

El Instituto Belisario Domínguez del Senado de la República  
presentación del libro

**Habitar la Centralidad Uraban (II). Prácticas y representaciones  
sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central**

René Coulomb (coord..)

**Lunes 3 de abril, a las 17:00 hrs.**

**Comentarios de Priscilla Connolly**

Antes que nada, agradezco la invitación a comentar este libro, la segunda de tres publicaciones que son fruto de un esfuerzo colectivo de más de 8 años en el proyecto “Hábitat y Centralidad”. Ante todo, felicito a René por sus habilidades de coordinación y motivación de su equipo, así como su capacidad para sacar lo mejor de un grupo de investigadores con trayectorias e intereses particulares. También, van mis felicitaciones a María Teresa Esquivel y Gabriela Ponce, co-coordinadoras de este libro en particular, y a todos los participantes. Desde luego, hay que felicitar al Instituto Belisario Domínguez por haber publicado el libro.

El proyecto Hábitat y Centralidad permitió, en efecto, que cada uno de los investigadores participantes desarrollara su propia línea de interés, aprovechando las especializaciones de cada quien. El libro en mis manos comunica los resultados de investigación sobre problemáticas comunes, vistas en cierta forma desde diferentes perspectivas e intereses particulares. El hilo conductor principal es el análisis de los resultados de una encuesta común que se aplicó en 2014.

El tema es, sin duda, de gran importancia actual por varios motivos. Primero, saca la discusión sobre los conflictos del “centro de la ciudad” de su camisa de fuerza del centro colonial. Los centros históricos son dignos de estudiarse, esto sí, pero presentan situaciones especiales. Lo cierto es que las tensiones multifacéticas entre las funciones habitacionales y las funciones centrales desbordan los límites de la capital colonial e, incluso, el polígono de estudio de Hábitat y Centralidad, en el caso de la Ciudad de México. Como comenta René Coulomb en la introducción y en su capítulo,

resulta sumamente relevante entender la dinámica de estos conflictos frente a la moda de buscar la “ciudad compacta” y la otra moda, la preocupación con la “gentrificación”: ambos términos importados de otros contextos, pero de alguna manera incorporados plenamente en el léxico conceptual de la mayoría de los capítulos del libro. Sobre ello, volveré después, al comentar algunos de los capítulos individuales. Por lo pronto, quisiera comentar algunos puntos fundamentales planteados por René en su Introducción.

Él empieza definiendo el centro en oposición a la “periferia”. El centro se caracteriza por un proceso de expulsión de población, heterogeneidad de uso, funciones primordiales de la ciudad: administración, cultural, comercial, expresión simbólico y real del poder político, etc. Todas estas funciones, nos dice, están en conflicto entre sí, y sobre todo, con la función habitacional, especialmente con la vivienda popular. La periferia, en oposición a lo anterior, se define como la dispersión, homogeneidad, baja densidad, etc. Creo que, si bien es necesaria este tipo de contraste retórico para definir el objeto de estudio, no estoy muy de acuerdo con la dicotomía establecida. Entre “centro” y “periferia” hay mucho terreno que no es ni homogéneo, ni disperso, ni en proceso de construcción, ni de baja densidad. De hecho, en estos “innerburbs”, para utilizar el término acuñado por Peter Ward, vive la mayoría de la población metropolitana, a medianas y altas densidades, con centralidades nuevas y tradicionales; éstas, claro, con una menor intensidad de mezcla de usos del suelo, pero igualmente rica en sobre-posición de funciones, con las fricciones que ello acarrea. Lo bueno del libro, sin embargo, es que nos ayuda a entender cómo las situaciones que se analizan aquí se reproducen en los subcentros metropolitanos.

Tampoco me convence del todo la interpretación que hace René de la Ciudad Compacta, término también importado de otros climas y empleado por el gobierno como mantra para justificar el giro actual de la política habitacional y urbana, tanto nacional como local. René dice que la Ciudad Compacta no es otra cosa que la transformación de las formas tradicionales de producción habitacional, manifiesta a la vez en el otro epíteto “el regreso al centro”. Claro, él puede definir los términos como

como quiera pero, a mi entender, lo que pretende la “ciudad compacta” como ideal y como práctica política, no se limita, ni atañe principalmente, a los antiguos centros. Entre otras cosas, “ciudad compacta” va junta con pegado con “ciudad policéntrica”. El término “regreso al centro”, en cambio, sí me parece más adecuado para referirse a los procesos inmobiliarios y comportamiento residencial de ciertos estratos etarios de las clases medias y altas.

