

# Dinámica inmobiliaria en la colonia Roma

Ana María Durán Contreras\*

En las últimas décadas, la ciudad de México ha sufrido fuertes transformaciones en su configuración urbana; debido a su desarrollo económico y acelerada urbanización ha terminado por erigirse en una gran metrópoli, caracterizada por su tamaño y complejidad. Si bien los cambios más recientes se han producido en aquellos espacios de la mancha urbana que anteriormente tenían usos y densidades mucho menores (p.e. usos principalmente agrícolas), el área central no ha quedado exenta de dichos cambios.

## La dinámica del área central

A partir de los años cuarenta se da un proceso de urbanización sin precedentes, en un contexto de industrialización impulsado por el modelo de "sustitución de importaciones", que implicó la expansión de la ciudad y por ende de las funciones del centro, en especial a su entorno inmediato; todo esto produjo la transformación de los usos del suelo y su incidencia negativa en el uso habitacional.

Esta expansión de las funciones centrales tuvo manifestaciones diferenciadas en magnitud en las colonias que integran el área central, ya que cada una adquiere características específicas determinadas por factores de localización, cercanía en el centro, origen, actividad predominante, número y tipo de vialidades que la circundan o atraviesan, además por las acciones que realizan los diferentes agentes sociales; éstos a través de la apropiación y uso del suelo, materializan sus intereses; tal es el caso del Estado, del sector inmobiliario, financiero, comer-

ciante, de los residentes y de las organizaciones sociales.

Sin embargo, con algunas especificidades, el área central de la ciudad comparte desde los años cincuenta un proceso continuo de expulsión de población, en especial de la de bajos recursos debido a las siguientes causas:

- Construcción de ejes viales y proyectos de remodelación de zonas.
- Congelación de inversión privada en la construcción de edificios para arrendamiento.
- Proceso continuo de construcción de condominios para familias de ingresos medios y altos.
- Elevación del precio de los alquileres.
- Cambio de uso del suelo habitacional a comercial y de servicios.

Dicho fenómeno se puede comprobar revisando los siguientes datos demográficos correspondientes a la Delegación Cuauhtémoc.

Año	Población	Tasa de crecimiento
1950	1 049 079	
1960	1 024 389	-0.2
1970	969 406	-0.6
1980	843 283	-1.4*

\* El análisis de las cifras anteriores, nos da como resultado una disminución de población de 19.7% entre 1950-1980, sin tomar en cuenta el despoblamiento ocasionado por los sismos de 1985.

(Véase *Atlas de la ciudad de México*)

Lo anterior se refuerza a través del análisis realizado por CENVI sobre las colonias en donde actuó el

\* Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Programa de Renovación Habitacional Popular, el cual arroja un total de 126 450 pobladores expulsados. Dicho fenómeno se ve aún más agudizado a partir del reciente sismo del 85 que afectó de manera singular precisamente el área central de la ciudad.

Dentro de las especificidades consideradas anteriormente se encuentran ciertas colonias que, a pesar de compartir el proceso de despoblamiento y de verse seriamente afectadas por el sismo antes mencionado, no fueron consideradas dentro de los programas de renovación habitacional; tal es el caso de la Colonia Roma. De acuerdo a estudios realizados, ésta registró un número aproximado de 321 viviendas dañadas, lo que nos da un total aproximado de 4 000 pobladores expulsados. Dicha población no ha sido ubicada en la colonia ya que ahí sólo actuó el Programa de Vivienda Fase II que hasta la fecha ha realizado 159 acciones en 9 predios; a éstas hay que añadir las realizadas por la Unión de Vecinos y Damnificados 19 de Septiembre (UVyD), 110 en 5 predios, en donde cabe destacar la participación de la población afectada, así como de organismos altruistas nacionales e internacionales.

### El caso de la colonia Roma

Al principio del presente siglo se crea la colonia Roma dando respuesta a la tendencia de la burguesía porfiriana de segregarse del centro de la ciudad, por la agudización de los problemas urbanos que presentaba dicha área. Este grupo de la población se instala en una colonia para uso habitacional unifamiliar y adopta el *Art Déco* como estilo arquitectónico predominante en las construcciones.

Posteriormente a la Revolución surge una nueva clase política que se contrapone a esa burguesía; no conforme sólo con desplazar a la última del poder político, la desplaza también del espacio físico que ocupaba. De esta manera en 1910 y 1920, se acelera el proceso constructivo en la colonia Roma, esta vez para satisfacer la demanda de vivienda de esa nueva clase producto del movimiento armado; otras modificaciones aparecen en el paisaje urbano original.

A partir de 1930, como resultado de la expansión de la ciudad y de la ampliación del sistema vial, se propicia un fenómeno de "descentralización de los habitantes de la colonia Roma". Los sectores comerciales y de servicio comenzaron a ocupar el espacio abandonado por las clases altas. Al mismo tiempo comenzó a desarrollarse un uso habitacional de clase media, en virtud de que las casas unifamiliares que

se desalojaban fueron siendo introducidas al mercado de vivienda en alquiler, ya fuese en forma completa o dividida, para generar vivienda de menores dimensiones.

El proceso de urbanización sin precedentes de los años cuarenta, acelera la producción de vivienda en alquiler en la colonia a pesar del decreto de congelación de rentas que afecta parcialmente la colonia; para los años cincuenta se dio una penetración cada vez mayor de usos del suelo relacionados con las actividades de comercio y servicios principalmente; de este modo, la vivienda, que ocupaba en los orígenes de la colonia virtualmente la totalidad de ésta, inicia su proceso de transformación y empieza a presentar índices de crecimiento poblacional negativo.

