población residente en el centro del negocio.

Y por último, otros de orden estructural, la presencia de colonias populares producto de la invasión son el mejor ejemplo.

Retomando el objetivo principal del presente trabajo, se ha considerado pertinente hacer una breve descripción sobre la disposición que guarda el uso del suelo habitacional, toda vez que ella es fundamental para iniciar el análisis de la segregación social en el uso del suelo residencial.

2. DISPOSICION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL. BREVE DESCRIPCION

La burguesía se ubica, al igual que en otros años, hacia el poniente y sur de la ciudad, si bien en los últimos años, también se ha instalado en pequeñas áreas en el noroeste de la ciudad, tales como Las Arboledas, siendo estas áreas una continuación de las Lomas de Chapultepec.

Las áreas habitacionales para la burguesía se distinguen por tener, entre otras características; baja densidad de construcción y viviendas unifamiliares. Por otra parte, ellas se localizan en ambientes ecológicos agradables y tranquilos donde existe gran cantidad de espacios verdes.

Sin embargo, entre ellas se dan algunas diferencias que dependen de la época en que fueron creadas. Así, las Lomas de Chapultepec, una de las más antiguas, se caracteriza por tener construcciones de

principio de siglo bien conservadas; las fachadas de las casas son visibles desde la calle, pues sólo están separadas de ella por rejas de hierro.

Por el contrario, existen otras áreas, como la del Pedregal de San Angel, que se distinguen por tener construcciones modernas cuyas fachadas interiores no son visibles desde el exterior, toda vez, que los lotes donde se ubican se encuentran delimitados por bardas de piedra que semejan verdaderas fortalezas.

Por su parte la clase media se instala principalmente hacia el sur y noroeste de la ciudad; hacia este último rumbo es de gran importancia el crecimiento, debido a las facilidades que se han ofrecido en la venta de terrenos, en los municipios vecinos pertenecientes al Estado de México.

La zona habitacional del noroeste es reciente, se inicia a principios de la década de los años sesenta con la construcción de Ciudad Satélite. En general, se caracteriza por tener viviendas unifamiliares, en lotes que varían de 120 a 300 m². Además, en ella se han instalado áreas comerciales y de servicios.

Por el contrario, en el área habitacional que se extiende casi desde el centro de la ciudad hacia el sur, se registra un cambio: en un principio la vivienda era de tipo unifamiliar, pero actualmente están proliferando los edificios de apartamentos de varios pisos; sobresalen las colonias Narvarte y del Valle. De esta manera se está cambiando totalmente la fisonomía del lugar.

El proletariado, como se vió en el Capítulo III, desde el siglo XIX se instala principalmente en el norte de la ciudad, en colonias destinadas para ese fin, posteriormente han ocupado otras porciones en el noroeste, noreste y este de la ciudad coexistiendo en general con el uso del suelo industrial.

Por último se tienen las áreas habitacionales destinadas a la población de escasos recursos que cubren la mayor parte de la superficie destinada al uso habitacional de la ciudad de México.

La población de escasos recursos resuelve su problema de vivienda por dos caminos: el arrendamiento y la invasión de terrenos vía la autoconstrucción.

En cuanto al arrendamiento, éste tiene lugar principalmente en vecindades que se localizan en el centro y en la periferia.

La vecindad se caracteriza por albergar a varias familias en viviendas de uno o dos cuartos y ser habitada, principalmente, por población migrante con más de 10 años de residencia en la ciudad.

Las vecindades del centro son producto de la subdivisión de edificios que datan de los siglos XVIII y XIX. En cambio, las vecindades que se ubican en la periferia son relativamente recientes y, por lo general, se localizan en colonias paracaidistas. Según las últimas estimaciones, se calculó que para 1970 había aproximadamente 2 millones de habitantes en estos dos tipos de vecindades, las del centro y las de la periferia.

Aquí cabría anotar que el centro de la ciudad, a diferencia de otras grandes ciudades, hasta la fecha alberga una población considerable predominando la de escasos recursos, sin embargo ésta desde 1950 registra un descenso; proceso común de las grandes urbes que tiene lugar por una sustitución de cambio de el uso del suelo de habitacional a comercial y de servicios (Valverde, 1981: 115).

Es necesario anotar que esta sustitución de usos en otras ciudades del mundo no presenta tantos obstáculos; en cambio, en la ciudad de México el proceso ha sido lento dado que una gran parte de las viviendas de alquiler de la zona está bajo el régimen de rentas congeladas, lo que ocasiona que sus habitantes no las desocupen con facilidad.

A lo anterior hay que añadir que el Programa de Renovación Habitacional implantado por el gobierno para la reconstrucción del centro de la ciudad después de los sismos de 1985, puede favorecer la presencia de población residente, toda vez que a los pobladores de vecindades se les otorga la propiedad en condominio (Convenio de Concertación Democrática, 1986, p. 11).

Por otra parte, las colonias paracaídas, o asentamientos irregulares, como ya se dijo, se crean por la necesidad que tiene la población de escasos recursos de conseguir vivienda. Este tipo de colonia se encuentra tanto en la periferia cuanto en el interior de la ciudad, estas últimas son aquellas que en décadas pasadas estaban en la periferia, pero que actualmente, por el crecimiento de la ciudad, han quedado en la parte interior de la misma.

Ahora bien, las colonias paracaidistas surgen en el momento en que una serie de familias invaden un terreno ilegalmente; por lo general la propiedad del terreno es federal.

En los primeros años después de la invasión de un terreno predominan las viviendas construidas con materiales perecederos (láminas de cartón, desechos, etc.). Además, hay una falta total de servicios.

A medida que pasa el tiempo, las autoridades gubernamentales, por lo general, van dotando de servicios: agua, drenaje, luz, servicios médicos, entre otros. Además, en muchos casos se legalizan los terrenos, otorgando la propiedad privada a sus ocupantes. Las colonias paracaidistas, a principios de la década de los años setentas registraron aproximadamente, de 3 a 3.5 millones de habitantes.

Esta breve descripción queda ilustrada en el modelo de Ward, P. (1972: 50-51) referente a las áreas ecológicas de la ciudad de México, de esta manera se ve que para llegar a la construcción del modelo, el autor hace una comparación entre una serie de categorías socioeconómicas con procesos ecológicos que se han presentado en México. Este modelo de carácter descriptivo nos indica la ubicación de las distintas clases sociales. Ward anota que para la clase alta (burguesía) la tesis de Hoyt se cumple plenamente, es decir que ella se ubica en terrenos elevados sin problema de inundación, siguiendo un patrón de ocupación por sectores que se dirigen hacia la periferia, tal es el caso de las Lomas de Chapultepec y del Pedregal de San Ángel. También el modelo considera que las zonas intermedias que separan el área central de los sectores men

cionados, son ocupados por grupos de ingresos altos (clase media alta y media), una proporción de ellos se mueve dentro de áreas destinadas a la burguesía, a través del proceso ecológico denominado infiltración.

En contraste con el patrón de tipo sectorial que presenta la ubicación de la burguesía y la clase media; el proletariado se distribuye de manera zonal. Aún cuando los fraccionamientos de la población de bajos ingresos frecuentemente presentan un patrón sectorial, siguiendo las rutas de acceso a la ciudad, no es posible distinguir entre uno y otro sector. El proletariado, en el modelo de Ward, se ubica en tres grandes zonas: en el centro comercial (Centro Histórico de la Ciudad) que cuenta con áreas habitacionales; en el anillo intermedio en su porción norte, este y sureste, ubicándose en ella el viejo proletariado; por último el nuevo proletariado se localiza en la periferia norte y este, en ésta se incluyen los nuevos desarrollos del Estado de México.

Por último en el modelo se anota, otro elemento, que tiene una reciente aparición en la ciudad, y que se refiere a la creación de núcleos en la periferia, destinados a la burguesía y a la clase media Tlalpan, Lindavista y Ciudad Satélite, son buenos ejemplos de ello (Figura 5).

De acuerdo con el modelo de Ward, queda bien definida la segregación social en el uso del suelo residencial en el territorio de la ciudad de México. A este modelo podemos sobreponer otro de valores del suelo y/o vivienda (figura 6) observándose una clara correspondencia entre ellos; así los valores muy altos se localizan en la porción occiden-

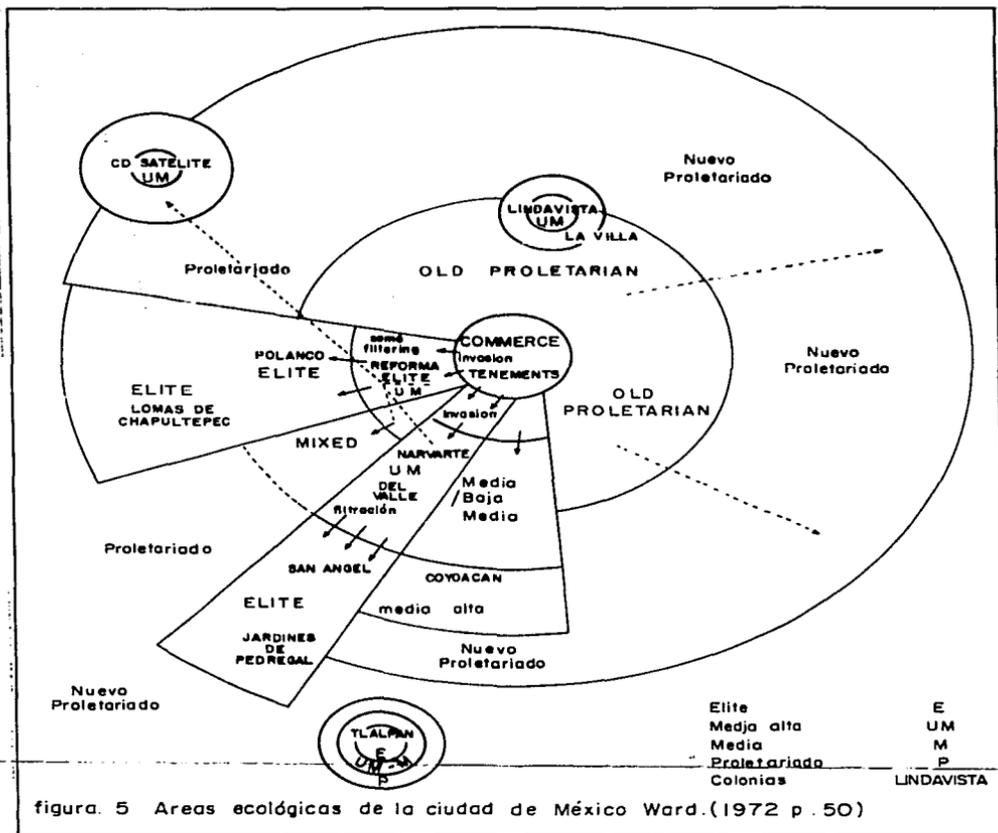


figura. 5 Areas ecológicas de la ciudad de México Ward.(1972 p. 50)

1960 - 1985

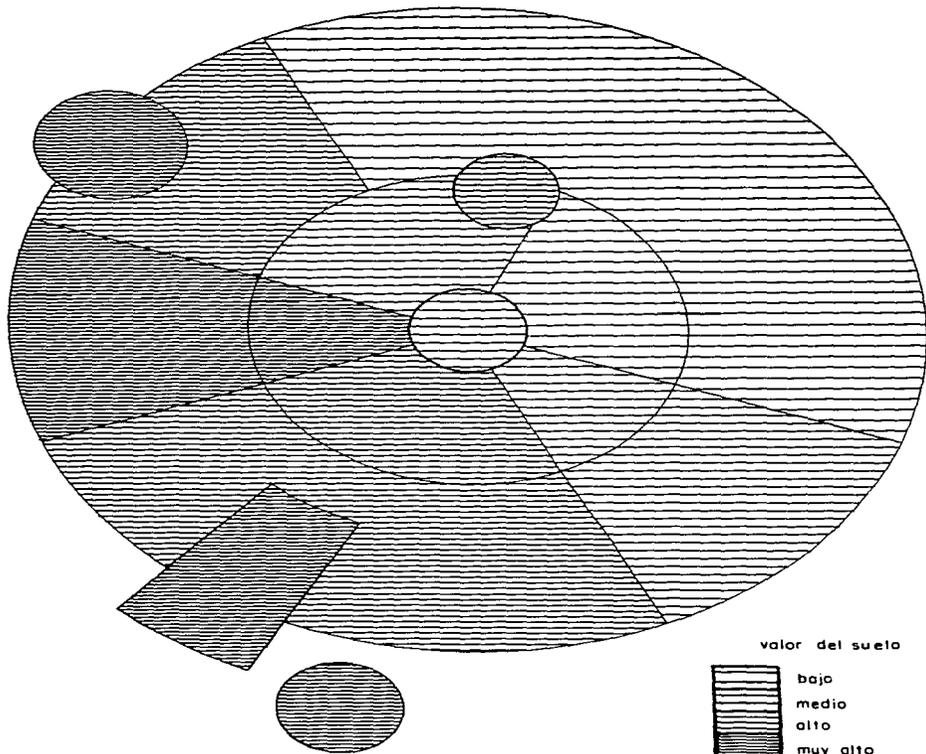


figura.6 Areas aproximadas de valor del suelo (mercado formal del suelo)

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

tal en los mismos sectores en donde se ubica la burguesía. Los valores altos coinciden con la clase media y los valores bajos y medios con el nuevo y viejo proletariado respectivamente.

Al igual que en el modelo de Ward, se presentan una serie de núcleos, que se comportan como verdaderas islas rodeadas de valores del suelo más bajo a los que ellos registran, tal es el caso de Lindavista, Ciudad Satélite, Pedregal de San Angel y Tlalpan, que son los más notables.

Por tanto se tiene que el espacio de la ciudad es ocupado por diferentes clases sociales que se ubican en áreas bien definidas, es decir se establece una segregación social en el uso del suelo residencial. Pero en este momento cabría preguntarse ¿si acaso es fortuita dicha segregación o bien si es consecuencia del modo de producción capitalista, junto con su principal institución: la propiedad privada?.

Se considera que teóricamente ya se ha dado respuesta al anterior cuestionamiento, sin embargo, faltaría la evidencia empírica para constatar el planteamiento teórico, para lograr esto, se ha considerado pertinente dividir el análisis en tres partes:

En la primera se demuestra cómo un alto porcentaje de la población de la ciudad no tiene acceso al mercado formal del suelo y/o vivienda, viéndose segregado, involuntariamente, a los lugares más baratos de la ciudad. En esta parte se han utilizado como indicadores: el ingreso, el salario mínimo vigente y el precio considerado en la oferta de las operaciones inmobiliarias, todos ellos para los años 1970 y 1980.

Por otro lado, en la segunda, se analiza cómo se ubican las diferentes clases sociales consideradas, en el espacio urbano de la ciudad, se recurre al análisis de correlación involucrando los indicadores de ingreso y precio ofrecidos en las operaciones inmobiliarias, esto se hace exclusivamente para 1970, ya que fue el único año en que se pudo contar con el dato de ingreso a nivel detallado (BIMSA, 1974).

Por último se hace un análisis del mercado formal del suelo, a través de los anuncios en periódicos, es decir se estudia la oferta de inmuebles desde 1960 a 1985.

Antes de continuar es importante anotar que la diferencia en cuanto a los años considerados se debe exclusivamente a que no todos los años que se hubieran deseado analizar se consiguió la información requerida.

3. ACCESO AL MERCADO FORMAL DEL SUELO Y/O VIVIENDA

En el capítulo correspondiente a proceso histórico queda aclarado que el sector inmobiliario empezó a tener una participación, en la vida de la ciudad, desde finales del siglo XIX. A su cargo estuvieron el desarrollo de diversas urbanizaciones en diferentes rumbos de la ciudad. Sin embargo puede afirmarse que es hasta los años sesentas del siglo XX cuando el sector inmobiliario se desarrolla plenamente (Schteingart, 1982, p. 70).

Es así que el sector inmobiliario en las últimas décadas ha participado activamente en la producción de un gran número de vivien-

das. Ahora bien, dichas viviendas al producirse dentro de la concepción capitalista, como ya se dijo antes, llegan a constituir mercancías muy peculiares, que no pueden desligarse de su soporte material: el suelo, y en esta parte no podemos olvidar que la simple existencia de la propiedad privada del mismo origina que el sector inmobiliario, tenga la necesidad de invertir grandes sumas de capital para obtener considerables superficies de suelo urbano, que le permitan "... independizarse y dominar completamente la producción.... " por tanto "... la sola existencia de la propiedad del suelo, impone a la producción inmobiliaria capitalista un régimen artesanal, y por tanto a que el valor de sus productos sea muy superior al precio de producción, dando lugar a sobre beneficios que la sociedad concede en forma de una sobredotación anormal de trabajo socialmente necesario". (Lipietz, A., en Roch y Guerra, op. cit., p. 58).

Lo anterior se desprende de la observación de que en la construcción de vivienda se obtiene una mayor plusvalía, a partir de la sobre explotación de la fuerza de trabajo. Pero se hace notar, sin restarle interés a la sobre explotación, que ello hace que aumente enormemente el valor de la vivienda, lo cual resulta importante para entender el análisis de la segregación social en el uso del suelo residencial.

3.1 Situación en 1970

Si para el caso de la ciudad de México se relacionan los valores de las viviendas (en sus modalidades de propias o alquiladas) con la distribución de los ingresos de la población económicamente activa (PEA), entonces, se tiene que un alto porcentaje de esta población no tiene acceso al mercado formal de vivienda.

Así para 1970 hemos relacionado por un lado, los precios promedios de la oferta de operaciones inmobiliarias (Cuadro 3) y por el otro la distribución del ingreso de la PEA (Cuadro 4), así como el salario mínimo correspondiente para ese año que fué de \$ 960.00 mensuales (Ver Cuadro 5).

Cuadro 3
OFERTA DE OPERACIONES INMOBILIARIAS 1970

TIPO DE OPERACION	PRECIO EN M N (Promedio)	
venta terreno	732.00	m ²
venta casa	368,120.00	
venta departamento	99,000.00	
alquiler casa	2,026.00	*
alquiler departamento	1,410.00	*
alquiler cuarto solo	464.00	*

* renta mensual

Fuente: Periódico "El Universal", México, D.F., 1970

Considérese en primer término la venta de terrenos, éstos en promedio tenían un valor de \$ 732.00 m², si se piensa en un lote tipo de 200 m², se tiene que dicho lote representaba 12.5 salarios mínimos anuales de 1970. La venta de casas y departamentos, por su parte registraban 31.5 y 8.4 salarios mínimos anuales respectivamente para ese mismo año.

Asimismo el alquiler de inmuebles, estaban un poco lejos de la anterior relación, pues el alquiler de casas era de 2.1 de salario

Cuadro No. 4 DISTRIBUCION DEL INGRESO DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA, EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO, 1970.

DELEGACIONES Y MUNICIPIOS	GRUPOS DE INGRESO POR SALARIOS MÍNIMOS											
	Menos de 1.0	1	de 1.1 a 1.6	1.7 a 2.5	2.7 a 5.2	5.3 a 10	11 y de 10	1	1	1		
AREA METROPOLITANA	1 286 647	47.0	599 709	21.9	384 274	14.0	235 190	8.6	95 648	3.6	43 196	1.6
1. Delegaciones contratas	440 826	41.8	226 759	21.5	147 504	15.9	120 172	11.4	49 334	4.7	20 977	2.0
2. Azcapotzalco	31 872	44.2	40 069	24.6	27 104	16.6	13 968	8.6	3 745	2.3	1 249	0.8
3. Coyoacán	51 112	44.7	19 321	18.2	13 490	12.3	11 425	10.4	7 248	4.4	3 263	3.0
4. Cuajimalpa	5 542	60.8	2 041	22.2	837	9.1	285	3.1	75	0.8	48	0.5
5. Gustavo A. Madero	184 526	47.7	86 583	24.5	54 127	15.3	26 349	7.3	7 896	2.2	2 858	0.8
6. Iztacalco	72 400	51.7	33 145	23.7	18 006	12.8	8 353	6.9	2 848	2.0	940	0.7
7. Itzapalapa	77 545	51.9	34 090	22.8	19 127	12.8	9 239	4.2	2 847	1.9	987	0.6
8. Magdalena Contreras	11 594	54.7	4 445	24.6	1 937	9.8	599	3.0	190	0.9	119	0.4
9. Milpa Alta	6 850	70.5	347	8.0	443	5.1	156	1.8	42	0.4	45	0.5
10. Morelos	71 746	51.0	29 634	20.3	16 838	12.0	9 397	4.7	4 843	3.4	4 643	3.3
11. Tlalmanca	8 835	61.0	2 744	19.1	1 254	8.4	379	2.6	83	0.6	47	0.3
12. Tlalpa	17 894	44.8	7 748	19.6	5 523	14.1	4 363	12.3	1 579	4.0	487	1.2
13. Xochimilco	19 256	62.2	6 544	20.5	3 273	10.2	1 614	3.2	246	0.8	119	0.4
14. Atlixpán de Zaragoza	6 003	48.2	2 134	17.1	1 419	11.4	1 278	10.3	708	5.7	391	3.1
15. Cuacalco	1 518	48.8	602	18.5	581	17.9	342	10.5	47	1.3	30	0.9
16. Cuauhtémoc	5 433	53.6	2 192	21.6	1 197	11.8	553	5.4	135	1.3	60	0.6
17. Cuauhtémoc Itecalli	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
18. Chimaltepec	1 878	79.0	214	9.1	94	3.9	41	1.7	15	0.6	8	0.2
19. Chimaltepec	3 317	48.2	715	14.3	353	7.1	69	1.4	22	0.4	12	0.2
20. Ecatepec	27 469	51.6	12 741	23.9	6 893	12.9	2 775	5.2	444	2.8	254	0.5
21. Huixtliac	5 942	70.0	1 260	14.8	613	4.8	132	1.5	80	0.9	114	1.3
22. Itzapalapa	5 715	41.4	1 430	10.3	1 041	7.5	250	1.8	55	0.4	39	0.3
23. Nezaclapa	52 736	48.5	20 488	18.5	10 647	9.6	6 481	7.8	3 145	7.3	4 716	4.2
24. Nezaqualcoalt	84 732	56.5	33 225	23.1	12 379	9.3	3 263	2.2	732	0.5	645	2.4
25. Nicolás Romero	6 641	54.3	2 471	20.8	1 463	12.4	332	2.8	73	0.6	47	0.4
26. Ped. La	5 324	64.9	1 741	27.5	637	7.7	184	2.0	38	0.4	30	0.3
27. Texcoco	10 911	64.2	2 287	12.7	1 138	4.9	683	4.1	229	1.4	90	0.5
28. Tlahuac	43 634	45.5	21 522	22.5	13 417	14.0	6 094	6.4	3 714	3.9	854	0.9
29. Tultitlán	5 344	42.5	2 953	23.5	2 087	16.6	1 353	10.7	173	1.4	82	0.6

Fuente: Censo de Población, 1970. México.

Cuadro No. 5
SALARIOS MÍNIMOS PARA EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO
1966 - 1986

AÑOS	Salarios Mínimos en \$ Mexicanos		
	Diario	Mensual	Annual
1966	25.00	750.00	9,000.00
1968	28.25	847.50	10,170.00
1970	32.00	960.00	11,520.00
1972	52.00	1,560.00	18,720.00
1974	78.60	2,358.00	28,296.00
1976	106.40	3,192.00	38,304.00
1978	120.00	3,600.00	43,200.00
1979	138.00	4,140.00	49,680.00
1980	163.00	4,980.00	59,760.00
1981	210.00	6,300.00	75,600.00
1982	290.00	8,700.00	104,400.00
1983	455.00	13,650.00	163,800.00
1984	748.00	22,440.00	269,280.00
1985	1,155.00	34,650.00	415,800.00
1986	2,073.00	62,190.00	746,280.00

Fuente: Comisión Nacional de Salarios Mínimos

mínimo mensual y la renta de departamento de 1.4. Por último la renta de cuartos solos, representaba el 0.40 del salario mínimo mensual.

Pero aquí cabría anotar que en general la población de ninguna manera, puede destinar la totalidad de su ingreso a la compra o alquiler de una vivienda. Si se acepta como límite teórico máximo (Hoover E and Vernon, R. 1962 p. 306). que una familia asigne el 25% de su ingreso mensual en pago de renta o amortización. Entonces se tiene que para 1970, el 69% de la población económicamente activa sólo podía disponer de hasta \$ 700.00 mensuales para gasto de vivienda; y un poco más, es decir, el 83% de la PEA del área metropolitana de la ciudad de México no podía alquilar un departamento y al 91.63% le resulta imposible rentar una casa, según los promedios asignados en el Cuadro No. 3.

Si se observan los precios no promediados de las operaciones inmobiliarias (Anexo II) correspondientes a la vivienda de alquiler para 1970, se tiene que ese gran sector de la población económicamente activa, mencionado en el párrafo anterior, ve limitadas sus posibilidades de elección a unos cuantos sitios de la ciudad: el área central, el anillo intermedio en sus porciones norte, este, sur y sureste, y a la periferia en la porción oriente principalmente.

Dadas las características de alquiler de cuartos solos, estos se encuentran más al alcance de la población de escasos recursos, sin embargo tienen el fuerte limitante de que su oferta en general, está condicionada a personas solas.

Pero ante este panorama de la vivienda de alquiler no hay que olvidar que tanto la iniciativa privada cuanto la pública han encausado inversiones en la construcción de vivienda de interés social, para ser adquirida en propiedad a través del crédito.

En primer término se exponen las condiciones bajo las cuales se podía adquirir una vivienda de este tipo construida por la iniciativa privada en los años setenta. Así por ejemplo una persona que compró una vivienda de interés social, con un costo de \$ 80,000.00 debió contar cuando menos con el 10% de enganche, es decir con un ahorro de 8.3 salarios mínimos mensuales de 1970 y ganar por lo menos 3.2 salarios mínimos para cubrir los pagos de amortización con un interés del 10% anual sobre saldos insolutos en un plazo de 15 años. Además tenía que demostrar que percibía un sueldo.

Lo anterior demuestra que la vivienda de interés social construida por la iniciativa privada ha estado dirigida a cubrir la principalmente demanda de la clase media y no de los que verdaderamente la necesitan.

Como ya se dijo anteriormente, también el Estado ha llevado a cabo acciones concretas con la construcción de viviendas, pero aquí cabría preguntarse qué instituciones gubernamentales las construyen, a quiénes van dirigidas, y quiénes son los beneficiados.

Varias han sido las instituciones que se han avocado a la construcción de vivienda desde el Banco Nacional Hipotecario y Obras Públicas; pasando por el Instituto Nacional de la Vivienda; posteriormen

te transformado en el INDECO. El Departamento del Distrito Federal; el FOVISSSTE, FOVI, FOGA y por último el INFONAVIT, sin olvidar el Programa de Renovación Habitacional instrumentado para la reconstrucción de la ciudad de México después de los sismos de 1985.

Pero pongamos de ejemplo la vivienda que construye el INFONAVIT, el cual inició sus operaciones en 1971.

Para 1972, el promedio de financiamiento por vivienda era de 50 000 pesos a una tasa anual de interés social sobre saldos insolutos del 4% a un plazo no menor de 10 años ni mayor de 20 años. Con estos datos se podría pensar que un mayor número de población se beneficiaría sin embargo las viviendas se otorgan sólo aquellas personas sujetas de crédito y que ganen 1.5 veces el salario mínimo. Es decir aunque la vivienda construida por el Estado está al alcance de la población con menores recursos que la beneficiada por el sector privado; no deja de existir un alto porcentaje (un poco más del 50%) que no podía en los años setentas tener acceso al mercado formal de vivienda por el simple hecho de no ser sujeto de crédito ya que ganaba menos de 1.5 veces el salario mínimo.

3.2 Situación en 1980

Después de diez años se podría pensar que las cosas en cuanto a vivienda habrían mejorado, sobre todo si se considera que dicha década coincide con el boom petrolero y por tanto con mayores posibilidades de inversión en diferentes sectores, entre ellos la vivienda, pero esto no fue así.

En primer término es necesario considerar los precios promedio de las ofertas de operaciones inmobiliarias registradas para ese año (Cuadro 6).

Cuadro No. 6
OFERTA DE OPERACIONES INMOBILIARIAS 1980

Operación Inmobiliaria	Precio en M. N.
venta terreno	2.072.00 m ²
venta casa	1'973,989.00
venta departamento	858,731.00
alquiler casa	13,463.00 *
alquiler departamento	7,471.00 *
alquiler cuarto solo	2,310.00 *

* alquiler mensual

Fuente: Periódico "El Universal", México, D.F., 1980.

Ahora toca ver la equivalencia de cada una de ellas con respecto al salario mínimo vigente para esa fecha, así se tiene que la venta de terreno representaba 6.9 salarios mínimos anual, por supuesto tomándose en cuenta un lote tipo de 200 m², como el punto anterior.

Por su parte la venta de casa y de departamento equivalían a 33.1 y 14.4 salarios mínimos anuales respectivamente.

En cuanto a la vivienda en alquiler se tiene una relación de 2.7 salarios mínimos mensuales para casa, de 1.5 para departamento y de 0.4 para cuarto solo.

