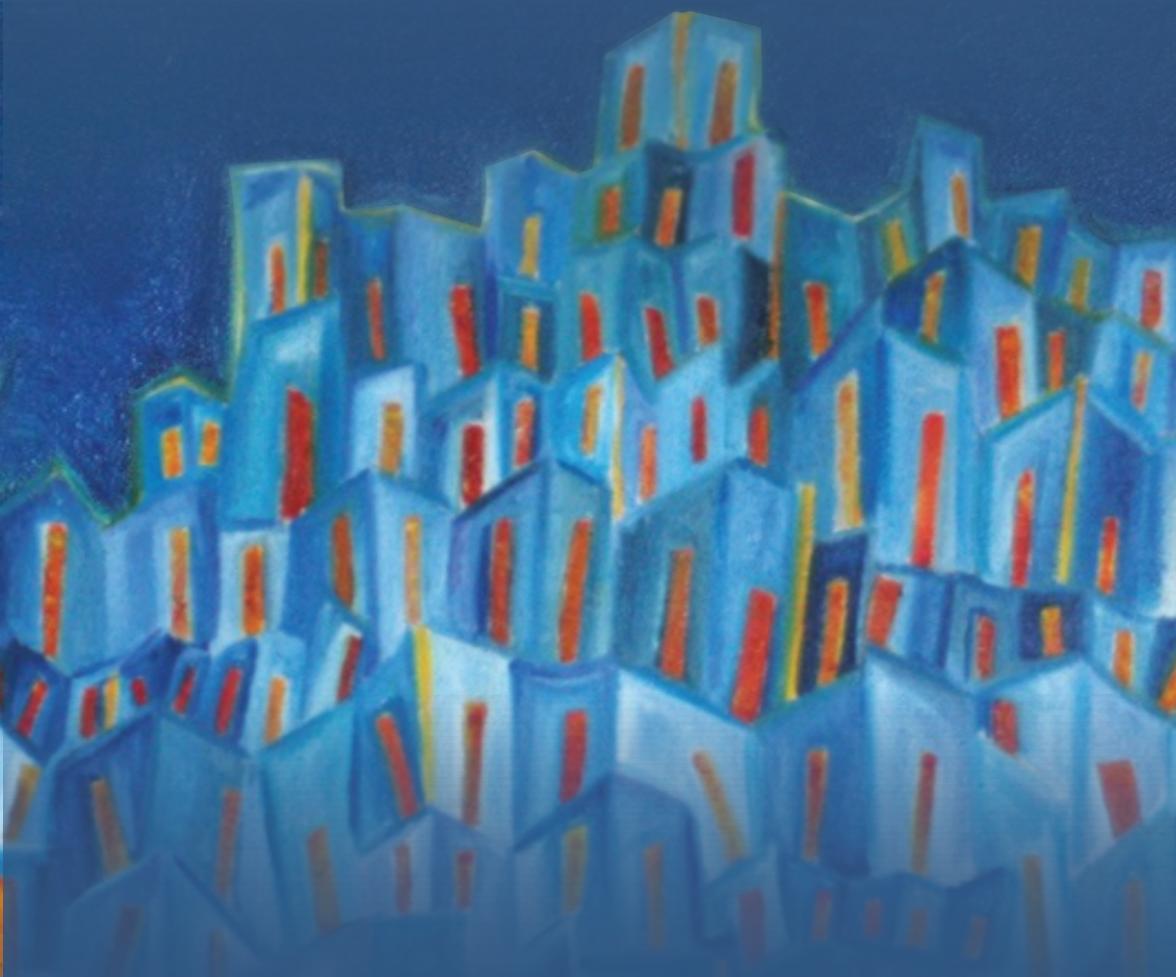


HABITAR LA CENTRALIDAD URBANA (II)

Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central



René Coulomb
María Teresa Esquivel Hernández
Gabriela Ponce Sernicharo
Coordinadores

HABITAR LA CENTRALIDAD URBANA (II)

Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central

HABITAR LA CENTRALIDAD URBANA (II)

Prácticas y representaciones sociales frente a las
transformaciones de la Ciudad Central



René Coulomb
María Teresa Esquivel Hernández
Gabriela Ponce Sernicharo
Coordinadores

Habitar la Centralidad Urbana (II)

Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central

René Coulomb

María Teresa Esquivel Hernández

Gabriela Ponce Sernicharo

Primera edición, diciembre 2016

DR© INSTITUTO BELISARIO DOMÍNGUEZ, SENADO DE LA REPÚBLICA

Donceles 14, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc

06020, Ciudad de México.

Diseño de portada:

D3 Ediciones SA de CV/ Josué García de la Fuente

Diseño y formación de interiores

D3 Ediciones SA de CV/ Ana Karina Mendoza Cervantes

ISBN: 978-607-8320-60-8

DISTRIBUCIÓN GRATUITA

Las opiniones expresadas en este documento son de exclusiva responsabilidad de los autores y no reflejan, necesariamente, los puntos de vista del Instituto Belisario Domínguez o del Senado de la República.

Impreso en México/*Printed in Mexico*

Índice

Introducción	9
René Coulomb	
1. Movilidad residencial en áreas centrales: ¿Entre la segregación y la gentrificación?	29
Enrique Pérez Campuzano	
2. El habitar de los adultos mayores en la Ciudad Central	53
Ma. Emilia (Pía) Herrasti	
3. Inquilinos y propietarios en las áreas céntricas de la Ciudad de México.	83
Claudia Frisia Puebla Cadena	
4. El Programa de Renovación Habitacional Popular y la tenencia de la vivienda.	115
María Teresa Esquivel Hernández	
5. La Merced. Nuevas fronteras del <i>rescate</i> del Centro Histórico en un barrio dividido	143
Víctor Delgadillo Polanco	
6. Creatividad y transformación simbólica del espacio habitado. Apuntes de un estudio de caso.	183
Esperanza Pita Larrañaga	
7. La renovación de un espacio público patrimonial y sus efectos sobre el entorno urbano: la colonia Alameda Sur	207
Ángela Giglia Ciotta	
8. Centralidad urbana e histórica y “modelos de ciudad”	227
René Coulomb	
9. Planeación urbana, ordenamiento territorial y conflicto urbano en áreas centrales de la Ciudad de México	249
Anavel Monterrubio Redonda	
10. Las características de los procesos socio organizativos en las colonias Condesa y Roma, una alternativa ¿viable? para abordar los conflictos de Hábitat y Centralidad	279
María Concepción Huarte Trujillo	
Anexo metodológico	313
José Castro López	
Bibliografía	327

Introducción

René Coulomb¹

La centralidad urbana se ha convertido en el lugar privilegiado de la tensión que se vive en la ciudad respecto de las relaciones Estado-Sociedad y público-privado. Lo es porque se trata del lugar que más cambia en la ciudad —es decir el más proclive a adoptar mutaciones— y porque es, a nivel urbano, el espacio público por excelencia.

Fernando Carrión²

El regreso al centro

La comprensión que podemos tener hoy en día de la Ciudad de México,³ de su dinámica pasada, presente y futura, depende en buena medida de cómo entendemos la interdependencia entre los procesos de producción de nuevas áreas urbanas (periféricas) y los que se derivan de la reproducción⁴ de áreas urbanas existentes (“centrales”). La ciudad incluye en sus márgenes “asentamientos humanos” que en realidad constituyen una ciudad en proceso, una ciudad en devenir. Este mismo proceso lo vivieron tiempos atrás la mayoría de las “colonias” que hoy en día conforman la ciudad consolidada, que a veces llamamos “el centro”, para contraponerla a esta otra ciudad que llamamos “la periferia”.

1 Profesor investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco, México.

2 Fernando Carrión, 2004, “Espacio público: punto de partido para la alteridad”, en Velásquez Carrillo, Flavio *Ciudad e inclusión: por el derecho a la ciudad*, Bogotá, Foro Nacional por Colombia / Fedevivienda, p. 75.

3 Entendemos aquí por “Ciudad de México” la aglomeración urbana que incluye tanto al —hasta hace poco tiempo denominado— “Distrito Federal, como a los 59 municipios conurbados que están asentados en las entidades federativas del Estado de México y del estado de Hidalgo.

4 Preferimos este concepto al de “reciclamiento” o “reciclaje” que figura en varios documentos del urbanismo gubernamental en México.

La ciudad es, a la vez, centro y periferia. Sin embargo, hubo un tiempo en que el urbanismo “tercermundista” pensaba que el desafío del proceso de urbanización consistía, como afirmó en su declaración final la primera Conferencia Hábitat de las Naciones Unidas,⁵ en la “adopción de políticas que sean audaces, significativas y eficaces y de estrategias de planificación espacial” para atender el proceso explosivo de creación de nuevos asentamientos humanos, “particularmente de los países en desarrollo”.

Conviene aquí recordar que el urbanismo nace cuando el hombre reflexiona sobre cómo debería ser una ciudad, llámese *new town* o *ciudad jardín*; y es solo recientemente que se interesa por la ciudad existente y su transformación. La planeación territorial por su parte se esfuerza por dejar de asimilar desarrollo urbano con urbanización periférica. Es así como el concepto de “ordenamiento” del territorio tiende a sustituir al de desarrollo urbano, proponiendo una visión más holística que se aleje de las dicotomías urbano / no urbano o centro / periferia.

En este repensar la ciudad contribuye la percepción de la no sostenibilidad de un doble proceso de urbanización: a) la progresiva obsolescencia y desurbanización de varias áreas de la ciudad consolidada, “el centro” y b) la expansión dispersa de una ciudad en proceso, “la periferia”, cuya consolidación es cada vez más costosa, social, económica y medioambientalmente hablando (Pradilla, 2015). Se afirma que el despoblamiento de la ciudad consolidada implica una subutilización de la infraestructura y de los equipamientos ahí acumulados a lo largo del proceso de urbanización, mientras el financiamiento público de la urbanización periférica es cada vez menos sostenible. Ambas dinámicas estarían representando deseconomías incompatibles con la búsqueda de la sostenibilidad social y económica del desarrollo urbano de la metrópoli; además de hipotecar la posibilidad de cualquier sustentabilidad medioambiental.

Si bien las razones de lo que se designa a veces como el “regreso al centro” (Rojas, 2004) son múltiples, y refieren no pocas veces a estrategias del capital inmobiliario, es no menos cierto que está actuando una toma de consciencia cada vez más amplia de la necesidad de replantear las formas actuales de urbanización y de reconocer que la sustentabilidad del desarrollo urbano de la ciudad pasa por un cuestionamiento de los procesos de expansión periférica y por una suerte de reurbanización de la ciudad existente.

Las preocupaciones en torno al proceso de calentamiento global del planeta y la búsqueda de estrategias para frenarlo y, de lo posible, revertirlo, cuestionan cada vez más un patrón de extensión horizontal de las grandes

5 Declaración sobre Asentamientos Humanos adoptada el 11 de junio de 1976 en la ciudad de Vancouver, Canadá.

aglomeraciones urbanas que se caracteriza por ser excesivamente disperso. Se plantea entonces contrarrestar el costo energético de la ciudad dispersa (caracterizada como *sprawl city* por los autores angloparlantes) para la alternativa de la “ciudad compacta”, lo cual contribuye también a una nueva visión del futuro deseable para las áreas centrales.

Tal es el consenso al que parece haber llegado un conjunto significativo de urbanistas, si bien la propuesta de un modelo alternativo de “hacer ciudad”, la ciudad compacta, es objeto de no pocos cuestionamientos, en relación tanto al concepto mismo de compacidad urbana, como a las formas de su puesta en práctica.⁶ Y es dentro de este contexto que un “nuevo urbanismo” plantea volver la mirada hacia la ciudad existente, a veces designada como “el centro”; aunque sea con una gran escasez de herramientas tanto teóricas como operacionales.

El centro en relación a la ciudad

La definición de lo que debe entenderse como “centro” de la ciudad ha (pre)ocupado desde siempre la investigación urbana sin que exista ningún consenso teórico al respecto, si es que ello tuviera algún sentido.⁷ Existe, sin embargo, una certeza. En efecto, desde que la Escuela de Chicago acuñó el término de *Central Business District*, para designar al centro comercial y de negocios de la ciudad, se hizo evidente que cualquier definición del “centro” refiere necesariamente a la comprensión que se tiene de la organización territorial del conjunto de la ciudad, en un momento dado del proceso de urbanización.

Lo mismo que el centro es un punto que no existe pero que sirve para trazar un círculo, “el centro” de la ciudad existe solamente en relación a la estructura urbana en su conjunto. Centro y periferia no son conceptos contrarios a partir de una comprensión dicotómica de la ciudad sino que refieren a una relación, **la relación centro-periferia**. Esta relación se expresa a través de lo que podemos nombrar como la principal función de la estructura urbana: **la centralidad**, o mejor dicho, mediante las distintas funciones de centralidad.

Es decir, hablar del “centro” es referirse implícitamente a una abstracción, el concepto de centralidad. Las funciones de centralidad explican la atracción que “el centro” y los “subcentros” ejercen sobre la ciudad; atracción manifestada, por ejemplo, en la convergencia hacia estos espa-

6 Véanse, entre otros: Emilio Pradilla Cobos (comp.) (2011); Héctor Quiroz Rothe (comp.) (2015); Senado de la República, la Fundación Idea y SIMO Consulting, 2014.

7 Para una revisión de la discusión académica sobre esta cuestión puede consultarse el capítulo V “¿Qué es el centro? (En donde se descubre que los límites del espacio son también los de la investigación urbana”, en René Coulomb y Emilio Duhau (1988).

cios de centralidad de los desplazamientos cotidianos de un porcentaje importante de los habitantes de la ciudad:

- a) función simbólica que da identidad a una ciudad: ruinas prehispánicas, monumentos históricos y artísticos, etcétera;
- b) función de gobierno y administración pública: presidencia, secretarías de gobierno;
- c) función de centro de negocios: oficinas corporativas y bancarias, bolsa de valores;
- d) función de intercambio comercial: mercados, primeras tiendas departamentales, comercios especializados;
- e) función de expresión (multi)cultural: teatros, museos, universidades;
- f) función de expresión de lo público y manifestación de lo político: el Zócalo, el Senado, el Palacio legislativo;
- g) función de socialización y sociabilidad urbana, entre sectores sociales de niveles socio-económicos, entre grupos, de edad o de género.

Estas múltiples funciones de centralidad ya no son concentradas en lo que fue hasta algunas décadas, “el centro” de la ciudad. De monocéntrica la ciudad se volvió pluricéntrica. Las funciones de centralidad se han dispersado dentro de la estructura urbana y han impulsado la generación de lo que la literatura urbanística llama “nuevas centralidades” y que sería más apropiado designar como lo que son: nuevos espacios de centralidad. Algunos de estos espacios ocupan y transforman los pueblos prehispánicos o los barrios coloniales, otros crecen alrededor de nodos de comunicación y transporte; mientras otros estructuran la expansión periférica del proceso de urbanización. Ello es particularmente manifiesto en cuanto a la función de intercambio comercial.⁸ “El centro” ve alejándose cada vez más sus “periferias” y cómo está perdiendo progresivamente su atracción con respecto a ellas. Y si bien sigue gozando de una buena accesibilidad, derivada de una estructura del transporte público fuertemente centrípeta, es no menos cierto que varias de sus funciones de centralidad han perdido la hegemonía espacial que ejercían en tiempos de una estructura urbana monocéntrica.

Este espacio “central” que ya no tiene el monopolio de la centralidad, tiene una primera característica que es su fuerte capital histórico, pues en distintos momentos de la historia urbana, y con distintas dimensiones espaciales fue toda la ciudad; y se convirtió progresivamente en el centro de una ciudad en constante expansión y en la actualidad es lo que suele

8 Véase, entre otros, Emilio Duhau y Ángela Giglia (2007).

denominarse la “Ciudad Central”, la “ciudad interior,”⁹ la “ciudad histórica” o incluso el “Centro Histórico”. En el trabajo de investigación que aquí presentamos utilizaremos el vocablo de *Ciudad Central*, aunque los territorios urbanos analizados no coincidan con el espacio geográfico que con ello designa la literatura urbanística.¹⁰

Los distintos barrios y colonias de la Ciudad Central, en su gran diversidad de formas urbanas, tipos de poblamiento o de funciones de centralidad, comparten otra importante característica que es la heterogeneidad de los usos y funciones urbanas. Son áreas urbanas con una intensa mezcla de usos del suelo en donde la función habitacional coexiste con otros usos vinculados a distintas funciones de centralidad: oficinas, comercios, equipamientos, etcétera. La heterogeneidad de la Ciudad Central contrasta con la homogeneidad de la ciudad-en-proceso; homogeneidad de usos del suelo que, en las primeras décadas del siglo pasado, la llamada Arquitectura Moderna consideró como creadora de orden y funcionalidad urbana, gracias a la técnica planificadora del *zoning*.

Como se verá a lo largo de los trabajos presentados en este libro, esta especificidad de la Ciudad Central, comprendida en su diversidad de situaciones urbanas y habitacionales, se presenta como “la ciudad del espacio disputado” (Duhau y Giglia, 2004: 267). Esta conflictividad estructural se deriva de la coexistencia “altamente conflictiva y en equilibrio precario de los usos residenciales con los no residenciales: el comercio, los servicios formales y los edificios de oficinas, con el comercio y las más diversas actividades informales en los espacios públicos” (*Molinatti, et al., 2014*).

La Ciudad Central es *ciudad* y, por eso mismo, es portadora de tensiones entre las dos caras de una misma realidad urbana: es *ciudad* para su población residente y es también *ciudad* para el conjunto de la aglomeración urbana, particularmente para la población que reside en áreas periféricas, las cuales carecen de varios de los atributos de la urbanidad, atributos que son ofrecidos por la Ciudad Central: empleo, servicios consolidados y equipamientos diversificados, espacios públicos de calidad, etcétera. Este contraste entre la ciudad consolidada y la ciudad-en-proceso-de-consolidación otorga a la Ciudad Central diversos grados y tipos de centralidad (*ibid.*: 269), pero su éxito es también fuente de tensiones entre un universo complejo de actores y de intereses que entran en conflicto por el espacio, sea éste de dominio privado o de uso público.

9 Véase Oscar Terrazas (1988).

10 La “Ciudad Central” refiere a un territorio próximo a lo que era la Ciudad de México a principios de la década de los años 30, que se denominaba hasta el año de 1970 “Ciudad de México” para ser posteriormente subdividido en cuatro demarcaciones territoriales, que se conocen hoy como “alcaldías”, antes “delegaciones”: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

“Hábitat y Centralidad”. Los propósitos de una investigación

La voluntad manifestada por el “nuevo urbanismo”, si no de revertir, por lo menos de contener la expansión físico espacial de la ciudad, significa ir en contra de una forma de urbanización y, en particular, de producción del espacio habitable que es producto de un conjunto de relaciones sociales de propiedad, de producción y de poder. La propuesta de “ciudad compacta”, lejos de consistir en un simple modelo urbanístico alternativo, constituye —aunque sus promotores no siempre tengan conciencia de ello— un cuestionamiento radical a las que fueron las formas de producción del espacio habitable de la Ciudad de México, a partir de su etapa de desarrollo metropolitano.¹¹

En efecto, por lo menos hasta una época reciente, para la mayoría de la población de ingresos altos y medios, vivir en la ciudad-en-proceso-de-consolidación significaba lograr cierta diferenciación socio-espacial (exclusividad, autosegregación) como también mejores condiciones medioambientales y urbanas con respecto a ciertas desventajas de vivir en la Ciudad Central consolidada.

Para los sectores sociales de menores niveles de ingresos, por su parte, los asentamientos periféricos de autoproducción representaban la posibilidad de lograr un lugar en donde vivir, mediante al acceso a un suelo más económico que el de la Ciudad Central, a espacios habitables (lote, vivienda) más grandes, y con ello alcanzar también la “seguridad” que ofrece el acceso a la propiedad y a las ventajas de la autoproducción de la vivienda (no dependencia del crédito hipotecario, vivienda evolutiva, progresividad económica, etcétera). Para los promotores inmobiliarios, los espacios periféricos significaban además menores regulaciones y una normatividad más acorde con su búsqueda de plusvalías, además de una menor oposición de la población residente a la implantación de nuevos conjuntos habitacionales.

A lo largo de las seis últimas décadas este éxito del poblamiento periférico, fue cambiando progresivamente el papel protagónico que, hasta los años 60 del siglo pasado, había jugado la Ciudad Central en la producción del espacio habitable. No pocos barrios y colonias vieron disminuir su población por la emigración de las nuevas generaciones hacia las distintas modalidades del poblamiento periférico. La pérdida progresiva de su función habitacional fue también una consecuencia de la progresiva desaparición de su parque de vivienda en renta.

11 La etapa de metropolización se inicia en la década de los años 50, cuando el proceso de expansión del área urbana de la Ciudad de México inicia su conurbación con los municipios del vecino Estado de México, Naucalpan y Tlalnepantla.

Es así como la propuesta de “reurbanizar”, “refuncionalizar”, “redensificar” o “reciclar” determinadas áreas de la Ciudad Central impacta muy fuertemente su estructura y dinámica urbanas, de forma no siempre coherente con los objetivos urbanísticos perseguidos. En efecto, ciertas políticas de regulación de los usos del suelo, como la densificación, parecen estar generando incrementos especulativos de los precios del suelo en la Ciudad Central, con la consecuente emigración de los sectores de menores ingresos hacia asentamientos periféricos de autoproducción o conjuntos habitacionales cada vez más alejados de la ciudad compacta propuesta.¹²

Por otra parte, en su implementación con una fuerte dimensión autoritaria y tecnocrática, se trata de una política urbana que entra en tensión con ciertos sectores de la población residente que sienten amenazados su estilo de vida, la calidad de su medio ambiente y hasta el valor de su patrimonio inmobiliario.

De ahí que nazca la inquietud investigativa de conocer las **formas de habitar** que tienen hoy en día los residentes de la Ciudad Central, es decir, de averiguar —aunque sea de manera exploratoria— sus **prácticas y representaciones sociales**, en relación no solamente al “orden espacio-temporal” (Duhau y Giglia, 2015: 24) dentro del cual están inmersos, sino también en cuanto a las **transformaciones** que este orden está sufriendo.¹³

Es dentro de este interés investigativo, compartido por un grupo de investigadores del área de sociología urbana de la UAM Azcapotzalco, con las aportaciones de colegas de otros ámbitos universitarios, que fue germinando —después de un seminario de aproximadamente dos años— el proyecto de investigación de “Hábitat y Centralidad” que presentó en 2012 dicho grupo de académicos a la consideración del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) bajo la modalidad de Grupo de Investigación.¹⁴

12 Véanse varios trabajos presentados en la obra coordinada por Sergio Tamayo *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, México, D.F., INVI / SEDUVI / UACM, 2007.

13 Al reflexionar sobre la relación entre el “orden socio-espacial de la metrópoli” y la experiencia metropolitana misma, es decir las prácticas y representaciones de la población residente, Duhau y Giglia encuentran en el habitar el vehículo de dicha relación y lo definen como: “El proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea” (Duhau y Giglia, 2015: 24).

14 *Hábitat y centralidad. Dinámicas urbanas, conflictividad socio-espacial, y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la Ciudad de México*. Proyecto de Investigación Científica Básica 00168252, bajo la modalidad de Grupo de Investigación, del Fondo SEP CONACYT.

La primera etapa de la investigación se centró en el diseño de su propio proyecto de investigación por parte de cada uno de los 12 integrantes del grupo, dentro del marco del protocolo general de la investigación. Un seminario mensual fue el espacio, a lo largo del primer año, de los intercambios y confrontaciones en torno a los marcos teóricos y metodológicos utilizados por cada investigador. Esta etapa culminó con la celebración del Seminario Internacional *“Hábitat y centralidad. Elementos teóricos y metodológicos para una agenda de investigación”*¹⁵ cuyos debates permitieron profundizar en los principales conceptos, objetivos e hipótesis de las investigaciones.

Al principio de la segunda etapa del proyecto, el grupo de investigadores decidió —al lado de otras técnicas de investigación— dotarse de un instrumento común mediante el diseño de una encuesta, la cual incorporó si no la totalidad, por lo menos varias de las problemáticas abordadas por cada investigación en lo particular. Se procedió al levantamiento de 3,000 cuestionarios a hogares de 10 colonias y barrios seleccionados dentro de la Ciudad Central, con la finalidad de obtener una muestra estadísticamente representativa de la diversidad económica, social y habitacional de la población residente.¹⁶ Estas colonias y barrios seleccionados, que denominamos “áreas testigo” para la aplicación de la Encuesta fueron también escogidos por presentar problemáticas urbanas contrastadas en cuanto a importancia del patrimonio cultural urbano, densidades urbanas y habitacionales, heterogeneidad de usos del suelo, etcétera.¹⁷ Adicionalmente, se dio prioridad a colonias y barrios que tuvieran un proceso socio organizativo significativo por parte de la población residente.

La mayor parte de los trabajos que se presentan en esta publicación utilizan una primera lectura interpretativa de los datos que arrojó esta encuesta. Si bien los resultados de la misma han sido objeto de varias sesiones del seminario interno que mensualmente lleva el grupo de investigadores, conviene decir que es responsabilidad de cada uno lo que aquí expone de su propia interpretación. Por otra parte, cada investigador utilizó, por lo general, otras técnicas investigativas, como son los grupos focales, las entrevistas en profundidad, o los análisis de fuentes secundarias. En conjunto, los investigadores efectuaron varios recorridos de campo y tuvieron encuentros con organizaciones vecinales.

15 El evento se llevó a cabo en la Ciudad de México, los días 12-14 de septiembre de 2013 y los debates que se generaron en él fueron publicados en 2016 por la UAM-Azcapotzalco bajo el título *Habitar la centralidad. Reflexiones y debates alrededor de un proyecto de investigación*.

16 Una presentación exhaustiva de la encuesta se encuentra en el anexo metodológico al final de este libro.

17 Pueden consultarse las variables utilizadas en el anexo metodológico.

Dinámicas demográficas y habitacionales de la Ciudad Central

Los actores, los intereses y las acciones que estructuran los procesos del habitar¹⁸ en las áreas centrales son diversos. Podemos citar, entre los más relevantes para la dinámica del hábitat de la Ciudad Central:

- Los movimientos migratorios de (des)poblamiento, incluyendo los procesos de “sucesión” o de “gentrificación”.
- Las políticas urbanas y habitacionales aplicadas en las áreas centrales (y su evolución histórica).
- Los procesos de protección y conservación del patrimonio cultural edificado (sobre todo en caso de ser habitado).
- Las estrategias de propietarios arrendadores como de arrendatarios, organizaciones inquilinarias y grupos de solicitantes de vivienda.
- Las actitudes y acciones de resistencia de la población residente en relación a implantaciones de usos no habitacionales en sus vecindarios.
- Los distintos modelos de gestión urbana, así como los espacios y reclamos de participación ciudadana.

Habitar en las áreas centrales encierra distintas problemáticas. La Ciudad Central, por ser ciudad, presenta una gran diversidad de tramas urbanas, habitacionales, sociales y económicas (Martínez, 2001). Es decir, en los distintos barrios y colonias del centro de la ciudad están actuando un conjunto complejo de factores que determinan su dinámica urbana y habitacional. No hay duda, por ejemplo, de que tanto el deterioro habitacional como la posibilidad de su mejoramiento en beneficio de la población residente, nos remite a tomar en cuenta tanto sus niveles de ingresos como la estabilidad de sus empleos. No es propia del centro de la ciudad, pero es ciertamente en ese espacio que la articulación *vivienda-empleo* se presenta con mayor intensidad. En la vinculación *vivienda-empleo* juega un papel relevante un conjunto de factores como son: las redes familiares y sociales, las oportunidades de autoempleo que representan la gran afluencia de población flotante a las áreas centrales, la

18 El concepto de *hábitat* hace referencia a las condiciones físicas, naturales o construidas, de un espacio habitado (por seres vivos), mientras que el concepto de *habitar* hace referencia no sólo a “dónde se habita”, sino también a “la relación que se establece entre los individuos y su espacio habitable” es decir, “cómo se habita y quién habita” (Villavicencio, 2010).

articulación espacial entre el espacio privativo de la vivienda y las actividades artesanales y comerciales “de proximidad” a nivel del vecindario (Mesías y Suárez Pareyón, 2002).

La literatura especializada coincide en que la población que habita la Ciudad Central tiene características demográficas, socioeconómicas y de vivienda que la hacen diferente, en alguna medida, a la población de las delegaciones más periféricas y de más reciente urbanización. El trabajo que presenta Gabriela Ponce actualiza y confirma esta realidad particular de las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México. Sabemos que en el área central de la Ciudad de México como en las otras grandes ciudades del país, se presenta el fenómeno de envejecimiento y muy comúnmente de feminización, en parte por la mayor esperanza de vida de la mujer y en parte por la mayor proporción en el área de mujeres jefas de familia.

En cuanto a la disminución del tamaño de los hogares y de la densidad domiciliaria, ésta constituye un fenómeno todavía poco asimilado por la planeación urbana, la cual tiende incluso a plantear un escenario de “densificación” cuya meta sería volver a las densidades más elevadas que la Ciudad Central conoció en otras épocas, sin considerar que estas densidades se correspondieron, entre otros factores, con una estructura de los hogares y de los grupos de edades muy diferente.

Tres tipos de hogares tienen una importancia creciente: los hogares unipersonales, los hogares dirigidos por mujeres y los hogares con ancianos. Como lo señala María Emilia Herrasti, estos últimos, en muchos casos, conjuntarán cada vez más las tres características anteriores, debido a que habrá un mayor número de hogares unipersonales en las edades avanzadas del ciclo de vida de los hogares, cuando muchas mujeres, con una mayor esperanza de vida que sus contrapartes masculinos, se quedarán viudas, y con hijos que habrán formado sus propios hogares. En esta etapa de la vida se cuenta con menos recursos económicos, una salud menos robusta, y se vive una mayor distancia con la familia dado que los hijos, por lo general, ya se fueron del hogar.

Esta situación de independencia —la mitad de las personas de la tercera edad encuestadas son jefes de hogar— puede tener ciertos aspectos favorables cuando la diversidad de servicios y de equipamientos que ofrece la Ciudad Central representa una importante ayuda. María Emilia Herrasti remarca justamente que la riqueza de su ambiente urbano brinda a las personas de la tercera edad más oportunidad de socialización y de menos aislamiento social.

El peso importante que tiene el envejecimiento de la población en los procesos del habitar en la Ciudad Central lleva a subrayar que las características demográficas deben ponerse en relación con la dinámica habitacional (Coulomb y Duhau, 1988); y en particular, con la **movilidad residencial** de la población. En efecto, no conocemos bien las causas socio-demográficas que generan la pérdida de la función habitacional en las áreas urbanas centrales y que alimentan la expansión de los asentamientos periféricos. En parte porque, si bien es cierto que estamos frente a dos fenómenos íntimamente vinculados entre sí, como lo comentamos anteriormente, la investigación urbana suele tratarlos de forma separada.

El modelo construido por John Turner de la trayectoria migratoria de los inmigrantes rurales hacia el alquiler de las vecindades céntricas, para posteriormente emprender la emigración hacia la periferia de la autoconstrucción (Turner, 1968) no corresponde desde hace tiempo a las migraciones intraurbanas. La academia no produce conocimientos suficientes sobre las causas de la movilidad residencial intraurbana de los hogares. Esta insuficiencia puede explicarse por el hecho de que los datos censales sobre movilidad residencial se presentan de forma demasiado agregada, por delegación o municipio.

Sin embargo, como lo recuerda Enrique Pérez en su trabajo, los procesos de revaloración, sucesión y expulsión de población, que se están dando en ciertas áreas de la Ciudad Central, están ligados a la movilidad residencial de la población. La aplicación de la encuesta permitió una aproximación a las tendencias de movilidad residencial en 10 barrios del área central de la Ciudad de México. Enrique Pérez enuncia varias conclusiones dentro de las cuales resaltan dos hipótesis que no dejan de abrir fecundos debates.

Por una parte, afirma que no es la población con menor capital social la que tiene la intención de cambiar de residencia sino la que cuenta con mayor nivel socio-económico dentro de cada barrio encuestado. Hipótesis que contradice la literatura sobre los procesos de reestructuración de áreas centrales, en donde se suele plantear (pero con muy escasas evidencias empíricas) que son los hogares/personas de menores ingresos los que suelen ser “expulsados” por los procesos de revalorización urbana e inmobiliaria. Por otra parte, Enrique Pérez expone que los resultados de la encuesta confirman que la propiedad de la vivienda desincentiva la movilidad residencial. De ahí el hecho de que la población de la tercera edad presenta la menor tasa de movilidad residencial, como lo constata también María Emilia Herrasti. Los análisis de Claudia Puebla llegan a la misma conclusión: los inquilinos presentan una importante movilidad residencial, mientras los hogares propietarios tienden al “arraigo”.

De hecho, la cuestión del tipo de tenencia de la vivienda se encuentra sin lugar a duda en el centro de la dinámica habitacional de la Ciudad Central. En efecto, a lo largo de los tres últimos lustros los censos y conteos de población y vivienda revelan que se ha venido desarrollando ahí un importante mercado de alquiler habitacional. Para Claudia Puebla, un hallazgo importante de la encuesta refiere a que en los últimos 10 años llegó a las colonias y barrios encuestados un número mayor de inquilinos que de propietarios, lo cual conduce a reflexionar sobre el impacto de las políticas de redensificación y reciclamiento en la dinamización del mercado de alquiler central y sobre las características de los nuevos arrendatarios. ¿Se trata del retorno del inquilinato al centro?; ¿el repoblamiento se estará produciendo mayoritariamente por la vía del alquiler?; y si es así, ¿por qué del alquiler y no de la propiedad?

Para Claudia Puebla es posible que esté actuando cierta preferencia de parte de los hogares jóvenes por las ventajas de la centralidad que ofrece la Ciudad Central, por encima del tipo de tenencia de la vivienda. En efecto, el perfil de los inquilinos es de jóvenes y adultos jóvenes de familias nucleares, casados y que tienen empleo activo por el que perciben ingresos, que en el caso de la mayoría de los encuestados son escasos, pero que, en contraste, son relativamente altos en el caso de los que llegaron recientemente a la zona.

Con todo, los resultados de la Encuesta no dejan de plantear a la investigadora dos preguntas. ¿Quiénes son estos hogares con ingresos altos que estarían prefiriendo alquilar una vivienda en un barrio de la Ciudad Central, en vez de ser propietarios en otro lugar de la ciudad? y ¿acaso se está produciendo una suerte de división socio habitacional del espacio en la Ciudad Central, propietarios de menores ingresos residiendo en determinados barrios o colonias, mientras inquilinos con buen nivel socio-económico habitan otros espacios habitacionales?

En estos procesos de reestructuración diferencial de la tenencia de la vivienda entre los distintos barrios y colonias de la Ciudad Central, juega un papel decisivo las políticas habitacionales. En efecto, si bien puede afirmarse que los programas de renovación habitacional en los centros de ciudad de América Latina son todavía de escala reducida, no es así en la Ciudad de México, que ha conocido a lo largo de las seis últimas décadas una gran diversidad de formas de actuación por parte de distintos organismos públicos, tanto federales como del Distrito Federal (Coulomb, 1983 y Monterrubio, 2014).

La acción habitacional de los agentes públicos y privados en los centros de ciudad presenta fuertes diferencias espaciales (Hans y Pfeiffer, 1996).

El caso de la Ciudad de México es paradigmático: a lo largo de más de 50 años de políticas habitacionales en la Ciudad Central, se ha dado una suerte de *división socio-espacial del trabajo* entre distintos tipos de instituciones, de formas de financiamiento y de modelos de gestión. En efecto, contrasta la producción de vivienda media y residencial en la parte poniente de la Ciudad Central, con la acción privilegiada de organismos públicos dedicados al financiamiento subsidiado de la vivienda social en la anteriormente conocida como “Herradura de Tugurios”, al norte y oriente del “primer cuadro”.

Es así como el programa de reconstrucción después de los sismos de 1985, Renovación Habitacional Popular (RHP) obliga a complejizar las hipótesis interpretativas en torno a la acción pública en materia de vivienda en las áreas centrales. Son escasas las investigaciones que hayan dado seguimiento a las condiciones en que se encuentran las viviendas de interés social en esta zona, cómo han sido ocupadas y cómo se usan en la cotidianidad. Con la información que arroja la Encuesta Hábitat y Centralidad, María Teresa Esquivel llega a la conclusión que el Programa de Renovación Habitacional Popular sí garantizó la permanencia y el arraigo de la población, ya que seis de cada 10 hogares residentes son los beneficiarios originales del programa.

Sin embargo, María Teresa Esquivel releva que la cuarta parte de las viviendas está en arriendo, lo que puede ser indicativo del surgimiento de un grupo de “propietarios-arrendadores” de pequeña escala que rentan sus viviendas. Pero el dato señala también la existencia de hogares con ingresos modestos que demandan una vivienda de renta baja, y que la encuentran en el submercado del alquiler de viviendas de interés social.

En síntesis, se puede avanzar como hipótesis de trabajo que las formas y prácticas sociales del habitar en los centros de ciudad son bastante contrastadas, como lo son también los impactos socio-espaciales de las distintas políticas y acciones habitacionales que han llevado a cabo, tanto las instituciones públicas, como los desarrolladores inmobiliarios privados, sean éstos capitalistas o sin fines de lucro. Estas diferenciaciones socio-espaciales de la función habitacional se reflejan también, en la conflictiva urbana de los espacios de centralidad, como lo veremos más adelante.

Patrimonio cultural urbano, procesos de habitar y “gentrificación”

El patrimonio cultural urbano de la Zona Metropolitana del Valle de México, dentro de la cual se inscribe la Ciudad de México, es de una enorme

diversidad y riqueza: casi 4,000 monumentos históricos registrados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), 8,000 inmuebles con valor artístico, más de 40 zonas arqueológicas, ocho zonas de monumentos históricos y 180 zonas de conservación patrimonial relevadas por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda en el Distrito Federal, hoy “Ciudad de México” (Coulomb, 2007). Si bien este patrimonio está soportando una multiplicidad de hitos y nodos urbanos, los cuales constituyen múltiples centralidades que se sitúan a escala del pueblo, del barrio, o de la colonia, es no menos cierto que la Ciudad Central encierra un porcentaje muy importante del mismo. Ello significa que el patrimonio cultural urbano de los barrios y colonias de la Ciudad Central, tiene un peso —a veces determinante— sobre la problemática presente y futura de su función habitacional.

Sin embargo, este patrimonio se inscribe de forma muy desigual dentro de la Ciudad Central y ello se refleja en las “diez áreas testigo” analizadas por el grupo de investigadores de Hábitat y Centralidad. Los espacios de la centralidad histórica se caracterizan por un alto grado de complejidad y heterogeneidad —producto de su propia historicidad— que los hacen vivir dinámicas inmobiliarias, sociales, económicas o culturales no pocas veces divergentes. Por una parte, estas dinámicas generan un estado de permanente disputa por el espacio entre una multiplicidad de usuarios. Al analizar los tres distintos actores e intereses que compiten —a través de la renta inmobiliaria— por apropiarse del Centro Histórico de la Ciudad de México (culturales, de vivienda y comerciales), Morales concluye que los intereses comerciales son ampliamente hegemónicos al poder pagar una renta del suelo casi tres veces por encima del uso habitacional (Morales S, C., 2010). Es decir, el mantenimiento del uso habitacional en los centros históricos para distintos sectores socio-económicos constituye un verdadero desafío, como lo es ya también para varios barrios y colonias de la Ciudad Central en su conjunto.

Al analizar una de las “áreas testigo”, el barrio de La Merced, Víctor Delgadillo pone en evidencia que se trata de un espacio en disputa entre distintos actores sociales, políticos y económicos. El autor observa que sus diversos intereses, a menudo encontrados, se expresan a través de una “oposición diferenciada” al reciente *Proyecto integral de rescate de La Merced*. Pero al margen de dicho *megaproyecto*, Delgadillo releva la fuerte diferenciación socio-espacial del Centro Histórico que mencionábamos al final del apartado anterior: una suerte de “bipartición” del Centro Histórico, que se expresa en la existencia no de un barrio de La Merced sino de dos; polarización a la vez causa y efecto de la existencia de dos visiones encontradas sobre la sociedad y la ciudad.

El análisis del modelo de “recuperación” del Centro Histórico de la Ciudad de México, que desde el 2002 es impulsado por el gobierno local en alianza con inversionistas privados, permite a Delgadillo evidenciar una política que promueve el turismo y la industria cultural, junto a una apropiación del patrimonio urbano por parte de grupos de clase media. Una política que, según el autor tiende incluso a estigmatizar, criminalizar y desplazar ciertas prácticas sociales y/o personas consideradas no gratas o sospechosas de delincuencia.

Este nuevo “orden urbano”, del cual sería portadora la política de *rescate* del Centro Histórico, y de otras áreas patrimoniales de la Ciudad Central, es también puesto de manifiesto por varios trabajos de Ángela Giglia sobre los efectos, no siempre esperados, de la renovación del parque patrimonial de la Alameda, en la parte poniente del Centro Histórico (Giglia, 2013).

Varios investigadores han señalado ya la existencia de ciertos procesos de “gentrificación”, es decir de los riesgos de expulsión y de cambios en la composición social de centros históricos y áreas patrimoniales sometidos a programas de “puesto en valor” de su patrimonio social urbano. Las ciencias sociales han analizado la atracción que puede llegar a ejercer, para ciertos sectores de las clases medias, el nuevo modo de vida y de consumo cultural que ofrece la *reconquista* de barrios históricos. Para algunos estudiosos la “gentrificación” sería incluso el principal motor de los programas de regeneración urbana (Smith, 2004)

La promoción de la salvaguarda del patrimonio cultural urbano y los proyectos de rescate de los centros históricos parecen estar generando un doble proceso de reapropiación. Por una parte, la resistencia de la población residente de bajos ingresos a ser desalojada de sus barrios para los cuales sienten un importante arraigo. Pero también, por la otra, una nueva clase media joven, heredera lejana de aquella burguesía que emigró del Centro Histórico hace más de tres generaciones, y que se muestra atraída por la idea de “vivir en el Centro, con aspiraciones de urbanidad y de densidad” (Melé, 2004).

Esperanza Pita argumenta, con otros investigadores como Daniel Hiernaux, la existencia de un “imaginario de regreso al centro” (Hiernaux, 2008:29) por parte de jóvenes de clase media acomodada, que encuentran en el habitar “áreas patrimoniales de la Ciudad Central”, tanto una manera de distinguirse de las tradicionales formas de residencia suburbana de sus padres, como de alimentar un imaginario “alimentado por el carácter simbólico del espacio, es decir, por la manera en cómo éste es percibido, por las representaciones que hacen de sí mismos con relación a él y por las relaciones que en él desarrollan”.

La investigación de Pita aporta también evidencias poco conocidas en torno al perfil, prácticas y representaciones de esta nueva clase “creativa” (Florida, 2003), que a veces se designa de forma discutible como los “gentrificadores” de barrios populares centrales, por el papel que estaría jugando el desarrollo reciente de las llamadas “industrias creativas en los procesos de gentrificación habitacional de ciertas áreas del Centro Histórico y, más ampliamente, de la Ciudad Central”.

Prosiguiendo con su acucioso análisis de los efectos que una revalorización importante de un espacio público monumental, como es el caso de La Alameda Central, puede tener sobre las condiciones de vida y las condiciones de habitabilidad del entorno urbano para la población residente, Ángela Giglia puntualiza algunas conclusiones que abren ciertamente futuras líneas de investigación. Por una parte, percibe que muchos de los cambios que tienen que ver con la valorización de la centralidad, como es el caso de la renovación de la Alameda Central, acontecen entre la indiferencia de quienes viven a su alrededor. Mientras este parque tiene un muy fuerte poder de atracción para una población de alcance metropolitano, que acude masivamente a este lugar para hacerse presentes y para disfrutarlo, en familia o en grupo.

Dicha conclusión refuerza una hipótesis central de la investigación que además recorre varios trabajos presentados en este libro, a saber que la heterogeneidad de funciones que asume la Ciudad Central para el conjunto de la ciudad, pone en tensión funciones endógenas, para la población que lo habita (reside y/o trabaja) y la “población flotante” que es atraída por sus funciones de centralidad, sea ésta simbólica, cultural, lúdica, comercial o política; y que esta tensión estructura en buena medida la conflictiva urbana de la Ciudad Central.

En segundo lugar, al sostener que “la renovación de la Alameda ha sido exitosa en la medida en que ha aumentado su capacidad de atracción para actores urbanos muy diversos, aunque esto haya sucedido a expensas de otros actores urbanos, que han quedado afuera y al margen”, Ángela Giglia nos introduce a dimensiones muy poco exploradas del llamado proceso de “gentrificación”; y singularmente las transformaciones del espacio público. En efecto, si bien los establecimientos comerciales, los equipamientos administrativos y de la cultura, los monumentos, constituyen artefactos de la centralidad, los espacios privilegiados de la misma son, sin lugar a duda, los espacios públicos abiertos: la calle y la plaza.

Se puede coincidir en que la centralidad es “el espacio público por excelencia” (Carrión, 2004:77), pero podemos afirmar también que el espacio público es la centralidad por excelencia, por su carácter plurifuncional y de

apropiación colectiva. Al reflexionar sobre cuáles pueden ser las aportaciones de la centralidad urbana e histórica a un proyecto de ciudad sustentable, René Coulomb cierra este segundo apartado del libro señalando que en los procesos de recuperación de los espacios públicos como espacios de centralidad, como espacios de lo público, está en juego el asegurar que el interés público esté por encima de los intereses particulares privados, lo que constituye un problema fundamentalmente de gobernabilidad.

Conflictividad urbana y gobernanza

Se puede afirmar, por lo menos a título de hipótesis, que el nivel alcanzado por la conflictividad urbana se encuentra fuertemente correlacionado con el grado de centralidad de determinada área de la ciudad. En este sentido, la comprensión de la “centralidad” de la Ciudad Central puede explorarse a través de las tensiones potencialmente conflictivas entre la permanencia de su función habitacional y la presencia de distintas funciones de centralidad, además de una muy significativa función económica generadora del empleo para el conjunto de la metrópoli. Su gran riqueza patrimonial y urbana le otorga una dimensión eminentemente estratégica para el futuro desarrollo de la aglomeración metropolitana. Ello explica el amplio desafío que esta “ciudad” representa para las políticas públicas sectoriales, como también para planeación territorial, la gestión urbana y la gobernabilidad democrática de la ciudad en su conjunto.

El Distrito Federal, es decir la Ciudad de México, está viviendo importantes cambios en la intervención estatal sobre los procesos urbanos. Los procesos de reciclamiento o de regeneración de la estructura urbana producen muy importantes impactos sociales. Las tensiones y conflictos suscitados en la actualidad en distintos barrios y colonias de la Ciudad Central expresan no solo el rechazo a la privatización del espacio público, sino también el reclamo de la población residente por incidir en los proyectos que impactan su entorno y calidad de vida.

Estos procesos se articulan con la emergencia de una nueva forma de gestión urbana centrada en torno a grandes proyectos inmobiliarios, una gestión urbana que se caracteriza por ser espacialmente fragmentada, y alejada de toda pretensión de planear y regular el ordenamiento territorial del conjunto de la ciudad. Esta suerte de *balcanización* de la gestión de la organización del espacio urbano impulsa la emergencia de nuevas formas de interacción entre gobernantes y gobernados, conjuntamente con la elaboración de nuevos paradigmas comprensivos de la conflictividad urbana, como en el caso del llamado “derecho a la ciudad”.

Anavel Monterrubio analiza la articulación entre planeación urbana, ordenamiento territorial y conflicto urbano. El conflicto urbano aparece como la manifestación de las contradicciones y tensiones generadas por el poder económico asociado al poder político al tratar de ajustar el territorio socialmente producido y apropiado, a los requerimientos de la rentabilidad del capital inmobiliario y comercial, y de la *necesaria* regulación de la propiedad en la búsqueda de un *bien común* considerado en la ley, pero no en los hechos.

Tratándose de una investigación todavía exploratoria, más que conclusiones, el trabajo de Anavel Monterrubio abre un abanico importante de temas de investigación y de interrogantes asociadas con las relaciones sociales entre los tres actores de los procesos de regeneración urbana en las áreas centrales: el gobierno, el sector inmobiliario y la movilización social.

Las relaciones de estos actores y sus intereses son lo que dan forma a cada dimensión de lo que, desde la hipótesis planteada, constituyen el conflicto urbano o, mejor dicho, los conflictos urbanos que, al buscar sus orígenes en el cumplimiento (o no) de los planteamientos del ordenamiento territorial, parece que no tienen solución.

Sin embargo, la investigadora resalta que, aunque la planeación urbana sea percibida por las personas encuestadas como un factor de desintegración urbana, sigue siendo también una bandera para la exigibilidad de derechos y de movilizaciones ciudadanas en contra de la segregación social, el aislamiento y la exclusión de la toma de decisiones sobre la ciudad.

De forma complementaria, al analizar los resultados de la cuarta parte de la Encuesta,¹⁹ María Concepción Huarte concluye que las principales fuentes de tensión y conflicto, según los encuestados, refieren a los cambios de uso del suelo, al abuso de desarrolladores inmobiliarios, a la violación a la normatividad urbana, al deterioro de los espacios públicos y del patrimonio urbano. Llama la atención que la inconformidad de los encuestados en las colonias de clase media como la Roma y la Condesa, en cuanto a los procesos de transformación que sufre su entorno, refieran en gran medida a los procesos de transformación urbana e inmobiliaria de su entorno.

Pero es todavía mucho más llamativo que los encuestados pongan estos impactos negativos en relación con el desempeño de la autoridad en materia de (no) cumplimiento de la normatividad urbana, particularmente referida a los usos del suelo. Es decir, en contraste con ciertas voces anunciadoras de la *crisis* y hasta del *fin* de la planeación urbana, resulta que los residentes inconformes encuentran en sus disposiciones reglamentarias, las herramientas de defensa de sus intereses.

19 Para conocer la estructura temática de la encuesta, véase el anexo metodológico de esta obra.

Dentro del complejo y contradictorio —a punto de ser ininteligible para los actores sociales— aparato político de planeación y gestión urbana, los conflictos de intereses, en vez de encontrar nuevos espacios de regulación y concertación, tienden a radicalizarse. Un efecto perverso de esta situación es la de oponer intereses (y actores) que demandan un mayor “poder local” —reivindicación asociada a una mayor democracia de la gestión urbana— a otros, que pugnan por un mayor centralismo en la toma de decisiones, cuyos promotores asocian al necesario desarrollo inmobiliario, a la refuncionalización de las viejas estructuras urbanas e inmobiliarias de la Ciudad Central, o incluso a la redistribución espacial y económica de los recursos escasos.

La comprensión de la problemática de la Ciudad Central de la zona metropolitana de la Ciudad de México puede llevarse a cabo a través del análisis de las tensiones potencialmente conflictivas entre la permanencia de su función habitacional y la presencia de distintas funciones de centralidad, además de una muy significativa función económica generadora de empleo. Se trata de un espacio cuya gran riqueza urbana le otorga una dimensión eminentemente estratégica para el futuro desarrollo de la metrópoli, lo que representa un amplio desafío no solo para las políticas públicas sectoriales sino sobre todo para la integralidad de la planeación territorial y para la gobernabilidad democrática de la ciudad.

La conducción pública del poblamiento de la Ciudad Central está fuertemente condicionada por el grado de legitimidad social y política que los principales actores sociales pueden llegar a otorgarle. Una estrategia prioritaria para dicha conducción debería ser la creación de nuevos espacios de planeación democrática que concurran a legitimación social y política de las decisiones y de las acciones. De lo contrario, seguiremos asistiendo a la creciente pérdida de credibilidad de la planeación territorial, a pesar de ser ésta una herramienta estratégica para orientar el futuro de la Ciudad Central hacia la sustentabilidad territorial, económica y social.

Ojalá la lectura de este libro contribuya a colocar la problemática del hábitat de la Ciudad Central en su justo lugar, dentro de los esfuerzos por construir un “proyecto de ciudad” que, en la actualidad, concitan las distintas visiones y estrategias de planificadores urbanos, legisladores, organizaciones vecinales y responsables políticos.

1. Movilidad residencial en áreas centrales: ¿Entre la segregación y la gentrificación?¹

Enrique Pérez Campuzano²

Resumen

En los últimos años se ha debatido cuáles son algunas de las causas y repercusiones de la gentrificación en espacios centrales. Sin embargo, poco se ha analizado la relación entre gentrificación, segregación y movilidad residencial. En este capítulo se afirma que esta última es la articuladora de los fenómenos antes mencionados, pues no se puede entender la recomposición socio-territorial sin que se tomen en cuenta los cambios de residencia de la población. Bajo esta perspectiva se afirma que, en el caso de la Ciudad de México, la perspectiva de la expulsión de población de menores recursos no puede afirmarse en todos los casos. Es más, en colonias con menores niveles socio-económicos, son los habitantes con mayor capital humano los que desean cambiar de residencia. Por otro lado, en las colonias con mayor nivel educativo son también las que atraen a población con mayor capital humano. Así pues, esto nos lleva a pensar que la gentrificación y su correlato en términos de segregación no son fenómenos automáticos y que habrá que pensarlos de otra manera.

Palabras clave

Movilidad residencial, segregación, gentrificación, centralidad.

1 Agradezco a Diana Rita Martínez Marcial el tratamiento de las tablas para este trabajo.

2 Instituto de Geografía-UNAM.

Introducción

En los últimos años el debate sobre los procesos de gentrificación se ha acrecentado.³ En varias ciudades de países desarrollados éste ha estado ligado a la forma a los fenómenos de desplazamiento o sucesión, así como el papel de las políticas públicas en el proceso (Lees, 2013). En algunos de ellos se habla explícitamente de cuál ha sido el papel de las políticas en la movilidad residencial de la población, tanto de la que llega como la que deja los lugares gentrificados (Smith, 2002; Uitermark, et al., 2007). Si se analiza de manera muy general, la gentrificación es el resultado de procesos de movilidad residencial de la población.

En América Latina el debate se ha centrado en el desplazamiento de las poblaciones de menores recursos dentro de los procesos de renovación urbana, así como las formas y expresiones de resistencia (Janoshka, et al., 2014). Al igual que en países desarrollados, el gobierno, sea por acción directa u omisión ha sido un actor central. Por ejemplo, en su poca capacidad para brindar una vivienda de calidad y a bajos precios para la población de pocos recursos en áreas gentrificadas. Así pues, los análisis de gentrificación han sido estudios sobre la acción/inacción gubernamental en materia de distribución de la población.

Los procesos de revaloración, sucesión y expulsión de población están ligados claramente a la movilidad residencial de la población. Parece evidente que los barrios *de moda* o con mayor intervención gubernamental para hacerlos más atractivos, recibirán población de estratos sociales medios y altos que buscan en la zona una serie de amenidades específicas. En el caso particular de los barrios bajos (o en decadencia) gentrificados, la connotación de *recuperados*, *renovados* o, simplemente, *intervenidos*, los vuelve atractivos para un segmento de la población que busca amenidades ligadas al lugar (por ejemplo, infraestructura y servicios urbanos) y con el poder de compra necesario para instalarse ahí. En la literatura (Lees, 2013; Smith, 2002; Slater, 2006; Lees, 2008; Newman y Wyly, 2006) se pensaba que lo anterior venía de la mano de una expulsión importante de población que no podía mantenerse en esos lugares debido al incremento del precio del suelo, así como de los servicios. Recientemente, en especial en Estados Unidos de Norteamérica, esa idea ha sido debatida (Elleon-Gould y O'Regan, 2011). Llama la atención que autores como Ellen-Gould y O'Regan (2011) y McKinnish et al., (2010) no encuentren evidencia contundente del desplazamiento de población de

3 Por ejemplo, en la base de datos scopus el concepto "gentrification" aparece en total de 1683 en los resúmenes y/o títulos. Solamente entre el año 2000 y 2015 gentrification da 1428 resultados, siendo 2013 en donde el número es más alto (187).

menores recursos proveniente de barrios considerados como atractivos para la clase media. Al contrario, lo que parece suceder es una mezcla social donde la población de más bajos recursos, permanece en las áreas gentrificadas. Como se planteará en este trabajo, este parece ser un fenómeno que también sucede en los diversos barrios analizados.

Habría que aclarar que este fenómeno depende de la escala temporal de análisis. El hecho que exista una mezcla social puede ser la expresión de un proceso de transformación del barrio y que al final el resultado sea una cierta homogeneidad social. Sin embargo, dados los datos con los que se cuenta, difícilmente se puede dar una respuesta contundente.

En todo caso, se ha estudiado poco el papel de la movilidad residencial en algunas de los barrios más favorecidos y/o gentrificados. En este capítulo nosotros ponemos atención en este aspecto. Dados los datos con los que contamos, es prácticamente imposible hablar de un proceso de sucesión o reemplazamiento de población y más bien lo que se presenta en este momento, es una aproximación a las tendencias de movilidad residencial en 10 barrios del área central de la Ciudad de México.⁴ Particularmente se describen las características educativas y de nivel socio-económico de la población que ha llegado a 10 barrios en los últimos 10 años. De igual manera se realiza un primer análisis de la intención de cambiar de residencia de la población residente en ellos. Los resultados indican que no es la población con menor capital social la que tiene la intención de cambiar de residencia, si no la que cuenta con mayor nivel socio-económico dentro de cada barrio. Se puede hipotetizar un cierto fenómeno de causación circular: la población de mayores niveles educativos llega a barrios con esas características; por otro lado, población de mayores niveles educativos de barrios con bajos niveles también ha pensado en mudarse.

En el siguiente apartado se hace una revisión breve de la literatura que une la movilidad residencial, segregación, gentrificación y reestructuración de las áreas centrales. A continuación se presenta el caso de estudio; ahí se describen someramente la metodología de levantamiento de datos, las elecciones en materia de agrupación de categorías analíticas, así como los resultados de esas elecciones. Posteriormente se exponen con las consideraciones finales.

Movilidad residencial y reestructuración en áreas centrales

La movilidad residencial es uno de los temas más recurrentes en la literatura sobre procesos de reestructuración de áreas centrales. Si bien es

4 Salvo se explicito lo contrario, en este trabajo nos referimos a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México como la Ciudad de México.

cierto que no puede desligarse de la totalidad de los movimientos y la reestructuración de la ciudad en su conjunto, el cambio de residencia es un factor importante en la segregación socio-espacial (Ortiz y Escolano, 2013) y la gentrificación (Millard-Ball, 2002; McKinnish, et al., 2010; Gould-Ellen y O'Regan, 2011). Así, la movilidad residencial es un tema recurrente en los estudios urbanos, ya que a través de ésta se pueden analizar las dinámicas socio-espaciales de las ciudades (Suárez y Delgado, 2010). Desde una perspectiva económica, la movilidad residencial había sido relacionada con mecanismos de optimización del espacio urbano al localizar a la población cerca de sus lugares de trabajo (Suárez y Delgado, 2010). Teóricamente el cambio de residencia debería estar ligado a una búsqueda de una menor distancia al lugar de trabajo (Greenwood y Hunt, 1989), aunque eso no necesariamente es así y menos aún en países no desarrollados (Sanga, 2015).

Desde una vertiente más sociológica, se relaciona con la posibilidad de acceso a cierto tipo de bienes y servicios por parte de las familias o simplemente con la búsqueda de mejoramiento de las condiciones de vida o el escape de barrios considerados como estresantes (South y Crowder, 1998). Algunos estudios han planteado que aspectos como la edad, el sexo, el estado civil son determinantes en la movilidad residencial (Molinatti et al., 2014), aunque cada vez sean menos importantes debido al cambio en los patrones familiares (Jordan, et al., 2014). Lo anterior significa un mayor desplazamiento cotidiano de la población de menores ingresos y que ha sido forzada a vivir en las periferias de las ciudades, aunque en casos latinoamericanos esto sea el resultado de la búsqueda de un patrimonio residencial para las familias (Ward, 2012).

Por otro lado, en términos espaciales la movilidad residencial tiene un claro componente demográfico. La población de menor edad suele presentar una movilidad hacia afuera de la ciudad, mientras que la de edades intermedias hacia adentro. Lo anterior ha sido considerado como uno de los elementos característicos de la distribución social y espacial del espacio urbano. Mientras que las familias en reciente formación o con hijos pequeños buscan los espacios más amplios, los grupos de jóvenes buscan las amenidades de la vida “urbana” así como la cercanía al empleo, la escuela etcétera. Incluso, dentro de los patrones de gentrificación, la población que cambia de residencia hacia barrios gentrificados ha sido caracterizada como joven y sin hijos.

Movilidad residencial en áreas centrales: ¿Entre la segregación y la gentrificación?

Desde un punto de vista de propiedad de la vivienda, los resultados plantean que la posesión es un fuerte desincentivador de la movilidad residencial (Alkay, 2011). La población de mayor edad se ha mostrado es la de menor movilidad residencial debido a dos factores importantes. El primero es la propia edad, mientras que el segundo es la posesión de una vivienda. La población adulta que es dueña de su vivienda es menos proclive a cambiar de residencia.

Desde una perspectiva más general, la movilidad residencial es uno de los elementos que más contribuye a la distribución de la población al interior de las ciudades. Y se puede plantear que la movilidad residencial como un elemento articulador en la segregación socio-espacial (Clark, 1991) debido a que la población de menores recursos suele salir de los barrios con mayor crecimiento y desarrollo para buscar lugares más baratos. Este es el caso de los barrios gentrificados (Morales, et al., 2014), pues al encarecerse el uso del suelo la población de menores recursos debería salir, mientras que nueva población con mayores recursos llega.

Un elemento más es el de la percepción del entorno como factor que tiene una influencia en la movilidad residencial (Randall, et al., 2008). La población que tiene una percepción negativa del barrio/entorno tiene una mayor probabilidad de cambiar de residencia. Es particularmente importante que algunos resultados muestran que el sentido de comunidad, vitalidad de la vida cotidiana y relaciones de largo plazo entre los vecinos son importantes para la decisión de no cambiar de residencia (Randal, et al., 2008)

En el caso mexicano, Lastra y Delgado (2010) se han referido a la movilidad para expresar la necesidad de modelos adaptados a la realidad latinoamericana. La discusión se ha tornado sobre la centralidad/multi-centralidad en la estructura urbana de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, pero no en los patrones de segregación o gentrificación resultantes de la movilidad residencial.

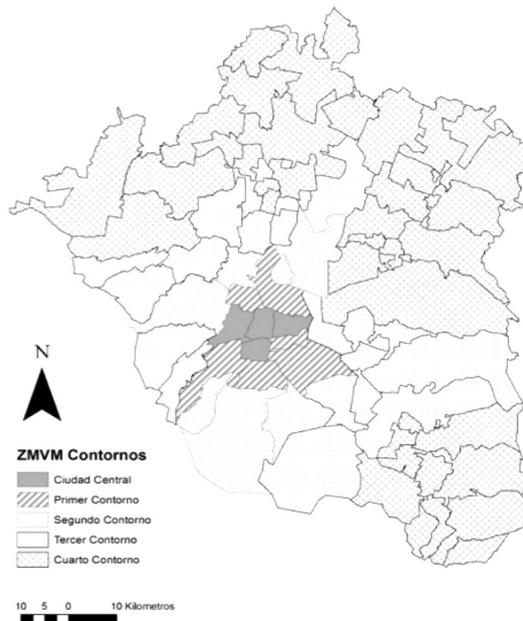
En el siguiente apartado se presenta un primer análisis ligado a la movilidad residencial en áreas centrales. Para enmarcar este análisis es necesario realizar primero un mapeo de los desplazamientos residenciales a nivel metropolitano. Con ello se establece que el cambio de domicilio en áreas centrales no es fenómeno que puede ser explicado por sí mismo. Al contrario, es un fenómeno macro y que debe ser encuadrado en este nivel.

El caso de la Ciudad de México

Metodología

Los datos aquí presentados provienen de dos fuentes principalmente. La primera es la muestra censal de los años 2000 y 2010. Ésta contiene datos de municipio/delegación de residencia cinco años antes del levantamiento, es decir, 1995 y 2005. Los datos son representativos a nivel municipal/delegacional, así que han sido utilizados en otros trabajos para determinar la cantidad y las características del cambio de residencia (Suárez y Delgado, 2010; Paquette y Delaunay, 2009). En nuestro caso, solamente presentamos datos generales sobre la movilidad residencial en la Ciudad de México, ya que ésta sirve de contexto a la descripción de 10 barrios. Se utiliza el total de movimientos según contornos, así como los movimientos de población según calificación laboral.⁵ La clasificación de cinco contornos se tomó de Suárez y Delgado (2010), (figura 1), mientras que la laboral en tres estratos proviene del trabajo de Pérez y Santos (2008).

Figura 1. Zona Metropolitana del Valle de México (2010). Contornos



Fuente: Suárez y Delgado (2010).

5 Agradezco al Mtro. Luis Valadez Betancourt el análisis de datos.

La segunda mitad del trabajo (y más importante) proviene de un levantamiento realizado dentro del Proyecto *Hábitat y Centralidad*.⁶ El cuestionario incluye entre otros aspectos información demográfica, tiempo de residencia, deseo de mudarse, percepción de cambio en el entorno, así como propiedad de la vivienda. Debido a que este capítulo es exploratorio, se utilizan únicamente el tiempo de residencia, la escolaridad, el tipo de familia, la propiedad de la vivienda y el deseo de mudarse de polígono/barrio.

La escolaridad se divide en este trabajo en cinco categorías: sin escolaridad, básica, media superior, superior y más y no especificado. Si bien es cierto que la base permite una mayor desagregación, construir una clasificación de este tipo permite tener una cantidad suficiente y excluyente entre categorías que muestra los patrones diferenciales de movilidad y deseo de moverse.

El tiempo de residencia en la colonia se dividió en cinco categorías: menor a cinco años, entre seis y 10 años, entre 11 y 20 años, más de 21 años y no especificado. Al igual que como sucede con el nivel educativo, esta clasificación permite tener categorías suficientemente excluyentes entre sí para tener una visión abarcadora del proceso de llegada de población.

El tipo de vivienda se dividió en: propia, rentada, prestada, otra situación y no especificada. A diferencia de las preguntas planteadas en el cuestionario y plasmados en la base de datos, en este trabajo agrupamos las categorías con poca representatividad porcentual, mismas que quedaron en “otra situación”.

El tipo de familia se dividió en cinco categorías según la clasificación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi): nuclear, ampliada, compuesta, unipersonal y corresidentes.

Una parte central del análisis se corresponde con el nivel socio-económico de las personas. En este caso se tomó la metodología desarrollada por la Asociación Mexicana de Inteligencia de Mercado y Opinión Pública (AMAI). Ésta divide a la población en siete categorías, mismas que van desde el A/B que se caracteriza por tener cubiertas todas sus necesidades y puede invertir o ahorrar hasta el E que no cuenta con los bienes y satisfactores necesarios para su reproducción. En el caso de la población encuestada se tienen los niveles ABC+ (47.2%), C (22%), D+ (15.8) y D/E (19.5%).

Por último, una variable central es la del deseo de mudarse de la colonia. Ésta se construyó simplemente al preguntar en el momento del levanta-

6 Se trata de una encuesta probabilística, cara a cara en 3,000 viviendas, realizada en 10 polígonos también denominados “áreas testigo” localizados dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico.

miento de la encuesta si al entrevistado le gustaría o no mudarse a otro barrio o colonia.

Con las variables anteriores, en esta primera aproximación al tema, se plantean dos tipos de análisis. El primero es simplemente un cruce de variables. En un primer bloque tiempo de residencia haciendo un corte a los 10 años. En este caso se comparan los residentes de menos de 10 años y los que tienen de residir en el polígono/barrio más de ese tiempo según variables como nivel socio-económico, tipo de propiedad y escolaridad. En un segundo momento se hace un mismo análisis para comparar los que desean mudarse respecto de los que no.

Para terminar esta primera aproximación al tema se llevó a cabo un ejercicio de regresión logística binomial. Se tomó como variable dependiente el deseo de mudarse y como variables explicativas: nivel socio-económico, nivel escolar, edad, sexo, tipo de propiedad y tipo de familia.

Resultados

Movilidad Residencial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Como bien lo plantean Suárez y Delgado (2010), uno de los saldos de la expansión urbana de la Ciudad de México ha sido la cada vez mayor distancia entre el lugar de residencia y el empleo. La población residente en alguno de los municipios más alejados del centro creció de manera vertiginosa desde 1990, lo que implica que gran parte de ese crecimiento se debió a la movilidad residencial de la población residente en la parte central o en alguno de los contornos que la rodea. En las figuras 2 y 3 se plantea esta movilidad.

Dos aspectos son importantes de destacar. El primero es la importancia cobrada por la movilidad entre el segundo y tercer contorno (figuras 2 y 3). Es decir, que el dinamismo que ha tomado el cambio de residencia en la Ciudad de México se debe en gran medida a la movilidad de la población en las partes intermedias de la ciudad. En este sentido, el 67% del total de movimientos en el quinquenio 1995-2000 y el 60% en el 2005-2010 tuvieron como punto de salida los contornos 2 y 3 y tuvieron como puntos de llegada preferentemente el contorno 4 (aproximadamente una cuarta parte del total de movimientos entre 1995-2000 y 2005-2010 se originaron en los contornos 2 y 3 y tuvieron como destino el contorno 4). De igual manera, el contorno 5 se convirtió en un receptor de población,

**Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?**

principalmente de los contornos 3 y 4, aunque también se puede observar una tendencia a la movilidad residencial al interior del mismo (véase tabla 1).

**Tabla 1. Movilidad residencial según contorno,
1995-2000 y 2005-2010. (Porcentajes)**

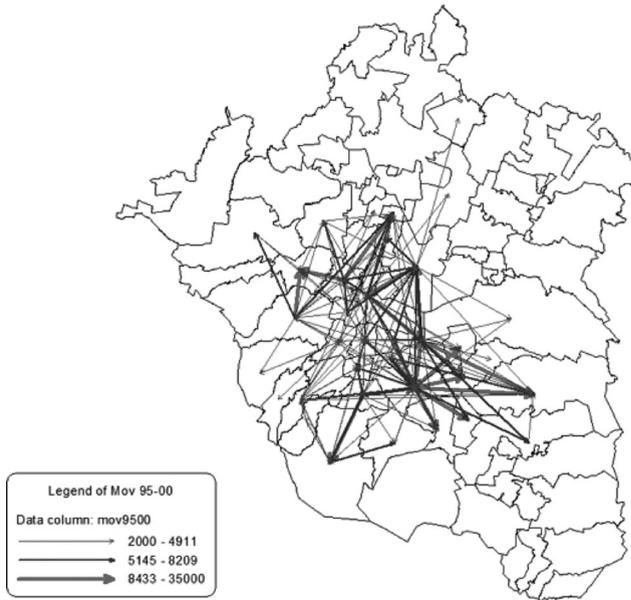
2000							
Contorno							
1995	Contorno		1	2	3	4	5
		1	2.3	5.9	4.1	4.3	0.4
		2	3.6	6.8	10.5	13.5	1.4
		3	2.0	6.1	5.1	15.7	2.2
		4	0.9	2.2	2.9	6.0	1.3
		5	0.1	0.3	0.5	1.0	1.1
2010							
Contorno							
2005	Contorno		1	2	3	4	5
		1	2.2	3.3	2.3	3.3	0.6
		2	4.7	4.1	6.3	12.3	1.9
		3	2.6	4.5	4.7	13.5	5.7
		4	1.4	2.3	2.9	9.9	2.8
		5	0.1	0.4	0.4	4.0	3.7

Fuente: Inegi, Muestra Censal, 2000, 2010.

Las delegaciones Iztapalapa y Gustavo A. Madero y el municipio de Nezahualcóyotl, son los principales expulsores de población, lo cual es representativo de esta transición de la movilidad residencial en la ciudad. Mientras que en las décadas de los 70 y 80 del siglo anterior, éstos se convirtieron en los principales puntos de llegada, actualmente, gracias a procesos de crecimiento demográficos, la oferta inmobiliaria en la década anterior y encarecimiento del precio del suelo, la población ha buscado en la periferia más lejana un lugar de residencia (véanse figuras 2 y 3). El segundo aspecto es el relativo incremento de la atracción del contorno central. Mientras que en 1995-2000, del total de movimientos, el 6.6% tuvo como destino alguno de las delegaciones centrales, en 2005-2010, ese porcentaje se incrementó a 8.8%. Es importante notar que el factor distancia es central en este tipo de movildades. Como se observa en la

tabla 1, a mayor lejanía el porcentaje de población que llega disminuye de manera constante. Las delegaciones que más población enviaron a la parte central son Iztapalapa y Coyoacán.

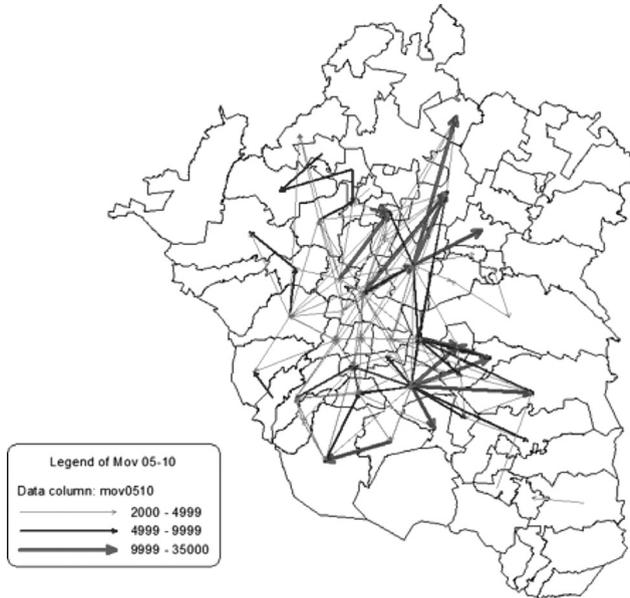
Figura 2. Movilidad residencial en la Ciudad de México, 1995-2000



Fuente: Inegi, Muestra Censal, 2000, 2010.

De manera similar, la población proveniente de la Ciudad Central y que tiene como destino alguno de los contornos más alejados, suele caracterizarse por ser menos calificada. Por ejemplo, la movilidad residencial no calificada que tuvo como lugar de llegada algún municipio del cuarto contorno, se caracteriza por ser no calificada (aun cuando una cuarta parte sea calificada). Sin embargo, habrá que mencionar que la población que llega a la Ciudad Central proveniente de este mismo contorno, también tiene un fuerte componente de población no calificada.

Figura 3. Movilidad residencial en la Ciudad de México, 2005-2010



En la figura se muestra la importancia cobrada por los desplazamientos en el oriente y nor-oriente de la ciudad.

Fuente: Inegi, Muestra Censal, 2000, 2010.

La movilidad desde y hacia la Ciudad Central desde un punto de vista de la calificación laboral parece tener patrones similares: la población calificada que se dirige hacia el centro de la ciudad proviene principalmente de los contornos 1 y 2. De igual manera, la población calificada que sale de la Ciudad Central tiene como preferencia de residencia dichos contornos (tabla 2). En otras palabras, la movilidad residencial de mayor calificación prefiere asentarse en la “ciudad consolidada” en lugar de mudarse hacia la periferia.

En cuanto a los movimientos al interior de la Ciudad Central son claramente de población calificada y en mucha menor medida de población no calificada. En 1995-2000 cuatro de cada 10 y en 2005-2010 cinco de cada 10 personas que cambiaron de residencia se podían clasificar como población calificada.

Tabla 2. Movilidad residencial hacia y desde la Ciudad Central según calificación laboral, 1995-2000 y 2005-2010. (Porcentajes)

	No Calificado	Semicalificado	Calificado	No Calificado	Semicalificado	Calificado
Movilidad hacia la Ciudad Central						
	2000			2010		
CENTRAL CENTRAL	21	39	41	16	34	51
C1 A CENTRAL	24	42	34	20	40	41
C2 A CENTRAL	29	42	29	25	44	30
C3 A CENTRAL	31	42	27	26	52	22
C4 A CENTRAL	42	40	18	36	52	13
Movilidad desde la Ciudad Central						
CENTRAL A C1	20	40	40	15	35	50
CENTRAL A C2	26	35	39	21	31	48
CENTRAL A C3	31	32	37	20	38	42
CENTRAL A C4	54	27	19	41	33	26

Fuente: Inegi, Muestra Censal, 2000, 2010.

A partir de las siguientes líneas los datos provienen de la encuesta levantada dentro del proyecto Hábitat y Centralidad.

Tiempo de residencia

La dinámica residencial ligada al tiempo de vivir en los polígonos/barrios es bastante diversa, evidenciando los procesos de intervención ya sea social o gubernamental. La población residente en los 10 polígonos/barrios tiene de residir en cada uno de ellos más de 20 años. En promedio el 57% ha residido en su polígono/barrio por más de 20 años. En las colonias la Conchita o en la Doctores el porcentaje de población con más de 20 años de residencia supera el 70%, mientras que en la Alameda Sur, Vieja

**Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?**

Merced o Xoco no supera el 50%. Por su parte, en Xoco, Nueva Granada y Roma-Condesa uno de cada cinco encuestados dijo residir en la colonia desde hace menos de 5 años. Ahora bien, si se hace el análisis para 10 años, uno de cada tres es *nuevo* residente en Alameda Sur, Polanco y Xoco.

Si se caracteriza a la población tomando como punto de corte a los 10 años de residencia en el polígono/barrio, se pueden evidenciar algunos resultados interesantes. En primer lugar, es evidente que la población con mayor tiempo de residencia suele ser propietaria, mientras que la nueva tiene un porcentaje más alto de vivienda en renta. Por ejemplo, en la Conchita-El Carmen, el 94% del total de la población que tiene más de 10 años de residencia es propietaria, mientras que en la Roma-Condesa el 78% de la población con menos de 10 años de vivir ahí vive en renta (tabla 4). También llama la atención que en Vieja Merced y en Guerrero-Los Ángeles entre un 10 y 22% del total de la población vive en viviendas prestadas.

Tabla 3. Tiempo de residencia según polígono/barrio. (Porcentajes)

	Menos de 5	Entre 6 y 10	Entre 11 y 20	Más de 20	No Sabe/No Contestó	Total
Alameda Sur	13	19	22	46	1	100
Conchita- El Carmen	6	6	11	75	2	100
Doctores	5	7	16	71	0	100
Guerrero-Los Ángeles	11	13	16	60	0	100
Nueva Granada	18	11	11	60	1	100
Polanco	15	14	18	52	1	100
Roma-Condesa	18	8	15	52	6	100
San Álvaro	9	11	13	65	2	100
Vieja Merced	13	13	23	48	3	100
Xoco	19	13	24	41	3	100
Total	13	12	17	57	2	100

Fuente: Encuesta Hábita y Centralidad, 2014

Los polígonos se diferencian claramente por el nivel educativo de su población. Esta división es igualmente marcada según el tiempo de residencia. Por ejemplo, en la Nueva Granada el porcentaje de población con menos de 10 años de residencia y educación superior es de 71%, mientras que la residente hace más de 10 y el mismo nivel educativo es de apenas el 47%; esto hace una diferencia de 24 puntos porcentuales.

El que la población *nueva* tenga mayores niveles educativos parece ser una tendencia clara (salvo en el caso de Guerrero-Los Ángeles), lo que llevaría a pensar en un cierto proceso de gentrificación (ver tabla 4 al final del capítulo).

Sin embargo, si se analiza desde el punto de vista de los niveles socio-económicos el panorama no es tan claro. Salvo en el caso de Nueva Granada, el porcentaje de población nueva *versus* la antigua con nivel socio-económico ABC+ no es mayor entre los nuevos. En el caso de Nueva Granada es claro que la población que llegó en los últimos 10 años posee mayor cantidad de capital económico. Sin embargo, también habrá que hacer mención que al parecer lo que sucede es la llegada de población con básicamente las mismas características a los polígonos/barrios. Por ello es que las diferencias en términos porcentuales entre los que llegan y los ya residentes son pequeñas en muchos de los casos (e insisto, con la excepción de Nueva Granada y tal vez Roma-Condesa).

Deseo de mudarse

Como ha sido planteado en otro lugar (Molinatti, et al., 2014) si bien es cierto que la movilidad tiene componentes a diversos niveles (personal, familiar, barrial, ciudad), la intención de cambiar de residencia inicia con un deseo de hacerlo. La concreción del cambio de residencia depende de factores intrínsecos al individuo y el contexto, pero iniciar con esa intención es una aproximación en tanto se puede establecer cuáles son las grandes tendencias de movilidad (Molinatti, et al., 2014). En este trabajo se exponen de manera sucinta algunas relaciones entre intención de cambiar de residencia y factores como el nivel escolar, tipo de vivienda, tiempo de residencia en el polígono/barrio, tipo de familia y nivel socio-económico.

En general, la población de los 10 polígonos no desea cambiar de residencia. El 84% del total expresó que no tenía intención de mudarse de su colonia; sin embargo, dos polígonos/barrios muestran un comportamiento *anómalo*. Éstos son Doctores y Vieja Merced en donde uno de cuatro encuestados dijo tener el deseo de mudarse (tabla 5).

**Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?**

Tabla 5. Intención de cambiar de residencia. (Porcentajes)

	Sí	No	No sabe/ No contestó	Total
Alameda Sur	7	89	5	100
Conchita del Carmen	3	96	1	100
Doctores	26	71	2	100
Guerrero-Los Ángeles	13	82	5	100
Nueva Granada	7	90	3	100
Polanco	8	91	1	100
Roma-Condessa	11	88	1	100
San Álvaro	15	85	0	100
Vieja Merced	26	72	1	100
Xoco	6	93	1	100
Total	13	84	2	100

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

La población que afirmó le gustaría cambiar de residencia cuenta con los niveles educativos más altos. Del total de los 10 polígonos, el 45% de los que mostró deseo de mudarse cuentan con nivel licenciatura o más y solamente el 20% con educación básica o sin escolaridad. Como se mostró arriba, este es un aspecto importante en tanto que una parte de la población calificada quisiera salir de su polígono/barrio.

Tabla 6. Porcentaje de población con deseo de mudarse según nivel educativo

	Sí					No				
	Sin escolaridad	Básica	Bachillerato	Licenciatura o más	No especificado	Sin escolaridad	Básica	Bachillerato	Licenciatura o más	No especificado
Alameda Sur	0,0	29,8	38,3	31,9	0,0	4,1	48,4	31,2	15,8	0,6
Conchita del Carmen	0,0	0,0	11,6	88,4	0,0	0,0	4,9	27,9	67,2	0,0
Doctores	1,7	35,9	39,7	21,3	1,4	0,5	46,3	40,1	13,1	0,0

	Sí					No				
	Sin escolaridad	Básica	Bachillerato	Licenciatura o más	No especificado	Sin escolaridad	Básica	Bachillerato	Licenciatura o más	No especificado
Guerrero-Los Ángeles	0,0	22,9	61,3	15,7	0,0	0,4	40,5	48,0	10,6	0,5
Nueva Granada	0,0	22,5	36,5	41,1	0,0	0,9	22,3	23,4	53,3	0,0
Polanco	0,0	0,0	13,9	86,1	0,0	0,0	0,0	11,1	88,3	0,6
Roma-Condesa	2,4	6,8	25,0	65,7	0,0	0,0	12,7	22,6	64,4	0,4
San Álvaro	0,0	24,2	47,2	28,6	0,0	0,9	29,1	41,4	28,6	0,0
Vieja Merced	0,0	47,6	52,4	0,0	0,0	0,0	55,4	36,6	8,0	0,0
Xoco	0,0	4,9	22,1	73,0	0,0	0,0	6,1	31,4	62,2	0,3

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Si se comparan las poblaciones, se presenta con mayor claridad este fenómeno: en términos porcentuales es mayor la población con mayores niveles educativos la que ha mostrado su deseo de cambiar de residencia. Nueva Granada, Vieja Merced y Polanco las excepciones a este patrón. En todo caso, habrá que plantear qué tanto la población de menor capital humano/social es la que desea cambiar de residencia (tabla 6).

Tabla 7. Porcentaje de población con deseo de mudarse según tipo de familia

	Sí					No				
	Nuclear	Ampliada	Compuesta	Unipersonal	Corresidentes	Nuclear	Ampliada	Compuesta	Unipersonal	Corresidentes
Alameda Sur	47	41	0	12	0	53	39	2	5	2
Conchita del Carmen	51	37	0	12	0	76	21	0	3	0
Doctores	57	40	0	3	0	54	44	0	3	0

**Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?**

	Sí					No				
	Nuclear	Ampliada	Compuesta	Unipersonal	Corresdientes	Nuclear	Ampliada	Compuesta	Unipersonal	Corresdientes
Guerrero-Los Ángeles	64	35	0	1	0	65	32	0	3	0
Nueva Granada	46	50	0	0	4	67	25	0	7	1
Polanco	84	13	0	3	0	70	22	0	8	0
Roma-Condesa	51	22	3	14	10	58	25	0	13	4
San Álvaro	73	23	0	4	0	65	32	0	3	0
Vieja Merced	52	46	0	1	0	51	45	1	2	0
Xoco	56	32	5	7	0	59	32	2	7	0
Total	58	34	1	6	1	62	32	1	5	1

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Ahora bien, la población que ha dicho que sí desearía cambiar de residencia pertenece principalmente a familias nucleares, aunque con gran presencia de aquellas de tipo ampliado (tabla 7).

La posesión de la vivienda presenta un patrón complejo. Llama la atención el hecho de que un porcentaje importante de la población que haya expresado su deseo de mudarse, sea propietario de su vivienda. Como se muestra arriba, esto parece ser un resultado contra-intuitivo debido a comúnmente se piensa que ser propietario de una vivienda es por definición una forma de arraigo. De hecho, si se comparan los porcentajes de tipo de propiedad de la vivienda, resulta que es mayor el porcentaje de viviendas en propiedad entre los que desean cambiar de residencia que entre los que no desean mudarse. Este aspecto deberá ser más estudiado en un futuro para explicar porqué este resultado. La hipótesis que se puede lanzar es que se trata de presiones inmobiliarias que incentivan a la población a desear cambiar de residencia.

Para finalizar los análisis descriptivos, la comparación entre la población que desea cambiar de residencia y la que no, según nivel socio-económico, muestra resultados igualmente interesantes. Como se esperaba, la población que busca cambiar de residencia se encuentra en los estratos intermedios (C, D+), pero en algunos casos predomina la población con mayor nivel (ABC+), por ejemplo, Polanco y la Conchita (tabla 8).

Si se analiza en términos comparativos entre los que desean mudarse y los que no, en algunos polígonos/barrios, la población con niveles más altos busca salir (Alameda Sur, San Álvaro), mientras que en otros sucede lo contrario (Condesa o Guerrero-Los Ángeles), lo que implica que, si bien es cierto que existe una salida de la población con menores niveles, también se da un proceso de *qualified fly*, es decir, de una población con altos niveles socio-económicos.

Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?

Tabla 8. Población según deseo de mudarse y tipo de propiedad de la vivienda. (Porcentajes)

	Sí					No				
	Propia	Rentada	Prestada	Otra situación	No sabe / No Contestó	Propia	Rentada	Prestada	Otra situación	No sabe / No Contestó
Alameda Sur	55	43	2	0	0	45	41	8	5	0
Conchita del Carmen	75	13	11	0	0	87	11	0	1	1
Doctores	54	44	2	0	0	62	35	2	1	0
Guerreiro-Los Ángeles	45	45	10	0	0	61	26	10	3	0
Nueva Granada	59	26	10	5	0	74	22	3	1	0
Polanco	50	40	10	0	0	67	29	2	1	0
Roma-Condesa	49	42	10	0	0	56	40	2	2	1
San Álvaro	50	40	6	4	0	65	29	3	2	0
Vieja Merced	42	38	14	6	0	65	22	8	4	0
Xoco	61	32	7	0	0	76	19	5	1	0
Total	54	36	8	1	0	66	27	4	2	0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Ahora, para analizar si las variables antes mencionadas tienen un efecto estadísticamente significativo en el deseo de mudarse, se llevó a cabo una regresión de tipo logístico. Las variables que entraron al modelo son: escolaridad, propiedad de la vivienda, nivel socio-económico, años de residencia, sexo y edad del entrevistado, número de personas que habitan la vivienda, polígono/barrio y tipo de hogar.

Tal y como se ha planteado hasta este momento, la intención de cambiar de residencia presenta un patrón complejo que difícilmente puede explicarse a partir de una variable. Lo que muestra la tabla 9 es que contrariamente a lo que se esperaba, algunas de las variables incluidas afectan de manera importante (estadísticamente hablando), aunque no necesariamente con la dirección esperada.

El nivel socio-económico resultó ser estadísticamente significativo, pero la probabilidad de mudarse entre los estratos más altos es mayor que entre los de menor nivel. Al igual que se plantea arriba, esto requiere de un análisis a mayor profundidad dadas las implicaciones en términos teóricos y de política pública. Por ejemplo, gran parte de los diversos acercamientos a los procesos de reestructuración de áreas centrales plantean que son los hogares/personas de menores ingresos los que suelen salir primero. Además, como se observa en la tabla 9 (filas 10-14) conforme el nivel socio-económico se hace más bajo, también la probabilidad de que conteste que sí desearía mudarse es menor (además, que la única categoría estadísticamente significativamente es la D/E). De igual manera, conforme avanza un año la edad la probabilidad de decir que sí desearía mudarse disminuye aproximadamente en un 15%.

Por otro lado, los polígonos La Conchita, Doctores, Guerrero-Los Ángeles, San Álvaro y Vieja Merced presentan una probabilidad estadísticamente significativa en la respuesta de cambio de residencia. En la primera de ellas, los respondientes tienen una probabilidad tres veces más grande de decir que sí a cambiar de residencia respecto a la categoría base (en este caso, Alameda Sur). Los otros polígonos tienen probabilidades más bajas (tabla 9).

Por su parte, existe una menor probabilidad y estadísticamente significativa de que la población que reside en viviendas rentadas haya contestado que sí desea mudarse de ese polígono/barrio respecto a la categoría base (vivienda propia). Esta probabilidad es de aproximadamente 33%.

**Movilidad residencial en áreas centrales:
¿Entre la segregación y la gentrificación?**

Tabla 9. Deseo de mudarse según características

	Exp (B)	Sig.
Constante	33,731	,000
Escolaridad (ref: sin educación)		,014
Escolaridad Básica	1,174	,832
Escolaridad Bachillerato	,739	,690
Escolaridad Licenciatura y Más	,616	,535
Propiedad de la Vivienda (ref: propia)		,030
Vivienda Rentada	,667	,006
Vivienda Propia	,611	,056
Vivienda otra situación	,947	,900
AMAI (ref: ABC+)		,016
C	,845	,395
D+	,732	,191
D/E	,530	,004
Años de Residencia (ref: menos a 5 años)		,262
Años Entre 6 y 10 años	1,008	,973
Años Entre 11 y 20 años	1,410	,122
Más de 20 años	1,315	,174
Sexo (ref: masculino)		
Femenino	,845	,179
Edad	1,002	,618
Número de personas que habitan la vivienda	,847	,005
Colonia (ref: Alameda Sur)		,000
Conchita del Carmen	3,063	,025
Doctores	,221	,000
Guerrero Los Ángeles	,506	,024
Nueva Granada	1,160	,673
Polanco	,781	,501
Roma-Condesa	,783	,463
San Álvaro	,458	,009
Vieja Merced	,227	,000
Xoco	1,183	,639

	Exp (B)	Sig.
Tipo de Hogar (ref: Nuclear)		,963
Familiar-Ampliado	1,073	,631
Familiar-Compuesto	1,040	,964
No familiar-Unipersonal	,848	,631
No familiar-de corresidentes	,769	,689

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Por último, el tamaño de la familia es un factor estadísticamente significativo pero existe; sin embargo, a mayor número de integrantes es menor la probabilidad de que hayan dicho que sí desean cambiar de residencia.

Las otras variables incluidas en el modelo no resultaron ser estadísticamente significativas.

Conclusiones

La movilidad residencial tiene una estrecha vinculación con la segregación y la gentrificación. Estos dos últimos no pueden entenderse sino se comprende cuáles y cómo se dan los desplazamientos de población. Por ejemplo, cómo es que cierta población deja un espacio y es ocupado. Con esos movimientos se da una suerte de reacomodo de población, que deriva en una mayor homogeneidad/heterogeneidad social o segregación (o su disminución). En el caso de los procesos de gentrificación, éstos son el resultado de la llegada de población nueva a barrios específicos. Por ello, la movilidad residencial se vuelve un factor explicativo de estas transformaciones. Este planteamiento general no es nuevo, en la década de los 20 del siglo anterior, apareció en los trabajos de la Escuela de Chicago. Quizá lo novedoso sea la forma y los contextos en los que se presenta.

