

tancia de su incremento decrece, en comparación con las casas de apartamentos. En relación una y otra, tenemos: la casa-habitación particular ha tenido un incremento promedio anual de 48,244 cuartos útiles, la casa de apartamentos 37,531. El porcentaje de estos dos tipos puestos en relación con los cuartos construidos en vecindades es de: 52.5 % para los cuartos construidos con destino a particulares, 41 % a los cuartos de casas de apartamentos y el resto, 6.5 %, a los construidos en casas de vecindad.

La superficie ocupada por todos los tipos da un promedio anual de 33.9 km², es decir, que anualmente la ciudad aumenta 33.9 km², alcanzando su máximo de crecimiento en el año de 1954, durante el cual se fincaron 80.9 km².

Lo anterior referido a las nuevas construcciones, las obras de ampliación y renovación, tienen un nivel de 5,200 construcciones promedio anual, correspondiendo un 80 % a las de uso particular.

Diversos Tipos de Habitación. Entre las tipificaciones de la habitación, la más aceptada es la realizada por el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas en cooperación con el Plano Regulador del Departamento del Distrito, que ha continuado realizando investigaciones siguiendo las pautas marcadas por el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas.

Estos diversos tipos de habitación son: tugurio, jacal, habitación proletaria, habitación decadente, residencial antigua y residencial moderna. Salvo contadas excepciones, perfectamente bien caracterizadas, las diferentes zonas de habitación no tienen exclusivamente un solo tipo de vivienda, y lo general es que el tipo predominante se mezcle con otros, pues aún en las zonas que están caracterizadas como zonas de habitación nueva y buena se encuentran tugurios y jacales.

Lo anterior nos indica que no puede delimitarse una zona como exclusiva por la existencia de un determinado de habitación predominante, ya que coexisten entre sí las diversas caracterizaciones.

Pasemos a diferenciar estos distintos tipos, dividiendo su estudio en:

- a) Caracterización de los diversos tipos,
- b) Medio ambiente de éstos, y
- c) Condiciones socioeconómicas.

a) *Caracterización*

El Tugurio. Es la habitación de ínfima calidad, generalmente próxima a las instalaciones industriales, que coexiste íntimamente con las zonas marcadas como proletarias y próxima asimismo a regiones ferrocarrileras del norte de la ciudad

y los alrededores del centro. Aquí los moradores tienen un máximo de problemas económicos; predomina el tipo de habitación "vecindad", con el llamado "cuarto redondo" que llena las funciones de dormitorio, comedor, sala y en ocasiones de cocina. Iluminación nula con deficiencia extrema de ventilación. La promiscuidad en estas zonas tiene su máxima expresión. Representa, por las condiciones expresas, el mayor problema social en la ciudad de México. Carencia de servicios individuales: baños, letrinas, son, por lo general, servicios comunes.

El Jacal. Existe en zonas formadas por gente que se establece en terrenos de propiedad particular o en restos de antiguos poblados que son absorbidos por la ciudad, y son habitaciones que tienen gran movilidad. Puede considerarse dentro del jacal a la barraca y a la choza.

Los jacales se encuentran tanto en las zonas residenciales modernas como en las zonas de tugurios. Existe coexistiendo con todos los tipos de habitación; es totalmente inestable. En donde se derrumba un viejo edificio y se tarda en construir el que vendrá a substituirlo, surge el jacal. En donde existe un predio o solar, adosado a la barda de una casa residencia (aprovechando su existencia que elimina el problema de una pared) aparece el jacal; en las azoteas de grandes vecindades, etc. Su construcción cuenta con toda clase de materiales de desecho (láminas, cartón, piedra, ladrillo, madera, cristales seccionados), con todo lo que su morador puede recolectar para su abrigo.

Habitación Proletaria. Hay colonias para trabajadores, que carecen, en su mayoría, de servicios urbanos. Se cuentan 205 colonias proletarias en donde existe este tipo de habitación, distribuidas en su mayoría en las zonas industriales; corresponde su desarrollo al incremento de la industria. Estas colonias han sido también denominadas "colonias paracaídas". Casas de tipo permanente. Se localizan principalmente en el noroeste de la ciudad, y como puede apreciarse, la mayoría está en las zonas limítrofes, lo cual facilita su expansión. Las casas son deficientes en sus servicios; a medio construir, les falta agua, luz, drenaje, etc.

Habitación Decadente. Se presenta en zonas antiguas en donde las habitaciones requieren urgentes reparaciones o corresponden a antiguas de apartamentos. Habitación intermedia entre el tugurio y la residencial antigua. Su existencia constiuye la presencia latente del tugurio en un futuro próximo. En caso contrario, cede el paso a las nuevas construcciones, nuevos edificios de apartamentos u oficinas.