Voy a seguir con comentarios sobre los primeros 5 capítulos individuales, que se refieren principalmente a los residentes de las zonas estudiadas.

### 1. MOVILIDAD RESIDENCIAL EN ÁREAS CENTRALES ¿ENTRE LA SEGREGACIÓN Y LA GENTRIFICACIÓN? De Enrique Perez

El título es sugerente pero contradictorio, ya que la segregación y la gentrificación son generalmente vistas como fenómenos opuestos. Los que quieren denunciar la segregación señalan como evidencia cartográfica las grandes extensiones de áreas socioeconómicamente homogéneas, claramente diferenciadas de otras zonas. (La segregación tradicionalmente se detecta con variables binomiales.) En cambio, los que quieren denunciar la gentrificación, demuestran mapas con un abigarrado mosaico de diferentes niveles socioeconómicos. ¿Qué quieren, zonas dominadas por población pobre, o una mezcla social, síntoma de la gentrificación? No creo que Enrique resuelva esta contradicción, pero es totalmente acertado en señalar la movilidad residencial como aspecto central de la “gentrificación”, por lo menos en lo que concierne la gentrificación residencial. Es más, la movilidad residencial no es “un factor explicativo”, como dice el autor: es la gentrificación, donde ésta exista. La movilidad socio-económico ascendiente de la población residente, sin cambiarse de casa, no es lo que comúnmente se entiende por “gentrificación”. Por otra parte, no se puede hablar de la “gentrificación” sin definir qué es la “gentry”: palabra sin sentido en el contexto mexicano, por lo que sería mejor sustituirlo por otra, referente a la clase social. Por demás, la gentrificación de las construcciones no-residenciales y los espacios públicos es otra cosa, tema tratado por muchos investigadores, incluyendo a Angela Giglia y a Víctor Delgadillo, en este libro.

Para analizar la movilidad residencial, Enrique Pérez utiliza, primero y a modo contextual, las muestras censales de 2000 y 2010, para luego aprovechar la encuesta propia del proyecto que da lugar a este libro. El hallazgo empírico más importante aquí, a mi juicio, son los datos que desmienten la idea de que a las áreas centrales estén llegando población de mayor nivel socio-económico (o con mayor capital humano, si quiere), que expulsa de alguna manera a las personas de estratos socioeconómicos inferiores. (Esto sí sucede en otras ciudades, como en Londres, por ejemplo). Por el contrario, y la encuesta lo demuestra contundentemente, independientemente del estatus social de cada colonia o barrio, son las personas de mayor nivel socio-económico las que se quieren mudar, junto con la población más joven y de familia menos numerosa.

El autor concluye planteando la necesidad de profundizar más sobre la relación entre movilidad residencial y dinámica inmobiliaria. También el estudio aporta elementos para desarrollar referentes teóricos y conceptos que permiten situar la movilidad residencial en una enramada de relaciones que incluyen los cambios demográficos y de las clases sociales, su relación con los regímenes de acumulación -o tipos de negocio- con la ciudad, así como la dependencia de éstos con las políticas públicas, entre otras. Ojalá que, con este impulso, se pueda superar la dependencia de conceptos que han surgido de contextos donde la estructura de clase, los tipos de negocios, las prácticas públicas y el comportamiento residencial de la población son muy diferentes a los que rigen en México.

## 2. EL HABITAR DE LOS ADULTOS MAYORES EN LA CIUDAD CENTRAL de Pía Herrasti.

Los residentes de las áreas centrales de las ciudades incluyen una proporción mayor que el promedio de adultos mayores. De hecho, estudios previos, incluyendo unos del María Teresa Esquivel y René Flores, demuestran cómo la edad promedio de la población residente disminuye con la distancia del centro histórico. Por esto, el capítulo de Pía Herrasti es

de suma relevancia para comprender la dinámica habitacional de la ciudad central y se relación con las otras actividades que ahí se concentran.