En el caso de la Ciudad de México la movilidad residencial en sí misma había sido poco estudiada (Suárez y Delgado, 2010). Este fenómeno estuvo encubierto por temas como el acceso a la vivienda. Los estudios se habían centrado en el acceso a la vivienda, aunque ello significara la relocalización de población. En los últimos años y derivado de la expansión urbana hacia los municipios periféricos y la disponibilidad de datos, el tema ha cobrado relevancia. Empero, gran parte de los estudios se han centrado el desplazamiento de población hacia la periferia y poco se ha tocado la complejidad de los flujos. La recuperación de las áreas centrales y el pretendido proceso de gentrificación ha incentivado una discusión sobre cuáles son los patrones de movilidad residencial, quiénes son los

que cambian de residencia y, sobretodo, cuál ha sido el papel del gobierno en esta transición.

Si bien es cierto que en este trabajo no se pretendió llenar esos huecos, sino más bien plantear algunos resultados sobre un proceso que se torna cada vez más desafiante, tanto en términos académicos como de política pública. Dos aspectos son importantes destacar. El primero es que, con los resultados presentados en este trabajo, plantear la llegada de población con mayores niveles educativos/económicos y la expulsión de población de menos recursos es simplista. La desagregación de datos permite establecer que dentro de los polígonos/barrios, la población que desearía cambiar de residencia *vs* la que no, tiene mayor nivel educativo en promedio. De la mano de lo anterior, las colonias con mayores niveles educativos también atraen a población con niveles educativos más altos. Así pues, estamos ante lo que aparente; es una lógica de causalidad circular. Las colonias con mayores niveles van a atraer a población en esos estratos, mientras que las más pobres atraerán a las de menores niveles. Sobre esta hipótesis habrá que trabajar en próximos estudios.

El segundo aspecto sobre el cual habrá que poner atención es insertar las dinámicas de movilidad residencial en esos 10 polígonos dentro del contexto de la transformación por la que pasa la Ciudad de México. ¿La movilidad residencial cambiará ahora que el *boom* inmobiliario en la periferia parece haber llegado a su punto más alto y comenzará su declive? En la parte central, ¿la construcción de vivienda residencial en delegaciones que no se encuentran en el primer contorno, quitarán presión a colonias que han tenido una fuerte atracción de población en los últimos años?

Tabla 4. Características de los encuestados según tiempo de residencia en el polígono/barrio

Características	Menor o igual a 10 años				Mayor o igual a 11 años																		
	Propiedad de Vivienda		Escolaridad		NSE		Propiedad de vivienda		Escolaridad		NSE												
	Propia	Rentada	Otra situación	Sin escolaridad	Básica (incluye no finalizada)	Bachillerato (incluye no finalizado)	Licenciatura o más (incluye estudios truncos)	ABC+	C	D+	D/E	Sin escolaridad	Básica (incluye no finalizada)	Bachillerato (incluye no finalizado)	Licenciatura o más (incluye estudios truncos)	ABC+	C	D+	D/E				
Alameda Sur	17	73	7	2	40	39	19	26	28	21	25	59	27	8	6	4	49	29	18	28	26	34	12
Conchita del Carmen	39	50	8	0	5	21	74	91	6	0	3	94	5	0	1	0	4	29	66	84	11	2	2
Doctores	30	68	2	0	36	46	19	14	32	10	44	63	34	2	1	1	44	41	14	9	27	27	37
Guerrero-Los Ángeles	22	50	22	0	32	64	4	4	31	17	48	69	21	8	2	0	40	46	13	11	27	30	33
Nueva Granada	55	38	5	0	7	22	71	76	10	3	11	80	16	3	0	1	27	25	47	45	15	14	26
Polanco	40	51	10	0	0	6	94	96	3	1	0	77	20	1	1	0	0	13	87	95	4	1	0
Roma-Condessa	21	78	1	0	4	20	76	59	30	3	9	70	25	3	3	0	15	25	60	48	24	11	16
San Álvaro	30	65	3	0	31	40	29	26	26	14	34	71	23	4	2	1	28	43	28	37	27	15	21
Vieja Merced	22	50	27	0	46	48	6	7	20	20	53	71	19	4	6	0	56	38	6	14	28	36	22
Xoco	49	38	13	0	3	28	70	64	30	0	6	86	11	1	1	0	8	31	61	67	24	4	5

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

2. El habitar de los adultos mayores en la Ciudad Central

Ma. Emilia (Pía) Herrasti¹

Resumen

La Ley de los derechos de Personas Adultas Mayores concibe como personas adultas, a aquellas de los 60 años hasta 80 y más. Esta categoría tan amplia, tal vez no ayuda a comprender situaciones diferentes, para una política pública adecuada en cuanto a *necesidades y posibilidades en diversos aspectos*. Cuando el tema se aborda, resulta ser observado y tratado desde el punto de vista social y de salud pública. Adultos mayores concebidos y estereotipados generalmente, como un grupo social particularmente vulnerable, referido a poca movilidad, baja autonomía y en ocasiones marginal y segregado. Los datos socio-demográficos, muestran la importancia que la población de la tercera edad, tiene en cuanto economía, socialización familiar, vivienda, aspecto laboral, participación etcétera. Este trabajo que pretende ser un acercamiento y análisis de dos temáticas de gran importancia, y consideramos poco estudiadas a la fecha: *la Ciudad Central y personas de la tercera edad*, se basa en una investigación representativa con 389 jefes de hogar de la tercera edad, y habitantes de la Ciudad Central. Para la tercera edad, podríamos pensar que pueden favorecer las múltiples ventajas de la Ciudad Central, en cuanto a tener una mejor calidad de vida y más independencia al “encontrar oferta de servicios diversos, menos aislamiento social con más posibilidades de cercanía, convivencia y socialización con el otro”.

Palabras clave

Tercera edad, Ciudad Central, hábitat, problemas, participación.

¹ Grupo Ciudad y Patrimonio, A.C.

Introducción

Según el Consejo Nacional de Población (CONAPO) en 2010, el 6.3% de la población nacional tiene 65 años o más, del cual 46% son hombres y 54% mujeres, (lo que da una relación de 86 hombres por cada 100 mujeres). Para el 2025 se incrementará a 10 por ciento, y a 22 por ciento en 2050.

La Ley de los Derechos de las personas Adultas Mayores (junio 2002), concibe como personas adultas mayores a aquellas que cuentan con 60 años, hasta 80 o más. En cuanto al futuro envejecimiento de la población, resultado de la transición demográfica, el incremento de la esperanza de vida pasó de 71 años en 1990 a 76 años en 2010, con lo que se va proyectando el proceso de envejecimiento de la población; se espera para 2050 alcance 83.7 años en promedio.

El Censo General de Población y Vivienda 2010, señala que el 64% de adultos mayores son jefes de hogar. De ellas, 37% son mujeres y a medida que avanza la edad es mayor el porcentaje de ellas que asume esa responsabilidad.

Lo anterior muestra, la importancia de esta población para la economía y socialización familiar, de que cuestiona la idea generalizada, además de que la mayoría de los adultos son población dependiente e inactiva.

Este trabajo se elaboró esencialmente con base en las 3,000 encuestas del estudio, de entre las cuales fue seleccionado un grupo de 389 jefes de hogar que a su vez fueran adultos.² Complementariamente, ayudaron los trabajos anteriores, en cuanto coordinación y asesoría de empresas sociales con grupos de adultos, en el centro de la ciudad, y entrevistas en profundidad.

De acuerdo a las *necesidades y posibilidades* de lo que consideramos diferentes etapas en la vida adulta se fijaron 3 categorías de edades: 65 a 70 años, 71 a 79, y 80 años y más.

Este trabajo pretende un análisis conjunto, sobre dos temas: Ciudad Central y sus habitantes adultos; tema poco estudiado, en cuanto su importancia e impacto en nuestras ciudades, en la sociedad actual y en el modo de vida.

Al referirse a esta etapa de la vida encontramos en general diversas denominaciones: *de la tercera edad, en la vejez, adultos en plenitud, adultos*

2 Se utilizó la Encuesta del proyecto de investigación *Hábitat y Centralidad* que se levantó en el 2014. Se trata de una encuesta probabilística, cara a cara en 3,000 viviendas, realizada en 10 polígonos también denominados "áreas testigo" localizados dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico.

mayores, ancianos, viejitos, etcétera; y cuando el tema se aborda, resulta ser observado y tratado desde el punto de vista social y de salud pública. Los adultos mayores son concebidos y estereotipados generalmente como un grupo social particularmente vulnerable, referido a su poca movilidad, con baja autonomía y en ocasiones como grupo marginal y/o segregado.

En este trabajo abordaremos el tema de la tercera edad en relación a su hábitat, como un fenómeno que comprende a la vida urbana. La relación entre la persona y el territorio donde viven, específicamente los adultos en relación a un hábitat muy específico, las colonias céntricas de la Ciudad de México.

Polígonos de estudio

Los polígonos de estudio, aunque territorialmente resultan muy diversos entre sí, tienen en común, que todos están ubicados en la *Ciudad Central de la Ciudad de México*.

Este trabajo se basa en los datos del grupo de 389 jefes de hogar de la tercera edad —entrevistados— representativos de esta situación; y con fines comparativos y de análisis, retomamos en algunos temas, los datos generales de las 3,000 entrevistas, y algunos específicos de los polígonos.

Respecto a los jefes de hogar de la tercera edad, hubo diferencia entre el número de personas entrevistadas por zona: Alameda 41 (22 hombres y 19 mujeres), Conchita del Carmen 46 (30 hombres y 16 mujeres), Doctores 56 (29 hombres y 27 mujeres), Guerrero-Barrio de los Ángeles 25 (15 hombres y 10 mujeres), Nueva Granada 44 (22 hombres y 22 mujeres), Polanco 53 (24 hombres y 29 mujeres), Roma-Condesa 65 (31 hombres y 34 mujeres), San Álvaro 37 (18 hombres y 19 mujeres), Vieja Merced 8 (6 hombres y 2 mujeres), Xoco 14 (4 hombres y 10 mujeres).

Perfil grupo entrevistado: 389 personas de la tercera edad, jefes de hogar, habitantes en la Ciudad Central.

El grupo como totalidad está compuesto por 52% de hombres y 48% de mujeres, repartidos en tres grupos de edades: 43% de 65 a 70 años, 38% de 71 a 79 años, y 19% de 80 y más años.

Para comprender más el perfil del grupo, nos referiremos a su situación socio-económica, mencionando algunos datos básicos: edad, sexo, estado civil, situación laboral y tiempo empleado para ir a su trabajo.

Estado Civil, 61% viven en pareja declarando ser casados y algunos en unión libre, 25% viudos, y 14% solteros, divorciados y/o separados.

Escolaridad, el 2% del grupo declara no tener ningún estudio. No podemos dejar de apuntar una comparación, con la tasa nacional de analfabetismo que es del 7% para personas de la tercera edad.

Respecto a estudios realizados: 26% cuenta con primaria; 37% con secundaria; 25% tiene carrera técnica, comerciales y preparatoria; 27% cuenta con estudios de licenciatura; y 9% con maestría y/o doctorado.

En el universo de la encuesta global a 3,000 personas, se obtuvo una media del 62.4% con estudios de preparatoria completa. Podríamos decir que, en las zonas centrales de la ciudad, habitan personas con más preparación académica que en otros lugares de la ciudad.

Situación laboral, se consideró importante investigar, si el vivir en la Ciudad Central, es un factor que favorece el acceso a un empleo remunerado. Preguntamos a los entrevistados si actualmente cuenta con empleo remunerado, tipo de empleo, así como también si consideraban ventajoso vivir en una zona central en cuanto al tipo y tiempo de traslado al trabajo.

A la pregunta, *¿tiene usted actualmente empleo por el que reciba algún ingreso?*, 22% declaró *sí contar con empleo formal remunerado*, de los cuales: 12% tienen entre 65 y 70 años, 6% entre 71 y 79 años, y 1% del grupo de 80 años y más. Respecto al tipo de empleo: 22% trabaja en el gobierno o alguna paraestatal, debido a que muchas de estas dependencias se ubican en el centro de la ciudad, y el 72% restante laboran en empresas o negocios privados.

Encontramos una fuerte diferencia sobre esta misma pregunta a nivel de la encuesta general, en la cual: 59% tiene un empleo formal por el que perciben algún ingreso, y 41% no cuenta con ese tipo de trabajo.

Haciendo referencia a las respuestas del grupo global de 3,000 entrevistas, podemos ver un poco la evolución y cambio de los empleos durante estos últimos años en estas zonas centrales: 13% labora en el gobierno o alguna paraestatal, 55% en empresa o negocio privado, y un 29% contestó tener un ejercicio y/o práctica independiente.

Transporte al trabajo, 55% para ir al trabajo necesita de 15 a 30 minutos. El 6% de los entrevistados comenta emplear de una a dos horas. Una ventaja de habitar en zonas centrales es la existencia de más oferta de transporte y rutas, pudiéndose incluso incluir transporte en bicicleta y a pie.

En el grupo general de los 3,000 entrevistados, la mitad emplea de traslado al trabajo *máximo 30 minutos*, y apenas el 7% de 1 a 2 horas

Transporte utilizado, 41% utiliza coche propio, 48% transporte público, 5.5% moto, 2% transporte del trabajo, y 3.5% maneja bicicleta. En este grupo se puede observar que actualmente la mitad de la población usa transporte público, y aun viviendo en la zona central, el 41% de los encuestados declaran transportarse en coche propio. Al respecto habría algunas hipótesis: ¿podría deberse a que el transporte público no es eficiente y suficiente?, ¿que faltan rutas para hacer conexiones?, ¿que requieren automóvil para su trabajo?, ¿que actualmente se han ampliado las facilidades crediticias para obtener automóvil?, ¿que la política del gobierno de la ciudad, ha sido favorecer el uso del automóvil, sobre el requerido y necesario transporte público?, ¿que el mercado de consumo actualmente, asocia ser propietario de coche, con status social? etcétera.

El factor transporte y tiempo utilizado. El transporte público, es uno de los grandes problemas actuales que cada vez cobra más importancia en la vida de la Ciudad de México en su conjunto, aspecto en el que habría que considerar también la gran cantidad de manifestaciones y marchas a nivel nacional y local que se realizan, congestionando y paralizando en múltiples ocasiones el tráfico de la ciudad, elevándose la complejidad de circular en la ciudad ya sea como automovilista y/o peatón, además colaborando a la alta contaminación del ambiente cada vez más presentes en intensidad y amenaza a la salud de los habitantes y usuarios de la ciudad. De acuerdo a la realidad actual, con un tráfico vehicular cada vez más denso, que se ha incrementado desmesuradamente, la Ciudad Central ofrece ventajas, *aún* con el problema existente.

Respecto a los adultos mayores, cabe hacer mención que nuestra ciudad aún no cuenta con servicios y equipamientos adecuados para estos ciudadanos. Las estaciones del metro, están poco adaptadas a las dificultades de movilidad de los adultos mayores: no hay elevadores y/o rampas inclinadas, las escaleras eléctricas están frecuentemente fuera de servicio y los corredores de las estaciones de interconexión son muy largos.

En cuanto a algunas de estas colonias centrales, las personas de la tercera edad que habitan en ellas, están viendo construir vías rápidas y largas avenidas con escasos andadores peatonales, y donde los hay, se tiene que subir y bajar más de 70 escalones para cruzar una calle.

Esto tiene implicaciones en la calidad de vida cotidiana en los adultos mayores, las colonias quedan prácticamente divididas, ya no pueden cruzar calles convertidas en vías rápidas, limitando su vida asociativa y aun la convivencia con familiares. Todo esto conlleva también a un cambio de rutinas y actividades cotidianas, lo cual tiene también implicaciones sociales y económicas. Respecto al abasto de insumos para comer diaria-

mente, varias personas se ven obligadas hacer sus compras en las tiendas de barrio cercanas a su casa, o bien en tiendas como los Oxxo que han proliferado, que resultan de mayor precio que en los mercados o almacenes de abarrotes, y con oferta de mercancía mayoritariamente chatarra.

Para los habitantes en general encontramos también, un impacto directo en cuanto a *la vida asociativa y la calidad de vida*. Nos preguntamos: ¿es esto lo que nos deja como secuela lo que se llama una ciudad moderna?, ¿la modernidad responde a la necesidad de obras de los gobernantes-políticos y/o a las necesidades de la ciudadanía?, ¿está la modernidad induciendo a una ciudad invivible?, ¿qué tipo de transporte debe favorecerse como política de movilidad?, ¿qué es lo que requiere y merece la ciudad y sus habitantes?

En el aspecto salud, referente a la obesidad, enfermedades motrices, y cardiovasculares, males que actualmente se están agudizando y generalizando, podríamos decir que es contraproducente la política llevada a cabo de favorecer el automóvil, contradictorio a lo que medicamente se recomienda que es caminar, lo cual en nuestra ciudad, iresulta cada día más difícil a los ciudadanos!

¿No sería más lógico, saludable y tal vez económicamente más rentable, que la ciudad tuviera como política pública, arreglar las banquetas, aumentar y dignificar el transporte público, induciendo y favoreciendo la movilización más racional a pie, lo cual impactaría a nuestra política de salud pública, a la seguridad de las vialidades y los espacios públicos al ser más usados, y también como aspecto lúdico. ¿Será posible una visión y política integral por parte de nuestro gobierno encargado de gestionar y administrar nuestra ciudad, teniendo en cuenta que debe tener como responsabilidad y objetivo *mejorar la calidad de vida de la ciudad y de la mayoría de sus ciudadanos?*

Para los adultos mayores el enfrentar esta etapa de la vida siendo habitantes de las zonas centrales de la ciudad, podría es favorecerles y ayudarles a tener —como personas— una mejor calidad de vida, traducida en una independencia un poco más factible que en otros territorios.

Arraigo en la vivienda y cambios en la colonia donde habitan

Respecto a la vivienda y el lugar donde se ubica, la Ciudad Central, dadas las características del territorio respecto a centralidad y cercanía, ofrece servicios y equipamientos, más posibilidad de socialización con vecinos

y otras personas, pudiéramos pensar que fueran territorios que brindan mayor calidad de vida como ciudad, a sus habitantes, y más *aún*, a las personas mayores.

Territorio en el cual, poder resolver las cuestiones cotidianas, y tener todo al alcance de la mano como se suele decir, facilita la vida a todo el grupo de adultos en las distintas edades y etapas: para personas de la tercera edad que siguen siendo activas, en un inicio la comunicación y la movilidad con la oferta de servicios es muy ventajosa, en los adultos mayores cuando tienen problemas y se movilizan poco por cuestiones físicas y/o de ánimo, los favorece con servicios de proximidad, oferta múltiple de servicios y trato con personas de diferentes edades.

En la investigación interesó conocer el *motivo principal por el cual eligieron y decidieron, vivir donde viven*: 70 % fue por gusto traducido en ventaja de cercanía, servicios y trabajo; 20% fue concretamente la oportunidad para adquirir vivienda ya fuera comprada, y/o heredada. Del total del grupo, ¡56% siempre ha vivido en la misma colonia!

Para profundizar este aspecto medular de la investigación, se preguntó: antigüedad y tipo de vivienda; antigüedad y movilidad en la misma colonia, e incluso movilidad en la misma delegación.

Con el fin de enfatizar en este punto de poca movilidad residencial, hacemos referencia al grupo general de los 3,000 jefes de hogar encuestados, en el cual 24% ha habitado siempre la misma vivienda, la mitad de ellos con una antigüedad de 10 a más de 20 años, haciendo la aclaración, que su vivienda anterior estaba en la misma colonia.

En la muestra representativa de estas áreas centrales, se constata la permanencia prolongada en cuanto al habitar y antigüedad de la vivienda, y más aún en el universo de jefes de hogar adultos mayores entrevistados, en el cual 80% tiene antigüedad en la vivienda de más de 20 años, y solamente 8%, tiene menos de 10 años de antigüedad en la vivienda actual.

Anexamos complementariamente, preguntas más valorativas y de opinión, para recoger puntos de vista respecto a las ventajas de vivir donde vive, y si le gustaría mudarse a otro lugar, cuál sería el motivo.

En dos de los polígonos encuestados, existen inmuebles de patrimonio urbano y arquitectónico, 14% de los jefes de hogar de la tercera edad entrevistados habitan en alguno de ellos. La opinión generalizada respecto a este tipo de inmuebles es de orgullo mencionando que representan cultura. En cuanto al beneficio que representan estos inmuebles patri-

moniales, 30% opina que es para todos los habitantes del barrio y de la ciudad, y otro 30% piensa que los beneficiados, resultan ser el turismo y las autoridades.

Se preguntó sobre las construcciones recientes como cantinas, bares, antros; y el impacto que están teniendo en la colonia, en cuanto a satisfacción y/o causa de problemas. También se buscó complementar este aspecto con opiniones relativas a la atención y calidad en los servicios públicos; nuevas construcciones de locales comerciales y/o viviendas; así como oferta de vivienda recientemente en la colonia y opinión valorativa de los servicios accesibles existentes etcétera.

Características de sus viviendas y tenencia

Respecto al número de personas con la que comparte la vivienda, personas que habitan permanentemente en el hogar, incluyéndose el jefe de hogar entrevistado, niños pequeños, ancianos, servicio doméstico e inquilinos: 10% vive solo, en el 61% de las viviendas habitan de dos a tres personas, 15% tiene cuatro habitantes, y 14% se compone por cinco a ocho individuos.

Tenencia de la vivienda, 80% son propietarios, 15% inquilinos, y el 5% de las viviendas está en litigio con problemas legales. Respecto a jefes de hogar de 80 años y más, 29 % fueron los primeros propietarios de la vivienda.

En el grupo general de 3,000 entrevistados, encontramos variantes respecto a la tenencia: 56% son propietarios, 32% inquilinos, 6% es vivienda prestada y 6% no contestó.

Tipo de vivienda que habitan. En los polígonos existen variaciones importantes, respecto al tipo de vivienda 60% viven en casa independiente; 34% departamento en edificio, vivienda de renovación habitacional y unidad habitacional; 4% condominio horizontal; también encontramos un 2% que habita en cuartos de vecindad y/o azotea.

En el grupo general de 3,000 entrevistados, encontramos importantes diferencias en cuanto al tipo de vivienda que se habita: 64% departamento en edificio, vivienda de renovación habitacional y/o unidad habitacional; 26% viven en casa independiente; 6% en condominio horizontal, y 4% cuarto de azotea y/o vecindad.

Los tipos de vivienda en los polígonos de estudio son representativos de los diferentes tipos de vivienda que ha conformado la Ciudad Central a lo largo de los años, y los que encontramos actualmente.

Algunos polígonos dan muestra de viviendas de los años 60, cuando predominaban vecindades con cuartos de vivienda muy reducidos y económicos, la mayoría con servicios colectivos precarios, colonias que fueron receptoras de migrantes que venían de provincia. Posteriormente varias de estas personas habitantes de vecindades fueron desalojadas, ubicándose en la zona periférica de lo que era la ciudad, haciéndose de una vivienda del gobierno, o de un lote para lograr autoconstruir una vivienda a lo largo de los años.

Posteriormente a los sismos de 1985, estas zonas colapsadas tuvieron la construcción de viviendas por parte del *Programa de Renovación Habitacional Popular* que logró construir 44,000 viviendas en un año, la mayoría de ellas en las zonas centrales. Este programa contó con el apoyo del Banco Mundial para subsidiar la compra de suelo, y tuvo la capacidad de simplificar normas y reglamentos en cuanto a la construcción. El programa otorgó viviendas, debido a la fuerte presión que hubo por parte de los vecinos organizados, para no ser desalojados de las colonias céntricas donde habitaban.

Otros polígonos se localizan en *Colonias Porfirianas*, albergaron habitantes de clase media alta, que salieron del Centro Histórico para poblar colonias aledañas nuevas, construyendo viviendas individuales, colonias que han vivido un proceso de deterioro, debido a que no ha habido oferta de créditos adecuados para su mejoramiento y/o rehabilitación. Muchos de los habitantes de estas colonias migraron a otras más periféricas y nuevas, las cuales en la actualidad ya también forman parte de la Ciudad Central, colonias con buenas construcciones, que actualmente reciben mucha presión de grandes edificios.

Adquisición de la vivienda y formas de financiamiento: 54% adquirió la vivienda por medio de su ahorro y/o préstamo de la empresa donde trabajaba, amigos o familiares; 42% mediante crédito hipotecario de la banca privada o algún organismo de vivienda, y 4% obtuvo su vivienda a través de una herencia.

Respecto a la situación económica, existen grandes diferencias entre los polígonos, según la tabla de contingencia AMAI, mientras que en Polanco el 98.8% de personas de la tercera edad tienen situación económica muy holgada (niveles A, B y C), este porcentaje es *únicamente* del 10% en la colonia Doctores.

Renta de algún cuarto y/o local comercial de su vivienda. Con la situación económica difícil, particularmente los adultos mayores buscan formas para hacerse de un ingreso extra. La situación de centralidad favorece la posibilidad rentar con facilidad algún espacio de la vivienda que habitan:

23% rentan un cuarto y/o local. En el 47% de los casos rentan a dos personas, y en los otros casos, los inquilinos van de tres a siete personas.

Respecto al aspecto *tecnológico de comunicación* de los entrevistados, el 63% cuenta con teléfono celular, 46% tiene Internet, 20% usa Facebook y 16% Twitter.

En el caso de la tecnología, al comparar con el universo total de 3,000 entrevistados, jefes de hogar de menor edad, que habitan en el mismo territorio y usan el mismo cableado, encontramos diferencias considerables: 90% cuentan con teléfono celular y 65% de los hogares tienen Internet.

Respecto al uso de tecnología y sus avances, *encontramos una diferencia de utilización respecto a la edad*, para los adultos existe más dificultad en cuanto a su acceso y apropiación, de acuerdo a la edad, salud y habilidades. Vemos también, que el Internet para las personas de la tercera edad, se ha vuelto una distracción y una manera de seguir teniendo contacto con el mundo y con los conocimientos.

Generalmente en la edad adulta, la actividad se va volviendo *más lenta*, la paciencia y concentración más difícil de lograr, hay cuestiones en cuanto a lo complicado de las aplicaciones, o también simplemente impedimentos físicos, en relación a la vista y coordinación; en el uso de los celulares por el tamaño de las teclas y lo complicado de las aplicaciones, en cuanto al uso de la computadora e Internet se generaliza más la complicación en cuanto a la destreza que se puede ir adquiriendo. ¡Esperamos adelantos tecnológicos con los cuales, *a través de la voz* su apropiación se vuelva más común!

Sobre el uso del teléfono celular, encontramos ventajas, que aunque no son privativas de las áreas centrales, resultan importantes para adultos mayores ya que guardan una función social muy importante, motivo por el cual las personas se motivan y capacitan para poder utilizarlos: brinda *seguridad* en cuanto la *tranquilidad* de poder comunicarse a cualquier hora y desde cualquier lugar; brindan *compañía* en cuanto tener la percepción de sentirse acompañado; brindan la posible *comunicación con la familia* aunque estén a distancia, y parte muy importante de *comunicación social, lúdica e informativa*, mediante la posibilidad de enviar fotos y/o reenviar mensajes, como integrante de uno y/o varios grupos.

Arraigo: calidad de vida y gusto por la zona donde se vive

Al hablar del hábitat, entendemos que cuando se piensa en *vivienda*, se *asocia* directamente con el territorio donde ésta se ubica, volviéndose un

binomio indivisible las dos cosas. Al reflexionar sobre la calidad de vida de las personas, tanto la vivienda como su ubicación son importantes, impactando éstas de manera muy directamente en las personas, en su modo de vida, ubicación territorial, movilidad local y en la ciudad.

En la *época actual* se podría pensar que para personas adultas mayores, el enfrentar esta etapa de la vida como habitantes de las zonas centrales de la ciudad, tal vez les pudiera favorecer y ayudar a tener como personas, una mejor calidad de vida, traducida en una independencia un poco más factible que en otros territorios.

La Ciudad Central es vista como un espacio que ofrece y brinda oportunidades y ventajas. Es un territorio especial, en cuanto a su amplia oferta de servicios y espacios públicos, diversas instituciones públicas y privadas, oferta de diversos tipos de transporte y posible desplazamiento a pie con más facilidad en la zona. Se pueden agregar también, ofertas *lúdicas y culturales*. Socialmente brinda con más facilidad las posibilidades en cuanto al encuentro, trato, convivencia y socialización con diversas personas.

Con el fin de investigar *la satisfacción de los adultos mayores con su hábitat*, preguntamos sobre el gusto actual de vivir en su barrio, y/o las ganas de ir a vivir a otro lugar. Nos interesó su valoración, respecto a los cambios en la colonia de los últimos años, en cuanto a nuevas construcciones y apertura de nuevos giros como: cantinas, bares, antros, locales comerciales, oficinas, viviendas nuevas, así como el impacto que han provocado en la colonia.

Preguntamos su valoración respecto al funcionamiento de los servicios públicos: recolección de basura, agua potable, tratamiento de los espacios públicos, iluminación, tráfico vehicular, inseguridad, robos a transeúntes y ruido.

Quisimos conocer opiniones respecto a otros servicios que ofertan estas áreas centrales, servicios múltiples que pudieran impactar tanto la calidad de vida de la ciudad, como la de sus habitantes, concretamente ventajas que pudiera brindar la cercanía en el mismo territorio en cuanto: trabajo, salud, educación, deporte, recreación y oferta en el territorio de establecimientos para realizar diversas compras.

En cuanto a las opiniones sobre *ventajas de la colonia donde se vive*, se dio a escoger entre 6 variables: localización, seguridad, valor simbólico, disponibilidad de servicios públicos y equipamientos, costo-beneficio. Se dejó libertad a los entrevistados de agregar alguna otra opción que quisieran y/o, contestar que no encontraban ninguna ventaja.

Opinión: ventajas de la colonia donde vive

Primer lugar *ubicación* 53%, segundo *seguridad* 18%, tercero *disponibilidad de servicios públicos y equipamiento* 11%; aprecio del *valor simbólico* el 8%, *costo-beneficio* 3%. El 2% respondió “otros” sin especificar cuáles, y 5% contestó no encontrar ninguna ventaja específica.

A la pregunta *si le gustaría en este momento cambiarse de colonia, y cuál sería la razón*, 92% no quiere, 8% respondió estar pensándolo por diversos motivos. Sobre este aspecto, hacemos mención al universo general de los 3,000 encuestados donde, 84% no quisiera en este momento cambiarse.

Podríamos pensar que, de acuerdo a los datos en esta muestra representativa, personas de la tercera edad, jefes de hogar, habitantes en la Ciudad Central, son habitantes que cuentan con un nivel de consumo, de capacitación y adaptación a la vida urbana de la que tal vez no se dan cuenta totalmente y están satisfechos.

Opinión: problemas presentes en su colonia

A partir del año 2000 al entrar en vigor la norma No.26 respecto a la tolerancia y facilidades de construcciones en las áreas centrales de la Ciudad de México, se dio un movimiento importante respecto al estancamiento de construcción de vivienda en las áreas periféricas de la ciudad, y un auge de construcciones nuevas mayoritariamente de edificios en la Ciudad Central. En ese momento por edicto, el jefe de gobierno de la ciudad (López Obrador) puso en vigor el Bando Dos, mediante el cual se posibilitaron y propiciaron construcciones en la zona central de la ciudad, sin contar con mecanismos legales ni financieros, para controlar el impacto que este Bando tendría en: cambios de uso de suelo, aumento en precios del suelo, aumento del tráfico, problema con servicios públicos, y transformación en general del tipo de vida de la ciudadanía.

Dado el aumento desmedido de construcciones de edificios en la zona central, quisimos investigar cómo percibían los adultos mayores estas nuevas construcciones de los últimos años, y cuál piensan que ha sido el impacto en sus colonias.

Los polígonos estudiados, aunque todos se ubican en la Ciudad Central, son muy diversos en cuanto: tipo de construcciones, densidad y nivel socio-económico de sus habitantes. Las nuevas construcciones, aunque en distinta intensidad han impactado en todos los polígonos respecto al

aumento de los precios de suelo y costo de la vivienda, lo cual ha propiciado que algunas personas tengan que ir a vivir a otro lugar.

Respecto al conocimiento y percepción, referente a nuevas construcciones en los últimos años, preguntamos si se ha construido: *mucho o bastante, poco o nada*. Fue importante también preguntar, respecto a construcciones específicas: cantinas, bares y antros; locales comerciales; oficinas; viviendas nuevas y viviendas en renta.

Como respuesta general en todos los polígonos, 50% opina se ha construido *mucho y/o bastante*, y otro 50% que ha sido *poco y/ o nada*. Interesante fue constatar que estas respuestas, resultaron bastante diferentes en los diversos polígonos.

Referente a construcción de vivienda en renta, para 54% del grupo de adultos mayores, la oferta es *mucha y bastante*, y para 34% ha sido *poco o nada*. La percepción en el grupo general, para 46% es *mucha y bastante*, y para 43% *poca o nada*.

La percepción de la gente respecto oferta de vivienda en renta, pueda estar basada, en ver letreros anunciando renta, y/o escuchan que las viviendas nuevas se rentan. Tal vez no corresponde a construcción de vivienda en renta, sino a privados que realizan una inversión adquiriendo una vivienda, y ofertándola en renta.

Debido a tantas nuevas construcciones hubo dos preguntas importantes, respecto al impacto e idea que la gente tiene sobre lo que sucede en estas áreas centrales, y concretamente en su colonia: *¿impactos respecto a los valores del precio de suelo, y de la vivienda!*

Se preguntó si con motivo de los cambios, *¿diría que ahora es más caro vivir aquí o no?*: 68% opinan que se ha encarecido, 23% opina que es igual. De las respuestas en el universo general de encuestas, 58% opina que se ha encarecido, 22% considera que sigue igual.

También se preguntó, si con los cambios en su barrio, cree que el valor de su vivienda (o de la vivienda que renta) actualmente, es mayor o menor: 73% opinó que actualmente el valor es mayor. En el grupo general esta percepción es prácticamente igual: 73%.

Faltaría tener más información, para entender el proceso que se está dando, en forma más integral: *¿cuál podría ser el futuro de las personas que habitan en zonas centrales, donde se está encareciendo incontrolablemente el precio del suelo y la vivienda?*, *¿los terrenos de los edificios*

que se están construyendo, compiten en precio con los de una casa habitación?, ¿con la oferta que se genera de vivienda en renta, la colonia o barrio conservara sus habitantes? ¿quiénes son los habitantes-propietarios que venden su propiedad, y qué tipo de negociación realizan con el inmobiliario?, ¿quiénes son las personas que están llegando a vivir?, ¿cuál es el porcentaje de habitantes-rentistas?, ¿hay viviendas desocupadas?

Anexo algunas respuestas conjuntas del grupo de la tercera edad y del universo general de los 3,000 entrevistados referente a este aspecto. El 60% opina que en los 10 últimos años han observado la llegada de nuevos vecinos, y varias de las opiniones se refieren a que son personas con más dinero, son más *jóvenes*, y tienen actitudes y costumbres diferentes.

Valoración de servicios públicos y atractivos que ofrece la colonia

Respecto al tipo de vida en la Ciudad Central percibida por los entrevistados, pedimos opinión sobre la presencia de problemas respecto a servicios en el mismo territorio, y posibles problemas colaterales que pudieran generar estos servicios, tales como: tráfico vehicular, inseguridad, robos a transeúntes o ruido.

Servicios públicos: agua potable, iluminación, recolección de basura, espacios públicos, comercio en vía pública. Se preguntó sobre la calidad del servicio, y en caso de la existencia de problemas cómo los cataloga: *muy graves, bastante graves, y/o poco graves o nada graves.*

Respecto al suministro de agua, muchos son y han sido por diversos motivos en toda la ciudad, los reclamos públicos de colonos sobre el agua, argumentando su escasez y mala calidad, sobre todo en las delegaciones periféricas de la ciudad, donde muy frecuentemente se tienen que contratar pipas que les den el servicio. (Las delegaciones ofrecen pipas chicas gratuitamente, para lo cual es necesario hacer solicitud en lista de espera, sabiendo que es dilatado y que acaban pagando a los piperos. Contratando este servicio en empresa privada, una pipa grande que llena cinco tinacos da servicio inmediato por \$1,200.00).

Por el agua existen reclamos intensos y diversos en la Ciudad Central, utilizándolo también como argumento a la oposición de nuevas construcciones, de nuevos edificios con varios niveles. El gobierno hace tiempo, ha venido haciendo cortes y tandeos de suministro de agua en ciertas zonas centrales, con diferentes políticas respecto a la intensidad y territorios.

Serio es el problema en la Ciudad Central, debido a su antigüedad y problemas de hundimiento, las viejas instalaciones de tuberías para el suministro de agua son problema. ¡Se habla coloquialmente entre la población, de un porcentaje de pérdida de agua por filtraciones de entre 30 y 60%!

Existe relación directa en cuanto a la presión inmobiliaria por construir, ya más presión inmobiliaria más enojo de los vecinos!, y más interés en conservar el agua y servicios necesarios para el funcionamiento de su colonia. A todo esto, es importante agregar la falta de credibilidad y desconfianza de la ciudadanía, en cuanto a las explicaciones de las autoridades, respecto a composturas de infraestructura, tandeos y programaciones sobre suministro del agua, y factibilidad del servicio para las nuevas construcciones.

En los polígonos, disímbolos entre sí, encontramos colonias con nuevas construcciones, zonas ricas; y también otras muy deterioradas con deficiente equipamiento y mantenimiento a lo largo de los años, hay muy serias diferencias en cuanto a riqueza urbana, servicios y equipamientos. Hay colonias muy bien servidas en cuanto a servicios públicos y mantenimiento, y otras de escasos recursos tanto de sus habitantes, como de la colonia, con menor calidad en los servicios públicos.

La promoción de la Ciudad de México, con una nueva marca y logotipo —CDMX—, marketing en cuanto a su imagen de Ciudad Moderna y buenos servicios, se puede decir que no llega a las colonias en la periferia, y que se acota solamente en algunas de las colonias centrales donde se pueden observar buenos autobuses, parabuses, alquiler de bicicletas, avenidas rehabilitadas con iluminación y buena jardinería. De entre los 10 polígonos estudiados, también existe segregación entre colonias ricas y pobres, *aun ubicándose todas ellas en la Ciudad Central*.

Agua potable: 30% opina *sí hay problema*, que va de *bastante grave a muy grave*, así lo piensa un 28% de la encuesta general. Aún este alto porcentaje de opiniones en cuanto cantidad y calidad, el servicio de agua en la Ciudad Central resulta privilegiada.

Iluminación: en la actual administración el gobierno de la ciudad ha realizado obras y acciones de mejoramiento en el espacio público, una de ellas es la introducción y compostura de luminaria en alguna vía pública, camellones, y muy pequeños jardines llamados *pocket park* o *parques de bolsillo*, (colocados en algunos remanentes). Al interior de las colonias no se extendió este servicio de iluminación.

¿Falta de iluminación? Nuevamente encontramos polarización: en dos polígonos del estudio a pesar de su ubicación céntrica, 92% del grupo encuentra el problema *muy grave y bastante grave*. En los otros polígonos, para 90%, *no existe problema o es poco grave*.

La percepción varía en la encuesta general: 63% opinan que el problema es poco o nada grave, incluso 39% opina que, en los últimos 5 años, este servicio ha mejorado en las calles.

¿Recolección de basura?, nuevamente encontramos dos polígonos en donde 85% opina ser un problema *muy grave y bastante grave*; en todos los otros polígonos alcanza un 26% de insatisfacción. En la encuesta general a 3,000 personas en todos los polígonos, un 33% opinan que existe problema entre *grave y bastante grave*. En la encuesta global la opinión del servicio para 31% es que en los últimos cinco años ha mejorado y 34% opina que sigue igual de bien.

Espacios públicos, nuevamente encontramos heterogeneidad al respecto en los polígonos, y gran diferencia entre los espacios públicos que poseen. En algunos cuentan con alamedas, jardines, plazas, glorietas, grandes camellones, banquetas, en cambio en otros se podría decir que no cuentan con espacios *públicos* abiertos. En algunos, en el poco y único espacio abierto existente, se han construido equipamientos y/o puesto juegos infantiles.

En el polígono de Los Ángeles, algunos vecinos opinan que al haber puesto equipamientos en el espacio público que tenían, ya no se juntan los grupitos a beber, y ha disminuido la inseguridad que había para llevar a los niños. Sin embargo, el espacio para jóvenes quedó cancelado, ya no hay otro lugar!

En otro polígono, a pesar de ser nuevo y con edificios de lujo recién construidos, las banquetas o no existen o son sumamente angostas, aquí se piensa en una zona nueva y moderna, donde la gente llega y sale de su casa en coche, y todas sus gestiones las hace por Internet. ¡Aun así, se podría pensar que existirán varios peatones con necesidad de ocupar banquetas!

¿Descuido de los espacios públicos?, nuevamente relacionado con el nivel de la colonia, algunas áreas reciben millones para rehabilitación y mantenimiento, y en otras no existe. Del grupo de la tercera edad 29% opina que el problema es *muy grave y bastante grave*, llegando a una percepción similar con 34% del grupo general.

¿Comercio en vía pública?, del grupo general de la tercera edad 26% opina tener problemas *de bastante graves a muy graves*. En la encuesta general de todo el grupo en todos los polígonos, existe opinión similar, llegando al 31%, con excepción del polígono Vieja Merced donde esta opinión la manifiesta el 100%. Habría que considerar que este polígono es mayoritariamente comercial, y esta zona abastece prácticamente a toda la ciudad y algunos lugares de la república.

Problemas de *inseguridad, robo a transeúntes y ruido*, generados por las ventajas en zonas céntricas

La Ciudad Central tiene características que resultan ventajosas, y al mismo tiempo sufre desventajas que pudieran verse como consecuencias y/o impactos, de las que serían sus propias ventajas. Estas colonias son céntricas, y por tal motivo cuentan con una gran cantidad de *población flotante*, siendo ésta mayor al número de sus habitantes; población que simplemente va de paso, y/o utiliza la zona para alguna actividad más permanente como sería el trabajo.

Igualmente, en cuanto a estas acciones, se preguntó a los encuestados jefes de hogar de la tercera edad, si los problemas que se presentan en el barrio o colonia, resultan: *muy graves y bastante graves, o poco graves y nada graves*.

¿Tráfico vehicular? Las respuestas reflejan este problema generalizado en la Ciudad de México. La respuesta de los 10 polígonos en 64%, coinciden que representa un problema *bastante grave y muy grave*. El grupo general coincide en 64%.

El problema de tráfico, posteriormente a las entrevistas realizadas, se ha agudizado. El manejo y medidas del gobierno de la ciudad han sido criticados y cuestionados por varios sectores de la ciudadanía. Se evidencia el gobierno de la Ciudad de México, sobre todo en los tres últimos ejercicios, el haber implementado una política en favor del automóvil y no *del transporte público, política para beneficio de la gran mayoría de los ciudadanos*.

Mario Molina, premio nobel mexicano, entre otros, ha apuntado recientemente varias recomendaciones para mitigar la agudización actual del problema ambiental: transportes públicos y de carga, que resultan ser los *más contaminantes* y no tiene obligación de presentarse a la verificación ambiental, como se lo exigen a los coches particulares; poca confiabilidad de verificentros respecto a su trabajo, debido a la corrupción manifiesta y falta de equipo adecuado.

Problema vehicular, complicado en cuanto al invasivo estacionamiento en vía pública, peculiaridad especial en estas colonias *céntricas*. Recientemente hubo instalación de parquímetros, y restricción de utilizar la acera para estacionar automóviles. Recordamos que muchas viviendas de estas colonias, no cuentan con estacionamiento o cuentan solo con un lugar para un auto, e inmuebles que como edificios, cuentan con lugares insuficientes.

El ruido, problema de muy grave a bastante grave para 52%; y 47% para el grupo general.

Robo a transeúntes y problemas de inseguridad. 43% de tercera edad lo consideran problema *muy grave y bastante grave*, en coincidencia con el 45% el grupo de la encuesta general.

Dos polígonos eminentemente comerciales (Vieja Merced y Alameda Sur), con gran movimiento de población flotante, mercancías y dinero, lo califica hasta en un 90% como muy grave.

Consideran suficientes y/o insuficientes los servicios que ofrece la colonia: salud, educación, deportivas, recreativas, trabajo y comerciales

Los servicios de salud y educación, por la tercera edad son calificados 80% como suficientes. En la encuesta general, 74% considera suficiente la educación y 63% la salud.

Opciones para hacer deporte: 8% opina ser suficientes, y en la encuesta general 57%. En personas de la tercera edad, se desconoce el criterio respecto a *opción de hacer deporte:* tener gimnasio, algún equipamiento específico, parques, plazas, o simplemente un lugar para poder caminar. Por ejemplo, respuestas del polígono Alameda Sur, considerado por 60% de los entrevistados como insuficientes, cuenta con una alameda de gran extensión, recientemente remodelada con fuentes, jardinería, corredores para caminar y banquetas en buenas condiciones.

En cuanto a opciones de *recreación*, se considera suficiente, grupo de tercera edad con 66%, grupo general 65%.

Vida ciudadana y vecinal en sus colonias

Se preguntó sobre actividades y prácticas vecinales, y relación como ciudadanos con instituciones oficiales cercanas a la atención y gestión ciudadana.

61% conoce la existencia del *comité ciudadano en su colonia*. Preguntamos si en el último año, habían asistido alguna asamblea: 29% dijo que sí, y 69% que no.

De los asistentes, la participación más fuerte es del grupo entre 71 a 79 años, posteriormente entre 65 y 70 años, y de 80 años y más es muy minoritaria. En los polígonos hubo diferentes grados de asistencia.

Respecto al grupo general 56% conoce la existencia del Comité y 25% ha asistido alguna reunión.

En la Ciudad de México por ley existe un *Comité Vecinal* por colonia, *únicos* legalmente reconocidos por la delegación política en cuanto a representación y participación. Es sabido que estos Comités son electos en asambleas con poca asistencia vecinal, quedando su grado de *representatividad muy cuestionado*. En las colonias generalmente no son las únicas organizaciones de vecinos existentes, se encuentran otras independientes, varias de ellas con trabajo específico en la colonia y/o más allá de esta.

Podríamos decir de la asistencia asambleas vecinales, que está relacionada a la problemática urbana que se fue dando: nuevas construcciones masivas y arbitrarias; cuestionamiento y negociaciones sobre cambio de usos de suelo poco legales; problema con servicios públicos; problemas del intento privatizador del espacio público por el gobierno local con fines comerciales privados; instalación de parquímetros etcétera.

El perfil de los vecinos que asisten a asambleas y participan en otras actividades, es diverso, incidiendo en: tipo de asamblea, resultados respecto a formalidad, tipo de acuerdos, análisis de temática, toma de decisiones y operatividad de acciones a seguir. Algunas de estas características: edad, nivel educativo, género, tener trabajo, pertenecer algún partido político, intenciones personales, etcétera.

Se preguntó, si independientemente del gobierno o partidos políticos, participaban en alguna otra organización, que realizara acciones para solucionar problemas en la colonia: 19% contesto que sí. En el grupo general aumenta al 40%.

Mediante preguntas abiertas, investigamos motivos *por los que no participan en alguna organización*, hubo respuestas concretas de una tercera parte: ya participó anteriormente y tiene razones por las cuales ya no le interesa participar *más*. Le gustaría, pero tiene impedimentos personales de salud y/o responsabilidades en su casa que no le permiten salir. Definitivamente no le interesa. No tiene tiempo. Porque son poco transparentes y hasta corruptos y también porque no los convocan.

Para comprender el grado de información sobre las acciones del Comité Ciudadano, se preguntó directamente sobre el *presupuesto participativo*, recursos sobre los cuales *el Comité vecinal* consulta a los vecinos sobre su aplicación. Presupuestos que se ejercen bajo la administración de recursos, y conforme a los programas de la delegación política.

Se preguntó si sabían sobre el presupuesto participativo: 85% respondió que *no fue aplicado* o que *no están enterados*. Respuesta asombrosa pensando que los adultos mayores pasan *más tiempo en la colonia* y en comunicación con diferentes vecinos. Consultamos la respuesta del grupo de 3,000 entrevistados, confirmando igualmente un muy alto porcentaje del 82% que respondió, *no haber sido aplicado* o *no estar enterado*.

Del 15.5% que respondió *sí estar informados sobre la aplicación de estos recursos*, la mayoría responde que se invirtieron en equipamientos y mejora del espacio público. La minoría opina que se invirtió en el mejoramiento de inmuebles habitacionales debido a que había un programa de vivienda, o pago de renta para alguna asociación, etcétera.

Para conocer la relación y valoración vecinal con diversas *instituciones oficiales y de gobierno presentes a nivel urbano y territorial*, se preguntó concretamente: si piensan que *actúan del lado de los vecinos*, o *en contra de ellos*. Mención de algunas que parecen más representativas:

Tabla 1. Grupo de la tercera edad, valoración respecto al actuar institucional: del lado de los vecinos, o en contra de ellos. (Porcentajes)

	Del lado de los vecinos	En contra	Depende	No la conoce	No sabe	No contestó
Comité vecinal	59.8	10.6	9.3	8.2	12.1	
GDF ¹	24.6	40.5	19.5	2.8	11.6	1.0
Delegación política	30.0	38.7	17.0	2.3	12.0	
INVI ²	38.1	21.7	7.7	10.2	21.0	1.3
SEDUVI ³	28.4	20.4	10.8	14.9	24.7	0.8
INAH ⁴	37.0	10.3	13.6	6.7	30.1	2.3
INBA ⁵	34.4	8.5	15.9	6.7	32.4	2.1
PAOT ⁶	18.8	24.6	10.2	21.3	25.1	

El habitar de los adultos mayores en la Ciudad Central

	Del lado de los vecinos	En contra	Depende	No la conoce	No sabe	No contestó
Asamblea Legislativa	11.6	41.1	17.7	6.4	22.4	0.8
Comercio ambulante	20.1	45.9	15.5	2.8	15.7	
Empresas constructoras	8.5	68.2	7.9	1.5	13.8	

¹ Gobierno del Distrito Federal

² Instituto de la Vivienda del Distrito Federal

³ Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

⁴ Instituto Nacional de Antropología e Historia

⁵ Instituto Nacional de Bellas Artes

⁶ Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

No encontramos diferencias significativas, al grupo general de la encuesta.

Respecto a la relación que estas instituciones tienen con los vecinos, son de llamar la atención las opiniones respecto al Comité Vecinal, ya que logra la calificación más alta en cuanto a que sí actúa del lado de los vecinos: 59% en el grupo de la tercera edad y 63%.

Llama la atención este porcentaje tan alto, pues al pedir la opinión del Comité Vecinal como tal, un mayoritario grupo de entrevistados, opinó que poco van a las juntas, y no conocen ni saben en qué se empleó el presupuesto participativo tal como se explicó anteriormente.

Delegación Política, gobierno ubicado en las diferentes entidades territoriales, Institución próxima a los vecinos, en comunicación directa con la población en cuanto gestión y administración de servicios; es común su reputación vecinal generalizada prácticamente en toda la ciudad en cuanto a instancias corruptas y burocratizadas. La mayoría de los encuestados tiene opinión desfavorable: 39% opina que está en contra de los vecinos, 18% que actúa dependiendo de las circunstancias. Estas opiniones vecinales desfavorables generalizadas, se dieron a diferente escala en todos los polígonos.

Constatamos que estas opiniones tan categóricas, reflejan falta de confianza y credibilidad de las autoridades más cercanas a los vecinos, no fueron únicas en los adultos mayores. Consultamos los datos del grupo general donde el 58% opinan que la delegación está en contra de los vecinos y/o dependiendo las circunstancias. Un 30 % opina que está a favor.

INVI. Llama la atención una opinión generalmente favorable en todos los polígonos, aunque en varios de ellos no tiene acciones de vivienda: 38% actúa a favor, y 22% en contra y 40% menciona no saber o no conocerlo.

En la encuesta general aún fue mejor calificado: 46% que actúa a favor, y 28% opina no conocerlo, o no saber de él.

SEDUVI. 51% del universo opina no saber y/o no conocer esta Secretaría, y en la encuesta general el 44%.

Se podría deducir que SEDUVI, se encuentra poco presente y con poco impacto en el actuar general urbano de los polígonos. SEDUVI es prácticamente inexistente en obras y acciones *públicas* en la Ciudad de México. Es de llamar la atención su nula presencia y autoridad, en cuanto a *obras y grandes proyectos urbanos* que se están llevando a cabo en varios territorios de la ciudad, generando fuerte oposición vecinal, con gestión y responsabilidad prácticamente directa del Gobierno de la Ciudad, a través de una dependencia colateral, creada este sexenio llamada en un inicio: Calidad de Vida S.A. de C.V. y actualmente con el nuevo nombre de PRO C DE MX

Instituto de Antropología e Historia (INAH). Algunos de los polígonos de estudio, poseen inmuebles patrimoniales, por lo cual la intervención de instituciones como el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y el INAH tienen presencia y participación respecto a trámites, permisos y decisiones sobre del futuro e intervenciones de inmuebles catalogados. En otros de los polígonos, los vecinos nunca han tenido ningún trato directo, actividad, confrontación y/o negociación con estos institutos.

Respecto al INAH y al INBA, 42% opina que no sabe y/o no lo conoce

Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT). En cuanto a su actuación, llama la atención que aún sus funciones en cuanto a conciliación de problemas vecinales de diversa índole, 47% menciona no conocerla y/o no saber de ella. Del grupo que sí la ha utilizado, las opiniones se encuentran divididas, 19 % opina que actúa del lado de los vecinos, y 25% que su actuación es en contra. En la encuesta general tenemos: 42% que responde no conocerla ni saber de ella, y de los vecinos que la han utilizado, 20% opina que está en contra de los vecinos y 24% a favor.

Esta Procuraduría tiene como función atender quejas ciudadanas de todo tipo, por lo cual, debería de ser una gran instancia para la ciudadanía, pero debido a que carece de facultades e instrumentos para intervenir en la atención de las quejas y buscar el cumplimiento de la ley, ha resultado poco operativa y muy lenta en sus procedimientos.

Empresas Constructoras. Más de la mitad de los encuestados manifiestan que la actuación de estas empresas va en contra de los vecinos: 68%

en el grupo de la tercera edad, y 55% en el grupo general. Este porcentaje tan elevado verdaderamente manifiesta la cantidad de construcciones en varios de los polígonos, y las irregularidades de las empresas inmobiliarias que afectan directamente a los vecinos.

No todas las empresas constructoras deben de ser corruptas. Por parte de los ciudadanos actualmente existe en lo general en la ciudad, gran rechazo a estas empresas con opiniones basada en acciones concretas: inconformidad por el abuso en cuanto al uso de calles y banquetas; falta de información reglamentaria exhibida en la obra; tipo de construcción; desperfectos ocasionados a las construcciones existentes; actuación corrupta en cuanto a cambios de uso del suelo. Un punto importante denunciado en gran parte de los polígonos ha sido el manejo corrupto de la ley y las autoridades, en cuanto incumplimiento del tipo de vivienda autorizada, y alteración de número de pisos y viviendas a construir.

Comercio Ambulante. 46 % opina estar en contra de los vecinos, y 41% en la encuesta general.

Cuestiones que unen y desunen a los vecinos: ayuda recibida de Asociación y/o Institución

Motivos manifestados, respecto a *cuestiones que desunen y/o unen a los vecinos*: gente que viene de fuera por motivo de visitas y/o fiestas de la colonia, y generalmente molesta; existencia de problema común; presencia de algún desastre; agravamiento de inseguridad; actividades para beneficios comunes y/o requerimiento de servicios.

Sobre estas cuestiones presentes en la vida vecinal, se preguntó si han recibido ayuda de organizaciones, pidiendo *calificar si esta ayuda ha sido entre mucha y/o bastante*:

Tabla 2. Ayuda recibida por parte de otro tipo de organizaciones

	Tercera edad	Grupo general
Comité Ciudadano	21.0	27.9
Organizaciones de Vecinos Independientes	16.4	23.7
Las universidades	15.8	12.7
Autoridades delegacionales	13.4	14.4

	Tercera edad	Grupo general
Organizaciones No Gubernamentales	7.3	12.2
Diputados Asamblea Legislativa D.F.	6.0	6.4
Diputados y/o senadores federales	5.0	5.9
La parroquia	13.0	15.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Es importante señalar que menos del 10% de los encuestados, menciona ayuda hacia necesidades de los vecinos y ciudadanos. Se refleja en las respuestas, una *muy lejana y casi inexistente relación entre representantes de elección popular: diputados locales, diputados y senadores federales, partidos políticos, y los ciudadanos mismos.*

Las respuestas reflejan que finalmente los vecinos, aunque sea en muy bajo porcentaje, en última instancia en caso de necesidad, se buscan ayudar por los *comités ciudadanos u organizaciones de vecinos.*

El trabajo de universidades en relación directa con la sociedad, resulta ser de baja intensidad, su reconocimiento y presencia llega a un porcentaje muy bajo: No tienen suficiente relación y/o trabajo con acontecimientos urbanos en general, trabajo ciudadano y de organizaciones civiles. Campo en el que por solidaridad social y por complemento del aprendizaje deberían de estar relacionados. La relación del trabajo universitario es necesaria, el impacto de esta relación para ambas partes socialmente, es fundamental.

Opinión vecinal, referida al trabajo que el gobierno de la ciudad hace por el barrio y/o colonia

Referente a las autoridades delegacionales cabe hacer aclaraciones especiales, dada la importancia e impacto de su presencia, y trabajo territorial.

Iniciamos por preguntar cuestiones generales sobre el delegado político: 43% supo su nombre, y 60% el partido político al que pertenece.

Respecto a la posible relación directa con el Delegado, preguntamos si *¿de poder hablar directamente con él, piensa que sería tomado en cuenta?* Un mayoritario 90% opina que sería *poco tomado en cuenta*, 3% opina que *no mucho*; únicamente 7% opina que *sería bastante tomado en cuenta*. Respuestas de la encuesta global, jefes de familia más jóvenes también transmiten *la relación de poca confianza y poca proximidad con el delegado*: 40% opina que de poder hablar con él *no sería tomado*

nada en cuenta, un 8% piensa que *lo tomaría bastante en cuenta*, y apenas un 2 % que *lo tomaría mucho en cuenta*.

Interesó investigar sobre el conocimiento que se tiene en cuanto a leyes y reglamentos que establecen, *lo que se puede construir o establecer en la colonia*: en la encuesta global 82% dice no tener conocimiento de algún documento donde lo explicita.

Se preguntó concretamente a los entrevistados sobre el cumplimiento de leyes y normas en su colonia en cuanto a construcciones: mayoritariamente en el grupo de la tercera edad opinó que *se cumplen poco*, y casi un 10% opinó que *se cumplen bastante*. En el grupo general un 12% opina se cumple bastante, pero un 50% opina se cumple poco.

Preguntamos en el caso de incumplimiento de leyes y/o normas, ¿en cuáles se dio el incumplimiento? La opinión de más de la mayoría fue en cuanto a normatividad urbana para construir y uso de suelo. Mencionaron en menor proporción: movilidad; cultura cívica; establecimientos mercantiles; protección al patrimonio urbano. Estos incumplimientos variaron y estuvieron referidos a las actividades actuales en los polígonos.

Pedimos informaran, si en el último año, se habían enterado de alguna persona que se vio obligada a dar *compensación licita o mordida* a la autoridad, para llevar a cabo una obra en su colonia o barrio, y a cuál correspondió: 88% mencionó estar enterado de *esta práctica*, inclusive mencionaron en que rubros.

Referente a las *mordidas*, se preguntó que con la información que ellos tienen, o con lo que han escuchado, *¿en qué nivel de gobierno cree que ocurre más este tipo de prácticas corruptas?* se puede intuir que es tal el cinismo en cuanto a este tipo de corrupción, que aun las diferentes edades de los entrevistados, todos están enterados y tienen una opinión al respecto:

Tabla 3. Nivel de gobierno en donde hay más corrupción

	Tercera edad	Grupo general
En todos	38.0	36.9
Gobierno delegacional	25.0	29.5
Gobierno de la ciudad	9.0	11.9
Gobierno federal	11.0	11.8
En ninguno	2.0	1.5

	Tercera edad	Grupo general
No sabe	15.0	6.7
No contestó	0	1.7

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Referente a la calidad de ciudadanía, llama la atención lo ignorados y distantes que manifiestan encontrarse los vecinos en relación con las autoridades e instituciones públicas; sorprenden opiniones mayoritarias respecto a empresas inmobiliarias abusivas, favoritismo de las autoridades hacia ellas y la poca protección al ciudadano. Se constata en las respuestas mayoritariamente, la distancia entre las autoridades y los vecinos, la desconfianza manifiesta, y la calificación referida a una gran corrupción existente y generalizada.

Así como encontramos en la mayoría del conjunto una satisfacción respecto a los servicios públicos básicos, hallamos una gran diferencia entre zonas con gran riqueza y zonas con pobreza. Vemos una insatisfacción con la corrupción y el actuar de las autoridades públicas, cuyo trabajo es directamente relacionado con el territorio y sus habitantes, independientemente de tratarse de zonas con más o menos recursos.

Conclusiones

Respecto a la edad cronológica

La Ley Derechos de las personas Adultas Mayores, incluye a quienes tengan 60 años, hasta 80 y más. Esta categoría tan amplia de edades, pensamos no favorece para comprender la situación de estas diversas edades, haciendo difícil una política pública adecuada en cuanto a “necesidades y posibilidades en diversos aspectos”.

Los datos socio-demográficos del grupo estudiado de jefes de familia de la tercera edad (52% hombres y 48% mujeres), dan idea de la importancia que tiene esta población para la economía y socialización familiar; así como también para cuestionar la idea generalizada existente de pensar en los adultos, como población dependiente o inactiva.

Los adultos mayores son en general concebidos y *estereotipados, como grupo social particularmente vulnerable*, referido a su poca movilidad, con baja autonomía y en ocasiones como grupo marginal y/o segregado.

Al transitar esta etapa de la vida, se atraviesa por varios cambios: económicos, de salud, los hijos salen del hogar, viudez y pérdidas; impactos en

cuanto a un mayor número de mujeres solas. Los entrevistados sin importar la edad, refieren que la salud es la brecha que divide en este proceso tanto las *posibilidades como necesidades*.

Sus condiciones de vida son las más vulnerables en la estructura social: 50% ganan menos del salario mínimo, que en la población total es un 8.8%; el analfabetismo es de 26.6% cuando a nivel nacional es 6.9%; la discapacidad llega al 42.1%, cuando en la población total es 5.1%.

Una estructura de población envejecida cambia sus necesidades de atención en cuanto generación de empleo, seguridad social, sistema de pensiones y jubilación, vivienda, vida asociativa y lúdica. Las necesidades de los adultos mayores y ancianos tienen características específicas.

Respecto al hábitat

Los polígonos de estudio, aun ubicándose todos en la Ciudad Central, tienen gran desigualdad económica tanto en los mismos territorios, como entre sus habitantes.

Los tipos de vivienda actuales en estas áreas centrales, nos hablan de la historia del proceso urbano y de poblamiento de varias décadas: viviendas en cuartos de vecindades y/o azoteas, departamentos en edificios, unidades habitacionales del Programa Renovación Habitacional Popular, casas porfirianas en zonas patrimoniales, casas independientes, condominios horizontales, vivienda en grandes inmuebles de departamentos lujosos.

La Ciudad Central está habitada por un mayor número de personas de la tercera edad, que otros territorios de la ciudad.

Encontramos satisfacción y conformidad personal a varios niveles: gusto por su vivienda y zona donde vive; cambios en la colonia; múltiples servicios locales, y de alguna manera su vida vecinal. El estudio confirma la hipótesis de *que el vivir en la zona central resulta atractivo, confortable y apreciado para la mayoría de sus habitantes*: 92% de los entrevistados opinaron no estar pensando en cambiarse, ni quererlo hacer.

En el grupo encuestado 10% viven solos, 61% de uno a tres habitantes. Para personas de la tercera edad, podríamos pensar que vivir en Ciudad Central les ayuda a tener una *mejor calidad de vida, traducida ésta en una independencia en varios aspectos, poco más factible que en otros territorios de la ciudad*.

La investigación a *jefes de hogar de la tercera edad, constata la permanencia prolongada de habitar en la zona y su antigüedad de la vivienda*: 79% de los entrevistados tienen antigüedad mayor a 20 años, en su vivienda.

La Ciudad Central se ve como espacio que ofrece oportunidades y ventajas, resultando un territorio especial en cuanto a ofertas diversas: servicios públicos, tiendas de proximidad, instituciones accesibles tanto públicas como privadas, acceso a cuestiones lúdicas y culturales. Este espacio favorece la movilidad tanto internamente en la zona, como en la ciudad. Cuenta con oferta de tipos de transporte, y diversas rutas, posibilita también desplazamiento peatonal y en bicicleta.

Es un territorio que brinda proximidad *con el otro*, sean personas de la tercera edad, adultos, jóvenes y/o niños, facilitándose la posibilidad de cercanía, *del encuentro, trato, convivencia y socialización*.

En este territorio los habitantes cuentan con alto nivel educativo, únicamente 2.2% no tiene estudio. La tasa nacional de analfabetismo es 26.6% en la población general, y 6.9% en personas de la tercera edad.

A partir del grupo entrevistado, podríamos deducir que por vivir en zonas centrales, tienen nivel de consumo, de capacitación y adaptación a la vida urbana, del que tal vez no se dan cuenta, sobre todo en cuanto a comunicación: 63% tiene teléfono celular, 46% Internet, 20% usa Facebook y 16% Twitter.

Constatamos una segregación y grandes diferencias económicas en las personas, de servicios, equipamiento y atención pública, ¡Existen polígonos con gran riqueza y otros con gran pobreza!

Participación vecinal y vida asociativa

La Ley de *Los Derechos de personas Adultas Mayores*, Capítulo II sobre los derechos de Participación, menciona: a) participar en planeación integral del desarrollo social, a través de formulación y aplicación de las decisiones que afecten directamente a su bienestar, barrio, calle, colonia, delegación o municipio, b) a formar parte de los diversos órganos de representación y consulta ciudadana.

En un 84% de los entrevistados se encontró, descredito y poca confianza en las autoridades: *son poco conocidos y considerados como poco transparentes e ineficaces*, refiriéndose a las autoridades territoriales cercanas a los vecinos: delegaciones territoriales, delegados políticos comités vecinales oficiales etcétera, como también a programas oficiales territoriales.

De los entrevistados, el 88% está enterado de *estas prácticas corruptas*, mencionando en qué rubros fueron solicitadas dádivas y/o *mordidas* por las autoridades.

Referente a los ciudadanos y su ciudadanía, llama la atención lo ignorados y distantes que manifiestan encontrarse de las autoridades e instituciones públicas. Sorprenden opiniones del 68% de vecinos, respecto a las empresas inmobiliarias abusivas, el favoritismo de las autoridades hacia ellas y la poca protección al ciudadano. Se constata en las respuestas, la distancia entre las autoridades y vecinos, desconfianza manifiesta y referencia a una gran corrupción existente y generalizada.

Los *Comités Vecinales* son *órganos* de representación vecinal legalmente reconocidos en las delegaciones políticas. Generalmente son electos en asambleas con poca asistencia vecinal, lo que deja su grado de *representatividad cuestionado*. De los entrevistados asistentes a alguna asamblea son mayoritariamente del grupo entre 71 a 79 años, le siguen los de 65 a 70 años, y hay pocos de 80 años y más.

Respecto a la participación vecinal, se observan características entre los vecinos que asisten a las asambleas y participan en otras actividades, factores que inciden en el tipo de asamblea y su formalidad, el tipo de acuerdos, la toma de decisiones y la operatividad de acciones a seguir. Algunos de estas características son: edad, nivel educativo, género, tener trabajo, pertenecer a algún partido político, motivaciones e intereses personales etcétera.

Generalmente los Comités Vecinales no son las únicas organizaciones de vecinos existentes en la colonia. Hay otras organizaciones independientes abocadas en problemática o temas de trabajo específico en la colonia y/o más allá de esta. En el grupo entrevistado, 19% contestó que participa en otra organización que no es ni gobierno ni partido político.

Es necesaria la formación y participación de ciudadanía, *personas de la tercera edad que cuentan con más tiempo y conocen bien su territorio, serían buenos respecto al trabajo territorial y comunitario*; además podría ser para varios de ellos también, una oportunidad de convivencia, socialización y ocupación del tiempo libre.

Las zonas centrales, en su mayoría, están esperando en esta época lo que necesitan y reciclarlas mediante un Programa de Regeneración Urbana, que contemple e incluya la participación de vecinos tanto rentistas como propietarios. Programa con mecanismos específicos financieros, crediticios, técnicos y mixtos, adecuados a mejoramiento y rehabilitación, equipos interdisciplinarios y técnicos de la construcción capacitados para este tipo de intervenciones arquitectónicas que no es ni *únicamente*, ni mayoritariamente vivienda nueva. Mecanismos financieros que permitan aplicar parte de la plusvalía del mejoramiento para

programa a vecinos que no cuentan con recursos suficientes para enfrentar el costo del mejoramiento.

Del grupo de jefes de familia de la tercera edad, 79% son propietarios.

Cabe resaltar las respuestas, referida en cuanto a 10% como la *única* ayuda en caso de necesidades vecinales y ciudadanos. Se refleja una lejana y casi inexistente relación entre ciudadanos y diputados locales, diputados y senadores federales, partidos políticos, o sea de los representantes del pueblo para lo cual fueron electos.

Las respuestas constatan que finalmente, aunque sea en muy bajo porcentaje, en última instancia en caso de necesidad, se busca ayuda en comités ciudadanos u organizaciones de vecinos.

El trabajo de las universidades en relación directa con la sociedad, se puede decir que está poco presente y es de baja intensidad, no tienen suficiente cercanía, relación y/o trabajo con acontecimientos urbanos, el trabajo ciudadano y organizaciones civiles. Campo en el que, por responsabilidad social, solidaridad y complemento integral del aprendizaje de los alumnos, deberían de estar. El trabajo universitario, a este nivel es en justicia socialmente necesario.

3. Inquilinos y propietarios en las áreas céntricas de la Ciudad de México

Claudia Frisia Puebla Cadena¹

Resumen

Las condiciones en que se habitan los espacios centrales bajo las dos principales formas de tenencia de la vivienda, la propiedad y el alquiler, juegan un papel importante en la dinámica del conflicto entre la función de habitar y las funciones de centralidad. Con la finalidad de aproximarnos a esta temática, en este documento se analizan las características generales de los hogares que habitan las áreas céntricas de la Ciudad de México en calidad de inquilinos y de propietarios, desde una perspectiva comparativa. A partir de los datos aportados por la *Encuesta Habitat y Centralidad*,² el análisis se divide en cuatro temas: 1) las características físicas de la vivienda; 2) las características de los hogares; 3) la movilidad residencial; y 4) las apreciaciones de los habitantes acerca de la centralidad y del barrio.

Palabras clave

Vivienda en renta; vivienda propia; inquilinos; propietarios; áreas céntricas de la Ciudad de México.

- 1 Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- 2 Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014 en 3,000 viviendas ubicadas en 10 “áreas testigo”, localizadas dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico.

Introducción

En las áreas céntricas de las grandes ciudades, el uso habitacional se encuentra en constante conflicto con otros usos del suelo más rentables y con las funciones urbanas que allí se desarrollan, que son importantes para el conjunto metropolitano y en varios casos, también a escala regional, nacional e incluso mundial.

En la Ciudad de México, al igual que en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, estas zonas se encuentran habitadas por diversos sectores de la población, lo que implica una gran heterogeneidad en sus características socio-urbanas, de modo que la función habitacional permanece y desempeña una importante dinámica.

Tradicionalmente el centro de la capital mexicana ha albergado una importante proporción de vivienda en alquiler ocupada tanto por sectores populares como por otros sectores de la población. De acuerdo con los datos censales de 2010, las cuatro delegaciones centrales concentran la tercera parte del parque habitacional en alquiler de la ciudad (33.2%) (Salazar, et al., 2012). La vivienda en renta en las áreas centrales es la que presenta mayor variedad de opciones para los diferentes sectores sociales, tanto por la tipología diversa de poblamiento que allí existe, como por las distintas clases (o tipos) de viviendas contenidas en la multiplicidad de colonias allí existentes. De modo que esta forma de tenencia habitacional en esta zona no es reciente ni tampoco es un fenómeno exclusivamente relacionado con los sectores poblacionales de bajo ingreso.

El tema del arrendamiento habitacional popular ha sido abordado por algunos autores para el caso de la Ciudad de México,³ sin embargo, este tópico ha sido poco investigado en lo que respecta a otros grupos de ingresos superiores. Al respecto, destaca el trabajo de Coulomb (2006), que distingue los submercados de alquiler de vivienda en las ciudades y la investigación de Salazar, et al. (2012) que propone una metodología para aproximarse al estudio del mercado de vivienda en renta para los sectores medios y altos.

Desde inicios del presente siglo, el gobierno de la Ciudad de México ha emprendido de manera intensa una política urbana de “regreso al centro” (replamamiento, redensificación, reciclamiento) que ha sido inducida y ha incidido en la proliferación de desarrollos habitacionales de distintos tipos. Si bien, en el primer lustro del siglo esta política incluyó un progra-

3 Entre ellos están: René Coulomb (1991, 1995, 20016 y 2010); Alan Gilbert (2010, 1991, 1990); Ann Varley (1990), y Peter Ward (1985, 1988).

ma de vivienda social que desarrolló un número importante de acciones,⁴ en los años posteriores (de 2007 en adelante) esto cambió de manera notable y en contraste se produjo un mayor auge de nuevos desarrollos de vivienda media y residencial, y con ello, del negocio inmobiliario. Esto ha ido acompañado de grandes proyectos en áreas recicladas que presentan ventajas de localización, dando lugar a la creación de zonas específicas dentro de la ciudad construida y consolidada y posiblemente, a procesos de gentrificación. Asimismo, se han generado fuertes conflictos entre los habitantes, las autoridades y los promotores inmobiliarios por los diversos proyectos que se están realizando en la ciudad y esto se presenta de manera particularmente intensa en las áreas céntricas.

En la línea de investigación que estamos desarrollando dentro del Proyecto H y C queremos indagar acerca del papel que juega la vivienda en renta en esta dinámica y el impacto que la política de “regreso al centro” ha tenido en la importancia de esta modalidad de tenencia habitacional.⁵ A manera de aportar elementos para avanzar en el estudio que nos proponemos, en el presente trabajo exploramos las características de los inquilinos y de la vivienda que habitan en las áreas céntricas de la ciudad, haciendo una comparación con las condiciones de los propietarios.

Para este fin, hemos utilizado los datos aportados por la Encuesta Hábitat y Centralidad, la cual fue construida para profundizar en el conocimiento de las características de los hogares que habitan las áreas centrales de la Ciudad de México y conocer la problemática que enfrentan los pobladores en sus barrios o colonias, así como sus percepciones sobre las ventajas y desventajas de vivir en la centralidad y la conflictividad socio-espacial que en estos espacios enfrenta la gestión urbana (Coulomb, 2015). Para el levantamiento se eligieron 10 áreas representativas de la diversidad de contextos urbanos existente en las áreas centrales —y, por lo tanto, contrastantes— que presentan distintas situaciones y conflictos en la relación hábitat y centralidad (áreas testigo).

La información que tomamos para el desarrollo de este trabajo fue la referente a la suma de las 10 áreas testigo donde se realizó el levantamiento de la Encuesta. En el siguiente tabla se muestran las cantidades absolutas y las proporciones de las distintas formas de tenencia de la vivienda en las 10 áreas testigo consideradas para el levantamiento de

4 Nos referimos al programa de “Vivienda en Conjunto”, desarrollado por el Instituto de vivienda del Distrito Federal (INVI) entre 2000 y 2006. Un análisis de este programa puede consultarse en el trabajo de Puebla (2007).

5 Esto resulta además relevante, porque el tema del alquiler habitacional se ha incorporado recientemente como una línea de la política nacional de vivienda, aunque aún no se hayan registrado importantes avances al respecto (Ponce et al., 2015).

la Encuesta. Se observa que en el total de la muestra, la mayor parte (64%) de las viviendas encuestadas son propias, 29% (casi tres de cada 10) son rentadas y sólo 7% se encuentran en otra situación de tenencia.⁶ El porcentaje de vivienda en alquiler en la muestra seleccionada para la encuesta es superior al registrado en el Censo de 2010 por el Distrito Federal (22%) y desde luego, al correspondiente a nivel nacional (14.1%).

6 Las variaciones en la proporción de estas tres formas de tenencia que existen entre las distintas áreas testigo, así como el análisis comparativo de la dinámica presente en ellas, son materia de un trabajo que aún está en proceso de elaboración, por lo que no se incluye en este documento.

Tabla 1. Forma de tenencia de la vivienda en los 10 polígonos incluidos en la Encuesta Hábitat y Centralidad

Forma de tenencia	Polígono										Total
	Alameda sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condessa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco	
Rentada	124 41.3%	32 10.7%	114 38.9%	83 27.8%	69 23.0%	87 29.0%	122 40.7%	92 30.7%	81 27.0%	59 19.6%	863 28.8%
Propia	139 46.3%	258 86.0%	178 59.3%	173 57.9%	218 72.7%	198 66.0%	163 54.3%	190 63.3%	176 58.7%	225 74.8%	1918 63.9%
Otra situación	37 12.3%	7 2.3%	8 2.7%	43 14.4%	13 4.3%	14 4.7%	13 4.3%	18 6.0%	43 14.3%	17 5.6%	213 7.1%
No contestó	0 0.0%	3 1.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.3%	2 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.2%
Total	300 100.0%	300 100.0%	300 100.0%	299 100.0%	300 100.0%	300 100.0%	300 100.0%	300 100.0%	300 100.0%	301 100.0%	3000 100.0%

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Es necesario aclarar que aquí se presenta el análisis general de todas las áreas testigo comprendidas en la encuesta, con el objetivo de lograr una aproximación a ciertos fenómenos socio-urbanos que suceden en el conjunto de las zonas céntricas y encontrar algunos rasgos característicos. Este estudio general nos servirá como base para continuar, en trabajos posteriores, con la realización del análisis específico de las áreas testigo, así como con el estudio comparativo, lo cual nos brindará una perspectiva más detallada acerca de las distintas dinámicas que se desarrollan en la centralidad.

El eje analítico de este trabajo se estableció a partir de las formas de tenencia de la vivienda, las cuales, tomando los datos de la Encuesta,⁷ agrupamos de la siguiente manera: a) **rentada**; b) **propia**, que incluye también a la vivienda que se está pagando y a la heredada; y c) en **otra situación** de tenencia, que incluye a las viviendas prestadas, intestadas o en litigio y aquellas donde los habitantes desde 1985 no pagan renta y las ocupan sin ser dueños. Nos centramos exclusivamente en la vivienda alquilada y en la propia, dado que las viviendas en “otra situación” de tenencia implican muy diversas circunstancias, representan el 7.7% de la muestra y sobre todo, porque nuestro interés es realizar un análisis comparativo entre las dos principales formas de tenencia habitacional.

Se realizaron cruces con las variables que consideramos relevantes para el análisis general; esto es, para poder plantear las características principales de los hogares de inquilinos y de propietarios que habitan las áreas céntricas y calculamos porcentajes del total de cada modalidad de tenencia para lograr tener una perspectiva comparativa.⁸

Es importante resaltar que aquí se analizan las características de los hogares de inquilinos y propietarios que están habitando actualmente las áreas centrales de la Ciudad de México y que no se trata de un estudio del mercado habitacional (oferta y demanda), el cual implicaría la recurrencia a otro tipo de fuentes. Lo que se pretende explorar en este trabajo son sólo las principales diferencias entre inquilinos y propietarios en cuanto a las características de las viviendas que habitan, sus hogares, sus condiciones de movilidad y sus apreciaciones sobre el barrio y la centralidad. Esto, como ya hemos mencionado, constituye sólo una parte de una investigación más amplia que estamos desarrollando.

7 La Encuesta H y C identificó siete tipos de tenencia de la vivienda: 1) rentada; 2) propia; 3) propia que se está pagando; 4) intestada o en litigio; 5) prestada; 6) desde el 1985 no pagan renta y viven ahí sin ser dueños; y 7) heredada.

8 No se incluyeron en el análisis las variables que se relacionan con aspectos específicos de las áreas testigo comprendidas en la muestra porque consideramos que no pueden ser representativas del conjunto de los habitantes de las áreas centrales.

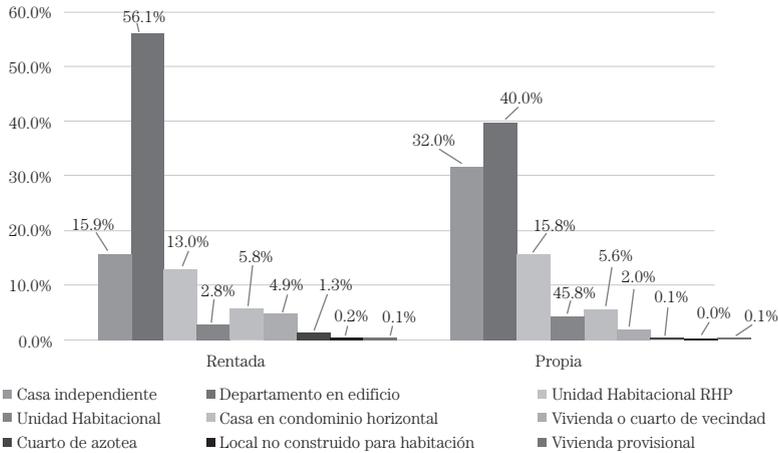
Características de la vivienda según forma de tenencia

Llama la atención que la mayoría de las viviendas de la muestra considerada para la encuesta en el polígono de estudio (42.4%) corresponda a la tipología de departamento en edificio aislado —es decir, no en unidades habitacionales— seguida por las casas independientes que representan la tercera parte;⁹ poco más de una de cada 10 viviendas se ubica en conjuntos de RHP y las demás tipologías tienen una participación poco significativa. Esto se debe, desde luego, a la diversidad de las colonias seleccionadas para el levantamiento, sin embargo, una cuestión que resulta notoria es la escasa representación de una tipología de vivienda popular que tradicionalmente había sido típica de las áreas céntricas, las vecindades, que constituyen tan solo 2.6% del total de la muestra y se ubican, desde luego, en las colonias más antiguas y con tradición de barrios obreros incluidas en la muestra.

Al analizar la tipología de vivienda del polígono H y C según la forma de tenencia, se encuentra que entre las viviendas rentadas son significativamente mayoritarios los departamentos, representando poco más de la mitad; en tanto que, la vivienda en propiedad está constituida principalmente por esta misma tipología y por las casas solas. El gráfico 1 ilustra que mientras los inquilinos de estas zonas viven principalmente en apartamentos (vivienda multifamiliar), los propietarios presentan una mayor diversidad en la solución habitacional a que recurren.

9 En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y también en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), la tipología de vivienda predominante corresponde a las casas independientes.

Gráfico 1. Tipología de vivienda según forma de tenencia.
(Porcentaje del total de cada forma de tenencia)

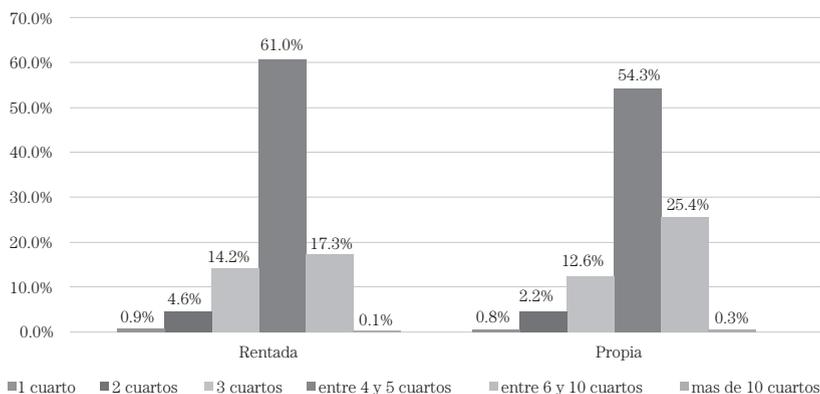


Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Respecto a las viviendas rentadas, dos cuestiones resultan significativas: por una parte, que sólo 5% de éstas esté constituido por aquellas ubicadas en vecindades, lo que tiene que ver con la tendencia a la desaparición de esta tipología habitacional en las áreas céntricas; y por otra, que casi 16% corresponda a viviendas en unidades habitacionales, mayoritariamente de Renovación Habitacional Popular (RHP),¹⁰ implicando que los conjuntos de interés social en el centro, asignados originalmente en propiedad, comienzan a constituirse en parte del mercado de alquiler central. Respecto a las viviendas de RHP incluidas en la muestra, un dato importante es que poco más de la tercera parte de éstas no está en su condición original de tenencia (la propiedad), lo que resulta paradójico, ya que significa que las viviendas producidas por un programa social, uno de cuyos objetivos fue el arraigo de la población popular en las áreas céntricas, 30 años después tienden marcadamente a incorporarse al mercado.

10 Renovación Habitacional Popular (RHP) fue el programa emergente de vivienda que se desarrolló después de los sismos de 1985 para la reconstrucción de las vecindades (inquilinos centrales) dañadas y duró sólo un año. Las características de este programa que, entre otras cosas, convirtió a muchos inquilinos en propietarios son analizadas por Connolly, Duhau y Coulomb (1991). Un análisis sobre la situación actual de las viviendas y hogares habitantes de los conjuntos producidos por RHP se desarrolla en otro capítulo de este libro.

Gráfico 2. Número de cuartos de la vivienda según forma de tenencia.
(Porcentaje del total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En general, los propietarios habitan viviendas de mayor tamaño que los inquilinos (gráfico 2). Si bien, en los dos tipos de tenencia, la mayoría de los hogares habita viviendas de entre cuatro y cinco cuartos (incluyendo la cocina y excluyendo los baños) —lo que puede considerarse como el número de espacios suficiente para un hogar de cuatro miembros— sólo 17.4% de los inquilinos ocupa viviendas más grandes, en comparación con los propietarios en esta condición, que representan más de la cuarta parte. En el otro extremo, el porcentaje de inquilinos que habitan viviendas deficitarias en espacio (1% en *cuartos redondos* y 4.6% en unidades con dos cuartos) es mayor que el de propietarios en esas condiciones. Esto revela que las condiciones en disponibilidad de espacios en la vivienda son más desfavorables para los inquilinos que para los propietarios.

Tomando en cuenta que el parque habitacional en las áreas céntricas es el de mayor antigüedad en la ciudad, resulta lógico que la mayoría de los habitantes de tales zonas habiten inmuebles con más de 30 años de haber sido construidos.

A partir de la información de la Encuesta H y C, se determinaron algunos rangos de antigüedad de las viviendas habitadas. Dichos rangos fueron establecidos de acuerdo con las distintas épocas de la actividad inmobiliaria y de los programas de vivienda aplicados en las áreas centrales de la ciudad, así como al período de vida útil de las edificaciones (100 años). De este modo, las viviendas más antiguas (más de 50 años) corresponden a aquellas edificadas hasta la primera mitad del siglo XX y representan

36.9% de la muestra del polígono H y C;¹¹ el siguiente rango (entre 30 y 50 años) está constituido por las que se construyeron entre 1955 y 1985 —año del sismo— cuando hubo un cierto *boom* inmobiliario en estas zonas, se consolidaron varias colonias y se aplicaron programas de regeneración urbana y erradicación de tugurios, así como emblemáticos proyectos de vivienda social¹² (33.1% de la muestra); en el tercer grupo se incluyen las viviendas construidas después de los sismos¹³ y hasta el año 2000, cuando las áreas céntricas experimentaron un intenso proceso de despoblamiento y un declive en la actividad inmobiliaria (21.3% de la muestra); y los tres siguientes rangos corresponden a las viviendas edificadas a partir de la aplicación del Bando 2¹⁴ y de la política urbana que incentivó la construcción de vivienda en las áreas centrales (8.7% de la muestra). Estos últimos grupos se desagregaron de acuerdo a las tres últimas administraciones sexenales del gobierno de la ciudad (GDF) que tuvieron diversas formas de actuación hacia las áreas céntricas mediante políticas urbanas que implicaron un auge inmobiliario de distintos tipos de vivienda, así como de otros usos del suelo.

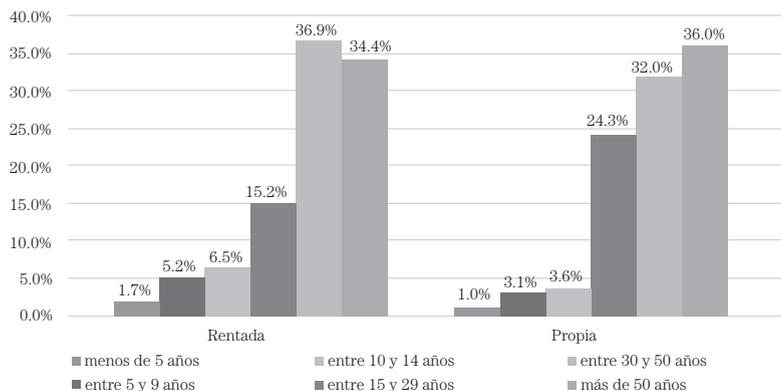
11 Estos porcentajes se calcularon sobre el total de hogares que respondió a la pregunta: ¿aproximadamente cuántos años tiene de construida esta vivienda?

12 Nos referimos al caso del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco de 1964.

13 Particularmente, las viviendas producidas por los programas RHP, en 1986, y Fase II, 1987-1988.

14 El Bando Informativo No. 2 constituyó una política de impulso al repoblamiento de las áreas centrales de la ciudad mediante la construcción de vivienda. Fue publicado por el gobierno de la ciudad el 7 de diciembre de 2000 y estableció la promoción y construcción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales y la restricción en el resto de las demarcaciones del D.F., con el objetivo de limitar el crecimiento urbano en la periferia y reducir la presión en las áreas de conservación. Un estudio detallado sobre este tema se encuentra en Tamayo (coord.), 2007.

Gráfico 3. Antigüedad de la vivienda según forma de tenencia
(años de haber sido construida)
(Porcentaje del total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

El gráfico 3 muestra las proporciones del total de inquilinos y de propietarios que habitan inmuebles de distintos rangos de antigüedad. Encontramos que mientras el porcentaje es similar (poco más de la tercera parte) para ambas formas de tenencia en el caso de los inmuebles más viejos (edificados hace más de 50 años), se presentan variaciones a medida en que disminuye la antigüedad de las viviendas. Si bien, la mayoría de los ocupantes de los dos grupos se concentra en el parque habitacional edificado antes del Bando 2, llama la atención que para los tres rangos de las viviendas edificadas más recientemente la proporción del total de inquilinos sea sensiblemente mayor que la del total de propietarios (13.5% y 7.7%, respectivamente); es decir, casi el doble.

Lo anterior constituye un indicador de dos cuestiones: por el lado de la demanda, que varios hogares están accediendo, mediante el alquiler, al mercado de vivienda nueva y seminueva en las áreas centrales,¹⁵ impulsado por las políticas de redensificación y reciclamiento urbano, aunque en la práctica no se hayan instrumentado programas de apoyo a esta forma de tenencia; y por el lado de la oferta, que una parte del parque habitacional recientemente edificado ha sido adquirido por inversionistas que compran para rentar¹⁶ o bien, desocupado por propietarios que encuen-

15 Consideramos vivienda “nueva” a la que tiene menos de cinco años de haber sido edificada y vivienda “seminueva” a aquella que tiene entre cinco y 14 años de antigüedad.