Aparentemente existen pocas diferencias entre 1970 y 1980 (Cuadro No. 7). Las diferencias más notables se observan en la venta tanto de terrenos como de departamentos. En la primera se observa una baja, es decir que para 1980 la venta de un terreno representaba menos salarios mínimos que en 1970; si se consideran los precios individuales para este tipo de operación (Anexo II) fácilmente se identifica que esta aparente baja se debe a que en 1970 se ofrecieron en comparación con 1980, más terrenos en venta situados en el centro y anillo intermedio, que por accesibilidad, distancia al centro, dotación de infraestructura, cuentan con rentas diferenciales I y II más altas que en la periferia. Así para 1970 las ofertas de estas áreas de la ciudad representaron 39% del total de operaciones, y para 1980 sólo el 27%.

Cuadro No. 7

EQUIVALENCIAS EN SALARIOS MÍNIMOS DE LOS PRECIOS DE LAS OFERTAS
DE OPERACIONES INMOBILIARIAS 1970-1980

Operaciones Inmobiliarias	Equivalencias en salarios mínimos	
	1 9 7 0	1 9 8 0
venta terreno	12.5	6.9
venta casa	31.5	33.1
venta departamento	8.4	14.9
alquiler casa	2.1	2.7
alquiler departamento	1.4	1.5
alquiler cuarto solo	0.4	0.4

En cuanto al aumento registrado en salarios mínimos, de la venta de departamentos este se explica por la mayor demanda de este tipo de vivienda, la cual ha ido en aumento desde 1970.

Pero es necesario regresar al análisis de acceso al mercado formal de suelo y/o vivienda, para ello es primordial estudiar la distribución del ingreso de la PEA para 1980 (Cuadro No. 8).

En los promedios para el área metropolitana de la ciudad de México se aprecia que aparentemente existen algunas diferencias con respecto a 1970, sin embargo en la mayoría de los grupos de ingreso se dificulta la comparación, toda vez que en cada uno de los años de levantamiento censal se toman en cuenta niveles de ingreso diferentes, es por ello que solamente se verá la situación con respecto a la relación entre ingreso y acceso a la vivienda y se evitarán las comparaciones en cuanto a grupos de ingreso en los años considerados.

Así se tiene que para 1980 el 58.8% de la PEA sólo podía disponer de hasta \$ 2,200.00 mensuales para gastos de vivienda. De acuerdo al límite teórico antes utilizado de 25% del ingreso mensual, un alto porcentaje (78%) de esta PEA no tenía posibilidad de alquilar casas o departamentos de acuerdo a los promedios considerados en el cuadro respectivo. De esta manera su posibilidad de elección se encuentra limitada a aquellos lugares que registran precios más bajos a los promedios mencionados, es decir se podían ubicar, principalmente, al igual que en el caso anterior (1970) en aquellas colonias localizadas en el área central (colonias Centro, Doctores y Guerrero), en el anillo intermedio en sus

Cuadro No. 8 DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA, EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO 1980.

DELEGACIONES Y MUNICIPIOS	GRUPOS DE INGRESO POR SALARIOS MENSUALES											
	Hasta 1.0	1	1.1 a 1.8	2	2.1 a 2.6	3	3.1 a 4.0	4	4.1 a 6.0	5	Más de 6.1	
Area Metropolitana	1 491 965	30.8	1 358 102	28.0	440 336	9.1	373 349	7.7	115 653	2.4	106 308	2.2
1. Delegaciones contratas	294 059	26.9	305 329	27.9	130 384	11.8	125 257	11.5	40 641	3.7	35 138	3.2
2. Acontecatlan	58 287	27.8	70 801	33.4	23 877	11.4	17 469	8.3	3 435	1.7	2 654	1.2
3. Coayacán	62 329	27.3	96 493	24.8	23 076	10.1	26 616	11.7	10 148	4.5	10 004	4.4
4. Cuajimalpa	11 763	38.2	7 798	25.3	1 646	5.3	910	2.9	286	1.1	486	0.9
5. Gustavo A. Madero	156 633	29.2	168 584	31.4	54 353	10.1	39 554	7.4	8 912	1.6	5 058	0.9
6. Iztacalpa	65 330	31.5	84 044	30.1	19 232	9.2	13 785	6.4	2 952	1.4	1 879	0.9
7. Iztapalapa	145 803	33.5	124 563	28.7	32 470	7.5	22 246	5.1	5 259	1.1	3 019	0.6
8. Magdalena Contreras	20 788	33.6	16 275	24.2	4 430	7.1	3 647	5.8	1 516	2.4	2 218	3.6
9. Milpa Alta	6 802	34.6	3 654	19.9	579	3.2	275	1.5	24	0.1	16	0.1
10. Otztlalpan	39 218	33.5	63 964	27.0	19 209	8.0	15 632	5.6	5 847	2.3	9 366	3.9
11. Tláhuac	16 449	26.6	12 524	27.9	2 323	5.1	1 031	2.3	100	0.2	75	0.1
12. Tlalpan	40 103	35.1	32 375	24.3	11 031	8.3	12 233	9.2	5 291	4.0	5 248	3.9
13. Xochimilco	24 821	32.3	22 058	28.7	5 070	6.6	4 004	5.3	1 283	1.6	1 177	1.5
14. Altitlán de Zaragoza	19 201	29.2	15 085	22.9	5 577	9.5	6 619	10.1	3 342	5.1	4 200	6.4
15. Cuacalco	5 798	19.0	9 021	29.6	4 899	16.1	4 448	16.6	1 056	3.4	432	1.4
16. Cuauhtémoc	4 070	32.2	3 358	26.4	1 152	9.1	851	6.7	184	1.4	89	0.7
17. Cuauhtémoc Insular	11 792	32.2	14 845	28.2	6 489	12.2	6 540	12.4	1 673	3.2	877	1.6
18. Chicautlán	2 476	25.5	1 428	17.3	247	1.0	124	1.5	10	0.1	16	0.2
19. Chimalhuacán	7 194	37.9	3 361	17.7	923	2.7	201	1.0	25	0.1	49	0.2
20. Ecatepec	75 429	31.7	71 643	30.0	19 428	8.3	12 421	5.3	2 096	0.9	1 184	0.5
21. Huixtlaclán	12 863	47.0	5 758	24.9	366	4.2	453	2.8	423	1.8	1 146	4.9
22. Iztapalapa	8 963	43.2	8 969	27.5	1 323	8.4	469	2.0	65	0.4	69	0.3
23. Nezaclán	43 233	32.8	41 178	24.1	17 294	8.6	16 990	7.3	15 474	6.1	14 447	5.7
24. Nezahualcóyotl	715 712	37.4	72 761	27.7	22 239	5.3	11 830	2.9	1 946	0.4	1 431	0.3
25. Nicolás Romero	12 035	36.0	6 257	25.9	1 720	5.1	1 096	2.4	86	0.2	86	0.2
26. Mex. La	12 875	42.8	7 228	23.9	1 086	3.7	431	1.6	48	0.1	71	0.3
27. Texcoco	12 138	36.2	4 136	19.8	1 989	6.4	1 498	6.8	798	1.3	273	0.8
28. Tlalnahuacán	74 584	29.3	71 846	28.2	23 843	9.3	21 497	8.4	7 585	3.0	5 452	2.1
29. Xaltépec	11 763	19.1	12 638	31.3	4 085	10.2	2 448	6.5	340	0.9	257	0.5

Fuente: Censo de Población 1980, México, D.F.

porciones norte (colonias: Gabriel Hernández y Peralvillo) y noroeste (colonias: Anáhuac, Nueva Azcapotzalco y Popotla). O bien en la periferia este (Campestre Guadalupeana, La Perla y Nezahualcoyotl) y noreste (Estrella, Popular y Providencia).

En cuanto al alquiler de cuartos solos, es de hacerse notar que aunque aparentemente un mayor porcentaje de la PEA (49%) tenía acceso a este tipo de vivienda, sin embargo tiene una limitante, ya que la mayoría de los anuncios que lo ofrecen especifican que están destinados a hombres o mujeres solas.

En cuanto a la vivienda adquirida en propiedad a través del crédito, es necesario considerar tanto la construida por el Estado cuanto por la iniciativa privada.

En el primer caso se podría poner de ejemplo, al igual que el caso anterior la vivienda construida por el INFONAVIT.

Para poder adquirir una vivienda financiada por INFONAVIT, es necesario cumplir con una serie de requisitos, el más importante es el ser sujeto de crédito, es decir contar con un trabajo que reciba ingresos regulares, los cuales deben ser superiores a 1 salario mínimo. En los primeros años de la década de los años ochenta, se establece como una de sus metas principales que los recursos de esa institución se destinen fundamentalmente a los trabajadores de menos ingresos. Hasta 1980 los créditos (77%) principalmente se otorgaban a un nivel de hasta 2 veces el salario mínimo; para 1981 se observa una tendencia a favorecer a los de menos ingresos (Cuadro No. 9).

Cuadro No. 9
 NUMERO DE CREDITOS OTORGADOS EN 1981

Niveles de salario	Vivienda financiada por INFONAVIT	%
1.00 a 1.25 SM *	9,236	22.0
De 1.25 a 2.00	17,087	40.7
Más de 2.00	15,660	37.3
T O T A L	41,983	100.0

* Salario Mínimo

Fuente: Coordinación de Información y Sistemas, Subdirección Financiera, Departamento de Crédito, INFONAVIT, 1981: 59.

Sin embargo se sigue otorgando mayor número de créditos (78%) a los trabajadores que ganan más de 1.25 veces el salario mínimo.

Es de mencionar que aunque los datos arriba considerados, son para todo el país, es de suponer que la ciudad de México ha sido la más beneficiada, simplemente porque ella concentra el mayor número de trabajadores.

Ahora bien en cuanto al monto del crédito otorgado, el INFONAVIT (op. cit.) anota que con sus sistemas de financiamiento un trabajador que obtenga un salario de \$ 10,000.00 mensuales (1.5 veces el salario mínimo vigente), "... puede adquirir una vivienda de \$ 600,000.00, sin tener que dar enganche y pagando \$ 1,600.00 al mes...". curiosamente de esta manera se pagaría aproximadamente en 30 años, a pesar de que INFONAVIT considera como plazo máximo 20 años para pagar un crédito.

En cuanto a la vivienda de interés social construida por la iniciativa privada, en los primeros años de la década de los años ochenta, tenía aproximadamente un valor de \$ 1'600,000.00; para obtener un crédito había que pagar un enganche del 20% de su valor, es decir que se tenía que tener un ahorro de \$ 320,000.00. Por otra parte el pago del crédito estaba sujeto al llamado interés flotante, teniéndose que pagar en un principio mensualidades de \$ 14,000.00, después de siete años se erogaban \$ 45,000.00, esto indicaba que se tenía que ganar por lo menos 5.0 veces el salario mínimo vigente para poder pagarla.

Con los datos anteriores, es evidente que la situación en cuanto a la adquisición de vivienda se ha recrudecido con los años: Los altos costos de construcción, la pérdida del poder adquisitivo y el aumento elevado que ha registrado el valor del suelo urbano, han originado que cada día sea más difícil adquirir una vivienda, a través del mercado formal de la misma.

Por otra parte, también se puede decir que si bien existe una renta diferencial I y II, que hacen que dentro de la ciudad se estructure una jerarquía de valores del suelo y/o vivienda; por otro lado se tiene que los ingresos de un elevado porcentaje de la población, son el principal limitante para tener acceso al mercado formal de vivienda. Además, condiciona que otro sector de la sociedad tenga pocas posibilidades de elegir un lugar para vivir; es decir que tanto la renta del suelo cuanto los ingresos de la población, obligan a muchos a segregarse a ciertos espacios de la ciudad. Asimismo se segrega la población de mayores

ingresos, pero esta separación se hace voluntariamente, toda vez que, ella sí tiene la posibilidad de elección.

A lo anterior hay que agregar que el Estado también participa en la segregación social en el uso del suelo residencial, un claro ejemplo son los lugares donde, por ejemplo el INFONAVIT, compra terrenos para posteriormente construir en ellos. Para 1980, todos los predios adquiridos se ubicaban en la periferia principalmente en sus porciones norte, noreste y este, es decir donde se registran los precios más bajos (Cuadro No. 10). Es más todos ellos tuvieron un costo inferior a la media (\$2,072.00 m²) registrado para ese año (Cuadro No. 6).

4. EL INGRESO DE LA POBLACION Y LA SEGREGACION SOCIAL EN EL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

Hasta ahora se ha mencionado varias veces, que los ingresos determinan la ubicación dentro de la ciudad de las diferentes clases sociales, pero en este momento cabría preguntarse con qué intensidad se relacionan las variables: la distribución espacial del ingreso de la población y los precios consignados en la oferta de inmuebles. Para dar respuesta a esta pregunta se aplicó el índice de correlación de Pearson; la primera variable (ingresos) representa la independiente (y) y los precios fueron asignados como variable dependiente (X), de tal manera que, si existiera correlación positiva (a mayores ingresos mayores valores de las ofertas) se estaría corroborando la hipótesis central del trabajo.

Así, se correlacionó cada una de las ofertas inmobiliarias investigadas con el ingreso de la población económicamente activa

Cuadro No. 10
 TERRENOS ADQUIRIDOS POR INFONAVIT 1980

LOCALIDAD	Valor m ²	en Pesos
1. Ecatepec		280.00
2. Carretera México-Texcoco		150.00
3. Ecatepec		209.00
4. Tlalnepantla		298.00
5. Texcoco		450.00
6. Ecatepec		380.00
7. Ecatepec		350.00
8. Tultitlán		725.00
9. Coacalco		183.00
10. Lomas Verdes		300.00
11. Coacalco	1	000.00
12. Tultitlán		179.00
13. Atizapán	1	414.00
14. Cuautitlán	1	250.00
15. Ecatepec	1	138.00
16. Ecatepec		880.00
17. Tultitlán		260.00
18. Ecatepec		119.00
19. Texcoco		210.00
20. Naucaipan		350.00
21. Tlalnepantla		799.00
22. Tultitlán	1	172.00
23. Tultitlán		497.00
24. Iztapalapa		350.00
25. Iztapalapa		580.00
26. Iztapalapa		400.00
27. Xochimilco		589.00
28. Iztapalapa		416.00
29. Iztapalapa		475.00
30. Iztacalco		850.00
31. Alvaro Obregón		225.00
32. Alvaro Obregón		390.00
33. Atzacapotzalco		479.00
34. Iztapalapa		628.00
35. Gustavo A. Madero		449.00
36. Coyoacán		403.00

Fuente: Subdirección Jurídica. Departamento de Contratos, INFONAVIT, 1980.

(BIMSA, 1974), todo ello para 1970 y por zonas; utilizando el paquete MICROSTAT para microcomputadora (PC). De este procedimiento se excluyó la oferta de venta de departamentos por contar con pocas observaciones, resultando poco significativa, sin embargo es de hacerse notar que este tipo de vivienda en los años siguientes adquiere gran relevancia en cuanto a la oferta.

Los cinco tipos de operación utilizados en este análisis, reportan coeficientes de correlación positiva, (Cuadro No. 11), sin embargo sólo tres correlaciones resultan con coeficientes altos; las otras dos (venta de terrenos y alquiler de cuartos solos) aunque registran correlaciones positivas éstas son relativamente bajas.

Cuadro No. 11

COEFICIENTE DE CORRELACION

Tipo de oferta inmobiliaria	Coefficientes
venta de terreno	.39834
venta de casa	.79770
alquiler de casa	.60464
alquiler de departamento	.71464
alquiler de cuarto solo	.42566

En cuanto a la venta de terrenos esta baja correlación, se puede explicar (al ver en el anexo II los datos para cada operación), dado que el 61% de la oferta se refiere a la periferia, y por tanto con

valores más bajos*; a pesar de que en algunos casos están cerca de zonas con precios altos, como ejemplo se tiene a Las Arboledas, Coyoacán, La Herradura, Jardines del Pedregal y San Jerónimo, colonias todas ellas que albergan actualmente a población con altos ingresos, pero que para 1970 tenían precios relativamente bajos, toda vez que parte de ellos estaban en promoción de venta para ese mismo año.

Por su parte, el alquiler de cuartos solos, también reportan una baja correlación positiva (.42566), en este caso se puede afirmar que ello se debe a que este tipo de operación no es manejada por el sector inmobiliario, sino por particulares que les sobra un cuarto o que se ayudan con el alquiler de esos cuartos. Es decir, el establecimiento del precio del alquiler no se fija en relación a obtener una renta absoluta, dado que ésta no existe en este caso; y aparentemente la renta diferencial I y II tienen poca importancia para determinar dicho valor, pues cuartos solos ubicados en diferentes rumbos de la ciudad (con diferente renta diferencial) ofrecen un alquiler más o menos semejante (Ver Anexo correspondiente).

En cuanto a las tres altas correlaciones positivas es interesante anotar que ellas indican una marcada tendencia en cuanto que, las zonas que registran mayores ingresos también registran mayores precios de los inmuebles ofrecidos o viceversa. Por tanto se puede afirmar que el

* Teóricamente los terrenos de la periferia, en el momento en que se incorporan al mercado del suelo, generalmente son extensos y sin urbanizar y unido a la distancia que tienen con respecto al centro, les corresponde una renta diferencial I y II.

ingreso determina la ubicación dentro de la ciudad de las distintas clases sociales, toda vez que aquéllas que tienen la posibilidad de elegir se localizarán en los mejores lugares, en términos de ubicación, accesibilidad, infraestructura y ameneidad.

En cambio para aquel gran sector que le es imposible elegir, se le obliga a ubicarse en aquellos lugares de renta más baja, si es que cuenta con ingresos suficientes para poder participar del mercado del suelo y/o vivienda; en caso de que no, se verá obligado a recurrir a la invasión o la compra de terrenos en ejidos o fraccionamientos clandestinos.

En relación a la venta de casas, que obtuvo la correlación positiva más alta (.79770), es decir que en este tipo de oferta, las dos variables correlacionadas tienen un comportamiento espacial semejante: a medida que aumenta el ingreso en una determinada zona aumenta el precio del inmueble ofrecido. Probablemente el que tenga este comportamiento se deba a que es el tipo de operación inmobiliaria en que más participa el sector inmobiliario y por tanto la renta diferencial I y II son respetadas notoriamente.

Por otra parte dicha renta es reforzada al ubicarse nuevos fraccionamientos, cuyas características y destino dependerá de dicha ubicación. Así se aprecia por ejemplo, en el oeste de la ciudad el crecimiento que ha tenido el área destinada para la burguesía; en un primer momento existieron colonias como la Juárez, Condesa, Cuauhtémoc, después se extendió hacia Polanco, Chapultepec Morales y las Lomas de Chapultepec.

Para 1980 es notorio las ofertas de casas en Bosque de las Lomas, Lomas Barrilaco, Bosque de la Herradura y Tecamachalco; y si se toman en cuenta las ofertas de este tipo de vivienda para 1985 se agregan nuevas colonias: El Huizachal y Lomas Bezares, entre otras.

Ahora bien, esto mismo ocurre con áreas destinadas a la clase media del noroeste o sur de la ciudad, a ellas se van agregando fraccionamientos destinados para esta misma clase. No se puede olvidar que algo semejante ocurre con el proletariado, nada más que el crecimiento de su área respectiva se da a un ritmo más acelerado, creo que no es necesario recordar el crecimiento de la ciudad hacia el este y noreste.

Por su parte la oferta de alquiler de casas y departamentos no reportan correlaciones tan altas, como el caso anterior, debido a que existen casos en que se establecen precios más altos o más bajos a lo que se podría esperar para una determinada colonia, sin embargo, aquí cabría recordar que a nivel de fraccionamiento o colonia existe una renta diferencial, sobre todo es notoria la I, por tanto es lógico que una colonia tenga esa diferencia en precios. Otra explicación pero que no se cuenta con evidencia empírica para poderla afirmar, y por tanto queda formulada como hipótesis es que el sector inmobiliario se ha dedicado más a la venta que al alquiler y por tanto queda formulada como hipótesis es que el sector inmobiliario se ha dedicado más a la venta que al alquiler y por tanto son más bien particulares los que se dedican a esta actividad, pudiéndose en determinado momento establecer precios no regulados por el mercado formal del suelo y/o vivienda.

5. DINAMICA DE LA OFERTA DE TIERRA Y VIVIENDA

Como parte última del presente capítulo se tratará la dinámica de la oferta de tierra y vivienda, toda vez que para conocer las transformaciones de la estructura del uso del suelo residencial es vital conocer las características de dicha oferta, pues como se había mencionado anteriormente, ella dirige la ubicación de las distintas clases sociales de acuerdo a su ingreso, por tanto una alteración en cuanto a los lugares ofrecidos y su valor, repercutirá en la estructura del uso del suelo residencial.

Ahora bien, aquí cabría preguntarse ¿por qué es importante conocer todo esto en un trabajo de segregación social en el uso del suelo residencial? pues dado que dicha segregación es parte de esa estructura resulta útil analizar el comportamiento de la oferta de inmuebles.

Como ya se dijo de antemano, para ello se utilizaron los avisos de alquiler y venta de inmuebles publicados en el Periódico El Universal, en los años 1960, 1970, 1980 y 1985 y tal como mencionó Rodríguez (1973 p. 12) dicho registro señala la evolución de las distintas partes de la ciudad, en él se puede establecer la "ciudad legal" opuesta a la ciudad producto de la invasión o compra clandestina. También constituyen un buen medio para conocer como se fijan los precios de vivienda y terrenos y como ellos inducen a la compra de ciertas viviendas ubicadas en determinados lugares de la ciudad.

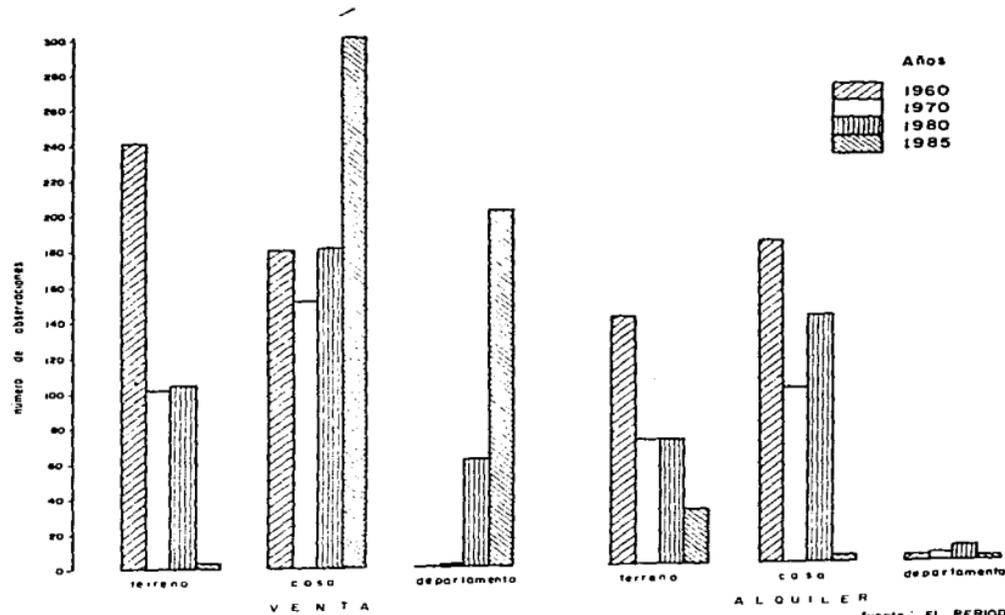
Este último punto del capítulo se ha dividido en dos, el primero trata sobre aspectos generales del comportamiento de la oferta de inmuebles; la segunda habla de la dinámica que ha tenido desde 1960 hasta 1985, la estructura del uso del suelo residencial del área metropolitana de la ciudad de México.

5.1 Comportamiento de la oferta de inmuebles

Del análisis de los datos recolectados se observa un comportamiento diferente entre el número de operaciones que ofrecen la venta de inmuebles al número que ofrecen vivienda en alquiler (Figura No. 7), con excepción de la venta de terrenos, cuyo número de ofertas registran un descenso notable siendo más notorio en 1985. Esto último se debe a que el sector inmobiliario en los últimos años ha dedicado su esfuerzo más que nada a la producción de vivienda, la cual se vende junto con el terreno. Asimismo, esta situación debe estar asociada a la escasez de suelo urbano, toda vez que grandes áreas alrededor de la ciudad de México e inclusive dentro de ella cuentan con una tenencia ejidal o comunal.

Pero la venta de casas y departamentos (Figura 8) se comporta, como ya se dijo de manera diferente al alquiler de vivienda (Figura 9), pues mientras las primeras registran un aumento para 1985 en el número de observaciones, las otras en cambio un descenso. Sin duda la política que ha seguido la iniciativa privada en cuanto a construir vivienda para venta, ha sido decisiva en esta situación, dado que un sector número o so de la población no tiene acceso a una vivienda digna.

figura. 7 NUMERO DE OBSERVACIONES RECOLECTADAS POR AÑO Y POR TIPO.



fuentes: EL PERIODICO EL UNIVERSAL, México D.F.

Figura 8. Comportamiento de la oferta de inmuebles (venta) en el Área Metropolitana de la Ciudad de México 1960 - 1985.

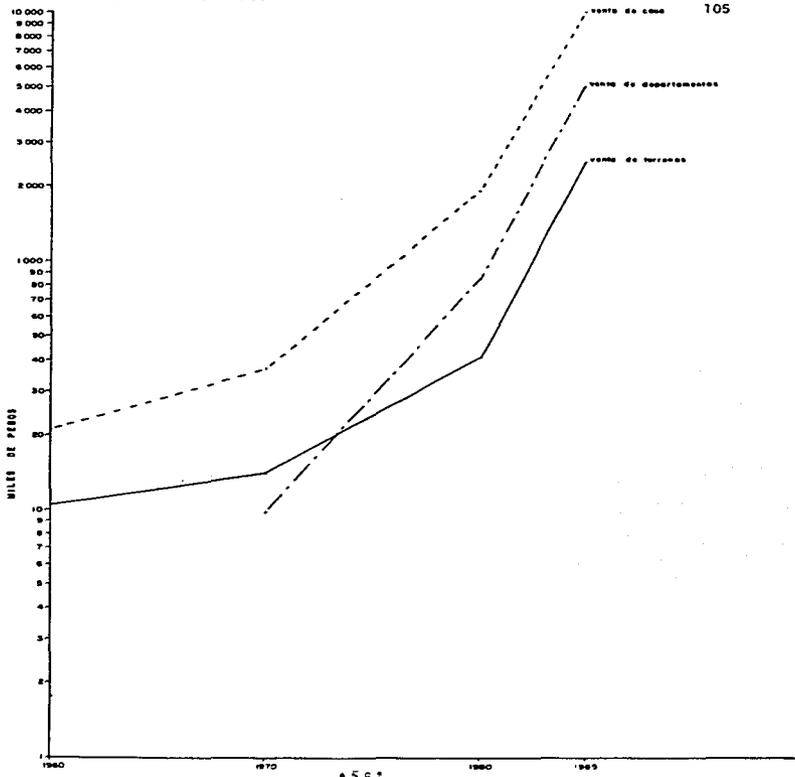
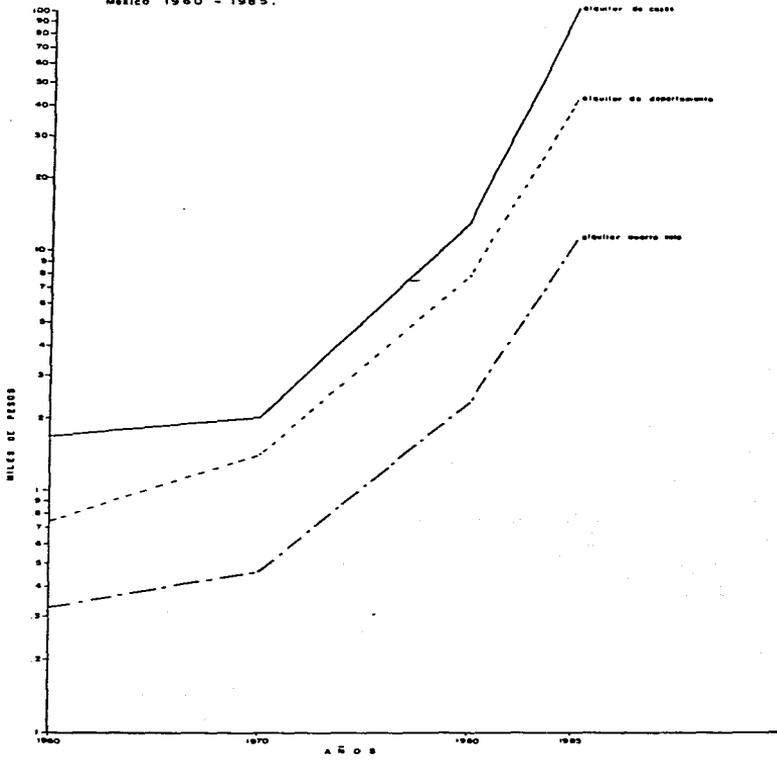


Figura 9. Comportamiento de la oferta de inmuebles (alquiler) en el Area Metropolitana de la Ciudad de México 1960 - 1985.