El capítulo se base principalmente en los resultados de la encuesta de Hábitat y Centralidad, seleccionando las respuestas de las y los jefes de familiar con más de 60 años, y comparándolas con los promedios de la muestra total. No se desglosan estos resultados por colonia o área testigo, aunque se deja entender que este análisis se ha hecho. Habría sido muy complicado presentar todas las comparaciones entre colonias y, además, la encuesta pierde representatividad conforme se vayan desagregando los datos. Los temas seleccionados de la encuesta son: situación laboral, movilidad, arraigo en la vivienda y en la colonia, características de la vivienda, satisfacción y opinión sobre ventajas y desventajas de su lugar de residencia, opinión sobre los problemas principales de su colonia y, finalmente, sus actitudes hacia las organizaciones vecinales, los principales actores privados y el gobierno: tema al cual se le da prioridad en este capítulo. La presentación de los resultados empíricos le ha dado oportunidad a la autora de expresar sus opiniones acerca de los temas tratados. Aunque no se plantea como parte de la metodología formal, estas opiniones se derivan de una especie de trabajo de campo de tiempo completo que hace la Pia, quien nunca pierde la oportunidad de platicar con la gente a su alrededor. Por esto, en cierta forma, aprecio los comentarios y reflexiones en torno a los resultados presentado casi más que los datos en sí.

No voy a comentar todos los temas tratados en el capítulo, sino que me limito a dos aspectos que me llamaron la atención: también a la Pía, por lo visto. El primero se refiere a la movilidad cotidiana. Es notable que el uso del automóvil es mayor entre las personas mayores, a pesar de que en estas zonas se concentra la mejor oferta de medios de transporte. Esto, explica la Pía, se debe a las dificultades físicas para acceder a los transportes, sobre todo al metro, para cruzar calles, caminar por las banquetas, etc. En este sentido es pertinente la aclaración que hace varias veces a lo largo del capítulo en el sentido de que no se debe agrupar a todos los adultos mayores en el mismo saco: las diferencias de

capacidades, sobre todo en el tema de la movilidad, son muy grandes y no siempre tienen que ver con la edad.

El otro tema tratado con mayor detalle es la cuestión de la participación política de los adultos mayores. En este sentido, es alarmante la poca confianza que la población, en general, tiene en las instituciones. Empero, se detecta algunas diferencias en la población de mayor edad, aunque las evidencias son contradictorias. Por ejemplo, una mayor proporción de los encuestados opina que la Delegación favorece a los vecinos, es muy marcada la mayor proporción de adultos mayores -el 90%- quienes piensan que no tiene caso plantear sus problemas ante la Delegación. ¡Deprimente hallazgo!

### 3. INQUILINOS Y PROPIETARIOS EN LAS ÁREAS CÉNTRICAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO Claudia Puebla

El capítulo de Claudia se basa enteramente en los resultados de la encuesta Hábitat y Centralidad, e indaga sobre el papel de la vivienda en renta en la implementación de la política “regreso a la ciudad”. Toma en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: características y tamaño de la vivienda, movilidad residencial y opiniones de los inquilinos acerca de su lugar de residencia. La metodología es simple: compara las respuestas arrojadas por los inquilinos y los propietarios, sin distinguir entre las diferentes colonias que formaron parte de la muestra. El miércoles pasado tuve la oportunidad de escuchar a Claudia exponer los mismos resultados desagregados por colonia.

Son varios los hallazgos que vale la pena mencionar. Primero, que la encuesta encontró un porcentaje de vivienda de renta en el área de estudio (29%) que es mayor que el promedio del DF censal para 2010 (22%). Agregaríamos que este porcentaje subió a 24% en la encuesta intercensal de 2015. Este resultado me sorprende porque hubiera pensado que en las áreas centrales la proporción de viviendas alquiladas sería mucho mayor que el promedio, como antes lo era.

En cuanto al tipo de vivienda, llama la atención la preponderancia de departamentos en edificios aislados, y la muy poca representatividad de

vecindades o cuartos de servicio en la muestra. En cuanto a la antigüedad de la construcción, una conclusión importante que plantea la autora es que el impulso a la producción de nuevos edificios de departamento en propiedad condominal ha dado lugar a un aumento de viviendas en renta: más del 30% de la vivienda construida en los últimos 10 años está ocupado por inquilinos, debido a que muchas personas o empresas compran viviendas como inversión. Con todo, sorprende que los números no fueran mayores. En todo caso, ofrece un buen tema de investigación para averiguar quién está comprando esta nueva oferta inmobiliaria como inversión. En cuanto a las características de los inquilinos en áreas centrales, no sorprende el resultado de que son más jóvenes, más solteros. Más interesante es el hecho de que los inquilinos representan un espectro mucho más amplio de niveles socio-económicos que los propietarios. Es decir, las personas y familias que rentan viviendas en las áreas centrales no necesariamente son más pobres. Esto también confirma lo que se ha dicho desde hace mucho tiempo, desde Matthew Edel y Alan Gilbert, hasta los estudios en México de René, entre otros. También comprueba que el alquiler se asocia con una mayor movilidad residencial, situación ya observada por Enrique Pérez y que se relaciona con mayores niveles de capital humano. En fin, como señala la autora, alquilar una vivienda representa una solución viable, tanto para la población de bajos ingresos, como para las personas jóvenes con medianos niveles de escolaridad y con ingresos estables, que buscan el acceso al centro en determinado momento de su vida.