16 Como hipótesis a comprobar, adelantaremos que se trata en su mayoría de individuos y familias, en este caso de altos recursos, porque la vivienda en los nuevos desarrollos es muy cara. Es decir, sostenemos que esto se relaciona principalmente con el alquiler

tran atractiva la posibilidad de alquilar, dinamizando así el mercado de arrendamiento central.¹⁷

Tabla 2. Disponibilidad de equipo y servicios sanitarios en la vivienda según forma de tenencia

Variable	Vivienda rentada		Vivienda propia	
	No. de casos	%	No. de casos	%
Número de baños con regadera en la vivienda				
Ninguno	52	5.7	39	2.2
Un baño	716	77.9	1254	71.7
Dos baños	140	15.2	377	21.6
Tres y más baños	11	1.2	78	4.5
Total*	919	100	1748	1000
Disponibilidad de calentador de agua				
Sí	858	93.2	1706	95.9
No	63	6.8	73	4.1
Total*	921	100	1179	100

* Corresponde a la suma de casos de cada forma de tenencia de la vivienda que contestaron la pregunta. Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Con respecto al número de baños con regadera en la vivienda y a la disponibilidad de calentador de agua, indicadores importantes sobre la calidad de las habitaciones (tabla 2), encontramos que las viviendas rentadas presentan en promedio, una menor calidad que las propias. No obstante que la inmensa mayoría de ambos grupos dispongan de al menos, un baño completo, las diferencias se dan en los extremos: mientras 5.7% de las rentadas carecen de servicio sanitario en su interior, esta proporción es menos de la mitad (2.2%) en el caso de las propias; y en el otro extremo, sólo 1.2% de las viviendas alquiladas tiene más de tres baños con regadera, siendo que las propias en esta condición representan más del doble de esta proporción (4.5%). En cuanto a la disponibilidad de calentador de agua, casi 7% de las rentadas están en situación de carencia y sólo 4% de las propias.

doméstico y no necesariamente con el de tipo comercial capitalista, desarrollado por grandes grupos inmobiliarios rentistas.

17 La situación de una mayor presencia de inquilinos que de propietarios en las viviendas con menos de 15 años de antigüedad se explica también, como se verá en el apartado referente a la movilidad residencial, por el hecho de que la Encuesta H y C registra que en los últimos 15 años arribó al conjunto de las áreas muestreadas un mayor número de inquilinos que de propietarios.

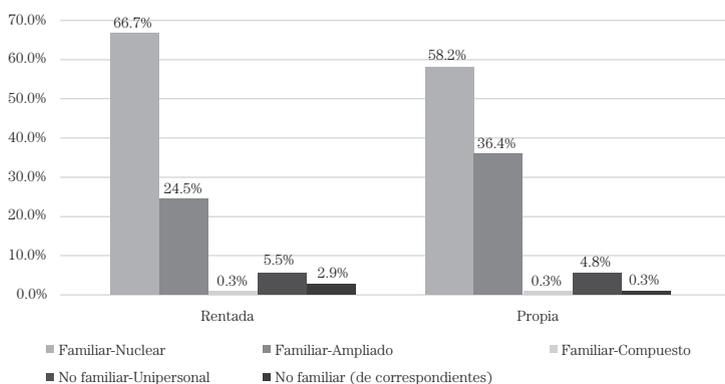
La condición más deficitaria de los inquilinos en cuanto a servicios sanitarios es un reflejo de la existencia aún de vecindades, cuartos de azotea y viviendas provisionales en las áreas céntricas.

Características de los hogares

El análisis comparativo de las características de los hogares de inquilinos y de propietarios ha sido desarrollado por autores como Coulomb (2010 y 2006), Gilbert (2010, 2010^a y 1991), Gilbert y Varley (1990) y Abramo (2010), quienes señalan que el mercado de alquiler de vivienda es socorrido por hogares jóvenes recientemente formados, de gente separada o divorciados, unipersonales y de migrantes. En este apartado nos interesa conocer cómo se presentan estas características en las áreas céntricas de la Ciudad de México.

La información de la encuesta revela que la tipología de los hogares de inquilinos presenta diferencias importantes respecto a los de propietarios (gráfico 4). Si bien, en ambos grupos predominan las familias nucleares, los inquilinos se concentran en mayor medida en este tipo (casi siete de cada 10 hogares), en tanto que los propietarios se distribuyen más entre las familias nucleares y las ampliadas (seis y poco menos de cuatro de cada 10, respectivamente). La otra diferencia se manifiesta en los hogares unipersonales y, sobre todo, los de corresidentes, que aunque tienen una participación poco significativa, representan proporciones sensiblemente mayores para el caso de inquilinos.

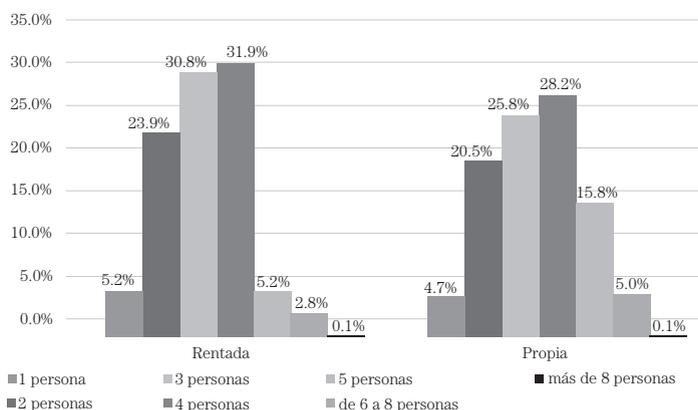
Gráfico 4. Tipología de hogares que habitan la vivienda según forma de tenencia. (Porcentaje del total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Lo anterior refuerza la hipótesis conocida de que el alquiler de vivienda constituye una alternativa para los hogares unipersonales y agregaríamos que, desde luego, para los grupos de corresidentes (*room mates*), que suelen ser más comunes en las áreas céntricas de la ciudad, debido a las ventajas de localización. Por otro lado, el hecho de que sólo una cuarta parte de las viviendas rentadas, se encuentren habitadas por hogares ampliados, mientras esta condición representa más de la tercera parte en las viviendas propias, tiene que ver con dos cuestiones: la primera es, como vimos en el apartado anterior, que las viviendas de los inquilinos son generalmente más pequeñas (tienen menos cuartos) que las de los propietarios; y la segunda se relaciona con las condiciones que imponen los arrendadores a las familias que van a alquilar.

Gráfico 5. Número de habitantes permanentes de la vivienda según forma de tenencia. (Porcentaje del total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En promedio, el número de habitantes permanentes en las viviendas alquiladas es sensiblemente menor que en las propias. En el gráfico 5 se observa que la quinta parte de las viviendas propias son habitadas por cincopersonas o más, en comparación con las rentadas, en las que menos de una de cada 10 se encuentra en esta situación.

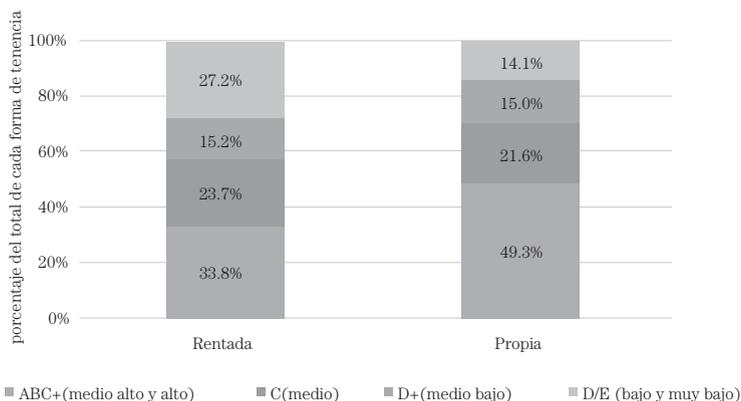
Para medir el nivel socio-económico de los hogares, la Encuesta incluyó una variable denominada AMAI.¹⁸ A partir de los cuatro niveles identificados

18 El "Nivel socio-económico AMAI" es un índice utilizado por la Agencia Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI), el cual se calcula a partir de varios indicadores referentes a la población (nivel de escolaridad), la vivienda y la disponibilidad de ciertos bienes y equipos. Clasifica a los hogares en seis niveles a partir de un

en la codificación¹⁹ y de la consulta del documento “Nivel socio-económico AMAI” (disponible en www.inegi.org.mx, consultado 01/04/2016), nosotros los clasificamos de la siguiente manera: ABC+ como “medio alto y alto”; C como “medio”; D+ como “medio bajo”; y D/E como “bajo y muy bajo”.

El gráfico 6 ilustra que los propietarios tienen un mejor nivel socio-económico que los inquilinos, ya que cerca de la mitad de los primeros tiene un nivel medio alto y alto, mientras esta condición es para poco más de la tercera parte de los inquilinos. En el otro extremo, casi tres de cada 10 inquilinos tienen niveles bajo y muy bajo y los propietarios en esta situación son poco menos de 1.5 de cada 10.

Gráfico 6. Nivel socio-económico AMAI de los hogares según forma de tenencia de la vivienda



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

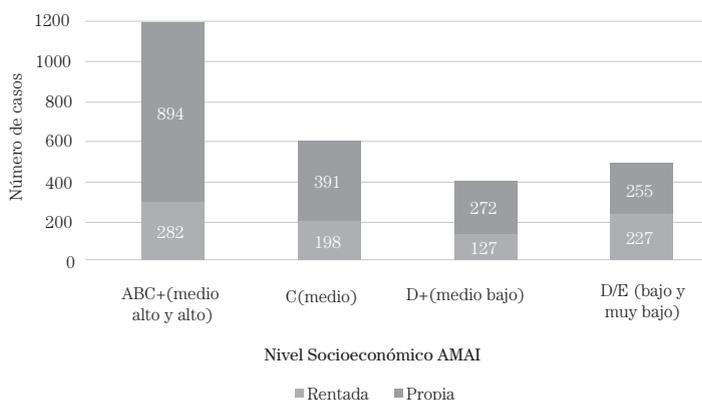
Con el objetivo de conocer el nivel socio-económico de los hogares de la muestra y su distribución entre los dos tipos de tenencia de la vivienda, realizamos el cálculo con la cantidad absoluta de casos (gráfico 7). Lo primero que se observa es que la mayoría de los hogares encuestados, independientemente de la forma de tenencia, se concentra en el nivel medio alto y alto, lo cual resulta lógico, dado que se trata de habitantes de las áreas centrales que tienen mejores condiciones habitacionales y de disponibilidad de bienes y servicios que la población de otras áreas de la ciudad.

puntaje en orden descendente: A/B; C+; C; D+; D; E (los primeros corresponden al nivel socio-económico más alto) (disponible en www.inegi.org.mx, consultado 01/04/2016).

19 En la Encuesta H y C se consideraron seis variables para el cálculo de este índice: escolaridad del jefe de hogar; disponibilidad de calentador de agua; número de habitaciones en la vivienda; número de focos en la vivienda; número de automóviles; y número de baños con regadera. A partir de ello, la Encuesta clasificó a los hogares en 4 tipos: ABC+; C; D+; y D/E.

En segundo lugar, se advierte que mientras en los niveles más altos predominan los propietarios, en los más bajos las cantidades de inquilinos y propietarios son semejantes, lo que refleja la persistencia del inquilinato popular en el centro como solución habitacional (cuartos de azotes y de vecindad), no obstante la conversión de muchas vecindades en condominios.

Gráfico 7. Forma de tenencia de la vivienda según nivel socio-económico de los hogares



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

La tercera observación es que la cantidad de inquilinos de los rangos superior e inferior (282 y 227 casos, respectivamente) no difiere mucho, y que, aunque se presentan variaciones en las cantidades correspondientes a los rangos intermedios, éstas no son tan significativas, en contraste con lo que sucede entre los propietarios, donde existe mayor polarización. Esto último nos lleva a concluir que, en la centralidad, la vivienda en renta constituye una forma de alojamiento para todos los sectores socio-económicos, en cambio, la vivienda en propiedad es una opción habitacional más de ricos que de pobres.

Respecto al nivel de ingreso de los hogares, la pregunta formulada en la encuesta se refirió al ingreso familiar mensual.²⁰ Los datos del total de la muestra indican que casi seis de cada 10 hogares perciben entre uno y cinco salarios mínimos (25% entre uno y tres vsm y 32% entre tres y cinco vsm), que es un ingreso bajo que no permite ser sujeto de crédito.

²⁰ Como es conocido a partir de muchas experiencias, los resultados de este indicador son relativos y se tienen que combinar con otros indicadores para aproximarse al nivel de ingreso real, dado que muchas veces la gente que responde no conoce exactamente la situación o se resiste a proporcionar los datos reales.

Tabla 3. Rango de ingreso familiar mensual de los hogares según forma de tenencia de la vivienda

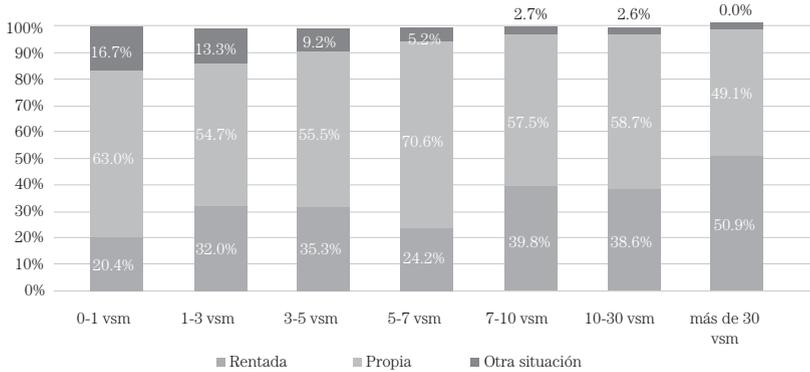
Rango de ingreso familiar mensual	Vivienda rentada		Vivienda propia		Total	
	No. de casos	%	No. de casos	%	No. de casos	%
0-1 vsm	11	1.7%	34	2.9%	45	25%
1-3 vsm	168	25.5%	287	24.9%	455	25.1%
3-5 vsm	227	34.4%	357	31.0%	584	32.2%
5-7 vsm	79	12.0%	230	19.9%	309	17.0%
7-10 vsm	74	11.2%	107	9.3%	181	10.0%
10-30 vsm vsm	73	11.1%	111	9.6%	184	10.1%
más de 30	28	4.2%	27	2.3%	55	3.0%
Total*	660	100.0%	1153	100.0%	1813	100.0%

* Corresponde al total de hogares encuestado que contestó a esta pregunta, que fue el 66% del total de la muestra.

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

El gráfico 8 muestra el tipo de tenencia a que recurre cada rango de ingreso. Se advierte una marcada tendencia ascendente del porcentaje de inquilinos a medida en que sube el ingreso, a excepción del rango de entre cinco y siete vsm, lo que puede deberse a que este grupo es el principalmente atendido por las instituciones habitacionales de interés social. Resulta significativo que en los rangos superiores a siete vsm, cerca de cuatro de cada 10 rentan, y esto se incrementa a la mitad en el grupo de más altos ingresos. Lo anterior resulta un hallazgo interesante ya que esta población es la que con mayor facilidad puede comprar una vivienda, sin embargo, en las áreas céntricas encuentra más accesible, asequible o atractiva la posibilidad de alquilar.

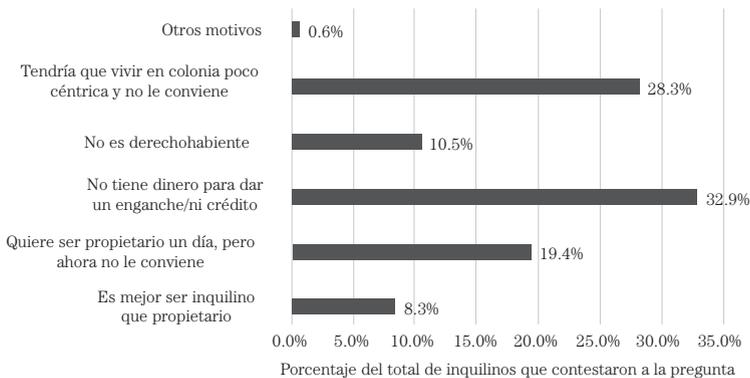
Gráfico 8. Forma de tenencia de la vivienda según nivel de ingreso familiar mensual de los hogares. (Porcentaje respecto al total de cada rango de ingreso)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Lo anterior se confirma con los principales motivos expresados por los inquilinos para rentar (gráfico 9), ya que la tercera parte de ellos contestó que no tiene dinero suficiente para dar un enganche y poco más de la cuarta parte dijo que podría comprar, pero en una colonia poco céntrica, y eso no le conviene.

Gráfico 9. Principales motivos para rentar expresados por los inquilinos

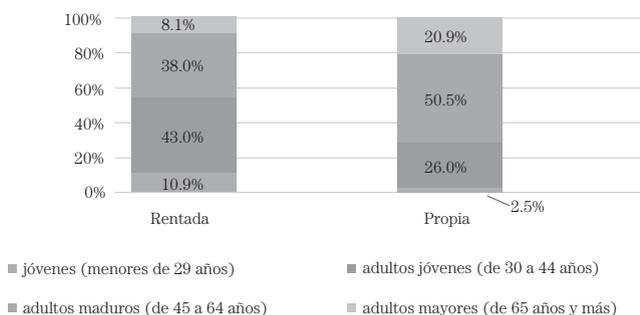


Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

El análisis de los grupos de edad de los jefes de hogar según la forma de tenencia de la vivienda, es revelador de la etapa del ciclo de vida por la que

atravesan los hogares de inquilinos y de propietarios. Así, los hogares cuyo jefe es menor de 29 años, corresponden a los de reciente formación, generalmente sin hijos o con hijos muy pequeños y algunos de ellos unipersonales o de corresidentes; los de jefes adultos jóvenes (de 30 a 44 años) son principalmente familias nucleares con hijos niños y adolescentes; los encabezados por adultos maduros (de 45 a 64 años) se componen también en su mayoría por familias nucleares, pero con hijos adultos jóvenes (etapa en la que empiezan a separarse de la familia); y por último, los hogares jefaturados por adultos mayores de 65 años, son aquellos cuyos hijos ya formaron otro hogar y se fueron, quedando la pareja sola o los viudos y viudas, de modo que en este grupo hay una proporción importante de con hogares unipersonales.

Gráfico 10. Grupos de edad de los jefes de hogar según forma de tenencia de la vivienda. (Porcentaje del total de cada forma de tenencia)

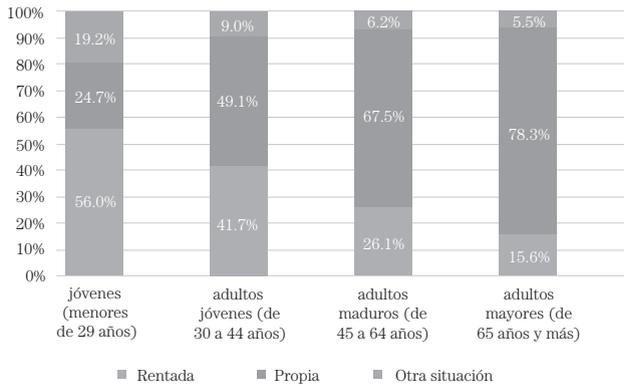


Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

El gráfico 10 muestra que los hogares de inquilinos que habitan en áreas centrales son sensiblemente más jóvenes que los de propietarios. Poco más de la mitad de los jefes inquilinos son menores de 45 años, en comparación con los propietarios cuyos hogares encabezados por adultos maduros y mayores representan 71%. En los dos extremos de los grupos etarios, la diferencia se hace más aguda: entre los inquilinos, el porcentaje de jefes jóvenes cuadruplica al de propietarios en esta condición; y en cambio, la proporción del total de propietarios que son adultos mayores es 2.5 veces más grande que la correspondiente a los inquilinos. Esto último se relaciona con el análisis de la cuestión de género, ya que entre los inquilinos hay una proporción ligeramente menor de hogares de jefatura femenina, que entre los propietarios (16.6% y 18.2%, respectivamente), lo cual se debe al predominio de mujeres en la población de edades avanzadas.

Analizando el tipo de tenencia de la vivienda a que recurren los jefes de hogar de los distintos grupos de edad (gráfico 11), se observa que los jefes jóvenes optan mayoritariamente por el alquiler y que la proporción de esta forma de tenencia va disminuyendo a medida que aumenta la edad de la jefatura de los hogares. Resulta sin embargo significativo, que entre los hogares del segundo grupo etario (adultos jóvenes), exista un porcentaje considerable (41.7%) de arrendatarios.

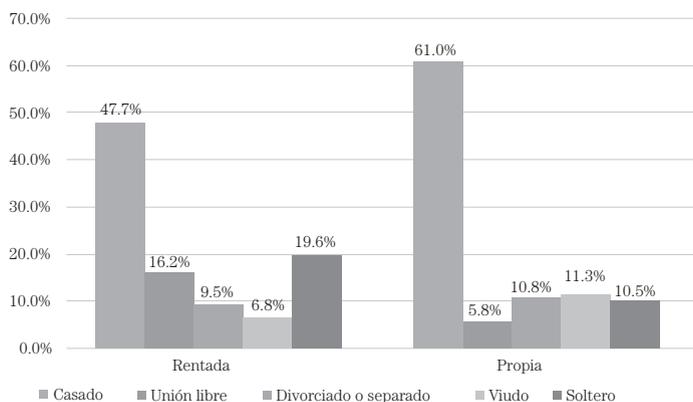
Gráfico 11. Forma de tenencia de la vivienda según edad de los jefes de hogar



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Otro aspecto a observar es el estado civil de los jefes de hogar (gráfico 12). Entre los inquilinos la proporción de solteros duplica a la de propietarios y la de parejas en unión libre es casi el triple; lo contrario sucede en el caso de los viudos. Las proporciones de divorciados resultan similares para ambas formas de tenencia. De esta manera se puede decir que el alquiler en las áreas centrales constituye una opción importante tanto para parejas casadas o unidas como para solteros.

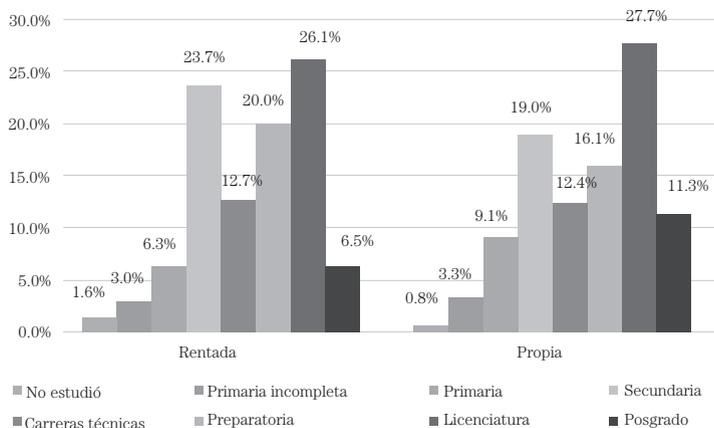
Gráfico 12. Estado civil del jefe de hogar según forma de tenencia de la vivienda. (Porcentajes del total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En cuanto al nivel educativo de los jefes de hogar según la forma de tenencia de la vivienda (gráfico 13), tenemos que sólo en los dos extremos se presentan variaciones importantes entre inquilinos y propietarios. La proporción del total de inquilinos que no tiene estudios duplica a la de propietarios y esta situación se invierte en el caso de los que tienen un posgrado. Sin embargo, es necesario señalar que estos dos extremos de los niveles educativos no resultan tan significativos en la muestra —sobre todo, el que carece de instrucción alguna— dado que el grueso de la población encuestada tiene estudios más allá de la secundaria, siendo que poco más de la cuarta parte cuenta con una licenciatura terminada.

Gráfico 13. Nivel educativo del jefe de hogar según forma de tenencia de la vivienda. (Porcentaje respecto al total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En lo que se relaciona con la condición actual de empleo de los jefes de hogar, los datos de la encuesta revelan diferencias significativas entre inquilinos y propietarios. Mientras casi la cuarta parte de estos últimos no tiene un empleo activo por el cual perciba ingresos, sólo uno de cada 10 inquilinos está en esta condición. Lógicamente, esto tiene que ver con la necesidad de contar con ingresos constantes para asegurar el pago del alquiler y con la importante presencia de población en edad avanzada en condición de pensionados en las áreas céntricas.

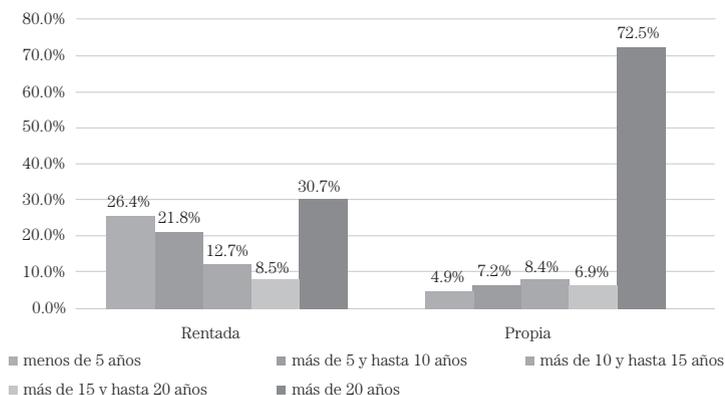
Movilidad residencial

Tomando como indicador de la movilidad residencial al tiempo de residencia en la misma colonia,²¹ en el gráfico 14, se observa que poco más de la cuarta parte de los inquilinos llegó a la colonia en los últimos 5

21 La encuesta H y C incluye las variables de “tiempo de residencia en la misma colonia” y “tiempo de residencia en la misma delegación”. Al hacer el análisis global (el total de la muestra) no se encontraron grandes diferencias en los resultados arrojados por ambos indicadores, presentando alguna semejanza los porcentajes totales de los que vivían en la misma colonia y los que vivían en la misma delegación, siendo que estos últimos están alrededor de 10 puntos porcentuales arriba de los primeros, tanto para inquilinos como para propietarios. Sin embargo, al hacer el análisis (cruces de variables) para los distintos rangos de antigüedad de residencia en la colonia y en la delegación, se encontraron algunas incongruencias en los datos. Por esta razón optamos por tomar como indicador más preciso de la movilidad residencial al “tiempo de residencia en la misma colonia”, lo que además nos permite observar con mayor detalle la movilidad reciente hacia las distintas áreas del polígono H y C.

años y otra quinta parte llegó en el lustro anterior; mientras esta misma condición para los propietarios fue de 5% y 7%, respectivamente. En el otro extremo, para el rango de mayor antigüedad de residencia en la colonia (más de 20 años), se advierte una marcada concentración de los propietarios.

Gráfico 14. Tiempo de residencia en la colonia según forma de tenencia de la vivienda. (Porcentaje respecto al total de cada forma de tenencia)

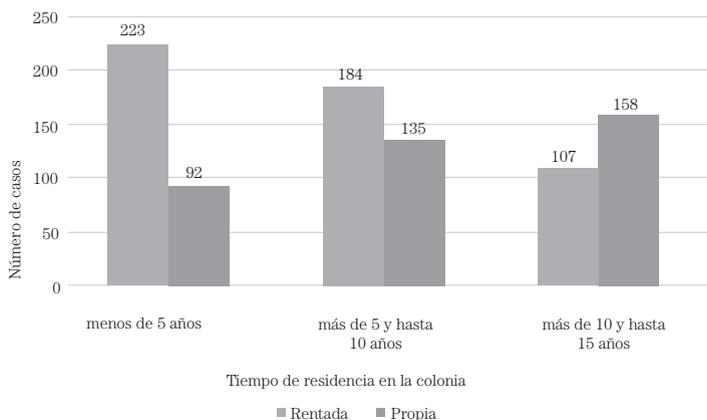


Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Si analizamos las proporciones del total de ambas formas de tenencia a partir de que se comenzó a instrumentar la política de “regreso al centro” (que inició con la aplicación del Bando 2), esto es, en los últimos 15 años, encontramos que en ese lapso llegaron a la colonia seis de cada 10 inquilinos y sólo dos de cada 10 propietarios. Lo anterior refleja la importante movilidad residencial de los primeros, frente a la permanencia de los propietarios en el centro (95% de este último grupo no ha cambiado de colonia en los últimos cinco años y 96% no cambió de delegación de residencia).

Para un análisis más detallado sobre este aspecto, el gráfico 15 muestra las cantidades absolutas de los habitantes encuestados que tienen menos de 15 años de vivir en la misma colonia. Lo primero que destaca es que del total de éstos, 514 son inquilinos y 385 son propietarios, lo que significa que los primeros son casi una vez y media más que los segundos. Se advierte además, que en la medida en que disminuye la antigüedad de residencia (hacia los lustros más recientes) ha aumentado el número de inquilinos y disminuido el de propietarios, lo que lleva a pensar que una buena parte del repoblamiento del centro se está produciendo por la vía del alquiler de vivienda.

Gráfico 15. Forma de tenencia de la vivienda habitada por los hogares que llegaron a la colonia en los últimos 15 años. (Número de casos en la muestra)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

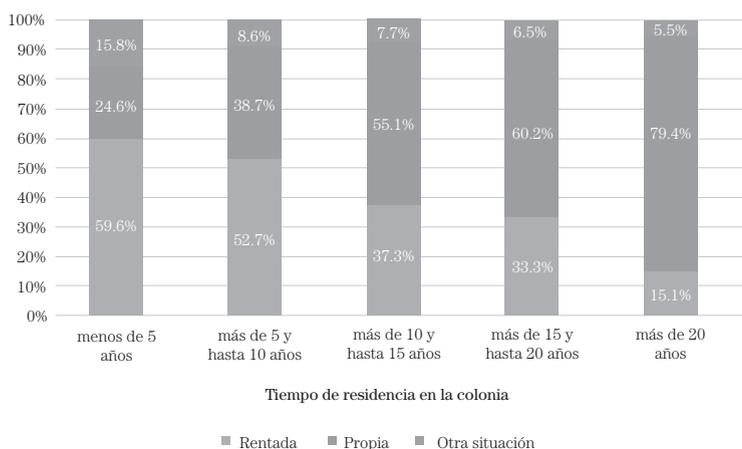
Para el caso de los propietarios que llegaron a la colonia en los últimos 15 años, nos parece importante hacer una observación, dado que seguramente la mayoría de éstos arribaron a la zona porque adquirieron una vivienda. El grupo que llegó justo en la etapa en que se instrumentó el Bando 2 (2000-2006), es decir los que tienen entre 10 y 15 años viviendo allí, como ya mencionamos, es más numeroso que los grupos que llegaron en los períodos posteriores; ahora bien, si tomamos en cuenta que el Bando 2 estuvo acompañado por un importante programa de vivienda social del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) que se aplicó en las delegaciones centrales, se puede inferir que en este grupo de la muestra está mezclada la vivienda social con la vivienda media y residencial. Pero lo que nos interesa destacar es que en los años posteriores, la cantidad de propietarios que llegó a la colonia no mostró un decremento tan significativo (grupos que llevan de cinco a 10 años y menos de cinco años habitando en la colonia) y que esto sucedió justo en la etapa del *boom* inmobiliario de vivienda media y residencial y la pérdida de importancia del programa de vivienda social en el centro.²² Esto implica que si bien, los datos reportan un descenso en el número de propietarios después de 2006, esta disminución se debe a que la población de bajos recursos que accedía al programa del INVI (2000-2006) vio limitada

²² Después de la administración 2000-2006 del Gobierno del Distrito Federal (GDF), las siguientes administraciones (2006-2012 y 2012 a la fecha) se han distinguido mucho más por el gran número de nuevos desarrollos de vivienda media y residencial en áreas céntricas y sobre todo, por los megaproyectos habitacionales y mixtos de lujo.

su participación; en cambio, el mercado de vivienda nueva se dirigió en mayor medida hacia los sectores de ingresos medios y altos.

El gráfico 16 muestra el tipo de tenencia de la vivienda para los distintos rangos de antigüedad de residencia en la colonia (en el sentido inverso al gráfico 14). Se advierte claramente que la condición de ser inquilino disminuye notablemente a medida en que aumenta el tiempo de residencia en la colonia y que todo lo contrario sucede en el caso de los propietarios.

Gráfico 16. Forma de tenencia de la vivienda según tiempo de residencia en la colonia



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Se observa además, que la renta constituye la forma mayoritaria de tenencia de la vivienda (más de la mitad) para aquellos que tienen menos de 10 años de residir en la colonia. Esta situación puede considerarse como un indicador de que las políticas de repoblamiento, reciclamiento y densificación urbana han incidido en el despunte del mercado de alquiler habitacional en las áreas céntricas.

Lo anterior nos conduce a plantear los siguientes interrogantes: ¿se estará produciendo un regreso de los inquilinos al centro?; ¿será que la mayoría de los nuevos pobladores llegan a rentar?; ¿qué características tienen estos nuevos inquilinos en las diversas zonas del centro?; ¿recurren más a viviendas usadas o a las nuevas?; entonces ¿quiénes compran las nuevas y costosas viviendas?; ¿se trata de inversionistas que compran para alquilar?; ¿qué tipo de propietarios rentistas son tales inversionistas, individuos o grandes grupos consolidados? Intentaremos dar respuesta

a estas preguntas en los siguientes trabajos de la investigación más amplia que estamos desarrollando.

Apreciaciones sobre las ventajas de la centralidad y movilidad urbana

En este apartado y en los siguientes, se analizan algunos aspectos más subjetivos acerca los habitantes de las áreas céntricas, con la finalidad de hacer una comparación entre los hogares de inquilinos y de propietarios.

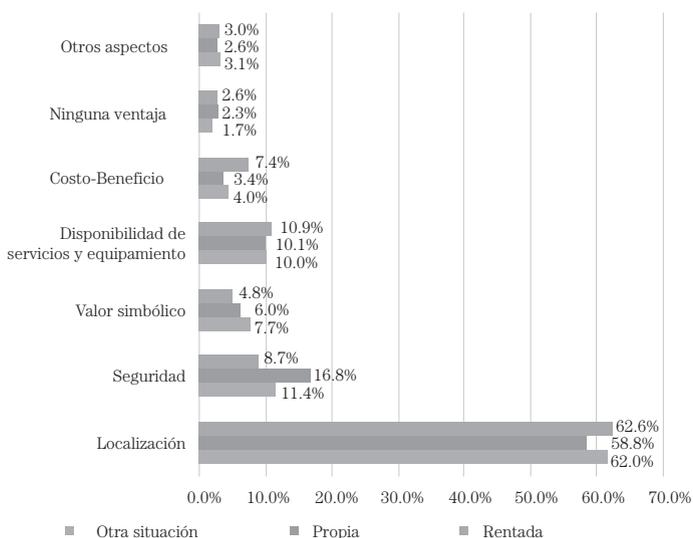
A la pregunta, que se realizó al inicio de la encuesta, sobre cuáles son las ventajas de vivir en un barrio o colonia céntrica (para la cual se registraron las respuestas espontáneas de los entrevistados que posteriormente fueron codificadas por el equipo de investigadores del proyecto), las primeras respuestas²³ de ambos grupos de casa tenientes se cargaron notablemente hacia las facilidades que presenta una buena localización en el entorno urbano; siendo que una proporción un poco mayor de inquilinos (62%) que de propietarios (58.8%) se refirió a esta ventaja. Esto significa que los inquilinos, que pueden mudarse con facilidad, buscan esta prerrogativa, en tanto que los propietarios, que en su mayoría llevan más de 20 años habitando su vivienda, ya la tienen.

Como se muestra en el gráfico 17, la seguridad, que quedó como segunda ventaja en importancia, es más valorada por los propietarios que por los inquilinos y la disponibilidad de servicios y equipamiento urbano (tercera en importancia), tiene una valoración igual para ambos grupos. Una cuestión importante a notar es que las respuestas relacionadas con la relación costo-beneficio de vivir en la centralidad tuvieron muy poca representatividad, aunque desde luego, las ventajas de localización y disponibilidad de servicios no excluyen al costo-beneficio. En todo caso, lo que implica la poca representatividad de este último concepto, es que, en el imaginario de la mayoría de los entrevistados, y particularmente de los inquilinos, las decisiones no se toman conscientemente con base en este tipo de cálculo. Por otro lado, el porcentaje de los que no encuentran ventaja alguna, es muy poco significativo para ambos grupos.²⁴

23 En la encuesta se registraron dos respuestas para esta pregunta abierta. Para este análisis tomamos sólo la primera respuesta, dado que la segunda se dirigió principalmente al rubro de "otros aspectos".

24 Para este análisis no consideramos la pregunta realizada acerca de las desventajas de vivir en un barrio o colonia céntrica, dado que más de la cuarta parte de las respuestas se clasificó en el rubro de "otros aspectos" y consideramos que esto no permite una representatividad adecuada.

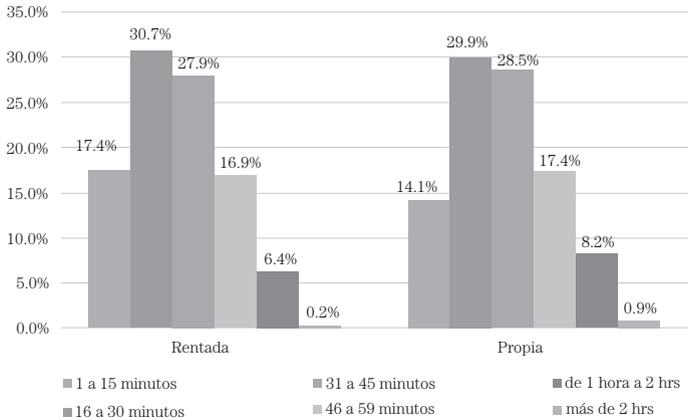
Gráfico 17. Ventajas de vivir en un barrio céntrico.
(Porcentaje respecto al total de cada forma de tenencia)



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Relacionado con las ventajas de localización, pero volviendo al ámbito cuantitativo (gráfico 18), encontramos que el tiempo de traslado al trabajo de los habitantes de las áreas céntricas es en su mayoría menor a 30 minutos y que esta condición es un poco más ventajosa para los inquilinos (casi cinco de cada 10) que para los propietarios (poco más de cuatro de cada 10). En el otro extremo, se observa una proporción menor de inquilinos (6.8%) que de propietarios (9.1%) que hace más de una hora al trabajo, lo que también se relaciona con la mayor posibilidad que tiene el que paga renta, de elegir un lugar de residencia conveniente a sus necesidades.

Gráfico 18. Tiempo aproximado de traslado al trabajo según forma de tenencia de la vivienda. (Porcentaje respecto al total de cada tipo de tenencia)

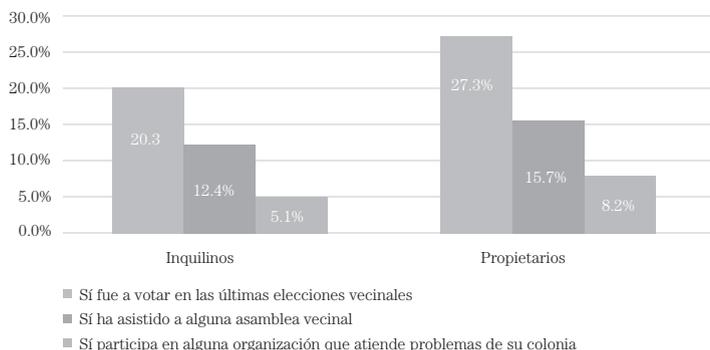


Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Aspectos relacionados con la participación ciudadana

Para conocer el nivel de participación ciudadana (gráfico 19), se indagó primero acerca de si sabían de la existencia de un comité ciudadano en su colonia. Poco más de siete de cada 10 inquilinos dieron una respuesta afirmativa (saben de la existencia o inexistencia de un comité), mientras esta relación fue de poco más de ocho de cada 10 propietarios —otra vez, niveles más o menos semejantes, aunque ciertamente exista un mayor conocimiento por parte de los últimos—. Las siguientes preguntas que se formularon refieren a niveles más precisos de la participación ciudadana y por lo tanto, a un mayor involucramiento en los problemas de la colonia. Los resultados se muestran en el siguiente gráfico.

Gráfico 19. Participación ciudadana en distintos niveles



Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Si bien, en todos los indicadores, que en orden representan un mayor nivel de participación, los propietarios alcanzan porcentajes más altos que los inquilinos, las proporciones correspondientes a estos últimos no resultan poco significativas, sobre todo si consideramos la intervención directa en organizaciones que atienden problemas de la colonia. Es decir, los inquilinos sí se involucran en la dinámica barrial.

Esta situación revela que en esta materia existen diferencias entre las actitudes de los habitantes de las áreas céntricas y las de los pobladores de otras zonas de la ciudad, tomando en cuenta, por ejemplo, que de acuerdo con los datos del IEDF, en la consulta vecinal sobre el presupuesto participativo que se realizó el año pasado en todas las colonias de la ciudad, apenas 2.1% del total del padrón registrado participó (*El Universal*, 6/sept/2015). Asimismo, esto resulta sintomático de que los conflictos urbanos son más sentidos y debatidos en la Ciudad Central —el “espacio disputado”²⁵—. Debemos aclarar, sin embargo, que esto tendrá que relativizarse, dado que uno de los criterios de selección de las colonias donde se levantó la Encuesta H y C fue la existencia de conflictos vecinales.

Conclusiones

A manera de conclusión intentaremos hacer una caracterización general de los hogares que habitan en las áreas centrales de la Ciudad de México bajo las dos principales formas de tenencia de la vivienda, el alquiler y la propiedad, y señalaremos los principales hallazgos de este trabajo que plantean nuevos interrogantes para la investigación.

25 Duhau y Giglia, 2008.

En lo que se refiere a las características de las viviendas ocupadas, se puede considerar que en general, la calidad que ofrece a sus pobladores el parque habitacional en la Ciudad Central es bastante buena. Sin embargo, se encontraron algunas diferencias entre las dos formas de tenencia analizadas. Los inquilinos tienen una marcada concentración en los departamentos, mientras los propietarios presentan una mayor distribución en la variedad de tipologías de vivienda. Las viviendas habitadas por inquilinos son más pequeñas en espacio (número de cuartos) y disponen de menores servicios sanitarios (baños con regadera) que las de los propietarios; pero en el aspecto de la antigüedad de los inmuebles, las viviendas más nuevas tienen mayor representación entre los inquilinos.

Un hallazgo interesante al respecto, radica en que más de la tercera parte de las viviendas construidas en los últimos 15 años estén ocupadas por inquilinos, y que esta proporción disminuye a medida en que aumenta la antigüedad de los inmuebles. Esto indica que se ha venido desarrollando un importante mercado de alquiler habitacional en la reciente producción de vivienda impulsada por las políticas de redensificación y reciclamiento urbano, lo cual conduce a plantear nuevas preguntas de investigación acerca de quiénes son los propietarios de esas viviendas nuevas que se rentan y cuál es su lógica de operación.

Las características de hogares de inquilinos y propietarios habitantes de las áreas centrales presentan varias diferencias significativas. El tipo de hogar predominante en ambos grupos es la familia nuclear, siendo esto mucho más acentuado en el caso de los inquilinos, mientras los propietarios están un poco más distribuidos entre esta tipología y las familias ampliadas. Por otro lado, aunque las proporciones de hogares unipersonales y de corresidentes (no familiares) resultaron poco significativas en la muestra, los inquilinos tienen mayor representación en estas dos tipologías. Sin embargo, a diferencia de lo que sucede a nivel nacional, los hogares no familiares —en particular, los unifamiliares— no constituyen una proporción importante entre los arrendatarios del centro.²⁶

También a diferencia de los datos nacionales, que reportan que una parte considerable de los jefes de hogar inquilinos son solteros y separados o divorciados,²⁷ en nuestra muestra, la mayoría son parejas casadas o unidas, lo que seguramente se relaciona con los costos elevados de la renta en el centro, que difícilmente son afrontables para los hogares de un solo jefe. No obstante, se puede considerar que el alquiler en las áreas centrales constituye una opción relevante para los no unidos.

26 De acuerdo con la Muestra del Censo de Población y Vivienda de 2010, en promedio, 18.5% de los hogares que rentan son unipersonales (Ponce et al., 2015).

27 Ponce et al., 2015.

Los hogares que rentan son sensiblemente más jóvenes que los de propietarios y a medida en que aumenta la edad de los jefes, disminuye notablemente la proporción de inquilinos. Si bien, esto sí coincide con lo que sucede a nivel nacional, en el caso de nuestra zona de estudio, se presentan dos cuestiones interesantes: la proporción de jefes inquilinos jóvenes (seis de cada 10) es el doble de la nacional (tres de cada 10),²⁸ y encontramos un porcentaje importante de adultos de 30 a 64 años que rentan.²⁹ Esta situación posiblemente constituya un indicador del cambio en las preferencias habitacionales de los jóvenes y adultos por las ventajas de la centralidad, independientemente del tipo de tenencia.

En cuanto al nivel socio-económico de los hogares, el cual fue calculado con el índice AMAI, se encontró que los propietarios tienen una gran concentración en los rangos medio alto y alto, a diferencia de los inquilinos que están más distribuidos en los distintos rangos, lo que indica que en los espacios centrales existen alternativas de alojamiento en alquiler para todos los sectores sociales.

En contraste con lo anterior, el análisis relativo al rango de ingreso familiar reveló un predominio del sector popular tanto entre inquilinos como entre propietarios (alrededor de seis de cada 10 de ambos grupos perciben menos de cinco vsm) y sólo se presentaron diferencias a favor de los inquilinos, a partir de los ingresos superiores a siete vsm (poco más de la cuarta parte de los inquilinos está en este rango, mientras este constituye la quinta parte del total de propietarios).

El análisis por rango de ingreso mostró que a partir de tres salarios mínimos, la proporción de inquilinos aumenta, llegando a constituir la mitad para el grupo de ingresos superiores (más de 30 vsm). Esto se relaciona con el hecho de que la mayor parte del *stock* en renta en las áreas céntricas está constituida por departamentos cuyos alquileres son costosos; pero más allá de ello, permite plantear dos preguntas: ¿la población de mayores ingresos estará prefiriendo el inquilinato en el centro que la propiedad en otro lugar de la ciudad?

En cuanto a la movilidad residencial, se encontró, como era de esperarse, que los inquilinos tienen una alta movilidad, mientras los propietarios tienden a la permanencia. Un hallazgo importante fue que en los últimos 10 años llegó a las respectivas colonias un número mayor de

28 *Ibidem.*

29 A nivel nacional, del total de población de 30 a 64 años, 16% son arrendatarios (Ponce et al., 2015) y en nuestra muestra, la proporción de inquilinos de este grupo etario es 32.5%.

inquilinos que de propietarios, lo cual conduce a reflexionar sobre el impacto de las políticas de redensificación y reciclamiento en la dinamización del mercado de alquiler central y sobre las características de los nuevos arrendatarios. ¿Se trata del retorno del inquilinato al centro?; ¿el repoblamiento se estará produciendo mayoritariamente por la vía del alquiler?; y si es así, ¿por qué del alquiler y no de la propiedad?

Otro aspecto a destacar es que se encontró un nivel de participación ciudadana importante —o por lo menos, más alto que el promedio de la ciudad— entre los hogares de las dos formas de tenencia estudiadas, lo cual indica un involucramiento de los habitantes del centro en los asuntos locales.

En resumen, para el tema de vivienda en arrendamiento que es el que nos atañe, podríamos decir que el perfil de los arrendatarios en los espacios centrales es de jóvenes y adultos jóvenes de familias nucleares, casados y que tienen empleo activo por el que perciben ingresos, que en el caso de la mayoría son escasos; pero en contraste, para otros, particularmente los que llegaron recientemente a la zona, son más altos. En cuanto al nivel socio-económico de los habitantes del centro, tanto inquilinos como propietarios, se presenta una fuerte polarización entre los viejos y los nuevos pobladores.

4. El Programa de Renovación Habitacional Popular y la tenencia de la vivienda¹

María Teresa Esquivel Hernández²

Resumen

La política de regreso al centro cristalizada en un dinamismo inmobiliario sin precedentes, ha impactado las áreas centrales de la ciudad, inclusive aquéllas en donde se asientan barrios deteriorados, amenazando la permanencia de la población de bajos ingresos. En este trabajo, nos centramos en el caso del Programa Renovación Habitacional Popular (RHP), el cual se creó como respuesta ante la emergencia de los sismos de 1985. RHP marcó un referente importante en la política habitacional para las áreas centrales: más de 45,000 familias que arrendaban cuartos y vecindades deterioradas, se volvieron propietarias de viviendas consolidadas y lograron permanecer en su barrio. Desde su constitución, el programa buscó los mecanismos para impedir que las viviendas entraran al mercado inmobiliario y expulsaran a los beneficiarios originales. Han pasado 30 años, y nos preguntamos: ¿quiénes habitan actualmente las viviendas de RHP? ¿continúan los beneficiarios originales y/o sus familias? De no ser así, ¿cómo entran al mercado inmobiliario estas viviendas de interés social? ¿qué impacto tuvo la propiedad de la vivienda, permitió el arraigo al barrio o favoreció la movilidad residencial?

Palabras clave

Tenencia de la vivienda, arraigo, vivienda post sismo, beneficiarios, áreas centrales.

1 Agradezco al Mtro. José Castro su aportación a este trabajo, particularmente la limpieza y filtro de la encuesta que se utilizó como base para el análisis y la elaboración de los planos.

2 Profesora investigadora en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

Introducción

Desde la década de los años 70 surge en los países desarrollados un renovado interés por el regreso y recuperación de las áreas centrales de las ciudades. Más tarde los debates académicos sobre el “regreso al centro” se hacen presentes en las ciudades latinoamericanas, y algunos países inician acciones de política urbana tendientes a fomentar los procesos de revalorización y recuperación de los espacios centrales. Para el caso mexicano, el sector privado, el gobierno y las agencias internacionales han puesto su atención en estos territorios buscando la competitividad económica de las ciudades, a través de la implementación de políticas urbanas de corte cultural y turístico.

En la Ciudad de México³ esta política de “regreso al centro” se ha cristalizado en un dinamismo inmobiliario que ha impactado de manera diferente a las áreas centrales. Por un lado, el Gobierno del Distrito Federal, en busca de construir una ciudad competitiva internacionalmente, ha dado prioridad al desarrollo de las actividades comerciales, turísticas y culturales, concentrando la inversión en la parte sur poniente del Centro Histórico (el corredor financiero), y permitiendo al sector inmobiliario especular e invertir en esta zona que es la más rentable, con mayor valor patrimonial y económico. Mientras que, en la parte norte y oriente del centro, que es un espacio caracterizado por el deterioro físico y social, la inversión inmobiliaria y la intervención de las autoridades, se ha visto limitada.

Estas zonas centrales deterioradas fueron objeto de grandes inversiones a raíz de los sismos de 1985, a través del Programa de Renovación Habitacional Popular (RHP) cuyo objetivo fue la reconstrucción de vivienda para sectores de bajos ingresos. Este programa marcó un referente importante en la política habitacional para las áreas centrales: en cuestión de unos cuantos meses⁴ se construyeron miles de viviendas permitiendo que más de 45,000 familias que arrendaban cuartos y vecindades deterioradas, se volvieran propietarias de viviendas consolidadas⁵ y pudieran permanecer en las áreas centrales.

3 Si bien la Ciudad de México forma parte de una Zona Metropolitana con la que conforma una realidad única, y de la cual constituye la centralidad principal, sus gobiernos y las políticas que en ellos se implementan, son distintas e impactan de manera diferente el territorio. En este trabajo nos centramos en un programa habitacional que se aplicó en el centro de la Ciudad de México.

4 El Organismo operó durante 23 meses, de octubre de 1985 a septiembre de 1987; con un periodo de cierre administrativo y contable de siete meses, que terminó en abril de 1988 (RHP, 1988).

5 Podemos distinguir tres grupos principales de damnificados que fueron atendidos a través de los diferentes programas surgidos en el contexto de los sismos de 1985: a) los pobladores de las unidades habitacionales (Nonoalco-Tlatelolco y el Multifamiliar Juárez), construidas por el sector público y destinadas a la clase media; b) los que habi-

La base del Programa RHP fue el Decreto Expropiatorio, mediante el cual se expropiaron “4 mil 322 predios, en los que se localizaron 3 mil 311 vecindades habitadas por 44 mil 788 familias” (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2000: 8).⁶ Con ello, el gobierno asume el compromiso de evitar un proceso de expulsión de población afectada hacia la periferia de la ciudad, cuyo *arraigo e identificación* con el centro se reconocen expresamente en el Decreto (Azuela, 1986: 57).

Es importante reconocer que el Decreto no abarcó solo las áreas dañadas por los sismos, se priorizó la zona de la antigua Herradura de Tugurios (delegación Cuauhtémoc) en donde predominaba la vivienda alquilada en vecindades y en renta congelada. “No obstante, hay la negativa en reconocer que la acción de expropiación se fue poco a poco desligando de los daños provocados por los sismos, para servir de base a una acción pública de renovación urbana y habitacional en los viejos barrios deteriorados de la Ciudad Central” (Mora, et al., 2003: 35).

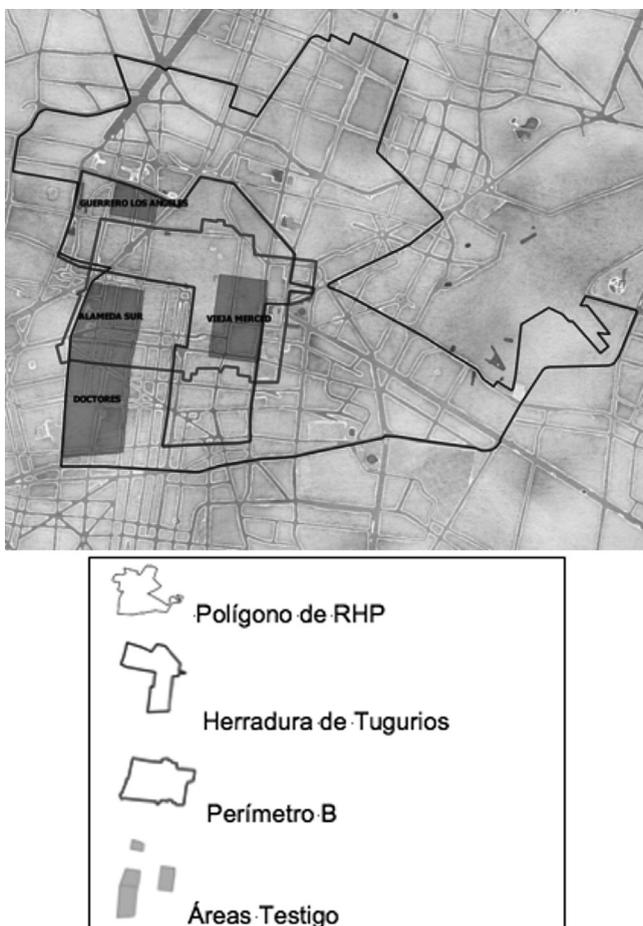
El decreto por el que se aprobó el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal⁷ planteaba “realizar programas de vivienda popular en las áreas dañadas por los sismos [...] que permitan la *adquisición en propiedad* por los vecinos de las unidades habitacionales que se regeneren o construyan y que la administración y mantenimiento de los edificios queden *a cargo de sus propios habitantes*”. También entre los objetivos del Programa se contempló “establecer una política de desarrollo social que considere *la vecindad, el arraigo* y tienda a *garantizar la propiedad* y el disfrute de una vivienda digna y decorosa...” (Capítulo 3, objetivo II, cursivas añadidas).

taban en edificios destinados a vivienda para la clase media, y construidos por el sector privado, ubicados en las colonias Roma, Condesa, Juárez y Cuauhtémoc, y finalmente, c) los damnificados que vivían en habitaciones destinadas a clases populares, la mayoría de ellas bajo el régimen de rentas congeladas, en graves condiciones de deterioro (Valverde y Levi, 1990:3). RHP centró su atención en este último grupo.

6 “Las colonias más afectadas fueron: La Roma, Cuauhtémoc, Tránsito, Obrera, Doctores, Condesa, Centro, Morelos, Álamos, Madera, Tepito, Guerrero, Juárez, Del Valle, Valle Gómez y Santa María La Ribera, ubicadas dentro de las cuatro delegaciones centrales”. (Vega, 1994, citado en Mora et al., 2003:34).

7 Publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, del 14 de octubre de 1985. Véase en Internet: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4770605&fecha=14/10/1985

Figura 1. Zona de estudio



El 7 de mayo de 1986 se firma el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción constituyéndose en el eje rector de la reparación, rehabilitación y construcción de viviendas, ya que estableció los compromisos entre el gobierno y las organizaciones sociales en torno a cuestiones como las características que debían tener éstas, los precios y las condiciones de pago. Los acuerdos básicos del Convenio de Concertación, fueron los siguientes:

- a) Se reconstruirían en el mismo lugar las viviendas afectadas para los moradores originales de cada predio.
- b) Se construiría vivienda provisional segura y cómoda en lugares cercanos a la habitación original.

Se ofrecería a las familias que así desearan, ayuda económica para que fueran a vivir con parientes o amigos. c) Las viviendas nuevas tendrían 40 metros cuadrados para sala, comedor, dos recámaras, baño, cocineta y espacio para lavado de ropa. En el caso de reparaciones y rehabilitaciones, el área de las viviendas nunca sería menor a la original. d) Los beneficiarios del programa pagarían el costo directo de las obras con crédito similar a otros programas de vivienda popular. e) La organización que así lo quisiera podría presentar otros proyectos siempre y cuando se ajustaran a las normas del convenio y a los reglamentos de construcción. Las organizaciones formarían un comité para evaluar estos proyectos. f) Dentro de los rangos aceptables de costo y facilidad de uso, se rehabilitarían los edificios de valor histórico y arquitectónico afectados por los sismos que estuvieran habitados (Gamboa de Buen y Revah, 1990: 686 y 687).⁸

Después de los temblores del 19 y 20 de septiembre de 1985, la primera reacción que tuvieron los inquilinos de los predios dañados fue aferrarse a sus vecindades, a sus barrios y a sus formas de vida. Por su parte, los propietarios aprovecharon la situación de inseguridad y confusión para buscar el desalojo de las viviendas mediante peritajes exagerados, derrumbes provocados o incluso, colocando candados en la puerta (Connolly, 1985:40). En su intento por desalojar a sus inquilinos, algunos casatenientes de los inmuebles dañados llegaron a iniciar la demolición de viviendas que no habían sufrido daños (Azuela, 1986: 55). Para Duhau esta situación amenazaba no sólo la vivienda, sino también las fuentes de trabajo, tanto la que se desarrollaba en la vivienda como en su localización (1986: 77).

Paralelamente una idea empezó a cobrar importancia entre quienes tomaban las decisiones en el Gobierno federal y en el de la ciudad: porqué no aprovechar la oportunidad para acelerar la descentralización (Gamboa de Buen y Revah, 1990: 684) expulsando a la población de menores recursos de estas áreas codiciadas por el sector inmobiliario. Pero el problema era más complejo, por un lado, factores como el arraigo⁹ y rápida organización de los damnificados, lo difícil de sus relaciones sociales y económicas, así como la poca capacidad de convencimiento de las autoridades para intentar cualquier posibilidad de reubicar a los damnificados (*op. cit.*: 685) impidieron el desalojo de damnificados de las áreas centrales.

8 En la cláusula segunda del Convenio de Concertación, se estableció que cada vivienda nueva tendría un costo de dos millones ochocientos noventa y seis mil pesos, que incluye la adquisición del terreno, y se pagarían en ocho años y medio, con mensualidades que no excederían el equivalente a 30% del salario mínimo vigente en el D.F., y con una tasa de interés anual sobre saldos insolutos de 17% (Azuela, 1986: 64).

9 En su mayoría, la población afectada tenía más de 30 años de residir en la zona; el 37% de los beneficiarios trabajaba y vivía en el mismo barrio (Gamboa de Buen y Revah, 1990:684).

Una de las primeras tareas que emprendió RHP fue el registro de los beneficiarios cuyos predios aparecían en el Decreto Expropiatorio y con ello, la expedición de *Certificados de Derechos*¹⁰ a través de los cuales se avalaba la entrega de créditos para la rehabilitación o la adquisición de vivienda.¹¹ En el caso de los comerciantes que ocupaban accesorias en los inmuebles expropiados, el Programa les otorgaría créditos en condiciones similares a las establecidas para las viviendas nuevas. Además de cubrir todos los gastos de escrituración (tanto de viviendas como de accesorias).¹²

Para evitar la especulación y el arrendamiento ilegal, al tiempo de proteger a las familias beneficiarias, el PRHP buscó los mecanismos para impedir que las viviendas entraran al mercado inmobiliario y expulsaran a los beneficiarios originales, a través de normas que impidieran el usufructo y comercialización de las viviendas. Así, en el Contrato de Compraventa los beneficiarios se comprometerían a destinarla exclusivamente a uso habitacional y ocuparlas personalmente con su familia, a no dar por ningún medio a terceros el disfrute de la misma y a no gravarla o enajenarla en forma alguna hasta que fuera cubierta totalmente la hipoteca.

Con apoyo del Colegio de Notarios del D.F. se elaboraron los Contratos de Compra-Venta bajo Régimen de Condominio,¹³ incorporando los puntos citados por el Decreto que adiciona a la Ley de Propiedad en Condominio, la modalidad de *Condominio Vecinal*¹⁴ que indica que éste sólo podrá

10 Los certificados operaron como una suerte de garantía ofrecida por el gobierno a los damnificados de que se respetaría su carácter de beneficiarios. Tuvieron una triple función: reducir la incertidumbre, acotar el grupo de familias que serían atendidas por el Programa de RHP y su carácter de instrumento de control político (Duhau, 1986: 92).

11 El Programa contempló no sólo la construcción de vivienda nueva, el 8.7% de las obras fueron rehabilitaciones y reconstrucciones de inmuebles de valor histórico y 1,832 viviendas y accesorias fueron transferidas al Programa Emergente de Vivienda Fase II (RHP, 1988: 109).

12 El Departamento del Distrito Federal se comprometía a inscribir los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y a otorgar a los beneficiarios, ahora constituidos en “compradores”, su escritura pública en un plazo de 90 días naturales, cubriendo los gastos que se originaran y cobrando sólo el 50% del arancel correspondiente a la escrituración individual (30,000 pesos por escritura hasta agosto de 1987, monto que se fue actualizando con los incrementos al salario mínimo hasta el término del proceso). En la escritura se incluyó una cláusula referente a la obligación de contar con un seguro del crédito mediante el cual se garantizaba que, al fallecimiento del titular, el adeudo quedará cancelado y la posesión sería asegurada, sin ningún gravamen para el primer beneficiario del Certificado de Derechos (RHP, 1988).

13 Para la elaboración de estos contratos y con la finalidad de hacer más ágil el proceso, se eliminaron los siguientes requisitos: el certificado de libertad de gravámenes, el avalúo del predio y el estado de cuenta de la Tesorería del DDF (RHP, 1988: 75-76).

14 Publicado el 9 de mayo de 1986 en el *Diario Oficial de la Federación*, este Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal no sólo constituyó un sistema de propiedad legal,

constituirse en viviendas de interés social; se elimina el requisito de cajones de estacionamiento y el pago del impuesto de traslado de dominio (RHP, 1988: 75).

Las viviendas se entregaron a los beneficiarios en plena propiedad, y la figura legal del Condominio Vecinal se constituyó en uno de los controles fundamentales para evitar la entrada de los inmuebles al mercado inmobiliario (ya sea como venta, traspaso o renta) hasta no haber amortizado el crédito.

Desde el inicio de la creación y funcionamiento de RHP, surgieron varias posturas que pronosticaban el impacto que el Programa y las viviendas construidas tendrían no sólo en los barrios en donde éstas se construyeron, sino fundamentalmente para las familias y para su forma de vida.

Antonio Azuela en 1986 ya reconoce la importancia Programa no sólo por el cambio de situación legal que propició en los habitantes de los predios expropiados “quienes se convierten en propietarios —bajo el régimen de condominio— de las viviendas que antes ocupaban como arrendatarios” (1986:54), sino también del enorme significado económico y social que esto traería consigo. Así lo planteó:

Si el gobierno cumple sus metas, habrá 44 mil familias que podrán —cuando liquiden sus créditos— disponer libremente de sus viviendas cuyas condiciones físicas son muy superiores al promedio del área central. Así, además del efecto demostración que pueda producir la existencia de esas viviendas, éstas podrán circular legalmente como mercancías, en un mercado en el que estarán del lado de la oferta quienes ayer estaban en el de la demanda (Azuela, 1986: 54).

Por su parte Valverde y Levi (1990) plantearon que RHP tendría un fuerte impacto y provocaría cambios importantes en las áreas centrales en donde actuó, ya que antes de los sismos la mayoría de las viviendas estaba bajo el régimen de rentas congeladas y en graves condiciones de deterioro. Para las autoras, el que el Programa haya convertido en propietarios a miles de inquilinos, implica la posibilidad de que parte de esta población beneficiaria, venda su vivienda a sectores de ingresos más altos, a través de los mecanismos del mercado. Con esto, difícilmente se cumplirían los objetivos de Programa en relación a conservar la vecindad y el arraigo al barrio de la población beneficiaria, así como el de evitar la especulación del suelo urbano.

Anterior a los sismos (en los años 1960, 1970 y 1985), Valverde llevó a cabo un muestreo sobre transacciones inmobiliarias en la zona cen-

implicó también nuevas formas de convivencia e inesperadas responsabilidades para la conservación no sólo de las viviendas (espacio privado) también de los conjuntos habitacionales (espacios colectivos).

tral de la ciudad, observando una tendencia al descenso en la venta de inmuebles, siendo casi nula en las dos últimas fechas muestreadas. Sin embargo, en los años posteriores a los sismos, ya identificó una tendencia al aumento de ese tipo de transacciones, sobre todo en las colonias en donde se llevaron a cabo acciones de RHP. De continuar esta tendencia —pronosticó— al valorizarse el suelo, estas áreas serían ocupadas por usos más rentables y seguramente habría desplazamiento de la población que fue beneficiaria del Programa (Valverde y Levi, 1990).

A poco más de un año de iniciada la formación del Programa, Emilio Duhau visualizó los posibles efectos sociales que la formación de la política social de reconstrucción habitacional en el área central de la Ciudad de México, traería sobre la población beneficiaria.¹⁵ Rescata los planteamientos que en su momento hicieron los partidos de oposición en relación a la importancia de convertir las viviendas en *patrimonio familiar* y con ello, en bienes no enajenables ni embargables (Partido Socialista Unificado de México); la importancia de definir un *régimen de copropiedad* con restricciones a la disposición individual de las viviendas (Partido Revolucionario de los Trabajadores);¹⁶ el prohibir el arrendamiento y la pérdida de los derechos como tal, del vecino que deje de habitar su vivienda por un lapso de seis meses sin causa justificada (Duhau, 1986:96).¹⁷ Ante esto, el autor se preguntó sobre los efectos reales que estas restricciones tendrían en la especulación inmobiliaria.

Por un lado, Duhau insinuó que los nuevos propietarios serían incapaces de hacerse cargo del pago del crédito gubernamental.¹⁸ Sin embargo, consideró que el posible desplazamiento de los beneficiarios no dependería sólo de su incapacidad de pago, y que habría otros factores como dar en arrendamiento la vivienda, en traspasarla motivados por circunstancias familiares o laborales, o por la posibilidad de encontrar otras alternativas

15 Para Duhau un efecto fundamental de los sismos de 1985 fue la constitución de los “damnificados” en un *actor colectivo* con presencia significativa en la formación de la política de reconstrucción (1986: 76).

16 Es decir, que los copropietarios sólo podrán ceder sus derechos si son autorizados por el voto favorable de las dos terceras partes de la asamblea de vecinos.

17 Duhau señala que, si bien la posición de la Coordinadora Única de Damnificados y los partidos de oposición consistió en plantear alternativas que restringieran la incorporación de las viviendas al mercado inmobiliario, la posición gubernamental fue establecer un *régimen de propiedad privada plena* que no implicara la existencia de tales restricciones. Esto llevó a un debate en la cámara el 16 de abril de 1986 y se votó favorablemente por el Condominio Vecinal (1986: 94-95).

18 En los contratos de compra-venta se estableció que la existencia de tres mensualidades vencidas daría lugar a la rescisión del contrato, salvo que mediaran razones de “incapacidad”. Para Duhau, la aplicación de esta medida se enfrentaría con la acción solidaria y organizada de los vecinos (Duhau, 1986: 97).

habitacionales que lleven a los nuevos propietarios a venderla¹⁹ (Duhau, 1986:97). Es decir, con seguridad se abriría un proceso de circulación mercantil de las viviendas (ya sean alquiladas, traspasadas o vendidas). Sin embargo, Duhau afirmaba que esta mercantilización no daría lugar a un proceso de especulación inmobiliaria que operaría en beneficio de los casatenientes y en contra de los nuevos propietarios, ya que el inquilinato central no fue resultado de un despojo de viviendas sino más bien de una acumulación que en el tiempo se dio de bienes inmuebles; no creía en la posibilidad de que existiera un grupo de casatenientes esperando reconstruir el inquilinato en estas áreas centrales con base en los condominios vecinales; finalmente, consideraba difícil que estas viviendas fueran visualizadas como una buena inversión especulativa para el capital inmobiliario. Lo que sí podría ser posible es un proceso de sustitución de familias de los estratos más bajos por otras de estratos más elevados, así como una cierta concentración de la propiedad de las viviendas resultado de la desigualdad económica que caracteriza a los beneficiarios del programa, es decir, algunos de éstos podrían convertirse en caseros (Duhau, 1986: 98).

En 1987 Dowall y Perló evaluaron el impacto que RHP tuvo en el mercado inmobiliario de la vivienda en las zonas donde se aplicó. Los resultados de la investigación arrojaron evidencia de que el Programa desempeñó una función clave en la estabilización de la propiedad inmobiliaria en estas zonas dañadas por los sismos ya que detectaron un bajo nivel de transacciones y de precios en aquellas colonias en donde RHP tuvo mayor número de predios intervenidos (valoración que no coincide con el muestreo sobre transacciones inmobiliarias realizado por Valverde). Tres años más tarde se inició un segundo estudio bajo el auspicio del *Lincoln Institute of Land Policy*, y una década después de este segundo estudio, se llevó a cabo una tercera evaluación respaldada por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (UNAM), indagando cómo influyen los grandes proyectos públicos, en particular los conjuntos habitacionales masivos sobre la zona circundante y en particular sobre los valores inmobiliarios de la vivienda cercana (Perló, 2000: 4).

Entre los principales hallazgos de esta serie de estudios está el reconocimiento de que RHP está jugando un papel determinante en el volumen de transacciones y de precios en la oferta inmobiliaria de las áreas centrales, ya que su presencia ha impactado al mercado inmobiliario habitacional y ha tenido un efecto negativo abaratando el valor de las viviendas de otros submercados, especialmente el de condominios verticales privados. Paralelamente ha generado un efecto positivo indirecto para el submercado de casas, por lo que debe ser considerado como un nuevo

19 A pesar de que mientras los créditos no fueran liquidados, el contrato de compra-venta prohibía todo esto.

submercado diferenciado del mercado inmobiliario habitacional de estas áreas centrales. Al mismo tiempo, registró que las ofertas de RHP son más baratas en un 45% con respecto a los otros inmuebles y que las viviendas vendidas se concentraron en las colonias Morelos y Guerrero con el 25 y 22% respectivamente (Perló, 2000: 32).

En una evaluación que se realizó a 20 años de la aplicación de RHP, Aguilera señaló:

La reconstrucción arrojó un saldo muy favorable en la democratización de la propiedad urbana. La entrega en propiedad de los inmuebles a sus residentes implicó dos responsabilidades: por un lado, promover la cultura de la conservación de los inmuebles, lo cual entraña la obligación de participar en un sistema de vivencia en condominio, desconocido para los nuevos propietarios; y por otro, la condición de dueños obliga a prever los mecanismos de transmisión de la propiedad mediante la firma de testamentos (Aguilera, 2003:53).

El tiempo demostró, según Aguilera que ninguno de estos dos aspectos se logró fortalecer. Los habitantes de los inmuebles, en su mayoría, no lograron organizarse para el mantenimiento de sus inmuebles y tampoco lograron fomentar el testamento como medio legal para la trasmisión de su propiedad, lo que queda demostrado por la existencia de propiedades intestadas.

Estas fueron algunas de las posturas prospectivas de los urbanistas del momento y hallazgos de las evaluaciones realizadas al Programa de RHP. Han pasado 30 años, seguramente las viviendas ya han sido pagadas²⁰ y no se sabe con certeza qué ha pasado con ellas, si los beneficiarios originales continúan habitándolas, si las vendieron o las arriendan. En los casos en que hayan entrado al mercado inmobiliario, queremos saber en qué condiciones lo han hecho. En ese sentido, este trabajo busca contribuir al análisis del proceso seguido por las viviendas de RHP en función de su tenencia.

20 Una vez que finalizó la reconstrucción y el Organismo fue liquidado, se constituyó el Fideicomiso de Recuperación Crediticia (FIDERE) para la recuperación de los créditos otorgados a los beneficiarios. Su cartera original se constituyó por 43,035 créditos, con un valor de \$132.9 millones de pesos (http://www.fidere3.df.gob.mx/acerca_de.php). El informe de RHP reconoce la importancia de la creación de FIDERE, "cuyas funciones van más allá de un control de pagos, al contar con un equipo de trabajadoras sociales encargadas de dar atención a la población insolvente y morosa. Otro factor fue la oportunidad en el cobro: de acuerdo al contrato de compra-venta, el primer cobro fue efectuado al segundo mes de ocupación de las viviendas (RHP, 1988: 119). Sin embargo, no hay información (o no la quieren proporcionar) del número de viviendas realmente pagadas, algunos expertos afirman que muchas de éstas no fueron liquidadas al no existir mecanismos para que los beneficiarios cumplieran con el pago de las hipotecas.

Un acercamiento a la tenencia actual de las viviendas de RHP

Para conocer cuál ha sido el destino de las viviendas de RHP a tres décadas de su construcción, utilizamos la Encuesta Hábitat y Centralidad,²¹ de donde obtuvimos información sobre las personas que habitan en estas viviendas, sus características y la tenencia de la misma.²²

¿Viven los beneficiarios originales o sus viviendas ya entraron al mercado inmobiliario?

De acuerdo con los datos de la Encuesta Hábitat y Centralidad, seis de cada 10 propietarios declaró que es beneficiario original, lo que nos habla de un fuerte arraigo de la población a la vivienda y al barrio. Sin embargo, hay diferencias por polígono: en la colonia Doctores el porcentaje es mayor (75.5%) mientras que en la Alameda Sur sólo el 30.4% es beneficiario original.²³

Tabla 1. Tenencia de la vivienda por polígono. (Porcentajes)

Variables	Polígono				Total
	Alameda Sur	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Vieja Merced	
Es rentada	27.0	25.0	25.0	21.1	25.0
Es propia	56.8	70.8	43.8	47.4	61.1
Es propia, pero se está pagando	5.4	2.8	12.5	10.5	5.6

21 Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014 en 3,000 viviendas ubicadas en 10 “áreas testigo”, localizadas dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico. Es importante resaltar que de la gran base de la Encuesta se buscó integrar una muestra de 300 entrevistas en viviendas del Programa de Renovación Habitacional Popular que corresponden a 4 de los 10 polígonos: Alameda Sur, Doctores, Barrio de Los Ángeles (colonia Guerrero) y Vieja Merced. Sin embargo, al trabajar la sub-base, nos percatamos de que los encuestadores no aplicaron el cuestionario sólo en viviendas de RHP. Por tal motivo, y una vez limpiada la sub-base, nos quedamos con 62 predios y 144 cuestionarios: el 25.7% (37 casos) caen en el área de Alameda Sur, 50% (72 casos) en la colonia Doctores, 11.1% (16 casos) en la colonia Guerrero, Barrio de los Ángeles y 13.2.0% (19 casos) en la Nueva Merced.

22 Retomamos también algunas entrevistas que los alumnos de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM-Azcapotzalco levantaron en el marco del curso Técnicas de Análisis Urbano II.

23 En la Vieja Merced el 50% de los propietarios es beneficiario original, y en el Barrio de Los Ángeles de la colonia Guerrero, el 55.9%. Es importante señalar que están incluidos todos los propietarios ya sea que hayan liquidado su hipoteca o aún estén pagando la vivienda.

Está intestada o en litigio	5.4	0.0	6.3	5.3	2.8
Es prestada	5.4	1.4	12.5	15.8	5.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En la colonia Doctores hay una fuerte presencia de vivienda propia ya pagada, lo que podría ser indicativo de una mayor permanencia de los habitantes originales. En el Barrio de Los Ángeles y en la Vieja Merced, la presencia de vivienda propia que aún se está pagando es más alta, esto nos lleva a pensar en la presencia de segundos (y hasta terceros) dueños (tabla 1).

Como señala Aguilera (2003), la condición de dueños de las viviendas, tendría que haber llevado a los beneficiarios de RHP, a prever los mecanismos de transmisión de la propiedad. Sin embargo, la firma de testamentos no ha sido la modalidad mayormente adoptada. No todos los dueños originales han realizado en forma legal la trasmisión de su propiedad, generando una serie de problemas para sus familias. Según los datos de la encuesta, casi el 3% de las viviendas se encuentran con problemas legales, ya sea que son intestadas o están en litigio. Llama la atención que en la colonia Doctores el problema de viviendas intestadas o en litigio prácticamente no existe. Éstas tienen más peso en el barrio de Los Ángeles y en menor medida en los otros dos polígonos (tabla 1).²⁴

El análisis de la tenencia de la vivienda nos lleva a reflexionar en torno a las prácticas tradicionales que la propiedad del bien inmueble tiene para las familias. Podemos afirmar que buena parte de esta población le da mayor importancia al valor de uso que la vivienda le proporciona, que al valor de cambio. En consecuencia, su concepto de “propiedad” refiere más al “usufructo” del bien, que a una dimensión legal. Si a esto se le agrega el costo y los impuestos que hay que pagar por heredar y escriturar, entonces la dimensión legal se deja de lado. Los dueños les “heredan” la vivienda a sus hijos sin que medie forzosamente, un documento legal. Saben que nadie podrá sacarlos de ahí porque la vivienda es suya (tienen la posesión del inmueble). Por lo mismo, las propiedades no siempre se escrituran y cuando se venden (o se rentan), es común que estas transacciones inmobiliarias también se realicen al margen de la legalidad.

...La mayoría de los propietarios siguen aquí, muchos se han ido, aunque [los que ahora habitan aquí] son los hijos de los dueños, eso del temblor tiene muchos años y muchos ya no están (Sr. Manuel, colonia Morelos).

24 Esto también puede ser indicativo de formas no legales de transmisión de la propiedad.

Algunas viviendas a lo largo del tiempo se han modificado, muchos de estos arreglos y ampliaciones se han dado también al margen de la normatividad. Esto ha devaluado el patrimonio de las familias ya que se convierte en un obstáculo para la comercialización formal de los inmuebles:

...querían como 350,000 pesos [por la vivienda] pero a la muchacha que creo que era a la que se la quería vender, iba a pedir un préstamo creo por parte de su trabajo, tenía un buen trabajo y este eh, no lo aceptaron porque tenía que ser nada más lo que venía yo creo en el plano o algo así, porque como mi mamá se amplió, no le aceptaban eso a la muchacha, tenía que ser no sé tantos metros (Sra. María, 41 años, Colonia Morelos, barrio de Tepito).

Del total de personas que dijeron ser propietarias de la vivienda que habitan y que ya terminaron de pagarla, el 59% declaró ser beneficiaria original del Programa, de lo que se puede deducir como ya señalamos antes, que la propiedad fomenta la inmovilidad residencial y puede ser un factor que facilite el arraigo.²⁵ Esto lo confirma el 88.2% de los beneficiarios originales quienes declararon que no le gustaría mudarse a otro barrio o colonia.

Sin duda, esta es una variable vinculada al *arraigo*, y llama la atención que del total de entrevistados (tanto propietarios como no propietarios) el 84% no desea mudarse de su barrio²⁶ y este porcentaje es más alto en los polígonos Alameda Sur y Guerrero Los Ángeles, en donde nueve de cada 10 entrevistados prefiere permanecer en su barrio. En la colonia Doctores y en la Vieja Merced es más bajo este porcentaje (78.3 y 72.2% respectivamente) y la gente quiere irse básicamente por problemas de violencia e inseguridad.

Cuatro de cada 10 entrevistados son propietarios porque compraron la vivienda a los primeros (o quizás segundos) dueños o bien, se trata de los hijos de los dueños originales quienes se consideran dueños, aunque no medie escritura alguna.

La colonia Doctores registra el mayor porcentaje de beneficiarios originales de RHP, muy por encima de los demás polígonos (74.5%), mientras

25 El concepto *arraigo* puede ser medido a través de varios indicadores, uno de ellos, sin duda es el tiempo de residir en la vivienda y en el barrio, aunque, el permanecer en la vivienda puede deberse más a la incapacidad económica para mudarse de casa o de barrio.

26 Entre las razones principales por lo que no quieren mudarse están: las características y el gusto que tienen por su barrio (40.9%), el sentimiento de comunidad que han forjado en el tiempo (22.6%). Llama la atención que el empleo sólo constituye el 9.6% de las razones por las que permanecen en el barrio, y la presencia de familiares sólo es razón para el 5.2%.

que, en la Alameda Sur, sólo el 33.3% es propietario original y el resto (66.7%) tuvieron que comprar su vivienda a los dueños originales, es decir, se puede hablar de mayores transacciones inmobiliarias en los polígonos Alameda Sur y el barrio de Los Ángeles, mientras que en la colonia Doctores, la venta de vivienda ha sido mucho menor (tabla 2).

Tabla 2. Primeros propietarios, por polígono. (Porcentajes)

Variables	Polígono				Total
	Alameda Sur	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Vieja Merced	
Sí	33.3	74.5	42.9	44.4	59.1
No	66.7	25.5	57.1	44.4	39.8
No contestó	0.0	0.0	0.0	11.1	1.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Se ha reconocido al alquiler como la alternativa de tenencia para los hogares de escasos recursos económicos, situación que no siempre es así. Como señalamos antes, con los sismos de 1985, las áreas más dañadas fueron las centrales, en donde prevalecía el inquilinato de bajo costo que habitaba vecindades con décadas de abandono y descuido. Los sismos permitieron que miles de familias de escasos recursos se volvieran propietarias de sus viviendas que de otra forma hubiera sido simplemente imposible. Con el tiempo y la liquidación de los créditos, algunas familias pudieron comercializar sus viviendas a través del arriendo, surgiendo un grupo de “propietarios-arrendadores” de pequeña escala que rentan sus viviendas. De acuerdo a estudios, estos nuevos propietarios-arrendadores alquilan su vivienda con la idea de contar con flujo de dinero efectivo para suplementar sus ingresos, más que por la búsqueda del mejor retorno a su inversión (Blanco, 2014: 51).²⁷ Esto también lo señalan Salazar et al., al apuntar que en México no hay “inversionistas capitalistas” que estén produciendo vivienda a gran escala para alquilar, lo que sí hay es un número importante de personas físicas o “inversionistas domésticos” que, por diferentes motivos y circunstancias, invierten en vivienda en alquiler (2014: 321).

Mi papá le dijo a mi mamá que lo fuera pagando poco a poco como si fuera una renta, con el tiempo se va pagando, y ya con el tiempo lo pagó. En menos de un año...mi papá terminó de pagar...Como

²⁷ Se ha señalado que la mayoría de los propietarios-arrendadores comparte la misma clase social de sus inquilinos (Blanco, 2014:52).

mi hermana trabajaba, ella también pagó... Todos los vecinos pagaron su vivienda, porque hubo una ayuda, si pagaban rápido les iban a hacer un descuento... Todo mundo pudo pagar, nadie se quedó sin casa... Mi papá terminó de pagar y le dieron sus escrituras. Las escrituras están a nombre de mi papá y de mi hermana también. Les iban a hacer sus escrituras casi gratis... Nosotros teníamos tres, eran dos accesorias y una vivienda, [por eso les dieron tres departamentos]... Compramos los departamentos que nos correspondían... Aquí todos estaban por querer tener más de una vivienda... Los "agarraron" [sic] de bodegas, porque ya tenían sus casas, allá tenían sus casas y aquí su bodega... A lo mejor esos dos [están rentando], ya no viven esas dos personas aquí y rentan, yo creo. No tengo conocimiento si algunos ya no viven, pero luego los llevo a ver, a lo mejor vienen a cobrar la renta porque ya no viven ahí..." (Sra. Amada, colonia Morelos).

Se han ido pocos propietarios y ahora rentan las viviendas, aunque la mayoría son las mismas familias (Sr. Amauri, colonia Morelos).

Así, se puede apreciar que la oferta de este mercado de vivienda en renta de alquiler bajo sigue, lo que Coulomb denomina, una *lógica patrimonialista*:

Multitud de pequeños inversionistas que actúan en cada uno de los submercados de la vivienda en arrendamiento, incluidos los de alquiler bajo, son el soporte, en particular, del fenómeno antes mencionado del alquiler de vivienda de interés social, cuya adquisición subsidian los distintos fondos públicos de vivienda. Este arrendamiento patrimonialista, por lo general no declarado, logra ofrecer vivienda de alquiler relativamente accesible a un segmento de las mayorías de bajos ingresos (Coulomb 2010: 97-98, citado en Ramírez, 2016: 120).

Aunque también, como señala Ramírez (2016: 121) la lógica que sigue la oferta de vivienda en renta de bajo costo parece una mezcla de la *lógica patrimonialista* con la *lógica doméstica* definida por Coulomb como aquella que permite complementar los bajos ingresos de los oferentes, mermados por las constantes pérdidas del poder adquisitivo, el subempleo y el desempleo. Esta táctica, según Coulomb se articula con las estrategias populares de sobrevivencia económica, y por el hecho de que depende de los ciclos económicos y de las necesidades (cambiantes) de espacio habitable de cada hogar que ofrece su vivienda en renta (Coulomb, *ibidem*).

Según la encuesta, en los polígonos de estudio, uno de cada cuatro entrevistados renta la vivienda que habita. Al hablar de inquilinato, y más en estos sectores de población, también se trata de procesos informales ya que para esta transacción inmobiliaria no existe un contrato legal de por

medio.²⁸ Esto es claro cuando observamos que nueve de cada 10 inquilinos le pagan directamente la renta al dueño y sólo uno de 10, lo paga a un administrador o a una agencia inmobiliaria, situación representativa de un arreglo formal. En los polígonos Los Ángeles y Vieja Merced, el 100% de las viviendas no tienen un contrato legal por lo que la renta es pagada directamente al dueño. En la Alameda Sur, dos de cada 10 inquilinos pagan su alquiler a un administrador (tabla 3).

Así, tanto el arriendo como la venta de los inmuebles no siempre pasa por los canales formales tanto de transacción como de difusión. No es común encontrar en las agencias o en los periódicos que anuncian viviendas en renta o venta, los inmuebles de Renovación Habitacional. La modalidad más frecuente de ofrecer la vivienda es a través de letreros que se pegan en las ventanas o bien de *pasarse la voz* entre familiares y conocidos. Por esta razón, es difícil poder medir cómo estas viviendas entran al mercado para ser rentadas o vendidas.²⁹

Al indagar las razones por las que las familias deciden alquilar la vivienda (tabla 3), encontramos que para cuatro de cada 10 personas, la falta de recursos para dar un enganche y la carencia de posibilidades de obtener un crédito, constituyen las causas principales. Si a esta opción agregamos que la persona no es derechohabiente (y por lo tanto no tiene la posibilidad de obtener un crédito de alguna institución pública como el IMSS o el FOVISSSTE) o no tiene un trabajo y un ingreso que le permita obtener un crédito hipotecario a través de la banca privada, entonces casi seis de cada 10 inquilinos quisiera ser propietario, pero no tiene las condiciones económicas para ello.

28 Además de la falta de contrato, hay otro tipo de informalidad que consiste en la no declaración de los ingresos que provienen del alquiler para evitar pagar impuestos sobre los mismos. En el caso mexicano más del 90% de los propietarios-arrendadores no pagan el impuesto debido, ni entregan recibos de estos pagos a sus inquilinos (Blanco, 2014:55). Uno de los factores que favorece este tipo de informalidad lo constituye el pesado y complejo marco regulatorio que desincentiva la inversión formal en la vivienda en alquiler. Por todo lo anterior, los propietarios-arrendadores optan por establecer acuerdos informales, rentando sólo a personas conocidas o recomendadas (*op. cit.*: 56). Salazar et al. apuntan que en México más del 95% del arriendo de vivienda se realiza con contratos privados que no se registran ni se declaran ante Hacienda (2014:321).

29 Para Ramírez, los mecanismos que tienen tanto los dueños arrendadores como las personas que buscan vivienda en alquiler para comunicar su necesidad se han abierto a los nuevos canales. “Particularmente el Internet permite a la oferta ampliar la población objetivo, mantener cierta discrecionalidad, mostrar las condiciones de la vivienda visualmente, declarar los requisitos y el precio. A la demanda le permite contar con un catálogo abierto de las características, niveles de renta y condiciones que se piden e incluso los propios demandantes pueden publicar sus propuestas concretas” (Ramírez, 2016:123).

Tabla 3. Renta de vivienda, por polígono. (Porcentajes)

Variables	Polígono				Total
	Alameda Sur	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Vieja Merced	
¿A quién la pagan la renta?					
Directamente al propietario	80.0	88.9	100.0	100.0	88.9
A un contador o administrador	20.0	5.6	0.0	0.0	8.3
A una agencia administradora de bienes inmuebles	0.0	5.6	0.0	0.0	2.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Razones por las que renta					
Es mejor ser inquilino que propietario	0.0	11.1	0.0	0.0	5.6
Quiere ser propietario un día, pero ahora no le conviene	10.0	5.6	25.0	0.0	8.3
No tiene dinero para dar un enganche/ ni crédito	70.0	33.3	50.0	25.0	44.4
No es derechohabiente	0.0	16.7	0.0	50.0	13.9
Tendría que vivir en colonia poco céntrica y no le conviene	20.0	33.3	25.0	25.0	27.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Un elemento que hace de las viviendas de RHP inmuebles apreciados, es su localización central. Por lo menos para el 27.8% de los inquilinos le interesa conservar estas ventajas que trae consigo la centralidad. Muy ligada a esta respuesta está el que por el momento al individuo no le conviene ser propietario, quizá por la edad o la falta de un empleo seguro, y con el alquiler puede además mejorar su movilidad residencial. Por ello, rentar una vivienda es visto como una situación temporal y/o coyuntural. Finalmente, para el 5.6% es mejor rentar que ser propietario, es decir, no todos los inquilinos lo son por necesidad, algunos lo hacen por elección propia.

Por polígono tenemos que siete de cada 10 personas entrevistadas que habitan en la Alameda Sur no tiene dinero para comprar una vivienda. Los de la colonia Doctores, la centralidad y la carencia de recursos para comprar un departamento son las razones principales por lo que rentan, mientras que, en la Vieja Merced, la mitad de los inquilinos no compran una vivienda porque no son derechohabientes a una institución pública, lo cual refleja una vinculación laboral no formal (tabla 3).

En promedio, las viviendas de Renovación Habitacional Popular se rentan en poco más de 2,000 pesos, pero varía por zonas: en la Vieja Merced, las rentas son más bajas (menos de 2,000 pesos), mientras que, en el polígono de Alameda Sur, las rentas si bien son las más altas, están por debajo de los 3,000 pesos en promedio (tabla 4). Si comparamos con viviendas más o menos del mismo nivel que las de RHP en los cuatro polígonos estudiados, encontramos que éstas rentan en promedio \$2,593.06, ligeramente más alta que el registrado por las viviendas de RHP.³⁰

Tabla 4. Monto mensual de la renta

Monto mensual de la renta por grupos	Polígono				Total
	Alameda Sur	Doctores	Guerrero Los Ángeles	Vieja Merced	
Hasta 1,500 pesos	0	27.8	0	25.0	16.7
De 1,501 a 2,500	20.0	50.0	75.0	75.0	47.2
De 2,501 a 3,500	30.0	22.2	25.0	0	22.2
Más de 3,500	50.0	0	0	0	13.9
Pago promedio	\$2,866.67	\$2,666.67	\$2,000.00	\$1,906.67	\$2,305.56

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Un fenómeno presente en las viviendas, es el subarriendo de un espacio al interior de éstas (ya sea un cuarto, local u otro ámbito).³¹ Las viviendas de RHP no son la excepción. Si bien la mayoría (91%) no rentan algún espacio, hay un 9% que sí lo hace. Esta práctica es más frecuente entre los inquilinos (22.3%), los propietarios que aún están pagando su hipoteca (12.5%) o los que tienen prestada la habitación (12.2%). Esto refle-

30 Hay que señalar que por el contexto en que fueron construidas, las viviendas de RHP son más pequeñas que las viviendas de interés social edificadas por otros organismos, además ya tienen una antigüedad de 30 años. Esto sin duda, puede explicar el por qué se rentan más baratas que las otras.

31 A esto, Coulomb llama la *lógica doméstica* y corresponde a aquella oferta generada por propietarios que en un momento determinado y por diferentes causas, cuentan con espacios “vacíos” en sus viviendas y deciden rentarlas (Coulomb, 2010, en Ramírez, 2016:122).

ja cómo la vivienda puede ser un espacio que permite a sus moradores (sean propietarios o no) obtener recursos para enfrentar necesidades, entre las que sin duda se encuentra el pago de la renta o de la hipoteca. Por lo mismo, cuando la vivienda está intestada o en litigio, las personas no rentan a terceros ningún espacio.