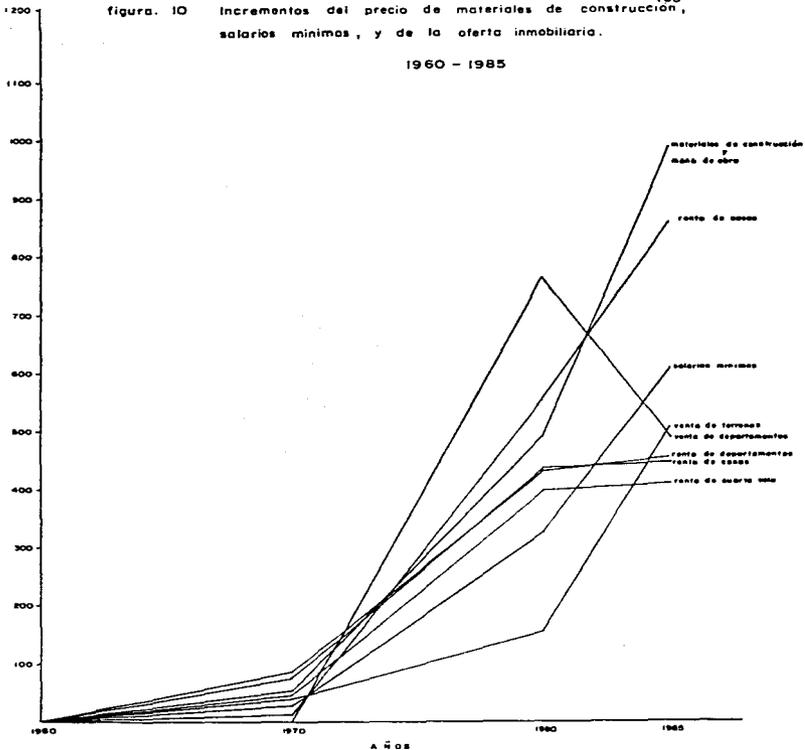
Es importante señalar la importancia que ha adquirido la oferta de venta de departamentos en los últimos años, toda vez que por las características de utilización del espacio en este tipo de vivienda, baja un poco el valor del producto resultante.

Otro aspecto interesante para ser tratado es el referente al comportamiento de los precios que aparecen en la oferta de operaciones inmobiliarias desde 1960 a 1985 (Figura 10) ellos registran incrementos notables en los precios ofrecidos, sobre todo éstos se acentúan a partir de 1970, lo anterior resulta lógico, toda vez que en el precio de la vivienda ha repercutido el proceso inflacionario en que está inmerso el país, y como era de esperar los incrementos más elevados se registran en el periodo 1980-1985, en casi todos los casos, la excepción vuelve a ser la oferta de venta de departamentos que su mayor incremento lo registra 10 años antes, ya que en el periodo 1970-1980 se da el boom de construcción de este tipo de vivienda pues la demanda que se generó fue muy grande, especulándose con su valor y tal vez es este el caso en donde se puede ver más claramente la presencia de la renta absoluta.

Para el periodo 1980-1985 la oferta de venta de departamentos registra incrementos semejantes a la mayoría de las ofertas de inmuebles; con excepción de las de oferta de casa que obtiene el más alto; notándose también aquí la presencia de la renta absoluta, es decir que la vivienda se vende a un valor mayor que el precio de producción, sino fuera así, no se tendría un incremento tan alto (767.4%). Esto igualmente permite afirmar que el que se beneficia de dicha renta es el sector inmobiliario, pues él es el principal agente que interviene en la construcción

figura. 10 Incrementos del precio de materiales de construcción,
salarios mínimos, y de la oferta inmobiliaria.

1960 - 1985



de vivienda para venta.

Ahora bien, si los incrementos anteriores se relacionan con los incrementos que ha registrado el costo de materiales de construcción y de mano de obra en la industria de la construcción (Cuadro No. 12) se aprecia que igualmente éstos registran la misma tendencia que la oferta de inmuebles, es decir un incremento más o menos bajo en el periodo 1960-1970 y altos incrementos a partir del periodo 1970-1980, llegando a registrar el incremento más alto de los anotados en la Figura No. 10. Por tanto también esto influye en los altos incrementos que han registrado los valores que se ofrecen por inmuebles.

Cuadro No. 12
INCREMENTOS EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCION 1960-1985, EN %

PERIODO	Materiales de construcción	Mano de Obra	Materiales de construcción y mano de obra
1960-1970	33.8	127.3	52.0
1970-1980	497.9	478.1	490.2
1980-1985	1 139.3	668.9	985.9

Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción.

Si a la anterior interpretación se agregan los incrementos de los salarios mínimos, se aprecia que éstos siguen la misma tendencia que las curvas correspondientes a la oferta de inmuebles y a los costos de materiales de construcción y mano de obra en la industria de la cons-

trucción. Sin embargo con ello no se puede afirmar que la población obtiene lo suficiente para pagar una vivienda, pues si bien los salarios han tenido un comportamiento a la alza, es necesario considerar que el poder adquisitivo de la población está muy por debajo de la inflación, dada la política de austeridad que ha seguido el gobierno en la actualidad. Así por ejemplo, Del Valle C. (1985, p. 17) dice al respecto que en el Distrito Federal de 1982 a 1984 "... el índice de crecimiento del salario mínimo fue de 291.4 mientras que el aumento de los precios se disparó a 518.4", para principios de 1984 "... los índices fueron de 446.4 y 674.5 respectivamente. Es decir que el salario real de un trabajador hacia finales de 1984 tenía un valor equivalente al 56.3% del que recibía a principios de 1982". Para el primer semestre de 1986 los salarios se depreciaron un 40% declaró el Congreso del Trabajo (1986, p. 8), agregando que los trabajadores "han tenido que descuidar renglones tan prioritarios como los de educación, salud, vivienda, vestido y recreación, porque el 80 por ciento de su salario lo asignan a consumir, los encarecidos productos de la canasta básica". Todo lo anterior, resulta importante para comprender las pocas posibilidades (cada día menores) que tiene un gran sector de la población para tener acceso a una vivienda digna.

5.2 Estructura del uso del suelo residencial

Desde mediados del siglo XIX empieza a configurarse la actual estructura urbana de la ciudad de México, y con ella la estructura del uso del suelo residencial, sobre esta última se puede decir que: la burguesía se instaló en el oeste, las clases medias en el sur y el proletariado en el norte y este de la ciudad. Algunos cambios se han registrad

do desde esa época, pero en términos generales, la ciudad sigue conservando ese mismo patrón de distribución del uso del suelo residencial, ya sea por la participación del sector inmobiliario, que, como ya se dijo, ha reforzado dicho patrón. O bien por la intervención del Estado con obras de infraestructura o construcción de vivienda en ciertas áreas.

Toca ahora hacer un análisis sobre cómo la oferta de inmuebles indican los cambios que ha registrado la estructura del uso del suelo residencial. Así por ejemplo zonas donde la oferta ha tenido valores bajos y años después empieza a registrar valores medios o altos indica que se están dando cambios: así las áreas de nueva ocupación urbana probablemente fueron áreas rurales o bien son áreas donde fue desplazada una clase social para ser ocupada por otra. También puede ocurrir lo contrario, es decir zonas con altos valores que se deterioran y, posteriormente, cuenta con valores más bajos a los registrados anteriormente.

Durante la secuencia de precios 1960-1985 (Figuras 11a, b, c y 12a, b) de la oferta de inmuebles, se distinguen varias zonas que se diferencian claramente unas de otras y sólo con algunas excepciones éstas mantienen su patrón de precios. Así el oeste, en la mayoría de los casos, siempre registra valores muy altos tanto en el anillo intermedio como en la periferia.

Por su parte el norte, el noreste y el este, en general registran valores bajos; en los pocos años que esto no ocurre se llegan a registrar valores medios, dándose, preferentemente en el anillo inter-

figura. II Oferta de venta de inmuebles

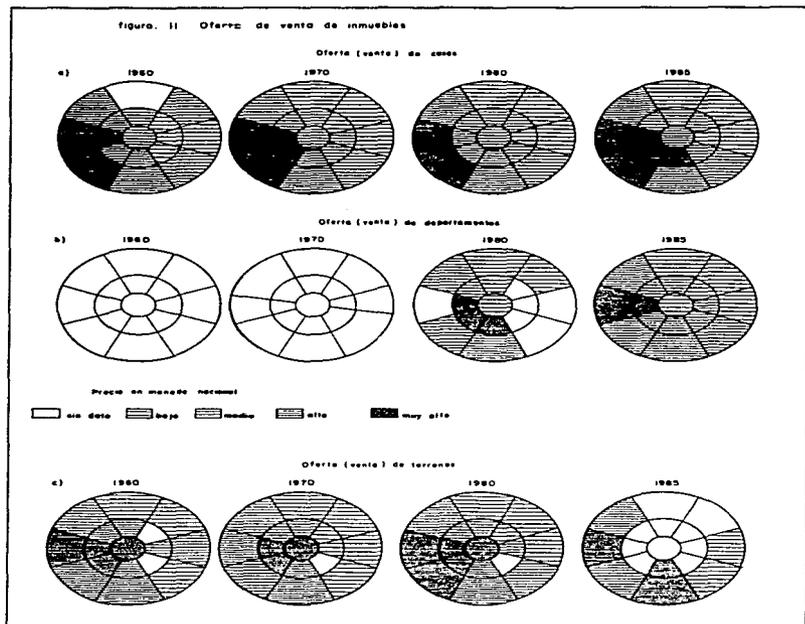
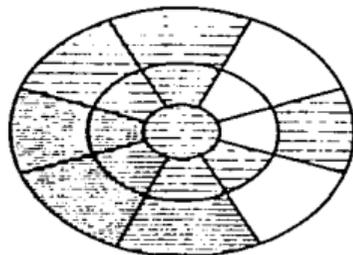


figura. 12 Oferta de alquiler de inmuebles

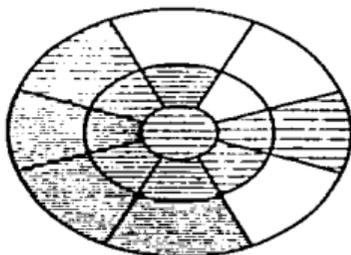
Alquiler de casas

a)

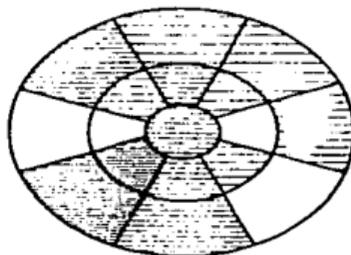
1960



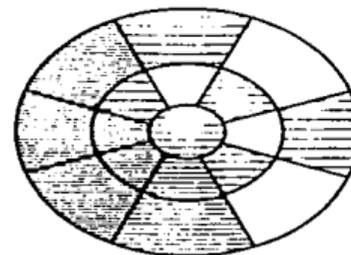
1970



1980



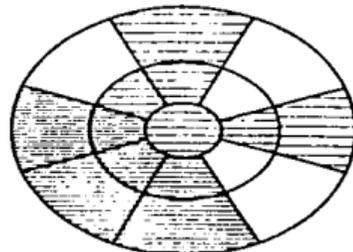
1985



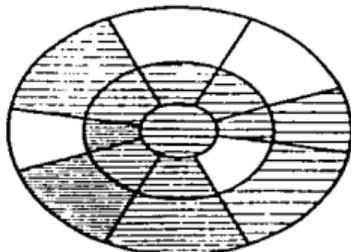
Alquiler de departamento

b)

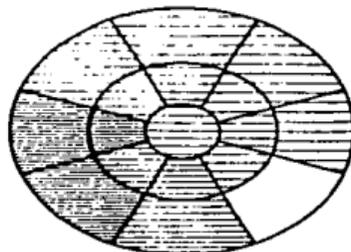
1960



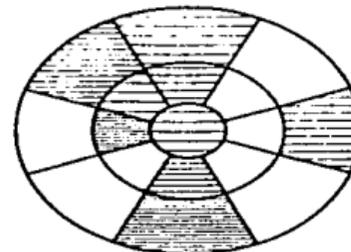
1970



1980



1985



medio en su porción norte y este.

En cambio el sur en la porción intermedia y en la periferia casi siempre registra valores altos. Asimismo el sureste, por lo general, cuenta con valores medios.

El noroeste, en su porción periférica, es tal vez el más claro ejemplo de cambios de precios, en los primeros años considerados 1960 y 1970 cuenta con precios bajos, después medios y por último con altos, coincidiendo con la consolidación de la zona como albergadora de la clase media.

En cuanto al suroeste se caracteriza por registrar valores muy altos y altos, dependiendo del tipo de oferta analizada: en venta y alquiler de casa registra valores muy altos, sobre todo en la periferia, toda vez que la oferta se da en zonas como el Pedregal de San Angel y San Jerónimo entre otras. Por su parte en venta de terrenos el valor alto predominó en un principio, para 1980 son los valores muy altos los más frecuentes y por último en 1985 se registra otra vez valores altos. Todas estas fluctuaciones resultan lógicas dado que hay fraccionamientos que se venden en su totalidad y por tanto la oferta es nula o casi nula; también entran al mercado otras más lejanas pero con menor valor principalmente por la lejanía en que se encuentran.

Con el centro ocurre algo parecido, si se ofrece venta de terrenos son muy altos los valores, en cambio con el resto de inmuebles se registran valores medios. Esto se debe a que la oferta de terrenos se

refiere en la mayoría de los casos a predios muy céntricos. En cambio los otros se dan en zonas un poco más alejadas del centro propiamente dicho.

Es importante señalar el papel que juega la oferta de inmuebles como indicadora de los valores de cada zona de la ciudad, esto puede verse claramente en los datos para cada tipo de operación (Anexo II) en general cada colonia registra valores más o menos semejantes.

Para concluir con este capítulo, es importante señalar que quedó demostrado que la posición de clase que guarda cada individuo es determinante en cuanto a tener posibilidades de elegir un espacio dentro de la ciudad. De tal suerte que, un gran sector de la población no tiene acceso a una vivienda digna, sobre todo por los ingresos tan bajos que percibe la mayoría de la población y la concepción capitalista a partir de la cual ésta es construida, lo que eleva enormemente su valor final.

Igualmente se comprobó la existencia de una alta correlación positiva entre las respectivas zonificaciones de ingresos y de valores del suelo.

Hasta aquí, se consideró la estructura del uso del suelo residencial la cual es bastante estática, es decir son pocos los cambios que se registran, siendo la periferia la parte más dinámica de la ciudad de México. El centro y el anillo intermedio presentan, en general, el mismo patrón que a principios de siglo.

CAPITULO V
EL ESTUDIO DE TRES CASOS: LOMAS DE CHAPULTEPEC
COLONIA NAPOLES Y COLONIA PENSI

La segregación social en el uso del suelo residencial, como ya se dijo, se da por dos caminos, uno voluntariamente, y el otro de manera involuntaria. El primero lo llevan a cabo todos los que tienen posibilidades de elección, ubicándose en aquellas áreas que les permite su ingreso familiar.

El segundo en cambio lo realizan aquéllos que no tienen ninguna posibilidad de acceso al mercado del suelo y/o vivienda, por no contar con ingresos suficientes para ello. Por tanto los únicos caminos que les queda para adquirir una vivienda es la invasión o la compra en fraccionamientos clandestinos. De tal manera que por un lado se tiene la ciudad legal y por el otro la ilegal, sobre ésta última algo se ha escrito, aunque tal vez no lo suficiente, con una evidencia empírica lo suficientemente rigurosa que ha permitido conocer los procesos que en ella se presentan, entre los estudios realizados destacan los de Aguilar, A. (1986), Lomnitz, L. (1978), Montaña (1976) y Ward (1972).

En cambio poco, por no decir nada, se ha escrito acerca de la ciudad legal, ¿pero qué interés tiene esta parte de la ciudad cuya población la ha ocupado legalmente?, aparentemente no tiene la misma relevancia social que representan los pobres de la ciudad; sin embargo se parte de la conceptualización de que no sólo los pobres forman parte de

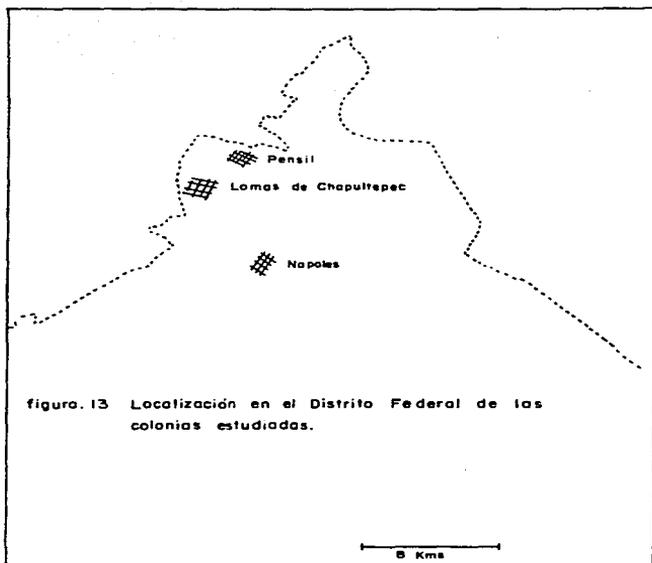
La ciudad, sino que los otros también viven y trabajan en ella; es por ello que se considera de valor el investigarlos, pues mientras no se estudien todas las facetas de la ciudad de México, quedarían vacíos en el conocimiento.

En el marco teórico se mencionó, que si bien es importante la explicación de la presencia de áreas residenciales diferenciadas por la clase social que las ocupa, es igualmente relevante explicar "... a través de la localización de los grupos sociales la cohesión o dispersión de cada uno de ellos ..." (Castells, op. cit., p. 142), junto con la consideración de entender la diferenciación espacial que distingue las áreas ocupadas por esas clases sociales.

Como anterior se han elegido tres colonias para su estudio. Su elección, más que nada se basó en el conocimiento empírico sobre ellas, pensando que serían un buen ejemplo de cómo ocupan el espacio las tres clases sociales consideradas en la presente investigación. Así las Lomas de Chapultepec para la burguesía, la colonia Nápoles para la clase media y la colonia Pensil para el proletariado. (Figura No. 13).

Es necesario señalar, que de ninguna manera se piensa que éstas sean representativas de toda la burguesía, la clase media y de la totalidad del proletariado, pero sí buenos ejemplos.

El análisis del presente capítulo se centrará en conocer cómo la condición de clase de los individuos se refleja en el espacio, principalmente en el valor de uso de sus viviendas, asimismo el grado de cohesión o dispersión que sus habitantes presentan, medido a través de su



participación política a través de organizaciones favorecidas o no por el Estado, así como en asociaciones independientes, con el fin de obtener mejoras para su colonia, de igual modo se plantea la necesidad de conocer los mecanismos de adquisición de vivienda, pues aunque en las tres colonias se siguió la vía legal, es de suponer que en cada una se siguen caminos distintos.

1. LOMAS DE CHAPULTEPEC

La colonia de las Lomas de Chapultepec se localiza en el oeste de la ciudad, exactamente en los primeros declives del piedemonte de la Sierra de las Cruces, es por ello que esta colonia se dispone a todo lo ancho y largo de las lomas o interfluvios disecados profundamente por barrancos.

Es sabido que desde su fundación, a principios del siglo, fue promovida para que la burguesía la ocupara, dándose esto por un hecho, toda vez que al investigar * dónde vivían los principales industriales y hombres de negocios de la ciudad de México, citados por Alonso, J. (1976: 157-168), se encontró que de todos ellos el 58.8% residen en las Lomas de Chapultepec o en áreas residenciales adyacentes a ella.

La colonia aunque fue promovida para su venta desde principios de siglo, llega a ocuparse totalmente hasta los años treinta.

En cuanto al patrón de uso del suelo se puede decir que éste se encuentra estructurado por tres grandes avenidas, de norte a sur:

* En el directorio telefónico de la ciudad de México y de su área metropolitana.

Paseo de las Palmas, Paseo de la Reforma y Bulevar de los Virreyes (Figura No. 14). Las avenidas y calles secundarias se disponen de acuerdo a las curvas de nivel, dando un trazado muy semejante al radio concéntrico; todas estas vías de circulación son interconectadas por calles que las unen transversalmente.

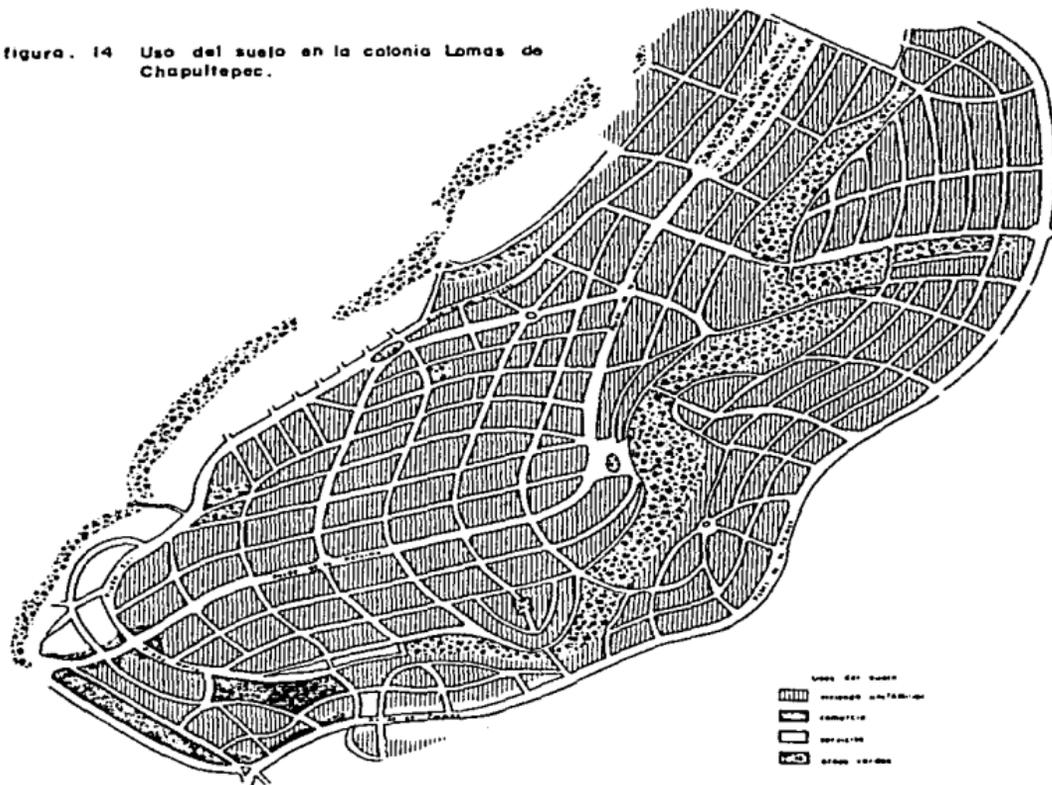
Por otra parte, las Lomas de Chapultepec se distinguen por una homogeneidad en el uso del suelo, predominando el uso habitacional unifamiliar, no cuenta con usos incompatibles tanto a nivel intracolonia como en su periferia.

La colonia cuenta además con zonas bien definidas, dedicadas al comercio y los servicios, la de mayor importancia se ubica en la entrada oriente de la colonia, limitando con el Boulevard Avila Camacho (anillo Periférico). Otra área importante de servicios y comercio se localiza en el Paseo de las Palmas también muy cerca del Anillo Periférico.

Por lo demás existe en ella amplias zonas verdes, la más notable (Bosque de Chapultepec) se localiza al sur de la colonia. Dentro de ésta, aunque no existen parques públicos, se observa que todos los ejes de circulación están arbolados y los barrancos se encuentran también con vegetación, asimismo es de destacar que en general las viviendas cuentan con amplios jardines, los cuales contribuyen al aumento de dichas áreas verdes.

El uso habitacional cuenta con una densidad bruta de 10 viviendas por manzana, dando un promedio de lote de 2000 m².

figura. 14 Uso del suelo en la colonia Lomas de Chapultepec.



Por otra parte, y de acuerdo con la encuesta llevada a cabo, se aprecia que el valor de uso de la vivienda en la colonia es muy favorable para sus habitantes. Así se tienen amplios lotes que cuentan con todos los servicios (100%), generalmente con amplios jardines, el 78% de las viviendas entrevistadas cuentan con ellos. También un alto porcentaje (80%) de dichas viviendas están ocupadas por una familia.

Por todo lo anterior resultan lógicas algunas de las respuestas de la mayoría de los entrevistados, pues el 96% contestaron que dentro de ella encuentran todo lo necesario para vivir; el 80% de ellos se sienten seguros de vivir ahí, y al 87% les gusta vivir en la colonia, argumentando que: tienen todo, están bien comunicados, es confortable, bonita y tranquila.

Ahora bien, de igual manera, de la entrevista se llegaron a conclusiones interesantes en cuanto a los mecanismos de adquisición de la vivienda.

El 83% de las viviendas son de propiedad privada ella se obtuvieron en su mayor parte (52%) por compra directa al propietario anterior; el 28% construyó en su terreno por el mecanismo denominado vivienda por encargo * y sólo el 16% la adquirió a través de una inmobiliaria. En la mayoría de los casos (56%) no tuvieron necesidad de obtener crédito

* Para Jaramillo (1981 p. 36) la producción de vivienda por encargo "... está caracterizada por el hecho de que quien ejerce el control económico directo de la producción es el mismo usuario final, mientras que quien detenta el control técnico es un agente distinto.... quien opera sobre la base de explotar trabajo asalariado".

para comprarla o construirla, y cuando éste (12%) fue necesario fue otorgado por la banca privada.

Además se pudo identificar que un alto porcentaje (77.5%) de las viviendas han sido reparadas con el fin principal de darles un mantenimiento y solo en un bajo porcentaje (4%) se llevaron a cabo con el fin de venderlas.

Igualmente importante fue conocer la participación de los habitantes de la colonia a fin de obtener mejoras para su colonia, a través de su participación, en asociaciones promovidas por el Estado u organizaciones independientes.

Un alto porcentaje (46%) de las entrevistas reportan que sus ocupantes participan, distribuido de la manera siguiente: en la junta de vecinos (20%), en el Comité de manzana (16%) y en la asociación de residentes (10%). A pesar de ésta participación fueron pobres las respuestas en cuanto a las formas y objetivos de participar, pues solo el 13% contestó que asistía a juntas, y el 16% que tenía por objetivo mejorar los servicios y lograr una mayor unión entre los vecinos.

También de las entrevistas se pudo identificar que esta participación se da sobre todo entre aquellas personas que tienen más de 5 años de residir en la colonia (40%); en cambio de los que tienen menos de 5 años solamente participa el 13%.

Asimismo, de los individuos con más de 5 años de residir en las Lomas de Chapultepec, en un mayor porcentaje (47%) consideran que

con su participación se han logrado mejoras para la colonia y una mayor unión entre los vecinos.

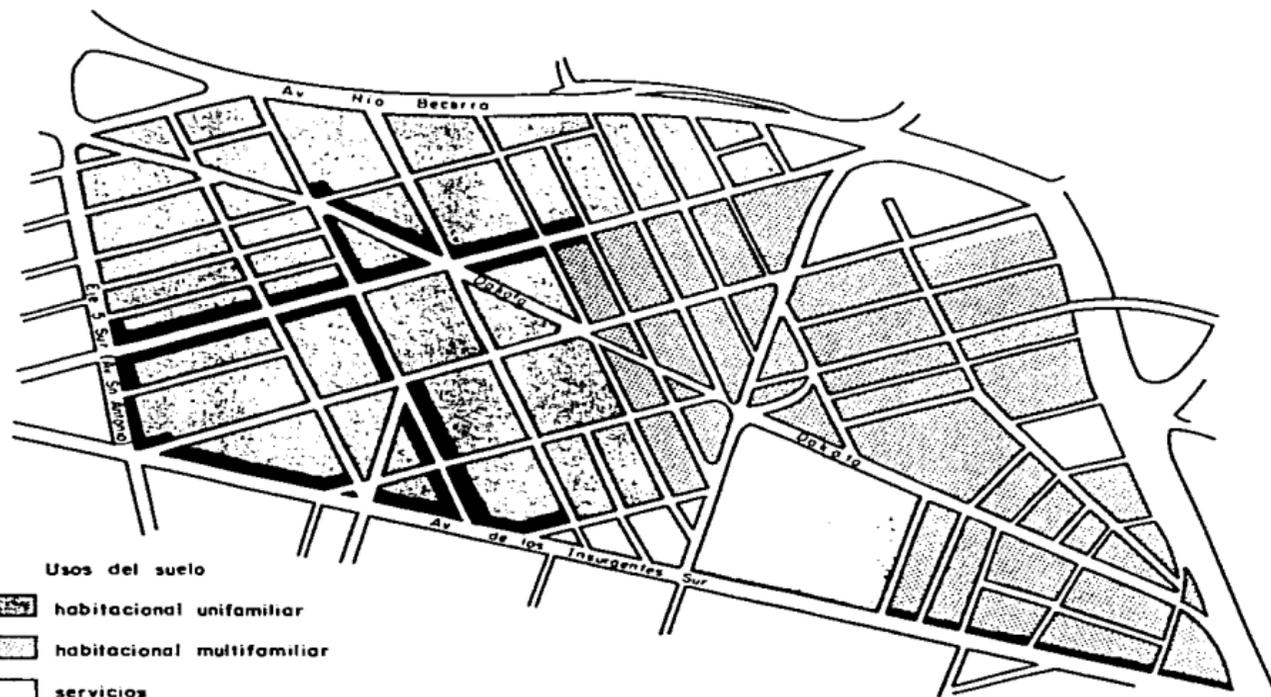
2. COLONIA NAPOLES

La colonia Nápoles, es relativamente reciente, pues data de los años cuarenta del presente siglo, originalmente fue destinada para una clase media alta, siendo la vivienda unifamiliar la que la caracterizaba; en las últimas décadas se han llevado a cabo algunas transformaciones construyéndose edificios dedicados unos a vivienda y otros a servicios.