#### 4. EL PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL Y LA TENENCIA DE LA VIVIENDA de María Teresa Esquivel.

Leí este capítulo con mucho interés, ya que estudiamos el programa RHP poco después de que se empezaron a entregar las viviendas en 1986. La autora parte de la pregunta de ¿quiénes habitan las aproximadamente 45 mil viviendas construidas por el programa RHP después de los sismos de 1985? Para ello, utiliza los resultados del cuestionario, complementados con entrevistas con los habitantes. Ella misma reconoce que es

insuficiente la información arrojada por la encuesta para comprender lo que sucede aquí.

Lo primero que aclara el capítulo, y esto es importante, es que la política de “regreso al centro” de los últimos 15 años, ha afectado solamente la parte poniente y sur de las áreas centrales (y, agregaría yo, también fuera de las áreas centrales, sobre todo en G. A. Madero y Azcapotzalco). Sin embargo, la parte pobre y deteriorada del centro, ya había sido objeto de sucesivas políticas públicas para la construcción de vivienda subsidiada, antes de los sismos. Lo que no dice, aquí por lo menos, es que a partir de RHP se han desarrollado una serie de programas -Fase II, Ficapro, Casa Propia, etc. – hasta llegar a los del INVI vigentes. Por esta razón, creo que es doblemente relevante la pregunta que hace María Teresa Esquivel, para evaluar esta política habitacional de “todos propietarios”, ejercida indiscriminadamente en todos lados y para toda clase población.

Antes de contestar su pregunta inicial, la autora presenta un muy buen resumen de los acontecimientos que dieron lugar al programa RHP, los debates que éste suscitó, así como una reseña de los principales aportes bibliográficos sobre el tema. Fue muy importante incluir esta parte, porque nos permite entender el impacto de RHP sobre el mercado inmobiliario en la zona afectada, que a grandes rasgos, ha sido suprimir el precio de los departamentos en condominios verticales, en general, y favorecer el precio de las casas particulares. Otro aspecto de esta parte preliminar que llama la atención es la poca información disponible sobre la cartera vencida del programa y qué pasaba cuando la gente dejó de pagar sus mensualidades.

El resultado más importante derivado de la encuesta es el hallazgo de que el 60% de los habitantes de la vivienda RHP es beneficiario original del programa. No sé si este porcentaje es alto o bajo. (Enrique Pérez piensa que es bajo). El porcentaje de inquilinos es 25% y, de los propietarios, 40% había comprado a los beneficiarios originales. También es relevante que el porcentaje de beneficiarios originales varía mucho según la colonia: muy alto en la Doctores, muy bajo en Alameda Sur. Otro asunto que resulta interesante es que el programa RHP -y podemos imaginar que esto se repite en todos los demás programas en la zona- no logró inculcar una



cultura de “propietarios”, por ejemplo: hacer testamentos, mantener la vivienda en buen estado, participar en organizaciones condominales, etc.

Otro dato notable es que las viviendas RHP se rentan más barato que departamentos equivalentes de otro tipo. ¿Habrá algún estigmatización aquí? El subarriendo de una parte de la vivienda, como un cuartito, también es relevante, aunque no mayoritario.

En cuanto a la comparación entre inquilinos y propietarios en los conjuntos de RHP, al igual que en la muestra total, los inquilinos tienden a ser más jóvenes, con mayores niveles de escolaridad e ingreso y, por supuesto, con menos tiempo de residir en la colonia.

La autora concluye con unas observaciones interesantes. Primero, a diferencia de lo que se pronosticaba en su momento, el programa RHP sí logró sus objetivos en cuanto a arraigar a la población, evitar desalojos; mantener la densidad en las zonas afectadas y promover la propiedad. Tampoco se ha observado un desplazamiento de población más pobre por residentes de mayores ingresos. Si bien los nuevos residentes propietarios tienen mejores niveles de escolaridad, esto se debe más a su edad que a otra cosa. Todo esto plantea la pregunta: ¿la inmovilidad que propicia la propiedad, es realmente una ventaja?