Perfil de los actuales residentes en las viviendas de RHP

Los jefes de los hogares que habitan en las viviendas de RHP tienen en promedio 50.5 años de edad, pero varía de acuerdo a la tenencia de la vivienda. Los datos coinciden con otros estudios (Salazar, 2014; Blanco, 2014) cuando señalan que son los hogares que están iniciando su ciclo familiar los que recurren en mayor medida a la vivienda en alquiler, y conforme va avanzando la edad del jefe de hogar, se va incrementando la proporción de viviendas propias.

En nuestra muestra, los jefes propietarios tienen en promedio 56.3 años y los propietarios que aún están pagando su vivienda son un poco más jóvenes (45.9). Cuando la vivienda es alquilada, los jefes tienen un promedio de edad menor;³² lo mismo sucede con los que tienen una vivienda intestada o en litigio, éstos son también muy jóvenes, seguramente se trata de los hijos de los beneficiarios originales, quienes no dejaron testamento al morir, reproduciendo con ello viejas costumbres del no uso de documentos legales como son los títulos de propiedad. También se puede observar que no hay jefes de 65 y más años que renten o que habiten una vivienda prestada, intestada o en litigio (tabla 5).

32 El porqué los jefes más jóvenes alquilan la vivienda se relaciona con la flexibilidad que ésta trae consigo, permite adaptarse al cambio de ciclo de vida, acercarse al empleo y equipamiento que los miembros del hogar necesitan. Aunque no puede dejarse de lado el hecho de que los jefes jóvenes aún no cuentan con los recursos para dar un enganche o con las condiciones para obtener un crédito hipotecario.

Tabla 5. Tenencia de la vivienda por características del jefe y su hogar. (Porcentajes)

Variables	Tenencia de la vivienda				
	Es rentada	Es propia	Es propia, pero se está pagando	Está intestada o en litigio	Es prestada
Edad del jefe					
Promedio	41.5	56.3	45.9	35.0	40.8
Grupos de edad del jefe					
Joven (23 a 35 años)	27.8	4.5	12.5	75.0	50.0
Maduro (36 a 64 años)	72.2	67.0	75.0	25.0	50.0
Tercera edad (65 y más)	0.0	28.4	12.5	0.0	0.0
Sexo del jefe					
Hombre	80.6	73.9	100.0	75.0	87.5
Mujer	19.4	26.1		25.0	12.5
Personas por vivienda					
1 persona	5.6	3.4	0.0	0.0	0.0
2 y 3 personas	44.4	55.7	37.5	75.0	25.0
4 y 5 personas	47.2	33.0	62.5	25.0	75.0
6 y más personas	2.8	8.0	0.0	0.0	0.0
Tipo de hogar					
Nuclear	63.9	54.5	62.5	50.0	87.5
Ampliado	30.6	42.0	37.5	50.0	12.5
Unipersonal	5.6	3.4	0.0	0.0	0.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

El 22.2% de los hogares están encabezados por una mujer y el peso es mayor cuando la vivienda es prestada, lo que sin duda refleja las redes de sobrevivencia y solidaridad que éstas despliegan con sus familiares y

amigos, el 26% de jefas de hogar, habita una vivienda propia y menos del 20% rentan. Cabe señalar que, en la emisión de Certificados de Derechos para los damnificados, se priorizó escriturar la vivienda a nombre de las mujeres, por lo que muchas de ellas se convirtieron en propietarias.

En algunos estudios se ha afirmado que el tamaño y tipo de hogar tiene relación con la tenencia de la vivienda. Nuestro caso de estudio tiene una situación que seguramente afecta esta relación: las viviendas originalmente fueron entregadas en propiedad a sus habitantes. Por ello, estas relaciones entre la tenencia y las características del hogar no son tan directas. Sin embargo, se aprecia que los hogares más grandes habitan preferentemente en una vivienda propia,³³ lo que podría ser indicativo de que la vivienda en propiedad brinda una seguridad económica y la posibilidad de ofrecer apoyos solidarios a familiares, no sin problemas graves de hacinamiento y conflictos por el espacio. Hay que reconocer que en las encuestas es común que haya problemas de declaración y que cuando se les pregunte si la vivienda es propia, contestan afirmativamente porque el abuelo o los tíos sí son los propietarios, o bien tienen el “usufructo” de la misma, aunque no tengan escrituras. En todo caso, se requiere un acercamiento más fino para encontrar el vínculo que hay entre las características del hogar (tamaño y tipo) y la tenencia de la vivienda.

¿Son los nuevos habitantes de las viviendas de RHP de mayores ingresos?

Una cuestión que se pronosticó respecto a las familias beneficiarias de RHP es su inevitable reemplazo por habitantes de mayores ingresos. Un primer acercamiento al nivel socio-económico que tienen los hogares es analizar las características educativas del jefe que es propietario, estableciendo la diferencia si se trata de los beneficiarios originales del programa o no.³⁴

Se aprecia (tabla 6) que el nivel educativo de los jefes que fueron primeros propietarios es más bajo que los jefes propietarios que compraron después su vivienda: hay entre los beneficiarios originales del Programa, un 8% que no estudió y sólo el 34.6% tiene estudios de nivel medio superior (bachillerato, carreras técnicas) y más, mientras que entre los “nuevos” propietarios, los de nivel educativo medio y superior asciende a 45.7%.

33 El 87.5% de los hogares de seis y más personas, viven en una vivienda propia.

34 Al analizar los datos por edad, encontramos que el promedio es muy similar entre los propietarios, un poco más alto entre los primeros propietarios (58.35 y 53.69 respectivamente). Como es de esperarse, encontramos jefes de 95 años entre los propietarios originales, mientras que entre los “nuevos propietarios” la edad más alta es de 78 años.

Tabla 6. Jefes propietarios según variables asociadas a nivel socio-económico

Variables	Primeros propietarios	
	Sí	No
Nivel Educativo		
No estudió	7.7	0.0
Primaria completa	21.2	22.9
Secundaria	36.5	31.4
Nivel medio superior	28.8	40.0
Licenciatura completa	5.8	5.7
Total	100.0	100.0
Su vivienda cuenta con calentador de agua		
Sí	94.1	100.0
No	5.9	
Total	100.0	100.0
Ingreso familiar mensual en grupos de salarios mínimos		
De 1 a 3 (de 1,944 a 5,828)	46.7	20.8
De 3 a 5 (de 5,829 a 9,714)	42.2	45.8
De 5 a 7 (de 9,715 a 13,600)	11.1	29.2
De 7 a 10 (de 13,601 a 19,428)	0.0	4.2

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Tabla 7. Tenencia de la vivienda por variables vinculadas al nivel de ingreso. (Porcentajes)

Variables	Tenencia de la vivienda				
	Es rentada	Es propia	Es propia, pero se está pagando	Está intestada o en litigio	Es prestada
Último grado de estudios del jefe					
No estudió	0.0	4.5	0.0	0.0	0.0
Primaria	0.0	21.6	12.5	0.0	12.5
Secundaria	22.8	34.1	12.5	0.0	25.0

El Programa de Renovación Habitacional Popular y la tenencia de la vivienda

Variables	Tenencia de la vivienda				
	Es rentada	Es propia	Es propia, pero se está pagando	Está intestada o en litigio	Es prestada
Último grado de estudios del jefe					
Carrera comercial/ técnica	14.3	20.5	25.0	25.0	25.0
Preparatoria	48.6	13.6	12.5	50.0	37.5
Licenciatura	11.4	5.7	37.5	25.0	0.0
Maestría/ Diplomado	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Ingresos familiares en grupos de salarios mínimos					
De 1 a 3	35.7	37.1	16.7	0.0	57.1
De 3 a 5	46.4	44.3	66.7	100	42.9
De 5 a 7	14.3	17.1	16.7	0.0	0.0
De 7 a 10	3.6	1.4	0.0	0.0	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Una variable que puede ayudar a comprender también el nivel socio-económico de los propietarios es el que su vivienda cuente con calentador de agua. Llama la atención que todos los nuevos propietarios cuentan con este servicio, mientras hay un 6% de los beneficiarios originales que aún no tienen calentador de agua en su vivienda.

En cuanto a ingresos familiares, los datos de la encuesta indican que el 88.9% de los hogares de primeros propietarios ganan hasta cinco salarios mínimos, mientras que el 66.6% de los nuevos propietarios están en este rango. Por otro lado, sólo uno de cada 10 de los primeros propietarios gana de 5 hasta 10 salarios mínimos, en tanto que el 33.4% de los nuevos propietarios se encuentran en este grupo de ingresos. Esto no extraña porque los beneficiarios originales fueron personas que se caracterizaron por su situación económica precaria, con el tiempo, muchos de los hijos se volvieron propietarios de la vivienda (aunque de manera no siempre formal) y tuvieron mejores condiciones y oportunidades educativas que sus padres.

Si hacemos la comparación por tenencia (tabla 7), encontramos que los jefes que son propietarios, registran niveles escolares más bajos que el resto (el 60.2% apenas llegó a la secundaria y hay un 4.5% que no estudió), mien-

tras que los jefes que rentan la vivienda tiene un nivel más alto de estudios (el 74% tiene desde carrera técnica o comercial hasta posgrado). No hay que olvidar que los propietarios y más los que llegaron primero a la vivienda, son de más edad que los demás jefes, sus hijos y nietos seguramente tuvieron mejores y mayores oportunidades de estudios y éstos o rentan, o su vivienda está intestada (o en litigio) o incluso pueden ser los nuevos propietarios que aún están pagando su vivienda. El 75% de los propietarios que aún están pagando su vivienda tiene desde estudios técnicos hasta licenciatura. Cuando la vivienda es prestada, el grado máximo de estudios es la preparatoria, lo que refleja un mayor nivel de vulnerabilidad de estos hogares, particularmente cuando se complementa con las otras variables.

Tabla 8. Tiempo de residir en la vivienda por tenencia. (Porcentajes)

¿Desde cuándo vive usted en esta vivienda?	Tenencia de la vivienda				
	Es rentada	Es propia	Es propia, pero se está pagando	Está intestada o en litigio	Es prestada
Menos de 10 años	64.5	1.3	35.7	40	80
De 10 a 20 años	29.1	22.8	35.7	0.0	0.0
Más de 20 años	3.2	55.7	28.6	0.0	0.0
Siempre he vivido aquí	3.2	20.3	0.0	60.0	20.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

La mayor parte de los hogares que habitan las viviendas de RHP perciben hasta cinco salarios mínimos. Sólo algunas familias de inquilinos y de propietarios llegan a registrar mayores ingresos. Se trata como se puede ver, de un grupo bastante homogéneo, aunque algunas categorías registren porcentajes un poco más altos que el resto.

El tabla 8 nos permite también confirmar que buena parte de los que habitan una vivienda propia, pueden ser los beneficiarios originales (76%), ya que dos de cada 10 siempre ha vivido en ella y el 55.7% tiene más de 20 años habitándola. Lo mismo sucede con los que su vivienda está intestada o con problemas legales, seis de cada 10 siempre ha vivido en esta

vivienda, quizás sean los hijos de los beneficiarios originales que no han podido resolver los problemas que la falta de testamento les dejó. Como es de esperarse, los que rentan tienen menos tiempo de habitar en la vivienda, al igual que los que acaban de comprar y no han terminado de pagar su crédito. Cuando la vivienda es prestada, se trata de familias que tienen poco tiempo de habitarla.

Conclusiones

El Programa de RHP tuvo un gran impacto en las áreas centrales que fueron afectadas por los sismos de 1985 y marcó un referente fundamental para la política habitacional no sólo de México, sino de toda América Latina: a través de RHP más de 40,000 familias que arrendaban cuartos y vecindades deterioradas se volvieron propietarias de viviendas consolidadas y pudieron conservar su ubicación céntrica, sus barrios y sus formas de vida. Una cuestión fundamental es que el programa posibilitó que los inquilinos pasaran a ser propietarios de sus viviendas, evitando con esto el desalojo de población damnificada hacia las áreas periféricas de la ciudad. Además, los beneficiarios recibieron las viviendas bajo la figura legal del Condominio Vecinal como control fundamental para evitar la entrada de los inmuebles al mercado inmobiliario hasta no haber amortizado el crédito.

Han pasado tres décadas, podemos pensar que las viviendas ya han sido pagadas y no se sabe con certeza si los beneficiarios originales continúan en ellas, las vendieron o las arriendan. En los casos en que hayan entrado al mercado inmobiliario, quisimos saber en qué condiciones lo han hecho.

Cuando se inició el programa, había incertidumbre sobre lo que pasaría con las viviendas y con los barrios en donde éstas se construirían. Se preveía un impacto urbano, económico y social de magnitud nunca antes concebida. Hasta entonces, las políticas de renovación urbana se habían caracterizado por el desplazamiento de la población de menores recursos de estas zonas centrales. RHP posibilitó la permanencia de los beneficiarios en sus barrios y con ello garantizó su modo de vida.

No obstante, se pronosticaba que los objetivos del Programa no se cumplirían, particularmente los que buscaban conservar la vecindad, el arraigo y evitar la especulación del suelo. Se sugería que la cuantiosa inversión de recursos en la construcción y rehabilitación de más de 40,000 viviendas y su impacto en los barrios deteriorados de las áreas centrales, caracterizadas por su deterioro y pobreza, terminaría por desplazar a los beneficiarios.

También se temía que los nuevos propietarios no tendrían los recursos para pagar una hipoteca y terminarían rentando, traspasando o vendiendo su vivienda. Si bien, se preveía que era difícil que estas viviendas fueran visualizadas como una buena inversión para el capital inmobiliario, sí era posible la conformación de arrendadores-domésticos que comprarían las viviendas a aquellos que no pudieran pagarlas.

Con estas ideas analizamos quiénes viven actualmente en estas viviendas, bajo qué régimen de tenencia, cuáles son sus características y cómo han ido entrando éstas al mercado inmobiliario. Con la información que arroja la Encuesta Hábitat y Centralidad, podemos afirmar que con el Programa sí se garantizó la permanencia y el arraigo de la población, ya que seis de cada 10 familias son los beneficiarios originales. Esto también es indicativo de la inmovilidad residencial que la propiedad genera y que a veces se vincula con la imposibilidad económica de cambiarse de casa. El resto que dicen ser propietarios (cuatro de 10) compraron la vivienda a los primeros (o quizás segundos o terceros) dueños. Es decir, entraron al mercado inmobiliario en forma de mercancía.

También la encuesta apunta a que el 66.7% de las viviendas está habitada por sus dueños y que algunas aún se están pagando, lo que hace suponer que éstas ya fueron incorporadas al mercado inmobiliario una vez liquidado el crédito por los beneficiarios originales del programa.

Detectamos que, para estos sectores de población, la propiedad de la vivienda pasa por una dimensión cultural que determina, en buena medida, las formas de incorporación de sus inmuebles en el mercado inmobiliario. Es decir, para la población el concepto de “propiedad” refiere más al “usufructo” del bien, que a una dimensión legal. De ahí que las personas no siempre encuentren utilidad en escriturar los inmuebles o heredarlos a través de un testamento y es común que sus transacciones inmobiliarias no siempre pasen por los cauces legales.

La cuarta parte de las viviendas está en arriendo, lo que puede ser indicativo del surgimiento de un grupo de “propietarios-arrendadores” de pequeña escala que rentan sus viviendas. Estos arreglos tampoco se llevan a cabo siempre de manera formal, la mayoría de las viviendas se alquilan sin que exista de por medio, un contrato legal. Esto es claro cuando observamos que nueve de cada 10 inquilinos le pagan directamente la renta al dueño.

Entre las razones por lo que la gente no se vuelve propietaria y recurre al alquiler es la falta de recursos para dar un enganche y la carencia de posibilidades de obtener un crédito. Al menos así lo declararon cuatro de cada 10 inquilinos. Si a esta opción agregamos que la persona por el tipo

de trabajo que realiza (y que pertenece al sector informal), no es derechohabiente (y por lo tanto no tiene la posibilidad de obtener un crédito de alguna institución pública). En consecuencia, casi seis de 10 inquilinos quisiera ser propietario, pero no tiene las condiciones económicas para ello. La centralidad es un motivo por el que el 28% de los inquilinos renta la vivienda, mientras que para el 5.6% es mejor rentar que ser propietario, es decir, no todos los inquilinos lo son por necesidad, algunos lo hacen por elección propia.

Existen diferencias cuando el análisis se hace por polígono. Por ejemplo, la colonia Doctores presenta mayores porcentajes de viviendas propias (ya pagadas), y ahí vive los beneficiarios originales de RHP tienen un mayor peso. En la Vieja Merced y en el Barrio de Los Ángeles, la presencia de vivienda propia que aún se está pagando es más alta, lo que nos lleva a pensar en la presencia de segundos (y hasta terceros) dueños.

Detectamos también relación entre la edad del jefe y las condiciones de la tenencia, confirmando lo señalado en otros estudios. A mayor edad, mayor propiedad (mayor arraigo, pero menor movilidad residencial). Cuando la vivienda es alquilada, los jefes tienen un promedio de edad menor, pero sus ingresos son mayores.

Finalmente, es importante señalar que este trabajo constituye sólo un primer avance de investigación y por lo mismo, aún falta mucho por resolver. Reconocemos la importancia de complementar la información que proporciona la Encuesta Hábitat y Centralidad, con entrevistas en profundidad y/o grupos focales. Además, detectamos la necesidad de realizar un tratamiento estadístico más fino que nos permita identificar la relación que existe entre las variables.

5. La Merced. Nuevas fronteras del *rescate* del Centro Histórico en un barrio dividido

Víctor Delgadillo Polanco¹

Resumen

Este capítulo analiza las recientes políticas de revalorización del patrimonio urbano en La Merced, un barrio del Centro Histórico de la Ciudad de México que está dividido en términos físicos, funcionales, simbólicos y administrativos. La Merced es una zona históricamente estigmatizada y asociada a: comercio informal, congestión urbana, inseguridad, deterioro físico, prostitución e indigencia. Desde 2009, una parte del barrio ha sido objeto de programas de mejoramiento urbano: la llamada “Antigua Merced”, ubicada en el perímetro A del Centro Histórico, en la Delegación Cuauhtémoc. Mientras que, en la otra parte del barrio, donde se alojan los mercados en la delegación Venustiano Carranza, los proyectos de rehabilitación urbana comenzaron a gestarse en 2013. En este capítulo retomamos el concepto de *fronteras urbanas*, para analizar la histórica segregación socio-espacial del Centro Histórico y para explicar los actuales avances del modelo de *recuperación* del patrimonio urbano sobre los barrios del oriente. Revisamos los antecedentes históricos y algunos de los más significativos estudios hechos sobre este barrio. Enseguida caracterizamos el modelo de Centro Histórico *dignificado*, que el gobierno local y algunos inversionistas privados promueven. Y, por último, analizamos el más reciente proyecto de “recuperación” de La Merced, destinado a la zona de los mercados.

Palabras clave

La Merced, fronteras urbanas, Centro Histórico.

1 Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Introducción

La Merced es un antiguo barrio periférico, prehispánico y colonial, que se convirtió en una periferia popular del centro (ahora histórico) de la Ciudad de México. Por su deterioro, abandono y pobreza, este territorio del oriente históricamente ha sido la contracara del poniente del Centro Histórico, también conocida como la *Ciudad de los Palacios*. La Merced es un barrio dividido física, funcional, simbólica y administrativamente, por una vialidad abierta en 1950: el Eje 1 Vidal Alcocer. La Merced también es un barrio que se disputa de manera diferenciada por distintos actores sociales, políticos y económicos.

Una parte del barrio llamada la “Antigua Merced”, ubicada dentro del perímetro A del Centro Histórico en la Delegación Cuauhtémoc, es reconocida como Patrimonio de la Humanidad y desde 2009 ha sido objeto de programas de rehabilitación y mejoramiento urbano (espacio público, fachadas, infraestructura y rehabilitación de algunos edificios) por parte del Gobierno del Distrito Federal, a través del Fideicomiso del Centro Histórico y de la Autoridad del Centro Histórico, y cuenta con un *Plan de revitalización 2011-2016* (GDF, 2011).

En cambio, la otra parte de La Merced ubicada en la Delegación Venustiano Carranza, donde se alojan varios mercados de abasto y vivienda popular, es una zona históricamente estigmatizada y asociada a: caos, comercio informal, congestión urbana, inseguridad pública, deterioro físico, decadencia social y despoblamiento. Además, en esta zona históricamente se ha practicado la prostitución y el comercio informal en torno a los mercados, y también hay una fuerte presencia de población marginal y en situación de calle. Sin embargo, éste también es un centro de abasto de alimentos a precios accesibles para gruesos grupos de población y para pequeños y grandes negocios de gastronomía de la zona centro de la ciudad. Asimismo, los mercados le otorgan identidad al barrio, por ello en la Ciudad de México hablar del barrio de La Merced es sinónimo de mercado público.

La Merced, en la delegación Venustiano Carranza, apenas a partir de 2013 comenzó a ser objeto de interés público a través de un megaproyecto de *rescate integral* que se concentra en el área de los mercados públicos. Este megaproyecto urbano aparece como la intención de ampliar la *frontera* de la zona *recuperada* del Centro Histórico de la Ciudad de México hacia el oriente, para abarcar el área de los mercados públicos y llegar hasta el edificio sede de la Cámara de Diputados.

En este artículo repasamos brevemente algunas aportaciones teóricas en torno al concepto de *fronteras urbanas*, así como la histórica segregación socio-espacial del Centro Histórico de la Ciudad de México para enfatizar en las porosas barreras que separan la *Ciudad de los Palacios* de la *Ciudad de los tugurios*. Enseguida describimos el modelo de *recuperación* del Centro Histórico de la Ciudad de México, que desde el 2002 es impulsado por el gobierno local en alianza con ciertos inversionistas privados y desde alrededor de 2009 se expande hacia el norte (en torno a la Plaza de Garibaldi) y oriente (la Antigua Merced), y más recientemente se pretende ampliar hacia la zona de mercados de La Merced, en la Delegación Venustiano Carranza. Finalmente, en la tercera y última parte analizamos el megaproyecto para el *rescate integral* de La Merced, en el que revisamos la oposición o aceptación condicionada al mismo por parte de diversos actores con intereses en la zona. Nuestras conclusiones no pueden ser sino provisionales, pues, aunque este artículo está basado en estudios ya concluidos y en una Encuesta aplicada a 300 personas en *las dos Mercedes*, el megaproyecto en curso oficialmente aún no inicia, tal vez por las elecciones (y recomposición de fuerzas políticas en el gobierno) que hubo en junio de 2015 para renovar a los diputados locales y a los jefes de las 16 delegaciones políticas, en que administrativamente se divide el Distrito Federal. En los estudios realizados y en curso hemos utilizado métodos cuantitativos y cualitativos, entre ellos: recorridos de campo, revisión de archivos y registro fotográfico de los inmuebles considerados patrimonio edilicio, análisis de estadísticas oficiales, uso de sistema de información geográfico para el análisis territorializado de las estadísticas públicas y trabajo de campo, así como encuestas y entrevistas.



Calle Manzanares: Plaza de la Belleza, La Merced, 2015 y 2008. Fuente: Google Street View

Las fronteras urbanas

El concepto de frontera ha sido intrínseco a la concepción y al estudio sobre las ciudades. Las ciudades son productos sociales e históricos que

tienen límites físicos y virtuales, así sean porosos, que demarcan fronteras entre lo urbano y lo rural; y tienen bordes que separan distintas entidades político administrativas. Se trata de límites que no sólo separan el campo de la ciudad y a distintos niveles de gobierno con atribuciones sobre el territorio. La ciudad históricamente ha sido un entorno construido por generaciones de personas para: vivir mejor; integrar y relacionar a los diferentes; y favorecer la mezcla social, la confluencia y el encuentro. La ciudad es un territorio circunscrito, finito y delimitado que responde a la *cultura de los límites* (Mongin, 2006). Sin embargo, desde hace décadas esa ciudad, símbolo de la emancipación y la integración social, ahora se confronta con una dinámica metropolitana y una globalización que dividen, dispersan, fragmentan, privatizan, descentralizan, separan y crean nuevas y diversas jerarquías urbanas y territoriales (Mongin, 2006). Por ello, Bookchin (1974: 60) afirmaba que el gigantismo urbano en escala metropolitana plantea la desintegración administrativa de la ciudad y la destrucción de *los límites de la ciudad*. Pero Bookchin no se refiere a cataclismo alguno, sino a la desintegración administrativa e institucional de la ciudad.

Las ciudades asimismo tienen fronteras internas que separan lo privado de lo público, y que demarcan territorios apropiados por diferentes grupos sociales. La frontera (límite, coto, contorno, lindero, división, línea, raya, barrera, confín, borde, margen, orilla, etcétera) es un concepto que de manera contundente puede marcar infranqueables líneas divisorias, pero también barreras porosas, difusas y sumamente complejas. En efecto, las fronteras pueden ser físicas o simbólicas, materiales e inmateriales, artificiales o naturales. Las fronteras además de definir el dentro del afuera contribuyen a construir una identidad. Así, la idea de la frontera es consustancial a los grupos sociales. Las fronteras son construcciones sociales en el tiempo para demarcar apropiaciones sociales; separar lugares; demarcar identidades y pertenencias; o definir dominios espaciales, físicos y simbólicos (Rapoport, 1972). Las fronteras marcan los límites entre los espacios públicos, privados y semipúblicos en distintas escalas. Las fronteras pueden ser barreras porosas o muy bien delimitadas para el acceso a lugares o servicios. Las fronteras pueden implicar costos, pagos y esfuerzos para traspasarlas. Las fronteras permeables o impermeables marcan los contornos de la segregación socio-espacial, en cambio unas fronteras más fuertes y definidas acentúan los límites de las partes de la ciudad fragmentada y del urbanismo insular: muros, vallas y rejas, que a menudo se acompañan de video-vigilancia y de la presencia de policías o guardias de seguridad privada.

En este artículo retomamos la idea de las fronteras urbanas, desarrolladas por algunos colegas locales y foráneos, pues el reciente interés del gobierno local sobre La Merced, en la Delegación Venustiano Carranza, claramente se puede leer como la intención de ampliar la frontera de un

modelo de *recuperación* del Centro Histórico sobre el sector oriente del mismo. Aquí está presente la idea de domar, ordenar, dignificar y conquistar un territorio declarado decadente, obsoleto y anárquico.

Algunos autores (Delgadillo, 2005; Monnet, 1995; y Ribbeck, 1991) claramente han marcado las históricas y cambiantes fronteras en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Se trata de límites porosos, pero claramente definidos ya reconocidos desde el siglo XIX. Mientras que, desde los estudios sobre la gentrificación, Neil Smith (2012) abordó el tema de la ampliación de las fronteras de un urbanismo revanchista que, en términos históricos, cobra la factura a los pobres que han osado vivir en el centro. Por cierto, el concepto de *revanchismo urbano* ya lo encontramos en la Argentina, un poco antes que los reconocidos textos de Smith de 1996 (publicados en español apenas en 2012): Oscar Ozlak (1991) bajo este concepto describe la venganza urbana de la dictadura militar sobre los pobres que ocupaban las *Villas miseria* (asentamientos informales) en distintos barrios de la capital argentina.

La ampliación de las fronteras de la *civilización*, a través de conquistas pacíficas o bélicas, como la de los antiguos romanos en Europa, los conquistadores españoles en el *nuevo mundo*, o la de los *cowboys* en Norteamérica, es una constante en la historia de la humanidad en distintas escalas. Por ello, Richard Rogers (2006) retoma esta idea para calificar como “urbanismo *cowboy*” a la urbanización (conquista) dispersa y difusa de territorios supuestamente vírgenes en diversas regiones de los Estados Unidos y el Reino Unido. Neil Smith (2012) retoma el tema de la conquista del salvaje oeste en los Estados Unidos, en donde la civilización *cowboy* conquista los territorios de los salvajes y bárbaros indios, para hacer una analogía con los jóvenes conquistadores que él conoce a fines del siglo XX, que cual *cowboys urbanos* se introducen en barrios decadentes y “peligrosos” de algunas ciudades estadounidenses, para domarlos, domesticarlos y (re)colonizarlos. Sin embargo, para Smith más que los *cowboys urbanos* (pioneros según otros autores) había dos industrias que redefinían la nueva “frontera urbana”: la inmobiliaria y la cultural. La primera es una industria voraz que persigue el lucro; mientras que la segunda, aliada de la primera, reproduce la cultura dominante incluso en su versión de “contracultura,”² pues atrae turistas, consumidores, público, mecenas e inversionistas, que en conjunto promovían la gentrificación.

Varios colegas, sin hablar expresamente de *fronteras*, reconocen la histórica bipartición del Centro Histórico de la Ciudad de México, caracterizado por un sur y poniente en mejores condiciones físicas (*la Ciudad de*

2 Desde la década de 1990 ya se ha reconocido que el grafiti dejó de ser contestatario y no sólo se introdujo en las galerías de arte y el mercado de arte de autor, sino que el grafiti a menudo acompaña los procesos de gentrificación en selectos barrios urbanos.

los Palacios), menor densidad de población, en donde se encontraban las funciones *modernas* y el comercio y servicios para las clases medias; y un norte y oriente destinados a la vivienda de grupos populares, los mercados de abasto y el comercio informal. Aquí a pesar de la mejora y reconstrucción de muchas viviendas, después de los sismos de 1985, hay un fuerte deterioro físico (*la Ciudad de los tugurios*) (Delgadillo, 2005).

Monnet (1995) identificó que en el oriente y norte del Centro Histórico (la zona pobre y deteriorada) se encontraban las tortillerías, el comercio de ropa, zapatos, comestibles, taquerías, loncherías, ferreterías, tlapalerías, que abastecen a la población con ingresos modestos; mientras que en la zona opuesta se encuentran las panaderías, las joyerías, el zapato y ropa de lujo, así como los edificios de mayor altura, donde la modernidad ha efectuado la mayor sustitución edilicia en los siglos XIX y XX. Se trata de históricas desigualdades que han sido reforzadas por las políticas públicas y las inversiones privadas.

Estas diferencias socio-espaciales ya habían sido reconocidas en los siglos XVIII y XIX. Así, por ejemplo, Ignacio Manuel Altamirano (1995: 242) escribía alrededor de 1885 sobre el oriente de la ciudad (el barrio de La Merced del actual Centro Histórico):

...callejuelas tortuosas, estrechas y sucias (...) que se ocultan detrás de la gran masa del palacio de gobierno y de los edificios centrales adyacentes. Aquella es la parte más vieja de la ciudad azteca y española. (...) Aunque la población durante los primeros siglos parece haberse aglomerado allí, al grado de traspasar la línea, después fue decayendo, arruinándose, desmoronándose, haciéndose inhabitable si no es para la gente pobre. Hoy es un barrio poblado, muy poblado, pero infecto, malsano, acosado por la malaria y por la incuria; el avance de la ciudad hacia el occidente lo condena a la desaparición si un milagro del progreso material no lo salva.

En este bello pasaje destaco dos cosas: los *límites* de la ciudad, expresados en el traspaso de “la línea” (de la traza o ciudad) y el uso de los conceptos “occidente” y “progreso”, ninguno de los cuales se aplica —en esta visión dicimónica— al oriente de la ciudad que hoy es parte del Centro Histórico.

Por su parte, Ignacio de Castera, en 1794 elaboró un plan urbano que pretendía poner orden a los irregulares y sucios barrios del oriente de la ciudad. Este plan *enderezaba* las tortuosas e irregulares calles que surgieron a través de cegar los antiguos canales y la desecación del lago de Texcoco. Este arquitecto pretendía la corrección y la “extirpación de las muchas maldades que la expresada irregularidad (urbana), malos pasos, estrechez (de las calles) y escondrijos ocasionan” (Citado por Francisco

de la Maza, 1954: 97). Castera hablaba de ordenar y de “atravesar” esos barrios sin misericordia y de destruir casas, a través de “implacables” calles trazadas en línea recta y suficientemente anchas para transitarse a caballo, en coche o a pie. Castera proponía un cuadrado circundante, como límite de toda la ciudad, que contendría un gran canal de aguas para la navegación. Otra ventaja que veía Castera en la “decidida apertura rectilínea de las calles” era la numeración de las manzanas y casas, el registro de sus habitantes, el “tránsito de rondas” de los policías y aumentar las rentas del ayuntamiento. En esta visión del siglo XVIII, como en algunas visiones urbanas del siglo XXI, se trata de que la (re)forma urbana esté al servicio del control social.

Ideas similares sobre la anarquía, deterioro y decadencia del barrio de La Merced volverán a presentarse en los siglos XX y XXI, como más adelante se verá, y justificarían la realización de programas de renovación urbana (sustitución edilicia) o de *rescate* del barrio.

En la última década del siglo XX, Eckhart Ribbeck (1991) reconocía que la histórica segregación socio-espacial del Centro Histórico de la Ciudad de México no era estática, sino muy dinámica en el tiempo. Para él, esta bipartición del Centro Histórico constituía una lucha entre bandos que empujaban hacia el otro lado la frontera de las dos *ciudades gemelas* en intentos de conquistar el territorio vecino. Aquí, la disputa no se planteaba entre civilización y barbarie, sino entre modernidad y tradición o premodernidad, entre ciudad moderna y ciudad popular. Para Ribbeck (1991) había períodos en que la ciudad premoderna o popular empujaba la frontera para conquistar con sus prácticas (vecindades, comercio informal) la *Ciudad de los Palacios*; y había otros períodos en que el gobierno y la elite, a través de la política pública, regresaban la frontera popular y premoderna a su lugar, desalojando vendedores ambulante y vecindades; y más aún, a veces ensayaban políticas públicas para ampliar esa frontera para conquistar territorios populares y destinarlos a usos *nobles* y *dignos* que el patrimonio histórico de los mexicanos y de la humanidad se merecen. Así, estas dos *ciudades gemelas* coexistían amenazándose mutuamente con invadirse.

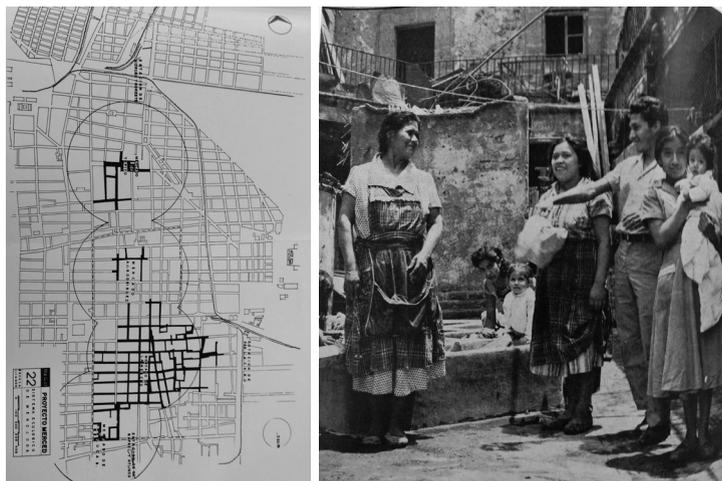
Esta lectura es interesante, porque justamente permite leer los esfuerzos de las políticas públicas de *rescate integral* del Centro Histórico, que paulatinamente extienden la frontera de un Centro Histórico (re)ordenado, “dignificado” y moderno sobre territorios populares que poco a poco son domesticados. En efecto, los cíclicos programas de *rescate* del Centro Histórico de la Ciudad de México tendían a limitarse a *la Ciudad de los Palacios*, pero recientemente se expanden a los barrios populares del norte, en torno a la plaza Garibaldi, y del oriente, en torno a La Merced.

Así, el interés por la *recuperación integral* de La Merced, en la Delegación Venustiano Carranza, puede verse y leerse como el intento de ampliar la frontera de la ciudad formal, ordenada y moderna (*la ciudad de los Palacios*) sobre un territorio históricamente popular; y como la conquista de la ciudad civilizada frente a la ciudad bárbara y caótica (*la ciudad de los tugurios*).

Estudios sobre La Merced

Este texto está concebido como un artículo o capítulo de libro. Por ello, a diferencia de una investigación doctoral o de maestría, no nos proponemos hacer una revisión exhaustiva de los estudios realizados sobre La Merced. Para ello se puede ver el trabajo de Urrieta y Tena (2009), quienes hacen un análisis comentado de la literatura especializada sobre La Merced, desde la década de 1960 hasta aproximadamente el 2009, comenzando con el detallado trabajo del antropólogo Enrique Valencia (1965)³ (imágenes 1 y 2), siguiendo con los trabajos de COPEVI (1976) (imágenes 3 y 4), CENVI (1983), Coulomb y Suárez Pareyón (1984) y diversas tesis universitarias.

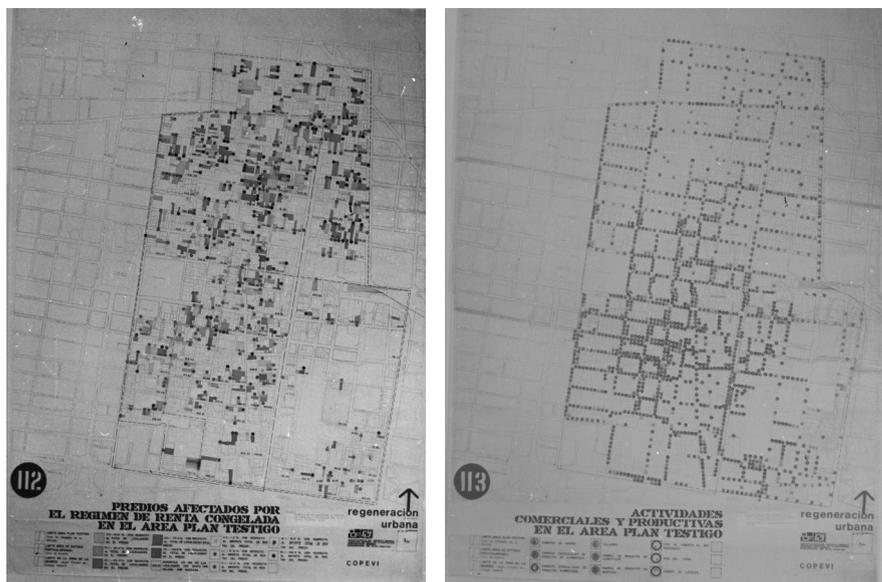
Imágenes 1 y 2. La Merced, estudio ecológico y social de 1965



Fuente: Fotografías tomadas del libro de Enrique Valencia (1965). Derecha: inmigrantes en una *vecindad*. Izquierda: curiosamente en el plano llamado *Sistema Ecológico de Mercados* no aparece ni la apertura de la Avenida Circunvalación de 1950 ni los mercados de La Merced, construidos en 1957.

- 3 Este estudio constituye una investigación muy completa del barrio de La Merced, en la parte de la actual Delegación Cuauhtémoc. Valencia estudia la historia del barrio, el patrimonio edilicio existente, la población (origen, inmigración, actividad económica, ingreso), la delincuencia, el tráfico, el deterioro físico, etcétera.

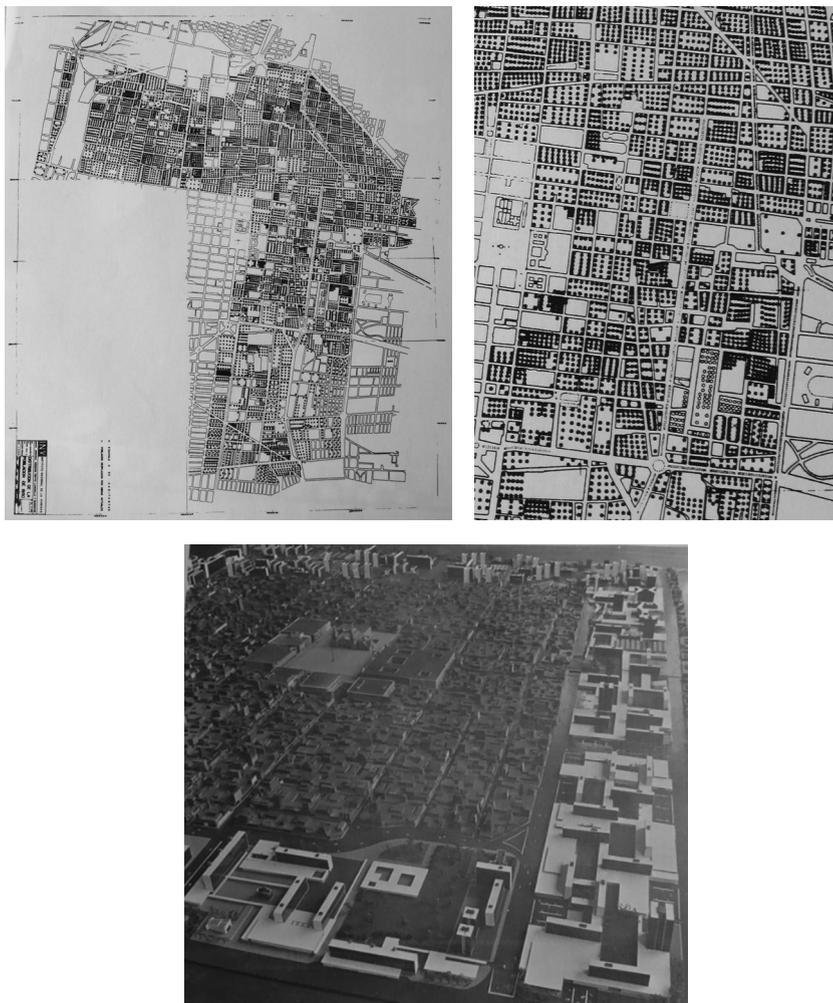
Imágenes 3 y 4. Estudio para la Regeneración Urbana de la Ciudad de México de COPEVI



Imágenes del Área Plan Testigo (La Merced) del estudio de Regeneración Urbana de la Ciudad de México realizado por el COPEVI, 1976. Izquierda: Actividades productivas y comerciales. Derecha: Predios afectados por el régimen de renta congelada. Fuente: Imágenes cedidas por Ángel Mercado en 2014.

Por cierto, en el trabajo de Urrieta y Tena (2009) faltó mencionar las detalladas investigaciones del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) que entre las décadas de 1950 y 1970, en sus estudios sobre la *Herradura de Tugurios*, realizó varios diagnósticos sobre La Merced, así como diversas propuestas de renovación urbana (imágenes 5 a 7). Además, como ese estudio se centra fundamentalmente en la parte de La Merced ubicada en la Delegación Cuauhtémoc, no hay referencias a los estudios sobre los mercados de La Merced.

Imágenes 5 a 7. Estudios y propuestas del INV
para la Herradura de Tugurios (y La Merced)



Izquierda y centro: Distribución de la población en 1950. Cada punto negro equivale a 90 personas y cada punto blanco equivale a población desplazada por obras. Derecha: Maqueta del INV con proyecto de sustitución del barrio de La Merced y de San Pablo (abajo y a la derecha). Fuente: INV, 1950 y INV, 1970.

El modelo de *recuperación* del Centro Histórico

Las ideas de Centro Histórico y de su conservación física y aprovechamiento económico son relativamente recientes. Hasta donde hemos podi-

do rastrear, el concepto “Centro Histórico” se *inventó* en Italia en 1960, en un encuentro de alcaldes de municipios preocupados por la salvaguarda de su herencia urbana edificada, que se realizó en Gubbio; mientras que en México el concepto y la preocupación por su salvaguarda aparecen en un par de publicaciones de 1967 (Delgadillo, 2005). Aquí, un año antes de las Olimpiadas de 1968 aparece el interés por presentar una buena cara de la ciudad antigua frente a los visitantes que acudirían a la ciudad con motivo de la justa olímpica.

Desde entonces diversas políticas, programas y proyectos se han realizado en diversas partes del mundo para salvaguardar y poner en valor los centros históricos. En el Distrito Federal ya tenemos siete generaciones de políticas públicas realizadas por los Gobiernos federal y local, que han pretendido *recuperar* el Centro Histórico de la Ciudad de México.⁴ Sin embargo, desde el año 2000 los proyectos y acciones de recuperación del Centro Histórico realizados por el Gobierno del Distrito Federal, fundamentalmente a través del Fideicomiso Centro Histórico (institución público privada creada en 1991 y estatizada en 2002) y la Autoridad del Centro Histórico (creada en 2007), se han dirigido a la *recuperación* o creación de un paisaje urbano que en el discurso es universalista, es para todos los mexicanos y la humanidad; es integral; dignifica la herencia construida; y se realiza en alianza con el sector privado. Se trata de una política que en la práctica promueve el turismo y el consumo cultural, y la apropiación del patrimonio urbano por parte de grupos de clase media; y estigmatiza, criminaliza y desplaza ciertas prácticas sociales y a personas consideradas no gratas o sospechosas de delincuencia. Así, este proyecto ha implicado el establecimiento de un nuevo orden urbano basado en diversas acciones con cuatro componentes básicos, con el doble propósito de conservar el patrimonio edilicio y “revitalizar” la economía: 1. El mejoramiento del entorno físico y la infraestructura; 2. El incremento de medidas de seguridad pública con más corporaciones policiacas, cámaras de video-vigilancia y alarmas ciudadanas. La seguridad es vista como una condición fundamental para garantizar la habitabilidad del centro y las inversiones privadas; 3. La eliminación de los informales (vendedores de mercancías y oferentes de servicios) de las calles, a través de su reubicación en plazas comerciales en el mismo Centro Histórico; y 4. La creación de *Consejos Consultivos*, que no consultan a nadie y que se integran por destacados miembros de la “sociedad civil”, pero ningún

4 Remodelación urbana de los centros cívicos en 1967, Remodelación del centro comercial de la Ciudad de México de 1972, Proyecto de restauración del Centro Histórico 1978-1982, Programa de rescate del Centro Histórico “Échame una manita” 1991-1994, Programa de rescate del Centro Histórico 2002-2006, Rescate del Centro Histórico 2006-2012, y Programa de rescate del Centro Histórico 2012-2018.

residente o comerciante del Centro Histórico. Se trata de figuras de “participación ciudadana” que se usan para legitimar y “ciudadanizar” la toma de decisiones por parte del gobierno en turno y de destacados inversionistas (en su papel de ciudadanos).

Esta visión sobre el “rescate” del Centro Histórico del Gobierno del Distrito Federal, a pesar de la cultura política mexicana que implica que cada gobierno reinvente las políticas públicas, ha tenido continuidad desde el 2002:

A) El programa de *Rescate del Centro Histórico 2002–2006*, realizado durante el mandato de Andrés Manuel López Obrador, *rescató* el llamado “núcleo central”⁵ que ya había sido *rescatado* una década atrás por otro programa de *recuperación* del Centro Histórico realizado durante la gestión del presidente Salinas de Gortari, que se llamó ¡Échame una manita! Este programa se basó en un acuerdo político de los gobiernos local y federal con el inversionista más rico del país. Aquí se creó un *Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico* integrado por 125 personas (intelectuales, artistas, etcétera, y ningún representante residente o comerciante de la zona), que sólo se reunió una vez, el día de su instalación. Este *Consejo* tiene un *Comité Ejecutivo* integrado por tres ministros del Gobierno federal (Cultura, Turismo y Hacienda), tres funcionarios de primer nivel del gobierno local (Desarrollo Urbano, Economía y Turismo) y cuatro representantes de la sociedad civil: un periodista y un historiador (ambos recientemente fallecidos), el arzobispo de la iglesia católica y el inversionista más rico del país. Carlos Slim preside el *Consejo Consultivo* y el *Comité Ejecutivo*. En el marco de este programa:

- El gobierno local remozó el espacio público y algunas fachadas, construyó la Plaza Juárez enfrente de La Alameda; reubicó a vendedores ambulantes en tres plazas comerciales, e impulsó un programa de seguridad pública, en el que participó el ex alcalde de Nueva York promotor de la “cero tolerancia”. Además, en 2004 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal emitió la *Ley de Cultura Cívica*, que otorga atribuciones al gobierno local para desalojar de la calle a las actividades informales y a los sospechosos de delincuencia.
- El Ing. Slim compró 63 inmuebles, entre 2002 y 2004⁶, en el barrio de Vizcaínas-San Jerónimo, en una parte del *Distrito de Negocios* y frente del Palacio de Bellas Artes, para destinarlos a usos comercia-

5 También llamado Distrito de Negocios: territorio de 34 manzanas delimitado por las calles Donceles–Venustiano Carranza y Zócalo–Eje Central.

6 No tenemos datos de las adquisiciones hechas después, porque la autoridad local ha respondido a nuestra solicitud que se trata de información confidencial.

les, de servicios y habitacionales, y para sus empresas de telecomunicaciones, *call centers* y seguros.

B) El gobierno de Marcelo Ebrard continuó con un programa de *Rescate del Centro Histórico 2006–2012*. Para ello, creó una *Autoridad del Centro Histórico* en 2007 (la “autoridad” designada fue una historiadora que fue parte de la Fundación Centro Histórico, propiedad del Ing. Slim); creó una *Intendencia del Centro Histórico* en 2008, encargada de la limpieza y mantenimiento de ese lugar; en octubre de 2007 reubicó a cerca de 15,000 vendedores ambulantes que ocupaban 192 manzanas y 87 calles del Perímetro A del Centro Histórico en 36 plazas comerciales en el mismo Centro Histórico (es decir, no los deportaron a la periferia); introdujo la línea cuatro del Metrobús que vincula el Centro Histórico con el aeropuerto internacional; y amplió la frontera de la *recuperación* del centro a dos lugares estratégicos ubicados en el norte y el oriente del perímetro A del Centro Histórico: la Plaza de Garibaldi y su entorno, y la Antigua Merced.

C) Miguel Mancera (2012–2018) además de continuar con esta política en los barrios del norte y del oriente del Centro Histórico, promueve la ampliación del *rescate* del Centro Histórico hacia el oriente del perímetro B, para incorporar la zona de mercados de La Merced en la Delegación Venustiano Carranza. Aquí, la lógica de actuación es la misma que la impuesta desde 2002: se crea un *Consejo Consultivo para el Rescate Integral de La Merced*, que no consulta a nadie y no incorpora a ningún locatario de los mercados, comerciante o residente de esa zona; y delega la presidencia del mismo a un personaje de la sociedad civil (recientemente fallecido). En este caso se trata del mismo periodista que es uno de los cuatro ciudadanos que integraban el *Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico* creado en 2002. El gobierno local y este *Consejo Consultivo* para La Merced convocaron a un concurso público para presentar proyectos para el rescate integral de esa zona. Antes de analizar en qué consiste el megaproyecto que ganó ese concurso y cuáles son las acciones que se promueven para *rescatar* La Merced, revisaremos brevemente algunos antecedentes históricos para entender mejor la problemática y disputa actual por el barrio.

Antecedentes Históricos

De periferia urbana a perímetro B del Centro Histórico

El actual barrio de La Merced en la época prehispánica constituía el límite oriente de la zona urbana de México Tenochtitlán que colindaba con el antiguo lago de Texcoco. Esta ciudad fue destruida y reconstruida, bajo

el nombre de Ciudad de México, por los españoles que a nombre de dios y del rey conquistaron estos territorios. Una sección del barrio fue parte de *La traza o ciudad* de españoles, y la otra parte estaba constituida por arrabales indígenas como la Candelaria de los Patos, islote que se caracterizaba por la presencia de estas aves. Junto al lago de Texcoco se construyeron las Atarazanas, para guardar las embarcaciones españolas utilizadas durante la Conquista; así como el Hospital de Leprosos de San Lázaro, que en el transcurso de la colonia fue reconstruido varias veces. Desde el siglo XVI y hasta mediados del siglo XIX esta parte de la ciudad se fue consolidando. A mediados del siglo XIX la Ciudad de México inició un proceso de expansión urbana, fundamentalmente hacia el poniente y el sur, en los terrenos que tenían mejores condiciones físicas. Mientras que en el marco de las Leyes de Reforma de 1959 se expropiaron los bienes de “manos muertas” de las corporaciones civiles y religiosas, lo que implicó la destrucción y privatización de los bienes de la iglesia. En este contexto, el convento de La Merced, que le da el nombre a esta zona, fue casi totalmente destruido en 1861⁷ para construir un nuevo mercado en sustitución del mercado de *El Volador*, que para esa época ya se encontraba saturado; mientras que el exhospital de leprosos y el templo de San Lázaro, en el oriente de la ciudad, fueron seccionados, privatizados y en gran parte destruidos.

Para fines del siglo XIX el Lago de Texcoco ya se había convertido en un terreno llano y salitroso, y la mayoría de las antiguas acequias se habían tapado, urbanizado o convertido en calles. En esa época, la ciudad se modernizó y se comenzó a expandir con colonias populares de manera (in) formal hacia el norte y el oriente, en torno a los nuevos equipamientos e infraestructuras urbanas como el rastro, la nueva cárcel de Lecumberri, el Gran Canal de Desagüe y la estación de Ferrocarriles de San Lázaro.

Hacia 1910 La Merced (en sus dos actuales demarcaciones en Cuauhtémoc y Venustiano Carranza) se había consolidado. El área urbana en esta parte de la ciudad estaba delimitada por la Calzada de Balbuena, el Gran Canal de Desagüe y las líneas del tren interoceánico y tranvías eléctricos. Entre los edificios más destacados estaban la Cárcel de Lecumberri, la antigua Garita, el antiguo Hospital de Leprosos y la Estación de Ferrocarril de San Lázaro (ya destruido). Durante el siglo XX, en el marco de la gran expansión urbana, esta antigua periferia se transformó en parte del centro de una extensa aglomeración metropolitana.

7 Se salvó de la piqueta el bello claustro mudéjar del convento. El mercado de La Merced se construyó hasta 1880.

Un par de grandes decisiones marcaron el devenir de esta zona. Una fue, la apertura de la Avenida Circunvalación, en la década de 1950,⁸ creada para facilitar el tránsito vehicular en torno a la ciudad antigua en sentido norte sur, que se convirtió en una barrera física (oriente poniente) en las dos partes de la ciudad vieja. La otra es el traslado del antiguo mercado La Merced (que fue demolido) del “primer cuadro” a la zona de la actual Delegación Venustiano Carranza en 1957 donde se contruyeron cinco mercados de venta al mayoreo: Nave mayor, Nave menor, Anexo, Flores y Comidas; a los que se sumaron el mercado Ampudia (de dulces) y después los llamados Baquetón y Desnivel (originalmente no previstos como tales). En la misma década de 1950 se construyeron cerca de allí los mercados Mixcalco y Sonora.

Por otra parte, para confrontar el problema de la tugurización de la vivienda, en 1974 el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguriad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), basado en estudios de las décadas de 1950 y 1960 del Instituto Nacional de la Vivienda (INV), realizó un proyecto de renovación urbana, que sustituyó las antiguas vecindades por una nueva Unidad Habitacional: La Candelaria de los Patos (imágenes 8 y 9).

Imágenes 8 y 9. Candelaria de los Patos y La Soledad



Fuentes: INV, 1957 y Elaboración propia con base en el catastro de 2007.

El grave deterioro de la zona, advertido en los estudios del Instituto Nacional de Vivienda sobre la “herradura de tugurios” se evidenció por la

8 Originalmente esta avenida era de dos sentidos y contaba con camellones. En 1978, en el marco de la construcción de los Ejes Viales los camellones fueron destruidos y la avenida se quedó con un solo sentido de circulación norte-sur. Recientemente en una sección se permite la circulación en dos sentidos para el tránsito de la línea 4 del Metrobús.

fuerza de los sismos de 1985: cientos de vecindades fueron destruidas. El Gobierno federal expropió centenas de predios para sustituir las colapsadas edificaciones por nuevos conjuntos habitacionales.

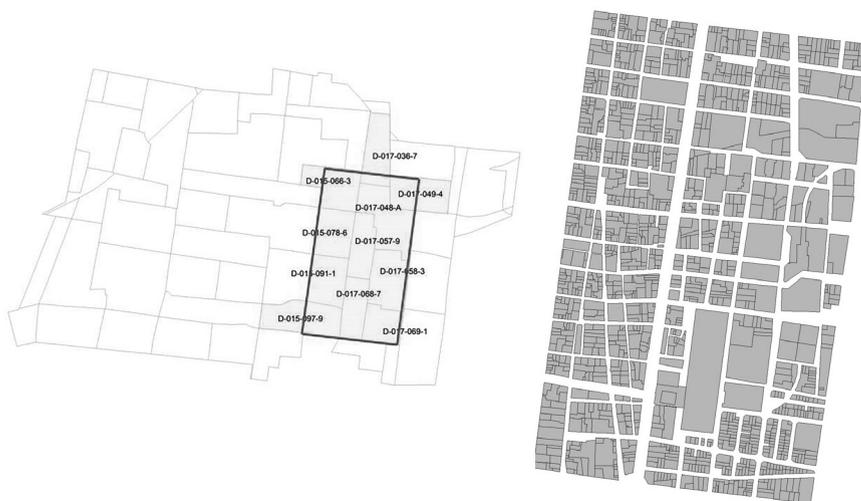
Por otra parte, en el marco de una política de descongestionamiento del Centro Histórico, en la década de 1970 se construyeron cuatro estaciones terminales de autobuses regionales, entre ellas la Terminal de Autobuses del Poniente, y en 1982 se creó la nueva central de abasto en la Delegación Iztapalapa, con la intención de disminuir la actividad del conjunto de mercados de La Merced y de convertirlo en un mercado al menudeo. Cosa que ocurrió parcialmente, pues este conjunto de mercados mantiene el carácter de servicio metropolitano.

En abril de 1980 fue decretada la Zona de Monumentos del Centro Histórico de la Ciudad de México en dos perímetros diferentes. El perímetro A, ciudad antigua o traza colonial, se ubica en la Delegación Cuauhtémoc y contiene parte del barrio, llamado la Antigua Merced; mientras que el perímetro B del Centro Histórico, concebido como zona de transición entre la ciudad vieja y la ciudad moderna, que rodea el perímetro A, aloja —en la Delegación Venustiano Carranza— la otra parte del barrio La Merced constituida por el conjunto de mercados públicos y unidades habitacionales. En 1987 el perímetro A del Centro Histórico fue inscrito en la prestigiosa lista del Patrimonio de la Humanidad de la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO por sus siglas en inglés). Esta distinción ha contribuido a separar simbólicamente dos territorios que alguna vez estuvieron física y simbólicamente unidos.

Tendencias de poblamiento y vivienda

En las manzanas de estudio en 2010 había 24,736 habitantes, 6,702 viviendas habitadas y 1,193 viviendas deshabitadas. Sin embargo, el análisis de un territorio un poco más amplio (imágenes 10 y 11 y tabla 1) muestra que entre 1990 y 2010 esta zona pierde población desde la década de 1990 y gana vivienda desde el año 2000. La zona perdió 10,403 residentes (las 11 Áreas Geoestadísticas Básicas o AGEB perdieron población) y en 20 años ganó 417 viviendas (el saldo positivo es en sólo cinco AGEB). La fuerte vocación mercantil (formal e informal) de la zona ha ido desplazando la función habitacional. En recorridos de campo hemos encontrado muchas viviendas que han dejado de funcionar como tales, para transformarse en comercios y bodegas. Por otra parte, la zona de estudio presenta diferentes territorios relativamente homogéneos.

Imágenes 10 y 11. La zona de estudio y las dos Mercedes



Fuente: Elaboración propia

- En la Delegación Venustiano Carranza: 1. Al sur el conjunto de mercados, 2. En medio los grandes equipamientos: la estación del STC Metro y el Archivo de Notarías, y 3. Al norte las unidades habitacionales que constituyen áreas dormitorio, construidas por las políticas de renovación urbana (Candelaria de los Patos y los programas de reconstrucción habitacional post sismos de 1985).
- En la Delegación Cuauhtémoc: 1. Al sur La zona de San Pablo, 2. Al centro el barrio de la Antigua Merced, con los restos del convento mercedario y la presencia de arquitectura colonial y decimonónica, y 3. Al norte la zona del mercado Mixcalco.

Tabla 1. Población y vivienda en La Merced 1990-2010

Delegación	AGEB	1990		2000		2010	
		Población	Vivienda	Población	Vivienda	Población	Vivienda
Cuauhtémoc	D-015-066-3	3,945	980	2,605	699	2,055	709
Cuauhtémoc	D-015-078-6	3,739	858	2,889	717	2,559	763
Cuauhtémoc	D-015-091-1	6,224	1,355	5,659	1,292	5,291	1,477
Cuauhtémoc	D-015-097-9	2,733	696	2,501	676	2,365	821

Delegación	AGEB	1990		2000		2010	
		Población	Vivienda	Población	Vivienda	Población	Vivienda
Venustiano Carranza	D-017-057-9	2,490	539	2,527	582	2,126	662
Venustiano Carranza	D-017-050-7	2,864	696	2,571	676	2,220	821
Venustiano Carranza	D-017-068-7	1,333	285	932	214	668	200
Venustiano Carranza	D-017-049-4	6,083	1,431	5,720	1,432	5,251	1,712
Venustiano Carranza	D-017-069-1	3,453	775	2,983	713	2,362	765
Venustiano Carranza	D-017-048-A	5,937	1,369	5,851	1,435	4,810	1,516
Venustiano Carranza	D-017-058-3	4,410	982	4,078	1,045	3,101	937
Total		43,211	9,966	38,316	9,481	32,808	10,383

Fuente: Elaboración propia con base en datos del INEGI.

Densidad de población: Las manzanas más des pobladas son las que circundan los mercados. Mientras que las manzanas más densamente habitadas (con más de 1,000 habitantes por hectárea) se ubican en las unidades habitacionales Candelaria de los Patos y de Renovación Habitacional Popular, en la Delegación Venustiano Carranza; y en dos manzanas de la Delegación Cuauhtémoc, entre las calles de Roldán-Santo Tomás y San Pablo-República de El Salvador. Esta última zona coincide con los mayores índices de marginalidad estimados por el gobierno local (imagen 12).

Imagen 12. Vecindad en la calle de Santo Tomás 41



Fuente: *La Jornada* 20/07/2015

Tabla 2. Características y accesorios de la vivienda en La Merced 2010

AGEB	Delegación	Total Viviendas	Ocupantes vivienda	Porcentaje de vivienda						
				Desocupada	Un dormitorio	Un cuarto	Con automóvil	Con computadora	Con celular	Con internet
09-015-091-1	Cuauhtémoc	1,477	4.12	9.48	36.29	11.24	9.41	16.93	52.34	12.66
D-015-066-3	Cuauhtémoc	709	3.68	15.94	21.02	1.69	13.40	22.43	52.33	15.94
D-015-078-6	Cuauhtémoc	763	3.87	10.22	25.43	8.52	9.31	27.65	60.68	18.22
D-015-097-9	Cuauhtémoc	821	3.39	9.38	31.18	10.11	12.30	26.19	54.93	20.22
D-017-048-A	Venustiano Carranza	1,516	3.87	10.22	11.21	0.33	14.91	25.59	52.64	17.35
D-017-049-4	Venustiano Carranza	1,712	3.46	9.81	23.89	2.51	24.12	32.77	62.73	23.83
D-017-050-7	Venustiano Carranza	821	3.51	13.15	17.90	3.90	25.09	33.74	54.45	26.07
D-017-057-9	Venustiano Carranza	662	4.19	15.86	16.01	3.63	9.67	10.27	39.12	6.95
D-017-058-3	Venustiano Carranza	937	3.75	6.62	11.31	4.16	28.39	38.74	58.27	31.16
D-017-068-7	Venustiano Carranza	200	3.70	13.00	33.00	9.50	12.50	17.00	51.00	15.50
D-017-069-1	Venustiano Carranza	765	3.83	13.46	21.96	4.58	22.22	30.98	56.34	25.49
Total y promedios		10,383	3.76	11.55	22.66	5.47	16.48	25.66	54.08	19.40
Total Distrito Federal		2,386,605	3.6	8.8	31.7	5.8%	46.5	49.1	76.22	39.61

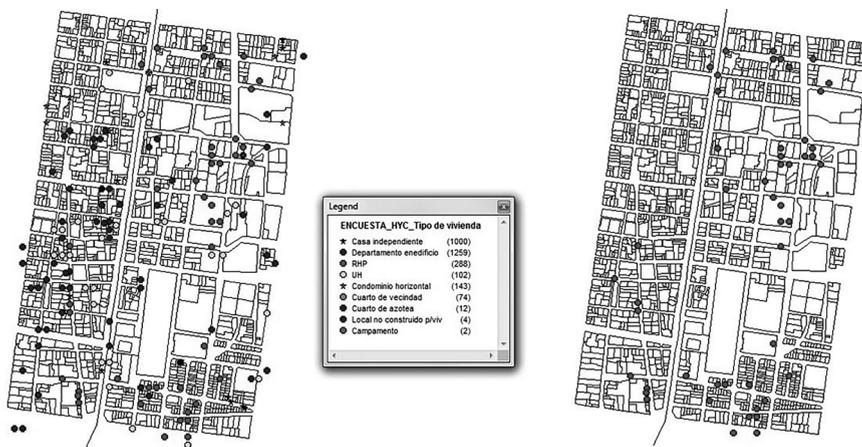
Fuente: Elaboración propia con base en Inegi, 2010.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 2010 (Inegi, 2010) el 5.47% de las viviendas son de un cuarto (vecindades) y un 22.6% tiene un dormitorio. El promedio de ocupantes por vivienda es de 3.76. Sin embargo, hay dos AGEB que registran más de cuatro habitantes por vivienda. En esta zona el 54% de las viviendas disponen de teléfono celular, el 25.6% de computadoras, el 19% de acceso a Internet y un 16% de automóvil (ver tabla 2). Para comparar estos porcentajes con un ámbito más amplio, en el tabla 2 incluimos los datos respectivos del Distrito Federal. Aquí, es evidente que en las dos Mercedes las diferencias más significativas con respecto al Distrito Federal, en valores porcentuales de 20 y hasta 30 por ciento, son la presencia de automóvil, computadora, celular e Internet en la vivienda.

Por otra parte, de acuerdo a la Encuesta Hábitat y Centralidad (2014),⁹ La Merced es un barrio de departamentos en edificios y unidades habitacionales: un tercio de los encuestados vive en una unidad reconstruida después de los sismos de 1985 y otro 38% en un departamento en edificios (imágenes 12 y 13). En esta misma encuesta el 30% de los encuestados alquila la vivienda, mientras que el 60% reside en una vivienda propia.

9 Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014 en 3,000 viviendas ubicadas en 10 "áreas testigo", localizadas dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico. Para este trabajo se utilizó la información de 300 cuestionarios que corresponden al área testigo *La Merced*.

Imágenes 12 y 13. Tipo de vivienda de la población encuestada



Izquierda: Todos los tipos de vivienda. Derecha: Sólo Renovación Habitacional Popular.

Fuente: Elaboración propia

Unidades económicas: Las manzanas donde se ubican los mercados Sonora, La Merced y Mixcalco alojan una densidad de más de 200 unidades económicas por hectárea. Mientras que sus manzanas vecinas presentan densidades de 100 a 200 y de 50 a 100 unidades económicas. Mercados: La Nave Mayor tiene 3,333 locales comerciales, la Nave Menor 459 locales, Merced Banquetón 373 locales, Mercado de comidas 218 locales, Merced Anexo 186 locales, Ampudia 152 locales, Mercado de Flores 110 locales y el Paso a desnivel (que no era mercado sino un paso subterráneo que vincula las naves Mayor y Menor) tiene 65 locales comerciales. A ello se pueden sumar varias plazas comerciales, algunas de ellas fueron expresamente creadas para reubicar al comercio informal que ocupaba el perímetro A del Centro Histórico: Corredor Comercial Merced, Plaza Merced 2000, Corredor Solar Rosario, Corredor Comercial Candelaria, Plaza Mercado de Hierbas, Plaza Mercado Manzanares, Plaza Mercado General Anaya, Plaza Mercado Esteban Martí y Plaza Mercado Naranjeros.

Renovación y deterioro: La Merced es una zona que durante los siglos XIX y XX sufrió fuertes procesos de deterioro, destrucción y renovación urbana. Por ello, quedan muy pocos vestigios de su rico patrimonio urbano y arquitectónico de los períodos colonial y decimonónico. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal (SEDUVI) tiene registrados en La Merced-Venustiano Carranza 103 inmuebles con valor patrimonial: 23 catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, 57 por el Instituto Nacional de Bellas Artes y 73 por la SEDUVI. De ellos, 89 in-

muebles (83.18%) fueron construidos en el siglo XX, 12 son de la colonia (11.21%) y del siglo XIX aún quedan seis inmuebles (5.61%).

- Del mundo prehispánico permanecen vestigios de las acequias, que han condicionado la delimitación de los predios y algunas calles.
- De la colonia española queda algo de la traza urbana y algunas iglesias: San Lázaro (abandonada), San Antonio Tomatlán, la Soledad, Santo Tomás la Palma, San Jeronimito y Candelaria de los Patos. Quedan muy pocos edificios coloniales civiles: la antigua Garita de San Lázaro y media docena de edificios profanos, muy deteriorados y transformados.
- Del siglo XIX permanecen la traza de los ensanches urbanos formales e informales, el Gran Canal de Desagüe, un arco de la portada de la estación de ferrocarriles de San Lázaro y muy pocos edificios vernáculos.

El 45.79% de estos inmuebles se encuentra en relativo buen estado físico (49 inmuebles), el 42.06% presenta un regular estado físico (45 inmuebles) y el 9.35% (10 inmuebles) tiene un mal estado. Tres inmuebles han sido demolidos (2.80%) para construir conjuntos de vivienda social (Delgadillo, 2014). Esta valoración no sorprende: la mayor parte de los inmuebles con valor patrimonial son del siglo XX, pues esta zona sufrió la destrucción y sustitución de inmuebles antiguos por otros modernos, derivados de procesos de modernización urbana. En efecto, los programas de renovación urbana y habitacional (Candelaria de los Patos y Renovación Habitacional Popular), de las décadas de 1970 y 1980, destruyeron la arquitectura del pasado (en muchos casos fueron vecindades ruinosas). La construcción de nuevos equipamientos repitió el ciclo: destrucción de inmuebles del pasado para construir nuevos edificios como el conjunto de mercados, la estación La Candelaria del STC Metro y el Archivo de Notarias.

Asimismo, en nuestro trabajo de campo (Delgadillo, 2014) encontramos que seis inmuebles catalogados habían sido sustancialmente transformados por la acción de sus propietarios u ocupantes, y que otros inmuebles

han perdido la hornacina colonial que coronaba el acceso principal del inmueble. Esto da cuenta de la ausencia de políticas y programas que fomenten la rehabilitación del escaso patrimonio histórico de la zona, y demuestra que no basta con catalogar un inmueble histórico o artístico para garantizar su conservación.

En La Merced–Venustiano Carranza priva una tendencia de deterioro y abandono, pues no ha habido programas suficientes y atinados que pretendan rehabilitar y mejorar los inmuebles. A diferencia de la llamada Antigua Merced en la Delegación Cuauhtémoc, donde el Fideicomiso y la Autoridad del Centro Histórico desde 2009 han realizado acciones de mejora urbana: infraestructura, fachadas, toldos, mobiliario urbano y algunas plazas públicas. Sin embargo, esto ocurre en un pequeño territorio delimitado por Correo Mayor-Anillo de Circunvalación y San Pablo–Soledad.

Percepciones de los residentes sobre el barrio

En la referida Encuesta Hábitat y Centralidad (2014) por principio de cuentas destacamos que de los 300 entrevistados en La Merced o Las Mercedes:

- Un 32.10% tiene de 0 a 10 años de vivir en la misma vivienda y un 44.10% hasta 15 años de residir en la misma vivienda.
- Antes de ocupar la vivienda actual: un 49.2% no vivía en la misma vivienda, un 44.5% no vivía en la misma Delegación y un 17.4% no vivía en el Distrito Federal. Estas cifras cuestionan a quienes piensan que en este barrio hay un profundo arraigo (apego, permanencia) de la población.
- Además, a la cuarta parte de los encuestados les gustaría mudarse a otro barrio (igual que a los entrevistados de la colonia Doctores), a diferencia de los entrevistados en los otros barrios.

Tabla 3. Resumen-Arraigo y movilidad en 10 áreas centrales del DF (porcentajes)

	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero Los Ángeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condesa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco	Total
De 0 a 10 años en vivienda	33.5	15	27.9	36.1	36.4	36.6	35.8	25.7	32.1	33.6	31.3
De 0 a 15 años en vivienda	49.2	21.3	41.2	51.2	45.4	48.3	42.2	32.7	44.1	43.3	41.9
No vivía en la misma colonia antes de ocupar la vivienda actual	65.7	59.1	40.8	42.7	57.5	43.9	56.4	60.7	49.2	69.9	54.6
No vivía en la misma Delegación antes de ocupar la vivienda actual	51.2	51.9	31.4	31.8	47.1	38.8	41.0	42.0	44.5	57.2	43.7
Lleva hasta 10 años viviendo en la misma Delegación	27.1	11.0	10.1	18.3	23.7	25.1	21.3	15.6	21.0	27.9	20.2
Lleva hasta 15 años viviendo en la misma Delegación	39.5	16.0%	17.5	26.3	30.4	36.0	32.5	21.0	36.3	37.2	29.0
No vivía en el DF antes de ocupar la vivienda actual	18.2	1.7	5.7	12.0	13.5	14.8	13.7	10.0	17.4	9.3	11.9
Le gustaría mudarse a otro barrio	6.7	2.7	26.0	13.3	7.0	7.7	11.3	15.3	26.0	5.7	12.2

Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

La percepción de los residentes de La Merced sobre la transformación del barrio (incremento de bares, comercios, oficinas, vivienda nueva y vivienda en renta) no destaca en relación a colonias como Nueva Granada, Polanco, Roma-Condessa y Xoco.

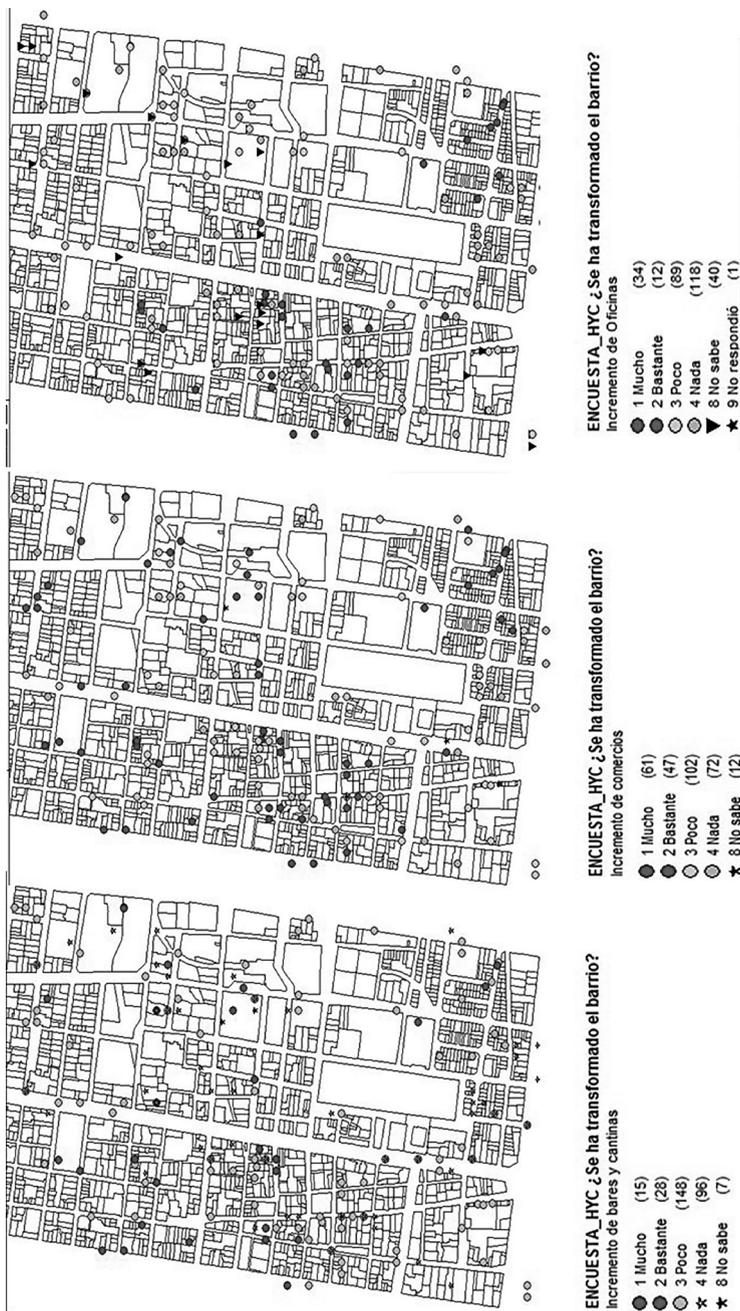
Aunque en La Merced la percepción sobre la transformación del barrio es menos significativa que en otros barrios, no resulta ocioso presentar los siguientes mapas temáticos que evidencian que las transformaciones se perciben de manera diferenciada en las dos Mercedes: La Merced ubicada en la Cuauhtémoc percibe más cambios en la presencia de más oficinas, comercios, vivienda nueva y vivienda en renta; que La Merced ubicada en la Venustiano Carranza.

Tabla 4. Resumen-Percepción sobre la transformación del barrio. (porcentajes)

	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero-Los Angeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condesa	San Alvaro	Vieja Merced	Xoco	Total
Incremento de bares*	32.0	23.0	7.6	31.3	12.7	24.6	69.0	3.7	13.6	2.0	21.9
Incremento de locales comerciales*	34.9	28.1	36.7	32.3	64.9	53.3	66.6	8.6	34.8	32.3	39.2
Incremento de oficinas*	32.2	31.0	21.9	19.3	73.0	67.9	71.7	4.0	13.4	48.8	38.3
Incremento de vivienda nueva*	11.7	11.7	58.5	47.4	79.6	48.7	79.3	54.5	17.3	72.0	48.1
Incremento de vivienda en renta*	17.0	20.0	30.0	48.4	71.0	65.1	76.2	41.0	31.4	64.3	46.4
Encarecimiento rentas*	55.9	72.3	43.0	38.6	73.8	79.0	89.6	70.3	69.9	75.5	66.6

Noia: * Suma de los porcentajes correspondientes mucho y bastante incremento en el tópicos correspondiente.
Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Imágenes 14-16. Percepción sobre la transformación del barrio La Merced



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

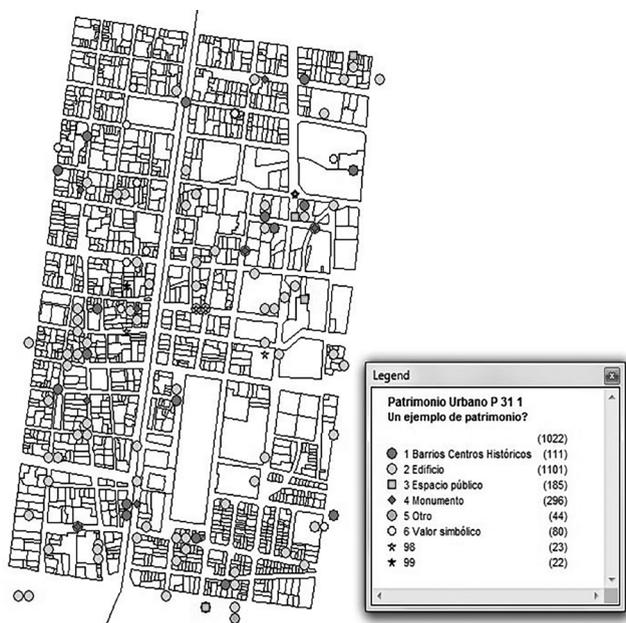
Tabla 5. Resumen de percepciones sobre los nuevos residentes y la desaparición del pequeño comercio

	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condessa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco	Total
Llegada Nuevos Vecinos	51.2	34.3	66.3	61.3	64.7	68.7	70.3	54.7	56.3	74.0	60.2
Sí tienen más ingresos	6.5	16.5	29.6	9.8	46.1	38.3	38.4	27.4	14.2	66.2	31.5
Sí son más jóvenes	31.2	75.7	58.3	71.2	59.6	58.0	69.2	74.4	23.7	71.5	59.5
Sí tienen actitudes diferentes	5.2	7.8	33.7	14.7	33.2	29.5	37.9	20.1	6.5	10.4	21.2
Desaparece pequeño comercio	46.0	26.0	40.8	24.3	52.0	55.3	48.7	15.3	43.5	72.7	42.5

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Con respecto a la percepción sobre la llegada de nuevos vecinos, sustancialmente diferentes a los residentes de antes, La Merced prácticamente no destaca. Es como si los nuevos residentes fueran igual que los antiguos residentes. En cambio, casi la mitad de los encuestados en La Merced afirma que el pequeño comercio tiende a desaparecer.

Imagen 18. ¿Qué es para usted el patrimonio urbano arquitectónico?
Respuestas en La Merced



Fuente: Elaboración propia.

En la referida Encuesta Hábitat y Centralidad, en relación a la percepción sobre el patrimonio urbano y arquitectónico, de los 300 entrevistados de La Merced:

- El 78.6% afirma saber qué es Patrimonio Urbano y Arquitectónico (el más alto porcentaje después de Polanco y Roma-Condesa) (imagen 18).

En La Merced los residentes entrevistados tienen una idea clara de qué es el patrimonio y las ventajas o desventajas que éste representa:

- El 67.9% señaló que vivir en un barrio con valor patrimonial los beneficia (en un porcentaje por encima de los entrevistados de Roma-Condesa).

- El 43.1% afirmó que el patrimonio urbano sí es valorado por los vecinos del barrio, en un porcentaje por debajo de Concepción-Del Carmen y Xoco, pero considerablemente superior que las colonias de clase media Roma-Condesa y Polanco.
- El 39.3% de los encuestados señaló que el patrimonio urbano sí es protegido por las autoridades, pero otro 40% afirmó que no.
- El 46% afirma que el patrimonio edilicio es protegido por sus propietarios. El 57% dice que el patrimonio edilicio se está destruyendo *vs* un 32% que afirma que no se destruye.
- Un 30% afirmó vivir en un inmueble con valor patrimonial.
- A la pregunta de ¿A quiénes beneficia el patrimonio urbano arquitectónico? El 28% señaló a la población residente, un 19% a los turistas y un 13% a los propietarios.

Por otro lado, La Merced es un barrio con fuerte estigma de inseguridad. Esta misma percepción la tienen sus residentes encuestados. El 52.7% dice que la inseguridad es un problema muy grave y 16% que es un problema grave. Mientras que el 53.8% señaló que los robos en la calle son un problema muy grave y el 15.9% que es un problema grave.

A la pregunta sobre si el comercio ambulante está del lado de los vecinos o en su contra, el 43.3% respondió que está del lado de los vecinos y sólo el 9.3% dijo que está en su contra. Sin embargo, de manera muy contrastante a la pregunta sobre si el comercio en vía pública es un problema, el 31.6% dijo que es un problema grave y el 28.9% que es muy grave. La basura en la calle, asociada a la actividad de los mercados y el comercio ambulante, resultó ser un problema muy grave para el 36.2% de los encuestados y grave para el 28.9%. Asimismo, el 34.8% de los encuestados señaló que es muy grave el descuido del espacio público y un 22.7% dijo que este problema es grave.

Tabla 6. Síntesis de preguntas sobre la percepción del patrimonio urbano arquitectónico. (Porcentajes)

Preguntas	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condesa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco	Total
Sí sabe qué es patrimonio urbano arquitectónico	75.3	71.3	38.3	55.7	56.8	81.7	79.3	39.1	78.6	62.5	63.9
NO sabe	21.3	28.3	61.3	37.7	42.5	17.7	20.3	60.5	21.4	36.9	34.8
Vivir en un barrio patrimonial beneficia	51.7	32.3	39.3	62.7	44.5	66.3	67.4	42.3	67.9	46.8	52.1
Vivir en un barrio patrimonial perjudica	8.6	7.7	7.0	6.7	9.7	2.0	5.3	23.3	6.7	17.3	9.4
El patrimonio Sí es valorado por los vecinos	28.3	49.7	20.3	19.3	18.0	40.0	42.5	39.0	43.1	48.8	34.9
El patrimonio NO es valorado por los vecinos	35.3	28.7	15.3	1.0	30.3	11.7	42.2	42.3	34.8	15.7	25.7
El patrimonio Sí es valorado por autoridades	41.5	47.7	32.0	22.7	23.1	53.3	36.7	29.0	39.3	39.7	36.5
El patrimonio NO es valorado autoridades	25.1	23.0	7.0	1.3	27.4	8.7	44.0	51.0	40.0	21.0	24.9
Los propietarios Sí protegen el patrimonio	27.3	57.7	18.8	11.7	22.3	54.0	41.0	29.0	46.7	35.0	34.4

Preguntas	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero-Los Angeles	Nueva Granada	Polanco	Roma-Condesa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco	Total
Los propietarios NO protegen	27.7	13.0	12.1	1.0	28.7	7.0	33.0	49.0	37.7	22.0	23.1
El patrimonio del barrio SÍ se está destruyendo	35.9	47.8	17.7	3.7	13.3	14.7	67.7	54.7	57.0	40.2	35.3
El patrimonio del barrio NO se está destruyendo	24.3	36.5	17.7	29.0	38.7	49.7	20.7	29.0	32.3	31.9	31.0
El inmueble habitado SÍ es patrimonial	17.7	8.4	5.7	0.3	0.3	6.0	31.0	10.0	30.0	5.3	11.5
El inmueble habitado NO es patrimonial	64.0	87.3	77.7	99.3	95.3	92.0	54.0	82.7	66.3	84.7	80.3
A quién beneficia el patrimonio											
Autoridades	5.0	16.7	10.3	4.7	8.6	11.1	7.7	32.8	3.3	28.3	12.8
Población del barrio	25.2	6.4	13.0	36.9	13.0	17.8	10.3	11.4	28.0	13.7	17.6
Propietarios de los inmuebles	19.6	4.3	17.6	13.3	7.3	7.4	11.7	15.7	13.0	2.7	11.3
Turistas y turismo	8.6	18.4	18.3	9.6	21.9	19.8	15.0	9.7	19.7	8.3	14.9
Todos los habitantes de la ciudad	27.2	33.8	12.3	14.6	29.2	18.1	40.3	13.4	14.0	25.0	22.8

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

Sobre el mercado un 26% señala que está mejor que antes y un 25.3% que está mejor que hace cinco años; mientras que un 54.7% afirma que está igual de bien que antes y un 59% que está igual de bien que hace cinco años. Resultan curiosas estas respuestas en una zona en donde han ocurrido incendios, algunos de ellos muy recientes: la Nave Mayor en 1988 (alrededor de 600 locales) y en 2013 (alrededor de 2,000 locales); el mercado Ampudia en 2001 y en enero de 2014 (alrededor de 400 locales). Además, las obras de rehabilitación en la Nave Mayor a cargo de la Delegación Venustiano Carranza, después del incendio de febrero de 2013, aún no concluyen en septiembre de 2015.

Dinámica inmobiliaria

No hemos realizado un estudio del mercado inmobiliario en La Merced y en el Centro Histórico. Lo que hacemos es un monitoreo anual, desde el año 2012, sobre inmuebles y viviendas en venta o que se ofertan en alquiler, a través de consultar el portal inmobiliario “Vivir en el centro” del Fideicomiso Centro Histórico. Por ello, tenemos conocimiento de algunas ofertas inmobiliarias en La Merced, que en octubre de 2014¹⁰ (tabla 7):

Tabla 7. Oferta de vivienda en renta y en alquiler en La Merced en octubre de 2014

Zona	Dirección	Venta	m ²	Recámaras	Baños
La Merced	San Pablo 20	18,000,000	750	S/d	S/d
La Merced	Talavera 4	1,500,000	S/d	2	1
Regina	Regina 57	2,480,000	S/d	3	2
Zona	Dirección	Renta mensual	m ²	Recámaras	Baños
Madero	Bolívar 23	13,500	S/d	1	1
La Merced	Emiliano Zapata 50	Sin dato	S/d	3	1
La Merced	Emiliano Zapata 50	Sin dato	130	S/d	S/d
La Merced	Emiliano Zapata 50	Sin dato	S/d	S/d	S/d
La Merced	Manuel de la Peña y Peña 57	4,000	S/d	1	1

10 En nuestros monitoreos de 2012 y 2013 no había ofertas en La Merced.

Zona	Dirección	Venta	m ²	Recámaras	Baños
La Merced	Peña y Peña 57	4,000	S/d	1	1
La Merced	Roldán 84	4,500	S/d	2	1
La Merced	Zavala 1	4,000	S/d	2	1
La Merced	Emiliano Zapata 50	9,000	130	3	1
Regina	Regina 70	13,500	80	3	1
Alameda Sur	Revillagigedo 18	28,000	125	1	2

Fuente: Elaboración propia a partir de información del portal “Vivir en el Centro”, accedido el 10 de octubre de 2014.

- Ofertaban dos inmuebles a la venta, uno era un edificio completo por 18 millones de pesos y el otro una vivienda de dos recámaras y un baño por 1.5 millones de pesos. En contraste, en la calle de Regina, en el poniente del Centro Histórico, un departamento un poco más grande (de tres recámaras) se ofertaba en casi 2.5 millones de pesos.
- Se ofrecían siete viviendas y un comercio en renta, con alquileres promedio de 4,250 pesos para vivienda y en un caso de 9,000 pesos para un departamento de 130 metros cuadrados. Sin embargo, estos precios en nada se parecen a una oferta de alquiler de 28,000 pesos en la zona de La Alameda.

Funciones de centralidad

La Merced, como parte periférica (siempre periférica) del Centro Histórico de la Ciudad de México desempeña funciones centrales simbólicas, económicas, culturales y sociales. Entre las funciones simbólicas se encuentra la representada por la llamada plaza de El Aguilita o Juan José Baz, donde supuestamente se fundó México Tenochtitlán en 1321; y el exconvento y plaza de la Merced (creada después de la demolición del mercado, aunque ahora funciona como tianguis), que le da el nombre al barrio y a los mercados. La centralidad de la actividad económica está representada por los mercados que, aunque dejaron de funcionar como Central de Abasto desempeñan una función de carácter metropolitano. El Archivo de Notarías también desempeña una importante función central para el Distrito Federal.

Por otra parte, la Merced es una zona que históricamente ha carecido de políticas públicas adecuadas que confronten la problemática y guíen su desarrollo. Lo que ha habido son proyectos puntuales que reaccionan

a alguna coyuntura, como el Programa de Renovación Habitacional que después de los sismos de 1985 reconstruyó centenas de viviendas en la zona de estudio; o bien, la construcción de plazas comerciales que en la década de 1990 se realizó para reubicar a los vendedores ambulantes que ocupaban las calles del perímetro A del Centro Histórico. Sin embargo, desde 2009 el programa de *rescate* del Centro Histórico se expandió hacia el oriente del Centro Histórico para abarcar la “Antigua Merced”, en la Delegación Cuauhtémoc, lo que ha profundizado las diferencias entre “las dos” Mercedes.

En la llamada Antigua Merced las acciones se concentraron en la peatonalización de las calles de Roldán y Talavera. En esta última calle, el exjefe de gobierno Marcelo Ebrard estableció como motivo la producción de niños dios e inauguró la instalación de múltiples estatuas religiosas: el papa Juan Pablo Segundo, la Virgen de Guadalupe, así como diversos niños dios que se festejan o conmemoran en México y otros países. Poco después de estas acciones de *rescate* del gobierno local, han comenzado a aparecer nuevos negocios privados destinados a consumidores de mayores ingresos, entre ellos una Plaza de la Belleza, restaurantes y peluquería boutique. Se trata de evidencias que para Jones y Varley (2002) constituirían formas de gentrificación comercial (imágenes 17-19)

Imágenes 17-19. La Merced *recuperada*



Fotos: Autor. Izquierda y centro: Calle Talavera. Derecha: *Barbershop* en la Calle Roldán.

Dinámica socio organizativa y conflictos

En la Merced hay muy diversos grupos sociales, sin o con diverso grado de organización: residentes propietarios e inquilinos; comerciantes establecidos; locatarios de mercados y plazas comerciales; vendedores ambulantes; propietarios de inmuebles y comercios; indigentes; indígenas; trabajadores; organizaciones religiosas; prostitutas; organizaciones no gubernamentales. Estos actores tienen muy diversos intereses, a menudo encontrados, por lo que no es casual que frente al reciente Proyecto integral de rescate de La Merced, varios de ellos coincidan en su oposición pero de manera diferente. En efecto, tanto locatarios como vendedores ambulantes se oponen al megaproyecto. Sin embargo, los locatarios demandan la reubicación de los ambulantes, pues ellos son una competencia desleal: ocupan las calles adyacentes a los mercados; no pagan impuestos; ofrecen las mismas mercancías en la calle y atajan el ingreso de los clientes al mercado; ocupan el área de carga y descarga y los estacionamientos; azolvan los drenajes por la basura que dejan en la calle; se roban la luz; constituyen un peligro porque cocinan con taques de gas en la vía pública y hacen uso ilegal de la energía eléctrica; y dificultan el paso de ambulancias, bomberos y policía.