Los cambios que actualmente se siguen registrando en gran parte se deben a su ubicación en lo que hemos llamado anillo intermedio de la ciudad (Figura 15), que junto con la presencia de importantes ejes de circulación (Avenida Insurgentes Sur, Eje 5 Sur, Viaducto Miguel Alemán y Viaducto Río Becerra), hacen que ella tenga una renta diferencial I y II de las más altas de la ciudad, para comprobar lo anterior basta conocer el valor del suelo de la colonia, llegándose en 1978 a registrar valores de hasta 7 000 m² en la parte correspondiente a la Avenida Insurgentes, coincidiendo con los edificios de mayor altura de la colonia.

En términos generales, se puede decir que en el patrón de uso del suelo actual sigue predominando el uso del suelo habitacional, registrándose una zonificación del mismo; así se tiene una zona de uso del suelo habitacional de tipo unifamiliar, ubicado en el centro y sur de la colonia. Mientras que el uso habitacional multifamiliar se localiza

figura. 15 Uso del suelo en la colonia Napoles.



en el centro norte y norte.

En la colonia Nápoles existen otros usos del suelo: el comercial, que se ha ido extendiendo, se presenta en las principales calles de la colonia (Pensilvania, Georgia e Insurgentes), entre los comercios que destacan se encuentran los restaurantes y la venta de alimentos. También son importantes las áreas destinadas a servicios: consultorios médicos, escuelas y bancos en los más relevantes.

En cuanto a las áreas verdes, la colonia cuenta con un parque arbolado localizado en el área central de la colonia. Por otra parte algunas calles se encuentran también arboladas.

Referente al valor de uso de la vivienda en la colonia Nápoles, se puede decir que de ninguna manera está caracterizado como el de las Lomas de Chapultepec, sin embargo es bastante favorable para sus habitantes, sobre todo en cuanto a la vivienda unifamiliar; así se tiene la presencia de lotes que permiten contar con un patio o jardín, teniendo un promedio de 36 viviendas por manzana lo que nos da un lote promedio de 270 m².

Un alto porcentaje de las viviendas consideradas en la encuesta se refiere a casas solas (74.6%) y, sólo el 17% a departamentos. Por otra parte el 69% de las viviendas son propias y el resto 31% son arrendadas; y el 70% de ellas tienen como promedio de ocupación una familia.

Las viviendas cuentan, en un porcentaje elevado, con

todos los servicios: con agua entubada dentro de la vivienda (100%), con drenaje (98.3%) y con energía eléctrica (100%). Asimismo un gran número de viviendas cuenta con cocina propia (98.9%) y con baño propio (97.61%). Por último el 70% de ellas tienen patio o jardín.

A diferencia de las Lomas de Chapultepec, en la colonia Nápoles se detectó, aunque en un bajo porcentaje (3.4%), que las viviendas se destinan a otro uso distinto a su uso principal, el comercio es el que se presenta más frecuentemente.

La mayoría de los entrevistados (89.5%) manifestaron que en general encuentran todo lo necesario en la colonia; por otra parte, aunque la mayoría (74.6%) se sienten seguros, hay un sector considerable (23.7%) que dice no estarlo, argumentando que hay violencia en la colonia, pero a pesar de ello, un alto porcentaje (78%) reporta que les gusta vivir en la colonia dado que es tranquila y segura.

En cuanto al camino que siguieron para conseguir vivienda se pudo identificar que de aquéllos que cuentan con vivienda propia, un porcentaje (57.5%) lo obtuvo por compra al propietario anterior, otro sector importante (25.0%) construyó la vivienda por encargo, y por último es de mencionarse que el 10% del total de viviendas propias, lo obtuvo por medio de una herencia.

Ahora bien, para adquirir la vivienda el 50% del total, necesita de crédito, obteniéndose principalmente (30%) de la banca privada. De igual manera resulta importante señalar que el 12.5% lo obtuvo de un particular y otro sector (10.0%) del gobierno.

También el 77.5% de los entrevistados manifestaron que han llevado a cabo mejoras a su vivienda con el fin de repararla, en este caso no se identificó ninguna preocupación por vender la vivienda como en las Lomas de Cahpultepec.

En cuanto a la participación política de los habitantes de la colonia Nápoles se pudieron identificar varios aspectos interesantes, en primer lugar, la poca participación de los habitantes en la vida de la colonia, pues sólo el 11.8% declaró hacerlo, a través de la junta de vecinos el 8.4% y del Comité de Manzana el 3.4%.

Por otra parte se pudo observar que el 33.9% se abstuvo de contestar la pregunta, tal vez por no tener ningún conocimiento sobre la existencia de este tipo de organizaciones; y si a esta cifra agregamos el 10% que contestó que no hay en la colonia ninguna organización, se puede afirmar que existe poca preocupación por participar, sobre todo si tomamos en cuenta la amplia publicidad que ha existido en los últimos años para participar en los comités de manzana.

Lo anterior queda claramente reflejado en la forma y objetivos que se persiguen con esa participación. Así, para la forma, sólo el 5.2% contestó que acudía a juntas, el resto no especificó o no contestó la pregunta.

En cuanto a los objetivos, ocurre algo semejante, pues solamente el 5.1% contestó que participaba con el fin de mejorar los servicios, y el otro 3.4% tenía por objetivo el lograr mayor unión entre los vecinos. A pesar de esta poca participación un porcentaje considerable

(20.3%) de la población que participa, declaró que si había logrado algo con la participación en las organizaciones existentes, principalmente mejoras en servicios (limpieza y vigilancia).

Al igual que en las Lomas de Chapultepec se pudo identificar que la población con más años de residencia participa en un mayor porcentaje (11.8%), en cambio los de menos de 5 años no participan.

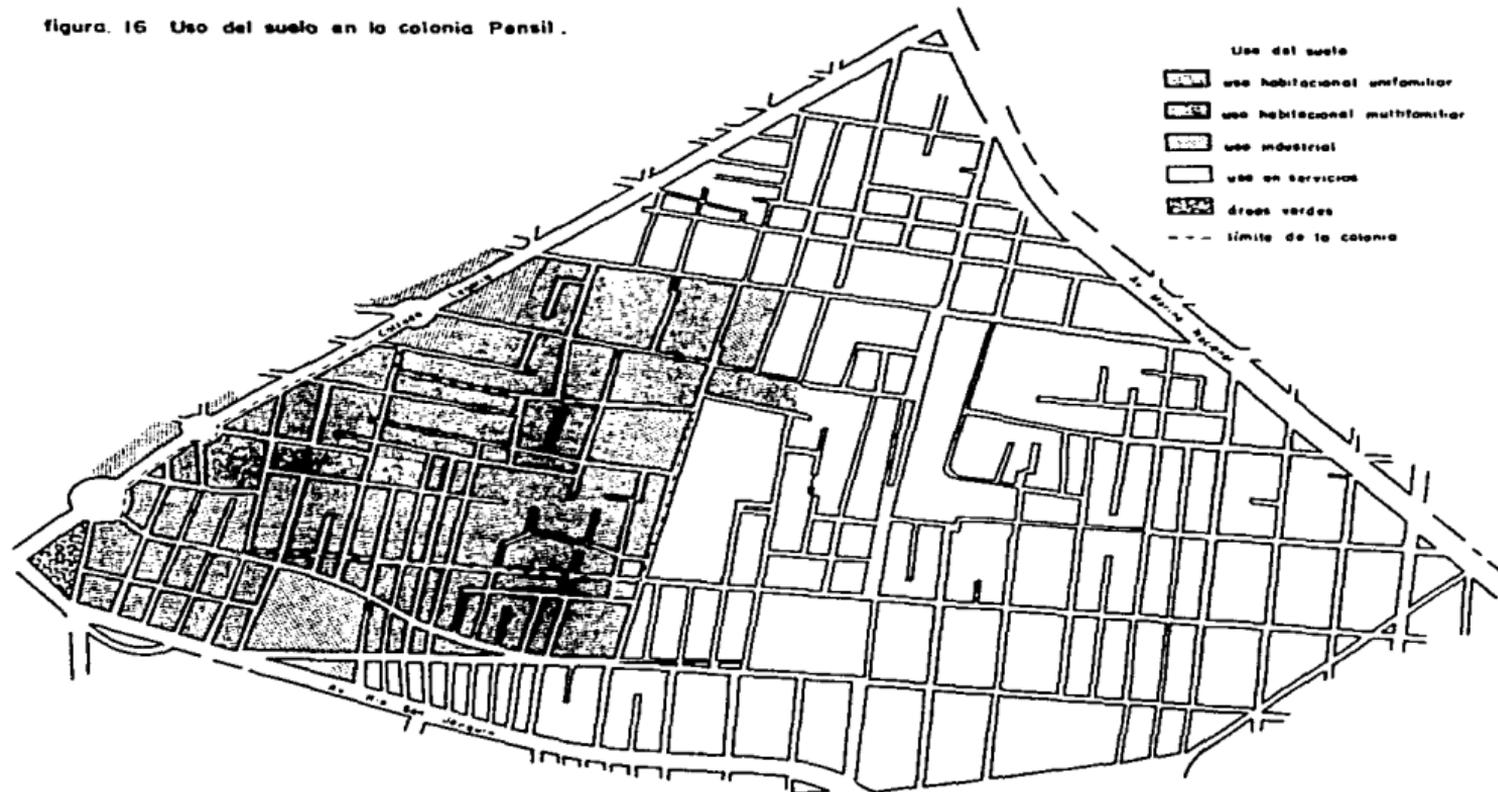
3. COLONIA PENSIL

El desarrollo de esta urbanización se da en la zona que desde principios del siglo tradicionalmente ha sido habitada por obreros, es decir la porción noroeste del actual anillo intermedio de la ciudad.

La colonia Pensil se desarrolla en la década de los años treinta del presente siglo, localizada en el extremo sureste del triángulo formado por tres ejes de circulación importantes: Avenida Río San Joaquín, Avenida Marina Nacional y Calzada Legaria (Figura No. 16)

En relación al patrón de uso del suelo que presenta la colonia, se puede decir que difiere notablemente de las dos colonias antes descritas, aunque, sigue predominando el uso del suelo habitacional unifamiliar, éste se encuentra casi rodeado de un uso del suelo industrial; las áreas verdes son escasas, sólo existe una pequeña ubicada en el vertice que forman la Avenida Río San Joaquín y la Calzada Legaria. La escasez de áreas verdes resulta más notorio, dado que las calles no están arboladas y son pocas las viviendas que cuentan con jardín.

figura. 16 Uso del suelo en la colonia Pensil.



Cabe también, señalar la existencia al oriente de la colonia de un área destinada a servicios (escuela y centro deportivo).

En el panorama anterior, de alguna manera, ya está indicando que el valor de uso de la vivienda en la colonia Pensil es bastante limitado y por tanto no muy favorable para sus habitantes. Así tenemos que la densidad promedio de vivienda por manzana es de 35, lo que representa un lote promedio de 200 m², es decir el más pequeño de las tres colonias.

Como ya se dijo anteriormente predomina la casa sola (69.0%), sin embargo los departamentos y los cuartos de vecindad también tienen relevancia, registrando cada uno de ellos un poco más del 15% del total de vivienda.

Por otra parte, aunque cuenta con todos los servicios hay ciertas deficiencias, así el 87.7% de las viviendas, consideradas en la encuesta, cuentan con drenaje; el 86.2% cuenta con agua entubada dentro de la casa. El 96.5% tiene cocina propia; y el 86.2% con baño propio. Solamente un poco más de la mitad del total de vivienda cuenta con jardín o patio. Por último, el 8.6% de ellas tiene otro uso, principalmente comercio, que se caracteriza por ser un comercio de barrio, donde lo que predomina es la miscelánea.

Tal vez por la presencia de otros usos distintos al habitacional, un alto porcentaje (93.1%) de las personas entrevistadas declararon encontrar todo lo necesario dentro de la colonia, sólo el 10% manifestó que lo único que les faltaba eran cines.

Pero por otro lado, el 58.6% de los entrevistados consideró que la colonia no es segura, argumentando que hay violencia y poca vigilancia; siendo la colonia, Pensil, la que reportó de las tres estudiadas un mayor porcentaje (59%) de personas que no les gusta la colonia.

Asimismo encontramos al analizar los resultados de la encuesta, algunas diferencias en relación a las otras dos colonias, en cuanto a los mecanismos que siguieron sus habitantes para obtener una vivienda.

En primer término el 67.2% corresponde a vivienda propia, el resto a la de alquiler. La vivienda propia se obtuvo: unos construyéndola o por encargo el 33.3%; otros comprándola directamente al propietario anterior (30.7%), y otros (25%) la obtuvieron por medio de una herencia.

En general un porcentaje considerable (76.9%) no obtuvo crédito para hacerse de ella esto, más que indicar exceso de ingresos nos dice la poca posibilidad que tiene una población con un alto número de obreros para conseguir crédito. Asimismo en la colonia Pensil se encontró el más bajo porcentaje (41%) de viviendas que no habían sido reparadas, argumentándose que por falta de dinero no se habían llevado a cabo.

De igual manera es la que presenta la más baja participación en la vida de la colonia; así el 39% de los entrevistados declararon que si participan mientras que el 63.7% respondió que ni el comité de manzana, ni la junta de vecinos, ni cualquier otra organización existían en la colonia.

Dada la poca participación resulta lógico que un bajo porcentaje (3.4%) contestará que sólo participaba acudiendo a juntas y que su colaboración tenía como objetivo mejorar los servicios y evitar que se eleven el alquiler de las viviendas.

Por lo demás, al igual que las otras dos colonias estudiadas, se pudo detectar que a medida que se tienen más años de residir en la colonia, mayor es la participación a fin de conseguir mejoras; de tal suerte que en la colonia Pensil el 6.8% de la población con más de 5 años de residir en ella, declaró participar, en cambio los de menos de 5 años simplemente no colaboran.

Es importante anotar que un número elevado de preguntas concernientes a la participación no tuvieron respuesta, siendo la colonia Nápoles la que destacó por ello con un 44.1%; le sigue la colonia Pensil con 12.1%, y por último se encuentran las Lomas de Chapultepec en donde sólo el 3.3% de los entrevistados no contestó. Sin embargo, en cuanto a conocer si existen o no las organizaciones mencionadas, la que obtuvo, un mayor porcentaje de desconocimiento fue la colonia Pensil con 63.7; por su parte la colonia Nápoles registró 10.2%, y las Lomas de Chapultepec únicamente 6.7%.

Si bien la descripción anterior pudo resultar algo tediosa, es básica para dar la evidencia que permita comprobar algunas hipótesis planteadas. Primero la que se refiere a que la condición de clase condiciona las formas que adquiere físicamente el valor de uso de las viviendas, y no por el hecho de que unos sean pobres y otros ricos se tienen distintas formas de disponer su espacio vivido.

Asimismo fue planteado que, las colonias estudiadas, aun que todas ellas dentro de lo que hemos llamado ciudad legal, por su misma situación de clase manifestarían diferencias en cuanto a la adquisición de vivienda.

Por último, también fue considerada la participación de cada clase social, a través del estudio de tres colonias, en la vida de sus colonias respectivas, a fin de conseguir mejoras de diferente tipo (servicios, trabajos y comercio), partiendo de la idea de que en la ciudad legal se presenta una desmovilización política en comparación de la participación activa que se presenta por lo general, en la ciudad ilegal y que claramente demuestra entre otros Montaña (1976). Pero, además, se partió de la concepción de que esta desmovilización política sería menor en aquellas colonias en las que sus habitantes también tuvieran una menor conciencia de clase. De tal suerte que la descripción anterior se resume a continuación en tres diagramas confirmándose así las hipótesis diseñadas.

En la primera parte del presente capítulo se llevó a cabo una descripción de las principales características de las tres colonias estudiadas, con base a los datos obtenidos en la encuesta realizada. Ahora pretendemos, a partir de tres esquemas concluir los aspectos más relevantes en cuanto a: valor de uso de la vivienda, medios de adquisición de vivienda y participación de los habitantes de cada colonia, a fin de deducir las diferencias más notables existentes entre ellas.

VALOR DE USO

Como se dijo anteriormente, el valor de uso se refiere a la utilidad de una determinada mercancía, dicha utilidad está condicionada por las propiedades del cuerpo de la mercancía y no existen al margen de ella. Ahora bien la vivienda como cualquier otra mercancía cuenta con un valor de uso el cual va a diferir de acuerdo a la vivienda que estemos tratando, pues cada individuo le imprime ciertas propiedades, la existencia o ausencia de unas o de otras dependerá de los recursos económicos con que cuente el individuo.

En los casos de estudio, la principal propiedad que las diferencia es el soporte material en que se sustentan es decir el suelo, de tal manera que existen grandes diferencias entre las colonias el lote más grande corresponde a las Lomas de Chapultepec y el más pequeño a la colonia Pensil (Cuadro No. 13), al primero también le corresponde una vivienda grande, pues cuenta con 5.2 recámaras, esto nos da un índice de ocupación muy bajo es decir de 1 persona por recámara.

Cuadro No. 13
ALGUNAS CARACTERISTICAS (PROMEDIOS) DEL VALOR DE USO EN LAS
TRES COLONIAS ESTUDIADAS

Colonia	Tamaño del lote m ²	Habitantes por vivienda	Número de recamaras	Habitantes por recámara
Lomas de Chapultepec	2 000.0	5.4	5.2	1.0
Nápoles	300.0	5.6	3.9	1.4
Pensil	200.0	5.9	2.9	2.0

La colonia Nápoles con un lote de 300 m² y viviendas un poco más pequeñas con un promedio de 3.9 recámaras, da un índice de ocupación de 1.4 habitantes por recámara.

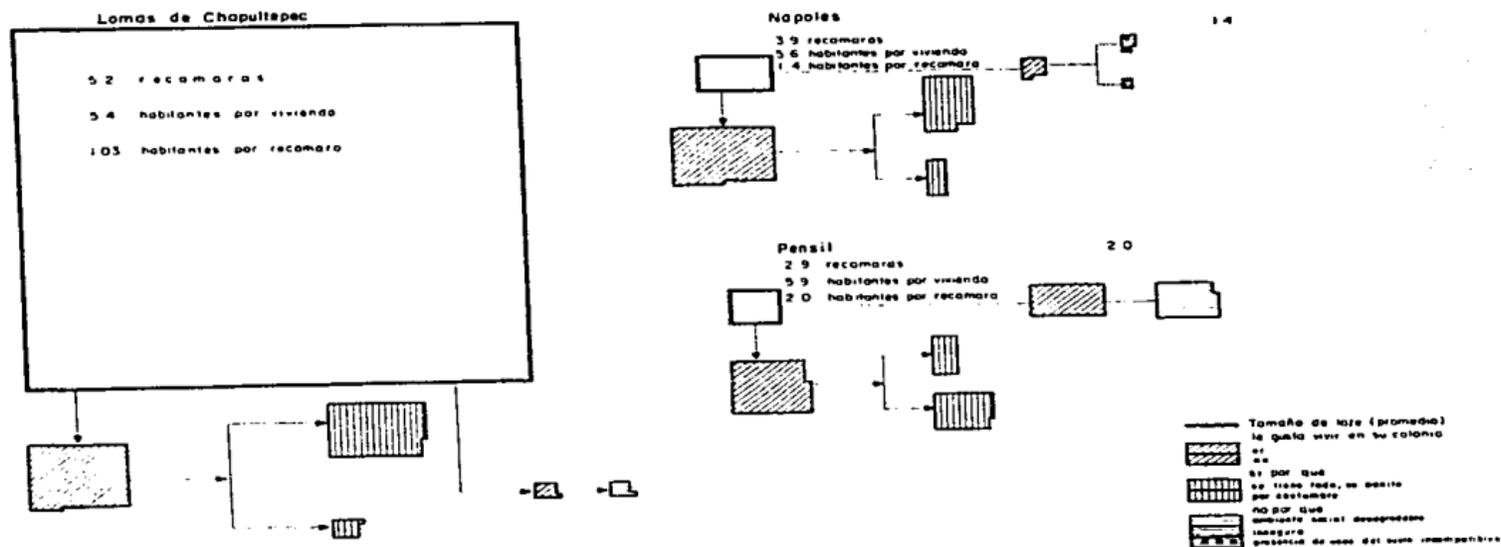
Por su parte el valor de uso de la vivienda en la colonia Pensil es aún más limitado toda vez que cuenta con lotes de aproximadamente 200 m² y viviendas con un promedio de 2.9 recámaras, teniendo como resultado un índice de ocupación de 2 personas por recámara aunque éste es el mayor índice registrado, no se puede decir de ninguna manera que sea malo.

Ahora bien en la Figura 17 se ha tratado de representar, más que nada, las consecuencias de cada uno de los valores de uso en cuanto a la percepción de los habitantes sobre su espacio vivido, lo cual se obtuvo de la encuesta elaborada. Así encontramos que: existe una alta correspondencia entre el valor de uso y la pregunta referente a si les gusta vivir en su colonia, es decir a medida que el valor de uso presenta mejores propiedades, se registra un elevado porcentaje de personas que les gusta vivir en su colonia, y a la inversa, a medida que el valor de uso se hace más limitado, a un menor porcentaje le gusta su colonia.

A lo anterior se puede agregar que en la pregunta ¿por qué les gusta su colonia? hay también diferencias en las Lomas de Chapultepec y en la colonia Nápoles un mayor porcentaje declaró: porque tenían todo en su colonia, era bonita y confortable; en cambio en la colonia pensil predominó la respuesta: que por costumbre les gustaba.

figura. 17 Valor de uso de la vivienda

promedio de tamaño
de lote por colonia.



En cuanto a la respuesta concerniente a ¿por qué no les gusta la colonia en que viven? también hay diferencia; en general en la colonia Nápoles y en las Lomas de Chapultepec son pocas las personas que declararon que no les gustaba; en la primera por dos razones: la inseguridad, y la presencia de usos del suelo incompatibles (principalmente comercio). En las Lomas de Chapultepec, solo una pequeña porción declaró que tener un ambiente social desagradable. Por su parte en la colonia Pensil éste último fue el argumento principal (Cuadro No. 14).

Cuadro No. 14
EL VALOR DE USO DE LA VIVIENDA Y LA PERCEPCION DE LOS HABITANTES DE SU ESPACIO VIVIDO

Colonia	Valor de uso	Sí les gusta vivir en la colonia	No les gusta vivir en la colonia
1. Lomas de Chapultepec	muy bueno	86.7	3.3
2. Nápoles	bueno	77.9	6.78
3. Pensil	regular	58.6	37.9

En conclusión, se puede decir que existen diferencias entre las tres colonias, infiriéndose que los ingresos de sus habitantes son los que condicionan dichas desemejanzas, pues aunque no pudo obtenerse el dato de ingresos en la encuesta realizada, es claro deducir éste a través de los empleos que desempeñan los jefes de familia entrevistados.

Así en las Lomas de Chapultepec predominan los profesionistas, industriales y comerciantes, con 43.3%, 40.0% y 13.3% respectivamente. A su vez en la colonia Nápoles los empleos se distribuyen de la manera siguiente: profesionistas (45.7%) empleados públicos y privados (16.8%) y comerciantes (10.2%). Por último en la colonia Pensil prevalecen los obreros con 39.6%, le siguen los empleados con 17.2%, y el pequeño comerciante con 8.6%.

De acuerdo con la distribución de empleos se puede pensar que en las Lomas de Chapultepec se reciben altos ingresos, a la colonia Nápoles le corresponden ingresos medios, y a la Pensil la de menores ingresos.

Por tanto es de suponer que los habitantes de la primera colonia no solo pudieron obtener un espacio dentro de una de las mejores zonas residenciales de la ciudad, sino que también pudieron adquirir tanto lotes tan grandes, como construir viviendas con más de 5 recámaras sin contar baños, cocina y estancia.

Asimismo estos datos indican como los habitantes de las colonias Nápoles y Pensil tuvieron que limitarse a menores superficies tanto en el terreno como en la vivienda.

Todo lo anterior obedece como se afirmó anteriormente a la condición de clase de los individuos y no a las diferentes concepciones de vivienda o disposición del espacio vivido.

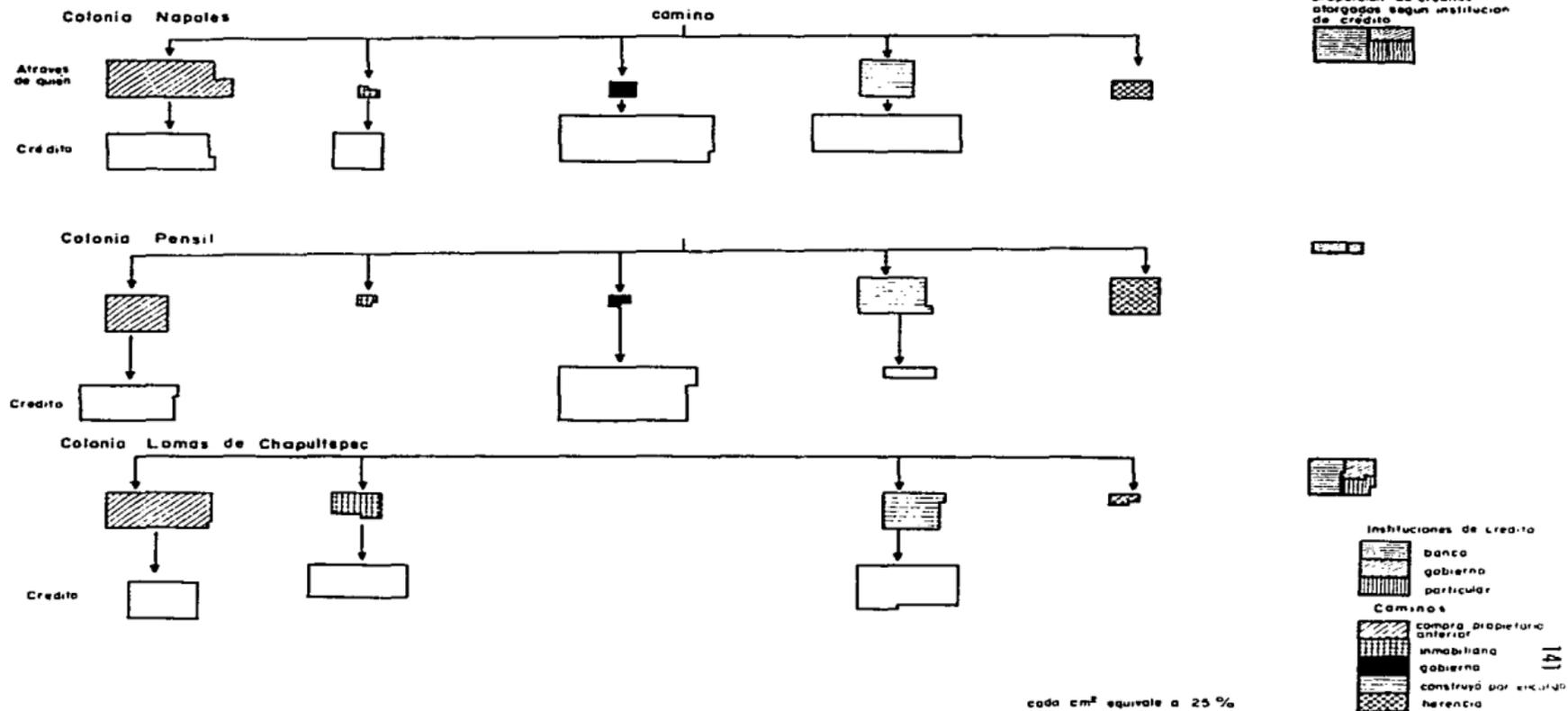
CAMINOS SEGUIDOS PARA ADQUIRIR VIVIENDA

No obstante que los habitantes de las tres colonias consideradas obtuvieron su vivienda a través de medios legales, existen algunas diferencias, lo que las hace diferentes.

En las tres, la compra directa al propietario anterior y la construcción por encargo son los medios más utilizados para adquirir vivienda, si bien existen pequeñas disimilitudes, éstas no son muy notables. Así, por ejemplo en las colonias de las Lomas de Chapultepec y en la Nápoles predomina la compra directa al propietario anterior, en cambio en la colonia Pensil es a la inversa. Lo anterior resulta lógico, toda vez que los habitantes de las dos primeras colonias cuentan en términos generales, con ingresos suficientes para adquirir una vivienda por compra directa ya sea al contado o con crédito. Por otra parte, también tienen la posibilidad de encargar la construcción de la vivienda a un ingeniero o a un arquitecto. En ambos casos se requirió del crédito para tener acceso al producto final, siendo menor la necesidad de él en las Lomas de Chapultepec que en la colonia Nápoles.