Habitación Residencial Antigua. Predominan casas solas, construídas en su mayoría hace más de 20 años; mantenidas en condiciones favorables para ser habitadas.

Residencial Moderna. Existe en regiones en donde la urbanización ha sido reciente, en las que se alojan las clases media alta y alta, con suficientes recursos económicos y son las regiones mejor dotadas de la ciudad no sólo en servicios públicos, sino también en su distribución uniforme, con grandes espacios libres que permiten óptimas condiciones de salubridad.

b) *Habitat*

El Tugurio. Es el sitio en que las enfermedades tienen su mayor asentamiento, por las condiciones propicias del medio ambiente insalubre que viene a repercutir sobre sus moradores (en los niños, con malformaciones óseas, raquitismo, enfermedades de la piel producidas por la falta de elemental higiene que no puede realizarse por carencia de agua, escarlatina, enfermedades contagiosas, tuberculosis).

Su localización: Lagunilla, Nonoalco, Chorrillo-Tacubaya, Tepito, Morales, Anzures, San Antonio Abad, Balbuena, Portales-Postal, Merced-Candelaria, Penitenciaría, Tacuba, Ex-Hipódromo de Peralvillo, con expresiones de más de un 50 %; Narvarte, Tepito, Guerrero, Polanco, Pensil, Santa Julia, como ejemplos de otras 123 localizaciones de tugurios en la ciudad con porcentajes más bajos. Ocupa, en el año de 1952, el 12.76 % de la superficie destinada a habitación. Promedio de habitantes por hectárea, 462.

El Jacal. Surge en todos los sitios en los cuales encuentra condiciones apropiadas. Es precisamente por su carácter temporal por lo que es fácil que florezca en cualquier sitio. Prácticamente se encuentra en todas las regiones de la ciudad, pero principalmente al lado de las regiones obreras. Aquí viven los desechados, los ancianos con misérrimas pensiones, los inválidos. Su principal localización: Colonias Álamos-Postal, Atzacapotzalco, Clavería, Nueva Santa María, Ixtacalco, Ixtapalapa, Doctores-Buenos Aires, Pensil-Santa Julia, Chorrillo-Tacubaya, Mixcoac, San Pedro, etc.

En el año de 1952 los jacales ocupaban, de la superficie dedicada a la habitación, el 9.56 % con un promedio de 182 habitantes por hectárea.

Colonias Proletarias. En donde existe la habitación del mismo nombre; tienen su asentamiento principalmente en torno a las industrias, ya que su pre-

sencia está principalmente condicionada por la previa localización de las fábricas. En México, el último asentamiento de estas colonias data de 10 a 15 años a la fecha. El porcentaje que ocupa de la superficie dedicada a la habitación en el Distrito Federal es de un 23.48 %. El obrero es el principal morador de estas zonas.

Habitación Decadente. Las zonas ocupadas por este tipo de habitación forman círculos concéntricos al corazón de la ciudad. Su principal ocupante es el empleado tanto público como particular, el obrero especializado, el comerciante independiente que tiene medianos medios subsistencia, el profesionista con modestos recursos económicos, etc. Ejemplo de zonas en donde existe este tipo de habitación son: las colonias de los Doctores, Santa María, Lagunilla, Guerrero, San Rafael, etc.

Como ya hemos indicado anteriormente, estas habitaciones presentan dos tendencias, una a la conversión en tugurio, otra a su desaparición substituída por nuevas construcciones. Predomina la primera tendencia, por falta de viviendas de tipo popular, o sea, por falta de habitación para los que tienen modestos recursos económicos. Además, el propietario no tiene necesidad de invertir en una nueva construcción, pues se concreta al establecimiento de cuartos redondos de los cuales obtendrá mayor provecho. La tendencia opuesta de nuevas construcciones en habitaciones decadentes tiene muy lento desarrollo. De la superficie dedicada a la habitación ocupa el 18.95 %. Su aspecto urbano es de antigüedad, con mezcla de infinidad de estilos arquitectónicos decadentes que datan de principios de siglo. De las calles, algunas son empedradas; carentes de jardines y de espacios abiertos, sus servicios de agua y alcantarillado son insuficientes. Su densidad media de población por hectárea es de 234 habitantes.

Residencial Antigua. Tipo de habitación en buenas condiciones. Predomina la construcción antigua. Casas solas, en su mayoría. Ejemplos de estas zonas: la Colonia Juárez, parte de San Rafael, Polanco, etc. Con mejores servicios, transportes, condiciones higiénicas. Se encuentran también casas de apartamentos más o menos modernas y de lujo.