Para cerrar este apartado, en síntesis, puede decirse que la problemática de *las dos* Mercedes se deriva de la pujante actividad económica popular del sistema de mercados construidos en la década de 1950 (la Merced, Sonora y Mixcalco); de la creciente actividad del comercio informal que se desborda en sus calles y ha “conurbado” los distintos mercados a través de “corredores urbanos de comercio informal”; el reforzamiento de la vocación comercial en la parte de la Delegación Venustiano Carranza con la construcción de las plazas comerciales (entre ellas el mercado de San Ciprián y la plaza comercial Merced 2000) que desde la década de 1990 se han construido para reubicar a una parte del comercio informal que ocupaba las calles del perímetro A del Centro Histórico; así como el deterioro físico de las edificaciones y a la ausencia de políticas públicas

El megatroyecto y la *recuperación integral* de La Merced

En octubre de 2013 se instaló el Consejo Consultivo para el rescate de la Merced, que entre sus miembros no incluye a ningún residente o comerciante de la zona y que tampoco consulta a nadie. En ese mismo mes este Consejo y el gobierno local convocaron a profesionistas a un concurso de anteproyectos para el *Rescate integral de La Merced*, en el que participaron 178 propuestas de 830 profesionistas.

El proyecto ganador del concurso maneja un discurso urbanístico políticamente correcto y *vanguardista*, que se propone revalorizar “el espacio público y los mercados como elementos articuladores de las actividades sociales, comerciales y culturales”, y como “detonadores del proceso de reconstrucción del tejido social” para *reconectar* los barrios contiguos y mejorar la imagen, la movilidad, la seguridad, el funcionamiento y la habitabilidad de la zona. La propuesta conceptual se basa en la creación de una nueva y enorme plaza pública en el corazón de la Merced (a costa de la destrucción de varios inmuebles, en particular la plaza comercial Merced 2000) y una red de andadores peatonales, para dar mayor visibilidad a los mercados e “incrementar el potencial comercial de la zona” (algo que no le falta a ese lugar). La enorme plaza (del tamaño de la Plaza Mayor o Zócalo de la Ciudad de México) también debería servir como albergue y punto de reunión en caso de contingencias o desastres, para los más de 200,000 visitantes diarios que tiene la zona. Aquí, no puedo dejar de comentar el curioso parecido urbanístico conceptual del proyecto con la *recuperación* del barrio del Raval en Barcelona: en ese barrio se creó una nueva Rambla en el barrio deteriorado como espejo de la famosa Rambla de la Ciutat Vella. En la Merced ese espejo es el Zócalo.

Un par de elementos han pasado desapercibidos en este proyecto. Uno es la propuesta de zonificar los predios ubicados en Fray Servando Teresa de Mier con el código HM 12-50 (uso habitacional mixto con 12 niveles de construcción y 50% de área libre). Este código permite utilizar esos predios para prácticamente cualquier uso, en una zona que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Merced establece una zonificación de HM 7/35. Es decir, el proyecto incrementa en cinco niveles las alturas construibles en esa vialidad. El otro aspecto es la propuesta de construir más de 3,000 viviendas nuevas en la zona de San Pablo, a través de la sustitución de edificios y el reciclaje de las estructuras edilicias. Se trata de un proyecto que no se ha hecho público.

Una oposición diferenciada al megaproyecto

Tanto locatarios como comerciantes informales están en contra del megaproyecto, particularmente los pocos locatarios de la semiabandonada plaza comercial Merced 2000, que de acuerdo al proyecto ganador sería destruida para poner en su lugar una mega plaza. El rechazo era más evidente en los primeros meses de 2014, cuando se instaló una exposición con los 100 mejores proyectos concursantes y se exhibió públicamente el proyecto ganador. Curiosamente los opositores no recurrieron a la realización de manifestaciones públicas en la calle o la plaza mayor, sino al en-

vío de cartas de protestas con propuestas dirigidas a las autoridades. En estas cartas, comerciantes de distintos mercados reconocen la necesidad de atención y modernización de los mercados, pero piden que se escuchen sus voces, piden restaurar los inmuebles en lugar de demolerlos, demandan recuperar el espacio público, es decir, reubicar a los vendedores informales que ocupan las calles aledañas a los mercados. También piden mejorar el alumbrado y la seguridad pública.

Sin embargo, esta oposición es diferente. Así, es curioso que locatarios cercanos al partido que gobierna el país hablen de una amenaza de gentrificación que probablemente termine por destinar el mercado al consumo de grupos con mayores ingresos; un locatario cercano al Movimiento Nacional de Regeneración esté de acuerdo en destruir la plaza comercial Merced 2000 por considerarlo un nido de prácticas ilegales y ajenas a la venta de abasto (se refiere a un bar, cantinas y locales de venta de *dudosos* productos); otra locataria, de quien desconozco su simpatía por algún partido político, pide que liberen las calles y que se reubique a los ambulantes, para que los clientes puedan entrar y los camiones de carga se puedan estacionar afuera del mercado. Otro locatario señala que más que megaproyecto se necesitan microproyectos: para transparentar la concesión de los sanitarios públicos y los recursos de este servicio se destinen a la mejora de los mercados. Mientras que un locatario de la plaza comercial Merced 2000 pide “hacer más con menos” y no derrochar los recursos destruyendo edificios que se pueden transformar. Justo para la plaza Merced 2000 propone su radical transformación con una arquitectura moderna y con fachadas iluminadas de manera provocativa como en los centros comerciales de Estados Unidos o Europa. Para él se trata de que la Merced 2000 “resurja como un edificio actual”.

El megaproyecto premiado en el concurso está detenido, tal vez por el contexto de las elecciones (de diputados locales y federales, y delegados) de junio de 2015 y/o también por la fuerte oposición de locatarios y vendedores ambulantes. Sin embargo, el gobierno local ha señalado que el concurso fue únicamente conceptual, es decir, fue para tener ideas de qué hacer con La Merced. En este sentido, el equipo ganador del concurso realiza el Plan Maestro para el Rescate Integral de La Merced. Hasta este momento (11 de septiembre de 2015) dicho Plan no se ha hecho público.

Conclusiones

No sabemos si el gobierno local insistirá en la realización de un megaproyecto que prevé la destrucción de inmuebles para construir la enorme

plaza pública y en transformar parte de los mercados en otro tipo de equipamientos y servicios públicos; o bien, si ese proyecto será sustancialmente modificado en el Plan Maestro, o de plano no será realizado. En una relación de costo beneficio en múltiples dimensiones, fundamentalmente políticas, económicas y sociales, la coyuntura se presenta como problemática. 1. En junio de 2015 se realizaron elecciones de Diputados locales y federales, así como de los Delegados del Distrito Federal, que no han sido favorables para el gobierno local. Aquí, el llamado Movimiento de Regeneración Nacional, que ganó cuantiosas delegaciones y curules en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, abiertamente se opone a la realización de diversos megaproyectos. 2. Hay una fuerte oposición al megaproyecto que ganó el concurso, por parte de numerosos locatarios, vendedores informales y residentes, aunque haya algunos actores que en lo personal están a favor de algunos planteamientos del mismo. 3. Hay un gran desconocimiento de qué sigue en la Merced. Se trata de un megaproyecto que de momento está en el limbo.

Al margen del megaproyecto, es evidente que el barrio o los dos barrios de la Merced son y han sido históricamente disputados entre grupos que tienen visiones diferentes sobre la sociedad y la ciudad. En efecto, cíclicamente se ha presentado la voluntad de la autoridad por *ordenar* el barrio y los mercados, y desde fines del siglo XVIII el barrio y su población han sido estigmatizados. Castera quería corregir y extirpar las “maldades” que la irregularidad urbana producía, aunque para ello “atravesara” el barrio y destruyera casas “sin misericordia”. A su manera, el FOVISSSTE (aplicando las ideas del Instituto Nacional de la Vivienda) *saneó* el barrio destruyendo las antiguas vecindades y construyendo en su lugar la unidad habitacional Candelaria de los Patos, aunque esa misma unidad junto con el barrio, en el siglo XXI sea estigmatizada como insegura. Además, en el siglo XXI no sólo se estigmatiza a los ambulantes y a las prostitutas,¹¹ sino que se parte de un discurso que construye la obsolescencia de los mercados públicos en términos físicos, funcionales y económicos. Con seguridad hay algo o mucho de esa obsolescencia multidimensional y del caos urbano. Sin embargo, lo que aquí queremos destacar es que se trata de discursos que legitiman un modelo de actuación, que no incluye la visión y la opinión de la población que reside y trabaja en ese territorio.

Aquí además queremos reconocer que el caos urbano constituido por el incremento colosal de comercio informal en la vía pública, que rodea los mercados públicos, circunda las unidades habitacionales y en gran medida ha

11 Curiosamente en España la prostitución recientemente ha sido reconocida en las estimaciones sobre el producto interno bruto nacional, es decir, esa actividad es vista como parte de la *riqueza* nacional.

hecho desaparecer plazas públicas y calles, no se ha dado por generación espontánea. Un análisis detenido de la evolución del comercio informal nos permite reconocer que este fenómeno es como un *monumento* al Estado mexicano (incluyendo a los gobiernos federal y local, con sus distintas orientaciones políticas e ideológicas). La histórica presencia, tolerancia y regularización del comercio en la vía pública también es una historia de la cultura política y de una forma gobierno y gobernabilidad en la Ciudad de México. Así, por ejemplo, ¿Quién tomó la decisión de cancelar la plaza pública que se encontraba en la estación del STC Metro Merced y construyó una estructura metálica para regularizar al comercio en la vía pública? ¿Por qué paulatinamente se tolera y regulariza el comercio informal que ha hecho desaparecer del mapa la calle Santa Escuela a un costado de la Nave Mayor? ¿Por qué las antiguas guarderías infantiles ya no funcionan como tales y se convirtieron en bodegas de productos? Se trata de preguntas que merecen ser respondidas a través de nuevas investigaciones.

La Merced, o propiamente las Mercedes se encuentran en una coyuntura que marcará su desarrollo en el futuro mediato. En el siglo XXI ya no deberían caber los gobiernos autoritarios que desde arriba imponen su voluntad. Las decisiones sobre el futuro de los barrios y los mercados deberían ser lo más horizontal posible e incorporar la opinión diversa y a menudo opuesta de los distintos actores sociales, económicos y políticos, que se disputan el territorio. Esta coyuntura debería permitir realizar lo que el gobierno local usa como eslogan: “Decidiendo juntos”.

6. **Creatividad y transformación simbólica del espacio habitado. Apuntes de un estudio de caso**

Esperanza Pita Larrañaga¹

Resumen

Este texto presenta los hallazgos de un análisis de orden cualitativo que se realizó en un territorio comprendido por cinco colonias de la Ciudad Central de la Ciudad de México conocido como Roma-Condesa, que se ha popularizado como lugar de esparcimiento por su amplia oferta cultural, gastronómica y de espectáculos. El objetivo del estudio fue indagar en el proceso de habitar y de rearticulación funcional de este polígono, derivado de la llegada de la industria creativa y sus miembros. Se parte de reconocer que las prácticas sociales tienen efectos en distintas dimensiones en el espacio urbano y contribuyen a su transformación simbólica y determina nuevas formas de apropiación. Para este estudio se hizo uso de la técnica del grupo focal en la que participaron personas jóvenes que se desempeñan en el campo de la publicidad, diseño y arquitectura dentro del territorio, así como de entrevistas semiestructuradas, observación en campo, revisión de documentos oficiales y seguimiento de anuncios publicitarios en redes sociales (Facebook y Twitter).

Palabras clave

Industria creativa, transformación urbana, imaginarios, valor simbólico, habitar.

1 Estudiante del Doctorado en Sociología, Línea Sociedad y Territorio, UAM-Azcapotzalco.

Introducción

Bajo el impulso de la significativa transformación política, económica y social que llegara con la implementación del modelo neoliberal de los años 90, en el territorio comprendido por las colonias Roma, Hipódromo, Condesa, Hipódromo Condesa y Roma Sur,² de modo paulatino se ha incrementado la presencia de servicios especializados como firmas de moda, diseño gráfico, digital y audiovisual; de orden cultural como museos, teatros y casas de lectura; productoras cinematográficas y de publicidad; y, sobre todo, de establecimientos gastronómicos conceptualizados que en su conjunto constituyen nuevas formas de apropiación de este espacio urbano que reconfiguran su carga simbólica-funcional y, con ello, la dinámica social de quienes lo habitan y visitan.

Los servicios a que nos hemos referido caen en el orden de lo que mucha literatura y algunos organismos internacionales han distinguido con el nombre de “industrias creativas y culturales” para referirse a aquellas actividades donde se emplean personas con desarrollada capacidad de creación e innovación. Se trata nada menos que de un tipo de industria que nos es presentada como el nuevo paradigma de crecimiento económico al que aspiran (o deberían aspirar) los países del Sur Global.

La gama de servicios que compone a este tipo de industria es tan amplia, que se han realizado diversos modelos de clasificación que pretenden proporcionar un entendimiento sistemático de sus características estructurales; sin embargo, no existe hasta el momento un modelo totalmente aceptado de categorización no obstante la amplia coincidencia en términos del tipo de actividades que pueden ser consideradas como pertenecientes a esta industria.³

Los actores miembros de estas ocupaciones a quienes Florida (2003) conceptualizó como “clase creativa”, según sus polémicos análisis, se ven atraídos por una buena disposición de servicios e infraestructura urbana; argumenta que estas personas que forman parte de la “sociedad del conocimiento” poseen características distintivas en tanto que buscan comunidades diferenciadas, esencialmente por: pocas barreras sociales, una fuerte heterogeneidad social y cultural ya sea en términos de profesiones, procedencia o de orientación sexual; un ambiente urbano festivo; una fuerte concentración de otros creativos; la presencia de calles peatonales, cafés, galerías de arte, espacios de espectáculos o cualquier tipo de

2 En adelante indistintamente polígono o territorio Roma-Condesa

3 Para mayor información consultar el “Sistema de clasificación de actividades de la Industria creativa y cultural, según el Creative Economy Report” del PNUD 2013, página 22.

amenidades que contribuyan al “relax creativo” (Peck, 2005:745 cit. en Niessen, 2007:5).

En estos apuntes damos cuenta de un análisis de orden cualitativo que se realizó en el polígono Roma-Condesa para indagar en las implicaciones de la rearticulación funcional y simbólica derivado de la llegada de esta industria creativa y sus miembros, y que ha empujado un proceso de transformación espacial en diversos órdenes. Para este estudio se hizo uso de la técnica del grupo focal en la que participaron personas entre 25 y 40 años que se desempeñan en el campo de la publicidad, diseño y arquitectura dentro del territorio, así como de entrevistas semiestructuradas a 10 residentes nuevos y antiguos.

Así mismo, nos apoyamos en la observación en campo, la revisión de documentos oficiales⁴ y el seguimiento de anuncios publicitarios en redes sociales (Facebook y Twitter).

Valor simbólico del territorio Roma-Condesa

Del patrimonio histórico

El polígono Roma-Condesa cuenta con 10,413 inmuebles considerados con atributos patrimoniales, de éstos, se encuentran catalogados 2,661; lo cual, es clara razón para que el mismo documento le otorgue la categoría de Área de Conservación Patrimonial (PDDUC, 2008:42, 58),⁵ este acervo en sí mismo ya le aporta un valor simbólico a este territorio. Sin embargo, el lugar que hoy tiene en el imaginario colectivo va más allá de estas virtudes arquitectónicas.

El espacio urbano explica Valera (1996: 63-84), es capaz de cargarse simbólicamente a partir de dos fuentes de referencia. En la primera, su significado está dispuesto por instancias de poder dominantes y éste es orientado a significados políticos, institucionales o ideológicos; en estos casos sus características físicas y estructurales son un factor consecuente; aspecto que no es necesariamente igual para el segundo caso, en el que el significado es el resultado de una construcción social elaborada por los individuos que se relacionan con él y en él.

Así, no todos los espacios cuentan con el mismo potencial para cargarse de significado social en tanto que éste, no se construye de la suma de sig-

4 Esta investigación forma parte de la Idónea Comunicación de Resultados que para obtener el grado de maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas, presentó la autora en junio de 2015.

5 PDDUDG. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.

nificados individuales; esa capacidad surge tanto de la naturaleza misma del espacio como de las relaciones que con él se establecen (Valera, 1996 y Vidal y Pol, 2005).

En este orden de ideas, el simbolismo del espacio puede ser visto desde dos grandes perspectivas de análisis:

- a) El enfoque donde *lo simbólico es inherente a la percepción, representación o interpretación que los individuos hacen del espacio*, y que pueden tener implicaciones a nivel individual o social (si determinados significados son compartidos por un número considerable de sujetos), y;
- b) El enfoque donde *lo simbólico es definidor de determinados espacios, los cuales, por el hecho de estar cargados de ciertos significados socialmente compartidos pueden ser considerados cualitativamente diferentes a otros que no reúnen estas características particulares (Ibid.)*.

Desde esta perspectiva teórica hemos analizado los hallazgos del estudio de campo en el territorio Roma-Condesa; el primero de ellos nos presenta el común denominador de que las personas que se desempeñan en este ramo de servicios son predominantemente globales dicho en el sentido de que su desempeño profesional se ha alimentado de experiencias laborales y de especialización académica y técnica en ciudades extranjeras,⁶ así como en el de que sus formas de interrelación personal y laboral se encuentran fuertemente vinculadas a redes internacionales y el uso de las tecnologías de la información y comunicación. La experiencia acumulada la trasladan tanto al empleo como a las dinámicas personales y familiares, al entorno urbano a través de sus prácticas, gustos y hábitos de consumo y esparcimiento en los que participa también el espacio público.

Para tratar de comprender su dinámica de apropiación hemos querido saber ¿qué [consideran que] provocó que se aglomerasen las actividades pertenecientes a la “industria creativa” en el territorio Roma-Condesa y por qué ellos han decidido hacer de éste su zona de residencia? ¿Cuáles son las ventajas de vivir y/o trabajar en el polígono de estudio?

Como resultado obtuvimos que la ventaja que se destaca es el carácter central del espacio que consideran les contribuye beneficios en dos sentidos, uno es de carácter económico y el otro de percepción del entorno y lo que desde su visión éste les aporta.

6 Esto es cierto tanto para quienes son originarios del país como para quien no lo es, y que antes de llegar a México tuvo experiencias del tipo descrito en un país distinto al suyo.

La ubicación y el bienestar económico

Desde la perspectiva de nuestro grupo de enfoque, lo que ocurre en términos de agregación de industrias creativas en la Roma-Condesa es un fenómeno espontáneo cuyo proceso ha tenido dos momentos de empuje; el primero lo encuentran relacionado con el periodo de bajas rentas que se gozaron hasta principios de la década de 2000 y que aprovecharon despachos de arquitectos y diseñadores para instalarse; el segundo, lo relacionan con la llegada de personas extranjeras que en periodos de crisis migraron de sus países de origen y han debido buscar formas de subsistencia que encontraron en la propuesta de conceptos gastronómicos y de otros tipos muy bien aceptados, que se han replicado gracias a lo que les parece la “multiculturalidad”⁷ presente en el territorio.

Hoy día —aseguran— el territorio es visto desde el exterior como un *hub de innovación*; importantes firmas cuya matriz se encuentra en la icónica Silicon Valley o en Europa, operan filiales establecida en la Roma-Condesa y ello la hace importante para el sector; desde su perspectiva, la enorme diversidad de establecimientos, sobre todo los de bajo perfil (concretamente, cafeterías) y la incipiente presencia de *coworking spaces* flexibilizan las estructuras laborales y representan una posibilidad de interactuar con personas que, sin parecerlo, pueden desde sus computadoras estar facturando importantes sumas; personas con las que buscan interactuar y generar sinergias y colaboración.

De este modo, el espacio público y el público privado (cafeterías y *coworking*) se convierten en articuladores de relaciones laborales y, en algunos casos, frente a la posibilidad de realizar reuniones de negocios en él, sustituye el gasto fijo que implica instalar una oficina, ya que, con equipo y plataformas adecuadas, le es posible a quien trabaja de manera independiente (*freelance*) atender sus operaciones desde casa. Vemos así la aproximación de las funciones del hogar y el espacio público con la laboral, donde se han difuminado las líneas divisorias como consecuencia de nuevas formas de desarrollo profesional.

7 Ellos llaman multiculturalidad al tránsito histórico en el que el territorio dejó de recibir migrantes judíos para pasar al de personas de muy diversas nacionalidades, que se ha hecho cada vez más evidente en los últimos 10 años (alemanes, argentinos, ingleses, franceses, españoles, italianos, africanos) —aseguran—; esto, consideran, influye de manera importante en la forma en que la población se conduce en el territorio de estudio, le adjudican a la “desmexicanización” de este espacio urbano “la posibilidad de pensar diferente” e incluso el hecho de que se haya convertido en una especie de laboratorio urbano en el que todas las propuestas de políticas “innovadoras” —como el de ecobici, por ejemplo— se ponen a prueba, y opinan que si en este espacio es aceptado, lo será en cualquier otro de la ciudad; en suma, hay un tema de “aspiracionalidad” presente.

Esta dinámica de concentración espacial de personas que se desenvuelven en un ámbito profesional afín, posibilita la interacción incluso en los contextos más convencionales y menos esperados para este tipo de prácticas como podría ser una fiesta infantil, por ejemplo, oportunidad en la que es posible establecer contactos útiles que trascienden la convivencia fortuita.

Tú vas a una fiesta de niños y entonces estás hablando con el productor de cine, junto con la fotógrafa, junto con la mamá que a lo mejor sólo se dedica a cuidar a sus hijos [...] es una mezcla muy variada y que también el hecho de que vivas aquí, de alguna manera haces networking (Ixchel, diseñadora y madre, grupo focal 19 de agosto de 2014).

La ubicación y el bienestar subjetivo

Un aspecto que se destaca por consenso del grupo (y nuestros entrevistados) como fundamental en su decisión de vivir en el territorio Roma-Condesa es la posibilidad de realizar todas sus actividades básicas en un perímetro que no les exige el uso del automóvil, aprecian de singular manera poder caminar al trabajo o asistir en bicicleta; refieren como factor determinante de residencialidad no tener que salir del territorio salvo por eventuales razones de esparcimiento. Algunas de estas razones están diferenciadas en función de la edad y el tiempo de residencia, los participantes que han vivido prácticamente toda su vida en el territorio (salvo los periodos en el extranjero), valoran la presencia del comercio de proximidad, los parques y áreas verdes, porque los consideran elementos que rescatan un ambiente familiar y de barrio con el que crecieron, mismo que, no obstante —afirman— se está perdiendo, para ellos aún se encuentra presente en el espacio. Para los miembros más jóvenes y con pocos años de residencia, es un asunto de personalidad y para alguien más, es una cuestión de “profesiones y gustos”.

Creo que también es de acuerdo a nuestras carreras, porque tengo amigas que son contadoras, son abogadas y viven en Santa Fe y dicen que les encanta vivir ahí, y yo, cuando las visito digo ¡qué asco! No podría vivir en un edificio de 40 pisos, no podría vivir donde salgo y hay puro carro. Aquí salgo, camino y todo me queda cerca, es como una pequeña ciudad, todo me queda cerca, la ropa que me gusta —porque las tiendas de aquí están enfocadas a un cierto mercado—, mis jugos favoritos, etcétera (Alejandra, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

La significación que nuestro grupo y entrevistados hacen del territorio se encuentra muy influenciada por las características del mismo, por su

infraestructura, por aspectos totalmente objetivos; sin embargo, también por la manera en que se identifican con él respecto de su propia personalidad e historia de vida. Por otra parte, el espacio también les representa una fuente de ingresos, enfoque que en sí mismo aporta valor simbólico porque pocas cosas son más importantes para el individuo que la fuente de subsistencia; pero, además, hay un sentimiento de bienestar asociado que rebasa las fronteras de lo económico, que se refiere a cómo se miran a través de él, o asociados a él, y en este sentido, el espacio Roma-Condesa, les representa su propia esencia.

A esta argumentación contribuye Hiernaux (2008:29), cuando propone la existencia del “imaginario de regreso al centro”, al que —dice— es particularmente proclive jóvenes de clase media que, como el caso de nuestros participantes, han tenido experiencias urbanas de movilidad internacional. Este imaginario apunta a la *búsqueda de un estatus social innovador* que le diferencia de las tradicionales formas de residencia suburbana; de tal manera que su decisión de permanecer en el espacio central tiene una motivación más subjetiva que racional, aunque en apariencia, así lo sea; este imaginario es alimentado por el carácter simbólico del espacio, es decir, por la manera en cómo éste es percibido, por las representaciones que hacen de sí mismos con relación a él y por las relaciones que en él desarrollan.

La calidad de los servicios, o de los espacios de entretenimiento [en la ciudad en general] está mejorando muchísimo, antes era difícilísimo encontrarte una buena pasta en todo México, la pasta estaba sobre cocida, o un buen pan, o un buen café, no existía porque no son productos que el mexicano “autóctono” visite, yo le digo a mi papá un expreso y él me dice ¡no! ¡Un café de olla! Entonces, desde el punto de vista del que por extrañas razones apreciamos las delicias de otros países y que aprendimos a probar ciertos alimentos y espacios de más calidad, creo que eso le está trayendo valor a la zona [Roma-Condesa], aun así, lo están transformando porque al final siguen siendo lugares que se salen del estilo de vida de los locales (Enrique, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

Este imaginario, en el caso de nuestro polígono de estudio, se encuentra fuertemente alimentado por los atributos estéticos del espacio, por la existencia de patrimonio que evoca cultura y tradición, por la posibilidad de interactuar con otras personas, pero también por la tremenda promoción que de éste se realiza a través de discursos por parte del gobierno local, y por parte de los poderes económicos que encuentran en esta subjetividad y en la efectiva presencia de ideas innovadoras, la posibilidad de generar ingresos importantes.

Un imaginario que empuja procesos

La administración pública juega un papel fundamental en términos de regulación de lo que se hace en el espacio urbano, es un poder político capaz de aportar valor simbólico a través de sus políticas, pero también desde sus discursos, con los cuales, alimenta imaginarios que favorecen los intereses del Estado, que no necesariamente son los de la ciudadanía. En un seguimiento que se realizó de forma constante en redes sociales de marzo a junio de 2014; se pudo detectar que existen por lo menos 53 cuentas en Facebook relacionadas con el territorio Roma-Condesa (de gimnasios, estudios de yoga, bares, restaurantes, centros de espectáculos, etcétera) y 49 cuentas en Twitter⁸ que se vinculan a su vez con páginas web, que en conjunto, difunden permanentemente toda clase de eventos, espectáculos, aperturas de negocios, etcétera; y que en su interacción con usuarios básicamente jóvenes, mantienen siempre presente el espacio como si de una marca se tratase, en una campaña masiva que cuenta con alcances de visualización enormes y que deja en la mente del usuario que el territorio Roma-Condesa, es ése espacio en el que “todo sucede”. Además, desde 2009 tiene la distinción de ser Barrio Mágico, y es promocionado junto con Polanco, Centro Histórico, Zona Rosa y Centro Histórico de Coyoacán, como el lugar ideal para el turismo Lésbico Gay, Transexual y Transgénero por parte de la Secretaría de Turismo del D.F.,⁹ promoción que se suma a la ya explicada promoción privada.

Pues siempre las hacemos aquí [las fiestas] porque no sé pero a todo el mundo le gusta la zona y es que hay como muchas personas diferentes lugares padres; si convocas aquí, viene todo el mundo, si convocas en Satélite pues no, primero porque está lejísimos y luego porque si quieren seguirla pues ¿Dónde?, igual sí hay pero tienes que moverte un buen; en cambio aquí está todo [dispuesto], si se acaban los víveres hay dónde, y si quieres irte a otro lado, pues también hay donde, pero sobre todo son lugares chidos. Aquí pasa de todo y hay de todo, para todos los gustos.

8 Se pudieron identificar además, 22 cuentas de vecinos y grupos de vecinos que son utilizadas como mecanismo para manifestar quejas y hacer evidente violaciones diversas al uso de suelo, abuso de autoridades y toda clase de irregularidades que se presentan en el espacio público por parte de restauranteros, oficinas, etcétera; así mismo, se detectaron cuatro cuentas de la autoridad delegacional y subdirección territorial correspondiente, a través de las cuales difunden actividades culturales y recreativas así como sus avances de actividades y los operativos de fines de semana.

9 Véase: http://www.mexicocity.gob.mx/lgbt/media/guia_lgbt.pdf

¿Y si no viven aquí, cómo saben que hay para todos los gustos?

Pues no necesitas vivir aquí porque te llegan los avisos por Twitter o así, o nunca falta el que dice en el *face* de algún nuevo lugar padre, hay muchas formas de saber, y yo no las uso mucho, pero, hay aplicaciones en las que pones qué te gustaría y te dice dónde y los generales y fotos para que escojas y así... (Silvana, entrevistada el 21 de mayo de 2014).

De este modo, podríamos decir, parafraseando a Hiernaux (*Ibid*, página 24), que las mentes fueron colonizadas por las nuevas formas de publicidad y los mensajes que estas transmiten, que se manifiestan en nuevas representaciones del espacio de quienes a él acuden.

En nuestro grupo de enfoque esto se expresó claramente cuando se afirmó que las razones por las cuales la clase creativa se había establecido en el territorio Roma-Condesa quedaban desdibujadas frente al *coolnes*; en sus palabras, “el rollo del creativo romántico de poca lana que quiere estar junto a otros para intercambiar y seguir creando se está transformando” (Enrique, grupo focal) al parecer, por los chicos a los que algunos llaman tribus urbanas¹⁰ (Maffesoli, 2004 en Arce, 2008) refiriéndose a jóvenes con poder adquisitivo convocados no para crear, sino en la búsqueda de un prestigio que asumen obtendrán con el sólo hecho de instalarse en un “territorio conceptualizado” por la propia industria creativa y por el gobierno local a través de la promoción y del discurso.

Estas prácticas tienen su efecto negativo para los propios “creativos” en el hecho de que, quien desee triunfar en el medio, debe ajustarse a un modelo que si bien surgió de manera espontánea, ahora se reconfigura en requisito de subsistencia.

Ahora, si eres un arquitecto y no estás en la Condesa, no eres un arquitecto, y nada tiene que ver con el trabajo que estás haciendo, tiene que ver con el network que estás generando con eso [con el hecho de estar establecido en la Condesa] (...) (Enrique, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

En *el cluster* creativo Roma-Condesa, no existe una conciencia de gremio, “no están juntos para apoyarse, no de manera consciente” a decir de nuestro grupo focal, es un medio altamente individualista y competitivo,

10 Maffesoli (2004, 2004b) plantea que los jóvenes se encuentran en un proceso de individualización donde lo único importante son ellos mismos, pero, a su vez, existe la necesidad de socializar, creándose un narcisismo de grupo que se entiende como la continua adulación grupal y la cotidianidad (Maffesoli, 2004). Para el autor, la tribu urbana es un grupo transitorio y con gusto por la visibilidad (en Arce, 2008).

pero saben crear sinergia y lo hacen porque de ello obtienen ventajas personales económicas o en términos de prestigio creativo; así que no dudan en trasladarse a un espacio fuertemente influenciado por estas tendencias del imaginario, y adaptarse a él para conseguir sus propósitos, de tal manera que un mismo territorio tiene tantos significados como intereses giren a su alrededor.

Algo interesante que me gustaría complementar de lo que dijo Enrique, es la cuestión de credibilidad y *pedigree*, esto es como estar en Silicon Valley guardadas las proporciones, es decir, no tienes que estar en Silicon Valley para hacer tecnología, pero estar allá te da puntos; entonces aquí pasa lo mismo; antes cuando decías que estabas en la Condesa eras hippie, ahora ya es creíble tu negocio, es tangible y ya es hasta *pedigree* (Luis, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

Estos aspectos que surgen de la subjetividad y crea imaginarios que se alimentan de lo que para cada individuo le significa el territorio, encuentran una clara y concreta expresión en la ley de oferta y demanda; ya que la territorialidad y el espacio simbólico urbano tienen un límite;¹¹ de tal modo que cuando éste es ampliamente demandado por aquellos que, creativos o no, buscan la forma de establecerse en él o de vivirlo aunque no lo habiten, a través de sus prácticas y el goce de la oferta de servicios y productos que encuentran en él, genera que el costo de la vida en ese espacio se incremente y, paradójicamente, la posibilidad de acceder a este se vaya diluyendo, creando un círculo vicioso desde el ojo del consumidor, y virtuoso, desde el ojo del inversionista y los propietarios de los inmuebles y negocios.

Yo creo que es muy importante lo que [Cecilia] acabas de decir, es un rollo aspiracional lo que hay aquí, lo que cuestan las rentas de los departamentos, ya sea para negocios o para vivir, no es coherente, no debería de ser, pero la gente lo sigue pagando y por otro lado, de jueves a sábado, gente de satélite nos invade porque es la parte cool estar aquí, gente de Santa Fe, de las Lomas, como decía Ixchel, de muchos otros remotos lugares, porque es donde las cosas están pasando (Luis, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

La dinámica que se genera a partir de la búsqueda de identidad en “el concepto” y de las preferencias subjetivas de consumo y localización, co-

11 En la definición de Valera (1996:70), el espacio simbólico urbano “es el elemento de una determinada estructura urbana, entendida como categoría social que identifica a un determinado grupo que es asociado a ese entorno, capaz de simbolizar alguna o algunas de las dimensiones relevantes de esa categoría [psicológica, temporal, conductual, social o ideológica] que permite a los individuos que componen el grupo percibirse como iguales y diferentes a otros grupos en base al propio espacio”.

bran objetividad en la renta de suelo urbano, misma que se constituye en términos económicos y de precio en función del valor que los actores económicos le conceden al “lugar” (Camagni, 2005:163); dicho de otro modo, dado que el suelo es un bien escaso, los precios de mercado del suelo en el territorio Roma-Condesa, fluctuarán en función de las decisiones de movilidad y localización de quienes lo demandan y desean en él instalarse ya sea para vivir o para ejercer una actividad productiva, y estos deseos a su vez, están influenciados por los significados que el espacio tiene para cada persona.

Los costos del suelo se transfieren siempre al consumidor final y, por lo tanto, el costo de la vivienda y la vida se hacen menos asequibles, porque también se ven afectados otros mercados como el de los artículos de consumo cotidiano, sobre todo aquellos que ofrecen los pequeños establecimientos de barrio que, a su vez se ven presionados por las rentas que se revalorizan constantemente y que los sacan de competencia frente a las cadenas de tiendas de autoservicio (como Superama o Sumesa, para el caso específico de la Roma-Condesa), donde por cierto, los precios también son considerablemente más elevados que en otros establecimientos del tipo en la ciudad.

El valor simbólico que se confiere al espacio tiene mucho que ver con la historia de vida de cada persona y con cómo desde su percepción, el espacio ha participado en esa historia. Tal vez sería natural pensar que el valor simbólico es mayor para quienes tienen más tiempo de habitar el territorio, pero esto no es necesariamente cierto. Hemos podido constatar tanto a través de nuestro grupo de enfoque como con nuestros entrevistados, que el valor simbólico de la Roma-Condesa es fuerte para ambas categorías: residentes nuevos y residentes antiguos.

Hoy por hoy, ninguno se mira a sí mismo viviendo en otro lugar de la ciudad por propio gusto, argumentan que eso ocurriría sólo en caso de fuerza mayor. Sin embargo, una cosa es cierta, los más jóvenes tienen una perspectiva de desarrollo profesional que de algún modo podría interpretarse como una menor significación respecto de otros que no se miran en esa circunstancia; su expectativa laboral la centran en otras latitudes, y si bien ello no implica que el espacio no les signifique o les signifique menos que a los de residencia mayor, lo que sí podría implicar, en todo caso, es que no hay una conciencia de arraigo o que su naturaleza global no les permite crear apego al territorio y ello conduce a que no se involucren de manera activa en su conservación o en dinámicas de participación colectiva propias de su colonia, y por lo tanto, esta naturaleza global del sujeto, de algún modo influye en sus prácticas cotidianas.

En esta distinción de los valores simbólicos y de las formas de habitarlo nacen conflictos y desacuerdos porque las nuevas formas de interacción espacial son percibidas como agravios al barrio por los residentes más antiguos, quienes ven amenazada su identidad y sus propias formas de apropiación.

El nuevo simbolismo y sus implicaciones en el habitar

Con los nuevos usos de suelo y “conceptos del espacio” Roma-Condesa instalados en el imaginario de quien decide trasladarse a él para vivir, trabajar o consumir, llegan nuevas prácticas sociales, como ya argumentamos antes. Ningún sitio es percibido ni utilizado del mismo modo por todos los individuos; “la diversidad social, los gustos individuales, el peso de las costumbres, las aptitudes físicas” y los intereses económicos hacen que cada uno tenga una práctica específica (Bertrand, 1981 citado en Monterrubio 2014: 222).

Son tres los elementos que estructuran el habitar como proceso social en el hábitat urbano según establece Monterrubio (*Ibid*: 212): La vivienda, con sus espacios privados y colectivos; los hogares, con sus formas de apropiación, sus intereses, percepciones, acciones y representaciones (la relación con el otro); y, el espacio urbano en el que se desarrolla la acción del habitar; es decir, la ciudad, la zona o el barrio.

La autora propone, siguiendo a Pattaroni (2005 cit. *Ibid*.:225) las siguientes relaciones para su análisis:

- a) *Relación sociocognitiva*: Alude a las distintas representaciones (reputación de la colonia), aspiraciones (tenencia de la vivienda, por ejemplo), y principios de justificación (diversidad de las formas del bien común);
- b) *Relación sensible*: Comprende la experiencia física y emocional del espacio (desaveniencias, contrariedades, arraigo, recorridos familiares). A partir de esta relación se construyen los lugares significativos (el habitante articula un territorio con una emoción);
- c) *Relación de cálculo (costo-beneficio)*: Comparación de los precios (mercado de la vivienda) tenencia de la vivienda (creación de un patrimonio), reactivación de los incentivos financieros (fiscalidad), visión de eficacia (comparación de la accesibilidad en términos de transporte público, de distancia de carreteras, etcétera).

Es a partir de estos elementos que desarrollamos nuestra interpretación de en qué sentido ha habido una transformación en el proceso de habitar en el territorio Roma-Condesa.

Percepciones respecto a la vivienda

La manera en que la vivienda es percibida y valorada por los agentes sociales, refleja formas diversas de apropiación y es un factor que juega un papel fundamental en la decisión de un individuo de permanecer en ese espacio; define sus decisiones de movilidad o permanencia. El agente social valora una vivienda que le ofrece el mayor número de componentes que le garanticen calidad y comodidad; entre ellos, una buena localización, infraestructura, servicios públicos, seguridad, materiales constructivos adecuados, etcétera (*op. cit.*).

De nuestros ocho entrevistados, una, Maribel, vive en un cuarto de azotea independiente y con todos los servicios, el resto, vive en departamento. Todos ellos; sin excepción, valoran las características de su vivienda a través de los tres tipos de relaciones propuestos para la interpretación. En el sentido sociocognitivo, podemos dilucidar que la ubicación de su vivienda, es decir, el hecho de que se encuentren en la Roma-Condesa les representa un motivo de orgullo y bienestar; las formas de referirlo varían dependiendo de su postura respecto del espacio, es decir, respecto de la edad y tiempo de residencia.

Las palabras o adjetivos que utilizan para expresarlo son: *[la colonia] tiene personalidad, es cultural, es diversa, es histórica, lo tengo todo aquí, es cosmopolita, es sofisticada.* El hecho de que la vivienda se encuentre en un inmueble catalogado o antiguo, es otro motivo que evoca satisfacción. En todos los casos, encuentran que las dimensiones de su vivienda es lo adecuado para ellos.

En su relación sensible y de cálculo, también se registra una diferenciación respecto de la edad y tiempo de residencia; para los de mayor tiempo, la casa representa un lugar de descanso, un refugio que les evoca seguridad y, en de una forma más amplia, un lugar de encuentro con los vecinos, como lo expresa Gabriela de 44 años; bailarina, residente antigua (18 años), entrevistada el 11 de febrero de 2014.

¿Es tu ideal de vivienda?

¡Me encanta! Es un edificio también viejo de los 30, chiquito con una enorme terraza compartida, y el edificio muy bien cuidado, buenos vecinos.

¿Conoces a tus vecinos y convives con ellos?

Sí, hacemos fiestas juntos, me siento muy cuidada, nos conocemos prácticamente todos y el 50 por ciento en calidad de cuates. Es un edificio muy amable.

Para los nuevos residentes, la valoración es menos intensa; la representación de la vivienda como un espacio de reunión con amigos, existe, pero no en un contexto necesariamente vecinal; advierten caducidad en su permanencia en ella ante un eventual incremento del alquiler, o como consecuencia de que surja la posibilidad (o contrariedad) de regresar a sus países de origen, para los que son extranjeros (Romina, Argentina; Luis, Venezuela) o bien, de que surja una atractiva oportunidad de trabajo en otra región, en todos los casos.

Las ventajas de la ubicación y conectividad, así como el hecho de que los entrevistados realizan la mayoría de sus actividades y relaciones personales y laborales dentro del territorio, contribuye al encuentro de un estado de bienestar que califican como buena calidad de vida. Esta apreciación respecto de su vivienda, también se expresó por los integrantes de nuestro grupo focal; sin embargo, consideran que ésta se encuentra cada vez más disminuida como producto de factores objetivos externos a ellos, uno de estos, el número de establecimientos que hay en el polígono; sobre todo bares y restaurantes, así como centros de espectáculo o culturales (teatros), y en menor medida, pero no menos importante, de oficinas. Un elemento más, es el número de nuevas edificaciones y sus densidades.

Para nuestro grupo de estudio,¹² los comercios son un componente importante de la identidad del territorio Roma-Condesa; lo residentes más antiguos afirman que es una identidad que se ha construido al paso de los años y consideran que es difícil pensar el espacio sin ellos, son parte de su carácter y esencia. Sin embargo, advierten conflicto en torno a ellos; el problema no son los establecimientos que aportan dinamismo al espacio —dicen— sino la cantidad, el tipo de establecimiento, la falta de regulación y supervisión. Sobre su relación con ellos, hablaremos más adelante; fijemos por ahora nuestra atención en lo que con respecto a cómo y en qué sentido su presencia, afecta el proceso de habitar sus viviendas. Son cuatro los elementos coincidentes a este respecto.

La movilidad, el ruido y otros contaminantes

Es importante en principio, observar que en la naturaleza de movilidad de los residentes del polígono no prima el uso del automóvil; en el caso de nuestro grupo de estudio, salvo un miembro, el resto opta por medios alternativos para transportarse¹³ (bicicleta, caminata o taxi son los medios

12 En adelante, cuando aluda al “grupo de estudio” me estaré refiriendo tanto a los integrantes del grupo focal como a las personas entrevistadas.

13 Esta dinámica de movilidad se encuentra bien establecida entre los residentes del territorio, como lo demuestra el levantamiento de 300 cuestionarios que dentro del ámbito

más recurrentes), y sólo lo utilizan para asuntos particulares, por ejemplo, realizar el abasto del hogar (y sólo cuando implica el manejo de grandes cantidades de mercancía). La cantidad de vehículos presente en el territorio, sin embargo, es un problema serio; y su presencia se asocia al funcionamiento de oficinas, bares, restaurantes y centros de espectáculos. La situación se agrava en la recta del fin de semana (jueves, viernes y sábados).

El tránsito, la cantidad de cláxones que suenan por las noches; arrancones de motocicleta y autos, sumados al murmullo de las personas y música en volúmenes inadecuados, genera tal cantidad de ruido, que ello impide conciliar el sueño o desempeñar actividades dentro del hogar de forma armoniosa (“ni ver la t.v., se puede a veces” refiere alguno).¹⁴ El continuo bloqueo de acceso a las cocheras es otro factor de agravio y la falta de estacionamiento para los locales, sobre todo para aquellos que no cuentan con cajón en sus edificios, y en su distrito no hay parquímetro, es uno más.¹⁵

Por otro lado, están los olores a comida o el humo del cigarro de los usuarios que, ante la prohibición de realizar tal actividad (fumar) dentro del establecimiento, salen a realizarlos a las banquetas y el olor a tabaco entra a los departamentos; la fauna nociva (ratas o cucarachas) que deben controlar para que no entren a sus viviendas, mismas que se generan como producto de la enorme cantidad de basura mal manejada, es otro tema de preocupación constante.

Inseguridad

La percepción de seguridad la refieren disminuida con respecto al número de visitantes que llegan a la zona; en este sentido, la vivienda se reconfigura como un lugar de refugio ante la incomodidad que les repre-

del proyecto Hábitat y Centralidad, en el que se inscribe esta investigación, se llevó a cabo en dos de las colonias del polígono de estudio (Condesa y Roma Norte). Los resultados indican que de 74% de las personas entrevistadas: camina (25.3%); usa bicicleta (10.3%); usa motocicleta (5.3%); o, usa transporte público (39 %) (Véanse los anexos).

14 Edgar Avilés, residente antiguo de la colonia Roma Norte, entrevistado el 19 de febrero de 2014.

15 A un año que comenzó a operar el sistema de parquímetros en la zona, continúa habiendo controversia al respecto y eso se refleja en nuestro grupo de estudio, para los integrantes del grupo focal, los parquímetros representan la continua privatización del espacio público y con ello no se ataca el problema de origen; esta visión es compartida por algunos de nuestros entrevistados; pero para otros en cambio, la colocación de estos ha logrado que se rote el uso del espacio y con ello se ha abierto la posibilidad de encontrar aparcamiento más fácil de lo que era antes; para estos, si bien coinciden en que se trata de la privatización del espacio, argumentan que frente a una problemática ya establecida y fuerte como la falta de estacionamiento, el parquímetro es una solución.

senta transitar por el espacio público a ciertas horas y días de la semana, que bien podían transitar en otros tiempos. “La intimidad del barrio” se ha perdido —refieren—, se sienten expuestos tanto al crimen organizado, que perciben presente en los bares más concurridos; como a la pequeña rapiña y asalto a domicilio; por lo cual, han incrementado los mecanismos de seguridad en sus espacios privados a fin de prever este tipo de delitos. Esto ocurre particularmente en el caso de los entrevistados con mayor antigüedad.

Encarecimiento

No obstante estén dispuestos a cubrirlas, los residentes que deben pagar alquiler no pierden de vista que estos son demasiado elevados; ello representa un aspecto que condiciona la residencia de algunos e incluso sus relaciones intersubjetivas con las administraciones condominales y caseiros. El encarecimiento de la zona toca tanto a los residentes nuevos como a los antiguos quienes tienen hipotecas que cubrir, en algunos casos; estos últimos lamentan el repentino incremento del impuesto predial como producto de una reclasificación del uso de suelo de algunas calles que provocó que la autoridad catastral, estableciera el mismo uso de manera generalizada sin analizar predio por predio; y por otro lado, advierten un incremento en los precios en los artículos de consumo en el polígono, elemento que temen se desborde e implique que en algún momento deban abandonar sus espacios por falta de recursos. En resumen, el encarecimiento de la zona evoca riesgo de permanencia para sus residentes.

Aún existe el arraigo de mucha gente mayor que llegó a la colonia desde sus “inicios” y es la que trata de defender y es la que está en contra de este cambio tan drástico, porque además se ha dado a pasos agigantados, entonces de repente, ese vecino de edad avanzada de pronto ve que la casa de enfrente ya la vendieron porque el mismo desarrollo urbano que es un monstruo lo va obligando, y llega un momento que los servicios de agua y de predial, sobre todo de predial, se disparan (...) y que de repente tengan que pagar 3 mil pesos de predial, cuando venían pagando el 20 por ciento de eso... Pero es así como jurídicamente se va obligando y se va acomodando a la zona, para que se desplace esa población que no tiene para vivir aquí y que de acuerdo a sus intereses no debe vivir en estas zonas, y empujan así a que llegue esa “nueva clase” que debe habitarla. (Omar, residente antiguo, entrevistado el 22 de febrero de 2014).

Abasto de agua

En su relación sensible con la vivienda la cada vez más frecuente escasez de agua se presenta como un elemento de transgresión, Maribel de 47 años, residente antigua y dependiente de un pequeño comercio barrial, entrevistada el 10 de febrero de 2014; lo describe así.

¡Luego el agua, es un batallar, porque bueno, yo aquí donde vivo tenemos el rotoplas y tratamos de mantenerlo lleno y salvo que se vaya por varios días pues hay agua (...), y eso hasta hace pocos años no era así, y cada día está peor, y qué crees, que yo digo que va a estar peor, por tanto edificio que están construyendo, va a llegar gente a vivir y es más consumo de agua que antes!

Esta percepción dicha de diversas formas, se encuentra presente en todos nuestros entrevistados.

En cada casa que se destruye se construye un edificio al que llegan 20 o 30 familias, y si esta colonia tiene ya gravísimos problemas de abasto de agua y energía eléctrica, de desalojo de aguas negras y de basura, sus vías de comunicación están ultra saturadas, si esto no se toma en cuenta, en muy poco tiempo esto va a acabar con la Condesa (Mario, entrevistado el 18 de febrero de 2014).

Percepciones respecto a la relación con el otro

La relación entre los actores sociales, grupos y personas, transcurre en la vida cotidiana; en su interacción, establecen relaciones intersubjetivas que constituyen el proceso de construcción de lo social (*op.cit*); y en este sentido, la percepción que el individuo tiene respecto de las relaciones vecinales que se establecen en su barrio constituyen una dimensión estratégica en las formas de apropiación del espacio.

La percepción respecto de las relaciones intersubjetivas en nuestro grupo de estudio se ve claramente afectada, nuevamente, por el rango de edad en el que se circunscriben, a la antigüedad de residencia, pero también por su sentido de pertenencia en el que la tenencia de la vivienda parece tener un valor relativo, así como por los cambios físicos del territorio.

Dentro del orden del *nosotros*, es posible observar que existe un reconocimiento entre los vecinos del barrio, no necesariamente de íntima amistad, pero sí de cordialidad que evoca interrelación e identificación

mutua entre los residentes más antiguos independientemente de si son o no propietarios de la vivienda que habitan. El señor Mario de 68 años, habitante desde hace 30 años y dueño de una pequeña cafetería desde hace 18; lo expresa del siguiente modo:

No se ha dado ese distanciamiento social [entre ricos, clase media y pobres] dentro de la Condesa porque al caminar la gente se identifica y hay muchos jóvenes que saludan a los viejos a media calle de distancia, se conserva una tradición muy bonita de identidad, y de autoabastecimiento con sus comercios cercanos que hace que la gente no salga, y si lo hace, es para pasear en otras zonas. Todo eso se ha visto trastocado al descubrir, o querer hacer, forzando, porque en eso quiero ser enfático, forzando las autoridades, en convertir esto en una zona turística destruyendo una zona que tiene una personalidad propia y que es un orgullo de la Ciudad de México. (Entrevistado el 18 de febrero de 2014).

La apreciación del señor Mario es compartida por los residentes antiguos del grupo de estudio; ellos ven amenazada esta interrelación barrial no sólo por la llegada de nuevos pobladores, sino también por la sustitución del comercio de proximidad que desde su perspectiva, juega un papel articulador de esa espontánea presencia en el espacio público que permite la interrelación, el reconocimiento y el contacto entre clases sociales diversas que enriquece al territorio manteniendo su heterogeneidad, que es lo que consideran, le ha dado “pluralidad” al territorio.

Por otra parte, también desde la perspectiva del antiguo residente, las nuevas formas de habitar de los nuevos vecinos, afecta el habitar tradicional. Éstas son percibidas como poco interés de interactuar e involucrarse en los asuntos que benefician al colectivo, lo que necesariamente se concreta en el mundo común cuando se presenta algún tipo de deterioro que pudo ser evitado con la colaboración (lo relativo a temas condominales y de las colonias).

Ha llegado gente que tiene propensión y necesidad de “ciertos servicios *ad hoc*” y de conformidad con sus costumbres, y la forma de vida que siempre han tenido; como son pues, lavanderías, por ejemplo; porque son chavos que no se dan ni el tiempo para ir a lavar su ropa, servicios como Superama que te lleve a tu domicilio el mandado, aunque lo tengan a tres calles, alzan el teléfono o lo piden por Internet. Son chavos que están conectados todo el tiempo en el chat o las redes sociales. (Omar, 39 años, residente antiguo, entrevistado el 22 de febrero de 2014).

En la mirada de los residentes jóvenes y recientes que participaron en nuestro grupo focal, por su parte, no se hizo patente una clara asociación

con el próximo o con los asuntos de su edificio o del barrio; lo mismo ocurrió con el caso de los entrevistados, estos, abiertamente evitan el encuentro. Luis de 30 años, residente desde hace 2 años, entrevistado el 26 de febrero de 2014, lo vive del siguiente modo:

Mira, soy un convencido de que es importante ser responsable con las cosas de todos, que nos afectan a todos; pero hay una cosa que no aguanto y es perder el tiempo; nada más trágico para mí que ir a una reunión de esas de vecinos a la que te pidieron ir para entablar acuerdos sobre los arreglos que se harán durante el año y la cosa sea interminable, no se lleve una agenda y terminen hablando del vecino que no fue o de lo que no hizo la alcaldía o qué se yo, que no era lo que se iba a discutir. No, no puedo con eso, no es chévere que dispongan del tiempo de uno así; así que decidí que a mí sólo que me digan cuánto debo pagar.

Romina (27 años) y Silvana (21 años), quienes comparten el mismo departamento y fueron entrevistas el 21 de mayo de 2014, coincidieron en que ellas jamás son convocadas a reuniones de vecinos; “son cosas que trata la casera” —aseguraron—, “y no tenemos problemas con nadie —dijeron—.

¿Y si las invitaran, irían?

Romina: Posiblemente, dependería de lo que se tratase, del asunto. Si es realmente importante, que nos afecte directamente, pues sí, porque eso de que la pintura o esas cosas, pienso que son temas en los que decide la propietaria iuno qué cosa puede decidir ahí!

Silvana: No, la verdad, siendo sincera no lo haría, por lo mismo que dice “Romi”, en realidad no tenemos como mucho qué decir, además la dueña se hace cargo.

¿Y Qué opinan de sus vecinos que tienen muchos años viviendo aquí?

Romina: Yo no tengo mucho que opinar, sinceramente, estoy poco en casa y no conozco a los vecinos.

Silvana: Son buena onda, tampoco estoy casi y no los conozco mucho y tampoco es que tenga, así como que muy claro cuánto tiempo tienen vivienda acá los vecinos pero, a los que he visto que estaban antes que yo, me caen bien. Bueno, hay “un Don” que él sí seguro tiene “un buen” de tiempo viviendo aquí y es chido.

Podemos interpretar con estas respuestas que hay dos aspectos que afectan las relaciones intersubjetivas de los residentes jóvenes y recientes del territorio respecto de los más antiguos: la relativa a la falta de pertenencia al grupo (al de condóminos en este caso) que podríamos presumir sea en parte consecuencia del factor tenencia de la vivienda pero que, sin embargo, la que se hace patente de una manera más clara, es la relativa al modo de vida de estos jóvenes, que los mantiene lejanos al

espacio privado y a la interrelación con el otro, con el mundo externo al propio e inmediato; y no hay una acción consciente de afectación hacia sus vecinos porque si no hay queja, no hay problema; así como no hay de parte de ellos, una percepción de exclusión que en la vía de los hechos existe, porque esa percepción es posible sólo cuando hay un sentimiento de pertenencia al grupo.

El espacio público

El espacio público consolida las relaciones intersubjetivas del barrio, los cambios que en él han ocurrido en la Roma-Condesa tiene efectos de diverso orden en esas relaciones; entre vecinos y en sus prácticas de apropiación.

A través de nuestro grupo de estudio se hizo evidente que los residentes hacen un uso intenso del espacio público del polígono y existen diversas valoraciones respecto de éste que se traducen en la forma en que deciden ejecutar sus prácticas sociales; estas valoraciones, nuevamente son distinguidas a partir de las dos categorías: edad y tiempo de residencia.

De unos años a la fecha, reconocen los residentes más antiguos, se ha *seguritizado* la zona (Sequera y Janoschka, 2014), es decir, se cuenta con más patrullas y cámaras de vigilancia, y se pone más atención a algunos aspectos que tienen que ver con los servicios urbanos y de mantenimiento, como poda de árboles e iluminación de parques y camellones, así como en la remodelación de hitos; estas valoraciones, paradójicamente, no son compartidas por los residentes más recientes que juzgan tales servicios como inadecuados. Esta apreciación, pudimos detectar, tiene que ver con la memoria histórica de los residentes. Los antiguos que tienen la referencia del abandono que sufrió la zona después de los sismos de 1985, y particularmente el espacio público, emiten una valoración relativamente positiva, mientras que la exigencia de calidad presente en los nuevos residentes, motiva una calificación reprobatoria. Oliver, en nuestro grupo focal, lo expresó así:

Uno que viene de fuera se dice: no puede ser, la verdad, para algunas cosas México construye rascacielos de millones y millones de dólares con grandes empresas y para otras cosas ¡bueno!, no puede ser que cosas básicas, como por ejemplo, no puede ser que el jefe de gobierno comunique con mucha efusión que vaya a poner en todas las colonias el alumbrado correcto, es algo tan básico ¡qué se debería dar por hecho! Yo paso todos los días por el parque México para llegar a la oficina, desde noviembre se tapó el foro Lindbergh, y se suponía que lo iban a rehabilitar por “la ciudad”, pues sigue igual de feo, no ves a nadie trabajando, y te preguntas dónde está el

dinero que se supone que tendría que existir para empezar la obra porque si no, pues ¿cómo es que pintaron la primera mitad? (Oliver, 32 años, español, grupo focal).

La presencia abrumadora de establecimientos mercantiles, se vuelve a hacer presente en su relación con el espacio público. Al residente más antiguo que se encuentra en el rango de los 40-50 años de edad, le evoca un sentimiento de nostalgia la pérdida paulatina del comercio de proximidad aunque tienen bien establecida alguna relación con nuevos comercios con los que se identifican y juzgan a la altura de la tradición y vocación del territorio; estos pueden ser cafeterías, restaurantes o tiendas de artículos suntuarios (espacio público-privado); los residentes antiguos de mayor edad, por su parte, no se identifican con ellos, y gustan de sus locales de reunión tradicional.

Los nuevos vecinos que, además son jóvenes y algunos extranjeros, no tienen memoria que en ellos evoque un sentimiento preciso referente a la paulatina desaparición del comercio de proximidad. Aprecian la calidad de los nuevos establecimientos, hacen un uso cotidiano de ellos; y en lo que respecta a bares y restaurantes, los reconocen como lugar de encuentro entre sus iguales en el que eventualmente les es posible realizar contactos de negocios. No obstante, se muestran de acuerdo con el resto del grupo de estudio en que la enorme oferta desencadena procesos conflictivos que les afecta en su espacio privado y en su relación costo-beneficio; y en lo que consideran “una despersonalización” del espacio urbano que lo homogeniza, que atenta contra su “personalidad” y lo “vulgariza;”¹⁶ cuando eso ocurra, prevén algunos, será el momento de migrar.

Yo siento que [la Roma-Condesa] antes no era nada, ahorita es el *hospop*, y luego esto se va a ir a La San Rafael y la Condesa se va a quedar como la Zona Rosa y yo creo que es algo que va rotando; es cuestión de sí, esto está increíble y están sacándole todo el jugo, pero también, vas a la Condesa y todo lo hizo Nacho Cadena, todo está igual, y ¿qué está pasando en la San Rafael? que está la gente nueva que está empezando con sus estudios como se empezó en la Condesa, que está empezando toda esa onda que en 10 años aquello va a estar como “increíble” y aquí habrá una población de seguidores de “Nacho Cadena” (Alejandra, 27 años, grupo focal, 19 de agosto de 2014).

Entre las relaciones conflictivas que encuentra el grupo de estudio en el espacio público y su articulación con el público privado, está el del mal uso o afectación a los espacios peatonales; las banquetas se encuentran invadidas de autos que las usan como estacionamiento, eso las daña (esto

16 Mario, entrevistado el 18 de febrero de 2014 y Gabriela, entrevistada el 11 de febrero 2014; respectivamente.

continúa sucediendo a pesar de la presencia de parquímetros) y caminarlas les constituye un riesgo; lo mismo ocurre con relación al uso de la bicicleta. Sólo se han construido tres ciclovías en todo el polígono y estas no son respetadas por los automovilistas, el ciclista no debe ir por el camellón, pero arriesga la vida en el arroyo vehicular —afirman—.

En lo que respecta a las prácticas de nuevos residentes, existe una percepción por parte de los más antiguos de que “en lugar de adaptarse a las dinámicas del barrio” estos trasladan a él algunas de las que consideran sus costumbres y “malas o inadecuadas” prácticas, particularmente, al espacio público. Estas prácticas son calificadas por ellos como un atentado a la calidad de vida que ellos mismos buscan en la Roma-Condesa.

Los parques ya no son utilizados por niños o adultos mayores, “ya son de los perros” —asegura el señor Edgar— quien asocia como parte de las prácticas de los nuevos residentes, el adoptar mascotas que ha conducido a la existencia de una importante población de perros en el espacio público, y de cuyas necesidades poco se hacen cargo sus propietarios. “Los parques han sido conquistados por los perros” o mejor dicho, por los educaperros—dice— “porque el animal ¡qué culpa tiene!, sus dueños no se hacen cargo de ellos, los mandan a la escuela y el maestro pues si quiere levanta sus cosas, o no” [en referencia a la heces del animal] (Edgar, residente antiguo, entrevistado el 19 de febrero de 2014).

No es posible adjudicar a los nuevos residentes la enorme población canina, ya que residentes nuevos y antiguos podrían tener una mascota; lo que se manifiesta en este fenómeno, es que las actividades y decisiones de los residentes sin importar su edad y antigüedad en el territorio, poco contribuyen al accionar de relaciones intersubjetivas vecinales para las que la mascota [que en su guardada proporción, equivale a un niño en las nuevas estructuras familiares de algunos residentes] podría ser incluso un buen pretexto; si el animal “asiste sin su dueño al parque” es poco probable que sus dueños interactúen, se reconozcan y establezcan estrategias que contribuyan al habitar y al fortalecimiento de la identidad colectiva.

Conclusiones

Los argumentos presentados en estos apuntes observan cómo la nueva dinámica económica y sus actores influyen en la significación simbólica del espacio urbano alimentando imaginarios. En la construcción de estos imaginarios, el creativo tiene un doble papel, el que le otorga su calidad de residente y el que le otorga su calidad de empresario; a través del segundo echa a andar mecanismos publicitarios de diverso orden (promoción comercial, filmaciones en el territorio, por ejemplo), que enarbolan el glamur, el concepto y el encuentro de lo “diverso”, como elementos a los cuales puede acceder todo joven consumidor en su propia búsqueda de identidad.

En su calidad de residente, el creativo gusta de un estilo de vida que exalta la vida al aire libre, el buen gusto y la sofisticación; que demanda la comodidad y la calidad de productos, servicios y espacios públicos que en su vida globalizada han experimentado; aspectos que ellos mismos se ocupan de proveer en una acción sincronizada no necesariamente consciente. Con la diversificación de oferta gastronómica, de bienes de consumo y todo tipo de artículo de diseño que producen y comercializan, se genera un ambiente que es acompañado por el valor patrimonial y sus características estéticas, todo lo cual, carga al espacio urbano de nuevo simbolismo y se produce un territorio al que muchos aspiran acceder (creativos o no).

El nuevo simbolismo y su aprovechamiento a través de la sobreexplotación económica del territorio tiene su implicación en las relaciones socio-cognitivas, sensible y de cálculo de sus habitantes con el espacio; quienes perciben una afrenta a su calidad de vida y a la identidad barrial.

7. La renovación de un espacio público patrimonial y sus efectos sobre el entorno urbano: la colonia Alameda Sur

Ángela Giglia Ciotta¹

Resumen

Este texto explora los espacios urbanos de la colonia denominada Alameda Sur para averiguar si un importante proyecto de renovación urbana como ha sido el del remozamiento del Parque Alameda Central en 2012 ha llegado a repercutir, y de qué manera, sobre las colonias aledañas, irradiando algunos efectos que contribuyan a modificar los espacios urbanos que lo rodean. Se presentan datos sobre la percepción de los habitantes de la colonia acerca de su entorno residencial si se describen y analizan los usos de los espacios públicos. Se parte de reconocer que la renovación del Parque Alameda Central ha sido exitosa en la medida en que ha aumentado su capacidad de atracción para actores urbanos muy diversos. Pero que esto haya sucedido a expensas de otros actores urbanos, que han quedado afuera o que han sido expulsados al margen del perímetro del parque. El presente texto se aboca a dar cuenta justamente de uno de estos territorios que se encuentran en los márgenes, para mostrar algunas importantes diferencias y desigualdades socio-espaciales que siguen caracterizando el entorno urbano dentro de un área significativa de la llamada Ciudad Central y más precisamente del Centro Histórico.

Palabras clave

Espacio público, renovación urbana, Alameda Central, espacios insulares, desigualdades socio-espaciales.

¹ Profesora investigadora del departamento de Antropología Social, UAM-Iztapalapa.

Introducción

Este texto reflexiona sobre la posible relación entre un espacio monumental renovado y su entorno cercano, en busca de conexiones y vinculaciones que permitan sostener si un proyecto de renovación urbana como fue el de la Alameda Central repercute, o no repercute, sobre las colonias aledañas, irradiando algunos efectos que contribuyan a modificar los espacios urbanos que lo rodean. Para ello se desarrolla un análisis de la percepción de los habitantes sobre su entorno residencial si se describen y analizan los usos de los espacios públicos en un territorio, el de la colonia denominada Alameda Sur, la cual forma parte de los polígonos escogidos para el análisis del proyecto Hábitat y Centralidad. La razón de su elección se debe a su colindancia con el parque histórico de la Alameda Central, el cual ha sido remodelado por completo en el transcurso de 2012, como parte de las iniciativas emprendidas por el gobierno de la ciudad para los festejos del bicentenario.

Este texto parte de algunas de las conclusiones de trabajos anteriores sobre la renovación de la Alameda Central, en los cuales he expuesto las líneas rectoras del proyecto de remozamiento de este importante parque urbano, los cambios que el proyecto conllevó en sus condiciones físicas y el impacto de las nuevas reglas de uso del espacio sobre sus usos y sus usuarios (Giglia 2013; Giglia UAM 2015; Giglia PAOT-UNAM en prensa). En esos textos se muestra como la remodelación de la Alameda fue justificada por su estado de deterioro y fue presentada como una obra en beneficio de *toda la ciudadanía*. Se muestra también cómo en efecto la remodelación del parque estableció un nuevo orden urbano en el perímetro del mismo, prohibiendo la mayoría de los usos populares anteriores a la remodelación y restringiendo los usos permitidos al simple paseo y al estar sentados en las bancas. Estas nuevas reglamentaciones sobre los usos de espacio² se traducen de facto en un cambio en el tipo de usuarios, no solo restringiendo las actividades autorizadas sino limitando la presencia de usuarios considerados *indeseables*, por pertenecer a grupos marginados y a los sectores de menores recursos, especialmente los vendedores ambulantes, los indigentes y las personas sin hogar. Estos últimos son sistemáticamente hostigados e impedidos de estar cómodamente en el parque, lo cual ha generado un desplazamiento de la población marginada en diversas calles alrededor (Giglia 2013; 2015). Es un hecho que estos cambios en los usuarios y en los usos permitidos del espacio no son definitivos, sino que están sujetos a una permanente

2 Las reglas de uso del Parque Alameda pueden leerse *in extenso* en el Plan de Manejo y son visibles para los usuarios del parque mediante carteles colocados en sus bordes.

renegociación entre los agentes de policía encargados de cuidar el *nuevo orden* y diversos tipos de frequentadores, quienes intentan recuperar el lugar para sus propias actividades. Existen además un sinnúmero de usuarios comunes y corrientes quienes interpretan a su manera lo que se puede y lo que no se puede hacer en el parque, lo que ha ido generando o regenerando un conjunto de prácticas novedosas e imprevistas, como por ejemplo el uso intensivo de las fuentes o la realización de diversos tipos de actividades recreativas y artísticas —danzas, performances y tocadas— por parte de grupos de jóvenes.

Con base en estos análisis se puede sostener que la renovación de la Alameda, como cualquier intervención institucional sobre un espacio público, ha conllevado efectos imprevistos difícilmente controlables. Hoy en día la Alameda se ha vuelto un imán para una población de alcance metropolitano, que acude masivamente a este lugar para hacerse presentes y para disfrutarlo, en familia o en grupo. Especialmente durante los fines de semanas, grupos de ancianos, patinadores, practicantes de artes marciales o de rap, adeptos de religiones diversas, grupos políticos e indígenas, músicos, malabaristas, ilusionistas, predicadores, además de ciclistas, mascotas y gimnastas utilizan la Alameda como un escenario en donde hacer pública su presencia ante los demás asistentes, desplegando una enorme variedad de identidades y modos de estar en el espacio.

Se puede sostener que la renovación de la Alameda ha sido exitosa en la medida en que ha aumentado su capacidad de atracción para actores urbanos muy diversos, aunque esto haya sucedido a expensas de otros actores urbanos, que han quedado afuera y al margen. Es justamente sobre este territorio que se encuentra en los márgenes del parque —en particular sobre la colonia Alameda Sur— en donde ahora pondremos nuestra atención, con el propósito de investigar si este éxito en la atracción de un vasto público haya tenido alguna repercusión en las calles cercanas, en especial en la percepción y los usos de los espacios públicos urbanos. Nos preguntamos ¿cuáles han sido, si los hay, los efectos que la renovación del Parque Alameda ha tenido sobre su entorno inmediato, sobre los espacios públicos y las condiciones de habitabilidad del entorno urbano?

Me basaré en la exploración de los espacios inmediatamente aledaños alrededor del parque y en algunos recorridos llevados a cabo en un polígono limítrofe que forma parte de la colonia denominada Alameda Sur, ubicada del lado sur de la Avenida Juárez. Estos recorridos se han efectuado en la zona a lo largo de los últimos tres años, especialmente desde la reinauguración del Parque Alameda a finales de 2012. Y me basaré también en los trabajos de algunos alumnos quienes han realizado sus tesis en esta zona

bajo mi dirección, o bien han llevado a cabo observaciones etnográficas en esta área como parte de los ejercicios y ensayos finales de los cursos de antropología urbana que he dado en el último año en la licenciatura en Antropología de la UAM Iztapalapa. Utilizaré sus observaciones y las mías para describir las condiciones en que se encuentran distintos espacios en los alrededores de la Alameda y en la colonia Alameda Sur.³

El objetivo de esta exploración es empezar a dar cuenta de las diferencias socio-espaciales observables a simple vista en el entorno urbano dentro de una porción de la llamada Ciudad Central y más precisamente del Centro Histórico, que se encuentra contigua a la Alameda, con el objeto de averiguar si ha habido cambios significativos de acorde a la renovación urbana, como por ejemplo la presencia de nuevos comercios, la renovación de vivienda o la presencia de habitantes diferentes con respecto a los que llevan más tiempo residiendo en la zona. La pregunta de fondo se refiere a los efectos que una revalorización importante de un espacio público monumental puede tener en el entorno urbano colindante, convirtiéndose eventualmente en un polo que irradia la formación de externalidades novedosas aunque no necesariamente positivas; o si en cambio la Alameda está quedando aislada como una suerte de cápsula, con respecto de un entorno urbano que se caracteriza por un conjunto de otras dinámicas de uso del espacio urbano, diferentes y hasta contradictorias con respecto a las que prevalecen en la Alameda Central.

La renovación de la Alameda ha ido acompañada de nuevas reglas de uso del espacio público que se intenta implementar y mantener vigentes en el perímetro de parque. *¿Qué sucede con las reglas de uso del espacio público en el restante espacio a su alrededor?* Esta es una de las preguntas centrales que guían la lectura de los espacios alrededor de la Alameda, en especial en ese recuadro de la colonia Alameda Sur que está delimitado por la Avenida Juárez al norte, la calle Arcos de Belén al sur, el Eje Central Lázaro Cárdenas al oriente y la calle Luis Moya al poniente (mapa).

Una mirada sobre los bordes del Parque Alameda: entre la modernización globalizante y la persistencia de los usos populares

En este apartado describiré los cambios visibles en el perímetro inmediatamente colindante que rodea la Alameda. Cabe recordar que la Alameda

3 Especialmente haré referencia a las tesis de licenciatura de César Romero (2014), a la tesis de maestría de León Felipe Téllez Contreras (2013) y a los trabajos finales de algunos de los alumnos de los cursos de licenciatura impartidos en los trimestres de invierno y otoño 2015, los cuales serán citados más adelante.

se encuentra rodeada de calles importantes de gran circulación vial como son la Avenida Juárez, que es una prolongación de la Avenida Paseo de la Reforma; y la Avenida Hidalgo, que constituye el primer eje al norte del Centro Histórico. A lo largo del perímetro del parque se encuentran muchos importantes edificios públicos de interés nacional y otros de interés internacional, los cuales atraen turistas y visitantes de todo tipo, baste mencionar las oficinas de los Juzgados civiles, el Museo Memoria y Tolerancia, el Museo Mural Diego Rivera, el Museo Franz Mayer, el Palacio del Correo, el Edificio de Telmex, entre otros.

Sobre la acera norte de la Avenida Hidalgo, los importantes edificios tales como el Museo Franz Mayer o la iglesia de San Hipólito coexisten con un estado de deterioro avanzado de la acera y con un uso intensivo de la misma por parte de vendedores ambulantes que se instalan diariamente para ofrecer distintos productos entre los cuales comida, accesorios para celular, objetos personales, además de productos de reúso para una clientela de muy bajo recursos. En este lado de la acera es posible también observar la presencia de diversas personas que viven en la calle, especialmente en los alrededores de la Plaza Zarco y hacia el Eje Central, en la calle Pensador Mexicano, en condiciones evidentes de miseria extrema. Sobre todo en esta zona, así como en los alrededores de la Plaza Garibaldi, han llegado a vivir algunos de los indigentes que antes habitaban en pequeñas cabañitas de lámina o de plástico al interior del Parque Alameda y que fueron desplazados cuando empezó la obra de remodelación, a principios de 2012. Algunos de ellos recuerdan que su salida de la Alameda se dio mediante un operativo tipo redada protagonizado por un nutrido contingente de granaderos, quienes los obligaron a subirse a unas camionetas, los hombres en una y las mujeres en otra, de allí fueron llevados ante el ministerio público (en las oficinas ubicadas en el llamado Torito) y después ya no pudieron regresar porque el perímetro del parque fue completamente bardeado para resguardar y permitir los trabajos de remodelación. Alguno de los indigentes con los cuales fue posible charlar se han colocado desde entonces en esta parte norte de la Avenida Hidalgo y también sobre el callejón Montero y la Concha, se reúnen en un lugar llamado el Fénix, todos espacios situados en las cercanías de la plaza Garibaldi.⁴ Mencionan que sus condiciones han empeorado desde que salieron del parque y que donde están ahora es más peligroso.

4 Cabe subrayar que al igual de lo sucedido con la Alameda, también la plaza Garibaldi ha sido objeto de un programa de remodelación, sin embargo, los indigentes encuentran aquí todavía un lugar donde estar sin temor a ser ahuyentados, a diferencia de lo que sucede en el caso de la Alameda, en la cual existen restricciones precisas para este tipo de población. Véase al respecto Lizet Quintanilla (2015) *Avances de investigación*, Maestría en Ciencias Antropológicas, UAM Iztapalapa.

La acera oriente, en el límite con el Palacio de Bellas Artes ha sido intervenida para conformar una única superficie caminable en lo que antes era la calle de Angela Peralta —entre el parque y el Palacio— que ahora es una explanada arbolada en la cual transitan diariamente miles de personas, quienes salen o se dirigen a la parada del metro que se encuentra a un lado del palacio. Esta explanada se ha convertido también en un espacio atractivo para todo tipo de exhibiciones y actividades artísticas y de propaganda, especialmente por parte de los frequentadores más jóvenes. En particular, se realizan aquí reuniones de jóvenes alrededor de una peculiar actividad que consiste en retas al ritmo del rap entro dos o más contendientes, quienes se desafían en improvisaciones verbales siguiendo el ritmo de la música. Estos encuentros se realizan en proximidad del monumento a Beethoven, en las tardes de los fines de semanas y congregan un público consistente de aficionados y paseantes. En esta misma zona, hemos podido observar también a un joven predicador anunciar que Cristo nos ama a todos; a una joven pareja tocando la guitarra de manera no profesional para recaudar dinero con el fin de casarse, o un grupo de adeptos de la religión *Are krishna* empeñados en recaudar fondos y ganar afiliados para su causa, mientras realizan cantos y bailes.

Pasamos ahora a la acera poniente, en el límite con la plaza de la solidaridad y la calle de Luis Moya. En esta parte del parque se observa mejor la coexistencia de usos y presencias discordantes, algunos muy arraigados y otros nuevos, algunos muy obstinados y otros que luchan por afirmarse transformando el espacio. Los usos más arraigados son los de los ambulantes que se encuentran en la plaza de la Solidaridad y en la plaza frente al centro cultural José Martí, alrededor de la salida del metro Hidalgo. En este lugar se nota una presión de los puestos ambulantes, que venden diversos productos y alimentos, para desbordarse hacia la explanada de Luis Moya y hacia el Parque Alameda. En el medio hay una serie de edificio en los cuales coexistían comercios en las plantas bajas, como restaurantes, una tiendita, una óptica y vivienda en los pisos más altos. Ahora la óptica se ha mudado en una calle cercana y el edificio principal ha sido remozado completamente y ha sido nombrado Barrio Alameda, para volverlo reconocible como nuevo espacio de oferta comercial para sectores medios y alto que gustan de productos de calidad con un sabor que alude a lo *popular* (fotos). Sus locales han sido rentados con el objetivo de transformarlo en un espacio comercial y cultural al mismo tiempo. Es posible que los pisos superiores estén en renta como vivienda y locales comerciales. La oferta de estos comercios incluya productos artesanales y orgánicos, clases de danza y teatro, entre otros. Esta propuesta de un nuevo tipo de comercios al principio no parecía tener mucho éxito, ya que el edificio abrió con el nuevo concepto, pero volvió a cerrar y a abrir

nuevamente. Ahora se nota que los nuevos locales están funcionando de manera más consistente y se trata sin duda de un cambio de imagen y de contenido muy notable, desde el estado de descuido en el cual se encontraban los antiguos locales hasta la presencia actual de comercios con un carácter cosmopolita que se dirigen a un público turista y de clase media alta. En la Plaza de la Solidaridad, de los viejos comercios, sobreviven un restaurante frecuentado por ancianos residentes españoles del Centro Histórico y algunos expendios de tortas entre los cuales un lugar que es conocido por ser desde hace décadas un sitio de encuentro para la población homosexual.

Pasando ahora al límite sur de la Alameda, es decir a la Avenida Juárez, aquí se encuentran una gran variedad de actividades y edificios de uso público entre ellos los juzgados, el museo Memoria y Tolerancia el hotel Hilton además de muchos comercios que llevan allí varias décadas como zapaterías y librerías. En esta parte del perímetro de la Alameda es donde se observa el dinamismo comercial más intenso ya que diversos nuevos comercios han aparecido en los últimos años. Se nota un reciclamiento en los negocios a pie de calle hacia un tipo de comercio más moderno, como son tiendas de zapatos tenis de marca, o de accesorios para patinar (cabe decir que en esta avenida era muy común la presencia de patinadores que desde hace unos años se han desplazado sobre la calle de Luis Moya) y cafés pertenecientes a cadenas internacionales. Sobre esta acera están también dos plazas comerciales de pequeñas dimensiones construidas recientemente.

Sobre Avenida Juárez ha habido también un cambio notable en las condiciones de la vivienda, debido a la construcción del complejo de usos mixtos denominado Puerta Alameda, surgido desde antes de que se remodelara el Parque Alameda, pero inspirado en la idea originaria del proyecto Alameda que consistía en remozar y aumentar el valor de toda la zona (Hernández Cordero 2012). Sobre la acera sur de la Avenida Juárez se encuentra un edificio de 18 pisos totalmente remodelado a partir de su cascaron que estaba ahí desde hace varios años. La operación consistió en rescatar para uso habitacional de lujo y para uso comercial un edificio deteriorado pero cuya estructura, en concreto armado, podía servir aún. Este edificio es de propiedad del grupo Carso, ostenta la presencia de un Sanborns en planta baja, y se vendió por completo en la primera mitad de 2014, pese a que ninguno de los departamentos cuenta con estacionamiento. La principal ventaja comercial de estas viviendas es su cercanía con la Alameda y el Palacio de Bellas Artes. En una visita realizada con el objetivo de conocer el edificio, la vendedora me dijo que los departamentos en esquina con vista al palacio de Bellas Artes no estaban a la venta

ya que el propietario pensaba rentarlos, de preferencia a extranjeros, en alrededor de 20,000 pesos mensuales. Casi todos los departamentos son del tipo lofts, es decir sin paredes interiores salvo para el baño, con la cocina abierta sobre la sala, de modo que al entrar se aprecia un único espacio que se usa como sala, comedor y como recámara. Cabe destacar que los departamentos con vista sobre la Alameda costaban casi un millón más que los del lado interior, siendo iguales en todas las demás características. En otras palabras, la vista exterior al parque renovado constituye un importante valor añadido de la propiedad, que resulta totalmente gratuito para el vendedor, ya que la remodelación del parque corrió (predominantemente) por cuenta del gasto público. En este lado de la avenida hay todavía algunos edificios en estado de abandono, especialmente la antigua capilla del Corpus Cristi cuya fachada es utilizada por personas indigentes para recargarse y descansar estando abrigados.

En una visión de conjunto del perímetro de la Alameda se nota una palpable diferencia entre los bordes norte y poniente, donde prevalece el estado de deterioro y las actividades informales; y los bordes oriente y sur, mucho más cuidados por la presencia del Palacio de Bellas Artes y de importantes oficinas de interés nacional, donde ha habido diversas renovaciones o reconversiones de edificios para fines sobre todo comerciales, y donde las actividades informales son más contenidas y más orientadas a las artes y al turismo. Para concluir este apartado cabe subrayar como ya desde una mirada sobre las orillas del Parque Alameda es posible darse cuenta de las discontinuidades y contradicciones importantes en cuanto a los usos del espacio y a las reglas que subyacen a dichos usos. Empieza a dibujarse una imagen del territorio como mosaico inconexo de pieza orientadas por lógicas distintas, una imagen que se hará todavía más nítida después de dilucidar la situación de los espacios públicos en la colonia Alameda Sur la cual como dijimos antes está situada en los límites sur del Parque Alameda.

Vivir en un barrio céntrico: percepción del entorno y usos de los espacios públicos en la colonia Alameda Sur

A continuación, presento algunos datos referentes a la colonia Alameda Sur, recabados mediante la Encuesta Hábitat y Centralidad,⁵ acerca de cómo sus habitantes perciben su espacio de proximidad, especialmente

5 Los porcentajes presentados en este apartado resultan de la encuesta llevada a cabo en el marco del proyecto Hábitat y Centralidad (Véase anexo metodológico), y han sido elaborados por Víctor Delgadillo en el documento de trabajo intitulado *¿Se gentrifica la Ciudad de México?*, que ha sido compartido entre los miembros del equipo, lo cual amerita ser reconocido y agradecido.

teniendo en mente los cambios sucedidos recientemente a partir de la remodelación del Parque Alameda, como lo hemos relatado páginas arriba. En lo que sigue trataremos de entender hasta qué punto quienes habitan en las cercanías del parque perciben un cambio en sus condiciones de vida y en las condiciones de habitabilidad de su entorno y cuáles son los usos de sus espacios públicos por parte de residentes y no residentes.

La colonia Alameda Sur se compone de un polígono de 12.13 hectáreas por un total de 78 manzanas. La población total es de 13,620 personas, lo que da una densidad de 1,135 personas por hectáreas que es por mucho superior a la de la Delegación Cuauhtémoc de la cual forma parte, ya que ésta cuenta con alrededor de 16,000 habitantes por kilómetro cuadrado (es decir 100 hectáreas). De la población total de la colonia, los mayores de 18 años son 10,065 y los que tienen más de 65 años son 1,051 personas. El total de viviendas asciende a 6,352 y de estas se cuentan 1,666 viviendas deshabitadas.

En los espacios de la colonia se experimenta de manera palpable la complejidad que implica la coexistencia de las funciones residenciales con un conjunto de otras funciones urbanas de gran importancia. Debido a su centralidad y su proximidad con ejes viales de conexión de largo alcance, en la colonia Alameda Sur es posible encontrar un cierto número de importantes edificios de interés general, no solamente ciudadano sino nacional e internacional, además de obras de infraestructura que la conectan con el resto de la metrópoli y del país. El conjunto de estos emplazamientos ha ido generando una creciente heterogeneidad de funciones, especialmente las vinculadas a las comunicaciones y transportes, de modo que la función residencial en la colonia es solo una entre varias otras y en posición casi minoritaria por la importancia que revisten las funciones vinculadas al terciario de servicios, especialmente la función comercial. Entre las infraestructuras presentes en el territorio es necesario mencionar la estación del metro Arcos de Belén y el Sistema de transporte denominado Metrobús que atraviesa la calle Ayuntamiento desde hace tres años. Esta calle atraviesa la colonia de oriente a poniente y la divide por lo tanto en dos mitades, una al norte y otra al sur.

Además de las oficinas de interés público, situadas sobre la Avenida Juárez, la colonia alberga una gran cantidad de otras oficinas e instituciones de interés general, tales como un museo de la Policía Federal, los edificios del Registro Civil, la Torre de Comunicaciones de Teléfonos de México y las oficinas administrativas del Sistema de Transporte Colectivo Metro, entre otros. Estas instalaciones constituyen otros tantos hitos de interés nacional e internacional, cuya localización tiene que ver justamen-

te con la centralidad de este territorio, el cual en modo alguno puede ser visto como un espacio únicamente local. En cambio, estas instalaciones atraen diariamente a varios miles de empleados, cuya vida y ritmos cotidianos coexisten, sin llegar a integrarse, con la vida de la población residente. Una parte reducida de esta última se relaciona con la población flotante solo por la vía de actividades de servicio, como el cuidado de los coches o eventualmente la venta de comida. En lo que se refiere a otro tipo de población flotante, destaca también la presencia de numerosos hoteles de distintas categorías, desde las muy altas como el Hotel Hilton sobre la Avenida Juárez, hasta hoteles de mediana y baja calidad, además de cuartos en rentas en edificios deteriorados. Vinculado con la abundante presencia hotelera en este territorio, es importante señalar que esta colonia —como otras en el centro de la ciudad— ha hospedado y sigue hospedando una población no únicamente autóctona sino perteneciente a diversas nacionalidades entre las cuales destacan españoles, chinos y coreanos, además de un edificio entero ocupado por indígenas *Triquis* en la calle López, y unos pocos jóvenes europeos que es posible apreciar caminado en sus calles, en calidad de residentes temporales. Existe vivienda renovada, pero en muy poca cantidad (Téllez Contreras 2013).

En cuanto al *tiempo de permanencia en la colonia* se observan algunos datos interesantes y en buena medida no esperados, especialmente en relación con los residentes de larga data. A este respecto, las personas entrevistadas que declararon siempre haber vivido en la colonia son 58 y representan el 19.4 % del total, un porcentaje relativamente bajo. Las que viven en la colonia desde hace más de 20 años son 61 y representan el 20.4 % del total. Quienes han vivido en la colonia desde hace 15 a 20 años son 19 y representan el 6.4 % del total. Quienes han vivido en la colonia desde hace 10 a 15 años son 47 y representan el 15.7 % del total. Interesantes resultan también las respuestas de quienes han llegado a la colonia en años más recientes. Los que han llegado de cinco a 10 años atrás, son 60 personas que representan el 20.1 % del total y quienes han llegado en los últimos cinco años son 38 los cuales representan el 12.7 % del total.

A partir de estos datos se puede sostener que existe una consistente movilidad hacia la colonia en tiempos recientes y que el número de personas que siempre ha vivido en la colonia no es muy grande en relación con la población total, lo que permite poner en tela de juicio la idea de una relación predominante con el entorno basada en un largo tiempo de permanencia en el mismo. Si se entiende por *arraigo al lugar* la relación que resulta de esta permanencia de larga data, entonces habría que concluir que éste no es muy alto. En otras palabras, el supuesto *núcleo duro* de los habitantes de *toda la vida*, es bastante escaso. Refuerza esta

idea el dato según el cual las personas que se mudaron a vivir a la colonia Alameda Sur procedentes de otra colonia son 159, lo cual representa el 65.7 % del total. Se trata por lo tanto de un espacio en el cual ha habido cierta movilidad residencial en las últimas décadas, un dato que habrá de ser vinculado con el dinamismo propio de un área central, bien conectada con el resto de la metrópoli y que alberga una diversidad de actividades comerciales y de servicios en el interior de su perímetro.

A la pregunta si *le gustaría o no mudarse a otra colonia*, la gran mayoría de los entrevistados contestó negativamente (267 respuesta equivalentes al 89 % del total, contra 20 personas —es decir 6.7% que respondieron afirmativamente—. En relación con los cambios en su entorno, los habitantes de la colonia Alameda Sur perciben cambios en su barrio vinculados a la apertura de bares, antros, cantinas y discotecas, que son actividades que se relacionan con un recambio de población, o con la llegada de una población externa al barrio y por lo tanto con procesos de *gentrificación*. La respuesta a la pregunta “¿qué tantas cantinas, bares y antros se han construido en su barrio?” ha arrojado las siguientes respuestas: 43 encuestados (14.3%) consideran que son “muchos”; 53 encuestados (17.7%) consideran que son “bastante”; 74 encuestados (24.7 %) considera que “poco”; 94 (31.3%) responde que “nada” es decir que no ha habido ningún nuevo comercio de este tipo en la colonia. Estas respuestas diferentes se explican si consideramos la diferenciación interna a la colonia y el hecho de que —como lo observamos en los recorridos de los cuales daremos cuenta enseguida— ciertos cambios en el entorno —como la mejora de los espacios públicos urbanos y la introducción de nuevos comercios— se limita a la franja de la colonia que está directamente en contacto con la Avenida Juárez y con el Parque Alameda. En cambio, la zona hacia el sur de la colonia no presenta cambio positivo alguno, y en ella prevalecen condiciones de deterioro y de abandono persistente especialmente en los espacios urbanos.

Otra pregunta que revela la existencia de cambios relativamente modestos en la colonia se refería a “¿qué tanta vivienda nueva se ha construido en su barrio?” A esta pregunta 102 personas (34.1 % del total) contestaron que “nada”; 127 (2.5%) contestaron “poco”; 27 personas (9 %) contestaron “bastante” y 8 personas (2.7%) contestaron “mucho”. Análogamente a la pregunta anterior, estas diferencias pueden relacionarse con las disparidades internas al espacio de la colonia. En efecto sobre la Avenida Juárez es donde se ha construido nueva vivienda, cosa que no ha sucedido en el resto del espacio urbano, salvo algunos edificios de departamentos a lo largo de la calle López del lado hacia el eje Arcos de Belén.