## 5. LA MERCED. NUEVAS FRONTERAS DEL RESCATE DEL CENTRO HISTÓRICO EN UN BARRIO DIVIDIDO de Víctor Delgadillo

A diferencia de los demás capítulos hasta ahora reseñados, este trabajo parte de un marco analítico y objetivos propios. Pretende analizar las políticas implementadas en las últimas dos o tres décadas con el fin de revalorizar una zona muy particular del centro de la ciudad: la de la Merced. Dado que esta zona quedó dividida en dos, a causa de la construcción de Av. Circunvalación y el trazo de los polígonos del Centro Histórico, el autor invoca el concepto poderoso de “fronteras urbanas” y, su idea gemela “cultura de los límites”. Dedicó un espacio considerable, para un capítulo del libro, a desarrollar estos conceptos y, aunque no estoy del todo de acuerdo con su selección y aplicación, no voy a discutirlo ahora. A

grandes rasgos me parece acertada la hipótesis de que la política actual de promover un “mega proyecto” para regenerar la zona de las naves quemada de la Merced responde a la intención de empujar la frontera entre la parte moderna, patrimonial o turística del Centro Histórico hacia el este: hacia la reconquista de la parte popular, tradicional, “salvaje” o peligrosa ubicada en la delegación Venustiano Carranza.

Otra diferencia con los capítulos anteriores es que éste no depende tanto de los resultados de la encuesta, sino que echa mano de datos censales desagregados e investigación cualitativa. Utiliza la encuesta Hábitat y Centralidad principalmente para conocer las percepciones de los habitantes y su arraigo en la zona. Es interesante el buen uso que el autor hace de mapas y fotos, pero es una lástima que la publicación los redujo tanto que es difícil interpretarlos.

Algunos hallazgos importantes que caben mencionar son, por un lado, la diferencia entre las dos zonas de la Merced en cuanto a las respuestas de los residentes. Por otra parte, se hace notar la contradicción en las respuestas a dos preguntas de la encuesta, que también se observa en otros capítulos: mientras que una buena proporción de los entrevistados ven en el comercio callejero un beneficio para los residentes, al mismo tiempo lo ven como un problema grave o muy grave. Así las actitudes ambivalentes hacia la informalidad.

Es claro que la conflictividad en la zona de la Merced no sólo se da entre residentes y otros usos, sino entre una muy amplia gama de actividades, principalmente comerciales. Creo que esta conflictividad no se debe mirar solamente desde la perspectiva de la dicotomía “moderno. Globalizador. Gentrificador” contra lo “popular, tradicional”, etc. Son muchos intereses contrapuestos en torno a este espacio.

Este es otro capítulo que me interesó mucho por motivos personales, ya que uno de mis primeros trabajos en COPEVI a principios de la década de los setenta fue, justamente, colaborar en un estudio de “regeneración urbana” en la zona de la Merced. La pugna entonces, como ahora, era por la generación y apropiación de rentas del suelo: entre bodegueros y otros comerciantes, entre caseros e inquilinos, todos contra todos. Por ello, sería

interesante seguir el hilo de los negocios para precisar los intereses de los diversos actores, hoy en día, buscando continuidades y rupturas en el tiempo en el espacio.

El capítulo termina con algunos comentarios sobre el megaproyecto de la Merced -nunca publicado y actualmente detenido- y la oposición diferenciada al proyecto por parte de los diferentes grupos de comerciantes. Estas diferencias se capturaron a través de entrevistas y, supongo, están analizados con mayor detalle en otro trabajo.

## METODOLOGÍA

Tengo un comentario final sobre la metodología, no necesariamente dirigido al trabajo de José Castro, autor del capítulo correspondiente. Me pregunto sobre la conveniencia de aplicar una encuesta común para diferentes temas y sub-zonas de estudios. Si bien, la estrategia surtió muy buenos efectos en cuanto lograr la cohesión del grupo de investigadores, desde el punto de vista metodológico, pienso que hubiera sido mejor aplicar diferentes encuestas especializadas para cada zona y tema. Por ejemplo, para indagar sobre RHP y quizá compararlo con otros programas con los de INDECO o Plan Tepito, por ejemplo, habrá sido mejor una encuesta más especializada. Lo mismo pasa con la zona de la Merced y su problemática muy específica, o de las colonias clase media, tipo Roma-Condesa. Tampoco se observa una intención sistemática de triangular los resultados con otras técnicas de investigación, como es la observación, entrevistas, etnografías, otras encuestas, etc. aunque estas técnicas están presentes en algunos de los capítulos.

Termino felicitando nuevamente a los autores, el coordinador del estudio y los que participaron en este gran esfuerzo editorial.