En la colonia Pensil, la situación es algo diferente, pues la vivienda por encargo tiene mayor relevancia, esto ocurre ya que este tipo de construcción, permite que se lleve a cabo al mismo ritmo con que se cuenta con ingresos suficientes para hacerlo, sobre todo si tomamos en cuenta la poca posibilidad de crédito para la población de menores ingresos, a ceveración que queda demostrada al ver que un bajo porcentaje contó con crédito para construir la vivienda (Figura 18).

figura. 18 Caminos seguidos para adquirir vivienda por colonia.



Para la misma colonia Pensil se observa que en la compra directa al propietario anterior si se requirió crédito.

Existen otras diferencias en cuanto a la adquisición de vivienda; en primer término está aquella que se adquirió a través del sector inmobiliario, aunque en general fue un recurso poco frecuentado, probablemente por la época en que se desarrollaron las colonias, es más importante en las Lomas de Chapultepec que en las otras dos colonias. Notándose que tanto en ésta como en la colonia Nápoles se recurrió al crédito para ello.

También es de resaltar que la vivienda adquirida a través del gobierno, es la que presenta menores porcentajes, no presentándose en las Lomas de Chapultepec. Pero además, es la que registra, entre todos los caminos de adquisición de vivienda, mayores porcentajes de crédito tanto en la colonia Pensil como en la Nápoles.

Resulta igualmente interesante hacer notar que un número considerable de viviendas fue adquirida a través de herencias, siendo la colonia Pensil la que registra un mayor porcentaje.

Por último es necesario especificar que del crédito conseguido, es la colonia Nápoles la que más recurrió a éste, le siguen las Lomas de Chapultepec y por último la Pensil. En las dos primeras, este crédito se recibió principalmente del banco, gobierno y particulares, en cambio en la colonia Pensil sólo de las dos primeras instituciones.

De este apartado, se puede concluir que la burguesía y la

clase media han sido las más beneficiadas por el crédito, lo cual resulta un tanto normal dado que por los ingresos con que cuentan reúnen más fácilmente los requisitos para obtenerlo. A su vez estos mismos ingresos condicionan las posibilidades de elegir uno u otro camino, esto sobre todo ocurre en la colonia Pensil.

PARTICIPACION

Frecuentemente las características que distinguen un asentamiento humano, son un incentivo para que sus habitantes se organicen e intenten influir en las decisiones de las autoridades públicas, los niveles de participación en gran medida dependen del nivel de consolidación de los asentamientos y la actitud del gobierno (Aguilar, 1986:331); varios autores: Cornelius (1975), Gilbert and Ward (1985) y Aguilar (1986) han demostrado que existen niveles muy altos de participación en aquellas colonias donde existe una inseguridad en la tenencia de la tierra.

Pero en nuestro caso de estudio nos encontramos con tres colonias que se distinguen por la seguridad en la tenencia de la tierra; por tanto, si partimos de lo afirmado en el párrafo anterior, en estas tres colonias deben existir bajos porcentajes de participación, lo cual ya fue demostrado en la primera parte del presente capítulo, sin embargo se considera que hay diferencias entre los tres casos estudiados, pudiéndose afirmar que a medida de que existe una menor conciencia de clase, es menor la participación* es por ello que las Lomas de Chapultepec se distinguen por tener la mayor participación, reflejo del alto grado de cohesión que tiene la burguesía tal como es demostrado por Labastida

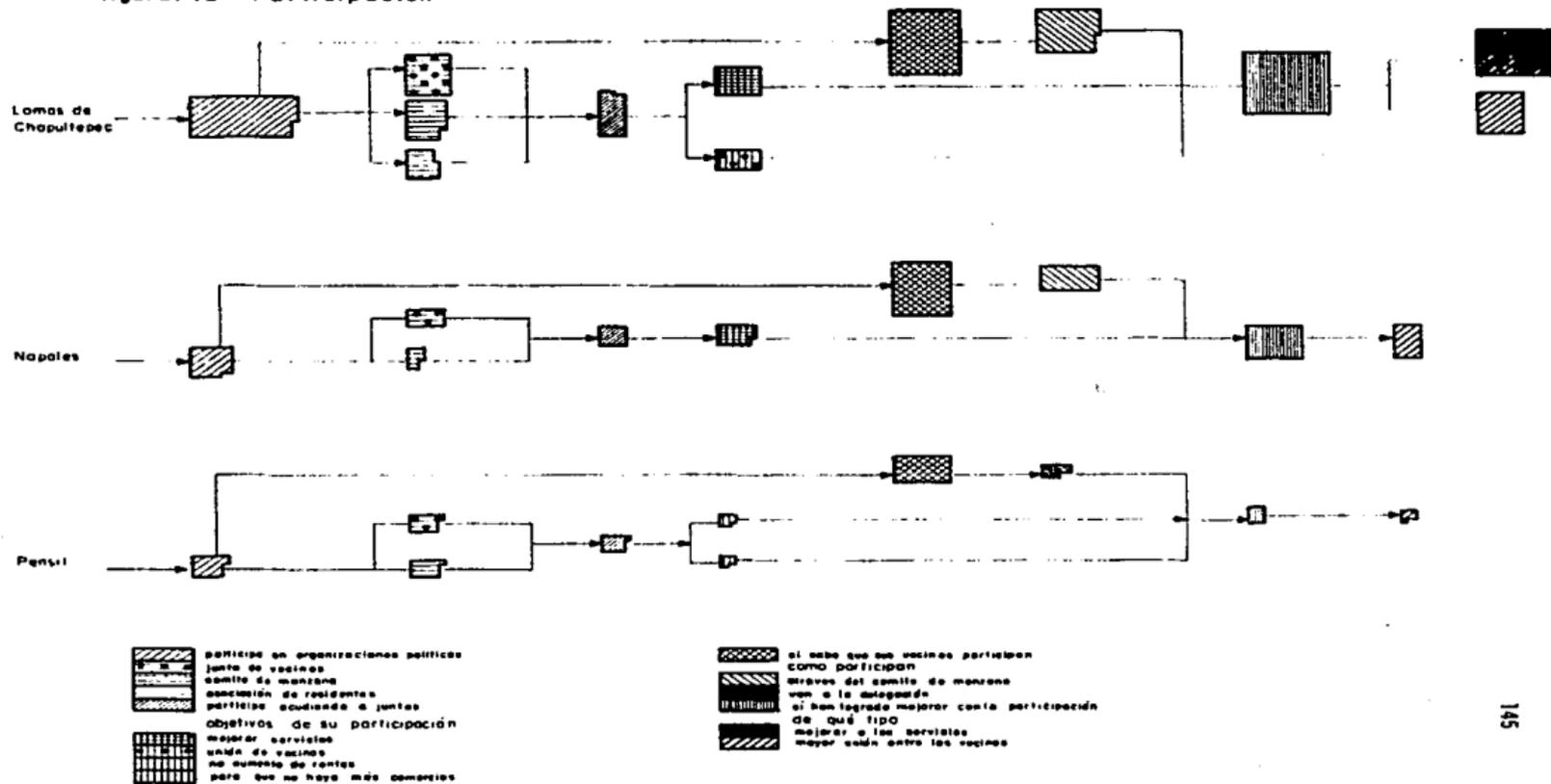
(1972). En cambio en las colonias Nápoles y Pensil la participación es mucho menor (Figura 19). Todo lo anterior queda claramente representado en el esquema, en el cual se puede observar que las Lomas de Chapultepec tienen mayores porcentajes de participación, la cual es dirigida a través de la junta de vecinos, comité de manzana y asociación de residentes; aunque se declaró que en general la participación se limita a la asistencia de juntas, siendo sus objetivos mejorar los servicios y acrecentar la unión entre los vecinos (éste último sólo se presenta en esta colonia). Por lo demás un alto porcentaje de los entrevistados está enterado que sus vecinos también participan; y en un mayor porcentaje consideran que sí se han logrado mejoras con su participación, refiriéndose éstas a un mejoramiento de los servicios y a una mayor unión entre los vecinos.

Pero al analizar las otras dos colonias, se observa que la participación disminuye notablemente, la poca participación se dirige principalmente a organizaciones tales como la Junta de Vecinos y el Comité de Manzana, las cuales han sido institucionalizadas por el Estado, no existe asociación de residentes en ambos casos.

Al igual que en el caso anterior participan solo acudiendo a juntas; la colonia Nápoles tiene por objetivo el mejoramiento de los servicios, en cambio la colonia Pensil difiere, en ella la preocupación principal es lograr que no haya aumento en los alquileres de vivienda y que no proliferen los comercios.

En ambas colonias se tiene, también, el conocimiento de

figura. 19 Participación



que sus vecinos participan; en la Nápoles a través del Comitê de Manzana, en cambio en la Pensil asistiendo directamente a la delegación. También en estas dos se tiene la idea, aunque en menores porcentajes que si se han logrado mejoras, las cuales solo se refiere al mejoramiento de servicios.

En conclusión se puede afirmar que la conciencia de clase juega un papel importante en la predisposición de los individuos que constituyen un asentamiento, a organizarse y participar influyendo en las decisiones de las actividades públicas. Esto queda claramente dicho como en lo demostrado para asentamientos irregulares. Así estos últimos (unidos por la necesidad de tenencia de la tierra) y la burguesía participan activamente, en cambio la clase media y aún el mismo proletariado, lo hacen en una menor escala.

Es muy cierto que existen diferencias en cuanto al valor de uso y los caminos de asignación de vivienda, sin embargo se plantea que la diferencia más notable, entre las distintas clases sociales está referida a la participación en una organización que permita influir en las decisiones de las autoridades públicas, lo anterior se ha tratado de representar en un modelo (Figura No. 20).

CONCLUSIONES

De la presente investigación se derivan dos tipos de conclusiones, las primeras metodológicas las otras teóricas.

En cuanto a las primeras se puede decir que la metodología empleada ha sido productiva, en gran parte, de la formulación del problema de investigación, de tal suerte que los elementos que constituyen el problema fueron fundamentales para decidir el camino a seguir. Como se mencionó en el desarrollo del trabajo, de la hipótesis central se desprenden las definiciones operacionales y por lo tanto las técnicas a través de las cuales se sometieron los datos para llegar a la comprobación empírica.

Es interesante anotar que la búsqueda, recopilación y manejo de la información no sólo permitió contar con una evidencia empírica sino que también cada una de las tareas emprendidas fueron muy enriquecedoras en mi formación académica, toda vez que se tuvo experiencia en nuevas fuentes de información, así como en su manejo a través de las microcomputadoras.

Respecto a las conclusiones de orden teórico es de mencionar, en primer término el papel relevante del proceso histórico, en el problema considerado. Se planteó que las distintas formas que adquiere la sociedad, dependen de los cambios en las relaciones de producción, dentro de aquellas, la ciudad junto con su estructura interna también se modifican.

Lo enunciado anteriormente fue comprobado a través del desarrollo del capítulo correspondiente al proceso histórico de la ciudad de México, en donde se demostró que la estructura interna y la disposición del uso del suelo residencial se han modificado. De tal suerte que se concluyó que la segregación social en el uso del suelo residencial que registra la ciudad de México es producto del modo de producción capitalista, junto con una de sus principales instituciones: la propiedad privada.

Por otra parte, fue considerado que la ciudad es ocupada por diferentes clases sociales que se ubican en áreas bien definidas, estableciéndose una segregación social en el uso del suelo residencial, formulándose como hipótesis central que: la ocupación del espacio dentro de la ciudad está determinada por el ingreso de sus habitantes. Así, cuando el ingreso es suficiente, la adquisición de una vivienda se hace a través del mercado formal, en cambio cuando es insuficiente, la obtención de la vivienda dependerá de mecanismos informales, esto último ha sido comprobado por varios autores, tal como se citó en el texto.

Por último se tomó en cuenta que las áreas segregadas no solo se van a distinguir por el ingreso de sus habitantes sino que en cada una de ellas se refleja la condición de clase de sus pobladores, se llegó a comprobar en las tres colonias estudiadas la existencia de diferencias, en cuanto al valor de uso de las viviendas, en los caminos seguidos para adquirir vivienda y en la organización y participación de sus habitantes para influir en las decisiones de las autoridades públicas.

Para terminar se considera que la presente investigación cumplió cabalmente con los objetivos planteados, llegándose a formular un modelo que explica los elementos que distinguen a la diferenciación espacial de las áreas segregadas.

BIBLIOGRAFIA CITADA

- Aguilar, Adrián G. (1986). Contemporary urban planning in Mexico city: its emergence role and significance. Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy, University of London.
- Alonso, J. (1976) La dialéctica clases élites en México. Centro de Investigaciones Superiores del INAH. Ediciones de la Casa Chata, México.
- Alonso, William. (1971). A theory of urban Land Market, en Internal Structure of the City Readings on space and environment, University of Toronto, New York.: 154-159.
- Amato, P.W. (1970). Elitism and settlement patterns in the Latin American city. Journal of the American Institute of Planners, Num. 36: 96-105.
- Bazant, Jan. (1984). Los bienes de la iglesia en México 1856-1875. El Colegio de México, México.
- Berry, B.J.L. (1971). Comparativa factorial ecology. Economic Geography, June Supplement.
- BIMSA (Bureau de Investigación de Mercados). (1974). Mapa mercadológico del área metropolitana de la ciudad de México, Mimeografiado.
- Blanco, José Joaquín. (1983). Empezaba el siglo en la ciudad de México. Martín Casillas Editores, México.
- Careaga, Gabriel. (1977). Mitos y Fantasías de la Clase Media en México. Cuadernos de Joaquín Mortiz, México.
- Carter, Harold. (1974). El estudio de la Geografía urbana. Instituto de Administración Local, Madrid.
- Castells, Manuel. (1980). Problemas de la investigación en sociología urbana. 8 edición, Siglo XXI editores, México.
- Castro, A. (1980). El proceso de segregación en el área urbana de la ciudad de México, estudio de tres casos, Universidad Nacional Autónoma de México, FCPYS, Tesis Licenciatura, México.
- CONACYT (1983). Revista de Información Científica y Tecnológica, Vol. 5. Núm. 80, México.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada. (1985). Universidad Nacional Autónoma de México, México.

- Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Popular. (1986). SEDUE, Año 1, Núm. 1, México: 10-11.
- COPEVI. (1976). Análisis del Comportamiento del Mercado de Bienes Raíces en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Mimeografiado, México.
- COPEVI. (1977). La producción de la vivienda en la zona metropolitana de la ciudad de México, México.
- Cornelius, W.A. (1975). Politics and Migrant Poor in Mexico City, Stanford University Press.
- Chapin, Stuart. (1977). Planificación del uso del suelo urbano. OIKOS-TAU S.A. Ediciones, Madrid.
- De la Maza, Francisco. (1968). La ciudad de México en el Siglo XVII, Cultura SEP, Fondo de Cultura Económica, México.
- De la Peña, Sergio. (1982). La formación del capitalismo en México, 9 edición, Siglo XXI Editores, México.
- Diccionario marxista de economía política. (1984). Ediciones de Cultura Popular, México.
- Enciclopedia de México. (1977), 12 tomos, México.
- Ferras, R. (1978). Ciudad Netzahualcóyotl: un barrio en vía de absorción por la ciudad de México. Centro de Estudios Sociológicos. El Colegio de México.
- Friedmann, J. and R. Wulff. (1979). The Urban Transition. Comparative studies of newly industrializing societies, Edward Arnold, Great Britain.
- Gilbert, Alan and Peter Ward. (1982). Low income housing and the state in urbanization in contemporary Latin America. John Wiley and Sons, New York, : 79-127.
- González, S. (1972). Subocupación y estructura de clases sociales en México, Universidad Nacional Autónoma de México. FCPYS, México.
- Haig, R.M. (1926). Toward and Understanding of the Metropolis, Q.J. Econ. Núm. 40.
- Harvey, D. (1977). Urbanismo y desigualdad social, Siglo XXI Editores, México.

- Harnecker, M. (1977). Los conceptos elementales del Materialismo Histórico, Trigesima séptima edición, Siglo XXI Editores, México.
- Hoover, E. and Vernon, R. (1962). Anatomy of a Metropolis, New York.
- Hurd, R.M. (1924). Principles of city land values, New York.
- INFONAVIT. (1981). Noveno Informe Anual de Actividades correspondientes al ejercicio 1980, México.
- INFONAVIT. (1982). Décimo Informe Anual de Actividades correspondientes al ejercicio 1981, México.
- Knowlton, R. (1985). Los bienes del clero y la Reforma mexicana, 1856-1910, Fondo de Cultura Económica, México.
- Labastida Martín del Campo Julio. Los grupos dominantes frente a las alternativas de cambio. "El Perfil de México en 1980". Siglo XXI, pp. 99-164. México. 1972.
- Lipietz, A. (1979). El capital y su espacio, Siglo XXI Editores, México.
- Lewis, O. (1957). La cultura de vecindad en la ciudad de México. Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, Año V, Num. 17, México:349-364.
- Lomnitz, L. (1978). Cómo sobreviven los marginados. Siglo XXI Editores, México.
- Martin, H.V. (1981). Arquitectura doméstica de la ciudad de México, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Marx, Carlos. (1974). Historia Crítica de la Teoría de la Plusvalía, Ediciones Brumario, Buenos Aires, Argentina.
- Marx, Carlos, (1976). El capital, Siglo XXI Editores, 8 volúmenes, México.
- Montaño, J. (1976). Los pobres de la ciudad de México en los asentamientos espontáneos, Siglo XXI Editores, México.
- Morales, M. María Dolores. (1981). La expansión de la ciudad de México 1858-1910, Atlas de la ciudad de México, Departamento del Distrito Federal.
- Negrete, María Eugenia y Héctor Salazar. (1986). Zonas Metropolitanas en México, 1980, Estudios Demográficos y Urbanos, El Colegio de México, México, Vol. 1, enero abril: 97-124.

- Nelson, J.M. (1979). Access to power. Politics and the urban Poor in Developing Nations. Princeton University Press.
- Ots Capdequí. (1959). España en América. El régimen de tierras en la época colonial. Fondo de Cultura Económica, México.
- Peet, R. Ed. (1977). Radical Geography. Alternative Viewpoints on Contemporary Social Issues. Methuen and Co. London.
- Pradilla, E. (1984). Contribución a la crítica de la teoría urbana. Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Roch, F. y F. Guerra. (1979). (Especulación del suelo 2. Editorial Nueva Cultura, Madrid.
- Rodríguez, A. G. Riofrio y E. Welsh. (1973). Segregación residencial y desmovilización política. El caso de Lima. Buenos Aires, Argentina.
- Santos, M. (1974). The shared space the two circuits of the urban economy in under developed countries. Methuen and Co. London.
- Schnore, L.F. (1965). On spatial structure of cities in the two Americas. In Häuser, P.M. and Schnore, L.F., editors: 347-98.
- Schteingart, M. (1982). 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, Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Secretaría de Industria y Comercio. (1960). VIII Censo de Población del Distrito Federal, México.
- Secretaría de Industria y Comercio. (1960). VIII Censo de Población del Estado de México, México.
- Secretaría de Industria y Comercio. (1970). IX Censo de Población del Distrito Federal, México.
- Secretaría de Industria y Comercio. (1970). IX Censo de Población del Estado de México, México.
- Secretaría de Programación y Presupuesto. (1980). X Censo de Población y Vivienda del Distrito Federal, México.
- Secretaría de Programación y Presupuesto. (1980). X Censo de Población y Vivienda del Estado de México, México.
- Smith, David. (1980). Geografía Humana. OIKOS TAU, Barcelona.

- Topalov, Christian. (1979). La Urbanización Capitalista, Edicol, México.
- Valverde, Carmen. (1981). Movimientos migratorios en el área central de la ciudad de México, 1940-1970. Boletín de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, Tomo CXXVII, México.
- Valverde, Carmen. (1985). Uso del suelo urbano y clase social. Estudio de un caso: La ciudad de México, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística, X Congreso Nacional de Geografía, México, pp. 211-223.
- Von Thunen. (1826). Der Isolierte Staat in Beziehung auf Land Wirtschaft un Nationalökonomie, Hamburgo.
- Ward, P.M. (1976). In Search of a Home: Social and Economic Characteristics of Squatter Settlements and the Role of Self help Housing in Mexico City. Tesis doctorado, University of Liverpool.

ANEXO I
C U E S T I O N A R I O

PRIMERA SECCION DE LOS OCUPANTES

1. Entrevista realizada a:
Jefe de familia () Otro miembro de la familia ()
2. Cuántas familias viven en esta vivienda
una () dos () tres o más ()
3. Cuántas personas en total ocupan esta vivienda _____
4. Años de vivir en esta vivienda
0-1 () 1 a 5 () 5 a 10 () más de 10 ()
5. Ocupación del jefe de familia _____
6. Cuántas personas de la familia trabajan _____
7. Encuentran lo necesario (escuela, trabajo, comercio) cerca de su colonia?
sí () no () Qué les hace falta _____

8. Se sienten seguros dentro de la colonia? sí () no ()
Por qué _____
9. Cuenta usted con parientes o amistades en la colonia? sí () no ()
10. Sabe de bandas o personas indeseables que operen en la colonia?
sí () no () De donde son:
De la colonia () de fuera de la colonia ()
11. Usted o algún miembro de la familia han hecho algo para terminar con este problema
sí () Cómo _____
no () Por qué _____

12. Le gusta vivir en esta colonia? sí () no ()
 Por qué? _____

SEGUNDA SECCION TIPO DE LA VIVIENDA

13. Tipo de vivienda Casa sola
Apartamento
Cuarto de Vecindad
Otros:(especificar)

- Número de cuartos sin incluir cocina ni baño
Cuenta con cocina propia
Cuenta con baño privado
Cuenta con drenaje

- Cuenta con agua: Dentro de la vivienda
Fuera de la vivienda

- Cuenta con energía eléctrica
Cuenta con jardín o patio
 Cuenta con otro uso del suelo distinto
a la vivienda (especificar)

14. Por qué decidió vivir aquí:

- Renta baja
Buena calidad de la casa
Cerca del trabajo
Cerca de parientes
Ambiente de la colonia
Seguridad
Cerca de escuela y comercios
Otros (especificar)

15. Ha pensado cambiarse a otra colonia de la Ciudad de México
 sí () no () ¿Por qué no lo ha hecho? _____
16. ¿Qué opina su familia de la posibilidad de cambiarse?

17. A qué lugar de la ciudad le gustaría cambiarse? _____

TERCERA SECCION DE LA PROPIEDAD

18. Tipo de propiedad de la vivienda
- | | |
|---------------------|-------|
| Propia | _____ |
| Arrendada | _____ |
| Subarrendada | _____ |
| Otros (especificar) | _____ |

PROPIEDAD PRIVADA (PROPIA)

19. Cómo obtuvo usted su vivienda
- | | |
|-----------------------------------|-------|
| Por compra a propietario anterior | _____ |
| Por compra a una inmobiliaria | _____ |
| Por compra al gobierno | _____ |
| Construyó en su terreno | _____ |
| Otros (especificar) | _____ |
20. Obtuvo usted algún crédito para construir o pagar su vivienda?
 Sí () no () ¿De quién lo obtuvo?

Banco

Gobierno

Otros (especificar)

21. Ha llevado a cabo alguna mejora de su vivienda? sí () no ()

- Con qué fin se hicieron las mejoras
- | | |
|---------------------|-------|
| Repararla | _____ |
| Agregar cuartos | _____ |
| Agregar servicios | _____ |
| Para venderla | _____ |
| Otros (especificar) | _____ |

ARRENDAMIENTO

Nota: En caso de que la pregunta 17, la haya contestado como arrendada o subarrendada preguntar:

22. Desde que usted vive aquí, se han hecho mejoras a su vivienda?
 sí () no () ¿De que tipo?

Pintura

Arreglo de servicios

Agregar más cuartos

Agregar servicios

Otros (especificar)

Quién las ha llevado a cabo? El propietario () Usted ()

Estas mejoras son:

A cuenta de renta () Sin recuperación para el inquilino ()

23. Por qué motivos no ha comprado una vivienda propia

Le gusta vivir aquí

por falta de dinero

por no haber conseguido crédito

Otros (especificar)

CUARTA SECCION DE ORGANIZACION SOCIAL

24. Participa usted en: Junta de vecinos

Comité de manzana

Asociación de residentes

Otros (especificar)

Cómo participa? _____

Qué pretende alcanzar al participar en esa organización? _____

25. Sabe usted si sus vecinos participan en este tipo de organizaciones?

sí () no () Cómo participan _____

26. A través de la participación de los habitantes de la colonia se ha logrado una mejora de la colonia?

sí () no () De qué tipo _____

Page No. 1
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1982

COLONIA	PRECIO EN PRECIO EN	
	MONEDA NACIONAL	DOLARES
Las Aguilas	1300	104
Alamos	550	44
Alamos	550	44
Anzures	1100	88
Anzures	1100	88
Avante	160	13
Avante	95	8
Avante	160	13
Aviacion	350	28
Ascapotzalco	120	10
Jardin Balbuena	400	32
Banjidal	275	22
Bellavista Tacubaya	275	22
Campestre Churubusco	200	16
Campestre Churubusco	530	42
Campestre Churubusco	320	26
Campestre Churubusco	430	34
Campestre Churubusco	120	10
Campestre Churubusco	315	25
Centinela	1500	120
Centro	2000	160
Centro	1400	112
Centro	2000	160
Centro	250	20
Cerro de la Estrella	40	3
Cerro de la Estrella	40	3
Churubusco	400	32
Churubusco (Clt. Tlalpan)	225	18
Ciudad Jardin	125	10
Ciudad Jardin	125	10
Ciudad Jardin	502	40
Ciudad Satelite	30	2
Ciudad Satelite	225	18
Ciudad Satelite	150	12
Ciudad Satelite	1500	120
Ciudad Satelite(1.3ecc)	225	18
Ciudad de los Deportes	575	46
Ciudad de los Deportes	575	46
Country Club	3200	256
Coyoacan	220	18
Coyoacan	360	29
Coyoacan	250	20
Coyoacan	400	32
Coyoacan	250	20
Coyoacan	270	22
Coyoacan	300	24

ANEXO II
VENTA DE TERRENCIO
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Coyoacan	345	0100
Coyoacan	1105	0300
Coyoacan	2200	0600
Coyoacan	250	0700
Coyoacan	400	0800
Coyoacan	400	0900
Coyoacan	220	18
Coyoacan	1200	96
Coyoacan (Centro)	270	02
Coyoacan (Centro)	250	00
Del Carmen	1500	100
Del Valle	620	50
Del Valle	560	45
Del Valle	663	49
Del Valle	530	42
Del Valle	290	23
Del Valle	550	44
Del Valle	480	39
Del Valle	1250	090
Doctores	1075	070
Doctores	500	40
Ecatepec	15	1
Ecatepec	9	1
Ecatepec	15	1
Educacion	900	72
Electricistas	175	14
Federal	250	20
Florida	450	36
Florida	500	40
Florida	400	32
Guerrero	400	32
Industrial	300	24
Industrial Vallejo	115	9
Industrial-Vallejo	115	9
Jamaica	450	36
Jardin Balbuena	370	30
Jardin Balbuena	360	29
Jardin Balbuena	355	28
Jardin Balbuena	270	22
Jardin Balbuena	260	21
Jardin Balbuena	150	12
Jardines de Santa Monica	190	15
Jardines de Santa Monica	230	18
Jardines de Santa Monica	190	15
Jardines del Pedregal	160	13
Jardines del Pedregal	190	15

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1950

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES
Jardines del Pedregal	140	11
Jardines del Pedregal	200	16
Jardines del Pedregal	140	11
Jardines del Pedregal	160	13
Jardines del Pedregal	130	10
Jardines del Pedregal	150	12
Jardines del Pedregal	2500	200
Juarez	2500	200
Juarez	2500	200
Juarez	1400	110
La Joya (Tlalpan)	195	16
Las Aguilas	2100	168
Lecheria	35	3
Lecheria	12	1
Lecheria	35	3
Lindavista	300	24
Lindavista	350	28
Lindavista	300	24
Lindavista	335	27
Lindavista	335	27
Lomas Hipodromo	150	12
Lomas Palmas	110	9
Lomas Palmas	1200	104
Lomas Palmas	720	58
Lomas Reforma	450	36
Lomas Reforma	450	36
Lomas San Angel Inn	315	25
Lomas Virreyes	1200	96
Lomas de Chapultepec	425	34
Lomas de Chapultepec	530	42
Lomas de Chapultepec	650	52
Lomas de Chapultepec	670	54
Lomas de Chapultepec	775	62
Lomas de Chapultepec	825	66
Lomas de Chapultepec	440	35
Lomas de Chapultepec	450	36
Lorenzo Ecturini	150	12
Merced Balbuena	525	42
Michoacan	410	33
Mixcoac	250	20
Mixcoac	315	25
Mixcoac	300	24
Mixcoac	550	44
Mixcoac	300	24
Mixcoac	1150	92
Mixcoac	425	34