Con respecto de la *percepción de los cambios acontecidos en el barrio*, las respuestas a las preguntas sobre si estos cambios han hecho más caro vivir en la colonia, arrojan 127 respuestas positivas (55.9%), lo que podría estar ligado también a las dinámicas de encarecimiento vinculadas a la llegada de habitantes de ingresos medios y altos; mientras que a la pregunta si los cambios han generado un aumento en el valor de la vivienda habitada por el entrevistado, las respuestas positivas son 153 equivalentes al 67.7 % del total. Una elaboración realizada por Víctor Delgado (ver nota núm. 3) sobre los cambios percibidos en las diferentes colonias encuestadas, muestra que la colonia Alameda Sur es aquella en la que menos se registran cambios en el entorno. Lo cual permite proponer la idea de una desconexión del espacio de la colonia con respecto de la renovación del Parque Alameda y las mejoras ocurridas en la acera sur de la Avenida Juárez con la apertura de varios nuevos comercios. Esta desconexión se confirmaría, como veremos, a partir de los recorridos llevados a cabo en las calles de la colonia, donde se da cuenta de las diferencias y contrastes entre las cercanías del área renovada y el resto de la colonia donde la dinámica de los usos del espacio, como veremos, es otra.⁶

Es importante tomar en cuenta que, desde sus orígenes, en la época colonial y hasta los tiempos prehispánicos, esta parte de la Ciudad de México se ha caracterizado por ser un barrio comercial organizado alrededor de un mercado. El tianguis de la época precolonial correspondía al barrio de Moyotla o Moyotlán, uno de los cuatro que conformaban la antigua Tenochtitlán (Telles Contreras 2013: 28). Este mercado perduró hasta la época porfiriana cuando se construyó un edificio en fierro y vidrio con 300 puestos integrados, el cual duró con vida unos 50 años, hasta mediados del siglo XX, durante el periodo de la regencia de Uruchurtu, cuando fue demolido para ser desmembrado en cuatro mercados, con base en un criterio de modernización funcionalista de la ciudad (*ibidem*, 31). De este nuevo proyecto resultaron los cuatro mercados actuales, aunque no todos se remontan a la época de los años 50 del siglo pasado, sino a momentos posteriores ya que el mercado de artesanías y el de aves fueron desplazados en los años 60 por la construcción de la estación del metro Arcos de Belén. Se trata de cuatro mercados establecidos en edificios concebidos para este fin, que presentan características distintas y se dedican a la venta de distintos productos. En origen cada uno estaba dedicado a una de estas cuatro categorías de productos: aves, flores, pescados y mariscos y artesanías. Hoy en día el mercado de pescados y mariscos corresponde

6 Los datos presentados hasta aquí se refieren al polígono completo de la colonia, mientras que los recorridos de observación de los cuales se dará cuenta en el apartado siguiente, se limitaron a un polígono un poco más reducido, el que corresponde al área situada al sur de la Alameda, comprendido entre las calles Revillagigedo y Eje Central.

al de especialidades y productos de ultramar conocido como mercado de San Juan-Pugibet (por la calle donde está situado); y el mercado de aves corresponde al que se encuentra sobre la calle López. Aunque los cuatro se denominen como mercados de San Juan, y todos acusen el paso de los años y presenten un evidente descuido en sus instalaciones materiales muestra,n sin embargo, ciertas diferencias en cuanto al nivel de concurrencia y a su vitalidad. La característica común a los cuatro mercados es su estado de deterioro, el cual es el resultado del poco o nulo mantenimiento recibido desde su inauguración que data ya de varias décadas y de las dificultades que este tipo de establecimientos ha padecido frente a la presencia del comercio informal callejero. De los cuatro, el mercado de artesanías construido desde los años 70 del siglo pasado para hospedar las actividades comerciales de marchantes desalojados de otros lugares, especialmente de la calle de Dolores en el Centro Histórico, se encuentra en las peores condiciones de abandono, con muchos puestos que no se abren o se abren por tiempo limitado, es muy poco frecuentado salvo por escasos turistas que llegan a él siguiendo las indicaciones de alguna guía turística.

El mercado de especialidades y alimentos exóticos que se encuentra sobre la calle de Pugibet conoció mejores momentos hasta hace unos 20 años, cuando era el único lugar en la metrópoli en el cual se podían encontrar ciertos productos que ahora en parte se pueden alcanzar en alguna tienda especializada o gourmet. Sin embargo, se resiste a la extinción y constituye todavía un lugar atractivo donde es posible encontrar carnes, vegetales y quesos originarios de otros países, hamburguesas de venado, de jabalí o inclusive de león, una gran variedad de insectos comestibles, diversas frutas que es imposible encontrar en otros lados, verduras y otros productos típicos de las gastronomías orientales, especialmente chinas y coreanas. Marchantes originarios de estas regiones del mundo, junto con turistas nacionales y extranjeros y visitantes aficionados quienes gustan de surtirse en este lugar, recorren los pasillos y los puestos, en un ambiente que es aún bastante animado, sobre todo los fines de semana, cuando se nota menos el deterioro y el abandono del edificio y sus instalaciones. Este mercado es claramente el más frecuentado por una clientela de alcance metropolitano, no sólo local, que sin embargo, tiende a disminuir frente a la competencia de otros lugares donde es posible encontrar las rarezas gastronómicas que antes eran una prerrogativa exclusiva de este sitio, en el cual se notan ahora varios locales deshabitados.

El mercado denominado Palacio de las Flores, situado sobre la calle Sterling, fue construido en la segunda mitad del siglo pasado en un estilo modernista, igualmente que los otros está muy descuidado, con vidrios rotos y estantes llenos de polvo además de utensilios en desorden dejados

en los pasillos; no es muy visitado entre semana, los clientes vienen aquí sobre todo a buscar arreglos florales para fiestas y celebraciones familiares como son los 15 años, aniversarios, bodas etcétera. El mercado de alimentos San Juan Arcos de Belén es el más frecuentado y menos abandonado de los cuatro mercados. Es utilizado por los habitantes de la zona como sitio de abasto y compra habituales. Todos los locales están en uso y se nota un ambiente muy animado. La fiesta de San Juan Bautista es en noviembre y congrega a los locatarios de los cuatro mercados además de los comerciantes de locales de la zona. Todos estos mercados han empeorado sus ingresos desde la implantación en 2008 de una megasuperficie comercial de la empresa Chedraui que ocupa una mega manzana entre las calles del Buen tono y la calle de Aranda.

Tanto por su anchura como por la presencia del Metrobús, la calle Ayuntamiento representa una suerte de frontera entre la parte más cuidada y más cosmopolita de la colonia, la que está situada al norte y en proximidad de la Alameda Central; y la parte más ordinaria y descuidada situada al sur, en la cual sin embargo, destaca la presencia de los mercados y de la plaza de san Juan. Estas dos mitades parecen sometidas a modalidades distintas de usos y cuidados de los espacios públicos, con más presencia de una reglamentación explícita en la parte norte y más informalidad y descuido en la parte sur.

Un ejemplo de esta diferencia se advierte al recorrer las calles de la colonia que la atraviesan de norte a sur, como son Revillagigedo, Luis Moya, Dolores y López. En estas calles, el estado de las banquetas y el aspecto de las fachadas de los edificios tienden a empeorar transitando de la zona adyacente a la Alameda hacia la zona sur para llegar al Eje Arcos de Belén.

Es el caso del recorrido por la calle de Dolores a lo largo de la cual es posible notar una sucesión de contextos discontinuos, desde un espacio moderno con comercios de alta gama que corresponde a la Plaza Juárez hasta un lugar totalmente tugurizado e inhóspito, que corresponde al tramo de calle que lleva el nombre de Buen Tono, pasando por el Barrio Chino que atrae a visitantes ciudadanos y extranjeros. El tramo de la calle que corresponde al llamado Barrio Chino ha sido peatonalizado hace unos años y se caracteriza por algunos restaurantes, tiendas de comida y productos asiáticos. La presencia de una población asiática es visible también en los alrededores de este lugar donde es fácil toparse con algunos de ellos que regresan de las compras y van a hacer algún mandato en oficinas públicas. Su constitución se remonta a las décadas en las cuales los chinos en el país fueron perseguidos y constituye un lugar de reconocimiento colectivo de la población de origen asiático más que un sitio de

residencia y vida en común de esta misma población, la cual se encuentra hoy en día diseminada en distintas colonias de la ciudad (Cinco, 2015).

En el caso de la calle López, el recorrido hace ver una gran variedad de comercios y actividades. Esta calle ha sido lugar de asentamiento de diversas comunidades, desde los españoles que llegaron a la Ciudad de México en los años 30 del siglo pasado, hasta los indígenas Triqui quienes ocupan un edificio completo. Partiendo de la Avenida Juárez, la presencia de los refugiados españoles es atestiguada por una placa que cuelga del muro del primer edificio, perteneciente a la cadena de restaurantes Sanborns, la cual menciona: “Calle López, vía del exilio español” para recordar las numerosas familias que se establecieron en los alrededores de la Alameda y en la calle López en particular huyendo del franquismo. Algunos de los negocios más antiguos fueron fundados por españoles, entre ellos el café Villarias, el Salón Victoria y el restaurante Mi fonda con varias décadas de permanencia en el lugar. En una charla con estudiantes de la licenciatura, el dueño de este restaurante recordó que los españoles estaban asentados en la calle López desde antes de la dictadura franquista.⁷ La presencia de los indígenas Triqui se manifiesta mediante la agrupación denominada MULT (Movimiento Unificador de la Lucha Triqui) que tiene su sede en un edificio vetusto de la calle López, ubicado cerca de la Avenida Juárez. Es inevitable notarlo porque su fachada está totalmente cubierta por las prendas de lana que suelen vender. En la entrada se observa un letrero que dice MULT abajo de una estrella roja. Adentro del edificio se pueden apreciar varios murales con los distintos momentos de la historia de la tribu y un altar muy grande. En la *recepción* se encuentra una hoja con los turnos de trabajo y de la limpieza de los baños y los usuarios de la bodega donde guarda la mercancía; se aprecia también la presencia de numerosos diablitos con mercancía envuelta. El ambiente de la calle López se vuelve más sombrío en las cuadras hacia la avenida Arcos de Belén y predomina en todo lo largo el uso mixto, comercial y habitacional, de los edificios, muchos de los cuales se encuentran en condiciones de grave deterioro. A lo largo de toda la calle se observa una heterogeneidad de usos de los edificios, no solo residencial sino comercial y de servicios para diversas oficinas, consultorios, bodegas y cuartos en renta. En otras calles de la colonia esta heterogeneidad se especializa y se concentra hacia productos comerciales específicos. Es el caso de la calle Luis Moya en la que tres o cuatro cuadras están saturadas de negocios que venden motores de presión para uso hidráulico. Hacia el Eje Arcos de Belén el panorama de la calle se transforma gracias a la presencia de

7 Metztili Sarai Hernández García; Elodie González Lapersonne; Sergio Romero; Carlos Parra Ventura; Oscar Enzástiga Castro 2015, Ensayo final de la materia Enfoques Contemporáneos, trimestre I-15, Licenciatura en Antropología.

hoteles y algunas unidades habitacionales, además de algunos predios con edificios semiabandonados. Este último tramo de la calle es conocido especialmente por un lugar que vende tortas y que es de propiedad de un famoso luchador de los años 80, llamado Superastro, el cual la fundó después de retirarse. Es un lugar concurrido y con una decoración totalmente inspirada en la lucha libre, ya que exhibe máscaras y fotos de un gran número de luchadores además del propio Superastro. En el local adyacente hay un espacio donde los fines de semanas se presentan diversos luchadores mexicanos, conviven con el público y reparten autógrafos. Ambos espacios acusan el paso de los años y se ven deteriorados pero muy concurridos. Se trata de lugares que atraen un público metropolitano y hasta nacional que se congrega en torno a un fenómeno icónico de la cultura popular, como es la lucha libre.

La plaza principal de la colonia es la Plaza de San Juan a un lado de la iglesia del mismo nombre y de otra iglesia del Buen Tono. La plaza de San Juan ha sido objeto de una remodelación en años recientes por iniciativa de un grupo de vecinos, los cuales contactaron a las autoridades locales con el ánimo de revivir el pasado prehispánico de este territorio en vista de su valorización en el presente. En este proceso ha habido conflictos con otros vecinos, cuyas expectativas acerca del espacio público y sus usos no coincidían con las del grupo promotor, especialmente con los cuidadores de coches quienes se oponían a la peatonalización de las calles aledañas a la plaza, con lo cual hubieran perdido su fuente de trabajo, y con un grupo de jóvenes de la zona, empleados en las tiendas cercanas y estudiantes que desde hace varios años acostumbraban jugar retas de fútbol y frontón en la pared de la iglesia, además de fumar mariguana en las bancas de la plaza, actividades que ahora están prohibidas como lo expresa un cartel puesto en la pared de la iglesia (Téllez Contreras 2013). En la actualidad, mediante algunos recorridos a lo largo de 2015, hemos observado que la plaza de San Juan es utilizada actualmente tanto por una población local, como por una población flotante o de paso. Los juegos para los niños y el gimnasio al aire libre, que resultaron de la remodelación, atraen una población residente con arraigo local, que los utiliza al mismo tiempo que la plaza es usada por indigentes aislados quienes se acuestan en las bancas para descansar sin que haya conflicto entre los diversos usos. La mayor concentración de personas sin techo se encuentra en el parque adyacente, en la plaza de Santo Degollado, en frente del arco que atestigua la presencia a pocos metros del Barrio Chino (calle de Dolores) en donde hasta hace poco varias personas en condición de calle solían reunirse.

Otro pequeño parque de la colonia, en la Plaza Carlos Pacheco, es objeto de una frecuentación asidua por parte de diversos tipos de residentes. A diferencia de las áreas verdes en la Plaza San Juan o en la Plaza Santo Degollado, este lugar presenta la característica de estar bardeado, en su entrada se observa un cartel en el cual se anuncia la prohibición de jugar a la pelota. El interior de este recinto es utilizado por los residentes para diversas actividades como sacar a pasear a los perros, hacer ejercicio, hacer tarea, sentarse a descansar. El interior del parque es usado también como refugio y vivienda improvisada por parte de algunos indigentes. Una de ellos ha acondicionado una banca del parque con cartones, bolsas, cobijas y otras de sus pertenencias sin que haya habido hasta ahora ningún intento de removerla por parte de las autoridades. En cuanto a estas últimas, su presencia es del todo ausente en este parque. De forma similar a lo que se observa en las otras dos plazas, estos lugares públicos y de encuentros no son objetos de rondines sistemáticos por parte de la policía, así como sucede en el Parque Alameda Central. La acera alrededor del Parque Carlos Pacheco es objeto de diversos usos populares informales. Es un lugar de estacionamientos *reservados* para los visitantes de la Academia de Historia. La reserva de los lugares se hace mediante diversos objetos tipo cubetas o cajas de madera, que son dejados en el suelo, también es usado también para el lavado de coches. La acera a lo largo de la calle de Revillagigedo posee una anchura que la vuelve muy propicia como base para la recolección de basura. En este punto se estaciona el camión, y aquí confluyen los carritos recolectores de desperdicios que recorren el barrio. En este lugar se reúnen para entregar la basura al camión recolector, además se llevan a cabo las primeras operaciones de selección de los residuos. Bolsas y cúmulos de plástico, cartón, fierro y otros materiales se acumulan diariamente alrededor del camión antes de ser destinados hacia su reciclaje. El lugar se caracteriza por un fuerte olor a desperdicio orgánico y por las manchas persistentes que estas actividades de *pepena* dejan en la banqueta. A este respecto, y a diferencia de lo que sucede en la Alameda, no parece existir ninguna actividad de limpieza del lugar en cual además se encuentra muy deteriorado. Lo cual, como vimos, no impide que sea un espacio intensamente apropiado por diversos residentes quienes lo han integrado a su vida cotidiana. En este parque se reúne de manera cotidiana un cierto número de dueños de perros quienes se conocen e interactúan entre sí para bien de sus animales. Existe entre ellos el acuerdo —difícil decir si se trata de un arreglo tácito o explícito— de hacer coincidir a sus mascotas para que puedan interactuar y procurando que se reúnan perros de tamaños parecidos, de este modo los perros pequeños se reúnen en un horario y los perros de tamaños más grande en otro.

En la encuesta destaca la respuesta de los habitantes de la colonia acerca del estado de los parques de la misma. El 20% responde que están igual mientras que el 35% sostiene que están igual de mal o peor que hace cinco años. En cuanto a las respuestas positivas un 29.7% dice que los parques están mejor y un 32% que están igual de bien con respecto de hace cinco años. Con lo cual podemos inferir que el Parque Alameda no es considerado como un parque de referencia para los habitantes de la colonia. Esta desconexión del parque con respecto a la colonia que lleva su mismo nombre estaría confirmada también por algunas entrevistas a habitantes quienes nos dijeron que ellos no lo frecuentan.

Como en otras partes del Centro Histórico, esta colonia se caracteriza por una variedad de actividades comerciales que imprimen su personalidad sobre determinadas calles, y que destacan por hacer un uso específico de las aceras como se nota en algunas de sus calles que se especializan en diversos tipos de electrodomésticos. Por ejemplo, la calle de Luis Moya y las calles de Ayuntamiento se distinguen por sus tiendas especializadas en motores para bombear agua o diversos materiales y productos para la iluminación, los cuales invaden las aceras, que de por sí son angostas. La presencia de calles especializadas en productos eléctricos o para el mantenimiento de la vivienda, convierte algunas de las calles en lugares de contratación de personal para trabajos de albañilería, plomería, carpintería y similares. Esto se observa especialmente en el cruce entre las calles de Ayuntamiento y Revillagigedo, en las cuales las tiendas de productos eléctricos o tlapalería son aprovechadas por los trabajadores para sentarse a la llegada de clientes necesitados de mano de obra. No es superfluo recordar que se trata de un tipo de contrataciones caracterizadas por la informalidad más absoluta, en las cuales lo que cuenta es el establecimiento de un acuerdo o arreglo entre particulares basado en la recíproca necesidad y conveniencia, pero del cual no forma parte el respeto de las reglas vigentes en la ley del trabajo.

Resumiendo, la observación de los usos del espacio público en la colonia muestra la intensidad y variedad de los usos del espacio de proximidad y la vigencia de un sinnúmero de arreglos informales entre los actores que habitan el espacio, quienes se guían con base en visiones y exigencias propias, a menudo contrastantes. Destacan un sitio para la recolección y selección de basura en un ensanche de la acera que se presta para esta actividad; la oferta de mano de obra albañil o para trabajo en la construcción en sinergia con las tiendas que venden materiales de este tipo. La ocupación de las aceras para exponer todo tipo de mercancía; el uso del espacio público para habitar mediante procesos de apropiación de ciertas porciones de calles o plazas por parte de personas sin techo algunas de

las cuales han sido desplazadas de la Alameda. Como hemos visto, el efecto de la renovación de la Alameda sobre su entorno —siempre y cuando se pueda hablar de efecto como tal— se limita a algunos espacios específicos que están directamente en contacto con el parque, espacios que se prestan para una valorización inmediata con fines comerciales o residenciales, como es el caso ya mencionado del edificio de departamentos de propiedad del grupo Carso o los nuevos comercios en los tramos de calles directamente contiguos a la Avenida Juárez, o bien en la calle de Luis Moya, adyacente a la plaza de la Solidaridad. Sin embargo, desde una visión de conjunto sobre la colonia Alameda Sur, pareciera que la renovación del Parque Alameda no ha conllevado una mejora de las calles de la colonia, cuya vida cotidiana sigue regida por un ritmo propio y por reglas diferentes a las que se han instaurado —o impuesto— en el Parque Alameda.

Consideraciones finales sobre la fragmentación del espacio urbano y la experiencia de la centralidad

Como vimos en las páginas anteriores, esta colonia presenta un panorama muy diferenciado de espacios y ambientes urbanos, desde los muy vibrantes y atractivos hasta lugares que se encuentran en un estado de severo abandono. En sus aceras y plazas y en sus diversos espacios y lugares públicos se congrega una gran variedad de personas, tanto residentes locales como extrañas a la colonia. Es fácil distinguir los residentes que usan los espacios de manera cotidiana, por ejemplo, cargando algún mandado hacia sus casas, sacando a pasear a sus perros o sentados en una banca de la Plaza de san Juan vigilando a sus hijos y nietos mientras usas los juegos infantiles a poca distancia de los indigentes que también viven allí. También se distinguen los visitantes que llegan a la colonia atraídos por las variadas oportunidades de compras que ésta ofrece, desde la adquisición de mercancía de mayoreo, la compra de algún producto exótico, hasta la búsqueda de alguna pieza necesaria para la compostura de un electrodoméstico. Y también se notan algunos turistas, solos o en pareja, ataviados con sus mochilas o cangureras, a menudo con una guía en la mano, adentrarse prudentemente hacia el Barrio Chino y en algunos casos hasta más adentro, buscando el mercado de artesanías o el mercado de San Juan.

A partir de los datos que emergen de la Encuesta Hábitat y Centralidad pareciera en general que en todo el polígono no son muchas las quejas y el malestar con los cambios urbanos. De ser confiable este dato, puede sostenerse que muchos de los cambios que tienen que ver con la valorización de la centralidad como es el caso de la renovación de la Alameda, acontecen entre la indiferencia de quienes viven a su alrededor. Pueden

verse afectados temporalmente por las obras que se producen, pero en definitiva la presencia a poca distancia de un espacio de alcance metropolitano que es además un objetivo turístico internacional, no cambia la realidad de las cuadras a su alrededor. Es fácil percatarse de que las intervenciones abocadas a la mejora del espacio público se han desarrollado y se siguen desarrollando de manera desarticulada e incoherente, lo que produce una situación de vacíos y llenos intermitentes y discontinuos, en una secuencia de lugares que resulta bastante representativa del común del espacio en la Ciudad de México, donde prevalece una incuria general y un descuido pertinaz en el mantenimiento del entorno urbano en condiciones mínimamente aceptables. El denominador común en el espacio público urbano es el descuido y la sucesión de intervenciones oportunista de los particulares que se apropian del espacio público en beneficio propio. Como estas intervenciones son recurrentes, y su lógica y motivaciones son respetadas por los demás, terminan constituyendo el denominador común del paisaje urbano, mucho más que los intentos institucionales por mantener el espacio público con base en el uso de un mismo lenguaje arquitectónico.

La experiencia del transeúnte en un espacio céntrico como éste, es la de una ciudad compuesta por fragmentos desconectados, ya que a la distancia de pocas cuadras se transita entre espacios muy distintos tanto en sus funciones urbanas como en sus niveles de cuidado y el tipo de público que los frecuenta. Hasta el grado que en algunos casos estos espacios parecen no comunicar entre sí, inclusive desde la experiencia de los propios habitantes, es decir que el hecho de residir a pocas cuadras no implica una frecuentación de ese espacio ni una percepción clara de sus condiciones, y que el uso del espacio de proximidad alrededor de la vivienda es sumamente selectivo y no es homogéneo. En este escenario, el *hábitus socio-espacial* de los habitantes, es decir, sus competencias para habitar el espacio, es puesto a prueba de manera significativa al recorrer las calles, los espacios abiertos y los diversos lugares públicos.

Podríamos concluir, y al mismo tiempo proponer esta conclusión como una hipótesis para trabajos futuros y para interrogar los otros polígonos elegido dentro del proyecto Hábitat y centralidad, que la experiencia del espacio público urbano —aun en el caso de una colonia céntrica y relativamente pequeña como la que es objeto de estas páginas— consiste en una serie de segmentos discontinuos y diversos, cuyo tránsito de uno a otro requiere poner en operación distintas habilidades de lectura del paisaje y distintas maneras de estar en el espacio. El nuevo orden instaurado en la Alameda parece en suma no tener nada que ver con los diversos microordenes que prevalecen a pocos metros de distancia.

8. Centralidad urbana e histórica y “modelo de ciudad”

René Coulomb¹

Resumen

El “retorno” hacia los centros urbanos y la estrategia multicentrada de “ciudad compacta” por parte de un nuevo urbanismo, implica un cambio radical en las formas de producción de la ciudad y, en particular, del espacio habitado. En este sentido, el diseño de un nuevo paradigma urbanístico, si bien parece hoy en día absolutamente imprescindible, no puede prescindir de la definición de estrategias y de instrumentos capaces de sostener un proyecto de ciudad alternativa. El artículo expone por qué razones, y hasta qué punto, los espacios de centralidad urbana e histórica constituyen hoy en día un laboratorio privilegiado para la definición de principios de actuación y de estrategias que concurren a la construcción de un nuevo paradigma de la sustentabilidad, que esté fundado en la heterogeneidad de los usos del suelo, la pluralidad social, la recuperación de los espacios de centralidad como espacios públicos y de lo público, al mismo tiempo que enmarcado en un proceso de gobernabilidad democrática.

Palabras clave

Centralidad urbana, centralidad histórica, modelo de ciudad, paradigma urbanístico

¹ Profesor investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

“¿Acaso no es tiempo ya de admitir, sin más sentimientos, la desaparición de la ciudad tradicional, y de interrogarnos sobre lo que la substituyó, es decir, sobre la naturaleza de la urbanización y sobre la no-ciudad que parece haberse vuelto el destino de las sociedades occidentales avanzadas?”

Françoise Choay²

Limitaciones de los modelos urbanísticos

Hace 50 años, Françoise Choay publicaba una antología de las ideas en materia de “urbanismo”, cuyo origen terminológico sitúa en 1910, y que definía como “ciencia y teoría del establecimiento (asentamiento) humano” (Choay, 1965: 8). Al analizar el pensamiento de distintos autores, a partir del principio del siglo XIX, la autora distingue dos grandes modelos: el “modelo progresista” y el “modelo culturalista” (*idem*, p. 15 y ss). “Modelo” aquí puede entenderse como un conjunto de teorías y de representaciones de ciudad destinadas a plasmarse en determinadas formas arquitectónicas y urbanas mediante un conjunto de normas y reglamentaciones (Choay, 1980).

Françoise Choay explica que el “modelo progresista” surge del proceso de industrialización. Se trata de un paradigma funcionalista que se estructura a partir de los principios de orden espacial, de racionalidad asegurada por la homogeneización y la estandarización de las soluciones urbanas propuestas, del ordenamiento de las distintas funciones urbanas mediante la técnica del *zoning*, en apoyo a la productividad y la rentabilidad de la estructura urbana, en el marco de un “autoritarismo político de facto”. Un urbanismo que plantea una estructura espacial abierta, expansiva, difusa y fragmentada en “unidades” atomizadas y dispersas, que implican el dominio del automóvil y la desaparición del uso peatonal de las calles; como en el caso de la “unidad de habitación”, de Le Corbusier realizada por primera vez en la ciudad de Marsella (la “*cité radieuse*”).

A este modelo, que incorpora una estética austera y abandona explícitamente la herencia artística de la ciudad histórica, Choay contrapone el “modelo culturalista”. Se trata de un modelo de urbanismo cargado de nostalgia y que denuncia la destrucción de la unidad orgánica que caracterizaba a la antigua ciudad. El paradigma del “urbanismo culturalista” se fundamenta sobre una fuerte valoración de la cultura. Sus principios

2 Françoise Choay, *Pour une Antropologie de l'espace*, Paris, Seuil, 2006:167 (la traducción es nuestra).

ideológicos son la diversidad, la asimetría y la heterogeneidad, contraria a toda estandarización de las formas urbanas. Un urbanismo que promueve una ciudad claramente circunscrita con respecto a su entorno rural; una ciudad compacta se diría hoy. Un urbanismo de proximidad, en donde las calles y las plazas constituyen órganos fundamentales para el fomento y la intensificación de las relaciones interpersonales y la socialización.

“Urbanismo progresista” y “urbanismo culturalista” constituyen dos modelos ideales de tipo Weberiano que no se presentan siempre de una forma completamente contrastada. Sin embargo, dieron lugar, a veces, a fuertes confrontaciones, como la que opuso Le Corbusier y Camillo Sitte.

Françoise Choay expresa una muy fuerte crítica en relación a ambos paradigmas pues estima, creo que, con razón, que constituyen un tipo de urbanismo que, en vez de pensar a la ciudad como un proceso y un problema, la analizan como un objeto, convirtiéndolo en un modelo utópico eventualmente (re)producibile. La crítica se hace todavía más aguda cuando la autora considera que “la idea misma de un urbanismo científico es uno de los mitos de la sociedad industrial.”³ Para ella, en realidad los modelos o los tipos ideales de aglomeraciones urbanas expresan las “proyecciones racionalizadas de imaginarios colectivos e individuales.”⁴

Hoy en día domina el paradigma “progresista” analizado por Françoise Choay; paradigma que hoy sería más apropiado llamar “neoliberal” para explicitar su estrecha articulación con los valores y principios de la etapa actual del capitalismo mundializado. A este urbanismo megalomaniaco y autoritario, que está al servicio de la generación y acumulación de plusvalías por parte del capitalismo inmobiliario y financiero, busca confrontarse un “nuevo” urbanismo cuyos principios y valores retoman parte del modelo culturalista analizado por Françoise Choay, y que tiende a resumirse bajo el paradigma de la sostenibilidad.

Este nuevo paradigma de la ciudad “sustentable” o “sostenible” parece descansar sobre un conjunto de principios contrapuestos a los del “urbanismo progresista”. Opone, 1) a la dispersión, la densidad; 2) al uso dominante del automotor, un sistema mixto de transporte que privilegia la movilidad no motorizada (caminata, bicicleta), 3) a la zonificación de usos y funciones, la mezcla de los usos del suelo, 4) a la velocidad de los desplazamientos, la movilidad de la proximidad; 5) a los espacios públicos dominados por el automóvil, la revalorización de espacios públicos de calidad en beneficio de los peatones.

3 Françoise Choay, *op. cit.* p. 74. (la traducción es nuestra).

4 *Idem.* pág. 75 (la traducción al español es nuestra).

Este *nuevo* urbanismo plantea poner un freno, no tanto al crecimiento en sí de la ciudad (a nivel de su crecimiento poblacional o económico) sino en cuanto a su crecimiento espacial. La ciudad no debe crecer espacialmente hablando. Sin embargo, esta voluntad de contener el crecimiento espacial de la Ciudad de México entra en tensión con la imposibilidad de contener el crecimiento de la demanda habitacional, en buena parte derivada de la transición demográfica de México. La *solución* propuesta es la densificación del área urbana existente, o a menos la de la periferia inmediata. Sin embargo, no se tiene una política pública que hiciese accesibles los terrenos disponibles dentro del área urbanizada para las mayorías de ingresos bajos. Tampoco se dispone de una forma alternativa de producción habitacional que no sea la *autoconstrucción* de las periferias autoproducidas.

Por otra parte, la contención de la expansión físico espacial de la ciudad genera una escasez creciente de suelo urbano, que afecta una proporción mucho más importante de la población que la de los asentamientos en suelo de conservación sujetos a desalojos o reacomodos. Es toda la producción habitacional en la ciudad que está en crisis, en parte por esta escasez de suelo. El mayor hacinamiento de la población, a través del cual se desahoga parcialmente esta crisis, es menos visible que los desalojos, pero no por ello es menos real.

A pesar de sus evidentes limitaciones, el urbanismo de la sustentabilidad recorre en México la casi totalidad de los planes y programas de desarrollo urbano. Es así como la última propuesta de reformulación del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México establece como “escenario deseable”:

una visión metropolitana cuyo eje rector sea la contención de la expansión física bajo los principios de la sustentabilidad económica, social y ambiental, la mezcla de usos del suelo y la presencia de diferentes estratos sociales, así como una corresponsable coordinación entre las autoridades que actúan en este amplio territorio (POZMVM, 2012).

La forma urbana que correspondería a este neomodelo “culturalista” sería la de una ciudad pluricéntrica. Abundan las referencias en este sentido. Para citar el documento más reciente a nivel nacional, el reporte de México para Habitat III afirma que:

México quiere crear ciudades policéntricas que cuenten con usos de suelo mixto. (...) El policentrismo de las ciudades debe reducir distancias, mejorar la accesibilidad y conectividad, ayudar en la logística y cadenas productivas, en fin mejorar la dinámica urbana. Esto también permite evitar saturación de las redes de transporte y

distribuir de mejor manera los viajes. (..) Es por ello, que debemos impulsar que las ciudades del Sistema Urbano Nacional principal y complementario se basen en una estructura urbana densa, compacta, dinámica, policéntrica y equitativa que promueva usos mixtos, vivienda, equipamiento y espacio público de calidad. (pp. 85-86)

La estructura policéntrica constituiría la forma urbana de la sustentabilidad: “Este modelo, va de la mano con las ciudades sustentables que queremos para nuestro país (*idem* p. 86); junto con otras dos características de la “ciudad que queremos”: la densidad y la heterogeneidad de usos del suelo.

No está claro, sin embargo, en qué sentido el policentrismo —de existir realmente— significaría una estructura urbana deseable para la sustentabilidad del desarrollo urbano. En efecto, la generación de “nuevas centralidades” parece estar acompañando la formación de asentamientos periféricos cada vez más desvinculados del núcleo urbano original; una dinámica fuertemente apoyada por la expansión espacial del transporte público, y en mayor medida de la difusión del uso privado del automóvil. Dinámica que se ha exacerbado en la fase metropolitana del proceso de urbanización. Si es así, cabe preguntar en qué sentido el paradigma de la ciudad compacta es compatible con el de la ciudad policéntrica.

Del paradigma de la sostenibilidad al “derecho a la ciudad” y a la centralidad

Puede discutirse si el urbanismo de la sustentabilidad no constituye en realidad una suerte de actualización del “modelo culturalista” de Françoise Choay o si, como algunos sugieren, estamos frente a un nuevo paradigma de cómo (re)pensar hoy la ciudad. Por una parte, es indudable que se trata de un modelo de ciudad que es portador de nuevos valores de una “cultura ambiental”, es decir de una nueva relación del hombre con la naturaleza, y hasta de un proyecto económico, social y cultural del decrecimiento.

Por otra parte, no escapa a la crítica de seguir siendo un urbanismo dominado por los imaginarios (y los miedos), aunque se presente bajo la (pseud) legitimidad de la cientificidad de los diagnósticos y de las propuestas. Un urbanismo que sigue adoleciendo de una visión arbitraria de las soluciones propuestas, a veces impuestas por una gestión urbana autoritaria, aunque se asuma guiada por el interés público (y de la humanidad).

En contraste, al reflexionar sobre el mismo desafío de como pensar la ciudad deseable a la vez que realizable, Henry Lefebvre planteó que los modelos y

“formas” urbanas que se necesitan no surgirán de una ciencia de las ciudades y de sus formas, sino de una suerte de “utopía experimental” (Lefebvre, 1978: 129) en donde conceptos y teorías deberían ser “propuestos a la práctica” (*idem* pág. 134). Lo que hoy se ha dado en llamar el “urbanismo táctico” podría ayudar a enfrentar el desafío de cómo avanzar en la apropiación colectiva de lo deseable y lo posible. Se trata de lo que podríamos denominar la “pedagogía del proyecto piloto”, o de la “prueba piloto” si se quiere.

Probar, aunque sea a pequeña escala, o bien en un lapso corto de tiempo, para comprobar lo posible y evaluar lo deseable. En el caso por ejemplo de la peatonalización de una calle, esta pedagogía ha mostrado poder generar la adhesión de diferentes actores inicialmente opuestos al cambio. La flexibilidad y la progresividad son importantes características de las utopías posibles; además de una gestión democrática.

En esta búsqueda de un modelo alternativo de ciudad está emergiendo una nueva forma de concebir al urbanismo: en vez de construirse sobre la base de la elaboración de un modelo de ciudad a imitar y reproducir, se está reivindicando un principio ético y político denominado “derecho a la ciudad”. Un derecho a producir otra ciudad sobre la base de tres principios básicos:

- a) “La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización.”⁵ Este principio refiere, entre otras cuestiones, a la generación de plusvalías y a su gestión pública.
- b) El derecho a la participación social. Principio dirigido a que las necesidades concretas de los habitantes/ciudadanos sean expresadas democráticamente.
- c) El derecho a la centralidad, que es una expresión socio-espacial del derecho a la ciudad.

Es así como, por ejemplo, Henri Lefebvre relacionaba directamente lo que denominaba “derecho a la ciudad” con la centralidad urbana. Para ese filósofo francés el derecho a la ciudad es el derecho a la heterogeneidad incluyente de la centralidad; el derecho a no estar condenado a la homogeneidad excluyente de la periferia. Lo que está en juego es el acceso de todos los habitantes/ciudadanos a la centralidad. Como afirma el Plan de Montevideo:

consolidar o desarrollar centralidades intermedias o exteriores al centro principal, y hacer realmente accesible este último, será una manera efectiva de asegurar el derecho a la ciudad.⁶

5 Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 3°.

6 Intendencia Municipal de Montevideo, p. 135.

Pero ¿qué es la centralidad de la cual estaría excluida, según Lefebvre, el proletariado? ¿Cuáles son sus características? Hacia finales de los años 90, el mismo Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo precisaba que “las centralidades tienen diferentes escalas y diversas áreas de influencia, con diferentes grados de diversificación funcional y diferentes intensidades de uso (...) centralidades urbanas y metropolitanas (...) centralidades zonales (...) centralidades locales que encuentran en la idea de barrio su fundamento cultural básico.”⁷ A partir de ahí, el Plan enunciaba como eje estratégico “consolidar una estructura de desarrollo polinuclear de las centralidades y reforzar el poder de atracción del centro principal.”⁸

Más o menos en el mismo momento, el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) planteó como estrategia reforzar e impulsar nuevas centralidades que permitan que la ZMVM se desarrolle de manera más equilibrada, ofreciendo mejor calidad de vida al conjunto de la ciudadanía que habita en la región.⁹ Con ello, no hacía más que retomar el modelo policéntrico de ciudad enunciada 20 años antes por el mismo gobierno de la ciudad.

En efecto, desde el año de 1976, la propuesta del Programa de Desarrollo Urbano del D.F. fue la de una estructura la ciudad en base a centros y subcentros urbanos, con un relativo grado de autonomía y autosuficiencia, definidos como “concentraciones de equipamiento comercial y establecimientos de servicios públicos”.

El esquema de centros y subcentros urbanos tenía una fuerte limitación: obedecía a una visión excesivamente funcionalista (concentración espacial de las funciones de comercio y gobierno) y estaba bastante alejada del proyecto de “una ciudad de pueblos, barrios y colonias”, en gran parte porque no integraba conceptualmente ni prácticamente la realidad del patrimonio cultural urbano de las comunidades locales.

En efecto, la propuesta planificadora pretendía hacer convivir, dentro de un mismo espacio (centro o subcentro) la centralidad comercial, la de los poderes (político-administrativo y religioso) y la centralidad simbólica. Al no reconocer los conflictos de uso de suelo, y las luchas entre grupos de intereses económicos, por la generación y control hegemónico de los espacios de la(s) centralidad(es), el planificador (*via* la confusa categoría de zonas de “usos mixtos”) puso a competir los usos más rentables con los menos rentables, generando así el desplazamiento progresivo del uso habitacional.

7 *Idem.*

8 Intendencia Municipal de Montevideo, p. 134.

9 POZMVM, 2012: 134.

Pero no solamente estos espacios de centralidad definidos por el planificador fueron perdiendo el uso habitacional, sino que el uso comercial dominante fue eliminando también muchos elementos del patrimonio cultural urbano cuya conservación no obedece a la lógica de la ganancia. ¿Cómo no reconocer que casi todos los “centros” y “subcentros” propuestos por el funcionalismo planificador coincidían con espacios patrimoniales correspondientes a la ubicación de los poblados históricamente cargados de herencias culturales y sentimientos genuinos de identidad comunitaria (Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Iztacalco, La Villa, etcétera)?

Tales fueron las consecuencias perversas de una visión planificadora que, a pesar de una estrategia aparentemente apegada al mejoramiento de la calidad de vida de la población mediante la consolidación dentro de la estructura urbana de distintas centralidades, al no incorporar la preservación del patrimonio cultural a dicha estrategia favoreció la generación de falsas centralidades mono funcionales, hegemónicas por la función comercial. En este proceso, el patrimonio cultural concentrado en los barrios y pueblos fue desapareciendo silenciosamente, o bien permaneciendo marginado en algunas comunidades que lo siguen valoran, o bien como barrio-museo para el paseo dominical o el turista extranjero (San Ángel).

En cuanto al debate actual en torno a la existencia de corredores urbanos como soporte de la estructura urbana, conviene recordar que el arquitecto Javier Caraveo A., director de Planificación del Distrito Federal, planteaba ya en 1982 en el *Atlas de la Ciudad de México*, que entre los criterios para definir usos, destinos y funciones predominantes estaba “e) la estructuración de la ciudad mediante corredores y centros urbanos”.¹⁰

En todo caso, esta visión de una ciudad racionalmente estructurada en torno a corredores y centros urbanos se contrapone a lo que la literatura especializada analiza como una aglomeración urbana fragmentada, marcada por una fuerte segregación socio-espacial de sus espacios habitacionales y, cada vez más de sus espacios abiertos y equipamientos culturales. La metrópoli mexicana pareciera encontrarse cada vez más huérfana de esta función socio-espacial fundamental que es la centralidad, y sin la cual es prácticamente imposible que se construya y se reproduzca la sociabilidad urbana.

Con el deterioro y marginación de no pocos de sus *centros*, pueblos y barrios históricos, la metrópoli estaría perdiendo mucho más que un con-

10 El subrayado es nuestro. Capítulo 9.2, “Planificación del Desarrollo Urbano”, DDF, *Atlas de la Ciudad de México*, 1982, pág. 212. Tiene cierto interés constatar que la incorporación de *corredores* a la estructura urbana propuesta por la tarea planificadora del gobierno de la ciudad tiene más de 30 años.

junto de monumentos y de espacios que son testimonios de su pasado histórico, arquitectónico y urbano. Estaría perdiendo el centro, la plaza, como espacio de encuentro entre generaciones, entre géneros y clases sociales. Los nuevos *centros* comerciales estarían asumiendo, para ciertos sectores, un papel falsamente socializador: la socialización del gueto.

La pérdida progresiva del capital cultural urbano (su museificación elitista, comercialización turística o destrucción física) va a la par con la pérdida de centralidades y la progresiva privatización del espacio “público. Sin embargo, varios espacios de la centralidad histórica (denominados como “centros” o “barrios” históricos) siguen ejerciendo diversas funciones centrales. Conservan en particular la función simbólica vinculada al patrimonio histórico cultural que contienen. Suelen presentar también una importante concentración de funciones relacionadas con el poder político, la concentración de equipamientos culturales, además de seguir concentrando actividades vinculadas al comercio, sobre todo para las mayorías de menores recursos, de cobertura local y a veces incluso regional.

Al debatir un plan estratégico para el Centro Histórico de la Ciudad de México en el año 1998 se presentaron varias interrogantes: ¿qué es lo que despierta el interés de la sociedad por el Centro Histórico: el patrimonio arquitectónico, los espacios de convivencia, las actividades económicas? ¿Es el Centro Histórico el principal espacio de centralidad de la ciudad, o más bien comparte una centralidad con otros espacios de centralidad histórica? Si bien la pérdida de funciones centrales se corresponde sin duda con una evolución que se relaciona con el desarrollo de nuevas centralidades, la pregunta es cuáles son las funciones que el Centro Histórico de una ciudad conserva.

Desde la ciudad histórica, construyendo el paradigma de la sustentabilidad¹¹

A pesar del consenso existente en torno a lo deseable de impulsar un proceso de recuperación de las áreas centrales deterioradas y de revalorización del capital social urbano que representan, la mayoría de las ciudades latinoamericanas carecen todavía de una política urbana que equilibre los procesos de expansión y de consolidación urbana. Las ciudades adoptan al unísono un “urbanismo de la sustentabilidad” que tiene como imaginaria la ciudad compacta y como eje de acción la densificación del área urbana existente. Sin embargo, este regreso centrípeto hacia la ciudad existente

11 Se retoman aquí varios de los planteamientos expuestos en la conferencia magistral presentada en el XIII Encuentro sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos, La Habana, mayo de 2015.

carece de estrategias y de instrumentos de acción que permitan ir avanzando en la rehabilitación de la función habitacional de las áreas centrales.

En la Ciudad de México, el “regreso al centro” no parece haber convencido a la mayoría de los sectores sociales más acomodados, lo cuales encuentran en las urbanizaciones periféricas del poniente del área urbana no solamente condiciones medioambientales generalmente más favorables que en las áreas centrales, sino también una óptima segregación socio-espacial, estructurada en torno a *centros* y *plazas* comerciales de una centralidad alternativa, *segura* y excluyente, para sus intercambios mercantiles y culturales.

Los promotores privados de vivienda de interés social, acompañados del financiamiento de los organismos públicos de vivienda, por su parte, prefieren también desarrollar sus conjuntos habitacionales en las periferias urbanas: facilidad de acceso a la tierra, precios del suelo más bajos, economías de escala, etcétera.

Para las mayorías empobrecidas, asimismo, las periferias siguen ofreciendo la posibilidad de acceder a la propiedad, la cual es fuente de seguridad frente a las coyunturas económicas inestables, mediante el acceso a terrenos con precios accesibles, y lotes más grandes que facilitan la autoproducción progresiva de la vivienda.

Frente a esas fuerzas centrífugas, el modelo de la ciudad compacta y sustentable hace de la revalorización de los centros antiguos “uno de los paradigmas de la planeación y de la gestión de casi todas las ciudades de América Latina.¹² Hace ya incluso 40 años que en su décimo novena reunión (1976), la Conferencia General de la UNESCO consideró que “la salvaguardia de los conjuntos históricos y su integración en la vida de la sociedad contemporánea es un factor básico del urbanismo y la ordenación del territorio”. Tal consideración significa que la definición en torno al papel que está llamado a jugar el patrimonio cultural urbano de las ciudades se vuelve un asunto de importancia de la planeación estratégica del proceso de urbanización para las décadas venideras.

De alguna forma, estos conceptos están presentes en la legislación nacional y local en materia de ordenación del territorio. La Ley General de Asentamientos Humanos refiere, por su parte, que el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población tendrá a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población, mediante (..) “XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población” (art. 3°),

12 Mesías & Suárez, 2002: 14

la cual, considera la Ley, es de utilidad pública (art. 5°). Sin embargo, las políticas institucionales para la preservación del patrimonio cultural son todavía excesivamente centradas sobre la conservación de monumentos en forma aislada, y no a nivel de conjuntos o de zonas.

En la Ciudad de México, son todavía escasos los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes en zona patrimoniales (Centro Histórico, Centro Alameda, La Merced, Santa María la Ribera). Y si bien estos Programas Parciales plantean acciones para la conservación y el desarrollo del patrimonio cultural urbano de determinadas zonas, es no menos evidente su carácter localista y su falta de referencia al conjunto de la ciudad; incluso en el caso del Programa Parcial del Centro Histórico, a pesar de tener ese espacio una indudable dimensión metropolitana.

Pero tampoco existen, en los niveles superiores de la planeación metropolitana, una visión de conjunto de cómo se inscribe la problemática del patrimonio cultural urbano dentro de los objetivos y estrategias del desarrollo integral de la metrópoli. La atención que merecen algunas zonas patrimoniales, muchas veces gracias a su ocupación por sectores socio-económicamente favorecidos (Coyoacán, San Ángel), junto con el llamado “Centro Histórico”, no significa que se tenga un proyecto de ciudad que integre al patrimonio cultural.

La dificultad de entender un Centro Histórico en relación a la ciudad en su conjunto refiere a un concepto que la investigación urbana está apenas redescubriendo, después de décadas de interés por los procesos de urbanización periférica, que es el de la “centralidad”, o más bien a las “funciones de centralidad”. Lo que es indudable es que la dinámica de los espacios de centralidad histórica lleva a preguntarse cuáles son hoy, y serán en el futuro, las funciones de centralidad de la ciudad histórica.

En relación a esta problemática de las centralidades urbanas e históricas, un trabajo de María Ana Portal abre las perspectivas investigativas en dos direcciones. Por una parte, hacia las múltiples centralidades históricas representadas por un conjunto de asentamientos (pueblos y hasta ciudades) prehispánicos y/o coloniales que han sido incorporados a lo largo del proceso de urbanización a las áreas urbanas actuales de las ciudades. El caso de Tlalpan para la Ciudad de México que analiza la autora es ejemplar al respecto. Por otra parte, están las “nuevas centralidades” producto a su vez del actual proceso histórico de globalización financiera, comercial y cultural del capitalismo mundial.

Dos formas históricas de centralidad en donde parecen contraponerse:

heterogeneidad *vs* homogeneidad de usos,
pluralidad *vs* exclusividad de usuarios,
espacio abierto *vs* espacio cerrado,
dimensión pública *vs* lógica mercantil privada.

Un primer atributo de los espacios de centralidad histórica, sin negar lo que se dijo anteriormente en torno a un proceso homogeneizador, es todavía la heterogeneidad de usos y funciones urbanas. Ello parece evidente al observar como la heterogeneidad de los usos del suelo de las áreas de más antigua urbanización se opone a la monótona homogeneidad de las periferias urbanas. El llamado “Centro Histórico” de la Ciudad de México fue, en algún momento, la ciudad toda.¹³ Por ello una característica de su estructura socio-espacial es la de seguir siendo marcada de forma importante por la heterogeneidad.

Es interesante constatar entonces como el discurso planificador tienda a hacer de la heterogeneidad de funciones urbanas y de la mezcla de los usos del suelo dos principios ordenadores de la estructura urbana deseada. Es así como uno de los principales promotores de un nuevo urbanismo para el siglo XXI, Jordi Borja, establece que se “debe optar por el collage, la mezcla, la diversidad de poblaciones, actividades y usos plurales de los espacios” (Borja, 2004). Aunque ya en 1938 Louis Wirth definía a la ciudad como “un establecimiento importante, denso y permanente de individuos heterogéneos”.¹⁴

En este sentido, los espacios de centralidad histórica presentan la oportunidad de reivindicar una alternativa al modelo dominante de producción de espacios urbanos funcional y socialmente segregados. Por una parte, en términos de la mezcla de usos y de la distribución funcional de actividades, el referente de la ciudad histórica pareciera operar como un modelo todavía vigente. Por otra parte, la coexistencia espacial de diferentes niveles socio-económicos pareciera un principio factible de llevarse a la práctica, desde la perspectiva actual de un Centro Histórico que se caracteriza por una diferenciación socio-espacial que lo aleja de la gentrificación excluyente que cada vez más investigadores latinoamericanos tienden a considerar como inevitable.¹⁵

13 De ahí la preferencia por usar el término de “ciudad histórica” en vez de “Centro Histórico”.

14 Los subrayados son nuestros.

15 Varios investigadores latinoamericanos, siguiendo a Neil Smith para quien la gentrificación es una estrategia mundial del capital (Smith, 2012), observan procesos de gentrificación en la revalorización y renovación de barrios centrales y peri centrales (entre otros espacios de las ciudades latinoamericanas). Véase, entre otros, Hidalgo y Janoschka, 2014.

Es de reconocer que la superposición de actores e intereses que caracteriza todo espacio de centralidad, presenta un enorme reto a la hora de concretar la utopía de la inclusión social. No puede eludirse que la dinámica socio-espacial del Centro Histórico es un reflejo de la polarización de la economía y la sociedad urbanas. Se tiene entonces que intervenir en un espacio que es, por lo menos potencialmente, objeto de procesos de exclusión y desalojo. Por otra parte, la planeación urbana tiende a plantear como objetivo de las intervenciones en los espacios de centralidad la explotación turística de su patrimonio cultural urbano, la revalorización de su acervo inmobiliario, y a veces incluso explícitamente hasta la gentrificación de su perfil socio-espacial.

En todo caso, la mezcla de usos del suelo propuesta por el urbanismo *alternativo* de la sustentabilidad, si bien busca concretar el principio de la heterogeneidad, suele enunciarse de forma genérica y expresa más un voluntarismo ideológico que una utopía realizable. La etiqueta de “usos mixtos” que se generaliza en muchos planos de urbanismo para las áreas centrales termina en los hechos por entregar la definición del uso del suelo a la lógica de las rentas diferenciales.

Los espacios de centralidad urbana e histórica se caracterizan por un alto grado de complejidad y heterogeneidad, producto de su propia historicidad, y que las hacen vivir dinámicas inmobiliarias, sociales, económicas o culturales no pocas veces divergentes. Estas dinámicas son las que generan un estado de permanente *disputa por el espacio* entre una multiplicidad de usuarios (Carión, 2010: 135; Hanley, 2008, Duhau y Giglia, 2010). Es así como, por ejemplo, Carlos Morales, al analizar los tres distintos actores e intereses que compiten —a través de la renta inmobiliaria— por apropiarse del Centro Histórico de la Ciudad de México (culturales, vivendistas y comerciales), concluye que los intereses comerciales son ampliamente hegemónicos y pueden pagar una renta del suelo casi tres veces por encima del uso competidor que sería la vivienda (Morales, 2010).

La estrategia seguida en la Habana Vieja, y con menos claridad operativa en algunos otros planes de manejo, consiste en dividir el Centro Histórico en sectores funcionales (comercial, productivo, turístico, habitacional), articulados entre sí por medio de un conjunto de corredores que unen también las plazas tradicionales. Ello implica aceptar cierta división espacial de la ciudad histórica, pero sobre todo que se logre colocar la planeación de los usos del suelo por encima de la lógica de la renta urbana.

De forma alternativa y/o complementaria los planos de urbanismo del Centro Histórico en la Ciudad de México elaborados en el año 2000 se plantearon superar la zonificación horizontal del *zoning* heredado del modernismo de la Carta de Atenas. Para ello, se buscó que la normatividad en materia

de usos del suelo favoreciera la coexistencia de diversos usos entre los distintos niveles de los inmuebles. Esta estrategia se orientaba a consolidar lo que el nuevo urbanismo de la sustentabilidad plantea como la proximidad espacial entre el uso habitacional y las actividades económicas.

Y sin embargo, el caso de la Ciudad de México pone en evidencia que se está lejos de lograr la deseable articulación espacial entre el hábitat y las actividades económicas. Tal es el caso de la sustitución de comercios, talleres, servicios personales en planta baja por entradas de estacionamientos, para cumplir con un reglamento muy discutible de un cajón de estacionamiento por vivienda. Aparte de contribuir a la desaparición de los comercios y servicios de proximidad y de afectar la economía de los barrios, genera calles muy pocas atractivas para el peatón e incrementa el sentimiento de inseguridad de los espacios abiertos tanto para los residentes como para los visitantes.

El consenso en torno al mantenimiento del uso habitacional en los centros históricos para distintos sectores socio-económicos constituye un verdadero desafío, como lo es ya también para la Ciudad Central en su conjunto. Lo vivido en la Ciudad de México muestra que sin subsidios a la demanda no hay posibilidad de lograr que el habitar de las mayorías de bajos ingresos pueda encontrar un lugar dentro de la centralidad incluyente. El subsidio puede tomar múltiples estrategias de concreción, desde la intervención directa del estado en la adquisición del suelo hasta el manejo de subsidios cruzados entre usos del suelo más o menos rentables, y entre sectores de diferentes niveles de ingresos.¹⁶

Si reconocemos que una proporción importante de los barrios antiguos son habitados actualmente por una población que se encuentra sumida en la pobreza, a veces en la indigencia, parece utópico pensar que una revalorización de sus espacios pueda llevarse a cabo en su beneficio, en vez de provocar su desplazamiento por grupos sociales económicamente más acomodados, como lo hizo la “regeneración” o la “renovación” urbanas en las ciudades norteamericanas y europeas.

En este sentido un proyecto de regeneración urbana y habitacional que pretende ser socialmente incluyente, haciendo de las comunidades de habitantes “las destinatarias prioritarias de las acciones de preservación de los centros históricos”. (IAPH, 1999: 13), es una utopía, una *ou-topos*, que no es estrictamente un “no lugar”, sino un lugar al que se aspira, un “objeto de deseo” (Carrión, 2005).

16 Entre otras acciones pueden también mencionarse, la expropiación concertada de inmuebles, la dotación de suelo, la recuperación de plusvalías, e incluso el sistema de transferencia de potencial de desarrollo, aunque este último tiende a ser desvirtuado.

Y sin embargo, la formulación de utopías urbanísticas parece hoy en día una tarea imprescindible, para orientar el diseño de nuevas estrategias y la elaboración de nuevos instrumentos que permitan efectivamente “hacer ciudad” de forma alternativa. Es incluso probable que sea desde el corazón de sus antiguos barrios que pueden ir surgiendo las nuevas formas concretas de ir construyendo ciudades menos segregadas, más solidarias y abiertas a la pluralidad. Pero con una condición: que las estrategias tengan un fuerte carácter de integralidad.

En efecto, debería admitirse que un proceso de regeneración urbana y habitacional incluyente requiere algo más que de solamente nuevas formas de producción del espacio habitable, sea a nivel técnico, económico financiero o socio-organizativo. Innovaciones como el reconocimiento de la “producción social del hábitat” propuesta por la Red CYTED XIV-B no pueden por sí mismos resolver una de las causas principales del deterioro habitacional de amplias áreas céntricas de las ciudades: la escasez de recursos económicos que caracteriza a gran parte de sus habitantes (COPEVI, 1974:20).

Los espacios públicos de la centralidad

Si bien los establecimientos comerciales, los equipamientos administrativos y de la cultura, los monumentos, constituyen artefactos de la centralidad, los espacios privilegiados de la misma son, sin lugar a duda, o por lo menos deberían de ser, los espacios públicos abiertos: la calle y la plaza.

Aunque se puede coincidir en que la centralidad es “el espacio público por excelencia” (Carrión, 2004: 77), podemos afirmar también que el espacio público es la centralidad por excelencia, por su carácter plurifuncional y de apropiación colectiva. A diferencia del espacio construido, un mismo espacio público puede asumir múltiples usos y funciones urbanas de forma sucesiva e incluso simultánea, y satisfacer una gran diversidad de necesidades, de usuarios o de intereses. El espacio público es el soporte de distintas formas de movilidad, pero es también el marco de actividades comerciales, políticas, lúdicas, de prestación de servicios o culturales, según el momento del día, el día de la semana, el calendario escolar o festivo o bien el clima. Su carácter de “público” lo convierte en el espacio abierto al uso de cualquier persona.

El espacio público es centralidad porque asume plenamente el atributo de la heterogeneidad, tanto de usos, de funciones como de usuarios. Pero este atributo de la heterogeneidad proyecta sobre el espacio público un conjunto de consecuencias no siempre analizadas en su complejidad:

- El espacio público es el lugar en donde se expresa, convive y se confronta la gran diversidad social, económica, política y cultural de los habitantes-ciudadanos de la ciudad, además —en varios casos— de sus “extranjeros”, visitantes o turistas.
- Por ello mismo es un elemento potencialmente privilegiado para la “socialización de la sociedad”, para el aprendizaje del vivir juntos en la diferencia y la construcción del tejido social urbano.
- Es el espacio por excelencia para las expresiones de la diversidad cultural y política, para el surgimiento de la “centralidad lúdica” (Lefebvre, 1978).
- Pero, por ello mismo, es también el espacio privilegiado de expresión de las tensiones y conflictos entre sectores sociales y grupos de intereses, poniendo a prueba la legitimidad de la Ley y la gobernabilidad democrática (Dammert, 2003).

Es a partir de estas consideraciones que se podría plantear que la revalorización de los espacios públicos de la centralidad urbana e histórica es una estrategia que puede contribuir a la (re)construcción del tejido social urbano del conjunto de la ciudad, cuya fragmentación y polarización se articula con los procesos de privatización de los espacios públicos y la creación de nuevas centralidades segregadas y excluyentes. Frente a la privatización de las calles, de los jardines y de los “centros” comerciales, frente a las rejas y las bardas para defenderse de la violencia y el miedo, se trata —desde el centro de la ciudad— desde la plaza “mayor”— de emprender una (re)acción colectiva de reconquista del espacio público, un espacio de lo público.

Mediante la creación de una “Autoridad del Espacio Público” el gobierno de la Ciudad de México, pretende asumir el desafío de devolver a la ciudad, y a todos los ciudadanos, un espacio democrático, compartido entre distintos sectores sociales y entre generaciones. Se intervienen espacialmente las plazas, sus pavimentos y las fachadas de los edificios circunvecinos, la jardinería y el mobiliario urbano, se peatonalizan algunas calles. Aunque puede ser aventurado pensar que mediante el sólo mejoramiento físico de los espacios públicos se fortalece el proceso de des-privatización de lo público y contribuye a la “socialización de la sociedad”.

Por otra parte, a la luz de ciertas intervenciones en los barrios y colonias de la ciudad histórica, emerge la duda de si se trata de fortalecer el espacio (de lo público), o si el objetivo perseguido no es más bien la promoción de la imagen gubernamental, por la gran visibilidad que tiene

una acción en los espacios de la centralidad histórica. Sobre todo, cuando ciertas acciones tienen de hecho como consecuencias la de restringir el libre acceso, o el libre uso, de los espacios públicos “recuperados”.¹⁷

Articulado con el desafío de fortalecer la función de integración y socialización que potencialmente tienen los espacios públicos, se encuentra la de su apropiación social, y no solo de su libre acceso y uso. Para ello, algunas autoridades locales utilizan lo que constituye una réplica de las prácticas exitosas de apropiación colectiva de ciertas centralidades tradicionales, por parte de comunidades rurales e indígenas. Se proponen trasladar las actividades culturales, la danza, el baile, la música, el teatro, desde los recintos encerrados y elitistas de la Cultura hacia la plaza abierta y plural. En 1998 el lema del Festival del Centro Histórico de la Ciudad de México fue “de Bellas Artes (el teatro) al Zócalo (la plaza mayor)”.

Construir lo que Henry Lefebvre llama “la centralidad lúdica” (Lefebvre, 1978: 156), como una alternativa a una centralidad cultural que tiende demasiado a burocratizarse y/o a generar aburrimiento. La centralidad como lugar de la “fiesta renovada” (*idem*). Entonces el sentido de pertenencia se vuelve tangible, pues es objeto de gozo y disfrute compartido.

Sin embargo, ello no se logrará sin antes reconocer que, en el caso de la Ciudad de México, tanto los espacios de centralidad como la ciudad en su conjunto han transitado de un orden autoritario hacia un desorden autoritario, y que el reto es la construcción de un orden democrático. La recuperación de los espacios de centralidad como espacios públicos, como espacio de lo público, implica en cierta medida la recuperación del ejercicio de la coacción legítima por parte de la autoridad pública, no sólo por la proliferación de la delincuencia, sino por la difusión de diferentes formas de coacción ejercidas por múltiples grupos que confunden la reivindicación y manifestación legítimas de necesidades y demandas, con la imposición de sus intereses específicos a los demás.

En los espacios de centralidad, como en el conjunto de la ciudad, está en juego el asegurar que el interés público esté por encima de los intereses particulares privados, lo que constituye un problema fundamentalmente de gobernabilidad. De modo que cuando se habla, por ejemplo, de la “recuperación del Centro Histórico” esto tiene un doble sentido: recuperación del Centro Histórico como espacio público, como espacio de todos, y a su vez como un espacio en el que rige un orden público. Por algo será que la regulación del comercio en vía pública es percibida, cuando se da, como señal de que es posible la gobernabilidad de la ciudad. La cuestión es

17 Véase los trabajos de Ángela Giglia sobre la renovación del jardín de *La Alameda* en Ciudad de México (Giglia, 2013).

la de saber si esta gobernabilidad puede ser democrática o si, como piensa Max Weber, la ciudad —y en particular sus espacios de centralidad— son los espacios de la autoridad no legítima.

Nuevo urbanismo y gestión democrática de la ciudad

De hecho, no se puede debatir en torno a un nuevo modelo de urbanismo sin abordar la cuestión de la construcción de ciudadanía. Cualquier visión de la *Urbs* no tiene sentido sin un proyecto para la *Civitas*, e incluso para la *Polis*.

La transición democrática en México ha hecho de la ciudad histórica de la capital mexicana el escenario privilegiado de expresión de los numerosos conflictos sociales y políticos, a nivel local, regional y nacional. Por otra parte, este polígono definido en 1980 como “Centro Histórico” de la Ciudad de México, reúne en un espacio reducido (menos del 1% del área urbana) la mayoría de las contradicciones y de los conflictos económicos, sociales y políticos que estructuran la conflictiva de la gran ciudad.

Tal vez por ello se haya convertido, de hecho, para los medios de comunicación y la opinión pública en general, como una suerte de “vitrina” de la gobernabilidad o bien del desgobierno. Es, sin lugar a duda, uno de los espacios que concentra con mayor agudeza, con mayor violencia y urgencia, el desafío de construir una acción pública democrática que atienda la problemática de “los grupos mayoritarios empobrecidos”.

El desafío consiste en diseñar una política pública incluyente, propósito que el primer gobierno de la Ciudad de México democráticamente electo en 1997 resumió en el lema: “una ciudad para todos”. Frente a un desarrollo urbano, económico y social excluyente, fuertemente marcado por la segregación socio-espacial, se trata de incorporar los sectores empobrecidos (“sectores populares”) al desarrollo; alternativa democrática y de justicia social que se contrapone a la actual política neoliberal que consiste en atender la pobreza de forma marginal y focalizada.

La heterogeneidad de funciones que asume el Centro Histórico para el conjunto de la ciudad pone en tensión funciones endógenas, para la población que lo habita (reside y/o trabaja) y la “población flotante” que es atraída por sus funciones de centralidad, sea ésta simbólica, cultural, lúdica, comercial o política. En esta tensión entre los de adentro y los de afuera, la autoridad muchas veces tiene que escoger y generalmente lo hace en detrimento de los que habitan la ciudad histórica.

¿Es posible superar esta tensión? ¿Este espacio denominado “Centro Histórico” puede cumplir la doble función: de atender las necesidades

culturales de los visitantes y turistas, y a su vez, asegurar la calidad de vida de su población residente? Si se peatonaliza para el visitante se impide el paso del coche del residente o del comerciante, el autobús del turista bloquea la puerta cochera del habitante, el vecino del tercer piso no puede dormir por la música del bar de la planta baja. Como se sabe, esta tensión va mucha más allá de los límites del polígono declarado como zona patrimonial.

Más temprano que tarde los principios de mezcla de usos y de heterogeneidad de habitantes y usuarios se enfrentan a la ausencia de herramientas, de “facilitadores” y de espacios de gestión que se hagan cargo de la gestión de las tensiones y de los conflictos. El nuevo urbanismo, al carecer de un proyecto de ciudadanía de la *Civitas* y de nuevas instituciones para la *Polis*, ofrece una imagen de un proyecto autoritario, o por lo menos tecnocrático, si bien eventualmente bien intencionado por parte de algunos de sus promotores.

Por otra parte, el principio de la heterogeneidad cuestiona de raíz los arreglos institucionales vigentes y su carácter sectorial. Sin embargo, el nuevo urbanismo de la sustentabilidad se sigue satisfaciendo de la separación de hecho entre la dimensión medioambiental, la dimensión socio-económica y la dimensión meramente urbana de sus planteamientos, separación que recorre tanto los marcos legislativos y reglamentarios, como los organigramas institucionales, los planes y programas o los documentos presupuestales y fiscales. La muy socorrida “integralidad” solamente figura en el título de planes y programas siempre calificados de “integrales” sin que por ello su contenido refiera a decisiones de re-ingeniería institucional.

La integralidad de la acción pública en apoyo al nuevo urbanismo de la sustentabilidad significaría lograr que la planeación y de las políticas de desarrollo económico y social se articulen con el ordenamiento territorial en su doble dimensión ambiental y urbana. Lo sucedido en algunos centros históricos de la región parece indicar que la preocupación por la integralidad de la gestión, desemboca sobre la creación y/o el fortalecimiento de un gobierno local con la “autonomía” y la “autoridad” suficientes. De hecho, en México se creó en 2006 la “Autoridad del Centro Histórico”; y es de sobra (re)conocida la experiencia exitosa de una unidad de gestión en la Habana Vieja con la Oficina del Historiador.

La pregunta es si la creación de órganos descentralizados con la atribución de una gestión integral constituye un modelo deseable para el conjunto de la ciudad, o bien si se trata de una excepción. No puede ignorarse el riesgo de cierta “balcanización” de la gestión urbana cada vez

más proclive a actuar por proyectos, y no tanto en el marco de las viejas estructuras de los planes generales de urbanismo.

Por otra parte, el llamado “Centro Histórico” es el lugar privilegiado de la tensión entre lo público y lo privado. En primer lugar, porque encierra un conjunto de problemáticas asociadas a la propiedad privada del suelo y de los inmuebles. En segundo lugar, porque se encuentra inmerso, como el conjunto de la ciudad, dentro de la corriente hegemónica de privatización de la gestión urbana, la cual se expresa a través de la multiplicación de las figuras como los patronatos, las fundaciones, los fideicomisos, las concesiones de servicios urbanos a las empresas privadas, etcétera. (Carrión,). Bajo la figura de “empresas mixtas”, del “Sistema de Actuación por Cooperación” (en el caso de Ciudad de México) o de la APP (Asociación Público Privado) se busca dar cobertura a una presencia cada vez mayor del financiamiento privado en los proyectos. En tercer lugar, porque la sostenibilidad económica y financiera del proceso del llamado “rescate” requiere de inversiones privadas.

Si bien todo esto no es propio del Centro Histórico, la mayor visibilidad de la acción gubernamental en este espacio ha mostrado que favorece el diseño y aplicación de cambios en las formas de gestión urbana, los cuales se extienden al conjunto de la ciudad. En el caso de la Ciudad de México, un caso ejemplar es el hecho de que el sistema de transferencia de potencialidad de edificación que hoy en día se aplica (no sin problemas) en el conjunto de la ciudad, fue inicialmente ideado para subsidiar los costos de la rehabilitación de inmueble en el Centro Histórico.¹⁸

Conclusiones

El *retorno* hacia los centros urbanos, y la estrategia multicitada de “ciudad compacta”, por parte de un nuevo urbanismo implicaría un cambio radical en las formas de producción de la ciudad y, en particular, del espacio habitado. Sin embargo, el proyecto de “centros habitados” parece poco factible de llevarse a cabo frente a la lógica de la especulación inmobiliaria que tiende a imponer los usos del suelo más rentable del comercio y de los servicios. Por otra parte, parece utópico pensar que una revalorización de los barrios de más antigua urbanización, mayormente habitados por una población de bajos ingresos, pueda llevarse a cabo de forma no excluyente, alentando así la expansión periférica de los procesos de urbanización popular. El regreso a la ciudad existente implicaría

18 Cuando la política urbana hace del Centro Histórico un “gran proyecto urbano”, este se convierte en un importante espacio de innovación neoliberal en materia de gestión urbana: véase sobre ello, en particular: Lungo, Mario, 2004.

un cambio importante en las formas de producción de la ciudad, y en particular de la producción habitacional.

En este sentido, el diseño de un nuevo paradigma urbanístico, si bien parece hoy en día absolutamente imprescindible, no puede prescindir de la definición de estrategias y de instrumentos capaces de sostener un proyecto de ciudad alternativa (“Otra ciudad es posible”).

Por otra parte, conviene precisar que lo que está en juego en la revalorización de las áreas centrales de más antigua urbanización es, al mismo tiempo, el derecho de todos a identificarse con un patrimonio cultural urbano común, y el derecho a la diferencia y a la convivencia entre distintas culturas urbanas, y entre clases sociales. Es decir, que los espacios de centralidad urbana e histórica constituyen hoy un laboratorio privilegiado para un nuevo paradigma urbanístico que esté fundado en la heterogeneidad de los usos del suelo, la pluralidad social y la gobernabilidad democrática.

9. **Planeación urbana, ordenamiento territorial y conflicto urbano en áreas centrales de la Ciudad de México**

Anavel Monterrubio Redonda¹

Resumen

El texto tiene como objetivo principal explicar las condiciones actuales que generan la conflictiva urbana a partir de los elementos principales de las dimensiones del conflicto urbano y en torno de los principios del ordenamiento territorial en las áreas centrales de la Ciudad de México. Para tales efectos, en un primer momento presenta una aproximación teórica sobre el significado del conflicto urbano y del régimen de planeación territorial en México. Posteriormente, se desarrolla el análisis del papel de la planeación urbana en el conflicto entre hábitat y centralidad a partir de tres factores generadores de tensiones urbanas: a) la falta de cobertura de necesidades de los habitantes de estos espacios urbanos en materia acceso a los bienes y servicios públicos; b) la democratización de las decisiones sobre la distribución de los costos y beneficios de las intervenciones urbanas; y, c) la relación entre territorio apropiado frente al territorio delimitado. Como elementos básicos de investigación empírica, utilizo la Encuesta del proyecto de investigación Hábitat y Centralidad, y algunas entrevistas semiestructuradas aplicadas a habitantes de las áreas centrales que participan en movilizaciones urbanas.

Palabras clave

Conflicto urbano, planeación urbana, normatividad.

¹ Profesora investigadora en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

Introducción

En el contexto de la globalización económica y políticas neoliberales caracterizados por la privatización, la desregulación y el cambio de funciones del gobierno y sus instituciones, orientados a reforzar el protagonismo del capital privado y la internacionalización *de sus decisiones y acciones*, parece que la planeación urbana intervencionista y reguladora, no tiene lugar.

Al respecto, de acuerdo con Pino y Moreno (2013), algunos investigadores consideran que, en el Estado neoliberal, los planes urbanos se continúan elaborando solo por inercia, pues han perdido importancia y aplicabilidad, al seguir siendo fragmentados y sin coordinación, y han sido sustituidos por proyectos puntuales (megaproyectos) en función de las necesidades del capital o de los intereses políticos, en razón de lo cual reivindican la inexistencia de la planeación urbana.

Sin embargo, la (aparente) ineficiencia no remite necesariamente a inexistencia, es decir, aunque los mecanismos de la planeación urbana indicativa y regulatoria y su práctica ha dejado de ser lo que fue en la época del Estado intervencionista, los planes y programas de ordenación urbana siguen existiendo y más aún, son utilizados y continúan siendo objeto de discordia en cuanto al poder decisorio y del papel del Estado en materia urbana.

En el contexto mexicano, la planeación urbana es una competencia obligatoria de la administración pública, en la que son prioritarias la elaboración y aprobación de programas para el desarrollo urbano de diferentes tipos y a diferentes escalas territoriales. Es un instrumento de definición del *bien común* y de articulación entre actores involucrados en el desarrollo urbano que, además de ser obligatorio (en su formulación, ejecución y evaluación), también es un instrumento de coordinación (entre niveles de gobierno) de concertación (con los sectores sociales y privados) y de inducción para el desarrollo urbano.

En razón de lo anterior, la planeación urbana es uno de los elementos centrales del debate sobre la generación y la gestión del conflicto en la medida que condiciona un sistema de relaciones sociales sobre el territorio al constituir la herramienta donde se define el rumbo de la ciudad y las herramientas para lograrlo.

Con relación al papel de la planeación urbana en la gestión del conflicto urbano, Iracheta (1997) lo explica de la siguiente forma:

Planificar la metrópoli, en un país como México, implica planificar para el conflicto, independientemente del surgimiento de nuevas perspectivas sobre el desarrollo urbano, su papel en la globalización y en la economía, así como la preeminencia del mercado y sus consecuencias en el desarrollo urbano (Iracheta, 1997: 154).

Lo anterior, explica este mismo autor, se debe a que, en el proceso permanente de producción y reproducción del espacio urbano,

el planificador representa algunos de los intereses en juego y trata de conciliarlos con los de otros que también planifican y en esta negociación, con marcado carácter político, se puede ganar o perder. Pero las pérdidas o ganancias son parciales y no totales, y cada solución genera nuevos conflictos que requerirán de nuevas soluciones y nuevas negociaciones en un proceso continuo de revisión y concertación (Iracheta, 1997: 154).

La planeación urbana surge entonces como herramienta de solución para los problemas inherentes a la ordenación del territorio urbano, sin embargo, la jerarquización de esos problemas y las herramientas que utiliza hacen que la planeación urbana, como acto de gobierno, aparezca más como un elemento de disputa entre actores que como un factor de solución de las contradicciones.

En el caso de las áreas centrales de la Ciudad de México, en el contexto de la modificación del modelo de urbanización (recuperación de las áreas centrales y constitución de la ciudad compacta), estas contradicciones y tensiones se manifiestan claramente en la confrontación de dos componentes básicos de su estructura social y urbana: Hábitat y Centralidad. Se trata de la confrontación en el espacio de dos tipos de funciones urbanas: la “terciarización avanzada de zonas con altos valores de centralidad” y la “regeneración habitacional selectiva con presiones de sustitución social y funcional”. Este es, en principio, un conflicto por el control del espacio entre el capital y los habitantes, mediado por el Estado a través de la planeación y gestión urbana.

Este conflicto refiere las tensiones generadas a partir de las acciones del poder político y económico, para “disciplinar” al habitar, tratando de “adaptar o cambiar las lógicas afectivas y reproductivas de la especie humana a las necesidades de reproducción en el tiempo del sistema capitalista” (Blanco, 2015: 101).

¿En qué medida la planeación urbana establece condiciones para el surgimiento o la gestión del conflicto urbano entre hábitat y centralidad?

A manera de hipótesis inicial, me parece que la respuesta se halla en el cruce entre las percepciones acerca del (in)cumplimiento de los objetivos principales del ordenamiento territorial (función social de la propiedad, la distribución equitativa de los costos y beneficios del proceso de urbanización y la prevalencia del interés general sobre el particular) y los elementos que definen las tres dimensiones del conflicto urbano (social, político y territorial) en las áreas centrales.

Con esta base, el objetivo de este documento es explicar las condiciones actuales que generan la conflictiva urbana a partir de los elementos principales de las dimensiones del conflicto urbano y en torno de los principios del ordenamiento territorial en las áreas centrales de la Ciudad de México.

Para tales efectos, en los apartados uno y dos, se presenta una aproximación teórica sobre el significado del conflicto urbano y del régimen de planeación territorial en México. Posteriormente, en el apartado tres se hace un análisis del papel de la planeación urbana en el conflicto entre hábitat y centralidad a partir de tres elementos de conflicto: a) la cobertura de necesidades de los habitantes de estos espacios urbanos en materia acceso a los bienes y servicios públicos; b) la democratización de las decisiones sobre la distribución de los costos y beneficios de las intervenciones urbanas; y, c) la relación entre territorio apropiado frente al territorio delimitado.

Como elementos básicos de investigación empírica, utilizo la Encuesta del proyecto Hábitat y Centralidad,² y algunas entrevistas semiestructuradas aplicadas a habitantes de las áreas centrales que participan en movilizaciones urbanas.

Algunos elementos para entender el conflicto urbano y su relación con la planeación urbana

Acerca del significado de conflicto urbano. Una primera hipótesis

En términos generales, en la comunidad académica es reconocido que los conflictos urbanos son “acciones colectivas que manifiestan públicamente los problemas y tensiones subyacentes al modelo vigente de producción de ciudad [...] que no sólo se dan en el espacio urbano, sino que el espacio urbano se convierte en el centro mismo de la disputa” (SUR, 2013).

2 Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014 en 3,000 viviendas ubicadas en 10 “áreas testigo”, localizadas dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico.

En este marco, el conflicto urbano se presenta como derivación de intereses contrapuestos, conflictos sociales y demandas urbanas que se manifiestan en conflictos *en* el territorio y *por* el territorio urbano. Los conflictos urbanos refieren, entonces, relaciones sociales por intereses en disputa, vinculadas con el espacio urbano.

Desde una perspectiva sociológica, el tema de los conflictos urbanos se relaciona con las modalidades de construcción social de las cuestiones urbanas, ambientales y patrimoniales. Se trata de un asunto de democracia, gobernabilidad y de gestión urbana en torno de la coexistencia de distintos usos del espacio; de la definición de bienes comunes territorializados (patrimonio, medio ambiente, espacios públicos); las modalidades de localización de actividades o infraestructuras o de la organización de los servicios urbanos (agua, transporte, residuos). Es decir, se relacionan con mecanismos de distribución y redistribución: “como se reparte el poder, la riqueza, el ingreso, la oportunidad, el espacio habitable, los servicios públicos y otros bienes, en qué proporción se realiza el reparto, de acuerdo con qué clases y en atención a qué principios (si hay algunos) de justicia” (Stretton, 1985: 55). Con base en lo anterior, el conflicto urbano refiere entonces tres dimensiones en una relación consustancial: la dimensión social, la dimensión política y la dimensión territorial.

La tridimensionalidad del conflicto urbano

La *dimensión social* permite “visibilizar” las tensiones y contradicciones originadas por tramas internas irresueltas y problemáticas urbanas que afectan la vida diaria de los habitantes de la ciudad y la trama de relaciones de fuerzas y actores que estas relaciones implican (Seaone y Taddei, 2000).

En esta dimensión, los conflictos se relacionan no solo con la competencia por el uso del espacio, refiere también la existencia de incertidumbres, desigualdades ambientales y riesgos, las necesidades y expectativas no cubiertas en cuanto a la calidad de vida y las dificultades de las políticas urbanas para regular el ordenamiento territorial.

Se trata de la lucha entre actores por la utilización cotidiana del espacio y de un proceso de resistencia social en contra de la imposición de políticas urbanas y acciones que implican la intervención represivo-reguladora del “Estado urbanizador”.

En esta dimensión, el imaginario social, más que la cotidianidad, queda singularmente atado a estos sectores e introduce presiones en forma de opiniones y actitudes para condicionar las intervenciones urbanísticas

públicas y privadas, con la finalidad explícita de limitar las dinámicas y actividades que parecen desarrollarse en detrimento de su calidad de vida (Martínez, 2001:1, Melé, 2004)

En esta dimensión se observan “ciertas tendencias y prácticas democráticas que nacen y se desarrollan al margen de la lógica institucional pero que pueden, en ciertos momentos, generalizarse y universalizarse contribuyendo así a la conquista de nuevos derechos políticos, sociales y económicos” (Seaone y Taddei, 2000:61)

Así, el conflicto urbano tiene también una dimensión política en la medida que intervienen relaciones sociales entre actores con diferentes intereses que, al entrar en confrontación, requieren la puesta en marcha de estrategias de diálogo, mediación o negociación.

En este ámbito, las reivindicaciones que animan la conflictividad refieren, fundamentalmente, los procesos políticos que se desarrollan con relación a la acción estatal sobre el proceso de urbanización y ordenación del territorio, cuyo principal inductor es una demanda de participación en un sistema de decisiones sobre la distribución equitativa de beneficios y cargas del proceso de urbanización, del cual se está excluido.

En este contexto, los diferentes actores se enfrentan en la disputa por la definición de los diferentes escenarios y estrategias sobre las formas de apropiación, producción y utilización del espacio urbano que, por un lado, dé cuenta de las particularidades geográficas, sociales y culturales de cada lugar y, por otro, por la definición de un “proyecto de ciudad” (“qué ciudad queremos”).

Lo anterior refiere la existencia de un escenario o dimensión para la comprensión del conflicto urbano: lo territorial.

Esta tercera dimensión pone en el centro de atención a la movilización de colectivos organizados conscientes de una solidaridad que radica en su inscripción espacial, es decir, ponen en marcha una acción colectiva fuertemente anclada en el territorio.

Para defender su posición, los habitantes movilizados utilizan como argumento las cualidades o los valores del espacio disputado, produciendo así cierta representación de su espacio residencial. Al mismo tiempo, se trata de un proceso de territorialización que implica la confrontación de los habitantes movilizados con las formas de espacialización de la acción pública (zonificación, espacios patrimoniales, áreas de conservación, etcétera).

Así, desde la dimensión territorial el conflicto urbano involucra dos formas de entender el territorio: el espacio apropiado (socialmente) y la que corresponde al espacio delimitado (jurídicamente) (Melé, 2004).

Desde el espacio socialmente apropiado, los conflictos urbanos permiten observar los elementos de anclaje territorial referidos a la vida cotidiana, a la defensa de la identidad social urbana, de la norma convencional, el reconocimiento y satisfacción de las necesidades colectivas, la defensa de la calidad de vida y del *statu quo*. En este ámbito, el conflicto conforma un actor colectivo que tiene una base espacial.

En cuanto al territorio como un espacio delimitado en referencia a la utilización política y jurídica del término, es en torno de la regulación jurídica del orden urbano, como recurso y como marco cognitivo, que el habitante construye expectativas y argumentos acerca de la efectividad de la norma jurídica y de la pertinencia de una adaptación local del orden jurídico, en defensa de ese territorio.

Con lo anterior, se van vislumbrando algunas características del conflicto urbano: que el conflicto se da entre actores con intereses distintos en torno de la distribución de los recursos, las reglas que rigen su participación en los procesos urbanos y en la definición del proyecto de ciudad; que su comprensión involucra causas socioculturales, económicas, políticas y variables espaciales y que el significado de lo colectivo es crucial para entenderlo (movilización colectiva, acción colectiva o interés colectivo).

Se trata de una lucha por la integración social, política y territorial de los habitantes en su ciudad, en la cual se visibilizan las tensiones, problemas y desigualdades que los aquejan, al mismo tiempo que la carencia o debilidad de mecanismos institucionales que permitan resolverlos antes de su manifestación.

Es aquí donde entra en relevancia el análisis del impacto de la planeación urbana, como instrumento de la política urbana, en el sistema de relaciones sociales de los diferentes actores que participan en el conflicto urbano.

Acerca del concepto del régimen de planeación urbana en México

En México, la evolución y las transformaciones de la planeación urbana han estado mediadas por el rol del Estado en la promoción del desarrollo y con la puesta en marcha de sus políticas urbanas (Pino y Moreno, 2013), lo que determinó que la planeación urbana haya pasado por diferentes etapas.

Los planes para la ordenación del territorio han transitado de una visión predominantemente espacial basada en infraestructura y zonificaciones

funcionales, a otra concepción de desarrollo urbano más compleja en la que poco a poco se integran problemas sectoriales (medio ambiente, transporte, vivienda, economía, entre otros) y, cada vez más, programas orientados a cubrir objetivos específicos o “principios de ordenamiento” (eficiencia, seguridad, movilidad, competitividad, igualdad y redistribución, etcétera) con horizontes temporales más inmediatos que facilitan la adaptación de los planes y los procesos de seguimiento y evaluación de los programas (Negrete, 2010; Pattaroni, 2008).

Desde los años 80, en el marco de la globalización y el neoliberalismo, la planeación urbana se encuentra en un proceso de cambios, pero, en muchos sentidos, también de permanencias (Pino y Moreno, 2013) pues, aunque cada vez se observan más elementos que sustituyen la planeación indicativa por la planeación estratégica, la primera, aún con sus limitaciones, no termina de desaparecer y sigue vigente en las leyes y programas que orientan el ordenamiento territorial en el ámbito urbano.

Desde el ámbito legal, en las leyes locales de desarrollo urbano es donde se establece el conjunto de normas que regulan el proceso urbano a nivel local. Para su concretización, el principal instrumento es el régimen de planeación urbana definido como el “conjunto de normas que, de una manera orgánica, regula los diversos aspectos de un proceso razonado y democrático de toma de decisiones sobre el desarrollo urbano por parte de la autoridad competente” (Azuela, 1978:593).

Este régimen de planeación se articula con el espacio urbano en el momento en que se formulan los programas de desarrollo urbano de cada centro de población, de modo que el contenido de estos documentos es su elemento central pues equivale a puntualizar el contenido de la misma como acto de autoridad.

La toma de decisiones sobre el desarrollo urbano que establece el régimen de planeación en México, involucra la existencia de un objetivo rector en materia de ordenación del territorio, que se explica a continuación.

Ordenamiento territorial y planificación urbana

El ordenamiento territorial es un instrumento de la política pública, asociado con la forma actual de concebir la vinculación de las actividades humanas con el territorio, así entendido, es la transferencia sobre el espacio de las políticas de gobierno en todas sus facetas: social, ambiental, cultural y económica.

En el caso de México, la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) define el ordenamiento territorial como “el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional” (artículo 2, fracción XIV).

En el Distrito Federal este proceso “comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano” (LDUFE, art. 48).

De esta forma, la concepción del ordenamiento territorial se refiere a la intervención gubernamental en el territorio, se trata de la acción del gobierno y sus instituciones en territorios concretos, geográficamente delimitados y socialmente construidos, con base en un objetivo rector.

La legislación mexicana establece como fundamentos del ordenamiento del territorio los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- Distribución equitativa de cargas y beneficios del proceso de urbanización.

En el ámbito urbano, estos principios son abordados a través de tres métodos presentes y en situación de competencia en las políticas de desarrollo urbano: aquel que considera que la planificación urbana es el mejor medio para ordenar el territorio; el segundo pone el acento en las operaciones —proyectos y programas— que se consideren más funcionales y concretas; y, el tercero que cree en la flexibilidad y adaptabilidad de la gestión urbana (Massiah y Tribillon, 1993).

Esto es fundamental para comprender los objetivos y alcances de la planificación urbana y de su relación con las diferentes manifestaciones del conflicto urbano.

El método que se analiza aquí es la planeación física basada en planes, y su relación con el conflicto urbano se examina a partir de su instrumentación en diferentes territorios de las áreas centrales.

Planificación física basada en planes

La planeación urbana como competencia irrenunciable de la administración pública, en un esquema tradicional del término, refiere un conjunto de disposiciones programáticas y reglamentarias para la ordenación física del territorio,³ esto es, propone la adecuación de las actividades conforme la capacidad del territorio, establece los objetivos y define las estrategias para alcanzarlos.

Se trata de la generación de planes de urbanismo de diferentes tipos, que informan los principios generales del ordenamiento de las estructuras de una aglomeración y de su zona de influencia, cuyas bases son la estrategia a largo plazo, la racionalidad y el consenso del desarrollo urbano y, desde el punto de vista legal, el régimen jurídico del uso del suelo. Estos componentes constituyen el marco de referencia general de las diversas actuaciones e intervenciones urbanas e imponen restricciones y reglas claras para actuar (González, 2001; Montes Lira, 2001; Massiah y Tribillon, 1993).

Los objetivos y metas de los planes y la selección de medios para alcanzarlos, constituyen, en principio, las reglas que rigen las decisiones y comportamiento de las entidades encargadas del desarrollo urbano, a partir de lo cual la planificación tiene una connotación claramente normativa.

En México, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) la planeación y regulación del ordenamiento territorial es parte constitutiva del Sistema Nacional de Planeación Democrática (SNPD) y los responsables son la federación, las entidades federativas y los municipios (LGAH, art. 11).

En su artículo 12 la LGAH establece que la planeación y regulación del ordenamiento territorial nacional, se lleva a cabo a través de: el Programa Nacional de Desarrollo Urbano; los programas estatales de desarrollo urbano; los programas de ordenación de zonas conurbadas; los programas municipales de desarrollo urbano; los programas de desarrollo urbano de centros de población.

3 Territorio definido como “el ámbito espacial de un sistema de relaciones sociales particularizadas”, el cual es resultado de cuatro componentes: el físico-espacial, que constituye la base material donde se localiza el conjunto de las actividades; el organizacional o social, que comprende desde la población hasta las instituciones; la económica, que involucra todas las relaciones y las acciones que tienen como finalidad la reproducción material de la sociedad misma, y el factor cultural o identitario, que se define a partir de ciertos atributos comunes que le dan unidad (Falú y Marengo, 2004).

Además de la participación de los diferentes niveles de gobierno, en el artículo 20 de esta misma ley, establece la obligatoriedad de “la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas” (LGAH, art. 20).

De esta forma, la planeación urbana, al ser por obligatoriedad jurídica, democrática, tiene como encomienda organizar un conjunto articulado de relaciones funcionales que establecen las dependencias y entidades del sector público entre sí, con las organizaciones de los diversos grupos sociales y con las autoridades de las entidades federativas y municipales, a fin de efectuar acciones de común acuerdo.

Así, en el sistema urbano, es a través de la planificación urbana que se da la articulación del sistema político-institucional con el espacio urbano y con la participación ciudadana en el proceso de ordenación del territorio. Constituye, además, la dimensión espacial de la acción institucional y la regulación pública de la división económica y social del espacio.

Como instrumento de gobierno, según los establece el SNPD y la Ley de Planeación, la planeación urbana es obligatoria para todos los niveles de gobierno, utiliza mecanismos de coordinación entre el Gobierno federal y las entidades federativas y municipios, respetando la distribución de competencias; mecanismos de concertación entre gobierno y particulares para llevar a cabo acciones e inversiones para el desarrollo, a través de convenios y acuerdos; y, mecanismos de inducción de los comportamientos particulares hacia objetivos sociales y económicos nacionales a través de instrumentos de políticas de desarrollo.

Con estos planteamientos, se introducen algunos hechos fundamentales que enmarcan los conflictos urbanos: que la planeación urbana es una tarea de gobierno, en la que intervienen los tres niveles (nacional, estatal y local); que es un conjunto de procedimientos técnicos a la vez que una práctica política en la que se otorga voz (aunque no voto) a la diversidad de actores que conforman el espectro político y social de la ciudad, en el proceso de formulación, ejecución y evaluación de la planeación urbana, y que se basa en una serie de instrumentos encaminada a regular e incentivar la participación de los actores en las diferentes esferas que involucra la participación.