Residencial Moderna. Este tipo de habitación se encuentra en las zonas mejor urbanizadas, con predominio de cosas solas, de buena construcción, edificios de lujo, ocupados por gentes de posición holgada. Ocupa, de la zona dedicada a habitación, el 34.29 %. Ejemplos de estas zonas: Polanco, Narvarte, Lomas de Chapultepec, Anzures, etc.

c) *Condiciones Socioeconómicas*

La ciudad de México no puede renovarse totalmente para dar debido alojamiento a sus moradores, a nuevos habitantes que se cuentan por millares anualmente. La especulación predial aumenta día a día; las zonas residenciales crecen y se desplazan y, al desplazarse, ceden sitio a viejas habitaciones para clases más necesitadas. Hay casas que se dividen en viviendas para muchas familias, ya que únicamente así puede pagarse lo que el propietario exige como producto de su inversión, transformándose así éstas en zonas de tugurios, o en zonas decadentes.

El problema social y económico de los habitantes del tugurio adquiere tal magnitud que justifica por sí solo la intervención estatal, favorable a desaparición de los tugurios, pero para ello primeramente debe contarse con habitaciones a las cuales trasladar al habitante de esta zona; casas adecuadas a sus condiciones económicas y que favorezcan la salubridad que debe reinar, para que se propicie el buen desenvolvimiento social del morador.

Los tugurios se encuentran en toda la ciudad. Al lado de éstos aparecen jacales y construcciones proletarias. Los índices mayores de criminalidad, morbilidad y mortandad aparecen en estas zonas. La densidad por hectárea cuadrada alcanza niveles de 1,000 habitantes. Los materiales que predominan en su construcción son: tabique, adobe y tepetate. Su estructura preferida es el vecindario, con un gran número de cuartos redondos. La renta mensual es de \$30.00 en promedio; el número de habitantes por casa, de 6. El ingreso medio del jefe de familia es de \$275.00 mensuales. Las condiciones de vida son en extremo dolorosas: desnutrición, enfermedades, vicio. Viviendas son éstas que tienen que ser reforzadas con palos, y en donde las lluvias son temidas por la imposibilidad de guarecerse de ellas.

Pero no sólo en los tugurios tiene expresión la miseria: el jacal resulta más miserable aún. Habitaciones de madera, lámina, piedras, cartón, con piso generalmente de tierra. Condiciones deprimentes. La mesa no existe y la silla es un lujo que sólo se permite el jefe de familia.

La renta mensual que se paga en los jacales es de \$18.00 promedio. Aquí los espacios libres son mayores que en el tugurio, pero la mayor parte de éstos son basureros. El ingreso mensual del jefe de familia es de \$198.00 promedio. No existe pavimento ni alcantarillado, ni tomas de agua. No hay servicio eléctrico, la vela de cebo y el petróleo son los principales materiales que se utilizan para el alumbrado. Los límites de ingresos van desde \$5.00 diarios con 7 de familia a \$20.00 diarios para cuatro personas, siendo los menos estos últimos.

El origen de las colonias proletarias obedece a circunstancias de tipo político y a la expansión natural de la ciudad. Algunas de estas colonias proletarias tienen la tendencia a convertirse en tugurios. La densidad de población es baja (98 habitantes por hectárea); la construcción predominante es de un solo piso. En las colonias donde no hay agua, ésta les es proporcionada en carros-tanque. La espera del agua en estas colonias es impresionante por la avidez con la cual las personas esperan el líquido. En la mayoría de las colonias tampoco existe el servicio de limpia. Las vías de comunicación están medianamente entroncadas con los demás centros urbanos. En la mayoría, no hay servicios médicos de protección a la infancia; y el número de escuelas —comparado con otras zonas— es bajo. El 76.80 % de los habitantes de las colonias proletarias son propietarios. Las principales ocupaciones las desempeñan en las fábricas como obreros. El ingreso del jefe de familia es de \$350.00 en promedio, pagando renta o impuestos (los dueños) en un promedio de \$25.00 mensuales. Aquí el porcentaje dedicado a la alimentación es de 63.4 %, aunque diariamente se utilizan \$10.00 en promedio. Problemas de estas zonas: escuelas, parques, mercados y, sobre todo, deficiencia económica de sus moradores, problemas que adquieren mayor magnitud en las zonas de tugurios y jacales.

Las zonas decadentes están matizadas con altos porcentajes de tugurios y jacales. Tienen buenos o medianos servicios de urbanización. Algunas calles siguen estando empedradas. Los servicios sociales son insuficientes. Los materiales de construcción dominantes, son: tabique en los muros, lozas de concreto y bóvedas, y, en los pisos, madera y mosaico. Sus habitantes: el empleado, el profesional, el obrero calificado. Promedio de ingreso por jefe de familia: \$620.00 mensuales. Ingreso familiar promedio: \$200.00. La renta que se paga por la habitación decadente es de \$80.00 en promedio, ya que generalmente estas casas se encuentran en los límites fijados por la ley del control de rentas. Encontramos un 92 % de inquilinos (es decir, casi la totalidad) y un promedio de 5 habitantes por vivienda.