Page No. 4
01/22/66

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Mixcoac	500	54
Mixcoac	700	74
Moctezuma	170	18
Moctezuma	195	21
Moctezuma	300	32
Moctezuma	350	37
Moderna	350	37
Moderna	380	40
Morelos	600	64
Napoles	600	64
Napoles	600	64
Napoles	525	56
Napoles	525	56
Napoles	300	32
Napoles	420	44
Narvarte	500	53
Narvarte	500	53
Narvarte	425	45
Narvarte	425	45
Narvarte	420	44
Narvarte	500	53
Narvarte	500	53
Narvarte	460	48
Narvarte	435	45
Narvarte	40	4
Naucalpan (periferia)	535	56
Nochebuena	535	56
Nochebuena	535	56
Nueva Claveria	315	33
Nueva Santa Maria	315	33
Nueva Santa Maria	500	53
Obrera	500	53
Obrera	425	45
Obrera	125	13
Olivar de los Padres	125	13
Olivar de los Padres	35	3
Partitlan	1000	106
Patrimonit	140	14
Pedregal de San Angal	450	47
Peralvillo	1000	106
Peralvillo	1250	133
Polanco	900	95
Polanco	1250	133
Polanco	1000	106
Polanco	1000	106
Polanco	501	53
Popotla	55	5
Portales		

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1993

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES
Portales	325	26
Portales	275	20
Portales	25	2
Portales	325	26
Portales	325	26
Prado	1200	96
Prado Churubusco	230	18
Prado Churubusco	200	16
Prado Churubusco	285	23
Prado Churubusco	235	19
Prado Churubusco	230	18
Puente de Vigas	28	2
Ramos Millan	225	18
Ramos Millan	225	18
Reforma Intaccihuatl	850	68
Reforma Intaccihuatl	225	18
Reforma Intaccihuatl	150	12
Reforma Intaccihuatl	275	22
Reforma Intaccihuatl	150	12
Reforma Intaccihuatl	165	13
Rcma	1700	136
Roma	900	72
Roma	850	68
Roma	1700	136
Roma	595	48
Roma	1100	88
Rosedal	875	70
San Angel	500	40
San Angel	525	42
San Angel	530	40
San Angel	525	42
San Angel	320	26
San Angel Inn	800	64
San Bartolo Naucalpan	60	5
San Jeronimo	50	4
San Jeronimo	50	4
San Jose Insurgentes	1000	80
San Miguel Chapultepec	690	55
San Miguel Chapultepec	690	55
San Pedro de los Pinos	700	56
San Pedro de los Pinos	700	56
San Pedro de los Pinos	550	44
Santa Clara	25	2
Santa Clara	16	1
Ciudad Satelita	15	1
Ciudad Satelita	150	12

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Tecamachalco	2500	200
Tepapan	35	3
Tepayac	1200	95
Tlalpan	35	3
Vertiz Narvarte	800	64
Viaducto Piedad	365	29
Viaducto Piedad	325	26
Xochimilco	36	3
Xochimilco	50	4
Xochimilco	45	4
Xochimilco	36	3
Xotepingo	300	24
Xotepingo	325	26
Xotepingo	300	24
Xotepingo	325	26
Xotepingo	1750	300
Xotepingo	800	48
Xaragota	240	19
Xaragota	240	19

Base No 8

1

ANEXO II
VENTA DE TERRENO
1970

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES
Agricola Oriental	150	10
Agricola Oriental	340	24
Agricola Oriental	50	4
Aguilera	410	33
Alfonso XIII	400	32
Algarin	700	55
America	375	30
Arboledas	489	39
Arenal	60	5
Atzacapan de Zaragoza	40	3
Avante	550	44
Avante	480	38
Azacapotzalco	110	9
Bocurini	550	44
Campestre Churubusco	925	74
Campestre Churubusco	925	74
Carratera a Cuernavaca	1	0
Cantinsala	410	33
Centro	1000	80
Centro	1900	152
Centro	1050	84
Chimalistac	1790	143
Club de Golf Hacienda	325	26
Contreras	265	21
Coyacacan	650	52
Coyacacan Centro	2603	208
Cuauhtemoc	2550	204
Cuauhtemoc	2000	160
Cuautitlan	25	2
Culhuacan	60	5
Del Valle	1175	94
Del Valle	1700	136
Escatepec	25	2
Echegaray	400	32
Escandon	650	52
Espartaco	450	36
Florida	950	76
Granjas San Antonio	238	19
Guerrero	200	16
Guerrero	450	36
Guerrero	750	60
Herradura	400	32
Hidalgo Tlalpan	410	33
Hipodromo Condesa	1600	128
Huipulco	175	14
Ignacio Zaragoza	200	16

ANEXO II
VENTA DE TERRENO
1970

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES
Interochhuatl	175	21
Intapalapa	40	5
Intapalapa	40	5
Intapalapa	125	10
Jardines San Mateo	300	21
Jardines del Pedregal	830	66
Juarez	5000	400
Juarez	10000	800
La Esperanza (Mex-Puebla)	98	8
Las Aguilas	385	31
Lecheria	40	3
Lindavista	700	56
Lomas Estrella	195	16
Lomas de Chapultepec	590	55
Lomas de Chapultepec	100	32
Lomas de Chapultepec	1100	112
Lomas de La Hacienda	250	20
Martin Carrera	3000	24
Napoles	1000	108
Narvarte	1000	96
Observatorio	851	44
Olivar del Conde	300	24
Pedregal de San Angel	1500	120
Parque de los Baños	300	24
Polaris	1500	120
Polaris	1850	143
Portales	850	44
Progreso Nacional	200	16
Reforma Interochhuatl	250	20
Roma	1100	112
Roma	300	24
San Angel	1350	108
San Angel Inn	1200	96
San Angel Inn	800	64
San Carlos, via Pachuca	175	14
San Jeronimo	300	24
San Jeronimo	1000	80
Santa Maria la Ribera	850	68
Santa Maria la Ribera	450	36
Santa Monica	1150	92
Satelite	175	14
Satelite	700	56
Satelite	500	40
Tepepan	50	4
Tlalpan	175	14
Tlalpan	700	56

ANEXO II
VENTA DE TERRENO
1970

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Toriello	650	52
Victoria Democracias	593	47
Villa Coapa	95	8
Villa Coapa	160	13
Vista Hermosa	250	20
Viveros de las Lomas	240	19
Viveros de las Lomas	325	26
Zapotitlan, Tulyshualco	95	8

Page No. 2
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1980

COLONIA	PRECIO METRO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO METRO EN DOLARES
Escandon	550	28
Guerrero	450	20
Herradura	4500	200
Huipulco	475	21
Huizachal Cd. Lopez Mateos	2000	97
Ignacio Zaragoza	200	9
Itapalapa	300	13
Itapalapa	500	22
Itapalapa centro	1600	69
Jardin Balbuena	2295	100
Jardines de San Mateo	300	13
Juan Escutia	1250	54
Lago de Guadalupe	300	13
Lago de Guadalupe	300	13
Lindavista	700	31
Lomas Aguilas	1400	60
Lomas Aguilas	1975	86
Lomas Anahuac	2500	109
Lomas Bella Vista	1050	54
Lomas Estrella	600	26
Lomas Estrella	3200	139
Lomas Estrella	1950	85
Lomas Estrelles	235	10
Lomas Guadalupe	2450	106
Lomas de la hacienda	1100	48
Lomas de la hacienda	1747	76
Lomas de las Palmas	2300	100
Martin Carrera	300	13
Motecuma	2000	97
Naucalpan	950	37
Naucalpan Centro	2800	122
Ojo de Agua	375	16
Ojo de Agua	130	20
Olimpica naucalpan	1000	42
Oliver del Conde	300	13
Panamericana	2205	96
Pantitlan	1500	65
Parque Indus. Naucalpan	700	30
Paseos de Taxquena	3000	130
Pedregal de San Angel	10000	434
Polanco	1500	65
Portales	2000	97
Prado Churubusco	1350	57
Reforma Intraestadial	150	6
Residencial Azcapotzalco	2000	97

Page No. 3
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE TERRENOS
1980

COLONIA	PRECIO METRO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO METRO EN DOLARES
Residencial Prado Coapa	2200	95
Roma	300	39
Roma	1400	61
Roma	4365.	129
Romana	3000	130
Romero de Terreros	4500	195
Salida a Texcoco	23	1
San Angel	1350	59
San Angel Inn	1200	52
San Antonio Azcapotzalco	2000	87
San Jeronimo	2200	95
San Jeronimo	1495	65
San Mateo	1300	56
San Miguel Xochicalco	55	2
San Nicolas Tolentino	40	1
San Pedro de los Pinos	1300	132
San Mateo	2000	87
Tlalzapantla	1200	56
Valle Dorado	350	15
Vergel Xoyocatanm	2900	122
Villa Coapa	2200	95
Villa de las Flores	610	26
Vista del Valle	1000	40
Viveros de las Lomas	220	10
Xochimilco	350	37
Xochimilco	1950	85

Page No. 1
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE TERRENO
1988

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES
Alamedas	6500	21
Ayotla	1000	13
Bosque del Lago	5000	16
Ciudad Satelite	14000	43
Club de Golf Mexico	17000	55
Colina del Sur	14000	45
Cuajimalpa	3000	10
Jardines de Morelos	5737	18
La Herradura	10300	33
Las Aguilas	2000	19
Las Aguilas	15000	48
Lomas Verdes	10350	32
Lomas de Chapultepec	30000	192
Lomas de San Bernabe	4500	14
Mexico Independiente	13400	43
Paseos de Taxquera	19500	60
Profr Coapa	20000	64
Profr Joyitcan	25315	85
Refirma Intaccihustl	12000	71
San Lorenzo Tesonco	3500	11
San Mateo	7000	22
San Pablo Milpa Alta	1500	5
Sayavedra	2250	9
Tepepan	6500	21
Tepepan	6500	21
Texcoco	100	0
Tlalcan	25000	80
Valle de Aragon	7750	25

ANEXO II
VENTA DE CASA
1988

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Del Valle	2880000	211000	4
Del Valle	1600000	122000	4
Del Valle	2600000	224000	4
Doctores	1300000	104000	4
Electricistas	2300000	184000	4
Electricistas	2750000	197000	4
Ermita	1750000	140000	4
Estrella	2250000	190000	4
Federal	500000	40000	4
Florida	3800000	294000	4
Grandias Mexico	480000	38000	4
Guadalupe Inn	1500000	120000	4
Guadalupe Inn	1800000	144000	4
Guadalupe Insurgentes	1500000	120000	4
Guadalupe Insurgentes	1650000	132000	4
Guadalupe Tepeyac	950000	74000	4
Guadalupe Tepeyac	1450000	112000	4
Harpas de Cuernavaca	1450000	112000	4
Hipodromo	1750000	140000	4
Hipodromo	1950000	156000	4
Hipodromo Condaza	1250000	100000	4
Independencia	1400000	112000	4
Industrial	1720000	137600	4
Industrial	800000	64000	4
Industrial	1370000	109600	4
Industrial	650000	52000	4
Irrigacion	1800000	144000	4
Interohibuatl	950000	74000	4
Interohibuatl	920000	73600	4
Jardin Balbuena	1650000	132000	4
Jardin Balbuena	900000	72000	4
Jardin Balbuena	730000	58400	4
Jardines del Pedregal	4650000	372000	4
Jardines del Pedregal	5000000	400000	4
Juarez	1100000	88000	4
Lindavista	1300000	104000	4
Lindavista	550000	44000	4
Lindavista	3200000	256000	4
Lindavista	1450000	116000	4
Lindavista	500000	40000	4

1944
1945
1946
1947
1948

ANEXO II
VENTA DE CASAS
1944

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Alfonso	80000000	10000000	1
Alfonso	110000000	13750000	1
Alfonso	140000000	17500000	1
Alfonso	170000000	21250000	1
Alfonso	200000000	25000000	1
Alfonso	230000000	28750000	1
Alfonso	260000000	32500000	1
Alfonso	290000000	36250000	1
Alfonso	320000000	40000000	1
Alfonso	350000000	43750000	1
Alfonso	380000000	47500000	1
Alfonso	410000000	51250000	1
Alfonso	440000000	55000000	1
Alfonso	470000000	58750000	1
Alfonso	500000000	62500000	1
Alfonso	530000000	66250000	1
Alfonso	560000000	70000000	1
Alfonso	590000000	73750000	1
Alfonso	620000000	77500000	1
Alfonso	650000000	81250000	1
Alfonso	680000000	85000000	1
Alfonso	710000000	88750000	1
Alfonso	740000000	92500000	1
Alfonso	770000000	96250000	1
Alfonso	800000000	100000000	1
Alfonso	830000000	103750000	1
Alfonso	860000000	107500000	1
Alfonso	890000000	111250000	1
Alfonso	920000000	115000000	1
Alfonso	950000000	118750000	1
Alfonso	980000000	122500000	1
Alfonso	1010000000	126250000	1
Alfonso	1040000000	130000000	1
Alfonso	1070000000	133750000	1
Alfonso	1100000000	137500000	1
Alfonso	1130000000	141250000	1
Alfonso	1160000000	145000000	1
Alfonso	1190000000	148750000	1
Alfonso	1220000000	152500000	1
Alfonso	1250000000	156250000	1
Alfonso	1280000000	160000000	1
Alfonso	1310000000	163750000	1
Alfonso	1340000000	167500000	1
Alfonso	1370000000	171250000	1
Alfonso	1400000000	175000000	1
Alfonso	1430000000	178750000	1
Alfonso	1460000000	182500000	1
Alfonso	1490000000	186250000	1
Alfonso	1520000000	190000000	1
Alfonso	1550000000	193750000	1
Alfonso	1580000000	197500000	1
Alfonso	1610000000	201250000	1
Alfonso	1640000000	205000000	1
Alfonso	1670000000	208750000	1
Alfonso	1700000000	212500000	1
Alfonso	1730000000	216250000	1
Alfonso	1760000000	220000000	1
Alfonso	1790000000	223750000	1
Alfonso	1820000000	227500000	1
Alfonso	1850000000	231250000	1
Alfonso	1880000000	235000000	1
Alfonso	1910000000	238750000	1
Alfonso	1940000000	242500000	1
Alfonso	1970000000	246250000	1
Alfonso	2000000000	250000000	1
Alfonso	2030000000	253750000	1
Alfonso	2060000000	257500000	1
Alfonso	2090000000	261250000	1
Alfonso	2120000000	265000000	1
Alfonso	2150000000	268750000	1
Alfonso	2180000000	272500000	1
Alfonso	2210000000	276250000	1
Alfonso	2240000000	280000000	1
Alfonso	2270000000	283750000	1
Alfonso	2300000000	287500000	1
Alfonso	2330000000	291250000	1
Alfonso	2360000000	295000000	1
Alfonso	2390000000	298750000	1
Alfonso	2420000000	302500000	1
Alfonso	2450000000	306250000	1
Alfonso	2480000000	310000000	1
Alfonso	2510000000	313750000	1
Alfonso	2540000000	317500000	1
Alfonso	2570000000	321250000	1
Alfonso	2600000000	325000000	1
Alfonso	2630000000	328750000	1
Alfonso	2660000000	332500000	1
Alfonso	2690000000	336250000	1
Alfonso	2720000000	340000000	1
Alfonso	2750000000	343750000	1
Alfonso	2780000000	347500000	1
Alfonso	2810000000	351250000	1
Alfonso	2840000000	355000000	1
Alfonso	2870000000	358750000	1
Alfonso	2900000000	362500000	1
Alfonso	2930000000	366250000	1
Alfonso	2960000000	370000000	1
Alfonso	2990000000	373750000	1
Alfonso	3020000000	377500000	1
Alfonso	3050000000	381250000	1
Alfonso	3080000000	385000000	1
Alfonso	3110000000	388750000	1
Alfonso	3140000000	392500000	1
Alfonso	3170000000	396250000	1
Alfonso	3200000000	400000000	1
Alfonso	3230000000	403750000	1
Alfonso	3260000000	407500000	1
Alfonso	3290000000	411250000	1
Alfonso	3320000000	415000000	1
Alfonso	3350000000	418750000	1
Alfonso	3380000000	422500000	1
Alfonso	3410000000	426250000	1
Alfonso	3440000000	430000000	1
Alfonso	3470000000	433750000	1
Alfonso	3500000000	437500000	1
Alfonso	3530000000	441250000	1
Alfonso	3560000000	445000000	1
Alfonso	3590000000	448750000	1
Alfonso	3620000000	452500000	1
Alfonso	3650000000	456250000	1
Alfonso	3680000000	460000000	1
Alfonso	3710000000	463750000	1
Alfonso	3740000000	467500000	1
Alfonso	3770000000	471250000	1
Alfonso	3800000000	475000000	1
Alfonso	3830000000	478750000	1
Alfonso	3860000000	482500000	1
Alfonso	3890000000	486250000	1
Alfonso	3920000000	490000000	1
Alfonso	3950000000	493750000	1
Alfonso	3980000000	497500000	1
Alfonso	4010000000	501250000	1
Alfonso	4040000000	505000000	1
Alfonso	4070000000	508750000	1
Alfonso	4100000000	512500000	1
Alfonso	4130000000	516250000	1
Alfonso	4160000000	520000000	1
Alfonso	4190000000	523750000	1
Alfonso	4220000000	527500000	1
Alfonso	4250000000	531250000	1
Alfonso	4280000000	535000000	1
Alfonso	4310000000	538750000	1
Alfonso	4340000000	542500000	1
Alfonso	4370000000	546250000	1
Alfonso	4400000000	550000000	1
Alfonso	4430000000	553750000	1
Alfonso	4460000000	557500000	1
Alfonso	4490000000	561250000	1
Alfonso	4520000000	565000000	1
Alfonso	4550000000	568750000	1
Alfonso	4580000000	572500000	1
Alfonso	4610000000	576250000	1
Alfonso	4640000000	580000000	1
Alfonso	4670000000	583750000	1
Alfonso	4700000000	587500000	1
Alfonso	4730000000	591250000	1
Alfonso	4760000000	595000000	1
Alfonso	4790000000	598750000	1
Alfonso	4820000000	602500000	1
Alfonso	4850000000	606250000	1
Alfonso	4880000000	610000000	1
Alfonso	4910000000	613750000	1
Alfonso	4940000000	617500000	1
Alfonso	4970000000	621250000	1
Alfonso	5000000000	625000000	1
Alfonso	5030000000	628750000	1
Alfonso	5060000000	632500000	1
Alfonso	5090000000	636250000	1
Alfonso	5120000000	640000000	1
Alfonso	5150000000	643750000	1
Alfonso	5180000000	647500000	1
Alfonso	5210000000	651250000	1
Alfonso	5240000000	655000000	1
Alfonso	5270000000	658750000	1
Alfonso	5300000000	662500000	1
Alfonso	5330000000	666250000	1
Alfonso	5360000000	670000000	1
Alfonso	5390000000	673750000	1
Alfonso	5420000000	677500000	1
Alfonso	5450000000	681250000	1
Alfonso	5480000000	685000000	1
Alfonso	5510000000	688750000	1
Alfonso	5540000000	692500000	1
Alfonso	5570000000	696250000	1
Alfonso	5600000000	700000000	1
Alfonso	5630000000	703750000	1
Alfonso	5660000000	707500000	1
Alfonso	5690000000	711250000	1
Alfonso	5720000000	715000000	1
Alfonso	5750000000	718750000	1
Alfonso	5780000000	722500000	1
Alfonso	5810000000	726250000	1
Alfonso	5840000000	730000000	1
Alfonso	5870000000	733750000	1
Alfonso	5900000000	737500000	1
Alfonso	5930000000	741250000	1
Alfonso	5960000000	745000000	1
Alfonso	5990000000	748750000	1
Alfonso	6020000000	752500000	1
Alfonso	6050000000	756250000	1
Alfonso	6080000000	760000000	1
Alfonso	6110000000	763750000	1
Alfonso	6140000000	767500000	1
Alfonso	6170000000	771250000	1
Alfonso	6200000000	775000000	1
Alfonso	6230000000	778750000	1
Alfonso	6260000000	782500000	1
Alfonso	6290000000	786250000	1
Alfonso	6320000000	790000000	1
Alfonso	6350000000	793750000	1
Alfonso	6380000000	797500000	1
Alfonso	6410000000	801250000	1
Alfonso	6440000000	805000000	1
Alfonso	6470000000	808750000	1
Alfonso	6500000000	812500000	1
Alfonso	6530000000	816250000	1
Alfonso	6560000000	820000000	1
Alfonso	6590000000	823750000	1
Alfonso	6620000000	827500000	1
Alfonso	6650000000	831250000	1
Alfonso	6680000000	835000000	1
Alfonso	6710000000	838750000	1
Alfonso	6740000000	842500000	1
Alfonso	6770000000	846250000	1
Alfonso	6800000000	850000000	1
Alfonso	6830000000	853750000	1
Alfonso	6860000000	857500000	1
Alfonso	6890000000	861250000	1
Alfonso	6920000000	865000000	1
Alfonso	6950000000	868750000	1
Alfonso	6980000000	872500000	1
Alfonso	7010000000	876250000	1
Alfonso	7040000000	880000000	1
Alfonso	7070000000	883750000	1
Alfonso	7100000000	887500000	1
Alfonso	7130000000	891250000	1
Alfonso	7160000000	895000000	1
Alfonso	7190000000	898750000	1
Alfonso	7220000000	902500000	1
Alfonso	7250000000	906250000	1
Alfonso	7280000000	910000000	1
Alfonso	7310000000	913750000	1
Alfonso	7340000000	917500000	1
Alfonso	7370000000	921250000	1
Alfonso	7400000000	925000000	1
Alfonso	7430000000	928750000	1
Alfonso	7460000000	932500000	1
Alfonso	7490000000	936250000	1
Alfonso	7520000000	940000000	1
Alfonso	7550000000	943750000	1
Alfonso	7580000000	947500000	1
Alfonso			

ANEXO II
VENTA DE CASA
1981

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES
MONEDA NACIONAL DOLARES RECAMARAS

Portales	1080000	100
Prado	1230000	100
Prado Churubusco	1230000	100
Prado Churubusco	1230000	100
Prado Churubusco	1475000	100
Prado Churubusco	1280000	100
Prado Churubusco	1250000	100
Prado Churubusco	1180000	94410
Prado Churubusco	1400000	112000
Prado Churubusco	1130000	94410
Prado Churubusco	1450000	116000
Prado Ermita	1500000	120000
Progreso del Sur	1000000	80000
Roma	120000	94410
Reforma	1230000	100
Roma	120000	94410
Roma Sur	120000	94410
Romana	1140000	100
Romana	1140000	100
Rosedal	1050000	100
San Angel	1250000	100
San Jose Insurgentes	1475000	100
San Jose Insurgentes	1475000	100
San Jose Insurgentes	1475000	100
San Jose Insurgentes	1475000	100
Santa Maria	1250000	100
Sector Popular	120000	94410
Sector Popular	120000	94410
Sifon	1120000	100
Tatubaya	350000	100
Tatubaya	350000	100
Tlalpan	1200000	100
Triunfo	120000	94410

11/21/78

ANEXO II
VENTA DE CASA
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL EN PRECIO EN DOLARES EN NUMERO DE RECAMARAS

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Unidad Modelo	92000	7410	1
Unidad Morelos	50000	4000	1
Valle del Tepeyac	200000	16000	1
Vertiz Narvarte	255000	20400	1
Vertiz Narvarte	165000	13200	1
Vertiz Narvarte	98000	7840	1
Viaducto Piedad	98000	7840	1
Viaducto Piedad	146000	11680	3
Victoria	180000	14400	3
Villa de Cortes	125000	10000	3
Villa de Cortes	145000	11600	4
Villa de Cortes	225000	18000	4
Vista Alegre	95000	7600	3
Xotepingo	160000	12800	3
Xotepingo	210000	16800	3
Xotepingo	133000	10640	3
Xotepingo	125000	10000	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1970

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Escuadrón 101	2000000	14000	1
Florida	2500000	18000	1
General Anaya	3500000	25000	1
Gertrudis Sanchez	1500000	10000	1
Guadalupe Tepeyac	3250000	24000	1
Hacienda Ebegaray	2800000	20000	1
Herías de Churubusco	1000000	7000	1
Herías de Churubusco	1990000	13500	1
Herías de Churubusco	5750000	42000	1
Hippocratio Condasa	1250000	9000	1
Industria	2700000	19000	1
Industria	2700000	19000	1
Jardín Malibana	2250000	16000	1
Jardín Malibana	2250000	16000	1
Jardín Malibana	1250000	9000	1
Jardín Malibana	1500000	10000	1
Jardín Malibana	1000000	7000	1
Jardín Malibana	3500000	25000	1
Jardines de Acapulco	1000000	7000	1
Jardines de San Mateo	1100000	8000	1
La Jave	1100000	8000	1
Las Aguilas	1250000	9000	1
Las Aguilas	2000000	14000	1
Lindavista	1900000	13000	1
Lindavista	1400000	10000	1
Lomas Barrilote	1250000	9000	1
Lomas Barrilote	1250000	9000	1
Lomas Barrilote	12000000	85000	1
Lomas San Angel	1075000	7500	1
Lomas de Iturbide	1025000	7200	1
Martin Barrera	1500000	10000	1
Martin Barrera	1500000	10000	1
Victoria Britana	7500000	55000	1
Mixteca	1900000	13000	1
Mixteca	3150000	22000	1
Moctezuma	1250000	9000	1
Moctezuma	1125000	8000	1
Moctezuma de las Flores	1250000	9000	1
Napoles	2000000	14000	1
Napoles	1150000	8000	1
Nervarte	1150000	8000	1

ANEXO II
VENTA DE CASA

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	PRECIO EN NUMERO DE RECAMARAS
Narvarte	1150000	115000	1
Narvarte	1150000	115000	1
Narvarte	1150000	115000	1
Narvarte	2100000	210000	2
Narvarte	3000000	300000	3
Narvarte	4750000	475000	4
Narvarte	3200000	320000	3
Narvarte	7800000	780000	7
Narvarte	5000000	500000	5
Nauzalpan	500000	50000	1
Nueva Anzures	7250000	725000	7
Nueva Atzacapatzalco	700000	70000	1
Nueva Santa Maria	13850000	1385000	13
Nueva Santa Maria	13850000	1385000	13
Nueva Santa Maria	34000000	3400000	34
Oregon	14000000	1400000	14
Panotlan	1000000	100000	1
Paradise de San Angel	10000000	1000000	10
Paradise	10000000	1000000	10
Portales	10000000	1000000	10
Portales	10000000	1000000	10
Portales	10000000	1000000	10
Prado Churutusco	10000000	1000000	10
Prado Churutusco	10000000	1000000	10
Prado Churutusco	10000000	1000000	10
Prado Churutusco	10000000	1000000	10
Prado Vallado	10000000	1000000	10
Raul Romero	4000000	400000	4
Reforma Intercontinental	10000000	1000000	10
Reforma Intercontinental	10000000	1000000	10
Reforma Intercontinental	10000000	1000000	10
Reform	10000000	1000000	10
Reform	10000000	1000000	10
Rinconada Tepepa	10000000	1000000	10
Roma	10000000	1000000	10
Roma Sur	10000000	1000000	10
Romero de Terreros	10000000	1000000	10
San Andres Tetzepilco	1300000	130000	1
San Angel	35000000	3500000	35
San Jeronimo	10000000	1000000	10
San Jose Insurgentes	10000000	1000000	10

Fuente: F. I. Intercontinental, S. A.