Así, la planeación urbana indicativa establece condiciones para el conflicto urbano en la medida que, como mecanismo principal de la política urbana, modifica (sino es que determina) las estructuras y funcionamien-

to de la ciudad y las relaciones sociales de los actores involucrados en el proceso de ordenación del territorio, en el sistema urbano.⁴

La planeación está entonces ligada a un sistema de relaciones sociales sobre el territorio, el cual está en un proceso constante de reestructuración, en razón de la división económica y social del espacio urbano, y de los dos tipos de actuación de los agentes: la producción extensiva del nuevo espacio urbano (expansión periférica) y la reestructuración de los tejidos ya consolidados (regeneración urbana), lo cual refiere diferentes lógicas de intervención en la dinámica urbana, y diferentes impactos sociales, morfológicos y funcionales en los ámbitos económicos y habitacionales del territorio.

Al respecto, el análisis de la relación entre planeación y conflicto urbano, en el presente documento se lleva a cabo en un contexto de modificación de modelo de urbanización en el Distrito Federal, que actualmente involucra estrategias de regreso a la Ciudad Central o para la constitución de ciudades compactas. Esto es, estrategias de regeneración en cuya dinámica entran en confrontación dos funciones principales que caracterizan estos territorios urbanos: el proceso de habitar y las funciones de centralidad urbana e histórica.

El papel de la planeación urbana en el conflicto entre hábitat y centralidad

Los territorios centrales analizados corresponden a 10 barrios o colonias con situaciones diferentes por tipo de poblamiento, características socioeconómicas de sus habitantes, densidad habitacional, relevancia del uso habitacional y del patrimonio cultural urbano. Estas “áreas testigo” son: Alameda Sur, Doctores, Guerrero, Merced Cuauhtémoc, Roma-Condessa en la Delegación Cuauhtémoc; San Álvaro en Azcapotzalco; El Carmen-La Conchita en Coyoacán; Polanco y Nueva Granada en Miguel Hidalgo, y, Xoco en Benito Juárez.

Algunos rasgos que las caracterizan son (Coulomb, 2010):

- Su accesibilidad (conurrencia de vialidades y medios de transporte), poder de atracción (destino principal de la movilidad urbana cotidiana).

4 El cual es definido como “el abanico de relaciones sociales que giran en torno a la generación, distribución de usos y asignación social del suelo y del parque inmobiliario” (Brugué y Gomà, 1998: 571).

- Diversidad de usos y densidades de suelo, y de niveles socio-económicos de la población residente.
- La presencia de una importante conflictiva urbana que surge de los procesos de producción y apropiación de un territorio marcado por la heterogeneidad y la pluralidad de intereses.
- Existencia de un importante acervo de patrimonio histórico-cultural urbano.
- Requerimientos heterogéneos (que implican relaciones sociales diferentes) en la estructura urbana de cada parte capitalista, de un territorio previamente construido para fines distintos.

En estas áreas, en el contexto de las políticas de “regreso a la Ciudad Central” (a través del polémico Bando 2, 2001-2006)⁵ o el actual modelo de ordenación del territorio basado en la “ciudad compacta y sustentabilidad urbana,”⁶ en el proceso de recuperación de las áreas centrales, se observa una conflictiva en torno de la división y distribución de los grupos, las funciones y tipos de capital alrededor del espacio social. Se trata de la confrontación entre el espacio económico y político con el espacio “vital”, es decir, la utilización del espacio desde lo productivo (económico-político) frente a lo reproductivo (sociocultural), lo cual, remite a dos categorías clave que refieren el conflicto urbano: Hábitat y Centralidad.

El concepto de “hábitat”, en este caso, hace referencia a las condiciones físicas, naturales o construidas, de un espacio habitado (por seres vivos), mientras que el concepto de “habitar” hace referencia a las formas de apropiación del espacio habitable, es decir, “cómo se habita y quién habita” (Villavicencio, 2006).

5 El Bando Informativo No 2, denominado Impulso del crecimiento habitacional del centro de la Ciudad de México (5 de diciembre del 2000) planteó restringir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de alto impacto urbano en delegaciones periféricas Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco; promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios subutilizados; impulsar la construcción de vivienda para las familias pobres de la ciudad, y emitir un certificado único para otorgar la factibilidad de dotación de agua, drenaje, vialidad, impacto urbano y uso de suelo para conjuntos habitacionales menores a 200 viviendas en zonas aptas.

6 Esta propuesta de modelo urbano establece que “el crecimiento y desarrollo urbano de la Ciudad de México se basa en cuatro ejes rectores, que son: el Concepto de Ciudad, el Desarrollo Participativo, la Funcionalidad Administrativa y la Coordinación Interinstitucional”. Así mismo especifica que se trabaja para construir un esquema de ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa (JG, 2013).

La categoría de centralidad, por su parte, relaciona espacio y funciones (de poder de decisión tanto en lo público como en lo privado), especialmente económicas y administrativas. Es decir, la centralidad refiere las funciones relacionadas con el capital y el poder político y

Con esta base, el conflicto entre hábitat y centralidad se manifiesta materialmente en el espacio en la relación entre lo productivo y lo reproductivo, esto es, se expresa, básicamente, mediante la movilización de los habitantes en contra de los espacios proyectados, calificados y jerarquizados por la urbanización tecnocrática, autoritaria e intervencionista, y en torno de las reivindicaciones de la constitución de un espacio flexible, apropiable, tanto a escala de la vida privada como a escala de la vida pública, de la aglomeración y del paisaje urbano.

Se trata del conflicto por el control del espacio entre el capital inmobiliario y comercial y los habitantes, mediado por el Estado a través de la planeación y gestión urbana.

Con relación al ordenamiento territorial, los elementos que colocan a la planeación urbana en el centro de las principales tensiones y conflictos urbanos entre hábitat y centralidad son, a manera de hipótesis:

- a) La cobertura de necesidades colectivas de los habitantes de estos espacios urbanos en materia de producción, distribución y acceso a los bienes y servicios públicos.
- b) La democratización de las decisiones sobre la distribución equitativa de los costos y beneficios de las intervenciones urbanas tanto públicas como privadas (redistribución y justicia).
- c) La relación entre territorio apropiado frente al territorio delimitado por la zonificación como mecanismo de regulación de la propiedad del suelo.

La cobertura de necesidades colectivas de los habitantes de estos espacios urbanos en materia de acceso a los bienes y servicios públicos

Este punto está inserto en lo que la LGAH (art. 3) señala dentro de los mecanismos para mejorar el nivel y calidad de vida de la población, entre los que destacan: la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación; la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que, adicionalmente, garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad; la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos; la conservación y mejoramiento del ambiente; la preservación del patrimonio cultural.

Al respecto, entre los actores que participan en el proceso de urbanización, es reconocido que el regreso a la ciudad construida y la ciudad compacta, pasa necesariamente, como aspecto sustancial o como “motor de la recuperación”, por la construcción, mejoramiento o rehabilitación del parque habitacional en un entorno urbano adecuado, sin embargo, su articulación con la planeación para el desarrollo urbano es uno de los principales factores que genera conflicto urbano, pues lo que se observa en estas áreas, es una clara oposición a las estrategias y los resultados de una política urbana que se percibe como generadora de alteraciones en la calidad de vida, especialmente por el incremento del parque habitacional (redensificación); la falta de cobertura de necesidades de equipamiento y servicios dentro del barrio, las dificultades para la movilidad y la transformación del espacio habitable.

A continuación, dos ejemplos de la problemática urbana en dos áreas distintas en características urbanas y socioeconómicas:

Colonia Guerrero. Su problemática central es el abandono en el que se tiene a la colonia, falta de infraestructura y servicios, hay mucha vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular (RHP) que se encuentra tugurizada, son centros de distribución de droga y trata de personas; no se hace nada por el rescate del patrimonio que se continúa invadiendo, piden “no más construcción de vivienda en la colonia Guerrero”. Patrimonio, tugurización de la vivienda de interés social, inseguridad e infraestructura (Encuentro Morena, 2015.)

Polígono Roma-Condesa. Sus principales problemas son: la afectación de la convivencia vecinal, del comercio de barrio, encarecimiento de la zona suelo, el número de “Oxxo” que existen y la cadena Superama; la rotación de los vecinos; construcción de desarrollos inmobiliarios para personas con alto poder adquisitivo, cuyas necesidades (vigilancia y grandes cantidades de agua) trastocan la vida comunitaria y ponen en riesgo a los transeúntes (Encuentro Morena, 2015)

De esta forma, uno de los principales desafíos que enfrenta la planeación urbana es la credibilidad sobre la pertinencia de la estrategia de la redensificación habitacional, especialmente de quienes se sienten afectados por estas acciones.

Así, en los territorios de estudio se observa que, respecto de la opinión acerca de la construcción de la vivienda en la ciudad y en la zona, más de 50 por ciento de los habitantes refirió estar en desacuerdo.

Al respecto, los resultados por área de estudio, muestran que, en todos los casos, los habitantes no están de acuerdo con las nuevas construcciones (tabla 1).

Tabla 1. Opinión sobre la construcción de nuevas viviendas dentro del polígono de estudio (%)

	Alameda Sur	Doctores	Guerrero-Los Ángeles	Vieja Merced	San Álvaro	Roma-Condessa	Conchita del Carmen	Nueva Granada	Polanco	Xoco	Total
De acuerdo	30	28	15	22	8	18	1	16	15	3	16
Acuerdo en parte	7	14	18	16	15	7	3	8	17	3	11
Desacuerdo en parte	5	11	17	6	13	6	6	5	7	5	8
Desacuerdo	43	45	49	47	62	65	88	66	52	81	60
Ns	15	2	2	9	2	3	1	5	8	6	5
Nc	.7		.3			.7				.7	.2
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

En cuanto a los efectos que causa la construcción de vivienda, 64 por ciento de las personas a quienes se les aplicó el cuestionario, opinaron que ésta tiene efectos negativos en la calidad de vida en el barrio y destacan como principales factores:

- Escasez, baja calidad e incremento del costo de los servicios públicos, especialmente el suministro de agua y electricidad (36 por ciento).
- Saturación del espacio habitable generada por una mala planeación y regulación de las construcciones (29 por ciento).
- Incremento de la inseguridad por narcotráfico, vandalismo, asaltos, etcétera (9 por ciento).
- Transformación de la imagen de la colonia por construcción de edificios que rompen con la fisonomía del barrio, por la llegada de nuevos habitantes y la destrucción del patrimonio cultural histórico, el incremento del comercio en vía pública y los cambios de giros comerciales (9 por ciento).
- Problemas de movilidad y libre tránsito por incremento de tránsito vehicular, saturación vial, carencia de estacionamientos (7 por ciento).
- Afectaciones al medio ambiente por sobrecarga en suelo sísmico, incremento de basura y decremento de áreas verdes, ruido y emisores contaminantes del aire (6 por ciento).
- Incremento del costo de la vivienda —suelo, renta, predial—
- De los resultados anteriores, destacan los porcentajes de necesidades no cubiertas en materia de equipamiento y servicios de salud y educación, en las áreas consideradas como hábitat popular, dentro de la delegación Cuauhtémoc, especialmente las colonias Guerrero y la Vieja Merced, que son colonias que, adicionalmente, tienen un alto grado de deterioro urbano y habitacional.
- En los polígonos de las colonias San Álvaro en Azcapotzalco y Roma-Condesa en Cuauhtémoc, destacan de forma importante, las necesidades no cubiertas en materia de comercio y abasto, especialmente por carencia de mercados populares y de tiendas de autoservicio.
- Otro polígono que destaca es Xoco (Pueblo de Xoco), donde se construyó el megaproyecto urbano la Torre Mítikah (futuro rascacielos de 60 pisos y 267 metros de altura, colocándose como el más alto de México). En este territorio, se observan los más altos porcentajes en materia de carencia de equipamiento cultural y espacios para recreación; equipamiento para actividades deportivas; interacción social (convivencia) y dependencias para hacer trámites administrativos.

Tabla 2. Necesidades no cubiertas de los habitantes dentro de las áreas de estudio (porcentajes)

	Alameda Sur	Doctores	Guerrero- Los Ángeles	Vieja Merced	San Álvaro	Roma- Condesa	Conchita del Carmen	Nueva Granada	Polanco	Xoco	Total
Comercio y abasto	.7	2	5	6	48	20	5	6	6	9	10
Empleo	3	11	28	9	10	11	19	28	11	2	13
Equipamiento cultural y espacios para recreación	1	3	.7	2	1		.4	3	2	4	2
Equipamiento para acti- vidades deportivas	2	-	-	-	2	2	2	2	2	13	2
Equipamiento y servi- cios de salud	9	3	21	27	13	9	13	9	8	2	12
Equipamiento y servi- cios educativos	3	.7	7	9	5	6	3	7	1	.4	4
Interacción social (con- vivencia)	.7	2	4	3	2	.5	3	4	6	13	4
Trámites administrativos	.7	4	12	15	9	7	8	8	3	21	9
Otro	4	.7	.3	1	2	9	8	6	2	4	4
Ninguna	1	7		3	5	16	2	7	37	3	7
No sabe o no contestó	76	67	23	23	5	20	38	21.7	25	30	34
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Hábitat y Centralidad, 2014.

- Por el contrario, el porcentaje más alto de las áreas que cubren con todas las necesidades de los habitantes, en materia de servicios y equipamiento, es Polanco (colonia de clase media alta).

A partir de lo anterior, se observa que la planeación urbana enfrenta desafíos importantes para la gestión del conflicto urbano:

- Acceso inequitativo de servicios y equipamientos urbanos (por condiciones económicas de la población y características del territorio).
- Insuficiencia de prestación de servicios de consumo colectivo (orientados cada vez a proporcionar servicios a la producción).
- Transformaciones de la estructura urbana que involucra la destrucción del patrimonio cultural urbano y la pérdida de la diversidad socioeconómica y funcional como consecuencia de la tendencia a la homogeneización de los usos de suelo.
- Incremento de densidades habitacional y poblacional que no responde apropiadamente a las necesidades que implica una vivienda adecuada, especialmente a las condiciones de accesibilidad adecuada, medio ambiente sano, cultura cívica, seguridad pública y costos accesibles (de vivienda y servicios).
- Incremento de densidades que, desde la percepción de los habitantes, no considera las características del suelo (zonas sísmicas y diferentes tipos de subsuelos) y el consumo de recursos naturales y energéticos.
- Rechazo y desconfianza hacia quienes están llegando a habitar en estas áreas.
- Generación de discontinuidades sociales importantes en las estructuras territoriales (territorios ricos y pobres, revalorizados o desvalorizados con tendencia a la homogeneización)
- Disputas sobre el territorio materializadas en las tensiones provocadas por la problemática y funciones urbanas que está modificando la calidad urbana ambiental, social y estética.

La democratización de las decisiones sobre la distribución equitativa de los costos y beneficios de las intervenciones urbanas

Relacionado con el punto anterior, un elemento que constituye un argumento central de las tensiones entre el gobierno y sus instituciones y los actores y las movilizaciones urbanas, es acerca de la toma de decisiones sobre la distribución equitativa de los costos y beneficios del proceso de urbanización⁷ (señalado en el art. 3 de la LGAH) que refiere la discusión sobre los mecanismos de redistribución y justicia, de igualdad e inclusión en los procesos urbanos. Se trata de los conflictos generados por las decisiones sobre la organización, apropiación y usufructo del espacio urbano.

En el terreno de lo cotidiano, los conflictos se dan por acceder a los beneficios que implica habitar en la ciudad (la distribución de la riqueza generada por la construcción de la ciudad) y la definición de quién asume las externalidades negativas.

Como menciona Sabatini:

En las ciudades se producen muchas externalidades positivas y muchas externalidades negativas y el arreglo predominante consiste en la distribución inequitativa de ambas. Mientras que las externalidades positivas, o beneficios de la urbanización, se privatizan, las externalidades negativas son socializadas. Las asume el Estado o las sufre la comunidad (Sabatini, 1997:5)

En el ámbito de lo político, los conflictos se dan por participar en las decisiones para la producción democrática *de* la ciudad y *en* la ciudad. Aquí lo que está en juego es la manera en que una ciudad puede organizarse dando paso a los actores en su diversidad, lo cual implica un “proyecto de ciudad” que requiere la constitución material y convencional de un orden urbano basado en principios de coherencia, complementariedad (de justicia social) y democracia.

En el marco del análisis de la relación entre ordenamiento territorial y conflicto urbano, lo anterior remite al análisis de una cuestión fundamental: la participación ciudadana en cuanto a la formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano (señalado en el art. 48 de la LGAH).

Así, en cuanto a la participación ciudadana en materia de ordenación del territorio, lo que está en el centro de debate es la percepción de la

7 En términos generales, se trata del argumento que engloba el derecho a la ciudad, esto es, con el “usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social” (Carta por el derecho a la ciudad, 2010).

existencia de una represión “sutil”, que se lleva a cabo mediante: a) herramientas normativas que permiten legitimar acciones autoritarias de gobierno sobre el uso del espacio urbano y, b) la apertura de canales de participación y de diálogo, limitados a resolver demandas muy locales.

El primer punto tiene que ver con la utilización de instrumentos legales y normativos que se llevan a cabo con el argumento del “interés público”, el desarrollo integral, o la protección del patrimonio cultural urbano, como por ejemplo, la definición de áreas de actuación, declaratorias de zonas de protección patrimonial, la constitución de corredores urbanos, polígonos de actuación, áreas de gestión estratégica, sistemas de actuación por cooperación y el sistema de transferencia de potencialidad, las cuales allanan el camino para la toma de decisiones unilaterales por parte de la administración pública para intervenir en el espacio urbano.

Un ejemplo de cómo esto es interpretado por la ciudadanía, se presenta en la siguiente declaración:

El artículo 2 párrafo 1 menciona que la ley [de desarrollo urbano vigente en el Distrito Federal] busca garantizar la sustentabilidad de la ciudad y el ejercicio de derechos de los habitantes. Ninguna de las dos se cumple. Por un lado, a discreción de las autoridades se otorgan cambios de uso de suelo sin la necesidad de tomar en cuenta factibilidades y otros factores de sustentabilidad, impidiendo un ordenamiento urbano real. Por el otro, el ciudadano no puede ejercer su derecho a opinar ya que la ley incluye muchos instrumentos donde no se consulta a los vecinos para modificar el uso de suelo y, en los casos que sí se consulta, SEDUVI [Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda] tiene la facultad de desestimar la opinión ciudadana. En el 2010 los ciudadanos hicieron cientos de observaciones a esta ley y la autoridad las ignoró y publicó la ley sin reflejarlas. Estas se dirigían primordialmente a la discrecionalidad en el manejo del uso de suelo, la afirmativa ficta y la eliminación de la opinión ciudadana (Suma Urbana, 2015)

En este marco, otro punto importante en la generación de la movilización ciudadana, son los alcances de los mecanismos de participación ciudadana, especialmente la consulta pública (como principal mecanismo de democracia directa en materia de planeación urbana).

Respecto de la consulta pública, la opinión ciudadana, expresada en los medios de comunicación y algunas entrevistas,⁸ señala que la consulta ciudadana es un mecanismo que no contribuye a la construcción democrática del proyecto de ciudad, por las siguientes razones (entre otras):

8 Suma Urbana, Vecinos de la colonia Roma, Comité Vecinal de Xoco, declaraciones vecinales en el Foro de Morena, opiniones vecinales individuales

- Cuando se convoca a los ciudadanos a participar en la elaboración de los planes y programas, la institución encargada lo hace con conocimiento de que lo que puedan aportar los ciudadanos y sus organizaciones puede ser considerado o no y en ocasiones estas propuestas no cambian el sentido de la planeación del gobierno, de manera que, los mecanismos de consulta son sólo instrumentos para legitimar decisiones gubernamentales previamente tomadas.

Esto de la consulta es solo un mero formalismo de autorizar algo que ya está decidido... algo que ya está propuesto y que nadie sabe de dónde salió” (entrevista a Diana Chávez del Comité Vecinal de Xoco. 4/11/2014)

- La opinión de la ciudadanía en la definición de las prioridades y estrategias de los programas de desarrollo urbano, se concentra en la consulta, pero no en el consentimiento de los proyectos y acciones de desarrollo susceptibles de llegar a tener un impacto en sus intereses y derechos. En este ámbito, el habitante refiere el “no fuimos consultados”, a lo que se podría agregar “pero tampoco tenemos el poder de decisión.”
- Los mecanismos de participación utilizados para la consulta pública son dirigidos, conducidos para establecer estrategias y acciones que no necesariamente propone el vecino, sino que le ofrecen opciones cerradas para elegir la que considere más conveniente, pero no implica la consideración de propuestas hechas directamente por el ciudadano.

Por ejemplo, algunos mecanismos para “escuchar” al vecino se basan en encuestas o cuestionarios que consideran respuestas cerradas de opciones y acciones precisas, elaborados de tal manera que los resultados son fácilmente manipulables, especialmente a través de la propia pregunta o preguntas.

- Cuando las posturas de los diferentes actores (vecinos, prestadores de servicios y constructores) aparecen irreconciliables, la salida es convocar a la consulta por grupos de interés y en ellas se exponen las virtudes de las estrategias propuestas, siempre dirigidas a destacar las que convienen a los grupos consultados.
- Así, en el proceso de consulta, uno de los principales problemas es la falta de representatividad de quienes emiten la opinión contraria (que en muchas ocasiones se trata de vecinos directamente afectados) a los intereses de quienes elaboraron la propuesta.

Por otro lado, respecto de los alcances de la apertura de canales de participación y de diálogo, lo que se observa en la literatura y en las expresiones vecinales es que están orientados a resolver demandas locales, por los siguientes motivos (entre otros):

- La participación ciudadana que pueden lograr los vecinos aparentemente se queda sólo a nivel de barrio o colonia y no han llegado a los espacios donde se discuten las políticas que conciernen la ciudad en su conjunto, porque muchas veces carecen de personal especializado (por ejemplo, abogados y técnicos), para argumentar más sólidamente las afectaciones a su pueblo, barrio o colonia mucho menos al conjunto de la ciudad.

No obstante, lo anterior no significa que no existan apreciaciones puntuales sobre lo que está ocurriendo en el conjunto de la ciudad y la posibilidad de ampliar el movimiento:

Quando empiezas a ver: la ciudad futura, la ciudad de la salud —la ciudad compacta, la ciudad administrativa —es cuando nos damos cuenta de toda la agresión que estamos sufriendo en todo el DF y es cuando empezamos a reunirnos para inconformarnos, para que se escuche que si bien, somos de zonas diferentes, nuestro conflicto es muy similar y somos una sola voz” (entrevista a Diana Chávez del Comité Vecinal de Xoco. 4/11/2014)

- La oposición vecinal a las modificaciones de uso de suelo en las zonas habitacionales no se da siempre en el seno de las instituciones de representación vecinal previstas por la ley, se organizan para defender lo que consideran su entorno y calidad de vida, y también lo que consideran una pérdida de valor de sus propiedades, especialmente cuando se trata de construcciones habitacionales (habitacional pierde valor, comercial gana valor).

No obstante, para reconocer y ampliar los alcances del reclamo social, la demostración del “interés jurídico” que solicita la autoridad competente, por ejemplo, para la interposición de amparos por las obras de los inmobiliarios, requiere un respaldo legal que sólo le otorga la constitución formal de la organización vecinal en órganos de representación ciudadana como el Comité Ciudadano lo que muchas veces demerita el trabajo ciudadano al relacionarlo con la parte institucional.

Ante este panorama, lo que se observa es que el proceso de consulta pública no es un instrumento que permita el establecimiento de un diálogo genuino y directo entre gobierno y ciudadanos, caracterizado por la comunicación y el entendimiento para llegar a acuerdos que realmente

respondan al interés colectivo y, con ello, poner fin (o al menos disminuir) a la exclusión del ciudadano en la toma de decisiones.

Así, las protestas ciudadanas ponen en evidencia las deficiencias que los instrumentos de planeación establecen como espacios de concertación y participación. En estas circunstancias, lo que está en juego, no es sólo la apertura de canales democráticos de participación, sino la correlación de fuerzas que, finalmente, decide el futuro de la ciudad.

La relación entre territorio apropiado frente al territorio delimitado

Un elemento más que desencadena movilizaciones y protestas ciudadanas, tiene que ver con los efectos de la zonificación en las formas de apropiación del territorio urbano (socialmente producido y jurídicamente delimitado). Se trata de la disputa por la regulación del uso del suelo con el argumento del “interés público” y beneficio social frente a los intereses particulares, públicos y privados.

Como componente y etapa del procedimiento de planificación urbana, la zonificación es el instrumento jurídico que determina el tipo e intensidad del aprovechamiento del suelo, regula el volumen edificable (alturas o niveles de construcción, áreas libres y restricciones específicas) y establece parámetros de densidad, para lo cual se asignan usos, destinos y reservas de suelo en cada área, y se establecen normas técnicas de planificación urbana (RZ, 1982, art. 51)

Además de las anteriores, tiene otro tipo de aplicaciones como la delimitación de políticas territoriales, constituye un referente espacial para algunos instrumentos fiscales y promueve cierto tipo de intervenciones urbanas. Esto es, con la zonificación se delimitan y califican espacios a los que se les asigna un régimen jurídico específico (se asignan derechos y deberes sobre un espacio determinado y limitaciones genéricas del suelo para usos y destinos urbanos).

En tal sentido, el desafío general de zonificar consiste en que las autoridades y los actores del territorio expresen sus necesidades y aspiraciones en relación al uso y desarrollo del territorio, y que éstas queden reflejadas en la propuesta final de zonificación.

Lo anterior significa que la zonificación debe proporcionar certidumbre a los promotores inmobiliarios, al mismo tiempo que atender las expectativas de los habitantes sobre las calificaciones jurídicas del espacio, sin embargo, como son visiones frecuentemente no coincidentes, se generan tensiones que cuestionan la validez jurídica de las regulaciones sobre los

derechos y obligaciones de los ciudadanos en torno de la utilización de ese espacio. ¿Por qué sucede esto?

A partir de la literatura revisada (SEDESOL, 2012, Martínez, 2010, Ducci, 2004), se debe entre otros, a los siguientes factores:

- Ante a una fuerte competencia por el territorio, generalmente, cada zona es dedicada al uso que rinde los mayores beneficios económicos, esto es, está basada en parámetros de eficiencia (minimizar costos de producción) dentro del sistema espacial, sin considerar las consecuencias que tienen las decisiones sobre la localización para la distribución de los recursos escasos de la sociedad.
- Ante esta situación, la percepción vecinal es que el zoning no corresponde a las características del territorio y que en realidad se da en función de la lógica del mercado de suelo, en cuyo caso el conflicto surge por la modificación de la validez jurídica de la vocación que se le da al suelo urbano.
- En esta misma tesitura, el conflicto también se da por las visiones diferentes en cuanto al valor de uso o de cambio del territorio, mientras que la autoridad municipal o delegacional y los desarrolladores piensan en las cualidades genéricas del espacio de la ciudad —tamaño, ancho, área, localización— y la ganancia del capital inmobiliario, los ciudadanos piensan en el espacio como el lugar donde viven.
- A través de la zonificación se establecen límites al uso de la propiedad privada asignándole una especialización al suelo urbano, lo que significa crear espacios sociales con determinadas características, de modo que con la zonificación se asigna a cada sector una función, a cada espacio un precio; filtra usos y ocupantes, con lo cual, responde al principio de la exclusión.
- La zonificación contribuye a controlar el valor del suelo y estabiliza el valor de la propiedad (valorizándola o desvalorizándola) lo cual es un elemento importante del conflicto urbano porque el habitante percibe esta valorización o desvalorización de su predio.
- Al establecer los usos de suelo y modificar sus precios, la zonificación se convierte en un instrumento legal de división social del espacio, puesto que profundiza la fragmentación residencial socioeconómica de las ciudades. Por ejemplo, en los casos de revalorización, se limita el acceso al suelo y vivienda a los pobres, agravando o determinando la segregación socio-espacial.

- En tal sentido, genera inequidad en cuanto a la asignación de derechos de desarrollo, dando lugar a ganadores en las áreas con mayor libertad de uso y perdedores en las áreas con restricciones de uso e intensidad.
- En tanto que constituye un mecanismo de exclusión de derechos básicos por establecer territorios desiguales, constituye un goce diferenciado del derecho a la ciudad.

Así, la zonificación tiene como algunos de sus efectos principales: la segregación socio-espacial, desigualdades territoriales y conflictos sociales y políticos originados por la incertidumbre, la inestabilidad y las expectativas no cubiertas de los actores y trasgresiones de las identidades barriales y de la cohesión social.

Con base en lo anterior, se observa que el punto central para la generación o gestión del conflicto es la jerarquización de las decisiones de gobierno acerca de proporcionar certidumbre a las inversiones privadas (estabilidad privada), o responder a las necesidades de los valores y calidad de vida de quienes habitan ese territorio (estabilidad del espacio urbano). Es decir, la planeación urbana y sus mecanismos de regulación se establecen para resolver problemas, la cuestión es decidir los problemas de quién.

En las áreas centrales, los conflictos urbanos asociados con la clasificación y calificación del territorio mediante la zonificación, se dan en torno de los siguientes factores:

- La disputa por el espacio entre las diferentes fracciones del capital inmobiliario y comercial, por lograr las localizaciones de mayor renta urbana.
- Revisión y actualización de los Programas Delegacionales, con una visión integral y a largo plazo para la solución los problemas de desarrollo urbano.
- El (in)cumplimiento de los programas delegacionales y parciales para el desarrollo urbano, los cuales, frecuentemente, son percibidos por el habitante, como instrumentos que proporcionan certidumbre e imparcialidad:

La ciudad se rige por programas parciales y delegacionales y ahí te dice predio por predio qué se puede hacer, cuándo puedes densificar, qué puedes construir, dice cuando edificar y nos da a todos equidad, imparcialidad en la planeación, nos da a todos la posibilidad de tener los servicios a los que tenemos derecho y nos da a todos la posibilidad de comprar en un lugar sabiendo que va a pasar

ahí: “yo compro aquí porque sé que la casa de enfrente no va hacer un antro, si fue un antro yo no lo compro (La Cuadratura del Círculo. Entrevista a Suma Urbana. 17/02/2015)

- La aplicación de instrumentos de fomento que implican cambios de uso de suelo al margen de la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano (polígonos de actuación, sistemas de actuación por cooperación, Áreas de Gestión Estratégica).
- La normatividad, zonificación y densidades para la construcción de vivienda de interés social (especialmente por la aplicación de la Norma 26).
- La violación de la Norma 26 mediante la cual se proporciona a los promotores todos los beneficios que involucra la producción de vivienda de interés social, pero que se vendieron como interés medio y alto.⁹
- La competencia entre funciones urbanas, especialmente entre el uso de suelo habitacional para vivienda de bajo costo y actividades de renta inmobiliaria alta.
- La zonificación llevada a cabo al margen de las condiciones de riesgo en la ciudad, esto es, sin considerar lo que establece el Atlas de Riesgo de la ciudad, documento que, además, no es accesible para la consulta de la ciudadanía en general.
- La protesta por una zonificación que establece usos y densidades que, desde la perspectiva del ciudadano, no considera las posibilidades de infraestructura (agua, drenaje y vialidades).
- Los cambios de uso de suelo por incremento de densidades, que no logran los objetivos deseados, modifican la trama urbana y adicionalmente vulneran la permanencia de las familias y la forma de vida en el barrio.

...en Cuauhtémoc [...] está pasando este fenómeno: por más que construyen y por más que hacen, no terminan de densificar, porque la gente se cambia de residencia, y se va porque no está acostumbrada a eso y porque no se hace de manera ordenada, ese es realmente el problema. Y después ya podemos pasar a los puntos finos de toda la problemática, la nueva norma 26 que está mal redactada y está hecha de una manera tan confusa que ya no sabe uno a quién o a quiénes realmente va a beneficiar. ¿A los de bajos recursos... a los que realmente les urge una vivienda? ¿A un grupo selecto? y se los tienen que dar a un precio adecuado” (La Cuadratura del Círculo. Entrevista a Suma Urbana. 17/02/2015)

9 La Norma de ordenación número 26 para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. Gobierno del Distrito Federal.

- La modificación de densidades y características constructivas en detrimento de la conservación patrimonial y de la conservación de los recursos energéticos.
- La definición de reservas territoriales para la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que, en varios casos, desde el punto de vista del habitante implica la privatización del espacio público (como, por ejemplo, la instalación de parquímetros).
- La confrontación entre el “espacio económico” con el “espacio vital”, especialmente desarrollada a partir de proyectos urbanos como las ZODES (Zonas de Ordenación para el Desarrollo Económico y Social) que, desde el punto de vista del habitante, traen consigo:

Cambios de uso de suelo (pérdida de uso habitacional y cambio de uso de establecimiento comerciales); afectación de la identidad de los habitantes; hay nuevos servicios conceptualizados y de oficinas que provocan la expulsión de la población antigua y la llegada de otros habitantes con una visión distinta, que no se integra a la dinámica vecinal y barrial, que la presiona a la venta, que expulsa al comercio barrial” (Entrevista a Edgar Avilés de la Asociación en Defensa de Roma-Condesa-Hipódromo 22/08/2015)

- La carencia de información accesible sobre los cambios de uso de suelo y sobre los grandes proyectos urbanos que se desarrollan mediante mecanismos que se utilizan al margen de la zonificación.

Así, la zonificación, como parte de la planeación urbana, es un instrumento que, al regular jurídicamente la propiedad del suelo, condiciona las relaciones sociales entre los diferentes actores con diferentes intereses, pero que, en términos generales, coinciden en que sin planeación... simplemente la ciudad no es viable.

Si eliminas la planeación y la certeza jurídica completamente, y únicamente concentras el producto de riqueza del desarrollo en muy pocas manos, entonces, la ciudad es simplemente... inviable” (La Cuadratura del Círculo. Entrevista a Suma Urbana. 17/02/2015).

De esta forma, aunque parece que en la Ciudad de México transitamos de una planeación urbana intervencionista y reguladora a otra que se caracteriza más por un planeamiento urbano estratégico y flexible, por fragmento y por proyecto, y aunque este tipo de planificación quedó rebasado, su evolución indica que los planes siguen siendo indispensables puesto que constituyen el único instrumento, o casi el único procedimiento, de organización del espacio urbano que, adicionalmente, refiere el punto de partida

que refleja las preocupaciones esenciales ambientales y sociales de los gobiernos que las tutelan y constituye un marco de referencia, para el habitante, para la evaluación y el seguimiento de los programas y sus resultados (Negrete, 2010, Montes Lira, 2001: 18; Massiah, 1993).

Conclusiones

Los resultados presentados constituyen solo un acercamiento (quizá muy breve) al análisis de la concatenación entre planeación urbana, ordenamiento territorial y conflicto urbano cuyo punto de inflexión es la lucha por el reconocimiento de la presencia del sujeto (el habitante en colectivo) en la producción de la ciudad.

El conflicto urbano es, entonces, la manifestación de las contradicciones y tensiones generadas por el poder económico y el poder político (a través de la planeación urbana) al tratar de ajustar el territorio socialmente producido y apropiado a los requerimientos de la rentabilidad del capital inmobiliario y comercial, y de la “necesaria” regulación de la propiedad en la búsqueda de un *bien común* considerado en la ley, pero no en los hechos.

Así, más que conclusiones, se abre un abanico importante de temas de investigación y de interrogantes asociadas con las relaciones sociales entre los tres actores de los procesos de regeneración urbana en las áreas centrales: el gobierno, el sector inmobiliario y la movilización social.

Las relaciones de estos actores y sus intereses son lo que dan forma a cada dimensión de lo que, desde la hipótesis planteada, constituyen el conflicto urbano o, mejor dicho, los conflictos urbanos que, al buscar sus orígenes en el cumplimiento (o no) de los planteamientos del ordenamiento territorial, parece que no tienen solución.

Sin embargo, aunque la planeación urbana se percibe como un factor de desigualdades sociales y desintegraciones urbanas, obstáculos clave para la democracia *por* la ciudad, al mismo tiempo, sigue siendo una bandera para la exigibilidad de derechos y defensa del territorio de movilizaciones ciudadanas en contra de la segregación social, el aislamiento y la exclusión de la toma de decisiones sobre la ciudad.

10. Las características de los procesos socio organizativos en las colonias Condesa y Roma, una alternativa ¿viable? para abordar los conflictos de Hábitat y Centralidad

María Concepción Huarte Trujillo¹

“El espacio es fuente de poderes y las modalidades de control de su uso serán decisivas para hacer que ese recurso sea un instrumento de subordinación o de liberación, de diferenciación o de igualdad”

(Signorelli 1999:53)

Resumen

En este trabajo se aborda la perspectiva de los vecinos de sectores medios que habitan en las áreas centrales de la Ciudad de México, en el contexto de la tensión y conflicto socio-espacial que se deriva de habitar la centralidad, y de la cual resultan una serie de interrogantes acerca de cómo los habitantes de los espacios centrales enfrentan estas tensiones en su cotidianidad, si media una organización vecinal, cuáles son los canales y mecanismos por medio de los cuales intentan resolver y mantener su calidad de vida en el territorio.

Palabras Clave

Hábitat centralidad, conflicto socio-espacial, organización vecinal.

1 Profesora investigadora en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

Introducción

El proceso de crecimiento y expansión de la Ciudad de México se caracteriza por marcados contrastes entre áreas dotadas de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, y otras con carencias, exclusión, deterioro ambiental, pobreza y conflicto. Esta situación desde finales del siglo pasado, llevó a las autoridades federales y locales a cuestionar las tendencias de la urbanización y expansión periférica en la idea de contener y reordenar el desarrollo urbano de la ciudad. En este contexto, la política urbana y el urbanismo se orientaron a la búsqueda de alternativas para el crecimiento de la ciudad, enfocando su atención a la recuperación y renovación de la ciudad en el marco de una economía neoliberal.

En ese momento era ya evidente la necesidad de intervenir en la ciudad para maximizar el uso del suelo y del espacio intraurbano, el aprovechamiento de la infraestructura vial y el equipamiento urbano, así como de los servicios públicos existentes, entre otros.² Resalta el interés especial que cobran las áreas centrales para dar respuesta a las contradicciones del crecimiento híper urbano; en particular la necesidad de atender el déficit de vivienda por medio de la recuperación y renovación de la ciudad consolidada, a través de procesos de densificación y regeneración del tejido urbano en esas zonas.³

Esta política urbana de atención y recuperación de las áreas centrales actualmente se presenta en distintas ciudades latinoamericanas, cuya problemática expresa características similares, tales como pérdida de la función habitacional, disminución del valor patrimonial, y deterioro físico, social, económico cultural y medioambiental, lo que apunta a la poca sustentabilidad de su desarrollo urbano de las ciudades (Coulomb, 2012:19).

Ante este panorama, la política urbana de los distintos gobiernos latinoamericanos, se orienta a la búsqueda de alternativas para lograr un desarrollo sustentable, por medio de políticas públicas dirigidas a la

2 En el Programa de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica presentado en 1984, se planteó la creación de 14 subcentros urbanos, el impulso del Centro Histórico, la conformación de corredores urbanos y la recuperación del equilibrio ecológico, entre otras acciones, enfocadas a refuncionalizar el uso del espacio intraurbano consolidado para alcanzar un desarrollo armónico del D.F. y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Miguel de la Madrid (1984:10) Estas ideas fueron recuperadas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. en 1987-1988 (Daniel Hiernaux, 711:2000).

3 Se consideró que “la consolidación de las viviendas en las zonas centrales, no solo fue para evitar que la zona del Centro Histórico y sus alrededores se despoblaran y contener la expansión a zonas periféricas, sino fundamentalmente se hizo por un sentido de eficiencia de la ciudad” (Jorge Gamboa de Buen, 1993:19).

recuperación de las áreas urbanas centrales, las áreas abandonadas, infrautilizadas o deterioradas, procurando impulsar además su desarrollo económico, para lo cual se recurre a inversiones públicas y privadas de gran alcance entre distintos niveles de gobierno y el sector privado (Rojas, 2004:6).

La búsqueda por revertir el deterioro y el despoblamiento de las áreas centrales de la Ciudad de México, pero también por impulsar el aprovechamiento de su infraestructura subutilizada, obliga a valorarlas como espacios urbanos consolidados alternativos e idóneos para el desarrollo futuro de la ciudad, por medio de la redensificación urbana y habitacional, lo que se traduce en la “segunda urbanización” o “urbanización hacia adentro” (Mercado, 2002:541). Paralelamente a esta política de densificación, también se ha aplicado una serie de políticas públicas de recuperación del espacio público y del patrimonio urbano, de movilidad y de medio ambiente.

Esta apreciación de las áreas centrales se asume —en el discurso— con la finalidad de aprovechar la infraestructura históricamente acumulada, evitar el impacto negativo de la expansión de la ciudad sobre el medio natural y lograr un desarrollo urbano sustentable por medio de la política *de regreso al centro y la alternativa de la ciudad compacta*.⁴ Sin embargo, los efectos de estas consideraciones, intervenciones y actuaciones han sido diversos y complejos, algunos calificados como de rescate del espacio central privilegiado para unos cuantos, o bien, como detonador de los procesos de especulación inmobiliaria, gentrificación, segregación y fragmentación urbana, además de la pérdida de calidad de vida para quienes lo habitan.

En este trabajo interesa analizar aquellos factores que permiten entender la respuesta de los vecinos residentes de las áreas centrales, mediante los diferentes *procesos socio-organizativos* que orientan sus acciones a la defensa del territorio en pro de su calidad de vida; esto en el contexto de una gestión urbana parcial, poco transparente excluyente para el cuidado y con un respeto casi nulo del orden urbano.

Se aborda el caso de los sectores medios⁵ como protagonistas de acciones colectivas ante los cambios que expresa el territorio integrado por las co-

4 Se plantea como “ciudad compacta” aquella ciudad que intensifica el uso mixto del suelo urbano. Es un territorio denso no sólo en términos poblacionales, sino también en cuanto a servicios, el comercio e infraestructura, lo que le otorga una mayor capacidad para generar un equilibrio integral sustentable (Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión et al, 2014:7).

5 Los sectores medios, considerados como el resultado de las transformaciones estructurales de los diferentes modelos económicos, han logrado niveles de movilidad social que se esfuerzan por mantener, pero también por sus estilos de vida, su nivel educativo y sus aspiraciones.

lonias Roma y Condesa de la delegación Cuauhtémoc. Se considera cómo es que estos sectores sociales, con sus características heterogéneas tanto en términos económicos como ideológicos, pero con *arraigo e identidad vecinal*, usan y se apropian del territorio a tal grado que lo asumen como de *su pertenencia* y despliegan una serie de acciones encaminadas a cuestionar las acciones del gobierno local y central, las intervenciones inmobiliarias y de otro tipo que impactan su hábitat, así como el ejercicio de la gestión del espacio urbano, tanto de las autoridades locales, como centrales, y la de instituciones cuya función es atender la demanda ciudadana y la impartición de justicia.

Los cuestionamientos son: ¿Existe una reacción de los vecinos residentes en las colonias Roma y Condesa ante los embates producidos en el hábitat y la centralidad? ¿Qué tipo de reacciones se está dando y cuál es su alcance? ¿Los procesos socio organizativos son viables para dar respuesta al conflicto que representa el hábitat y centralidad? ¿Qué papel juegan estas organizaciones en la mediación y procesamiento del conflicto socio-espacial?

El trabajo está integrado por tres partes. La primera aborda el conflicto socio-espacial que se presenta en la relación de hábitat y centralidad. Panorama general de las problemáticas que se presentan en las Colonias Roma y Condesa conforman la segunda parte. En el tercer punto se expone cuál es la perspectiva de los vecinos respecto a los cambios y transformaciones de su hábitat, a partir de los resultados de la Encuesta Hábitat y Centralidad,⁶ en relación con las características de la participación y organización vecinal. Cabe dejar asentado que de la información que arroja la Encuesta, se rescataron los datos sobre *el polígono de estudio*. También se realizaron *entrevistas a vecinos y líderes vecinales de ambas colonias*. De esta forma, se concluye con las reflexiones en torno de la participación vecinal en este territorio.

El conflicto socio-espacial de hábitat y centralidad

Las ciudades son el escenario donde se desarrolla la cultura, motor de la transformación humana: son el contexto donde las personas dejan de ser individuos aislados y se convierten en un todo que les trasciende: son el punto de concentración de población, mezcla de usos del suelo, actividades económicas y diversidad social es ahí donde los individuos conviven e interactúan de manera estrecha en el tiempo y en el espacio. Sin embargo, las ciudades han sido el punto de máxima tensión del sistema social así lo

6 Se trata de una encuesta probabilística que se levantó en el 2014 en 3,000 viviendas ubicadas en 10 "áreas testigo", localizadas dentro del polígono global de estudio que delimitó el proyecto de investigación. Véase Anexo Metodológico.

advierte Signorelli al señalar que esa tensión es el resultado “de la marcada división del trabajo que las caracteriza, de la interdependencia de las funciones y del *antagonismo* de los intereses que de ellas derivan” (1999:37).

La ciudad, como construcción social, es el resultado de las relaciones sociales de producción y reproducción, de la interacción constante entre individuos de edades, género, sector social, cultural y étnico diversos que a través de sus prácticas cotidianas se apropian, transforman, regulan, producen y otorgan significados a cada parte del territorio.⁷ De esta manera, todo espacio urbano se encuentra social, cultural, política y jurídicamente reglamentado, interacción cotidiana que está permeada por la tensión y el conflicto.

Para J. Simmel el conflicto es uno de los factores de la interacción social, es parte integrante y necesaria de las sociedades y de las relaciones humanas (2010; 18); es una construcción social inherente al proceso de socialización y es producto de antagonismos entre dos o más fuerzas sobre un objeto común. Desde la perspectiva sociológica, los conflictos se suscitan en un contexto histórico social determinado, en el que participan una multiplicidad de factores y actores sociales, económicos, políticos y culturales y por ello son parte del proceso de formación y transformación del orden social.

Durante las últimas décadas del siglo XX, las expresiones de descontento se hicieron presentes en las ciudades latinoamericanas, mediante la acción colectiva de los conflictos territoriales y urbanos, como manifestaciones de rechazo y crítica social hacia los sistemas de producción capitalista neoliberal que afectaban el espacio urbano e impactaban al medio ambiente (Roberts, Portes, 2008:546).

Por las demandas, actores y la complejidad que les caracteriza a estos movimientos se les reconocen como nuevos movimientos sociales que incluyen movimientos ambientales, territoriales, el fenómeno Nimby et-cétera, y sus demandas están orientadas la mejora de su calidad de vida y de la identidad, a evitar usos del suelo no deseados, a la gestión y el uso del territorio, a la protección del espacio público y áreas verdes, y a la seguridad pública y democracia entre otros (Azuela, Mussetta, 2009, Martí Costa y Cruz I G, 2008, Duhau, 2012, Meneses, 2014:298).

En este sentido, los conflictos territoriales como conflictos urbanos tienen en el centro de la disputa al territorio mismo son fenómenos mul-

7 Para Azuela estos procesos de apropiación, producción y utilización del espacio son una propuesta de tipología de las conductas humanas sobre el espacio y, por tal motivo, deben ser considerados como procesos que se llevan a cabo de manera intensamente articulados entre sí (1978).

ticausales y de gran complejidad, en el que concurren una multitud de actores con intereses divergentes que entran en contradicción por el territorio, debido a su naturaleza de bien de uso y condición de riqueza económica y patrimonial, y por *la gestión y la gobernanza urbana de la ciudad*, entre otros.⁸ Los actores de los conflictos urbanos —quienes pueden estar en contra de procesos de planeación o de la ausencia de éstos, de la ejecución de políticas urbanas, de los megaproyectos urbanos, del uso y la regulación urbana etcétera— se expresan a través de las protestas públicas y la difusión de su descontento en los medios masivos de comunicación.

En particular, el conflicto socio-espacial en la centralidad urbana e histórica de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)⁹, considerada como “la ciudad del espacio disputado” (Duhau y Giglia: 2004:267) se deriva de la coexistencia “altamente conflictiva y en equilibrio precario de los usos residenciales, con los no residenciales: el comercio, los servicios formales, los edificios de oficinas, y las más diversas actividades informales en los espacios públicos” (*ibid*: 268).

Se trata de una disputa por el acceso, permanencia y gestión del territorio de la centralidad, lo que se explica, en parte, por la valía del territorio acumulada históricamente, es decir, en términos de los beneficios que ofrece: empleo, servicios consolidados, equipamientos diversificados, espacios públicos patrimoniales, de servicios turísticos, actividades económicas etcétera. Esta pugna es producto de la interacción social —a través de las prácticas sociales y culturales cotidianas antagónicas o incompatibles— de los actores en el territorio y con el territorio.

La Ciudad Central de la ZMVM está integrada por diversos contextos urbanos en este tenor, habitar la centralidad —entendida como las prácticas sociales de “cómo se habita y quién habita”— implica una serie de procesos, los cuales tienen sus referentes en las especificidades de cada contexto urbano definido por las características habitacionales y de la

8 De acuerdo con Valdivieso (2008) por conflicto urbano se entiende la “pugna que se da en la ciudad y por la ciudad entre dos o más actores sociales, que se encuentran en situaciones desiguales de poder y de decisión respecto a la construcción, ordenamiento y transformación de la ciudad, en la cual al menos *uno es miembro de la sociedad civil*”.

9 En la Ciudad de México, la Ciudad Central está integrada por cuatro delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza; las cuales corresponden al territorio de urbanización de mayor antigüedad. Fue reconocido como la Ciudad de México y dividido para su administración en cuarteles. Su división política en delegaciones se efectuó hasta 1970. Es el territorio sobre el cual se expandió la ciudad a través de colonias populares, residenciales y fraccionamientos correspondientes al urbanismo moderno del siglo XX.

población que ahí reside (sociales, culturales y económicas), su dinámica urbana influye en las relaciones que se tejen entre sus habitantes residentes con los actores sociales portadores de intereses diversos en el territorio. En otros términos, aunado a las diversas formas de habitar en los territorios centrales, se suman las acciones de los actores que buscan beneficiarse de sus atributos, así como las divergentes intervenciones públicas para revalorizar, recuperar el espacio público y repoblar el territorio, entre otras, lo que deriva en efectos complejos y conflictos socio-espaciales.

El espacio urbano está moldeado por las prácticas sociales de sus usuarios, pero también está “organizado” y “ordenado” bajo las concepciones y normas jurídicas de ordenamiento urbano instituidas por el Estado a través de la planeación urbana, la cual establece la orientación y destino del uso y la intensidad de uso del suelo urbano.

De tal forma, los conflictos que surgen en los diferentes contextos urbanos están relacionados con el concepto de *orden urbano*, definido como el “conjunto de normas y reglas, formales y convencionales, a través de las cuales se regula la interacción social, las expectativas y las prácticas en torno a la producción, la organización espacial, los usos, las formas de apropiación y los significados atribuidos al espacio urbano” (Duhau, 2003:1).

En este sentido, la planeación urbana del territorio remite a los conflictos en relación a la organización y apropiación del espacio urbano, ya que implica un *control público* del uso del suelo, así como, de su regulación y apropiación privada, por medio del sistema de planeación institucionalizada creada y ejecutada por el aparato administrativo y de gobierno en cuestión.

En la realización de este quehacer público “se debe buscar hacer compatibles los derechos derivados de la propiedad inmobiliaria, los requerimientos del desarrollo capitalista y las demandas sociales relacionadas con los bienes colectivos y la vivienda” (Plotquin, S., en Duhau, 1993:186), lo que significa que este quehacer público en su ejercicio debe atender diversos intereses, de distintos actores igualmente *legítimos* para acceder y permanecer en el territorio urbano.

La Ciudad Central, en lo particular, es considerada como un territorio que por sus atributos favorece y promueve la *proximidad e intensidad* del contacto humano, pero también la *proximidad e intensidad* de la vecindad entre los *usos de suelo* diversos y contrapuestos, lo que propicia las condiciones para la presencia del conflicto entre los habitantes-residentes, los usuarios del lugar, los actores e instituciones que “regulan” el uso del espacio y otros más que compiten por la localización de sus actividades e intereses en este territorio. Los asuntos de poder sobre el

espacio urbano y sus consecuentes relaciones de interdependencia en éste contexto, se perciben como elementos constitutivos del entorno de los conflictos urbanos.

Las disputas por la Ciudad Central están en función de su expresión de lo urbano, al ser demandado por distintos sectores de población de la ciudad y de la metrópoli además de sus propios habitantes. Como lo indica Coulomb “La Ciudad Central es ciudad y, por eso mismo, es portadora de tensiones entre las dos caras de una misma realidad urbana: es ciudad para su población residente y es también ciudad para el conjunto de la aglomeración urbana” (2011:15).

Para Duhau y Giglia, los habitantes residentes del “espacio disputado” tienen especial aprecio por el lugar donde viven, reconocen su valía y el uso intensivo del espacio de proximidad por la oferta variada de comercios, servicios y equipamiento colectivo que contienen (2010:34). Para estos investigadores, las zonas centrales son “áreas provistas de un alto valor histórico y patrimonial, partes de la ciudad que “fueron producidas bajo el paradigma del urbanismo moderno [que asientan]... usos del suelo mixto que desempeñan diferentes niveles de funciones centrales” (*ibid*: 232).

Por estas cualidades del espacio disputado, los habitantes de otras partes de la ciudad acuden habitualmente para realizar diversas actividades que van de las laborales a las culturales y de ocio. La atracción que ejerce el espacio disputado deriva en que sus habitantes tienen que lidiar todo el tiempo con los usos que otros ciudadanos, quienes no habitan ahí, hacen de “su” espacio (*Ibid*: 239).

Para los habitantes de la Ciudad Central la presencia de las externalidades urbanas impacta sus prácticas de habitar y su hábitat. En este caso se percibe que el conflicto social por el territorio tiene su raíz en los “cambios del uso de suelo, el desarrollo urbano y la distribución de *las externalidades*¹⁰ derivadas de esos cambios, que tiene su incidencia en el territorio” (Sabatini, 1997:78).

Son evidentes, en el caso de los territorios de las áreas centrales y de aquellos considerados de gran valía, la protesta, la denuncia y la resistencia que oponen los vecinos residentes —tanto de sectores populares

10 Las externalidades son entendidas como efectos físicos o ambientales que generan actividades o grupos sobre terceros que coexisten en un mismo territorio o sobre los ecosistemas, son percibidos por quienes ahí residen como causantes del deterioro de su calidad de vida. En este caso, se hace referencia a las externalidades negativas, puesto que las positivas —como puede ser la revalorización del espacio ante las inversiones económicas públicas y/o privadas— suelen ser apropiadas por los dueños de los inmuebles que ahí se localizan sin queja alguna.

como de sectores medios— a la pérdida de su calidad de vida, debido al proyecto de ciudad que la autoridad y la propia dinámica urbana les impone. La acción colectiva que los vecinos desarrollan, a través de su participación, dentro o fuera de las organizaciones vecinales, es para enfrentarse y resistir los posibles cambios y transformaciones de su hábitat; y para ejercer contra lo que consideran el origen de los daños, en un intento por frenar el deterioro de su medio ambiente, la pérdida de su calidad de vida y de su patrimonio (Safa, 1998:233; Sánchez Mejorada, 1993 A: 28).

En este sentido, Duhau señala que los vecinos que tienden a movilizarse son los que perciben “en riesgo la afectación del *espacio de proximidad*, ya sea directa o indirectamente, el valor y los usos de los inmuebles localizados en el área en cuestión, por una determinada obra pública, edificación o actividad” (2012:164). Los vecinos se movilizan para defender su calidad de vida y *questionan la legalidad* de las intervenciones y proyectos urbanos: recurren en su defensa al marco jurídico y reglamentario que regula la zonificación y uso del suelo de suelo y al mismo tiempo indagan sobre los instrumentos de planeación urbana, enarbolan la defensa de la norma y acusan la corrupción como una de las causas del deterioro de su hábitat. De igual forma, dirigen sus esfuerzos a la construcción del espacio público para el debate político en el que se discutan y diriman los problemas que les afectan.

Consideraciones generales de las colonias Roma y Condesa

La investigación en el polígono integrado por las colonias Roma y Condesa¹¹ resulta significativa, pues sintetizan *un tipo de centralidad*. Corresponden al territorio central que ofrece accesibilidad a la población de una serie de bienes y servicios, empleo, espacios públicos patrimoniales y atractivos turísticos y culturales como parte de la función económica de la ciudad. Al mismo tiempo, además, sigue siendo el espacio de residencia para antiguos y nuevos pobladores, conformando un escenario donde la función habitacional se enfrenta de manera conflictiva a la presencia de diversas funciones de la centralidad, pues integra esa parte de la ciudad a la que se le ha denominado el “*espacio disputado*”.

Este territorio ha sido reconocido por su traza urbana, su historia, su cultura, su valor patrimonial, su arquitectura artística y su diversidad so-

11 Estas colonias se proyectaron a principios del siglo XX sobre terrenos de cultivo y haciendas, como resultado del proceso de crecimiento y expansión de la ciudad bajo concepciones urbanas novedosas. Su creación fue planeada para las familias de la burguesía porfiriana bajo los patrones del urbanismo moderno. Estas colonias, durante la primera mitad del siglo XX, se fueron poblando por diferentes sectores sociales y su territorio fue ocupado para actividades de servicios y comerciales, en sustitución del uso habitacional como resultado del proceso y expansión del centro urbano de la Ciudad de México.

cial, por lo que se ha convertido en un área de fuerte atracción tanto para inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, como particulares interesados en ofertar y comerciar sus bienes, servicios y productos, pero también para nuevos pobladores que buscan vivir bajo los estilos de vida que les brinda este territorio.

Las colonias Roma y Condesa forman parte de las 33 colonias que integran a la Delegación Cuauhtémoc. Esta delegación se ubica en la parte central del Distrito Federal, es lugar donde se funda la Ciudad de México Tenochtitlan, la ciudad Colonial, la ciudad del Porfiriato y la expansión de la ciudad moderna. Debido a sus antecedentes históricos, la delegación tiene el patrimonio histórico más importante de la ciudad; cuenta con niveles altos de cobertura de equipamiento: abasto, educación, cultura, gobierno y salud.

La Delegación Cuauhtémoc es considerada como un territorio complejo y heterogéneo, no solo por el tipo de poblamientos que ahí se localizan, sino también por la intensidad de las actividades económicas, financieras, comerciales, y de servicios que concentra, los cuales son el atractivo para alrededor de 4.5 millones de personas de alcance metropolitano que acuden ahí a realizar sus actividades laborales, económicas o para la satisfacción de sus necesidades diarias en cuanto a servicios e infraestructura urbana (PDDC 2013- 2015, 2013:184).

Entre las actividades económicas importantes que se desarrollan en esta delegación se identifican las financieras y los servicios bancarios, las cuales favorecen el funcionamiento de diversos sectores de la economía de la ZMVM. Según datos del Censo Económico 2014 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2015), en 2013 esta delegación fue considerada como la séptima economía nacional;¹² concentró 9.8% de las unidades económicas a nivel nacional y 16% a nivel Distrito Federal, con un total de 66 mil 587 unidades económicas, solo por debajo de la Delegación de Iztapalapa, que presentó 73, 321 unidades.

A nivel nacional la Delegación Cuauhtémoc destaca en primer lugar por el número de personal ocupado,¹³ por el monto de las remuneraciones y gastos que ahí se realizan y por la producción bruta total, siendo el segundo lugar en ingresos, sólo después de la Delegación Miguel Hidalgo. (Inegi, 2015).

12 Cabe señalar que aporta 4.6% del Producto Interno Bruto Neto, concentra 36% del equipamiento urbano y el 40% de infraestructura cultural (cines, museos, teatros y centros culturales) de todo el Distrito Federal (PDDC 2013:184).

13 La población ocupada en la delegación para los años 2000 y 2010, estuvo en el sector terciario, con 83.2% y 85.6% de la PEA, respectivamente, en segundo lugar, estuvo el sector secundario, con 13.4% y 11%; y por último, en el sector primario con 0.1% en ambos años (PDDC 2013:186).

Tabla 1. Distrito Federal y Delegación Cuauhtémoc: población, viviendas y tasas de crecimiento 1990-2010

Distrito Federal	Censo	Conteo	Censo	Conteo	Censo	Tasas de crecimiento				
	1990	1995	2000	2005	2010	90-95	95-00	00-05	00-10	
Vivienda	1,799,410	2,011,446	2,132,413	2,287,189	2,453,031	1.99	1.37	1.25	1.41	
Población	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,720,916	8,851,080	0.54	0.32	0.13	0.28	
Hab./vivienda	4.6	4.2	4	3.8	3.6	--	--	--	--	
Cuauhtémoc	Censo	Conteo	Censo	Conteo	Censo	Tasas de crecimiento				
Vivienda	159,712	150,097	150,405	160,309	173,804	-1.09	0.05	1.14	1.46	
Población	595,960	540,382	516,255	521,348	531,831	-1.72	-1.06	0.17	0.30	
Hab./vivienda	3.7	3.6	3.4	3.3	3.1	--	--	--	--	

Fuente: Inegi. Censos y Conteos de Población y Vivienda. Varios Años.

La Delegación Cuauhtémoc ha experimentado pérdida de población y vivienda. Este proceso se inició durante la década de 1950 y no ha cesado, hasta nuestros días, aunque ha tenido ritmos diferentes, en función de los distintos momentos y varía en las diversas áreas que integran a la Delegación.

Tan sólo de 1950 a 1970, la Delegación tuvo un decremento de 9.3%, en su parque habitacional, mientras que el Distrito Federal registró un aumento del 21.3%. De 1950 a 1980, la delegación tuvo un decremento de vivienda de -60.1% pues, en sólo tres décadas, pasó de 465,000 viviendas a 185.5 mil, una pérdida absoluta de más de 279 mil viviendas.

De 1980 a 2000 también hubo un decremento de 40,000 viviendas, sin embargo, sucedió a un ritmo diferente en cada década: en la primera (1980-1990) la reducción fue de 16.2% (poco más de 30,000 viviendas); y de 1990 a 2000 el decremento se registró en 6.4% (es decir, alcanzó las 9,000 viviendas). (Esquivel, et. al 2011).

A partir de 2000, como resultado de la expedición del Bando 2, en la Delegación Cuauhtémoc se registró una recuperación importante tanto de población como de vivienda, siendo esta última la que presenta la tasa positiva más alta. (1.46%) (Tabla 1). Esto puede explicarse por la oferta de vivienda para un nuevo perfil socio-económico y la presencia de familias menos numerosas.

Tabla 2. Colonias Roma-Condesa: población y viviendas 1990-2010

1990		1995		2000		2005		2010	
Población	Vivienda								
43,768	12,805	32,265	11,872	37,148	12,075	36,676	13,180	37,037	14,616

Fuente: Censo de Población y Vivienda Inegi, varios años.

En el caso de las colonias Roma y Condesa, las tendencias son muy parecidas, aunque con ciertas particularidades. Como se aprecia en la Tabla 2, estas colonias registraron bajas tasas de población en el periodo 1990-1995 (antes de la implementación del Bando 2). Para el siguiente lustro se observa que la de vivienda tiene un ligero aumento. Finalmente, en la

última década se registra un incremento significativo tanto en población como en vivienda, superior en el último caso, por lo que se infiere que el Bando 2¹⁴ influyó de manera decisiva en la redensificación de vivienda de estas colonias.

La zona de estas colonias, sin duda, se vio impactada por la aplicación del Bando 2 en las delegaciones centrales del Distrito Federal. Este instrumento, que se elaboró para promover la construcción de vivienda de *interés social* en la ciudad y promover su densificación, tuvo impactos a dos niveles fuertemente vinculados: en la dinámica de la promoción inmobiliaria privada y en el precio del suelo.¹⁵ Adicionalmente al impacto en la promoción inmobiliaria, la apuesta por obtener suelo en las zonas centrales del Distrito Federal generó, como efecto inmediato, su encarecimiento, lo que a su vez se relacionó con la dificultad que enfrentaron los promotores privados para llevar a cabo proyectos de vivienda de interés social. Por ello, el incremento de construcción de vivienda se dirigió fundamentalmente a sectores medios y altos de la población, pues tuvo un impacto especulativo en los precios del suelo, lo que trajo como consecuencia la elevación de los costos de las viviendas.¹⁶

Cabe mencionar que hasta antes de los sismos, estas colonias experimentaron un cambio en los usos de suelo hacia la terciarización de su territorio en sustitución de la vivienda, este proceso urbano intentó ser atendido por algunas acciones en materia de política urbana, se consideró el Plan Parcial de Desarrollo Urbano como instrumento que regularía y controlaría los cambios de uso del suelo, el resultado fue poco satisfactorio pues este instrumento fue aplicado cuando las transformaciones del entorno eran irreversibles, además de que sólo regulaba el establecimiento de usos comerciales y de oficinas.

14 Andrés Manuel López Obrador jefe de Gobierno del Distrito Federal emitió el 7 de diciembre de 2000 el Bando Numero 2 en el que plantea las políticas y lineamientos para controlar el crecimiento desordenado de la ciudad, promovió la producción de vivienda en las delegaciones centrales para el aprovechamiento de la infraestructura y los servicios subutilizados y restringió el desarrollo de unidades habitacionales y complejos comerciales en las delegaciones periféricas, además de plantear las políticas y lineamientos para controlar el crecimiento desordenado de la ciudad Tamayo (2007:35).

15 Para los desarrolladores inmobiliarios el Bando 2 fue el mecanismo que permitió la reactivación del crédito bancario, y abrió la puerta de entrada a estas colonias en la idea de optimizar el uso de la infraestructura subutilizada que se ubica en las delegaciones centrales del D.F.

16 Esto impidió a la población de “sectores humildes” el acceso a un espacio para vivir en las zonas centrales de la Ciudad de México, profundizando el fenómeno de expulsión de los sectores de bajos ingresos. Véase Esquivel, M. y R. Flores (2009).

Debido a la crisis de los años 80, ambas colonias se vieron afectadas por una reducción del precio del suelo y de los alquileres, lo que implicó una desvalorización generalizada en la propiedad inmueble de la Ciudad de México, tendencia que se vio acelerada con los sismos.¹⁷

Como efecto de los sismos de 1985, la colonia Roma registró mayores derrumbes¹⁸ y afectaciones que la Condesa. No obstante, en ambas se acentuó su deterioro físico. Como consecuencia de los sismos, los vecinos damnificados de la colonia Roma integran la Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre, para demandar el apoyo del gobierno para el proceso de reconstrucción de sus viviendas al tiempo que solicitaban permanecer en su colonia, en defensa de su arraigo, identidad y cultura barrial.

Instrumentos de planeación, como el “Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988, que pretendió ordenar la estructura urbana, los usos del suelo y el funcionamiento de la ciudad” (Ayala Alonso y Magaña Fajardo, 2013: 36) no lograron resultados efectivos, no obstante, se realizaron modificaciones al Reglamento de Construcción de la ciudad, para prever situaciones de riesgo ante otro movimiento telúrico.¹⁹

A principios de los años 90, se empieza a registrar una reactivación del mercado inmobiliario en la zona generado por la baja en los precios del suelo. Al mismo tiempo, se continuó el proceso de cambio de uso de suelo para servicios especializados. A mediados de esa década, se registra, sobre todo en la Condesa, la proliferación de establecimientos mercantiles destinados a la preparación de *alimentos gourmet*, lo que resultó ser un fuerte atractivo para la población de la Ciudad de México, pues le devolvió a la colonia *la vida al aire libre*. El resurgimiento de la colonia, para algunos, se realizó bajo el calificativo de ser “un espacio *cool*” (González Arenal. 2008:2).

Según datos de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal para el 2010 se registraron en estas colonias 1,088 negocios y pequeñas y medianas empresas, mientras que para la Delegación Cuauhtémoc fue de 7,680, la principal concentración se dio en el Centro de la Ciudad de México con 3,192 empresas. (PDDC 2013:185)

17 Durán, A, Huarte C., Ortiz, Y, Ramos C. (1987) “Notas sobre los Efectos de los Sismos en la Colonia Roma”. en *Sociológica*. Año 2, no. 4

18 En la colonia Roma se registraron 86 edificios con derrumbes, 432 edificios con daños en diverso grado. Los vecinos damnificados se organizaron para demandar ayuda para la reconstrucción de sus viviendas. Años posteriores recibieron respuesta del gobierno, a través del programa de reconstrucción Fase II. FICARPO y organismos no gubernamentales, como la Cruz Roja de Suiza.

19 Se emitió un Nuevo reglamento de construcciones en 1987, en el cual se limitó el número de niveles de las edificaciones a construir en las zonas afectadas por los sismos.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2010, (DENUE) el área integrada por las colonias Roma y Condesa predominan los establecimientos mercantiles de bajo impacto 86.4%, impacto zonal 13.3% y vecinal, 0.3%,²⁰ la colonia Roma es la que concentra la mayor parte de estos establecimientos mercantiles.

El resurgimiento de estas colonias fue aprovechada por inmobiliarios que, atraídos por esta zona con *historia, urbanización y plusvalía*, empezaron a realizar inversiones en la producción de vivienda nueva, a partir de la demolición de inmuebles, pero también a través de la renovación de edificaciones deterioradas, revalorizando la zona con nuevos diseños arquitectónicos destinado para ejecutivos, intelectuales, artistas y población de otras partes de la ciudad que fueron atraídos por estos lugares.²¹

Actualmente a estas colonias son reconocidas como el Corredor Roma-Condesa y se les identifica como un área cultural, comercial y turística de gran potencial para del desarrollo de actividades económicas, principalmente las relacionadas con la preparación de alimentos gourmet, actividades culturales y recreativas.

El “Corredor cultural Roma-Condesa” es una propuesta para la “recuperación del espacio público y la reparación del tejido social mediante la cultura contemporánea: arte contemporáneo, diseño, moda, teatro, música, wellness, emprendimiento, medio ambiente y gastronomía”.²² Se asumen como partidarios de las políticas de movilidad y ambientalistas y sus eventos son una invitación para conocer de manera novedosa e ingeniosa estas colonias, con el patrocinio de firmas comerciales y empresariales.

En medio de estas transformaciones, el patrimonio artístico, histórico y cultural, así como el testimonio de la memoria colectiva de los residentes

20 Los establecimientos mercantiles de bajo impacto se refieren a las actividades relativas a la intermediación, compraventa arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios no contempladas en el establecimiento de impacto vecinal y zonal. Impacto vecinal actividades que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. Impacto vecinal actividades que por sus características incide en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas (GDF, 2015:2).

21 En necesario precisar que esta dinámica inmobiliaria se origina en la Condesa a finales de los años noventas con la edificación de departamentos a partir de cero por los despachos Ambitus, Archetonic, Baita, Central de Arquitectura, Higuera Sánchez, Hasbani Arquitectos, Mobiliaria Losan y Volvox, entre otros, para más tarde continuar en la colonia Roma con departamentos estilo loft resaltando su valor arquitectónico. Los precios de los departamentos son para ingresos de la parte baja del primer decil. (Real Estate Market y lifestyle, 2004).

22 Así lo expresan los integrantes de este movimiento cultural, artístico, ambientalista. <http://www.ccromacondesa.mx>

de las colonias y visitantes de estos espacios, se vio seriamente afectado, no sólo por su deterioro físico, sino también por su permanente destrucción, como resultado de la venta de inmuebles con valor artístico para la creación de edificaciones con niveles superiores a los permitidos; y en ciertos momentos, de mayores dimensiones y de materiales innovadores, que en ocasiones rompieron con la imagen urbana de las colonias.

El marco jurídico y de planeación urbana que regula la ocupación del suelo en las colonias Condesa y Roma, es el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, aprobado en 2008. En este documento las colonias han sido declaradas “Zonas Patrimoniales”, lo que significa que son perímetros donde se aplican normas de restricción específicas con la intención de proteger su fisonomía, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana, las características de la traza, entre otras medidas.²³ Cabe precisar que estas colonias no cuentan con Programas Parciales de Desarrollo Urbano²⁴, por lo cual, en parte, se ven afectadas por el aumento de desarrollos inmobiliarios cuya lógica está lejos de los planteamientos de uso e intensidad del uso del suelo, así como el deterioro de su patrimonio artístico e histórico.

Durante los últimos gobiernos del Distrito Federal: Andrés M. López O. (2000-2006), el gobierno de Marcelo Ebrard C. (2007-20012) y de Miguel A. Mancera (2012-2018), se han llevado a cabo distintos proyectos de intervención en la Ciudad Central, que abarcaron las colonias Roma y Condesa. En especial los programas para la redensificación habitacional de las delegaciones centrales Bando 2), de la renovación urbana, la recuperación del espacio público, sustentabilidad urbana y desarrollo económico de la ciudad, se identifican acciones orientadas a atender los problemas de movilidad, entre otros. Para atender los problemas de movilidad y ambientales se puede mencionar la introducción del servicio de transporte Metrobús (2005), en sustitución de las unidades de microbuses en las principales arterias de la ciudad; como la Avenida Insurgen-

23 Es decir, todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación (Programa Delegacional de la Delegación Cuauhtémoc. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2008).

24 Cabe señalar que la figura del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vino a sustituir a la Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), creadas durante la administración del D.F. por Manuel Camacho Solís (1988-1993), bajo la política urbana denominada de *concertación* con la sociedad civil. Este instrumento de planeación utilizado en los años 90 para regular el desarrollo urbano de algunas colonias, con vocación habitacional, ordenamiento del uso del suelo y protección de las zonas históricas y culturales de la ciudad. Así mismo se consideraron como la voluntad de los habitantes de la Ciudad de México para crear entornos urbanos que promovieran y proyectaran nuevas vocaciones fundamentales para el Desarrollo Social y Económico de la metrópoli. (Diario de la Federación 1992).

tes, la línea “dorada”¹² del Sistema de Transporte Colectivo Metro, la aplicación del Sistema de Parquímetros ecoParq y de Bicicletas públicas ECOBICI como alternativa no motorizada.

En la idea de atender los problemas de deterioro ambiental en la ciudad, en el contexto de la crisis social, económica y de salud, se implementó la Estrategia de Movilidad Bicicleta Ciudad de México, como una medida adicional a las iniciativas del gobierno de la ciudad para lograr una ciudad *sustentable competitiva y equitativa*. Para poder llevar a cabo esta estrategia del gobierno, se propusieron crear condiciones de infraestructura, equipamiento y, en general, impulsar una cultura de la bicicleta como una alternativa para el transporte individual y cotidiano.

Esto implicó la localización de la red de ciclo vía en la ciudad y, en la primera parte de la aplicación del programa ECOBICI, se delimitó un perímetro en el que se incluyeron las colonias de la Delegación Cuauhtémoc: Cuauhtémoc, Juárez, *Roma Norte*, *Condesa*, Hipódromo Condesa e Hipódromo, se instalaron dentro de las colonias 85 ciclo estaciones con bicicletas públicas. Cabe señalar, que, en varios casos la red de ciclo vías se limitó a pintar una línea roja sobre el pavimento, lo que generó descontento entre algunos vecinos que ya no podrían estacionar su auto sobre la vía pública que paso a formar parte de la ciclovía, mientras que, a los usuarios de bicicletas les pareció insuficiente este tipo de “infraestructura”. Sin embargo, esta política pública fue muy bien aceptada por grupos de jóvenes y actores sociales promotores del cuidado y la protección del medio ambiente en las colonias Roma y Condesa.²⁵

De forma paralela, se estableció el sistema de parquímetros como una medida para superar los problemas de movilidad, como una estrategia de desincentivar el uso del automóvil, y favorecer el desarrollo económico equitativo y sostenible de la ciudad.²⁶ Para atender esta problemática de movilidad en las áreas centrales de la ciudad, se asumió necesario el control/gestión del estacionamiento en la vía pública donde es gratuito estacionarse, mientras se buscó hacer menos frecuente el uso del automóvil

25 En el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. 2007-2012, se planteó el Plan Verde Ciudad de México, como programa de desarrollo urbano sustentable que identifica a la movilidad como eje central de la política pública, para lo cual se impulsa a la bicicleta como movilidad no motorizada, y de manera conjunta el preservar, recuperar y rehabilitar el espacio público para los corredores de movilidad no motorizada. <http://www.planverde.df.gob.mx/>

26 El sistema de gestión del estacionamiento en vía pública mediante el establecimiento de tarifas de estacionamiento en función de la localización y hora del día, sobre todo en las áreas de mayor demanda la demanda es utilizado por los gobiernos de ciudades de Europa, Asia y Estados Unidos con graves problemas de movilidad urbana (ITDP).

donde hay mayor demanda y afluencia de visitantes y turistas, y que son densamente ocupadas por múltiples de actividades económicas.

Con la aplicación del programa de Parquímetros se promovió la reducción del uso del automóvil, propiciar la rotación de autos en los cajones de estacionamiento en la vía pública, agilizar la movilidad urbana, impedir el caos vial, la contaminación, el ruido ambiental, evitar la presencia de los franeleros y los valet parking en la idea de resolver los conflictos entre éstos y los automovilistas usuarios de la zona.

El programa consiste en el control y cobro por el tiempo de estacionamiento sobre la vía pública. Se llevo a cabo a través de la Autoridad del Espacio Público (AEP), órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), con la asesoría del Instituto de Políticas de Transporte y Desarrollo de México (ITDP por sus siglas en inglés), en distintas etapas a partir de 2012. En el caso de la colonia Roma se inició el 25 de marzo del 2013²⁷. En el Programa de Parquímetros se plantea que 30% de los recursos generados por Operadora de Estacionamientos Bicentenario (OEB), empresa a la que el gobierno del D.F., le otorgó la concesión del manejo del sistema de parquímetros en estas colonias, bajo la figura de permiso administrativo temporal revocable, la cual administra el cobro del tiempo y las multas, se destine 30% a la rehabilitación de los espacios públicos, 20% para reforzar la seguridad de las zonas donde se encuentre estos, 30% se para solventar los gastos de mantenimiento, 9% para financiamiento bancario y el 11% a las utilidades de la empresa encargada de su instalación²⁸. Además, se previó la integración de un Comité de Transparencia y Rendición de Cuentas integrado por los vecinos de la zona de parquímetros, la AEP, la Secretaría de Seguridad Pública, y funcionarios de la delegación Cuauhtémoc. Los vecinos como miembros de este comité participan para decidir sobre la aplicación de los recursos en el rescate, rehabilitación y mejoramiento del espacio público y darle seguimiento al uso de esos recursos por parte de la autoridad.

27 Para la aplicación del Sistema de Parquímetros en las colonias Roma, Condesa, Hipódromo, Hipódromo Condesa y Roma Sur, el Instituto Electoral del Distrito Federal llevó a cabo una consulta pública el 20 enero del 2013. Para realizar esta consulta, el área integrada por estas cinco colonias fue dividida en nueve secciones. El resultado fue un voto diferenciado de los vecinos, el resultado fue cuatro secciones a favor y cinco en contra de la instalación. D.F. noticias. Publicado por: asistenteweb4/24/01/2013.

28 La postura del “No Parquímetro” de algunos vecinos de estas colonias, fue la falta de claridad y transparencia por parte de las autoridades de SEDUVI, AEP, para informar y explicar sobre los criterios utilizados para decidir y otorgar la concesión del manejo de parquímetros a la empresa privada, así como, la racionalidad de los porcentajes asignados al mantenimiento del espacio público y a las ganancias para la empresa privada (vecinos de la colonia la Roma: enero 2013).

La aplicación del Sistema de Parquímetros en las colonias de estudio, generó una división entre los vecinos,²⁹ y fue detonador de movilizaciones de vecinos y más tarde de organizaciones por el *sí y por el no a los parquímetros*. Hasta el día de hoy, los vecinos mantienen una posición confrontada por la política urbana aplicada en las colonias.

En efecto, los vecinos comparten ideas distintas sobre lo que debe y no debe tener su territorio, cuál debe ser la función del espacio público, cómo quieren mantener su hábitat, cuáles son las prioridades de sus colonias, entre otros aspectos. Así, no presentan una visión única sobre su territorio, lo cual influye en la participación y organización vecinal.

Los vecinos y su organización vecinal

Las zonas centrales de la ciudad, en lo particular, constituyen el hábitat de diferentes sectores sociales que mantienen una larga tradición, arraigo³⁰ vecinal e identidad³¹ que han construido durante su residencia, lo que implica una experiencia de vida cotidiana en y con el territorio, mediante sus prácticas sociales.

Los residentes de la centralidad buscan, a través de distintas estrategias de movilización, permanecer en su hábitat y conservar la vocación habitacional del barrio, y en algunos casos manteniéndolo inmutable. En el caso de los sectores medios de población, las respuestas de resistencia a las transformaciones de su colonia han sido diversas, pues van, desde la denuncia mediática hasta el uso de la vía jurídica (institucionalización de la demanda) y, de ser necesaria, la protesta en el espacio público. Estas acciones se han convertido en una alternativa para negociar la conservación de su *hábitat* con las autoridades, pero también, con otros actores sociales presentes en el lugar, y con ello de garantizar, el mantenimiento o, en su caso, mejoramiento de su calidad de vida.

29 Cabe señalar que la AEP, aplicó como medida para evitar enfrentamiento con los vecinos y ejercer el control del espacio público, otorgó a los vecinos residentes que no contaban con estacionamiento en sus casas, un tarjetón de estacionamiento en la vía pública por familia, para hacer uso del espacio público sin pago de estacionamiento.

30 El arraigo es el resultado de la relación del individuo con el espacio y los intereses de la comunidad que convive en ese mismo lugar, es el resultado de la vida cotidiana que hace del individuo un ente que se relaciona con un espacio determinado y que se vuelve significativo para el grupo que lo habita por medio de sus ritos, sus costumbres, sus valores y sus creencias. (Patricia Zafa, 1998:30).

31 Se recupera el concepto de identidad vecinal manejado por Patricia Zafa, a partir del planteamiento de Melucci (1982) como un sistema de relaciones y representaciones. La identidad entendida como el resultado de un proceso de construcción social y cultural de representaciones y prácticas generadoras de solidaridades y de símbolos que requieren ser interpretados y apropiados. (1998:28).

El arraigo y la identidad con el territorio es el común denominador que la población de la centralidad tiene para motivar la organización y participación vecinal, pues si bien el tamaño y formas de vida de las familias que ahí habitan son distintas y de diversa composición, la fuerza simbólica de la identidad local las integra, en tanto que ésta se construye con hechos del pasado histórico y con la realidad presente este elemento juega un papel de amalgama para sus pobladores y de reconocimiento para el conjunto de la ciudad.

La identidad se entiende como una construcción social, es producto de los imaginarios y valores simbólicos que los vecinos le otorgan a su territorio, por medio de sus prácticas sociales cotidianas, éstas se reproducen y se renuevan con las nuevas generaciones que, al mismo tiempo, emprenden novedosas formas de vivir el territorio.

De esta manera la identidad y el arraigo vecinal son sentimientos y significados que los individuos y los grupos construyen durante *el tiempo* y *su permanencia* en el territorio. Estos elementos son los que nutren su vivencia y experiencia en relación con su vida en el hábitat, y son de peso significativo para concebir de cierta manera *lo que es y debe ser* su territorio y constituyen la base de la organización vecinal.

En este sentido se consideró la variable “tiempo de residir en la colonia” como un elemento relevante para diferenciar los cambios cualitativos entre el antes y el después de su lugar de vida, es decir, pueden tener una apreciación clara de los cambios que éste ha tenido y de cómo les afecta. Aunado a este elemento, el tipo de “propiedad” sobre la vivienda³² considerada importante para ejercer una defensa férrea del territorio, contra los cambios que son considerados por los vecinos como una amenaza a su estabilidad y calidad de vida. Sin olvidar que como *propietarios*, son ellos mismos los que *propician* una transformación del lugar al vender su propiedad o al iniciar en su inmueble actividades al establecido. Sin embargo, la propiedad sigue siendo un indicador de patrimonio familiar, de seguridad y bienestar individual.

Por estos motivos se consideraron las variables *tiempo de residir en el lugar* y *tipo de propiedad de la vivienda*, propietarios y no propietarios,³³ como uno de los elementos eje sobre los cuales gira la *idea del*

32 La propiedad significa dominio sobre la cosa poseída. A partir del derecho romano se concibe que el uso, disfrute, disposición y libertad son considerados como los atributos de la propiedad privada. Por otro lado, la propiedad sobre la vivienda otorga “seguridad a su propietario, además del incentivo de mejorarla y acaso, de participar en la comunidad de vecinos. (John E. Roemer, 1995, p. 38-42).

33 Con base en el trabajo *Evolución de la histórica de la vivienda en arrendamiento* René Coulomb y Martha Scheingart (2006), se adoptó la metodología de equiparar la “vi-

territorio y su defensa, sin olvidar que la variable del nivel educativo y el desarrollo profesional alcanzado también juegan un papel importante en la elaboración imaginaria de la percepción sobre el hábitat.

El área de estudio de las colonias Roma y Condesa integran un polígono de 31.86 ha., 248 manzanas, con una densidad en el rango de 101-150 hab/ha. Una población total de 36, 223 habitantes,³⁴ 79% son mayores de 18 años, 10% son mayores de 65 años; con 14, 531 viviendas, 12, 062 viviendas habitadas y 2, 458 viviendas desocupadas. Este polígono tiene una dimensión equivalente al 0.98% de la Delegación Cuauhtémoc, correspondiente a 16 áreas geostatísticas básicas (AGEB).

Sobre las ventajas del territorio para sus residentes

Cuando se les pregunta a los vecinos acerca de las razones que tuvieron para elegir vivir ahí y las ventajas que ofrece el lugar, las respuestas son contundentes sobre el imaginario urbano y las cualidades de la centralidad.

La principal razón que los vecinos expresaron para vivir en este lugar (44.6%) fue su *gusto por la colonia*, la comodidad el arraigo y los lazos familiares entre otros, son aspectos ligados a su *capacidad de elección* de dónde vivir. En segundo lugar (38%) los vecinos señalaron la *localización central* y la *oferta de empleos* y en tercer lugar (12%) la oportunidad y su economía.

Los vecinos encuestados que viven en estas colonias reconocieron *como ventajas de habitar* en ese lugar, en primer término, *la localización*, referida al acceso a las vías de comunicación, el que se encuentre bien comunicado, que cuente con servicios de transporte público suficiente.³⁵ En segundo término, aprecian *la seguridad*, es decir, que tiene vigilancia, que cuenta con buena iluminación, y que sea una zona tranquila. Se registra una apreciación casi similar entre propietarios y no propietarios en relación al valor *simbólico* del lugar y la disponibilidad de los servicios

vivienda no propia” con el de vivienda en renta. Al mismo tiempo, se considero en este rubro a los vecinos que tienen su vivienda intestada y en litigio como no propietarios. Por otro lado, los vecinos son propietarios de su vivienda pero que están pagándola se les consideró como propietarios.

34 El comportamiento de la población por grandes grupos de edad: 14% de 0- 14 años de edad; 76% de 15-64 años; 10% de 65 y más.

35 Cabe recordar que en el perímetro de estas colonias se localizan 9 estaciones del metro, de tres líneas del sistema de transporte colectivo metro, tres líneas del Metrobús. Además de arterias principales como Av. Insurgentes, Cuauhtémoc, Chapultepec, ejes viales Monterrey, Medellín, Salamanca, Juan Escutia Nuevo León, Fernando Montes de Oca, Querétaro, Sonora, Salamanca, San Luis Potosí, Baja California, Av. Yucatán.

públicos. En relación a la respuesta obtenida para todos los polígonos, el valor simbólico se sitúa como cuarta ventaja.

Los vecinos en general tienen una valoración positiva, en comparación al lugar donde vivían antes, sobre la calidad de los servicios y equipamiento urbano, de las áreas verdes, la vigilancia en las calles de su vivienda, la iluminación de las calles, las plazas públicas y las instalaciones deportivas; esta valoración empieza a disminuir, sin embargo, en los aspectos referidos a *las banquetas* y las calles, consideradas partes importantes del espacio público.

Esta estimación positiva de los vecinos sobre los servicios urbanos se sostiene en comparación con cinco años atrás en su colonia, pues se mantiene para la calidad del servicio de agua, pero se eleva en cuanto al servicio de basura, los parques, la vigilancia, los mercados y la iluminación. No obstante, su valoración es negativa para *las banquetas* y las instalaciones deportivas, referida al *espacio público* de concurrencia necesario para la socialización.

Otra cualidad del territorio, según 38% de los encuestados, es que éste da respuesta a sus necesidades, aunque 14% no contestó la pregunta. Sin embargo, 14.3% opinó que tiene necesidades de abasto que no satisface el territorio; mientras que 9% más señaló que el empleo es una necesidad que resuelve fuera de estas colonias.

En general, tanto propietarios como no propietarios consideran que su territorio ofrece *suficientes* ofertas de empleo, de salud, de educación, de equipamiento para hacer deporte, de recreación y para realizar sus compras.

Pero quizás la *pregunta relevante* es cuando se les interroga sobre si estarían dispuestos a dejar el territorio, pues su respuesta fue que a pesar de las dificultades que ahí se pueden encontrar no les interesaría mudarse de la colonia, esta respuesta es definitiva tanto para propietarios como los no propietarios de las viviendas pues *no desean irse del lugar*.

Efectivamente, pese a las dificultades que ahí se pueden encontrar³⁶ que *no* les interesaría mudarse de la colonia, esta respuesta es definitiva tanto para propietarios como los no propietarios de las viviendas pues *no desean irse del lugar*.

De los que respondieron, 11% que sí les gustaría mudarse del lugar, los no propietarios lo harían por aspectos referentes a la vivienda, mientras que,

36 Seguramente hay pobladores que se van por la pérdida del ambiente y del valor simbólico del territorio; producidas por los cambios y transformaciones de estas colonias. El vecino se va ante la imposibilidad de coexistir con externalidades urbanas negativas y la inseguridad. Es el caso del conocido escritor y periodista Héctor de Mauleón La Condesa: La Colonia que perdimos. <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/117589.html>

los propietarios opinaron que lo harían, en primer lugar, por el mercado laboral y en segundo lugar por cuestiones de violencia e inseguridad, aunque la mayoría consideró que se movería dentro del D. F.

Sobre las desventajas del territorio

Para 27% de los vecinos las *desventajas* del lugar están referidas a los problemas de movilidad ocasionados por el *tránsito vehicular intenso*, la falta de *estacionamientos*, la presencia de *parquímetros*, y la obstrucción de *banquetas*, entre otras; estas respuestas expresan la imposibilidad de transitar de manera ágil en el espacio público. En segundo lugar, 17% consideraron una desventaja los problemas relacionados con la cultura cívica de los habitantes, por tirar la basura o las heces de sus perros en la vía pública, entre otros. La carencia de agua y luz también es desventaja para los vecinos.

A pesar de estas condiciones desfavorables, 10% de los vecinos señala que no hay *ninguna desventaja*. En menor medida los vecinos expresan menguas en su hábitat, afectaciones que producen externalidades urbanas negativas como el ruido, el encarecimiento del lugar, así como la concentración de restaurantes y en último lugar, la inseguridad. Este aspecto expresa que la mayoría de los vecinos se sienten seguros en su colonia, resultado que contrasta con el obtenido para el conjunto de los polígonos encuestados, donde la inseguridad y corrupción obtuvo 23% el porcentaje más alto.

Esta situación se ratifica cuando se les cuestiona sobre los problemas que tienen en sus colonias pues tanto los vecinos propietarios como los no propietarios responden, en el siguiente orden: el tráfico vehicular, el ruido, el descuido de los espacios públicos, el mal servicio de agua, los bares y los antros, la falta de iluminación, la inseguridad y la recolección de basura. Estos son los conflictos sobre los que las organizaciones vecinales y los comités ciudadanos orientan y dirigen sus esfuerzos por atender, los veremos más adelante.

Otro tipo de afectaciones en su territorio

Los vecinos identifican otro tipo de afectaciones en su colonia, los cuales se relacionan con la intervención de las autoridades delegacionales y del D.F.; con desarrolladores inmobiliarios y con la llegada de nuevos pobladores a las colonias.

En cuanto a la realización de proyectos urbanos en su colonia, los vecinos expresan mayor problema con los proyectos públicos, por las labores que

se realizan sobre el *espacio público* —entre ellas— rehabilitación de banquetas, adecuación de vialidades, alumbrados, calles, puentes, cambio de tuberías entre otros —que con los proyectos privados— construcción de edificios, viviendas, oficinas, centros comerciales y condominios-. Sin embargo, los vecinos afirman saber que los proyectos públicos son para beneficio de la colonia y de sus habitantes.

En general, los vecinos identifican que en los últimos años se han construido muchas viviendas nuevas, vivienda en renta, oficinas, bares y locales comerciales; esta situación da cuenta del proceso de renovación, del reciclaje urbano y atracción del territorio, al mismo tiempo que expresa una elevada intensidad del uso de suelo, así como de su modificación. Sin duda, los vecinos distinguen que esas inversiones inmobiliarias impactan el valor del suelo de manera negativa, por lo cual 89.6% de ellos expresa que con estos cambios es más caro vivir en ese lugar, pero para 81.9% considera que el valor de su vivienda es mayor.