En el año de 1982 el proceso de cambio de usos del suelo se agudiza en relación a la década anterior; hacia el norte, a lo largo de las avenidas Chapultepec, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Veracruz, se da una mezcla de usos: pasa de ser habitacional con servicio, a habitacional con comercios y servicios en especial. Del centro al este de la colonia, en las calles de San Luis Potosí, Yucatán y Antonio M. Anza, el cambio del uso del suelo es el de habitacional a habitacional con servicios.

A pesar de que los componentes de la estructura urbana en la colonia Roma podrían considerarse como óptimos, se refleja el problema del deterioro físico de los inmuebles. Éste se agudiza con los sismos del 85, que dejaron como saldo 517 edificios dañados. Al mismo tiempo, es latente la especulación del suelo; se llega incluso a mantener bajo el método de "barbecho" lotes con potencialidades de uso.

Ahora bien, dentro de la misma colonia Roma existe un área que se diferencia con claridad: la parte norte; es decir, el área que se encuentra circundada al norte por la avenida Chapultepec, al sur por la calle de Antonio M. Anza y la calle de Coahuila, al oriente por la avenida Cuauhtémoc y al poniente por la avenida de los Insurgentes; esta zona desde la década de los setenta presenta una mayor dinámica de transformación, en cuanto a usos del suelo se refiere, en comparación con la parte poniente y sur; fue además el espacio más afectado como consecuencia de los sismos de 1985; como resultado, la aceleración en el cambio del uso habitacional es verdaderamente notable.

En relación a la tasa de crecimiento poblacional encontramos que la parte norte de la colonia Roma, ha presentado un alto índice de despoblamiento en

especial durante la década de los setenta. Para constatar la expulsión de población se revisó la evolución de ésta desde 1950 a la fecha.

Año	Población	Tasa de crecimiento/década
1950	69 602	
1960	67 291	-3.32%
1970	66 208	-1.60%
1980	39 221	-40.76%

Fuente: 1950-1970, Problemática Habitacional y Cambio del Uso del Suelo, estudio del caso colonia Roma Norte, Tesina UAM-A, 1980, Delegación Cuauhtémoc.

Conjuntamente a esta situación observamos que en el área estudiada existe un número significativo de inmuebles o terrenos abandonados a servicios-comercios.

No hay que dejar de mencionar un alto número de usos mixtos; en general, las plantas bajas de las casas unifamiliares son utilizadas como comercios o servicios; ejemplo de esto se pueden mencionar las calles de Puebla (entre Guaymas y Mérida) en donde se localiza un número considerable de refaccionarias para automóviles, y la calle de Colima (entre Frontera y Córdoba) donde proliferan las florerías.

En el mismo caso podemos situar las casas que se encuentran en las calles aledañas a ejes viales, avenidas importantes o corredores urbanos antes mencionados, que son utilizadas en general para el establecimiento de oficinas o comercios.

La tendencia de despoblamiento observada en el área central continúa, aunque se está controlando debido a la aplicación de los programas estatales de vivienda tales como el de Renovación Habitacional Popular, el de Fase II y el de Casa Propia, en la zona de expropiación oficial así como en colonias de bajos ingresos.

Sin embargo, dicho proceso no será frenado en colonias de altos y medianos ingresos ya que, a pesar de haber sido afectadas también por los sismos del 85, presentaban desde antes una fuerte dinámica inmobiliaria con el consiguiente cambio de uso habitacional al de no habitacional (comercios, servicios). En este grupo se distinguen principalmente las colonias Juárez, Cuauhtémoc, Condesa y Roma.

Como resultado del diagnóstico realizado, y atendiendo a los datos y cifras que se presentaron, podemos hipotetizar que de no controlarse el cambio

de uso —del suelo habitacional al de servicio y comercio— la expulsión de población continuará en ascenso con la consiguiente muerte nocturna de la colonia, agravando los problemas de inseguridad de los residentes (proliferación de robos y asaltos). Consideramos que la construcción y rehabilitación de viviendas es la solución para revitalizar la zona.

En base a todo lo anterior, se considera que los objetivos centrales para revitalizar el área serían los siguientes:

- Conservar, mejorar y rehabilitar la vivienda, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población residente.
- Construir vivienda de interés social.
- Generar vivienda en renta para la población residente que lo demanda.
- Dotar a la población residente de los servicios culturales, recreativos y áreas verdes, como una forma de identidad y realce de su cultura urbana.
- Fomentar los usos comerciales y de servicios de carácter local para la población residente.

Como puede observarse las propuestas giran en torno a la vivienda, equipamiento urbano colectivo y áreas verdes. Hay que tomar en cuenta que para llegar a concretizarlas es necesario contar con disponibilidad de suelo para la promoción habitacional, así como con la participación de la administración pública, de la iniciativa privada y de las organizaciones de carácter social. Por todo lo cual se plantea la necesidad de contar con programas de vivienda tales como Casa Propia\* y financiamiento combinado; en éste participarían la banca (a través de FONHAPO o FOVI según el caso), las organizaciones de desarrollo privadas, el capital privado y los residentes.

---

\* Programa popular creado por el gobierno federal y el Departamento del Distrito Federal, que se encarga de la atención a ciudadanos del D.F. para atender sus necesidades particulares de vivienda a través de la adquisición de la misma. Destinado a grupos sociales cuyo ingreso sea entre 1 y 2.5 V.S.M.