ANEXO II
VENTA DE CASA
1970

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
San Mateo	350000	26800	1
San Mateo	354000	30320	1
San Mateo	465000	37200	3
San Pedro el Chico	290000	23200	3
San Rafael	140000	11200	2
San Rafael	220000	17600	2
Santa Maria Acatitla	45000	3500	0
Satelite	250000	20800	3
Satelite	220000	17600	3
Satelite	315000	25200	3
Satelite	340000	27200	3
Satelite	167000	13360	3
Sector Popular	215000	17200	0
Siete de Noviembre	165000	13200	3
Sifon	200000	16000	3
Tacubaya	250000	20000	3
Tecamachalco	875000	70000	1
Tecamachalco	1650000	132000	1
Tepeyac-Insurgentes	175000	14000	1
Tlalnepantla	120000	9600	1
Tlalnepantla	185000	14800	4
Tlalpan	525000	42000	4
Tlalpan	330000	26400	3
Toriello, Tlalpan	650000	52000	5
Tres Estrellas	150000	12000	0
Tres Estrellas	175000	14000	0
Triangulo, Ixtapalapa	200000	16000	5
Unidad Modelo	250000	20000	3
Viaducto Piedad	285000	22800	3
Viaducto Piedad	410000	32800	4
Viaducto Piedad	295000	23600	4
Victoria Democracias	98000	7840	1
Villa Coapa	130000	10400	1
Xochimilco	50000	4000	1
Zacatenco	140000	11200	1

Page No. :
01/21/98

ANEXO II
VENTA DE CASA
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
10 de Abril	475300	29297	2
20 de Noviembre	800000	34762	3
20 de Noviembre	375000	18276	3
America	1000000	43403	3
Anzures	1900000	82465	3
Anzures	3300000	143229	4
Arboledas	2250000	97656	3
Arboledas	2350000	101997	4
Arboledas	2200000	95486	4
Arboledas	3400000	147569	4
Arboledas	7000000	303819	3
Avante	1690000	73351	4
Avante	1250000	54253	3
Avante	1498000	65017	3
Avante	1900000	82465	3
Azcapotzalco	495000	21484	3
Bosques de Aragon	820000	35590	4
Bosques de la Herradura	12000000	520833	4
Bosques del Lago	4500000	195312	5
Campestre Churubusco	1950000	84635	3
Campestre Churubusco	2000000	36806	4
Campestre Churubusco	12300000	533854	4
Campestre Churubusco	2600000	112847	3
Campestre Churubusco	2750000	119358	4
Campestre Churubusco	3000000	130208	4
Cipreses Coapa	1900000	82465	4
Cipreses	1770000	76823	4
Ciudad Azteca	295000	12804	3
Ciudad Azteca	525000	22786	3
Ciudad Azteca	450000	19531	3
Ciudad Brisa	1450000	52934	3
Ciudad Satelite	1750000	75955	3
Ciudad Satelite	1500000	69444	3
Ciudad Satelite	1700000	73785	3
Ciudad Satelite	750000	32552	3
Ciudad Satelite	1500000	69104	3
Ciudad Satelite	1750000	75955	4
Claveria	1900000	82465	4
Claveria	2750000	119358	3
Club de Golf Mexico	6000000	250417	4
Club de Golf la Hacienda	4500000	195312	4
Coapa	1200000	52083	3
Coapa	1400000	50764	3
Coapa las Hadas	1250000	54253	3
Colina del Sur	957000	41970	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Colina del Sur	2250000	97656	5
Condasa	700000	20382	3
Condasa	1275000	55339	3
Coyoacan	5000000	217014	4
Coyoacan	3500000	151910	3
Coyoacan (Churubusco)	3300000	143229	3
Cuautitlan Izcalli	2650000	11502	3
Del Valle	2650000	115017	2
Del Valle	3500000	151910	2
Del Valle	3300000	143229	2
Doctores	990000	21658	5
Ecatepec	425000	18446	3
Ecatepec	900000	34722	3
Echegaray	1455000	62151	4
Echegaray	2450000	106337	3
Echegaray	1900000	82465	3
Echegaray	2600000	112847	4
Echegaray	3875000	168186	4
Echegaray	2300000	99826	3
Educacion	1925000	83550	3
El Bosque	375000	15276	3
El Triunfo	1250000	54253	3
Electricistas	770000	33400	2
Emilia Carranza	1150000	49813	3
Escandon	2600000	112847	4
Escuadron 201	785000	34071	5
Espartaco	1850000	80295	5
Estrella	900000	39062	3
Ex Hacienda el Rosario	375000	16276	2
Gertrudis Sanchez	1275000	55339	3
Hacienda San Juan	1300000	56424	3
Herraduras	1585000	199134	3
Ignacio Zaragoza	1990000	17318	3
Industrial	700000	20382	3
Industrial	1385000	60112	3
Izcalli Piramide	450000	19531	2
Iztapalapa	275000	11936	1
Jacarandas Satellite	1800000	78125	4
Jardin Balbuena	1600000	112847	4
Jardin Balbuena	850000	38212	3
Jardin Balbuena	3000000	130208	4
Jardin Balbuena	2400000	104167	4
Jardin Balbuena	3700000	117188	3
Jardines de San Mateo	1000000	42403	3
Jardines del Sur	1350000	58594	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Jardines del Sur	1900000	78125	4
Jardines del Sur	875000	29297	2
La Florida Sateelite	3300000	143229	5
La Perla	460000	19965	3
La Quebrada	375000	16276	3
Las Aguilas	3600000	156250	3
Las Alamedas	1750000	75955	3
Lindavista	900000	39062	3
Lindavista	1300000	56424	4
Lindavista	2800000	121528	3
Lindavista-Vallejo	1880000	81597	4
Lomas Estrella	1300000	55424	3
Lomas Estrella	1800000	78125	4
Lomas Verdes	650000	28212	3
Lomas Verdes	1700000	73785	3
Lomas de Canteras, Nau.	600000	26042	3
Lomas de Tarango	2250000	97656	4
Lomas las Aguilas	2250000	97656	4
Metropolitana, Neza	425000	19446	3
Miravalle	1500000	65104	3
Moctezuma	950000	41233	4
Moctezuma	1100000	47743	3
Moderna	595000	43186	4
Napoles	2300000	99826	4
Narvarte	1800000	78125	4
Narvarte	1400000	60764	3
Narvarte	2100000	91146	3
Narvarte	2600000	112847	4
Nezahualcoyotl	500000	21701	3
Nezahualcoyotl	295000	12504	3
Nezahualcoyotl	450000	19531	3
Nueva Santa Maria	1750000	75955	4
Obrera	560000	15625	3
Ojo de Agua	365000	15842	3
Pantitlan	400000	17261	3
Pantitlan	600000	26042	3
Paseos de Churubusco	1900000	78125	3
Paseos de Churubusco	264000	42708	3
Paseos de Churubusco	1500000	69444	3
Pedregal de San Angel	1100000	47743	3
Pedregal de San Angel	5200000	269097	4
Pedregal de San Angel	7800000	338542	5
Pedregal de San Angel	13980000	606771	3
Pedregal de San Angel	7500000	325221	5
Pedregal del Lago	2250000	97656	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Pirules	1200000	52093	3
Pirules Satelite	950000	41233	3
Portales	3650000	158420	3
Prado Churubusco	1550000	62774	3
Prados Coyoacan	1550000	62774	3
Prados Ecatepec	1500000	65104	3
Prados Ecatepec	190000	8247	3
Progreso Nacional	300000	13021	3
Reforma Itzacihuatl	1800000	78125	3
Reloj	495000	21484	3
Residencial Acoxpa	2500000	108507	4
Rio Blanco	500000	21701	3
Rio Blanco	700000	30382	3
San Jeronimo	952000	41319	3
San Lorenzo Tezonco	198000	8594	3
San Mateo	700000	30382	3
San Mateo	2500000	108507	4
Santa Cruz Meyehualco	140000	6076	3
Santa Maria la Ribera	2100000	91146	5
Santa Monica	3800000	164931	4
Santa Monica	1200000	52083	3
Santa Monica	1400000	60764	4
Satelite	1450000	62934	3
Satelite Bulevares	1850000	80295	4
Satelite Misiones	1150000	49913	3
Satelite Navegantes	1700000	73785	3
Sifon	890000	38628	3
Sinatel Sur	2900000	125868	3
Iecamachalco	4150000	180122	3
Tepapan	2000000	86805	3
Tepyac-Insurgentes	1100000	47743	4
Tlalnepantla	1100000	47743	3
Tlalpan	5000000	217014	3
Tulpetlac, Ecatepec	850000	36892	4
Valle Dorado	980000	42535	3
Valle Dorado	1300000	56424	4
Valle de Aragon	470000	20399	3
Valle de Aragon	375000	16276	3
Valle de Aragon	255000	13446	3
Valle de Aragon	550000	23212	3
Viaducto Piedad.	1950000	84635	3
Vicente Villada, Neza.	650000	28212	3
Villa	3500000	151910	3
Villa	1800000	73125	3
Villa Coapa	1950000	84635	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Villa de Cortes	750000	32552	3
Villa de Cortes	1400000	60764	3
Villa de las Flores	380000	16493	4
Villa de las Flores	1900000	82465	3
Viveros de la Loma	690000	29948	3
Reforma Iztaccihuatl	2300000	99826	4

Page No. :
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE CASA
1985

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Acozac	5000000	19320	3
Acueducto Guadalupe	3500000	11270	3
Agricola Oriental	3200000	10304	3
Agricola Oriental	3500000	11270	3
Agricola Orirntal	3500000	11270	3
Ajusco	10500000	33810	3
Alamedas	4500000	14490	4
Alamedas	8000000	25760	4
Alamos	5800000	18676	3
Alamos	13000000	41860	3
Alfonso XIII	5500000	17710	3
Altavilla	3000000	9660	3
Americas	13500000	43470	4
Ampl. Las Aguilas. Neza.	6500000	20930	3
Anzures	6300000	20286	3
Anzures	22000000	74060	4
Anzures	12000000	38640	4
Anzures	45000000	144900	4
Aragon	5700000	18354	4
Aragon	8000000	2576	4
Aragon	4500000	1449	3
Aragon	9000000	28920	3
Arboledas	12200000	38440	4
Arboledas	9800000	31553	4
Arboledas	7500000	24150	3
Argentina	4750000	15295	2
Asturias	1200000	3864	4
Avante	6500000	20930	3
Avante	13500000	43470	5
Acapotzalco	6000000	19320	5
Atlahuacan, Mayenualco	3000000	9660	3
Bosque de Aragon	8000000	25760	4
Bosque de Aragon	7500000	24150	4
Bosque de Tarango	15200000	50876	3
Bosque de las Lomas	54000000	173379	4
Bosque del Lago	8100000	25442	3
Bosque del Lago	9000000	28980	3
Bosque del Valle Coacalco	3200000	10235	3
Bosques de la Herradura	35000000	112700	4
Bosques del Mayorazgo	3500000	30590	3
CTM Culhuacan	3500000	11270	3
Cafetales	7000000	22540	2
Camino al desierto	11000000	35420	3
Campestre Aragon	11000000	35420	3
Campestre Churubusco	11000000	35420	3

ANEKO II
VENTA DE CASA
1985

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Campestre Churubusco	15000000	48300	3
Campestre Churubusco	22000000	70840	4
Campestre Churubusco	30000000	96600	4
Canal de Garay	4500000	14490	3
Candelaria Coyoacan	8200000	26404	3
Capistrano Satelite	7600000	24472	3
Cartagena	25000000	8050	3
Chilali Tlalpan	11000000	3542	3
Ciudad Azteca	35000000	11270	3
Ciudad Azteca	45000000	14490	6
Ciudad Satelite	55000000	17710	3
Ciudad Satelite	69000000	22218	3
Ciudad Satelite	140000000	45080	3
Ciudad Satelite	120000000	38640	6
Ciudad Satelite	250000000	80500	3
Ciudad Satelite	110000000	35420	3
Ciudad Satelite	100000000	32200	3
Claveria	107500000	34615	3
Club de Golf Hacienda	600000000	193199	4
Club de Golf Mexicc	153000000	49266	3
Coapa	128000000	41215	4
Coapa	230000000	74060	3
Colonial Iztapalapa	55000000	20930	3
Colonial Iztapalapa	75000000	24150	3
Condesa	84000000	27048	4
Condesa	150000000	48300	2
Constitucion del 1917	12000000	3864	2
Coyoacan	170000000	54740	3
Coyoacan	200000000	64400	4
Coyoacan	150000000	51520	3
Coyoacan (Centro)	150000000	48300	3
Cuautitlan Izcalli	38000000	12236	3
Cuautitlan Izcalli	90000000	28980	3
Culhuacan	50000000	16220	4
Del Mar Tlahuac	30000000	9650	3
Del Mar, Tlahuac	40000000	12880	3
Del Valle	160000000	51520	3
Del Valle	128000000	44436	4
Del Valle	180000000	57960	3
Del Valle	300000000	96600	4
Del Valle	158000000	50876	4
Del Valle	400000000	128800	4
Del Valle	265000000	85330	4
Del Valle	190000000	61180	3
Del Valle	169000000	54418	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1985

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Diaz Miron	7250000	23345	3
Ecatepec	3500000	11270	3
Ecatepec	2400000	7728	3
Ecatepec	2500000	8050	3
Echegaray	13500000	43170	4
Echegaray	9000000	28980	3
Echegaray	14000000	45080	4
Educacion	9500000	30590	4
Ejercito de Oriente	2000000	6440	4
Ejercito de Oriente	2000000	6440	2
El Dorado	3850000	12397	3
Electricistas	9000000	28980	4
Exhipodromo de Peralvillo	12000000	38640	3
Federal	7000000	22540	2
Florida	25000000	80500	4
Florida San Angel	23000000	74060	3
Fuentes Satelite	3000000	25760	3
Fuentes Satelite	9500000	30590	3
Gertrudis Sanchez	7000000	22540	4
Granjas San Antonio	8500000	27370	3
Guadalupe Inn	16500000	53130	4
Hacienda Ojo de Agua	6000000	19320	3
Hacienda San Juan Tlalpan	20000000	64400	3
Haciendas de Coyocan	13500000	43470	3
Herces de Churubusco	3000000	28980	3
Herradura	30000000	96600	3
Ignacio Zaragoza	6500000	20930	2
Industrial	7500000	24150	4
Industrial	15000000	48300	3
Izcalli Piramide	4000000	12880	2
Izcalli San Pablo	3900000	12558	3
Ixtapalapa	2750000	8855	2
Ixtapalapa	2500000	3050	2
Ixtapalapa	8600000	27692	3
Jardin Balbuena	10000000	12880	3
Jardin Balbuena	10250000	33005	3
Jardin Balbuena	30000000	96600	3
Jardin Balbuena	15000000	48300	3
Jardines Ojo de Agua	8000000	25760	4
Jardines San Mateo	3500000	11270	1
Jardines Santa Monica	4500000	14490	2
Jardines de Atizapan	5000000	16100	3
Jardines de Morelos	5500000	17710	3
Jardines de Morelos	5000000	16100	3
Jardines de Santa Clara	4700000	15134	4

ANEXO II
VENTA DE CASA
1985

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL
PRECIO EN DOLARES RECAMARAS

Jardines de Santa Clara	3300000	12676	4
Jardines de Satelite	5500000	17710	3
Jardines de Satelite	11500000	37030	3
Jardines del Pedregal	55000000	177099	5
Juan Gonzalez Romero	7500000	24150	3
La Quebrada	2000000	6440	2
La Quebrada	5500000	17710	4
Las Aguilas	14800000	47656	4
Las Aguilas	9950000	32039	3
Las Aguilas	18800000	60536	4
Las Americas	4400000	14168	4
Las Hadas, Coapa	13500000	43470	4
Laureles Ecatepec	4000000	12880	3
Lindavista	14000000	45080	4
Lindavista	14990000	48268	4
Lindavista	21000000	67620	4
Lindavista Vallejo	15000000	48300	4
Lomas Bulevares	3500000	11270	3
Lomas Estrella	12000000	38640	4
Lomas Herradura	25000000	80500	4
Lomas Herradura	21000000	67620	4
Lomas Hipodromo	15500000	49910	3
Lomas Huicachal	11000000	35420	3
Lomas Lindas	3000000	9560	3
Lomas Valle Dorado	7000000	22540	4
Lomas Verdes	7500000	24150	3
Lomas Verdes	20000000	64400	3
Lomas de Atlixapan	6000000	19320	3
Lomas de Chapultepec	23000000	74060	3
Lomas de Guadalupe	25000000	82300	3
Lomas de Tarango	12000000	38640	3
Lomas las Aguilas	7500000	24150	3
Lomas verdes	6500000	20930	3
Los Sauces Coyoacan	11500000	37030	3
Mexico	5500000	17710	3
Mixcoac	10500000	33810	7
Mixcoac	16000000	51520	3
Mixcoac	14000000	45080	6
Moderna	13500000	43470	5
Napoles	18000000	57960	3
Napoles	24000000	77280	4
Narvarte	35000000	11414	1
Narvarte	13000000	41960	4
Narvarte	25000000	80500	4
Narvarte	12000000	38640	1

ANEJO II
VENTA DE CASA
1985

COLONIA

	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Narvarte	9700000	31224	
Narvarte	15225000	53244	3
Narvarte	12500000	40250	2
Narvarte	14000000	45080	3
Narvarte	14500000	48690	3
Narvarte	20000000	64400	3
Narvarte	14000000	45080	3
Narvarte	17000000	54740	3
Nezahualcoyotl	18000000	5796	3
Nochebuena	130000000	41860	3
Ojo de Agua	25000000	8050	3
Ojo de Agua	35000000	11270	3
Ojo de Agua	70000000	22540	3
Olivar del Conde	55000000	20930	3
Pantitlan	35000000	11270	3
Paseos Taxquena	160000000	51520	3
Paseos de Churubusco	62500000	20125	3
Paseos de Taxquena	160000000	51520	3
Paseos de Taxquena	39900000	28948	3
Paseos de las Palmas	195000000	62790	3
Paseos de las Palmas	195000000	62790	3
Paseos del Bosque	39000000	2866	3
Pedregal	260000000	93720	4
Pedregal de San Nicolas	42000000	13524	4
Polanco	350000000	91770	4
Popular Taxquena	120000000	38640	4
Portales	60000000	19320	3
Portales	122500000	39445	3
Portales	167000000	53774	3
Portales	105000000	33810	3
Postal	155000000	49910	4
Prad. Churubusco	200000000	64400	3
Prad. Coapa	80000000	25760	3
Prados Churubusco	114000000	36708	3
Prados de Aragon	21000000	6762	3
Progreso Nacional	35000000	11270	3
Progreso Nacional	55000000	17710	3
Reforma Iztaccihuatl	125000000	40250	4
Reforma Iztaccihuatl	120000000	38640	4
Reforma Iztaccihuatl	70000000	22540	3
Reforma Iztaccihuatl	118000000	37996	3
Residencial Acoxpa	195000000	62790	3
Residencial Coacalco	50000000	13220	3
Residencial Coacalco	30000000	25760	3
Residencial Ermita	90000000	28980	3

Page No. 6
 01/22/89

ANEXO II
 VENTA DE CASA
 1985

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Rincon del Valle Atizapan	5000000	15100	4
Roma	13000000	41850	3
Roma Sur	5000000	16100	3
Romero Rubio	3000000	23760	3
San Angel Inn	28000000	90160	4
San Angel Inn	29000000	90160	3
San Cristobal Ecatepec	1000000	3220	2
San Jeronimo	19000000	57960	3
San Jeronimo	16700000	53774	3
San Jeronimo	12000000	38640	3
San Juan de Aragon	3000000	9660	2
San Juan de Aragon	4500000	14490	3
San Juan de Aragon	5500000	17710	3
San Juanico	6500000	20930	4
San Mateo	9000000	28980	3
San Mateo	5500000	17710	3
San Mateo	3500000	28336	3
San Mateo	19000000	57960	4
San Miguel Ajusco	4250000	13685	3
San Pedro de los Pinos	18000000	57960	5
San Pedro de los Pinos	20000000	64400	4
San Pedro el Chico	5000000	16100	3
San Pedro el Chico	5000000	19320	3
San Pedro el Chico	12000000	32540	3
San mateo	7500000	24150	3
Santa Barbara	5600000	18032	4
Santa Clara	2500000	8050	3
Santa Maria la Ribera	7000000	22540	2
Santa Monica	6000000	19320	4
Santa Rosa	5900000	18998	3
Satelite	7500000	24150	3
Satelite	9500000	30590	3
Tacuba	5800000	18676	3
Tepepan	7500000	24150	3
Ticomán	7000000	22540	3
Tlalnepantla	5000000	19320	3
Tlalpan	15000000	43200	3
Tlatelolco, La Raza	5000000	19320	3
Torres de Padierna	10000000	32200	3
Unidad Modelo	7500000	24150	3
Valle Dorado	11850000	38157	3
Valle Dorado	9000000	28760	4
Valle de Aragon	4200000	13524	3
Valle de Aragon	4500000	14490	3
Valle de Aragon	28000000	90160	3

ANEXO II
VENTA DE CASA
1988

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN NUMERO DE DOLARES RECAMARAS

Valle de Aragon	3950000	12719	3
Valle de Aragon	5400000	17333	3
Valle de Aragon	2800000	8972	1
Valle de Aragon	4500000	14490	2
Valle de Aragon	4300000	13546	3
Vallejo Norte	4000000	12880	3
Vicente Guerrero	2500000	8050	1
Villa Coapa	5000000	16100	3
Villa Coapa	3700000	8694	2
Villa Coapa	4140000	13331	4
Villa Coapa	16000000	51520	5
Villa de Cortes	7600000	24472	3
Villa de las Flores	4250000	13685	3
Villa de las Flores	5500000	17710	3
Villa de las Flores	3500000	8050	3
Villas Hacienda	3390000	9536	3
Viveros Satelite	7600000	24472	3
Viveros de la Lema	4300000	15456	3
Xochimilco	3700000	11914	3
Xochimilco	1570000	5377	4

Paga No. 1
01/22/88

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1970

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Alamde	80000	5400	0
Campestre Churubusco	135000	10800	0
Napoles	75000	6000	1
Portales	115000	9200	0
Portales	90000	7200	1

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1930

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Acueducto Guadalupe	350000	41647	3
Acueducto Guadalupe	300000	43021	3
Acueducto Guadalupe	1000000	43403	3
Alamos	1350000	58594	3
Alttilo-Universidad	720000	31250	3
Asturias	200000	9621	3
Asturias	650000	28212	3
Campestre Churubuscc	650000	28212	3
Centro	390000	16927	3
Condesa	1250000	54253	3
Condesa	1850000	80295	3
Condesa	2500000	108507	3
Condesa	820000	35590	3
Coyoacan	1600000	69444	3
Coyoacan	1500000	65104	3
Coyoacan (Vivercs)	750000	32552	3
Cuitlahuac	450000	19531	3
Del Valle	750000	32552	3
Del Valle	950000	36892	3
Del Valle	1000000	43403	3
Del Valle	925000	40148	3
Del Valle	4950000	214824	3
Del Valle	1800000	79115	3
Del Valle	1400000	60764	3
Del Valle	1300000	36424	3
Del Carmen, Coyoacan	900000	29062	3
Del Valle	1390000	60330	3
Del Valle	800000	34722	3
Doctores	650000	28212	3
Doctores	600000	26742	3
Doctores	350000	3639	3
Escandon	1100000	47743	3
Federal	225000	14106	3
Florida Coyoacan	1150000	49912	3
Irrigacion	490000	21267	3
Jamaica	300000	12021	3
Jardin Balbuena	425000	18446	3
Jardin Balbuena	600000	26342	3
Lindavista	485000	20590	3
Lindavista	500000	21701	3
Lindavista	350000	15191	3
Lindavista-Vallejo	200000	13021	3
Lomas Estrella	670000	29080	3
Lomas de Plateros	1050000	12232	3
Lomas de Plateros	4000000	17261	3

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES EN NUMERO DE RECAMARAS

Lomas de Sotelo	550000	23872	2
Lomas de Sotelo	550000	23872	2
Mixcoac	1000000	43403	3
Mixcoac	1700000	73785	3
Moctezuma	260000	11285	1
Napoles	1650000	71615	2
Narvarte	750000	32552	2
Nueva Santa Maria	205000	8898	2
Paseos de Taxquena	1240000	53919	3
Plaza Satelite	580000	25174	3
Portales	800000	34722	2
Tlalpan	550000	23872	2
Tlalpan	550000	23872	2
Tlatelolco	360000	15625	2
Tlatelolco	675000	29297	2
Unidad Cuiclahuac	550000	23872	2
Unidad Kennedy	550000	23872	2
Valle de Aragon	450000	19531	3
Vertiz Narvarte	750000	32552	3
Villa Coapa	360000	15625	3
Villa Coapa	490000	21267	3

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1985

COLONIA PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN NUMERO DE DOLARES RECAMARAS

Acueducto Guadalupe	2500000	9338
Acueducto Guadalupe	500000	181
Acueducto Guadalupe	4000000	12880
Arahuac	2500000	12576
Arahuac	5300000	17068
Acapotzalco	3000000	768
CTM Culhuacan	1600000	5152
CTM Culhuacan	2000000	6440
Campestre Churubusco	7400000	13828
Campestre Churubusco	2500000	11270
Candelaria	365000	118
Villa Coapa	6000000	19320
Colinas del Sur	5000000	16100
Condesa	5500000	10930
Coyoacan	7900000	25438
Coyoacan	4000000	13320
Coyoacan	3000000	10760
Coyoacan (Centro)	6500000	10930
Coyoacan (Pacífico)	6500000	10930
Coyoacan (Viveros)	11850000	38157
Guajimalpa	3750000	12075
Quiclahuac	11000000	35420
Quiclahuac	3500000	11270
Quiclahuac	3500000	11270
Culhuacan	2250000	7245
Culhuacan	4500000	14490
Del Parque	2250000	7177
Del Valle	2250000	7084
Del Valle	5500000	17710
Del Valle	4350000	14007
Del Valle	950000	306
Del Valle	7500000	24150
Del Valle	3500000	27070
Del Valle	10000000	32200
Del Valle	11000000	35420
Del Valle	12300000	44436
Del Valle	11000000	35420
Del Valle	10000000	32200
Del Valle	5500000	17710
Del Valle	5500000	17710
Doctores	1800000	5796
Doctores	5500000	17710
Echegaray	1700000	569
Electricistas	1500000	14490
Escuadron 201	20000	64

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1988

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Esther Zuno Iztapalapa	2500000	11270	1
Federal	2500000	9016	1
General Anaya	5100000	16422	1
Granjas Mexico	1225000	12604	1
Granjas Mexico	5000000	16100	1
Guadalupe Tepayac	30000	137	1
Guadalupe Tepayac	50000	161	1
Guerrero	3200000	10304	1
Hipodromo Condesa	12000000	38640	3
Hipodromo Condesa	9400000	30268	3
Industrial	50000	161	1
Irrigacion	8000000	25760	1
Iztapalapa	1900000	6118	1
Iztapalapa	1680000	5410	1
Jardin Balbuena	1200000	12524	1
Jardin Balbuena	1900000	22118	1
Jardin Balbuena	3750000	12075	1
Jardin Balbuena	1200000	12880	1
Jardin Balbuena	5200000	16744	1
Jardin Balbuena	6500000	20930	1
Jardines de Atizapan	5500000	17710	1
Juan Escutia	15000	48	1
Juarez	30000	283	1
Las Aguilas	3500000	27270	1
Las Aguilas	15500000	49910	1
Lindavista	7900000	25438	1
Lindavista	3500000	11270	1
Lindavista	5200000	16744	1
Lindavista	3000000	16100	1
Lindavista Ticoman	12500000	40250	1
Lomas Becerra	4500000	14430	1
Lomas Estrella	1700000	2834	1
Lomas Estrella	2200000	7084	1
Lomas Estrella	3000000	6440	1
Lomas Estrella	4500000	14430	1
Lomas Estrella	100000	129	1
Lomas Lindas	3500000	11270	1
Lomas Lindas	1000000	12880	1
Lomas Plateros	5000000	16100	1
Lomas Plateros	3400000	11242	1
Lomas Verdes	4400000	14168	1
Lomas de Bezares	11000000	33420	1
Lomas de Chapultepec	25000000	74400	1
Lomas de Chapultepec	37900000	112100	1
Lomas Verdes	3000000	25750	1

Page No. 1
01/25/58

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1925

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Martin Carrera	30000	64	1
Metro Potrero	1800000	5795	1
Miramontes FOVISSSTE	4000000	12880	3
Mixcoac	12800000	41215	3
Moctezuma	30000	97	1
Moctezuma	30000	97	1
Moctezuma	160000	52	1
Moderna	30000	97	1
Molino de las Rosas	2800000	12226	3
Napoles	1975000	6259	1
Napoles	12000000	38640	3
Napoles	4600000	14212	1
Napoles	8500000	27270	3
Narvarte	11600000	37352	3
Narvarte	5000000	16100	1
Narvarte	1450000	4569	1
Narvarte	30000	97	1
Narvarte	5500000	171896	1
Narvarte	7500000	24150	3
Nativitas	53000000	16376	3
Nativitas-Xochimilco	3400000	10348	3
Nauzalpan	8500000	11270	3
Nochebuena	118000	79	3
Obrera	1750000	5635	1
Obrera	18000	58	1
Obrera	1295000	6102	1
Olivar del Conde	1250000	4025	1
Ortiz Tirado	4500000	14490	1
Pantitlan	40000	129	1
Paseos de Churubusco	1800000	5796	1
Paseos de Taxquena	10000000	12880	1
Paseos de Taxquena	75000	241	1
Paseos de Taxquena	3500000	11270	1
Paseos de Taxquena	70000	225	1
Paseos de Taxquena	4500000	10320	1
Paseos de Taxquena	4550000	11895	1
Paseos de Taxquena	10000000	7406	1
Pedregal I	10800000	14490	1
Pedregal de Carrasco	1800000	18456	1
Pedregal de Carrasco	10000000	12880	1
Pedregal de Carrasco	37000000	11914	1
Pedregal de Carrasco	35000000	11270	1
Pedregal de San Angel	89000000	19373	1
Peralvillo	25000	80	1
Plateros	3500000	11270	3

ANEXO II
VENTA DE DEPARTAMENTO
1988

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Polanco	12000000	15640	
Polanco	13000000	41860	
Polanco	7000000	22840	
Polanco	15500000	49910	
Polanco	900000	133	
Polanco	7250000	13667	
Polanco	15500000	49910	
Polanco	12000000	70540	
Popotla	200000	97	
Popotla	4300000	13845	
Portales	30000	97	
Portales	4500000	11490	
Portales	4300000	15186	
Portales	60000	193	
Portales	4600000	15455	
Portales	3000000	25730	
Prado Churubusco	2490000	3013	
Prado Ermita	3500000	11270	
Prados del Rosario	4600000	14313	
Progreso Nacional	1886000	5072	
Reforma Iztaccihuatl	3200000	10304	
Reforma Iztaccihuatl	4500000	11490	
Reforma Iztaccihuatl	4500000	11490	
Reforma Iztaccihuatl	4500000	11490	
Rinconada Coapa	5000000	16100	
Rinconada Coapa	2950000	9499	
Roma	4500000	11490	
Roma	4500000	11490	
Roma	3600000	11532	
Roma	55000	1407	
Roma	530000	14441	
Roma	2000000	5072	
Roma	3000000	39930	
Roma Sur	2500000	11270	
Roma Sur	65000	209	
San Andres Tetepilco	4500000	20933	
San Jeronimo	12000000	30840	
San Jeronimo	4000000	13210	
San Juan de Aragon	3000000	1640	
San Lucas (Satelite)	4500000	11490	
San Miguel Chapultepec	5750000	18515	
San Pedro de los Pinos	50000	141	
San Rafael	4000000	13880	
Santa Cruz de Atzac	4500000	11490	
Santa Maria Insurgentes	3500000	11270	