Respecto a la política urbana de construir más viviendas en el Distrito Federal expresan su desacuerdo 64.5% de los vecinos encuestados. Y si la construcción es en su colonia, 72.2% considera que tendrá un efecto negativo para el lugar.³⁷ Lo que refleja una actitud de rechazo vecinal que por temor a que se vea disminuida su calidad de vida y ante la posibilidad de que se presente un incremento de la población en su colonia, una saturación del espacio y problemas sociales.

Los vecinos que consideran que ello tiene efectos positivos, es porque afirman que con estas construcciones se mejorara el barrio, y en especial los no propietarios, señalan beneficios económicos, un mayor acceso a tener un patrimonio y coinciden con los propietarios en que mejorara el barrio. En menor medida, los vecinos piensan que les dará acceso a otras personas a la centralidad.

Ante los cambios que se están presentando en su colonia, 70.3% de los encuestados dice identificar la llegada de nuevos vecinos, con características diferentes, entre ellas, por ejemplo: 38% opina que tienen más dinero; 69% piensa que son más jóvenes y 37% que tienen actitudes diferentes.

Distintos cambios identifican algunos vecinos: 48% dice que los pequeños comercios tienden a desaparecer en su colonia y la misma cantidad de vecinos niega esta situación.

37 Se puede suponer que los vecinos expresan una actitud Nimby, “not in my back yard” *no en mi patio trasero*, este concepto se ha utilizado para denominar el rechazo vecinal a la generación de cierto tipo de infraestructura y equipamiento urbano, a las políticas de desarrollo urbano, en este caso la re densificación de las áreas centrales. Fundamentan su reacción en el miedo que representa ver transformado su hábitat y la posibilidad de perder su calidad de vida.

Patrimonio urbano arquitectónico en proceso de destrucción

Merece atención particular la percepción que los vecinos tienen respecto al patrimonio urbano y arquitectónico de las colonias Roma y Condesa, pues éste representa una de sus características de distinción invaluable.

Para 79% de los vecinos de estas colonias, tanto propietarios como no propietarios, expresaron saber qué es el patrimonio urbano y arquitectónico 53% señala que son edificios, 19% que son monumentos y kioscos; y 13% que son espacios públicos, resalta que 28.6% mencionó *vivir* en un inmueble con valor patrimonial. De los encuestados, 67% dice que habitar en una colonia con patrimonio urbano y arquitectónico es un beneficio porque es cultura: son elementos que embellecen la calle, la colonia y enriquecen la cultura, la historia y la identidad, entre otros aspectos. Para 26% de los vecinos el patrimonio atrae visitantes y turistas y 13% afirma que es la sociedad porque beneficia a la colonia, la calle, o la ciudad.

En otra opinión de los vecinos, 22% dice que el patrimonio urbano beneficia, pero también perjudica, principalmente porque se pierde la tranquilidad la privacidad del vecindario por el ruido, el tráfico, la aglomeración de los visitantes y la generación de suciedad y basura.

Respecto a la estimación que se tiene del patrimonio, 44% de los vecinos considera que es valorado por la comunidad y 40% señala que no lo valoran. Además, afirman que la autoridad no lo protege, sin embargo, una parte de los propietarios afirman que si lo hacen 68% de los vecinos considera que el patrimonio se está destruyendo poco a poco.

En general, los vecinos encuestados 40% señalan que la protección y conservación de este patrimonio urbano y arquitectónico trae beneficio para todos los habitantes de la ciudad estos vecinos entienden eso que defienden, que le asignan un valor simbólico cultural e histórico, que les da identidad y sentido de pertenencia en el territorio, pero que además comparten con los habitantes de la ciudad.

Hasta lo expuesto aquí, se puede distinguir que la Encuesta de Hábitat y Centralidad expresa claramente la percepción de los vecinos respecto a las ventajas, desventajas y afectaciones que experimenta su hábitat. Se puede deducir que la perspectiva sobre la problemática de los espacios públicos, áreas verdes y algunos servicios, como la escasez de agua y la seguridad, el tráfico vehicular y el ruido, así como los desarrollos inmobiliarios, son los más mencionados por los vecinos, aunque resalta la apreciación positiva sobre el patrimonio urbano arquitectónico. Ante estas situaciones ¿cómo proceden los vecinos para atenderlos? ¿tenden

a una participación y organización decidida para dirigir sus energías y contrarrestar esos efectos no deseados?

Participación y Organización Vecinal

La participación social es un derecho, es entendida como la acción que los individuos despliegan de manera voluntaria, mediada por una organización, para la defensa de los intereses sociales esta acción coadyuva al funcionamiento de la vida democrática en una sociedad. Interesa en este punto atender la participación ciudadana referida “a la relación que existe entre individuos y el Estado” en las actividades públicas para hacer valer sus intereses sociales (Ziccardi, 1998:29) a nivel local, en su colonia y/o barrio.

Los resultados de la Encuesta Hábitat y Centralidad revelan las prácticas que los vecinos tienen respecto a las figuras formales de representación vecinal, su relación con otro tipo de instancias de participación ciudadana³⁸ y las organizaciones no gubernamentales, como espacios desde donde se puede impulsar acciones para la modificación de su hábitat e incidir en la toma de decisiones a distintos niveles de gobierno.

En primer lugar, no todos los vecinos saben de la existencia del comité ciudadano,³⁹ así lo expresó 23% de los vecinos encuestados, y si bien 61% si lo saben, en su mayoría son propietarios. No obstante, sólo 44% señaló que asistió a emitir su voto. A los integrantes del Comité ciudadano les preocupa la baja participación de los vecinos, consideran que no todos están dispuestos a invertir su tiempo en este espacio de representación.

Los comités vecinales de las colonias Condesa y Roma, en la actualidad, han reaccionado de manera activa hacia las diversas intervenciones que el gobierno del D.F., ha realizado en estas colonias desatando polémica y conflicto socio-espacial. Se puede mencionar el Programa de Parquímetros ecoParq el “emocionante proyecto del *parque elevado* sobre avenida Chapultepec”⁴⁰ (presentado por ProCDMX), y la incursión de desarrolladores inmobiliarios para la re-densificación habitacional en ambas colonias, entre otros.

38 De acuerdo con la Ley de participación ciudadana, la participación es “el derecho de los ciudadanos y habitantes del Distrito Federal a intervenir y participar, individual o colectivamente, en las decisiones públicas, en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas, programas y actos de gobierno”. <http://aldf.gob.mx/archivo-6e0ec50f7f6149a4be543f21106684ee.pdf>

39 De acuerdo a la Ley de Participación Ciudadana del D.F., el comité ciudadano es un órgano de representación ciudadana ante las autoridades en las colonias del Distrito Federal. <http://aldf.gob.mx/archivo-6e0ec50f7f6149a4be543f21106684ee.pdf>

40 MXCITY. Guide Insider. <http://mxcity.mx/2015/12/>

Pero ¿cuántos vecinos participan en estos espacios de representación? En relación a las asambleas vecinales,⁴¹ 22% indicó participar durante 2014, lo presentando los propietarios una mayor proporción respecto a los no propietarios, pues quizás el asunto de la propiedad de la vivienda influya en la participación ciudadana, sin embargo, la mayoría, 77%, tanto propietarios como no propietarios, no participaron.

El presupuesto participativo es un recurso del presupuesto delegacional anual, que se destina a las necesidades de las colonias. En este punto, 54% de vecinos opinan que no se aplicó en su colonia; mientras que 13% dice que sí se hizo uso de este recurso en beneficio de la colonia. Es probable que, en este punto, los vecinos respondan más por conocimiento del tema a través de *vox populli*, que por estar al tanto del presupuesto participativo, ya que el tema se discute en las asambleas ciudadanas a las que no acudió la mayoría.

Entre los vecinos que expresaron que sí se aplicó el presupuesto, 78% dijo que se había dirigido al equipamiento y la mejora del espacio público además del mejoramiento de las viviendas en este caso, la mayoría que dijo saber el uso del recurso fueron los vecinos no propietarios de sus viviendas.

La mayoría, 60% de los encuestados, considera que el Comité Ciudadano está a favor de los vecinos, 16% dice que en contra, 7% responde que depende (seguramente de las coyunturas), 7% no lo conoce y 9% no sabe. Lo que se puede inferir de ello es que la mayoría de los propietarios sí conoce al comité y tiene una postura de reconocimiento.

En cuanto a las instancias formales⁴² de representación vecinal, se puede inferir una débil participación, lo que sucede, pero también en otro tipo de organizaciones. Por ejemplo, respecto a las organizaciones no gubernamentales, pese a que los vecinos tienen conocimiento de su existencia y de considerar que están del lado de los vecinos, 41% menciona no participar por falta de tiempo,⁴³ debido a las responsabilidades laborales, de estudio etcétera; 25% de vecinos dice haber participado y asume tener razones para no volver a participar, entre ellas por problemas en las re-

41 La ley de Participación Ciudadana señala que la asamblea ciudadana es un espacio abierto y público a todos los habitantes de la colonia con derecho a voz y voto. La asamblea debe ser convocada por el Comité Ciudadano. La participación en la asamblea es de carácter consultivo; ahí se discute y se aprueba el destino del presupuesto participativo equivalente al 3% del presupuesto anual de las delegaciones, mismo que se divide entre el número de colonias correspondientes.

42 Se refiere a la participación institucionalizada, que esta reglamentada para que la ciudadanía participe en los procesos decisorios del gobierno local (Ziccardi, 1998: 36).

43 Los vecinos destinan su tiempo y energías para resolver sus necesidades de la vida privada, y disponen poco tiempo para destinarlo a la esfera pública de la vida.

uniones con vecinos, 12% dice tener impedimentos personales, como la atención a la familia, pero también por no ser propietarios. Pocos son los vecinos que dicen no participan por falta de interés.

El participar siempre implica compromiso, así como destinar tiempo suficiente para involucrarse y estar dispuesto a realizar las acciones que se acuerden entre vecinos. Cabe subrayar que este tipo de organizaciones no son clientelares ni partidistas son espacios donde la creatividad y la responsabilidad social trascienden los esquemas de las viejas organizaciones priistas.

La relación entre autoridades y vecinos resulta de importancia para valorar las formas y tipos de participación de los vecinos y de las organizaciones de vecinales. Si esta relación es de apertura, de diálogo y de confianza, es posible que los vecinos se involucren en la idea de contribuir con la gestión de su hábitat. En este caso, 22% de la opinión vecinal considera que las autoridades están a favor de los vecinos, lo cual contrasta con 46% de los encuestados, quienes creen que la autoridad está en su contra.

En el caso de las autoridades locales de la ciudad -D.F. (37%), Asamblea Legislativa del D.F. (46%), Delegación Cuauhtémoc (46%), Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) (31%), SEDUVI (30%), entre otras, la apreciación de los encuestados es que están en contra de ellos.⁴⁴ Las autoridades locales son vistas, de esta forma, como las promotoras de *la tensión y el conflicto en su territorio*, porque tienen entre sus funciones la elaboración y aprobación de los marcos normativos que ordenan el territorio, pero también las que deben hacer cumplir la norma que, de acuerdo a 37% de los vecinos, no se cumple, principalmente la *normatividad urbana para construcción y uso del suelo y la de protección y conservación del patrimonio urbano*, por omisión de la autoridad.

Por otro lado, 70% distinguen que las empresas constructoras están en contra de los vecinos, aunque 50% de los vecinos opina lo mismo del comercio ambulante. Sin embargo, es evidente que su desacuerdo a la intervención de estos actores en sus territorios repercute de manera negativa en su calidad de vida.

Los resultados de la encuesta sobre la percepción de la relación entre vecinos y el gobierno-autoridades e instituciones que coadyuvan a la gestión urbana, y otros actores sociales indica poca credibilidad, confianza y rechazo social.

44 Cabe mencionar que las instituciones que son consideradas a favor de los vecinos son: Instituto Nacional de Bellas Artes (56%), Instituto Nacional de Antropología e Historia (52%), INVI (37%), SEDUVI (37%).

No obstante, hay algunos vecinos que están dispuestos a comprometerse, a trabajar por su hábitat y a expresar su descontento ante los que consideran les afecta directa o indirectamente. Este tipo de vecinos fue considerado como *vecinos activos, participativos y propositivos*, que tienen posiblemente condiciones favorables para organizarse y promover una posición respecto a la política urbana, las transformaciones de su territorio y la necesidad de dialogar con las autoridades. Participan tanto en los espacios formales de representación ciudadana como en organizaciones vecinales independientes, incluso de manera simultánea.

Un elemento importante a destacar, es la existencia de una heterogeneidad de *Organizaciones Vecinales Independientes (OV)*,⁴⁵ pero también en los liderazgos que asumen. Estas organizaciones expresan diferentes niveles de desarrollo y de participación en los problemas ya enunciados en este trabajo. En términos generales, identifican los recursos legales jurídicos para demandar el respeto al *cumplimiento de la norma* que regula la intensidad y usos de suelo, así como la protección y el cuidado de los espacios públicos y la defensa del patrimonio histórico artístico a través de la denuncia mediática y la demanda vía legal como camino a la institucionalización del conflicto socio-espacial.

Destacan las OV de larga trayectoria y consistencia,⁴⁶ que, convencidos de la riqueza de su territorio y su valor patrimonial, desde hace ya más de dos décadas promueven la defensa del valor patrimonial de la colonia y de sus inmuebles con valor artístico de diversas maneras. En este caso se pueden mencionar a la Asociación Pro dignificación de la Colonia Roma A. C., como una organización pionera en la defensa de la riqueza patrimonial de la colonia Roma, pues persiste en proteger este elemento característico del territorio, además de la conservación de la imagen urbana. Esta organización, integrada por vecinos con identidad y un arraigo construido a lo largo de muchos años de residir en la colonia, tienen un conocimiento y aprecio invaluable por su territorio.

La Unión de Vecinos Hipódromo Roma-Condesa A. C., cuyos integrantes tienen una larga trayectoria en la defensa del territorio de esas colonias, por su parte, está compuesta por vecinos con experiencia de participación institucional y otros independientes, emanados del movimiento social que surge a raíz de los sismos de 1985. Promotores de la partici-

45 Existen en el territorio de estudio organizaciones ambientalistas, culturales, de regeneración y protección del medio urbano, de conservación arquitectónica, de protección al patrimonio urbano arquitectónico, de comunicación, de comerciantes y restauranteros etcétera.

46 Yo amo la Condesa, Romita Amor, Amigo de los parques México y España. Movimiento Pro rescate de la glorieta de Chilpancingo, A.C.

pación ciudadana en la toma de decisiones de la autoridad que impactan su territorio, son defensores del espacio público y del medio ambiente.

Sin embargo, en los últimos años se han creado nuevas movilizaciones y OV, principalmente como resultado intervenciones urbanas del gobierno de la Ciudad que impacta a estas colonias, tal es el caso del Sistema de Parquímetros, que en las colonias Roma y Condesa desataron la movilización vecinal tanto a favor como en contra de su instalación.⁴⁷

Vecinos por el Sí parquímetros en la colonia Roma decidieron participar en las elecciones para el Comité Ciudadano (CC), comenta uno de sus integrantes que *fueron muy competidas, ahora ya hay más vecinos que quieren participar en estos espacios de representación, pero logramos ganar con una diferencia significativa*. En la colonia Condesa la movilización por el “No parquímetros”, fue evidente en los resultados de la consulta sobre la instalación de los parquímetros (llevada a cabo por el Instituto Electoral del D.F.) al rechazar su instalación.

En la Roma, en el área donde los vecinos rechazaron la instalación de parquímetros, los vecinos del movimiento por el *Sí Parquímetros* decidieron conformar una organización “Consejo Vecinal” (CoVe), una de sus primeras tareas fue la elaboración de una “Cartografía participativa” de los problemas de su territorio a partir de la percepción de los vecinos que voluntariamente decidieron participar y, con el apoyo del Centro Geo, sobre siete temas relevantes para la comunidad: seguridad, movilidad, basura, bienes inmuebles, espacios públicos, servicios y giros comerciales, que servirá para la elaboración de una “Agenda Ciudadana”.

En la actualidad, las OV han encontrado en las nuevas tecnologías y del Internet, formas y medios para mantenerse informados y difundir sus acuerdos entre ellos y la comunidad vecinal. Hoy la manera de establecer nexos de colaboración e información sobre los problemas en la comunidad vecinal, es a través de las redes sociales y con la finalidad de establecer vínculos entre los vecinos y el público en general. Por estos medios divulgan las estrategias de defensa de su hábitat, en el que participan voces reconocidas, con prestigio e influencia en un público más amplio.

Estos son nuevos medios y nuevas estrategias para denunciar los problemas que están presentes en el territorio, así como las emergencias que se presentan en el territorio en la idea de ir construyendo una comunidad ciudadana.

47 Asociación en defensa de la Roma-Condesa, Ciudadanos Sí, Parquímetros Sí, Salvemos La Roma.

Es evidente que una comunidad de vecinos organizados y movilizados incide en la toma de decisiones que impacta su hábitat, pues puede modificar la correlación de fuerzas entre los grupos que negocian los cambios en el territorio y, en algunos casos, hace que los intereses de grupo sean sujetos al interés de los vecinos organizados.

Para muestra un botón: en diciembre del 2014 salió a la luz pública el hecho de que la SEDUVI aprobó el cambio de uso del suelo para el predio ubicado en el No. 123 de la calle de Zacatecas en la colonia Roma, a pesar de la oposición vecinal, misma que se apoyó en el artículo 41 de la ley de Desarrollo Urbano del D.F.

El cambio autorizado consistió en la construcción de un edificio para 34 departamentos de nueve niveles. La respuesta de los vecinos y en especial del Comité Ciudadano de la Roma Norte, fue movilizarse, denunciar el rechazo a la propuesta de cambio de uso del suelo y, más tarde, dialogar entre los diputados de la asamblea legislativa del D.F., para explicar con argumentos sólidos la situación y condiciones de la colonia, además del impacto al área de valor patrimonial artístico y arquitectónico a las edificaciones de la calle de Guanajuato 120 y 122 catalogados con valor artísticos, con el aval del Instituto Nacional de Bellas Artes entre otros. Esa fue una manera de defender su postura ante los diputados de la ALDF, y como resultado se logró la discusión en el pleno de la Asamblea, donde se rechazó el cambio al uso de suelo en dicho domicilio. Esto represento un avance significativo tanto para los integrantes del CC como para los vecinos de la Roma Norte. Además de reconocer la sensibilidad de los diputados de la ALDF al dialogo con los representantes vecinales.

Conclusiones

Los resultados de la Encuesta de *Hábitat y Centralidad* hacen evidente que la percepción de los vecinos es consistente con la noción del *espacio disputado*. A lo largo del trabajo, se observa que ellos comparten la perspectiva de que habitan un territorio que se caracteriza por la tensión y el conflicto, disfrutan sus ventajas, pero reconocen sus desventajas motivos por los cuales algunos deciden participar en su defensa.

La información obtenida por la Encuesta permite observar un perfil del habitante correspondiente a los sectores altos y medios. En su mayoría los vecinos encuestados son originarios de las colonias y propietarios de sus viviendas, también hay habitantes no propietarios. Los vecinos reconocen las características y valía de su territorio, el cual posee una excelente localización, oferta de bienes y servicios, equipamiento y ser-

vicios urbanos, además de un patrimonio urbano artístico, el arraigo y la identidad que consolida su pertenencia a estas colonias.

Los vecinos distinguen los cambios recientes que hay en su territorio por ejemplo las construcciones de: vivienda nueva y de renta, de antros y bares, de locales comerciales y de oficinas, observan la desaparición del pequeño comercio y la llegada de nuevos vecinos y las consecuencias que esto genera por ejemplo los problemas de tráfico, saturación de vialidades, cambio de uso de suelo, deterioro del espacio físico y del patrimonio urbano entre otros.

Además, los vecinos consideran que en las colonias de Roma y Condesa las decisiones sobre el cambio del uso del suelo, el mal funcionamiento de los servicios urbanos, el abuso de desarrolladores inmobiliarios, la violación a la norma, la transgresión de lo estipulado en los programas de desarrollo urbano, el deterioro de los espacios públicos y del patrimonio urbano, son elementos detonadores de tensión y conflicto entre vecinos, vecinos con actores y usuarios del espacio y vecinos con los diferentes niveles de gobierno del D.F.

La percepción negativa que los vecinos tienen sobre la autoridad es por su desempeño en la elaboración y aplicación del marco regulatorio del uso de suelo, en este sentido consideran que las distintas instancias de gobierno que lo integran, no aplican la norma establecida, sobre todo en el asunto de las construcciones y respeto al uso de suelo, además, consideran que la autoridad no sanciona a quién la incumple.

Por si esto fuera poco, los vecinos sienten que no son atendidos por el gobierno del D.F., al no tener respuestas a sus peticiones por ejemplo, desde hace ya bastante tiempo, la petición a la autoridad delegacional para participar en la elaboración de una propuesta de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de estas colonias y, solicitar a SEDUVI su visto bueno para ser postulado ante la ALDF para su aprobación, así como el que la autoridad ejerza un control sobre el desarrollo inmobiliario y los diferentes tipos de actividades económicas en estas colonias.

Las intervenciones del gobierno del D.F., son cuestionadas por los vecinos, los Comités Ciudadanos y las Organizaciones Vecinales por carecer de consenso y de una visión integral de la ciudad, que pueda dar respuesta a los diversos intereses y necesidades presentes en el lugar de estudio y en la ciudad.

Ante este panorama, se observa que los vecinos si reaccionan ante los efectos de las transformaciones en su hábitat, la manera de resolver los

problemas que les aquejan se dan tanto de manera individual como colectiva, la velocidad de su respuesta está en relación a la cercanía o proximidad del problema, como es el caso del ruido de los antros, heces de los perros de sus vecinos, el deterioro de las banquetas, la construcción de nuevas viviendas o edificios, la ciclo vía frente a su casa, la instalación de parquímetros, el proyecto del Corredor Cultural Chapultepec, etcétera.

Los vecinos recurren a los Comités Ciudadanos o a las Organizaciones Vecinales, en ocasiones concurren a ambas, pero hay otros más que lo hacen de manera directa con las autoridades de la delegación Cuauhtémoc, subdelegación Roma-Condesa.

A pesar de que no todos los vecinos participan y colaboran en el bien de la comunidad, los Comités Ciudadanos y las Organizaciones Vecinales cuentan con el reconocimiento de los vecinos, esto se debe al trabajo que realizan ante el gobierno local, la solicitud mesas de dialogo para plantear su inconformidad y presentar, en su caso, alguna propuesta sobre el problema en cuestión, sus esfuerzos para que la autoridad local mantenga en buena condición los espacios públicos como parques y plazas, la demanda constante porque ejerza la autoridad sobre los desarrolladores que pretenden realizar grandes obras inmobiliarias en sus colonias.

Los resultados de la Encuesta dejan ver que algunos vecinos tienen interés por mejorar las condiciones de la colonia, pero no hay una decisión mayoritaria de participar en las instancias formales de representación vecinal y tampoco en las organizaciones vecinales independientes, la causa para la mayoría de los vecinos que no participan es la falta de tiempo para la vida pública la cual requiere compromiso, responsabilidad y tiempo.

Se puede decir que sí existe un avance en la conciencia ciudadana, el trabajo de las Organizaciones Vecinales y de los Comités Ciudadanos son una forma de expresarlo, sus líderes expresan la necesidad de vincularse entre vecinos para poder lograr incidir en la gestión de los problemas de su hábitat.

Una de las principales demandas de los Comités Ciudadanos y Organizaciones Vecinales es la elaboración de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, esta petición no atendida por las autoridades ha sido una constante en su lucha por mejorar y proteger el uso de suelo habitacional de las colonias Roma y Condesa. Los Comités Ciudadanos y las Organizaciones Vecinales trabajan en este objetivo conjuntamente con instituciones de educación superior para su elaboración, y la participación de vecinos, aunque ésta es aún limitada.

Los líderes vecinales de las Asociación en Defensa de la Roma y Yo amo la Condesa, han procedido a la socialización y aprendizaje de los temas que aquejan los vecinos como lo es la gentrificación, la normatividad urbana, el significado y contenido de la planeación. Para lo cual recurren a los expertos del sector académico y profesionales, en la idea de aprender y entender la problemática de la ciudad y del territorio donde habitan para lo cual requieren tiempo y trabajo elementos escasos, por eso aprovechan las oportunidades y apoyo que tanto la autoridad en este caso el Instituto Electoral del D.F. y las instituciones de educación públicas y privadas ofrecen, para formarse como vecinos ya no solo vigilantes sino vecinos activos en la defensa del territorio.

A partir de la opinión de los vecinos se puede deducir que la autoridad y los actores privados como desarrolladores inmobiliarios amparados bajo el derecho de la propiedad privada, intentan imponer su proyecto de ciudad confrontada con la idea de los vecinos y en algunos casos de los ciudadanos. Este asunto adquiere importancia porque la autoridad y esos actores sociales poseen el poder para realizarlo, son estos actores quienes a través del instrumento poder político y económico imponen su concepción de ciudad, de espacio público, de política de regreso al centro, de re densificación, entre otras. Los vecinos poseen el poder de la voz, pero también son portadores de ideas confrontadas sobre el territorio, lo que requiere dialogo y negociación entre ellos mismos para lograr acuerdos que resulten en acciones para el cuidado y protección de su hábitat.

A pesar de los avances en cuanto a las formas de representación política y de elegir a los gobernantes de la ciudad, así como de los canales institucionales para la participación ciudadana —los vecinos experimentan *ser excluidos*— pues esta se encuentra al margen de la elaboración de la planeación urbana y de la toma de decisiones que influye en la dinámica de ordenamiento y cambio de la ciudad.

Todo esto apunta a un problema de gobernanza en la ciudad, por lo tanto, obliga a reflexionar sobre la relación entre ciudadanos, representantes populares e instancias del gobierno del D.F. Requiere creatividad y voluntad política para lograr una gestión democrática y equitativa de hacer ciudad y de consolidar una estructura jurídico político para acceder a la ciudad como un derecho para todos sus habitantes.

Anexo metodológico

José Castro López¹

En las páginas siguientes se dan a conocer los aspectos de carácter metodológico más relevantes sobre los cuales se apoyó el desarrollo del proyecto de investigación “Hábitat y Centralidad”. De acuerdo a los términos de referencia de la Convocatoria de Investigación Científica Básica 2013-2014, la modalidad de grupos de investigación: “tiene como propósito apoyar iniciativas de investigación que propicien o fortalezcan el trabajo en equipo y la producción académica conjunta”. Es con esta filosofía que los investigadores adscritos al Proyecto acordaron un conjunto de herramientas que permitieran trascender el trabajo investigativo individual para ir construyendo un real grupo de investigación.

Estas herramientas fueron básicamente cuatro:

- a) un seminario mensual de investigación del grupo,
- b) la construcción de un sistema común de información geográfica (SIG),
- c) la elección de áreas testigo, y
- d) el diseño de una Encuesta que recogiera las distintas problemáticas de cada uno de los miembros del grupo de investigadores.

Se presentan brevemente aquí cada una de estas herramientas de investigación de grupo.

¹ Profesor investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

a) Seminario mensual de investigación del grupo: trabajos teóricos y de diseño metodológico

A lo largo de tres años —2014/2016—, el Seminario mensual fue el espacio, en el que los participantes del proyecto (investigadores y estudiantes) intercambiaron y debatieron ideas en torno al desarrollo y avances, tanto de las tareas colectivas como de sus proyectos individuales. Durante la primera etapa (primer año) los intercambios y confrontaciones de los participantes se centraron en la profundización del objeto de estudio, en el debate del marco teórico y metodológico plasmado en el protocolo inicial de investigación, así como en el diseño del Sistema de Información Geográfica (SIG_HYC).

De particular relevancia en esta etapa fueron los seminarios dedicados a debatir en torno a los conceptos estructurantes de la investigación tales como “centro”, “centralidad”, “Ciudad Central”, “centro urbano”, “Centro Histórico”, “centralidad histórica”,² relacionados a los proyectos individuales con el objeto de identificar su dimensión territorial. El seminario mensual fue el espacio, a lo largo del primer año, de los intercambios y confrontaciones en torno a los marcos teóricos y metodológicos utilizados por cada investigador. El Seminario Internacional *“Hábitat y centralidad. Elementos teóricos y metodológicos para una agenda de investigación”*³ por su parte, fue el espacio de confrontación de dichos proyectos con investigadores mexicanos y latinoamericanos, externos al grupo, y con una muy larga trayectoria en el tema de las transformaciones de la Ciudad Central y del habitar la centralidad.

Por otra parte, el grupo se propuso delimitar un área de estudio que reuniera una diversidad suficiente de contextos territoriales y de procesos socio-espaciales en las áreas centrales de la ciudad. La delimitación de dicha área no tuvo como propósito proponer una delimitación alternativa a la que se suele utilizar en la literatura especializada bajo la denominación de “Ciudad Central”; aunque una porción importante del área de estudio se corresponde con esta última.

Se optó por denominar “polígono de estudio” a dicha área, la cual tuvo una doble utilidad: a) proporcionar un marco espacial a la recolección y sistematización de información a través del Sistema de Información Geo-

2 Parte de las reflexiones y debates en torno a estos conceptos se exponen en el libro coordinado por René Coulomb y Víctor Delgadillo *Habitar la Centralidad: Reflexiones y debates en torno a un proyecto de investigación*, 2016, UAM-A, México.

3 El evento se llevó a cabo en la Ciudad de México, los días 12, 13 y 14 de septiembre de 2013.

gráfica,⁴ y b) seleccionar dentro de este polígono diez contextos socio-espaciales particulares o áreas testigo.⁵

b) El Sistema de Información Geográfica (SIG_HyC)

La integración de un Sistema de Información Geográfica para el proyecto (SIG_HyC) constituye un subproducto del SIG desarrollado desde 1992 en el Área de Sociología Urbana de la UAM Azcapotzalco por el programa de investigación “Observatorio Urbano de la Ciudad de México”. Se construyó con programas de uso libre con el objeto de aprovechar la facilidad que ofrecen para su adecuación a las necesidades específicas de la investigación, además de poder implementar la consulta del contenido del sistema a través de un Geoportal, y así permitir el acceso al SIG usando un navegador de Internet.⁶ Para implementar el sistema se optó por un modelo de desarrollo incremental centralizado, el cual supone diversas fases de desarrollo, en la que en cada fase, se alcanzan funciones del sistema que pueden ser operadas por los usuarios hasta alcanzar la aplicación terminada.

La base de datos geográfica que se construyó se basa en un modelo de datos que permite organizar en tablas las distintas capas de información geográfica con sus atributos. Está integrada por 50 capas de información en 64 tablas a distintas escalas. Las referencias espaciales (dimensión y posición) constituyen un campo especial de tipo geométrico.⁷ Los principales datos integrados provienen tanto del INEGI (Marco Geoestadístico Nacional, Censos de Población y Vivienda, Censos Económicos, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Inventario Nacional de Vivienda, etcétera), como del Gobierno de la Ciudad de México (catastro, normatividad urbana, Instituto de Vivienda). Se utilizan también la Base de datos públicos *Open Street Map*.

El sistema de consulta, por su parte, contiene dos mecanismos, según el tipo de usuario. El primero, concebido para usuarios no familiarizados con la tecnología SIG permite que la consulta sea realizada mediante el navegador de Internet al servidor de mapas Geoportal. En este caso, el usuario obtiene solamente un conjunto de mapas temáticos previamente diseñados por el administrador de sistema, así como distintos cuadros es-

4 En torno a la delimitación espacial del “polígono de estudio”, véase el primer capítulo del libro citado en la nota 3.

5 Véase el apartado c) más adelante.

6 Esta técnica es conocida como *Web Mapping*.

7 La base está organizada en el manejador de datos Postgresql versión 9.1 con extensión espacial Postgis versión 2.0.

tadísticos, en particular los derivados de la Encuesta,⁸ mediante formatos web codificados en PHP.

El segundo mecanismo es para usuarios familiarizados con los SIG a través de los protocolos en servicios de datos geográficos WMS (*Web Map Services*) y WFS (*Web Features Services*),⁹ a través de programas de gestión de datos geográficos tanto libres (QGIS, GvSIG) o privativos (MapInfo, ArcGis) y previa autorización del administrador del sistema.

Uno de los productos contemplados por el proyecto de investigación es el desarrollo del Sitio Web *Hábitat y Centralidad*, cuyo objetivo es el constituirse como un medio de comunicación entre universitarios y actores sociales y políticos interesados en las distintas problemáticas analizadas por el proyecto. Es así como los resultados del proyecto de investigación pueden ser consultados en el portal: <http://hyc.azc.uam.mx>

c) Elección de las diez áreas testigo

Como se comentó ampliamente a lo largo de este libro, la Ciudad Central no constituye un conjunto territorial homogéneo, sino que integra contextos socio-espaciales heterogéneos, productos de muy diversas formas de producción del espacio urbano y habitacional. Frente a la necesidad de que la investigación pudiera dar cuenta de esta diversidad, el grupo de investigadores se propuso seleccionar un conjunto de diez áreas testigo que cumplieran con los siguientes criterios:

- Reflejar la estratificación socio-espacial que presentan los distintos barrios y colonias de la Ciudad Central.
- Contener áreas representativas de las distintas formas de producción del espacio urbano y habitacional, desde asentamientos prehispánicos hasta reciclamientos de instalaciones industriales obsoletas, pasando por fraccionamientos de casas unifamiliares o colonias de alquiler de bajo costo (“vecindades”).
- Cubrir un amplio abanico del patrimonio cultural urbano de la Ciudad Central.
- Albergar procesos socio-organizativos en torno a las transformaciones sufridas por la estructura socio-espacial de cada uno de los barrios y colonias seleccionados. Presentar distintos grados de in-

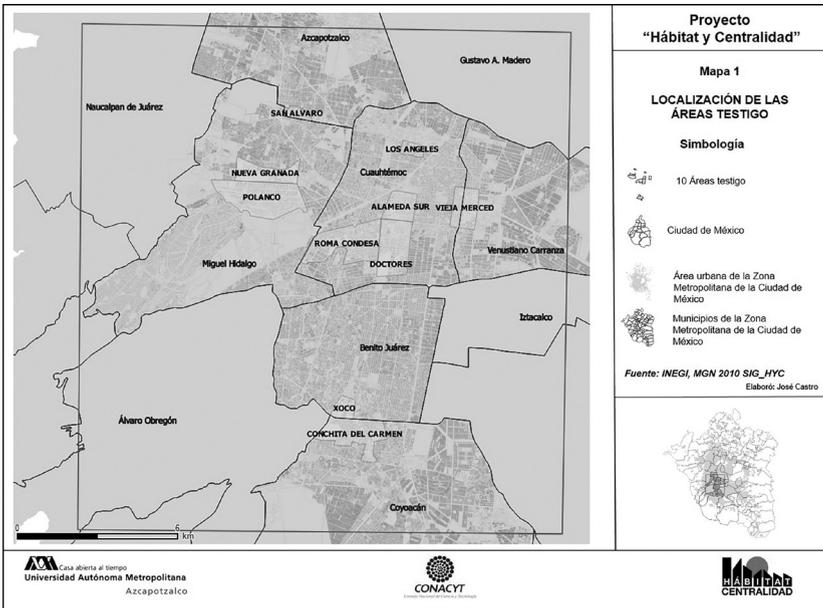
8 Véase el apartado d) más adelante.

9 Estándares de la *Open Geospatial Consortium* (OGC), organización internacional que estandariza el uso de la información espacial

tensidad de producción de nuevas viviendas, así como una diversidad significativa de ofertas habitacionales, en particular en cuanto a la vivienda en arrendamiento.

- Pertener, por lo menos dos de los territorios seleccionados, al polígono en donde intervino el Programa de Renovación Habitacional Popular para la reconstrucción post-sísmica de los sismos de 1985.

Es así como los siguientes diez polígonos que constituyen las áreas testigo de la investigación (sus límites y localización se muestran en el mapa 1), son los siguientes: *San Álvaro* en la delegación Azcapotzalco; *Los Ángeles, Doctores, Alameda Sur*; y *Roma/Condesa* en la delegación Cuauhtémoc; *Vieja Merced* en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; *Polanco y Nueva Granada* en la delegación Miguel Hidalgo; *Xoco* en la delegación Benito Juárez, y *Conchita del Carmen* en la delegación Coyoacán.



Sin embargo, conviene señalar que siendo la Ciudad Central un espacio en donde se manifiesta una “coexistencia altamente conflictiva y un equilibrio precario de los usos residenciales con los no residenciales” (Duhau y Giglia, 2004: 268), la selección de las áreas testigo priorizó las variables relacionadas con la conflictiva urbana estructural que la caracteriza. Es así como los territorios elegidos presentan, aunque con distintos grados

de intensidad, procesos socio-organizativos críticos y propositivos en torno a las políticas públicas aplicadas en las áreas centrales. De hecho, de las denuncias registradas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, una gran mayoría proviene de las áreas testigo seleccionadas (véase la tabla 1).

Tabla 1. Denuncias ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por colonia a enero del 2016

Colonia	Número de denuncias
Roma Norte	498
Polanco Chapultepec	228
Condesa	192
Polanco Reforma	155
Del Carmen	141
Doctores	122
Chapultepec Morales	61
Centro de la CM Área 1	58
Roma Sur	45
Juárez	35
Xoco	31
Granada	22
Granada AMP	20
San Álvaro	20
Guerrero	18
Hipódromo de la Condesa	18
Santa Catarina	18
La Concepción	15
Merced Balbuena	13
Anáhuac	12
Centro de la CM Área 7	12
Hipódromo	11
Bosques de Chapultepec	10
Centro de la CM Área 3	8
Nonoalco Tlatelolco	7
Del Valle	6
Anzures	5

Anexo metodológico

Colonia	Número de denuncias
Lomas de Chapultepec	5
Obrera	5
Centro de la CM Área 2	4
Centro de la CM Área 9	4
Clavería	4
Del Carmen AMP	4
Los Morales	4
Popo	4
Rincón del Bosque	4
San Miguel Chapultepec	4
Centro de la CM Área 4	3
Centro de la CM Área 5	3
Centro de la CM Área 6	3
Cuauhtémoc	3
Delegación Miguel Hidalgo	3
Diez de Mayo	3
Francisco I. Madero	3
Palmas Polanco	3
Santa Cruz Atoyac	3
Sin Colonia	3
Zona Centro	3
Administración Tlatelolco	2
Bosque de Chapultepec Parque Nacional	2
Candelaria de los Patos FOVISSSTE	2
Centro de Atención al Público Coahuila	2
Centro de la Ciudad de México Área 8	2
Irrigación	2
Los Morales Secc. Palmas	2
Morelos	2
Portales	2
Tabacalera	2
Villa Coyoacán	2
Administración Escandón	1
Ángel Zimbrón	1
Axotla	1

Colonia	Número de denuncias
Cámara Nacional de Aerotransportes	1
Centro de Atención al Público Pino Suárez	1
Centro de Atención al Público Reforma	1
Centro Médico Siglo XXI	1
Churubusco	1
Cinco de Mayo	1
Coyoacán Centro	1
Del Bosque	1
El Parque	1
El Rosedal	1
Florida	1
Jardín Balbuena	1
Narvarte	1
Paulino Navarro	1
Penitenciaría	1
Penitenciaría AMP	1
Pensil Sur	1
Popo AMP	1
San Lucas	1
San Rafael	1
Santa María la Ribera	1
Total	1

Fuente: Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México <http://paot.org.mx/mapas/paot2014.php> consultado el 2/5/2016

El análisis de las 10 áreas testigo permite verificar que efectivamente expresan la diversidad de situaciones socio-espaciales deseada por la estrategia metodológica, en la perspectiva de poder llevar a cabo análisis comparativos pertinentes. Las Tablas 2 y 3 sintetizan cualitativamente (Alta, Media y Baja intensidad) algunos de los indicadores que caracterizan los atributos de centralidad escogidos (accesibilidad, heterogeneidad y conflictividad) así como los indicadores que refieren al perfil sociodemográfico de cada “área testigo” y a la vivienda.

Tabla 2. Áreas Testigo, funciones y atributos de centralidad

		Áreas Testigo											
		Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero Los Angeles	Nueva Granada	Polanco	Roma Condesa	San Alvaro	Vieja Merced	Xoco		
Funciones de centralidad	Simbólica	●	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
	Gobierno y administración	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Centro de negocios	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Intercambio comercial	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Cultural	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Atributos de la centralidad	Socialización y Sociabilidad	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Accesibilidad	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Heterogeneidad	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Conflictividad	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

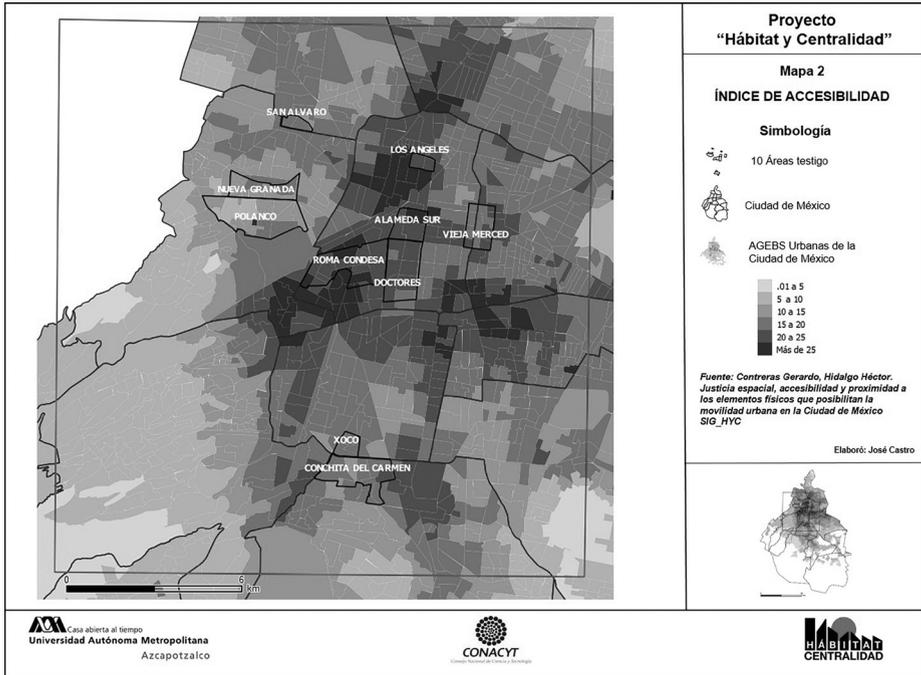
Fuente: Elaboración propia: Con base a diversas capas de información del Sistema de Información Geográfica del proyecto Hábitat y Centralidad.

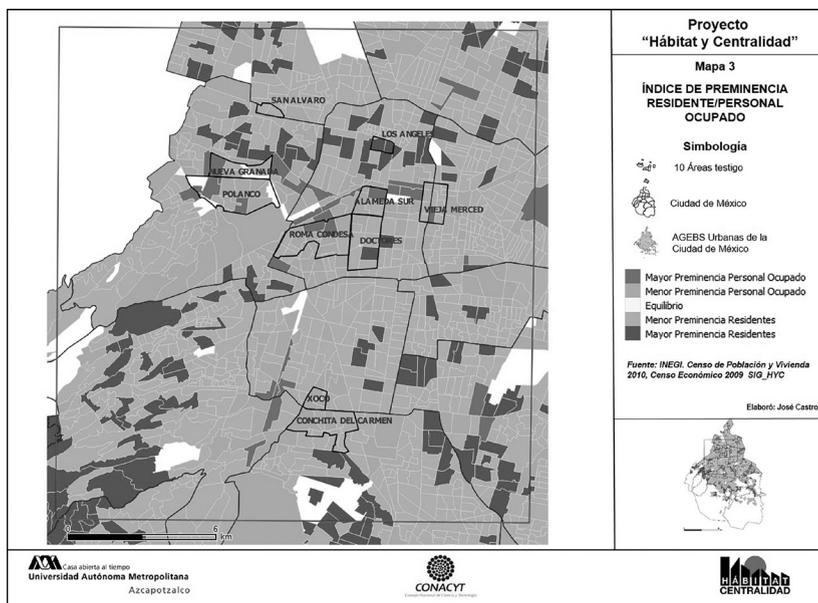
Tabla 3. Áreas Testigo según variables

	Áreas Testigo									
	Alameda Sur	Conchita del Carmen	Doctores	Guerrero Los Ángeles	Nueva Granada	Polanco	Roma Condesa	San Álvaro	Vieja Merced	Xoco
Antigüedad del poblamiento	●	●	●	◐	○	○	○	○	●	●
Procesos socio organizativos	○	○	◐	◐	○	●	●	○	●	●
Valor catastral promedio	○	●	◐	○	●	●	●	○	○	●
Vivienda en renta	●	○	○	○	◐	◐	●	◐	◐	○
Nivel socioeconómico	◐	●	○	○	●	●	●	○	○	●
Población adulta mayor	○	●	◐	◐	○	●	◐	○	○	◐
Densidad de población	◐	○	●	●	○	◐	◐	●	●	○
Densidad de vivienda	◐	○	●	●	○	○	◐	◐	◐	○
Viviendas con automóvil	○	●	○	○	●	●	◐	○	○	●
Viviendas con internet	◐	●	◐	○	●	●	●	○	○	●

Fuente: Elaboración propia: Con base a diversas capas de información del Sistema de Información Geográfica del proyecto Hábitat y Centralidad.

Los mapas 2 y 3 permiten situar las diez áreas testigo en un contexto urbano más amplio y verificar el grado de accesibilidad que presentan (mapa 2), así como su índice de preeminencia población residente/personal ocupado.





d) La encuesta

La Encuesta constituye la tercera herramienta común al grupo de investigadores que integran el proyecto de "Hábitat y Centralidad". Su diseño incorporó el mayor número posible de aquellas interrogantes de los proyectos individuales de investigación, con el propósito de "profundizar en el análisis de los actores, de los conflictos y estrategias socio-espaciales (...) focalizando el análisis en la población residente y priorizando los temas de gestión y gobernabilidad democrática".¹⁰ Se aplicaron 3,000 cuestionarios, 300 en cada una de las diez áreas testigo, a hogares residentes.

La estructura del cuestionario contempla los siguientes apartados temáticos:

- Variables socioeconómicas de los hogares encuestados
- Prácticas de los residentes y su vínculo con la centralidad
- Habitar el centro
- Producción del hábitat
- Movilidad residencial

10 II Reporte Técnico al CONACYT del proyecto "Hábitat y Centralidad" No. 168252.

- Gestión y participación urbana
- Percepción de los encuestados en relación a la acción pública/política en materia de vivienda
- Política habitacional
- Planeación/ usos de suelo/ ciudad compacta/ espacio público
- Normatividad/Corrupción
- Efectos (¿gentrificación?)
- Tensiones y conflictos
- Espacio de tensión y conflictividad
- Actores y prácticas
- Espacio de negociación, gestión del conflicto

Se realizó una prueba piloto de la Encuesta con la aplicación en 90 casos los días 25 y 27 de julio de 2014, terminando integrándose el cuestionario por 60 preguntas, 38 de ellas abiertas.

La muestra de las viviendas a encuestar se seleccionó de manera independiente en cada una de las diez áreas testigo, eligiendo 300 viviendas para cada una de ellas. Si bien bajo este esquema de muestreo se tiene el mismo tamaño de muestra independientemente del tamaño del área, ello permite tener resultados por lo menos “indicativos” de cada una de las áreas bajo estudio y brinda la posibilidad de contrastar resultados entre ellas.

Este esquema de muestreo también posibilita obtener resultados estadísticamente válidos para el conjunto de las áreas testigo, ya que se incorporó el ponderador/expansor con el que se reproduce el peso relativo de cada colonia; esto es, las entrevistas de un área con menos viviendas tienen un peso menor que las entrevistas de un área testigo más poblada.

La unidad de análisis del estudio son las viviendas, entendidas como hogares censales (viviendas particulares habitadas), y por lo tanto el diseño y selección de la muestra se realizó a partir de las estadísticas del número de viviendas. Por otra parte, y debido a que las áreas testigo son internamente (hasta cierto punto) homogéneas no se consideró necesario realizar ninguna estratificación previa a la selección de la muestra.

El levantamiento de la Encuesta se llevó a cabo del 9 al 19 de agosto de 2014, y tuvo las siguientes características:

- Se aplicaron 300 cuestionarios en cada una de las 10 áreas testigo. Con un sub conjunto de 300 cuestionarios en viviendas producidas por el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP) después de los sismos de 1985.
- Las viviendas encuestadas tuvieron una amplia cobertura espacial en cada área testigo.
- El cuestionario se aplicó al jefe del hogar, o a la persona que participa en la toma de decisiones, después de la segunda visita de no encontrar al jefe del hogar.
- Se realizó la geo-referenciación de las viviendas encuestadas, lo que permitió una capa de elementos puntuales en formato SHP con la proyección NAD 27 zona 14 WGS 84.
- Durante el levantamiento, la empresa encuestadora contratada reportó algunos incidentes tales como, la prohibición de encuestar en edificios ubicados en la zona Roma-Condesa, o el rechazo de habitantes en la colonia Polanco.

El proceso de captura de los resultados de la Encuesta incluyó la verificación de la consistencia de las variables de colonia y delegación de la residencia anterior; el cotejo de la dirección de los cuestionarios aplicados en viviendas del PRHP (detectándose que sólo 144 cuestionarios se aplicaron efectivamente en este subconjunto), y la codificación de las 38 preguntas abiertas. Al final del proceso, la base de datos de los resultados de la Encuesta quedó integrada por 292 variables, las cuales fueron analizadas con el programa SPSS.

Bibliografía

- Abramo, P. (2010). "Mercado informal de alquiler: nueva puerta de acceso a los asentamientos populares", en Revista *PRAIA VERMELHA*, Vol. 20 No. 1, 67-84.
- Acevedo J., Trujillo P. M. y López M. L. (2012). *Envejeciendo dignamente, una mirada hacia las condiciones de vida del adulto mayor*, México: Plaza y Valdés, Universidad Autónoma de Coahuila.
- Alkay, E. (2011). "The residential mobility pattern in the Istanbul Metropolitan Area", *Urban Studies*, 26(4), 521-539
- Altamirano, I. M. (1995). *Paisajes y leyendas, tradiciones y costumbres de México*, México: Editorial Porrúa.
- Arce, T. (2008). "Subcultura, contracultura, tribus urbanas y culturas juveniles: ¿homogenización o diferenciación?" *Revista Argentina de Sociología* año 6 N°11-ISSN 1667-926, 257-271.
- Ayala, A. E. y Magaña, F.C. (2013). "Arquitectura Habitacional en la ciudad de México a finales del siglo XX". En *Investigación y Diseño. México. D.F.* México: Universidad Autónoma de México Xochimilco. C y A.D. 1ª. Edición.
- Azuela de la Cueva, A. (1978). "El derecho urbanístico. La evolución del derecho urbanístico mexicano en los últimos diez años". En *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana* Tomo I, Número 10. ISSN 1405-0935, 584-607.
- _____. (1978). "El Derecho urbanístico. La evolución del derecho urbanístico mexicano en los últimos diez años". *Revista Jurídica – Anuario*, disponible <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/10/pr/pr23.pdf>

- _____. (1986). "De inquilinos a propietarios. Derecho y política en el Programa de Renovación Habitacional Popular. *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*. El Colegio de México, 53-73.
- Azueta, A. y Mussetta P. (2009). "Algo más que el ambiente. Conflictos sociales en tres áreas naturales protegidas de México". *Revista de Ciencias Sociales*. Universidad de Quilmes. Año 1. Núm. 16 primavera, 191-215.
- Blanco, A. (2014). "La realidad del alquiler en América Latina y el Caribe" en Blanco et al. *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. (pp. 3-19). Editores División de Gestión Fiscal y Municipal, Sector de Instituciones para el Desarrollo, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Blanco, A, Fretes Cibils y A. F. Muñoz. (2014). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Editores División de Gestión Fiscal y Municipal, Sector de Instituciones para el Desarrollo, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Blanco, O. (2015). "La dinámica espacio/territorial en el estudio de las clases sociales". En Gasic, I; Narváez, A.; Quiroz, R. (Comps.). *Reapropiaciones de Henri Lefebvre: Crítica, espacio y sociedad urbana*. (pp. 96-119) Chile, Editorial Triángulo. Colección Falansterio
- Bookchin, M. (1974). *Los límites de la ciudad*, Madrid: Editorial Blume.
- Borja, J. (2004). "El derecho a la ciudad", ponencia presentada en el *Forum Universal de les Cultures, sessió: El pret a la ciutat*. 8 de mayo al 26 de septiembre. Barcelona, España.
- Brugué Q. y R. Gomà. (1998). "Gobierno local, ciudad y política urbana". En *Estudios Demográficos y Urbanos*. El Colegio de México. 561- 583.
- Camagni, R. (2005). *Economía Urbana*. Ed. Antoni Bosch. Barcelona, España.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2002). *Ley de los derechos de las personas adultas mayores, Diario Oficial de la Federación* del 25 de junio de 2002.
- Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión. Fundación para la implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas, A. C. Sismo Consulting (Coord.) (2014) *México compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*. México.
- Capel, H. (2003). "Los problemas de las ciudades: urbs, civitas y polis", *Mediterráneo Económico 3, Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, España: Cajamar Ed. 9-22.
- Capron G. y González A. S. (2010). "movilidad residencial de los adultos mayores y trayectorias de vida familiares en la ZMCM". *Revista Alteridades* Vol. 20 No. 39, 67-78.
- _____. González M., González A. S., Zamorano C. (2013). "Segregación urbana y vejez: una perspectiva desde la vida cotidiana de los adultos mayores de la zona metropolitana del valle de México" en: González M., *Vejez memoria y ciudad*. (pp. 47-73) México, Editorial Miguel Ángel Porrúa: serie las ciencias sociales y UAM-I

- Carrión, F. (2001). "Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. La ciudad construida". Urbanismo en América Latina. Ecuador: FLACSO/Junta de Andalucía, 7-24.
- _____. (2004). "Espacio público: punto de partida para la alteridad", en Fabio Velásquez Carrillo (comp.) *Ciudad e inclusión, Bogotá*, Foro Nacional por Colombia/Fedevivienda.
- _____. (2005). "El centro histórico como proyecto y objeto de deseo", *Revista Eure*, vol. XXXI, núm. 93, 89-100.
- _____. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo*.
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris, Editions du Seuil.
- _____. (1980). *La Règle et le Modèle: sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Éditions du Seuil.
- COPEVI-Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (1974). *Documento sobre Regeneración Urbana*, Dinámica Habitacional, Suplemento A.2, México.
- CENVI-Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos. (1983). *Alternativas para la operación del Programa de Mejoramiento Urbano de la Zona de La Merced*, México: Editorial mimeo.
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris: Editions du Seuil.
- _____. (1980). *La Règle et le Modèle: sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris: Éditions du Seuil.
- Cinco B., M. G. (2015). "Espacios de la sinidad", en F. Besserer y R. Nieto (Coords.) *La ciudad transnacional comparada*. México: UAM-Juan Pablos - Conacyt.
- Clark, W.A.V. (1991). "Residential preferences and neighborhood racial segregation: a test of the Schelling segregation model", *Demography*, 28(1), 1-19.
- CONAPO-Consejo Nacional de Población. (2003). *Proyecciones de la población de México, de las entidades federativas, de los municipios y de las localidades 2000-2050*, CONAPO, primera ed. noviembre.
- Connolly, P. (1985). "El inquilinato antes y después de los sismos" en *Revista El Cotidiano*. Año 2, núm. 8. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, 39-42.
- Connolly, P., E. Duhau y R. Coulomb. (1991). *Cambiar de Casa pero no de Barrio. Estudios sobre la Reconstrucción Habitacional*, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco/Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.
- COPEVI - Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda (1976), "Estudio de Regeneración Urbana para la Ciudad de México: el caso de La Merced como Área Testigo" Tomo V, México: COPEVI.

- Coulomb, R. (1983) "Políticas urbanas en la Ciudad Central del área metropolitana de la ciudad de México (1958-1983)", revista *Iztapalapa*, año 4, núm. 9, México, UAM-Iztapalapa, pp.35-50.
- _____. (1991). ¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México, México: CENVI.
- _____. (2006). "La vivienda en arrendamiento", en René Coulomb y Martha Schteingart (coord.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM-Azcapotzalco, M. A. Porrúa, Cámara de Diputados LIX Legislatura.
- _____. (2006). "Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento." en René Coulomb y Martha Schteingart (coord.) *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Miguel Ángel Porrúa.
- _____. (2006). "La democracia ciudadana, entre el barrio y la ciudad". En Álvarez Enríquez, Lucía, Carlos San Juan Victoria, Cristina Sánchez Mejorada (coord.) *Democracia y Exclusión. Caminos encontrados en la Ciudad de México*. México: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades., (pp. 131-151).
- _____. (2007). "Construyendo utopías desde el centro", en Mesías, Suárez Paredón y Delgadillo, *Hábitat popular en los centros antiguos de Iberoamérica*. México: CYTED / CENVI, (pp. 16-28)
- _____. (2007) "Capital cultural urbano y desarrollo metropolitano", revista *Territorios Metropolitanos*, año 01, número 01, México, UAM, 2007, pp. 45-55.
- _____. (2010) *Protocolo de investigación Hábitat y Centralidad*. Dinámicas urbanas, conflictividad socio-espacial y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la ciudad de México. México: Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- _____. (Coord.), (2010). *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Quito: OLACCHI.
- _____. (2010). "Arrendamiento urbano, necesidades habitacionales y dinámicas territoriales en México", en Clemencia Escallón, *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional*, Bogotá: Universidad de los Andes, Alcaldía Mayor de Bogotá.
- _____. (2011). *Protocolo de investigación Hábitat y Centralidad*. Dinámicas urbanas, conflictividad socio espacial y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la ciudad de México, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. (pp. 23.)
- _____. (2012). "El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable. (Elementos para el proyecto de investigación "Hábitat y Centralidad")" En Coulomb R., Esquivel H. M. y Ponce G. (Coord.). *Hábitat y centralidad en México*. Un desafío sustentable. (pp. 17-59). Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Cámara de Diputados /LXI Legislatura.

- Coulomb, R. y Emilio Duhau. (1988). *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*, UAM / IFAL.
- Coulomb, R. y Suárez Pareyón, A. (1984). “El futuro de la historia urbana: el ex barrio de La Merced de la Ciudad de México”, en *Tercera reunión para definir una política nacional de conservación de Monumentos y Zonas de Monumentos*, México: INAH.
- Cueto S. Heidi. (2014). *Alzheimer, ¿podemos reducir el riesgo?* México: Editorial Distribuidora alcatraz S.A. de C.V.
- Dammert, L. (2003). “El Centro Histórico como espacio del temor”, ponencia presentada en el II Encuentro sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos. 16-18 de septiembre. Ciudad de La Habana, Cuba.
- De la Madrid, M. (1984). “Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal” Departamento del Distrito Federal Secretaría General de Desarrollo Urbano y Ecología. México. D.F.
- De la Maza, F. (1954). “El urbanismo neoclásico de Ignacio de Castera”, en *Anales del Instituto de Investigaciones Estéticas*, Vol. VI, Número 22, 93-101.
- De Mauleón, H. (Julio 3, 2013). “La Condesa: La Colonia que perdimos”. En El Universal Metrópoli. Disponible en <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/117589.html>
- Delgadillo, V. (2005). *Centros Históricos en América Latina: Riqueza patrimonial y pobreza social. La rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*, (Tesis doctoral), México: UNAM.
- _____. (2011) *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*, México, D.F., UACM.
- _____. (2014), *Estudio sobre el patrimonio urbano de La Merced, delegación Venustiano Carranza*, México: Editorial inédito.
- _____. (2015). *¿Se gentrifica la ciudad de México? Percepción de los residentes en torno a las transformaciones urbanas multidimensionales en diez áreas centrales de la Ciudad de México*, documento de trabajo.
- Departamento del Distrito Federal. (1982). *Atlas de la ciudad de México*. México, D.F.
- Dowall, D. y M. Perló. (1988). *Una evaluación del impacto de los programas de reconstrucción sobre el mercado inmobiliario habitacional de la zona central de la Ciudad de México*, Taller de investigación No. 6, Instituto de Investigaciones Sociales. México: UNAM.
- Ducci, M. E. (2004). “Las batallas urbanas de principios del tercer milenio”. En *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?* Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. 137-166.
- Duhau, E. (1986). “La formación de una política social: el caso del Programa de Renovación Habitacional Popular en la ciudad de México” en *Estudios Demográficos y Urbanos*. El Colegio de México, 75-100.

- _____. (1993). "Planeación urbana y políticas medio ambientales" en Coulomb, R. y Duhau, E. (Coord.) *Dinámica urbana y procesos socio-políticos*. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México. México: Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi A.C.
- _____. (2012). "Les conflits de proximité au Mexique: entre mobilisation de rue et mobilisation du droit. en Géocarrefour, Les conflits de proximité et dynamique urbaines. *Lectures latino américaines* num. 87 (1), 15-25.
- Duhau, E. y Ángela Giglia. (2004). "Conflictos por el espacio y el orden urbano en *Estudios Demográficos y Urbanos*. Mayo- agosto, número 056. El Colegio de México A. C., 257- 288.
- _____. (2007). "Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la Ciudad de México: del microcomercio al hipermercado", *Revista Eure*, (Vol. XXXI-II, N° 98), pp. 77-95, Santiago de Chile.
- _____. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, México: Siglo XXI Editores, UAM-Azcapotzalco.
- Durán, A. et al. (1987). "Notas sobre los efectos de los Sismos en la Colonia Roma". *Revista Sociológica*. Año 2 No. 4 Universidad Autónoma Metropolitana.
- Esquivel, M. T. y R. Flores (2009). "Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana" en *Anuario de Espacios Urbanos 2007*. División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM- Azcapotzalco, 151-175.
- Esquivel, M., G. Ponce y R. Flores. (2011). "Población, vivienda y centralidad: el caso de la Delegación Cuauhtémoc (Ciudad de México, D. F.), 1950-2005" en *Anuario de Espacios Urbanos 2009*. División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM- Azcapotzalco, 77-115.
- Falú, A., y C. Marengo. (2004). "Las políticas urbanas: desafíos y contradicciones". En Torres Ribeiro, Ana Clara (Comp.) *El rostro urbano de América Latina*. (pp.211-226) Argentina: CLACSO.
- Fevre M., y Riguidel N. (2014). *Amours de vieillesse*, presses de l'école des hautes etudes en sante publique. Francia.
- Fisas, V. (2005). "Abordar el conflicto: la negociación y la mediación". *Revista Futuros* No. 10. Vol. III. Consultado en <http://revistafuturos.info>
- Florida, R. (2003). *Lascesca della nuova Classe Creativa*. Italia: Ed. Mondadori.
- Gamboa de Buen, J. y J. A. Revah Locouture. (1990). "Reconstrucción y política urbana en la Ciudad de México" en *Los sismos y la reconstrucción*. Abril-junio de 1990, pp. 677-694.
- Gamboa, J. (1993). La política urbana del Distrito Federal. En *El Día, Metrópoli. Crónica de la otra ciudad*. Núm. 462 pp. 19-19. México D.F.
- GDF-Gobierno del Distrito Federal 2011, "Plan para la revitalización del barrio de la Antigua Merced en el Centro Histórico de la Ciudad de México (2011 - 2016)", GDF - FCH - ACH, México, pp. 40

- Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura*, México: Ed. Anthropos, UAM-Iztapalapa.
- _____. (2013). “La renovación urbana en la ciudad de México: entre la retórica del bien común y la práctica del urbanismo insular”, en revista *Alteridades*, UAM Iztapalapa.
- Gilbert, A. (2010). “¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos”, en revista *Territorios*, Universidad de los Andes, No. 006, 51-73.
- _____. (2010). “Propiedad de la vivienda, alquiler y microfinanciamiento: implicaciones de la crisis subprime para las personas de escasos recursos en las ciudades pobres”, en Clemencia Escallón, *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional*, Bogotá: Universidad de los Andes, Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Gilbert, A., y A. Varley. (1990). “The mexican landlord: rental housing in Guadaluajara and Puebla”, en *Urban Studies*, Vol. 27 No. 1, 23-44.
- GDF-Gobierno del Distrito Federal (2007). Plan verde. Disponible en <http://www.planverde.df.gob.mx/> [Consultado 12 noviembre 2015].
- _____. (2008) Programa de Desarrollo Urbano del D.F. Disponible en <http://aldf.gob.mx>
- _____. (2012) Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. 2007- 2012.
- _____. (2013). *Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc 2013-2015*. Gaceta oficial del Distrito Federal. Décima séptima época. No. 1717 Tomo II.
- González Tamarit, L. (2001). “El regreso a la ciudad construida. La recuperación de la ciudad”. En Carrión, F. (Comp.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. (pp.25-48) Ecuador: FLACSO / Junta de Andalucía
- González, L. (2008). “La construcción de lo cool en lo urbano. El caso de las condesas de la Ciudad de México”. En Álvarez, A. y Valverde, F. (Coord.) *Ciudad, territorio y patrimonio: materiales de investigación III*, México: Universidad Iberoamericana Puebla, Universidad de Valladolid, Universidad Autónoma de Aguascalientes y Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Gould-Ellen, I. y K. M. O'Regan. (2011). “How low income neighborhoods change: entry, exit and enhancement”, *Regional Science and Urban Economics*, 89 (1), 89-97.
- Hans H., Ludeña, W. & Pfeiffer, P. (1996) *Vivir en el “centro”. Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina*, Hamburgo, Technische Universität Hamburg-Harburg.
- Hernández, L. (Coord.) (2005). *20 años después. Los sismos de 1985*. México: Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Hidalgo, R. y M. Janoschka. (2014). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía.

- Hiernaux, D. (2000) "Historia de la Planeación de la Ciudad de México" en Garza Gustavo (coord.) *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio* (pp.707-711). México: El Colegio de México. Gobierno del Distrito Federal.
- _____. (2003), "¿Dónde quedaron los sueños? Ciudad y utopía en el mundo actual" revista *Ciudades*, núm. 60, 30-35. (2008). "De los imaginarios a las prácticas urbanas: construyendo la ciudad del mañana". En *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, Año 29, Núm. 64-65, enero-diciembre, 17-38.
- _____. (2003). "La réappropriation de quartiers de Mexico par les classes moyennes: vers une gentrification?", en Bidou-Zachariassen C., *retours en ville*, (pp. 205-240) París. Ed. descartes & cie.
- _____. (2008) "De los imaginarios a las prácticas urbanas: construyendo la ciudad del mañana", *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, Año 29, núm. 64-65, enero-diciembre, pp. 17-38, México D.F.
- INEGI–Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (2010). *Censo nacional de población y vivienda*, Aguascalientes: INEGI.
- _____. (2015). *Censos económicos 2014*. Resultados definitivos Distrito Federal.
- Intendencia Municipal de Montevideo, *Plan de ordenamiento territorial de Montevideo, II. Memoria de Ordenación*, (pp. 123-233).
- INV–Instituto Nacional de la Vivienda (1957), *Herradura de tugurios. Problemas y Soluciones*, México: INV.
- _____. (1970), *Renovación urbana en México*, México: INV.
- Iracheta, A. (1997). *Planeación y Desarrollo. Una visión de Futuro*. México: Plaza y Valdés.
- JG-Jefatura de Gobierno. (2000). *Bando Informativo No. 2*, Impulso del crecimiento habitacional del Centro de la Ciudad de México.
- _____. (2013). Acuerdo por el que se expiden las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial sustentable en materia de desarrollo social, ambiental y económico de la Ciudad de México. México: Gaceta Oficial 1528.
- Jones, G. y A. Varley. (2002). "La reconquista del centro histórico: conservación urbana y gentrificación en la ciudad de Puebla", en *Anuario de Espacios Urbanos*, 137–159.
- Jordan, R., Birkin, M. y Evans, A. (2014). "An agent based model of residential mobility. Assessing the impacts of urban regeneration policy in the EASEL district", *Computers, Environment and Urban Systems*, 48(1), 49-63.
- Lees, L. (2008). "Gentrification and social mixing: towards inclusive renaissance?" *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470.
- _____. (2013). "The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism", *Progress in Human Geography*, 36(2), 155-171.

- Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- LDUDF - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. *Texto vigente*. México: Asamblea Legislativa del Distrito Federal.
- Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, (2015). México: Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Disponible en <http://aldf.gob.mx>
- Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal. México: Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Disponible en <http://aldf.gob.mx>
- LGAH-Ley General de Asentamientos Humanos. Texto vigente. México: H. Cámara de Diputados. Gobierno Federal.
- Lombardo, S. y Terán Y. (1997). *Atlas Histórico de la Ciudad de México*, México: Smurfit - CONACULTA - INAH.
- López-Morales, E., Gasic, I. y Meza-Corvalán, D. (2014). "Captura desigual de la renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012", *Cadernos Metropole*, 16(32), 565-586.
- Lulle T. (2008). "Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá", *centro-h*, revista de la organización latinoamericana y del caribe de centros históricos no.1, julio, 67-77.
- Lungo, M. (2004). "Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana", Puebla, revista *Ciudades*, núm. 24, 18-26.
- Marti Costa, M. y H. Cruz. (2008). "Marcos culturales en pugna en la gestión del territorio: la contribución de los movimientos sociales en Cataluña". Participación y gestión sostenible del territorio. En Revista *Vasca de sociología y ciencia política*. No. 45. 53-69.
- Martínez, E. (2001). "Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial", en *Revista Catalana de Sociología*, núm. 14. 87-103.
- Massiah, G. y J.-F. Tribillon. (1993). *Ciudades en desarrollo*. México : Editorial Siglo XXI
- McKinnish, T., Walsh, R. y White, T.K. (2010). "Who gentrifies low-income neighborhoods?" *Journal of Urban Economics*, 67(2), 180-193.
- Melé, P. (1998). *La producción del patrimonio urbano*, Ciudad de México, CIESAS, La Casa Chata.
- _____. (2004). "Confits et controverses: de nouvelles scènes de production territoriale?", colloque Espaces et sociétés aujourd'hui: la géographie sociale dans les sciences sociales et dans l'action, Rennes-UMR ESO
- Meneses, R. (2014). "Vecinos en conflicto: las disputas por el suelo urbano en la Ciudad de México". En Azuela A. y Cancino M. Á. (Coord.) *Jueces y conflictos urbanos en América Latina*. México: Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

- Mercado, A. (2005). "Vivienda en la Planeación Urbana. Distrito Federal. La Vivienda en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del D.F." en Greene Castillo F. (Coord.) *Urbanismo y Vivienda*. México: Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo.
- _____. (2011). "El cluster de la publicidad en la Ciudad de México, en Mercado, A. y Moreno, M., (Comp.) *La ciudad y sus clusters*", (pp. 95-118) México: Universidad Autónoma Metropolitana Cuajimalpa.
- Mesías, R. y Suárez A. (2002). *Los Centros Vivos. Alternativas de hábitat en los Centros Antiguos de las ciudades de América Latina. La Habana, Lima, México, Montevideo*, Red XIV Viviendo y Construyendo, CYTED, La Habana/Ciudad de México.
- Molinatti, F., Rojas-Cabrera, E. y Peláez, E. (2014). "Movilidad residencial intraurbana en contextos de escasos recursos. Córdoba (Argentina)", *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 24(2), 31-39.
- Mongin, O. (2006). *La condición urbana, la ciudad a la hora de la mundialización*, Buenos Aires: Editorial Paidós.
- Monnet, J. (1995). *Usos e imágenes del centro histórico de la ciudad de México*, México: CEMCA – DDF.
- Monterrubio, A. (2014). "Factores y actores para la renovación urbana del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México (1985-2006)". México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP).
- Montes, P. F. (2001). "El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe". En *CEPAL – SERIE Medio ambiente y desarrollo*, N° 45. Chile: División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.
- Montoya A, Jasso P. y Barreto V. A. (2014). *Hitos demográficos del siglo XXI. Envejecimiento*, UAEM, tomo I y tomo II, 172-226, CIEAP/UAEM.
- Mora R., J. Á. (2003). "La regeneración habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México". Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos, Adolfo Christlieb Ibarrola y La administración del Desarrollo Social en el Distrito Federal. Miguel Ángel Vite Pérez. 25 de agosto del 2003. Documento en PDF.
- Morales, C. (2010). "Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la ciudad de México", en Coulomb, R. (Coord.) *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*, Quito: OLACCHI.
- MORENA-Movimiento de Regeneración Nacional. (2015). Primer encuentro vecinal por la ciudad que defendemos.
- Negrete S., M.E. (2010). "Las metrópolis mexicanas: conceptualización, gestión y agenda de políticas". En Gustavo Garza y Martha Schteingart (Coord.) *Los grandes problemas de México*; v. 2. Desarrollo Urbano y Regional. (pp. 174). México: El Colegio de México.
- Negrete M. E. (2001). "El envejecimiento poblacional en la ciudad de México: evolución y pautas de distribución espacial entre 1970 y 2000". XXIII Congreso Latinoamericano de Sociología, Guatemala.

- Newman, K. y Wily, E. (2006). "The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City", *Urban Studies*, 43(1), 23-57.
- Niessen, B. (2007). *Città creative: una rassegna critica sulla letteratura e sulle definizioni* [working paper]. Italia. Università Bicocca di Milano.
- Oficina del historiador. (2001). *La tercera edad en el centro histórico de la Habana vieja*, Plan maestro de la Habana vieja, la Habana.
- Olgúin, C. (2004). "La Roma y Condesa". En *Real Estate Market & Lifestyle*. Guía inmobiliaria de México. No. 9.
- Ozlak, Ó. (1991), *Merecer la ciudad, los pobres y el derecho al espacio urbano*, Buenos Aires: CEDES Humanitas.
- Paquette, C. y Delaunay, D. (2009). "Movilidad residencial y política de redensificación: el área central de la Ciudad de México", *Revista Eure*, 35(105), 95-112.
- _____. y Salazar C. (2004). "Habiter le patrimoine: les résidents âgés du centre historique de Mexico face aux transformations de leur espace de vie" en Gravari-Barbas M. (Dir.), *Habiter le patrimoine: enjeux – approches, vécu*, (pp. 75-92) Francia: Rennes.
- Pattaroni, L. (2005). *Livelihoods and territories*. National Centre of Competence in Research North-South. IP5 WP2 - Livelihoods and Territory, Ginevra, Switzerland.
- Pérez, E. y Santos, C. (2008). "Urbanización y migración entre ciudades, 1995-2000. Un análisis multinivel", *Papeles de Población*, 14(56), 173-214.
- Pino H., R. A. y F. Moreno Galván. (2013). "La política y la planeación urbana del Estado neoliberal". En Ramírez, Blanca y Emilio Pradilla (Comp.) *Teoría sobre la ciudad en América Latina*. (pp. 777-824). México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Ponce, G., R. Flores, C. Puebla, y C. Salazar. (2015). "Posibilidad de una nueva política habitacional: la vivienda en renta en México", Ponencia presentada en el 2° Congreso Nacional de Vivienda. 18 al 20 de mayo. México D.F., Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ponce, G. "Situación de los adultos mayores en México: salud, violencia y discriminación", *Revista Mirada Legislativa* No. 50, junio 2014. Dirección General de Análisis Legislativo. Instituto Belisario Domínguez, Senado de la República. LXII Legislatura.
- Portal A., M. (2010). "Del centro de Tlalpan al centro comercial Cuicuilco: la construcción de la multicentralidad urbana" en René Coulomb (coord.) *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Quito: OLACCHI.
- Portes, A. y B. R. Roberts. (2008). "Enfrentando la ciudad del libre mercado. La acción colectiva urbana en América Latina 1980-2000". En Portes, A., B. R. Roberts, y Grimson A. (Eds.) *Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. (pp. 509-548) Argentina: Editorial. Prometeo.

- POZMVM-Programa de ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México *Actualización 2012. Síntesis Ejecutiva*, Ciudad de México: PUEC-UNAM / SEDESOL, GDF
- Pradilla, E. (comp.) (2011). *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. UAM y Miguel Ángel Porrúa, México
- _____. (2015) “De la ciudad compacta a la periferia dispersa”, *Ciudades*, núm. 106, abril-junio, RNIU, Puebla, México, pp. 2-9.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (1997 y 2008).
- Proyecto Hábitat y Centralidad. (2015). Propuesta de análisis de las preguntas abiertas de la encuesta. Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco.
- Puebla, C. (2007). “Capítulo 3. Los programas de vivienda”, en Sergio Tamayo (coord.), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, México: GDF, SEDUVI, INVI, CAM, UACM.
- Quiroz, H. (comp.) (2015). *Ciudad compacta. Del concepto a la práctica*, México, UNAM.
- Ramírez R., N. A. (2016). El arrendamiento de vivienda de interés social como estrategia de los sectores populares para habitar la centralidad urbana. El caso de la colonia Guerrero, Ciudad de México. (Tesis de maestría no publicada) México: UAM-Azcapotzalco.
- Randall, J., Kitchen, P. y Williams, A. (2008). “Mobility, perceptions of quality of life and Neighbourhood stability in Saskatoon”, *Social Indicators Research* , 85(1), 23-37.
- Rapoport, A. (1972). *Vivienda y Cultura*, Barcelona: Gustavo Gili.
- RZ-Reglamento de Zonificación (1982). Departamento del Distrito Federal.
- Renovación Habitacional Popular (1988), *Memoria de la Reconstrucción*, Departamento del Distrito Federal/Renovación Habitacional Popular/Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, México D.F.
- Ribbeck, E. (1991). “Mexico Stadt: city of hope, city of despair”, en Victor Delgadillo y Antje Wemhöner (Editores), *Mexiko Stadt*, (pp.17-25). Stuttgart: IBBTE – Universität Stuttgart,
- Roemer, J. E. (1995). *Un futuro para el socialismo*. Barcelona: Ed. Crítica.
- Rogers, R. (2006). *Ciudades para un pequeño planeta*, Madrid: Ed. Gustavo Gili
- Rojas, E. Rojas, E., Rodríguez, E. y Wegelin, E. (2004) *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, Washington, Banco Interamericano de Desarrollo, BID. Washington D.C: Gerardo Giannoni editor.
- Sabatini, F. (1997). Conflictos ambientales y desarrollo sostenible de las regiones urbanas. *En Revista Prisma. Programa Salvadoreño de investigación sobre desarrollo y medio ambiente*. No. 24., 12.

- _____. (1997). "Conflictos ambientales y desarrollo sustentable de las regiones urbanas". *Revista Eure*, Vol. XXII, No. 68., 77-91
- Sabatini, F., et al. (2010). "Vivir en campamentos" ¿camino hacia la vivienda formal o estrategia de localización para enfrentar la vulnerabilidad?" *Revista Eure*, vol. 36 no. 109, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Safa, P. (1998). *Vecinos y vecindarios en la ciudad de México* un estudio sobre la construcción de las identidades vecinales en Coyoacán, México: CIESAS. UAM Iztapalapa. Miguel Ángel Porrúa.
- Salazar, C., G. Ponce, C. Puebla, y R. Flores. (2012). *La vivienda en renta en México*, Reporte elaborado para el Banco Interamericano de Desarrollo, México.
- _____, C. Puebla, G. Ponce y R. Flores. (2014). "Alquiler y mercado del suelo en México" en Blanco et al, *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Editores División de Gestión Fiscal y Municipal, Sector de Instituciones para el Desarrollo, Banco Interamericano de Desarrollo, pp. 291-334.
- Sánchez-González D. (2014). "Participación social de los adultos mayores en la gestión del patrimonio cultural en México ante el cambio climático", en *hitos demográficos del siglo XXI. Envejecimiento*, UAEM, tomo I, 73-97 cieap/uaem.
- Sánchez M. C. (1993). La ZEDEC y la participación de la sociedad civil." *Ciudades* número 20 octubre diciembre, RNIU, México. pp. 27-33.
- Sanga, S. A. (2015). "Intra-urban residential mobility and tenants' workplace choices in Kinondi municipality", *Habitat International*, 49(1), pp. 45-55.
- SEDESOL-Secretaría de Desarrollo Social. (2012). "Guía metodológica para la elaboración de programas de desarrollo urbano". México: SEDESOL, Gobierno Federal.
- _____. (2000). "Manual de prevención y autocuidado para las personas adultas mayores". México: SEDESOL, Gobierno Federal.
- _____. (1999) "Equidad y desarrollo social. La situación de los adultos mayores en el distrito federal. Elementos conceptuales para un modelo de atención, perfil demográfico, epidemiológico y sociológico". México: SEDESOL, Gobierno Federal.
- Senado de la República, la Fundación Idea y SIMO Consulting, (2014). *México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*.
- Seoane, J. A. y E. H. Taddei. (2000). "La conflictividad social en América Latina". En *Revista Observatorio Social de América Latina* (OSAL). Número 02. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).
- Sequera, J. y Janoscha, M. (2014). Politiche di gentrification nel centro storico di Madrid: creatività, produzione culturale e commercio al dettaglio. En *Sociologia urbana e rurale*, Italia. Núm. 104, pp. 97-109.

- Signorelli, A. (1999). *Antropología urbana*. Anthropos. Universidad Autónoma Metropolitana Iztapalapa.
- Simmel, J. (2010). *El conflicto*. Madrid: Sequitur.
- Smith, N. (2002) "New Globalism, new urbanism: gentrification as urban global strategy", Oxford, *Antipode*, vol. 34, N° 3: 427-450.
- _____. 2012 (1996), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid, Ed. Traficantes de sueños.
- SNPD - Sistema Nacional de Planeación Democrática (1983). Gobierno Federal. México: Ediciones INAP.
- Slater, T. (2006). "The eviction of critical perspectives from gentrification research", *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), pp. 737 - 757.
- Smith, N. (2002). "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy", *Antipode*, 34(2), pp. 427 - 450.
- Smith, Neil. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid: Editorial Traficantes de sueños.
- South, S.J. y Crowder, K.D. (1998). "Leaving the 'hood: Residential mobility between black, white and integrated neighborhoods", *American Sociological Review*, 63(1), pp. 17-26.
- Stretton, H. (1985). "Las ciudades como campos de batalla". En Planificación urbana en países ricos y países pobres. (pp. 55-58) México: Fondo de Cultura Económica.
- Suárez, M. y Delgado, J. (2010). "Patrones de movilidad residencial en la Ciudad de México como evidencia de co-localización de población y empleos", *Revista Eure*, 36(107), 67-91.
- SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación. Santiago, Chile. (2013) Disponible en http://mapadeconflictos.sitiosur.cl/?Page_id=785
- Tamayo, S. (Coord.) (2007). "La política del Bando 2 y el debate público" en *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. (pp. 31-76). Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Instituto de Vivienda del Distrito Federal Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos A. C. México.
- Téllez C., L. F. (2013). "Vivir en el cambio. Vida vecinal, practicas espaciales y espacio público en la plaza San Juan y su entorno, Centro Histórico de la Ciudad de México", Tesis de Maestría en Antropología Social, CIESAS, México, directora Claudia Carolina Zamorano Villarreal.
- Terrazas, O. (1988). "De la Ciudad Central a la ciudad interior" en Oscar Terrazas y Eduardo Preciat *Estructura Territorial de la Ciudad de México*, México, DF, Plaza y Valdés / DDF: 79-100.

- Torres R., J. E. y E. Pérez P. (2008). "Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos" Revista *INVI* N° 63 / Agosto, 2008 / Volumen 23, 53-88.
- Turner, John F. (1968) "Housing priorities, settlement patterns and urban development in modernizing countries", *Journal of the American Institute of Planners*, N° 34: 354-363.
- Uitermark, J.L., Duyvendak, J. W. y Kleinhans, R. (2007). "Gentrification as governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam", *Environmental and Planning A*, 39(1), 125-141.
- Urrieta, S. y R. Tena. (2009). *El barrio de La Merced. Estudio para su regeneración integral*, México: UACM – IPN.
- Valencia, E. (1965). *La Merced; estudio ecológico y social de una zona de la Ciudad de México*, México: INAH.
- Valera, S. (1996). "Análisis de los aspectos simbólicos del espacio urbano. Perspectivas desde la psicología ambiental". En Revista de Psicología *Universitas Tarraconensis*, 18 (1), 63-84.
- Valverde C. y S. Levi de L. (1990). "Renovación urbana, repuesta del estado mexicano a la movilización ciudadana. La Ciudad de México y los sismos de 1985". Documento en PDF.
- Vergara, M. (2009). "Conflictividad urbana en la apropiación y producción del espacio. El caso de los bazares populares de Medellín". Universidad Nacional de Colombia. *Bitácora urbano/territorial*. No. 14. 141- 160.
- Vidal, T. y Pol, E. (2005). "La apropiación del espacio: una propuesta teórica para comprender la vinculación entre personas y lugares". En *Anuario de Psicología*, Vol. 36, Núm. 3, Facultad de Psicología, Universitat de Barcelona. 281-297.
- Villavicencio, J. (Coord.) (2006) "El habitar en el análisis de los conjuntos", en *Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial*, RNIU/UAM, México.
- _____. (2010). *Hacia la definición de áreas testigo*, UAM-A, Seminario Hábitat y Centralidad, documento interno de trabajo.
- Ward, P. (1985). "La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana", en *La vivienda popular en la Ciudad de México*, México: Instituto de Geografía, UNAM.
- _____. (2012). "'A patrimony for the Children': low-income homeownership and housing (im)mobility in Latin American Cities", *Annals of the Association of American Geographers*, 102(6), 1489-1510.
- Ward, P., y A. Varley (1988). "Housing tenure and the urban poor in the third world cities, Report submitted to the Overseas Development Administration, Londres, Univesity College London.
- Ziccardi, A. (1998). *Gobernabilidad y Participación Ciudadana en la Ciudad Capital*. México: Instituto de Investigaciones Sociales UNAM. Miguel Ángel Porrúa.

Entrevistas y declaraciones

- Avilés, Edgar. (Agosto, 2015). *De la Asociación en Defensa de Roma-Condesa-Hipódromo*. (Anavel Monterrubio, entrevistadora). México.
- Chávez, Diana. (Noviembre, 2014) *Del Comité Vecinal de Xoco*. (Anavel Monterrubio, entrevistadora). México.
- Suma Urbana. Análisis sobre las irregularidades del suelo urbano en la ciudad de México. Disponible en <https://www.facebook.com/SumaUrbana>
- Televisión por internet. La Cuadratura del Círculo. Rompeviento TV. (febrero, 2015). *La trampa de los ordenamientos urbanos*. Entrevista a Suma Urbana. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=N9YqnpPvonM>

Fuentes documentales

- Coulomb, R. (2015). Presentación de la encuesta H y C, Encuesta aplicada a 3,000 hogares en 10 colonias céntricas del Distrito Federal en agosto del 2014 con el apoyo financiero del CONACYT para el proyecto N° 168252 “Hábitat y Centralidad”.
- _____, (2012). Proyecto Hábitat y Centralidad. Dinámicas urbanas, conflictividad socio-espacial y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la Ciudad de México, Protocolo de investigación presentado ante CONACyT, México,

Fuentes consultadas

- Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. (2010) Disponible en: file:///C:/Users/Mar%C3%ADa%20Guadalupe/Downloads/CARTA_CIUDA-D_2011-muestra.pdf [Consultado 6 noviembre 2015].
- Corredor Cultural Roma Condesa. Disponible en <http://www.ccromacondesa.mx> [Consultado 16 noviembre 2015].
- Compañía periodística *El Universal*. (2014) “¿COMO VAMOS, ciudad de México? los cambios en la calidad de vida de la metrópoli”: UANAM, UAM, EL COLEGIO MEXIQUENSE, PUEC-UNAM. Primera edición.
- Comunicación Social del Gobierno del Distrito Federal (2010) Disponible en <http://www.planverde.df.gob.mx> [Consultado 23 noviembre 2015].

Fuentes estadísticas

Encuesta aplicada a 3,000 hogares en 10 colonias céntricas del Distrito Federal en agosto del 2014 con el apoyo financiero del CONACYT para el proyecto N° 168252 “Hábitat y Centralidad”.

Encuesta Hábitat y Centralidad. (2014). Dinámicas urbanas, conflictividad socio espacial y políticas públicas en los procesos de transformación de los espacios de centralidad urbana e histórica en la Ciudad de México.

Páginas de internet

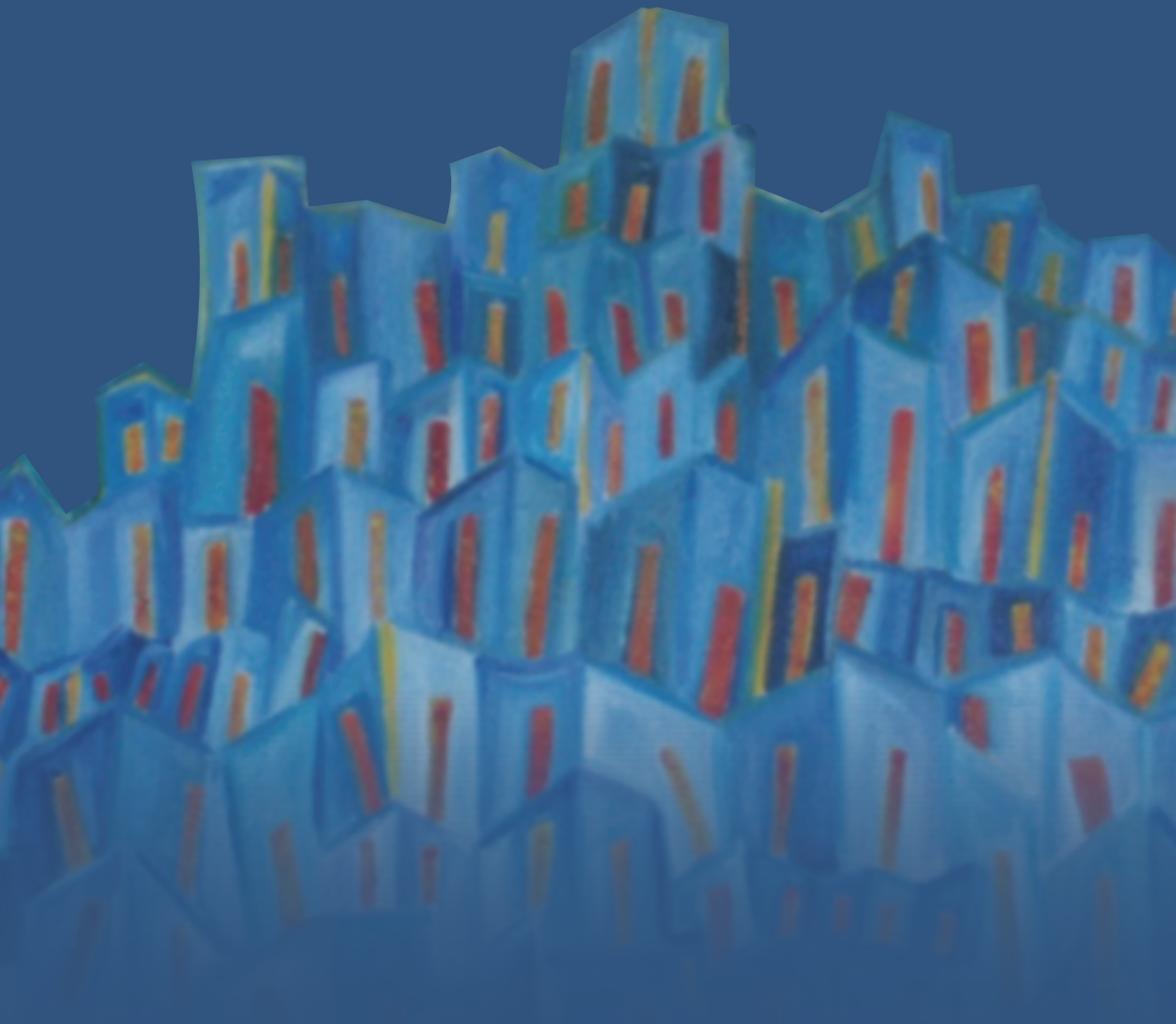
http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4770605&fecha=14/10/1985.

Decreto por el que se aprueba el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación, del 14 de octubre de 1985.

http://www.fidere3.df.gob.mx/acerca_de.php

www.inegi.org.mx/rne/docs/Pdfs/Mex4/20/HeribertoLopez.pdf

Habitar la Centralidad urbana (II)
se terminó de imprimir en el mes de diciembre de 2016
en los talleres de D3 Ediciones SA de CV,
Avenida Lomas Verdes 2560-306,
Colonia Lomas Verdes, C.P. 53120, Edo. de México.
Se tiraron 1 000 ejemplares en papel cultural ahuesado de 75 grs.



Instituto
Belisario Domínguez
Senado de la República