La residencia antigua presenta baja densidad de población. El 60 % de los habitantes de estas zonas son empleados; 20 % profesionistas; 10 % comerciantes y 10 % tienen diversas. El ingreso mensual promedio es de \$1,600.00, pagando rentas promedio de \$520.00.

La habitación residencial moderna. Casas solas de buena construcción, edificios de apartamentos de lujo. Son estas regiones las que marcan mayor oscilación en el precio de los terrenos y en donde más especulaciones que en cualquier otra zona de la ciudad tienen lugar.

Los ingresos manifestados tienen un promedio de \$6,300.00. El 8.3 % son

profesionistas, el 16.7 % industriales, el 17 % funcionarios públicos y el 53.3 % comerciantes.

Son todos éstos los tipos de habitación de la ciudad de México, aunque puede hacerse una escala continua de la habitación con ínfimas condiciones de habitabilidad, condiciones infrahumanas, hasta la habitación con óptimos ingresos económicos y con todos los servicios necesarios. Los tipos anteriores son los representativos de esta escala.

Podemos hacer un pequeño esquema en donde estén comprendidos los principales servicios de la habitación:

NÚMERO DE CUARTOS POR VIVIENDA

Tugurio	1.76
Jacal	1.68
Proletaria	2.51
Decadente	4.27
Residencial antigua	9.35
Residencial moderna	8.00

NÚMERO DE BAÑOS POR VIVIENDA

Tugurio	0.17
Jacal	0.00
Proletaria	0.09
Decadente	0.90
Residencial antigua	2.51
Residencial moderna	2.15

Lo anterior viene a completar el panorama que de la habitación en la ciudad de México se ha expuesto.

La solución a los problemas que los diversos tipos de habitación presentan, puede resumirse a:

Resolución integral de las necesidades de la población actual y la resolución integral de las necesidades del incremento de población, lo cual tiene que ser resuelto estudiando la tendencia de la población; planificándola, como ciudad que albergará en el futuro a una población mucho mayor que la actual.

Los problemas que presenta la ciudad pueden plantearse en torno a: falta de habitaciones, falta de agua y evacuación de la misma, drenaje, pavimento, luz, hundimiento de la ciudad, construcción de escuelas y hospitales, construcción de mercados, parques, jardines, solución a los problemas viales de la ciudad, medios de transporte, suficientes servicios públicos, etc.

El habitante de la ciudad de México no se da cuenta de la cuantía de las deficiencias de nuestra ciudad.

La mayoría de los centros industriales se encuentran en zonas de mala habitación y forman un anillo que circunda a la ciudad y la envuelve constantemente en humo, las actividades comerciales se concentran en el primer cuadro en donde se localiza el 80 % del comercio, lo cual crea problemas de transporte, de centralización y así surgen en los perímetros citadines colonias sin ninguna importancia económico-comercial y con todas las deficiencias. La distribución de servicios públicos es muy desigual. El crecimiento de la ciudad agrava el problema de solución a estos servicios. La carencia de espacios verdes que cubran las necesidades vitales, por lo menos en un 15 % de espacios libres.

Los problemas de la ciudad de México, siendo particularizados para su solución y sin considerar el centro urbano en su integridad, es decir: la utilización de métodos empíricos para la solución de estos problemas, nunca llevará a solucionar en su totalidad ninguno de los múltiples que envuelven cada día más a la capital.

La solución debe ser considerada particular en relación con todo el conjunto, es decir, integral en un todo y particular en relación al conjunto.

No puede emprenderse la solución de cada uno de los problemas en particular, separado.

Es necesario que la solución integral de estos problemas sea perfectamente conocida a través de las soluciones que aporte la investigación integral de la propia ciudad, con las técnicas de investigación social y con la aportación de las disciplinas particulares; la interacción de los fenómenos sociales, los culturales, económicos, del medio ambiente, etc., nos da esta norma.

FUENTES

- Dirección General de Estadística.
- Dirección General del Departamento del Distrito Federal.
- Oficina de Máquinas del Departamento del Distrito Federal.
- Dirección General de Espectáculos y Diversiones del Departamento del Distrito Federal.
- Dirección General de Prensa y Propaganda del Departamento del Distrito Federal.
- Tesorería del Distrito Federal.
- Mitra del Arzobispado de México.
- Departamentos Técnicos de Enseñanza Pre-Primaria, Primaria, Secundaria, Enseñanza Especial, Politécnica, de la Secretaría de Educación Pública.
- Dirección de Estadística de la Secretaría de Educación Pública.
- Departamento Técnico de la U.N.A.M.
- Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.—Estudios.