Page No. 5
01/28/89

ANEXO III
VENTA DE DEPARTAMENTO
1985

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Santa Maria la Ribera	6200000	19984	9
Santa Fe	300000	97	9
Ciudad Satelite	3500000	11270	9
Sifon	4000000	13380	9
Tacubaya	4500000	14490	9
Tepeyac Insurgentes	6000000	19320	9
Tezontle Troncoso	4500000	14490	9
Tlalpan	6000000	19320	9
Platelolco	1750000	5555	9
Platelolco	3900000	12558	9
Torres Chimalistac	6000000	18100	9
Torres de Mixcoac	3000000	95760	9
Unidad Cuiclahuac	2800000	9016	9
Unidad El Rosaric	3000000	9660	9
Unidad Kennedy	2750000	8555	9
Unidad Kennedy	4500000	14490	9
Unidad Patera Vallejo	3600000	11592	9
Unidad Vicente Guerrero	3500000	11270	9
Valle de Aragon	900000	2898	9
Vallejo	3500000	11270	9
Viaducto Piedad	4250000	13685	9
Viaducto Piedad	6000000	19320	9
Villa Guapa	3800000	12138	9
Villa Olimpica	3800000	12138	9
Villa de Cortes	2650000	8533	9
Villas de la Hacienda	2100000	67620	9
Xochimilco	2600000	8372	9

Page No. 1
01/22/88

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1960

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Alamos	2000	150	3
Anahuac	700	56	1
Anzures	1500	123	2
Anzures	3600	288	4
Anzures	2500	200	3
Anzures	1900	152	2
Apatlaco	500	40	1
Azcapotzalco	500	40	1
Azcapotzalco	1100	88	1
Azcapotzalco	2100	168	2
Campestre Churubusco	300	24	1
Centinela	1200	104	1
Centinela	1200	96	1
Centro	2500	200	3
Chapultepec Morales	2300	184	3
Chapultepec Morales	850	68	1
Ciudad Jardin	1400	112	1
Ciudad Jardin	1500	120	1
Ciudad Jardin	1000	80	1
Condesa	2000	160	2
Condesa	2300	184	3
Condesa	2500	200	3
Condesa	1200	104	1
Coyoacan	1200	96	1
Coyoacan	4900	392	5
Coyoacan	950	76	1
Cuauhtemoc	3500	280	4
Cuauhtemoc	2000	160	2
Cuicuilco	1000	80	1
Del Valle	1500	120	1
Del Valle	1700	136	1
Del Valle	1500	120	1
Del Valle	2000	160	2
Del Valle	1500	120	1
Del Valle	1300	104	1
Del Valle	1500	120	1
Doctores	1000	80	1
Educacion	1200	96	1
Educacion	1200	96	1
Ermita Prado	1100	88	1
Escandon	1650	132	2
Escandon	300	24	1
Estrella	300	24	1
Estrella	300	24	1
Florida	2200	176	2
Florida	2500	200	3

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Florida	1500	120	3
Florida	2000	155	3
Fraccionamiento Acacias	1800	144	3
Guadalupe Inn	2500	200	3
Guadalupe Inn	1500	120	3
Guerrero	1700	136	3
Heroes de Churubusco	1150	92	3
Heroes de Churubusco	1000	80	3
Hipodromo	2000	160	3
Hipodromo	2000	160	3
Hipodromo	2000	160	3
Industrial	800	64	3
Industrial	1900	152	3
Industrial	750	60	3
Industrial	750	60	3
Insurgentes San Borja	1700	136	3
Irrigacion	2400	192	3
Irrigacion	1300	104	3
Jamaica	650	52	3
Jardin Balbuena	650	52	3
Jardin Balbuena	1400	112	3
Jardin Balbuena	1200	96	3
Jardines del Pedregal	6500	520	3
Juarez	2400	192	3
Lindavista	1200	96	3
Lindavista	1200	96	3
Lindavista	1400	112	3
Lindavista	1500	120	3
Lindavista	1300	104	3
Lindavista	1750	140	3
Lomas de Chapultepec	6000	480	3
Lomas de Chapultepec	1600	128	3
Lomas de Chapultepec	3500	280	3
Lomas de Chapultepec	3500	280	3
Lomas de Chapultepec	2600	208	3
Lomas de Chapultepec	2300	184	3
Lomas de Chapultepec	1500	120	3
Lomas de Chapultepec	5000	400	3
Lomas de Estelo	1000	80	3
Mixcoac	1500	120	3
Mixcoac	900	72	3
Mixcoac	900	72	3
Moctezuma	750	60	3
Moderna	600	48	3
Molino de las Rosas	800	64	3

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Napoles	2500	200	3
Napoles	1750	140	3
Narvarte	2500	200	3
Narvarte	1550	124	3
Narvarte	1650	132	3
Narvarte	2500	200	3
Narvarte	3200	256	3
Narvarte	1700	136	3
Nativitas	550	44	3
Nueva Santa Maria	1300	104	3
Nueva Santa Maria	1200	96	3
Nueva Santa Maria	1300	104	3
Obrera	700	56	3
Pantitlan	600	48	3
Polanco	3000	240	3
Polanco	4000	320	3
Polanco	3500	280	3
Polanco	4200	336	3
Portales	600	48	3
Portales	450	36	3
Portales	1300	104	3
Portales	900	72	3
Portales	675	54	3
Prado Churubusco	1450	116	3
Prado Churubusco	850	68	3
Reloj	800	64	3
Reloj	950	76	3
Roma	1800	144	3
Roma	3000	240	3
Roma	1800	144	3
Roma	1600	128	3
Roma	1300	104	3
Roma	1800	144	3
Roma Sur	1300	104	3
San Angel	2500	200	3
San Angel	3000	240	3
San Angel	2500	200	3
San Angel Inn	1500	120	3
San Angel Inn	2000	160	3
San Jose Insurgente	2500	200	3
San Jose Insurgente	1750	140	3
San Jose Insurgente	750	60	3
San Pedro de los Pinos	2000	160	3
San Pedro de los Pinos	2000	160	3
San Pedro de los Pinos	1250	100	3

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Santa Maria la Ribera	1200	96	E S T A D O L I S T A C A D O
Sifon	700	56	
Tacubaya	1250	100	
Tlalpan	2000	240	
Vallejo	900	72	
Vertiz Narvarte	1500	120	
Vertiz Narvarte	1100	88	
Villa de Cortes	1100	88	
Villa de Cortes	1500	120	
Vista Alegre	900	72	
Xotepingo	2200	176	

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1973

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Florida	2200	255	
Fraccionamiento: Acahuas	1900	144	
Guadalupe Inn	1800	130	
Guadalupe Inn	1500	120	
Guerrero	1700	125	
Heroes de Churubusco	1150	32	
Heroes de Churubusco	1000	30	
Hipodromo	2000	160	
Hipodromo	2000	160	
Hipodromo	2000	160	
Industrial	300	64	
Industrial	1900	152	
Industrial	750	60	
Industrial	750	60	
Insurgentes San Berja	1700	125	
Irrigacion	2400	192	
Irrigacion	1300	104	
Jamaica	650	52	
Jardin Balbuena	650	52	
Jardin Balbuena	1400	112	
Jardin Balbuena	1200	96	
Jardines del Pedregal	6500	520	
Juarez	2400	272	
Lindavista	1200	96	
Lindavista	1200	96	
Lindavista	1400	112	
Lindavista	1500	120	
Lindavista	1300	104	
Lindavista	1750	140	
Lomas de Chapultepec	6000	480	
Lomas de Chapultepec	1800	144	
Lomas de Chapultepec	3500	280	
Lomas de Chapultepec	3500	280	
Lomas de Chapultepec	3500	280	
Lomas de Chapultepec	1200	96	
Lomas de Chapultepec	4500	360	
Lomas de Chapultepec	6000	480	
Lomas de Sotelo	1000	80	
Mixcoac	1500	120	
Mixcoac	900	72	
Mixcoac	800	64	
Mixcoacuma	750	60	
Moderna	600	48	
Molino de las Rosas	300	64	
Napoles	2500	200	
Napoles	1750	140	

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1973

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Tlalpan	3000	240	4
Vallejo	300	24	1
Vertiz Narvarte	1500	120	2
Vertiz Narvarte	1100	88	1
Villa de Cortés	1100	88	1
Villa de Cortés	1500	120	2
Vista Alegre	900	72	1
Xotepingo	2200	176	4

Page No. 1
01/22/88

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES
PRECIO EN NUMERO DE RECAMARAS

Acueducto Guadalupe	3000	347	
Bosque de Aragon	3000	347	
Bosques de Ecatepec	4500	195	
Campestre Churubusco	18000	731	
Casas Aleman	5500	229	
Ciudad Satelite	12000	521	
Ciudad Satelite	16000	694	
Ciudad Satelite	35000	1519	
Ciudad Satelite	12000	521	
Ciudad Satelite	40000	1736	
Claveria	8500	369	
Coacalco	5000	217	
Coapa	13000	564	
Colinas del Sur	18000	781	
Cuautitlan Izcalli	6500	282	
Cuautitlan Izcalli	7000	304	
Cuautitlan Izcalli	6000	260	
Del Valle	18000	766	
Del Valle	20000	868	
Ecatepec	10000	434	
Echegaray	19000	825	
Educacion	7500	326	
El Sol	15000	651	
Esmaralda	7000	304	
Fuentes Satelite	12000	521	
Heroes de Churubusco	12000	521	
Jardin Balbuena	15000	651	
Jardines Ecatepec	6000	260	
Jardines del Sur	16000	694	
Las Alamedas	13000	564	
Lindavista	12500	542	
Lindavista	3500	369	
Lindavista	15000	651	
Lomas Bulevares	15000	651	
Lomas Lindas	10000	434	
Lomas Verdes	3500	369	
Lomas Verdes	12000	521	
Metropolitana	6300	282	
Misiones de la Noria	15000	651	
Modelo-Nezahualcoyotl	6300	282	
Moderna	10000	434	
Narvarte	25000	1085	
Narvarte	15000	651	
Nezahualcoyotl	7500	326	
Nezahualcoyotl	15000	651	
Parque R. Coacalco	8000	347	

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Pedregal de San Angel	13200	1037	3
Reforma Intaccihuatl	13000	864	3
Reforma Intaccihuatl	16000	594	3
Reforma Social	7000	304	3
Roma	24000	1042	3
San Cristobal Ecatepec	2500	109	3
San Mateo	16000	694	3
San Mateo	13500	586	3
Santa Cruz Zacatlan	28000	1215	3
Sifon	9500	412	3
Tlalpan	19750	857	3
Unidad Modelo	7000	304	3
Valle DEorado	10000	434	3
Valle Dorado	7500	326	3
Valle Dorado	12000	521	3
Valle Dorado	17500	760	3
Valle Dorado	22000	955	3
Valle Dorado	12000	521	3
Valle ceylan	12000	521	3
Valle de Aragon	4500	195	3
Vallejo	10000	434	3
Vertiz Narvarte	50000	2170	3
Villa Coapa	8500	369	3
Villa Quietud	15000	651	3
Villa de Cortes	16000	694	3
Vista del Valle	17000	738	3
Xoctepingo	15000	651	3
Zacatenco	4500	195	3

ANEXO II
ALQUILER DE CASA
1985

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Arboledas	50000	193	3
Benito Juarez Neza.	35000	113	3
Benito Juarez, Neza	22000	71	3
Ciudad Jardin	65000	209	2
Ciudad Satelite	45000	145	3
Ciudad Satelite	200000	644	4
Ciudad Satelite	150000	483	3
Coacalco	15000	-8	3
Constitucion 1917	40000	129	3
Del Valle	60000	193	3
Guadalupe Chalma	8000	26	1
Hacienda Coapa	65000	209	3
Ixtacalco	80000	258	4
Ixtapalapa	29000	93	2
Jardin Balbuena	35000	113	3
Las Aguilas	120000	386	3
Lindavista	100000	322	3
Lomas Herradura	200000	644	4
Napoles	180000	580	4
Nezhualcoyotl	23000	74	2
Nueva Santa Maria	1750000	5635	1
Portales	100000	322	2
Prado Churubusco	140000	451	4
Prados de Aragon	25000	80	2
Progreso Nacional	25000	80	1
Reloj	120000	386	3
Rinconada de la herradura	40000	129	3
Roma	75000	241	3
San Jeronimo	280000	902	4
Tecamachalco	120000	386	4
Tlalnepantla	175000	563	4
Valle de Aragon	35000	112	3
Vallejo	30000	97	3
Viga Ermita	62000	200	2
Villa de las Flores	35000	113	3

Page No.
01/21/88

2

ANEXO II

ALQUILER DE DEPARTAMENTOS
1960

COLONIA

PRECIO EN NUMERO DE
MONEDA NACIONAL DOLARES RECAMARAS

Del Valle	1650	132	
Del Valle	1250	100	
Del Valle	2000	160	
Del Valle	2400	192	
Del Valle	650	52	
Del Valle	950	76	
Del Valle	1500	120	
Del Valle	500	40	
Escandon	350	28	
Federal	300	24	
Florida	1200	104	
Guadalupe Tepeyac	250	20	
Guadalupe Tepeyac	400	32	
Guerrero	150	12	
Guerrero	680	54	
Heroes de Churubusco	500	48	
Hipodromo Condessa	700	56	
Hipodromo	350	28	
Ignacio Zaragoza	500	40	
Independencia	350	28	
Independencia	350	28	
Independencia	350	28	
Indios Verdes	250	20	
Industrial Tepeyac	700	56	
Industrial	425	34	
Industrial	375	30	
Industrial	250	20	
Industrial	375	30	
Irrigacion	1200	96	
Irrigacion	1300	104	
Istaccihualt	1600	160	
Istaccihuatl	500	48	
Istapalapa	70	6	
Istapalapa	160	13	
Juarez	450	36	

Page No. 3
01/21/88

ANEXO II

ALQUILER DE DEPARTAMENTOS
1960

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Juarez	900	71	1
Juarez	825	66	1
Juarez	1200	96	1
Juarez	1200	96	1
La Joya, Peralvillo	225	18	1
La Villa	325	26	1
Lindavista	650	52	1
Lindavista	450	36	1
Lindavista	500	40	1
Lindavista	800	64	1
Lomas de Chapultepec	2600	208	1
Lomas de Chapultepec	1800	144	1
Lomas de Chapultepec	1300	104	1
Lomas de Chapultepec	1100	88	1
Mixcoac	350	28	1
Mixcoac	475	38	1
Mixcoac	575	46	1
Moctezuma	275	22	1
Moctezuma	350	28	1
Moctezuma	400	32	1
Moctezuma	280	22	1
Moctezuma	225	18	1
Moctezuma	300	24	1
Moctezuma	375	30	1
Moderna	90	7	1
Moderna	225	18	1
Moderna	450	36	1
Napoles	1400	112	1
Napoles	900	72	1
Napoles	1500	120	1
Napoles	500	40	1
Napoles	1150	92	1
Napoles	1000	80	1
Napoles	600	48	1
Napoles	700	56	1

ANEXO II

ALQUILER DE DEPARTAMENTOS
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES NUMERO DE RECAMARAS

Napoles	900	71
Napoles	1200	96
Narvarte	1300	104
Narvarte	800	84
Narvarte	825	80
Narvarte	600	48
Narvarte	800	48
Narvarte	550	52
Narvarte	700	56
Narvarte	1000	80
Narvarte	1000	80
Narvarte	850	68
Narvarte	1100	168
Narvarte	660	53
Narvarte	800	64
Narvarte	1100	38
Narvarte	750	60
Narvarte	1000	30
Narvarte	530	42
Narvarte Valle	750	60
Narvarte	550	41
Nativitas	525	40
Nativitas	1600	128
Nueva Anzures	1050	84
Nueva Claveria	575	46
Obrera	175	14
Obrera	800	64
Obrera	450	36
Obrera	475	38
Obrera	350	28
Peralvillo	1000	80
Polanco	2200	176
Polanco	900	72
Polanco	1850	148
Polanco	1750	140

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

ANEXO II

ALOUILER DE DEPARTAMENTOS
1960

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL EN DOLARES EN NUMERO DE RECAMARAS

Polanco	1200	36	1
Portales	450	36	1
Portales	450	36	1
Portales	425	34	1
Portales	390	31	1
Portales	450	36	1
Portales	350	28	1
Portales	600	48	1
Portales	475	38	1
Portales	500	40	1
Portales	450	36	1
Portales	300	24	1
Postal	475	38	1
Postal	800	64	1
Postal	500	40	1
Prado Churubusco	500	40	1
Pro Hogar	450	36	1
Reforma Iztaccihuatl	360	29	1
Reforma Iztaccihuatl	400	32	1
Reforma Iztaccihuatl	350	28	1
Reforma Iztaccihuatl	500	40	1
Roma	1350	108	1
Roma	500	40	1
Roma	1500	120	1
Roma	600	48	1
Roma (azotea)	125	10	1
San Jose Insurgentes	600	48	1
San Jose Insurgentes	300	24	1
San Pedro de los Pinos	300	24	1
San Pedro de los Pinos	375	30	1
San Pedro de los Pinos	300	24	1
San Rafael	1000	80	1
Santa Fe	200	16	1
Santa Maria Insurgentes	600	48	1
Santa Maria la Redonda	1000	80	1

Page No. 5
01/21/88

ANEXO II

ALQUILER DE DEPARTAMENTOS
1960

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Sieta de Noviembre	110	5	
Tacubaya	300	24	
Tacubaya	700	56	
Tacubaya	1000	80	
Transito	500	40	
Transito	400	32	
Vallejo	450	36	
Vallejo	250	20	
Vallejo	300	24	
Vertin Narvarte	750	60	
Viaducto Piedad	700	56	
Viaducto Piedad	1200	96	
Viaducto Piedad	1400	112	
Viaducto Piedad	500	40	

ANEXO II
ALQUILER DE DEPARTAMENTO
1970

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN DOLARES	EN NUMERO DE RECAMARAS
Hipedromo	2800	224	3
Hipedromo	1550	130	3
Independencia	600	48	3
Industrial	1600	128	3
Juarez	1500	120	3
Martin Carrera	350	68	3
Moctezuma	600	48	1
Moctezuma	280	22	1
Napoles	2500	280	3
Napoles	1100	88	3
Napoles	1600	128	3
Narvarte	900	72	3
Narvarte	1100	88	3
Narvarte (cto. azotea)	150	12	1
Pantitlan	315	25	0
Peralvillo	300	64	0
Peralvillo	200	16	1
Polanco	2600	288	3
Polanco	1600	128	3
Polanco	4500	360	3
Polanco	4000	320	3
Polanco	4000	320	3
Polanco	2800	224	3
Polanco	2800	304	3
Portales	1300	104	3
Portales	750	60	2
Portales	1000	80	2
Portales	550	44	1
Portales	1100	88	2
Portales	750	60	1
Postal	795	64	1
Prado	500	40	1
Prado Churubusco	800	64	1
Reforma Istaccihuati	1550	124	3
Reforma Istaccihuati	1000	80	3
Reforma Istaccihuati	1200	96	3
Roma	1200	96	3
Roma	900	72	1
Roma	1300	104	3
San Jose Insurgentes	3200	176	3
San Jose Insurgentes	1350	108	3

Page No. 1
01/21/38

ANEXO II
ALQUILER DE DAPARTAMENTO
1930

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN NUMERO DE DOLARES	NUMERO DE RECAMARAS
Aguilas	5000	317	
Alamos	5500	296	
Algarin	3400	148	
Anahuac	1900	122	
Anahuac	3000	130	
Anahuac	3500	152	
Anahuac	7000	304	
Anzures	12500	586	
Anzures	5000	217	
Campestre Churubusco	5000	260	
Campestre Churubusco	5800	295	
Campestre Churubusco	3000	247	
Campestre Guadalupeana	3000	130	
Centro	2250	141	
Centro	1300	108	
Centro	2200	139	
Centro	5000	317	
Condesa	3500	152	
Condesa	7000	304	
Condesa	18500	803	
Constitucion de la Rep.	4200	182	
Country Club	4000	174	
Coyoacan	13000	564	
Coyoacan (Centro)	10000	434	
Coyoacan-Pacifico	10000	434	
Cuauhtemoc	2000	247	
Del Valle	13000	554	
Del Valle	13000	564	
Del Valle	13500	586	
Del Valle	8500	369	
Del Valle	25000	1085	
Del Valle	3900	430	
Del Valle	26000	1085	
Del Valle	10000	430	
Del Valle	12500	543	
Doctores	3000	217	
Escandon	3500	369	
Espartaco	3500	239	
Estrella	4500	152	
Florida	4500	152	

Paga No. 2
01/21/88

ANEXO II
ALQUILER DE DEPARTAMENTO
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN NUMERO DE DOLARES	PRECIO EN NUMERO DE RECAMARAS
Gabriel Hernandez	1500	109	
Gertrudis Sanchez	1250	80	
Guadalupe Insurgentes	6000	280	
Guadalupe Tepeyac	2500	109	
Guerrero	3800	165	
Guerrero	2500	109	
Hipodromo Condesa	25000	1085	
Impulsora	3500	152	
Industrial	2300	100	
Irrigacion	6900	299	
Irrigacion	8000	347	
Itzapalapa	1700	74	
Juarez	10000	434	
Juarez	9000	381	
La Perla	2500	109	
Lindavista	9900	399	
Lomas Hipodromo	6000	160	
Lomas de Chapultepec	15000	1085	
Martin Carrera	1500	65	
Minerva	7000	204	
Mixcoac	9500	412	
Mixcoac	7000	301	
Moctezuma	2750	119	
Moctezuma	2500	109	
Moctezuma	1750	76	
Moctezuma	2700	161	
Moctezuma	2300	143	
Moctezuma	2900	126	
Napoles	9000	391	
Napoles	16000	694	
Napoles	15000	651	
Napoles	2500	109	
Napoles	18000	781	
Napoles	1600	200	
Narvarte	5000	217	
Narvarte	5000	217	
Narvarte	5500	239	
Narvarte	11500	499	
Narvarte	7500	326	
Narvarte	12000	521	

Page No. 3
01/21/88

ANEXO II
ALQUILER DE DEPARTAMENTO
1980

COLONIA	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN NUMERO DE DOLARES RECAMARAS
Narvarte	10000	434
Narvarte	7500	326
Narvarte	10000	434
Nezahualcoyotl	2500	109
Nueva Azcapotzalco	1000	43
Nueva Azcapotzalco	3000	130
Olivar del Conde	3500	152
Oriental	1100	48
Pantitlan	2500	109
Paseos de Taxquena	6000	260
Pedregal de San Angel	13800	1033
Pedregal de San Angel	18000	781
Pena Pobre Tlalpan	5500	239
Peralvillo	4000	174
Polanco	16000	694
Polanco	12000	521
Polanco	26000	1128
Popotla	700	30
Popular	2800	122
Portales	3200	139
Portales	4000	174
Portales	2600	109
Portales	7500	326
Prado Vallejo	4500	195
Progreso Nacional	3000	130
Providencia	3500	152
Reforma Iztaccihuatl	3500	152
Roma	12000	521
Roma	20000	868
Roma	4500	195
Roma	10000	434
Roma	8000	347
Roma	4500	195
San Pedro de los Pinos	7000	304
San Pedro de los Pinos	7500	326
San Pedro de los Pinos	8500	369
San Pedro de los Pinos	9500	412
San Rafael	5000	213
Santa Maria la Ribera	4500	195
Santa Maria la Ribera	2500	109

Page No. 4
01/21/88

ANEXO II
ALQUILER DE DAPARTAMENTO
1980

COLONIA

	PRECIO EN MONEDA NACIONAL	PRECIO EN NUMERO DE DOLARES RECAMARAS	
Santa Maria la Ribera	5000	217	
Santa Monica	5500	239	
Sifon	6300	273	
Tacuba	4200	182	
Ilalnepantla	7000	304	
Tlalxicolco	10000	434	
Tlatelolco	8000	347	
Tlatelolco	7500	326	
Torres de Mixcoac	15000	651	
Torres del Pedregal	18000	781	
Transito	5000	260	
Tres Estrellas	2500	152	
Vallejo	4000	174	
Viaducto Piedad	4500	195	
Viaducto Piedad	3000	347	
Viaducto Piedad	4500	195	
Villa	2000	220	1
Viveros de la Loma	5000	217	1

Page No. 1
01/21/88

ANEXO II
ALQUILER DE DEPARTAMENTO
1988

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN NUMERO DE DOLARES RECAMARAS

20 de Noviembre	35000	113	2
Alianza Popular Revo.	50000	151	2
Condesa	30000	97	2
Del Valle	40000	129	2
Echegaray	60000	193	2
Estrella	30000	97	2
Federal	25000	80	3
Guadalupe Insurgentes	30000	97	2
Guadalupe Tepeyac	45000	145	2
Guadalupe tepeyac	22000	71	2
Gudalupe Tepeyac	20000	64	1
Janitzio	23000	74	1
Juarez	27000	87	1
Moctezuma	22000	71	1
Napoles	75000	241	3
Narvarte	39000	125	2
Naucalpan	20000	64	1
Naucalpan	30000	97	2
Nueva Azcapotzalco	20000	64	1
Polanco	45000	145	2
Polanco	85000	274	2
Polanco	120000	385	3
Popotla	28000	90	1
Portales	30000	97	1
Reforma Iztaccihuatl	60000	193	2
Roma	40000	129	2
San Miguel Chapultepec	75000	241	3
Tlalpan	50000	151	2
Tlatelolco	28000	90	1
Viaducto Piedad	45000	145	2
Vicente Guerrero	30000	97	2
Villa Coapa	70000	225	3
Villa de Cortes	20000	64	1

Page No. 1
01/22/52

ANEXO II
ALQUILER DE CUARTO SOLO
1950

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Dentro	250	29
Centro	150	17
Condessa	500	40
Condessa	250	20
Condessa	450	36
Del Valle	500	40
Del Valle	300	24
Estrella	135	11
Industrial	300	24
La Villa	125	10
Narvarte	425	34
Narvarte	500	40
Narvarte	250	20
Roma	500	40
Roma	400	32
Roma	400	32
Roma	375	30
Roma	250	20
Roma	200	16
Roma	500	40
San Pedro de los Pinos	275	22
Tacubaya	360	29
Tacubaya	100	8
Viaducto Siedad	105	10

ANEXO III
ALQUILER DE CUARTO SOLO
1979

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Alttillo Universidad	600	4.4
Centro	180	1.3
Condésa	300	2.1
Guerrero	570	4.1
Guerrero	150	1.1
Guerrero	350	2.5
Industrial	200	1.4
Industrial	450	3.2
Juarez	700	5.0
Juarez	550	4.0
Juarez	800	5.8
Justo Sierra	350	2.5
Napoles	400	2.9
Narvarte	580	4.2
Nueva Santa Maria	100	0.7
Postal	100	0.7
Reforma Interocehuatl	100	0.7
Roma	200	1.4
Roma	200	1.4
Roma	250	1.8
Roma	300	2.1
Roma	300	2.1
Roma	350	2.5
Viaducto Piedad	350	2.5

ANEXO II
ALQUILER DE CUARTO SOLO
1980

COLONIA

PRECIO EN MONEDA
NACIONAL PRECIO EN
DOLARES

Alamos	1800	78
Alamos	2780	121
Americas, Naucalpan	1700	74
Anzures	2000	87
Arboledas	3000	130
Campestre Churubusco	1800	78
Condesa	4000	174
Condesa	2300	100
Condesa	4500	195
Condesa	4500	195
Coyoacan	2100	91
Cuiclahuac	3000	130
Doctores	900	39
Doctores	1500	65
Guerrero	1800	78
Irrigacion	4000	174
Iztapalapa	1800	69
Jamaica	1300	78
Juarez	2500	109
Juarez	2500	109
Juarez	3500	152
Juarez	2000	87
Justo Sierra	1000	43
Lindavista	800	35
Lindavista	1200	52
Lindavista	800	35
Lomas de Plateros	1600	69
Napoles	3600	156
Napoles	1500	65
Napoles	3900	169
Narvarte	2500	109
Narvarte	2450	105
Nezahualcoyotl	800	22
Polanco	4500	195
Pro Hogar	700	30
Roma	1800	78
Roma	3000	130
Roma Sur	2000	37
Romero de Terreros	2800	113
San Angel	2800	120
San Angel	2900	126
Santa Maria la Ribera	1300	56

Page No. 1
01/22/88

ANEXO II
ALQUILER CUARTO SOLO
1985

COLONIA

PRECIO EN MONEDA NACIONAL PRECIO EN DOLARES

Agricola oriental	10000	32
Anzures	10000	32
Centro	10000	32
Condesa	2750	9
Doctores	13000	42
Guerrero	1750	5
Jardin Balbuena	20000	64
Lindavista	10000	32
Napoles	10000	32
Narvarte	20000	64
Plateros	9000	29
Prado Coapa	23000	74
Roma	15000	48
San Lorenzo Tezonco	5000	16
Tlatelolco	15000	48
Viaducto	10000	32
Villa de Cortes	15000	48