

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA, UNIDAD AZCAPOTZALCO

Dinámica urbana y de vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS

PRESENTA

ALBERTO LARA MILLÁN

DIRECTOR DE TESIS: DR. RENÉ COULOMBE BOSCH

COTUTORES: DRA. ANAVEL MONTECUBIO REDONDA

MTRO. JOSÉ CASTRO LÓPEZ

Julio 2012

México, Distrito Federal

*Divis
de Ci
Social
Huma*

ÍNDICE GENERAL

Índice General	2
Resumen	5
Introducción	6

Capítulo 1.

El Centro Histórico de la Ciudad de México

1. De Ciudad Antigua a Centro Histórico.....	9
1.1.1 Primer periodo: la fundación de la ciudad y su expansión hasta 1880.....	9
1.1.2 Segundo periodo: crecimiento contiguo a la mancha urbana 1880-1940...	13
1.1.3 Tercer periodo: la expansión de la ciudad 1940-2000.....	15
1.2. El Centro Histórico de la Ciudad de México.....	19
1.2.1 Rasgos del Centro Histórico.....	21
1.2.2 Equipamiento e infraestructura.....	22
1.2.3 Problemática urbana del Centro Histórico.....	23
1.2.4. Estructura espacial y diferenciación social en el centro histórico.....	25
1.2.5 La heterogeneidad del Centro Histórico.....	26
1.2.6 La heterogeneidad social y estructuras superpuestas.....	26
1.2.7 Acciones institucionales y estrategias socioespaciales.....	28
1.2.8 Relación Ciudad- Centro Histórico.....	31
1.3. Los habitantes del Centro Histórico.....	33
1.3.1 Algunos cambios sociodemográficos recientes.....	35
1.3.2 Población y Vivienda.....	37
1.3.3 Densidad de población.....	38
1.4 Conclusiones.....	45

Capítulo 2

Del análisis por Ageb al análisis por manzana

Introducción.....	48
2.1 El método de asignación de valor por Ageb.....	48
2.2.2 El método de superficies de manzanas.....	51

2.3 Análisis de métodos.....	57
2.4 Conclusiones.....	62

Capítulo 3

Dinámica de vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México

3. Antecedentes.....	64
3.1.1 Decreto de Congelación de Rentas.....	66
3.1.2 Las colonias populares.....	68
3.1.3 Crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la formación de organismos de fomento a la vivienda.....	69
3.1.4 Renovación de vivienda después de los sismos.....	71
3.1.5 Culminación del Decreto de Congelación de Rentas.....	72
3.1.6 Bando Informativo 2.....	72
3.2 Programas de rehabilitación de vivienda 1940-2005.....	73
3.3 La vivienda en el Centro Histórico.....	74
3.3.1 Situación actual.....	77
3.3.2 Clase de vivienda.....	85
3.3.3 Densidad domiciliaria.....	88
3.3.4 Tenencia de la vivienda.....	89
3.4 Conclusiones.....	90
Conclusiones Generales.....	92
Bibliografía.....	95
Anexos Metodológicos.....	101

Índice de cuadros

Cuadro 1. Total de la población en el CHCM (1970-2010).....	34
Cuadro 2. Nivel de desagregación de datos a nivel manzana comparado con la información a nivel Ageb.....	56
Cuadro 3. Total de vivienda en el CHCM (1990-2010).....	76
Cuadro 4. Distribución de las manzanas sin uso habitacional para el perímetro A y B del CHCM 2005.....	79
Cuadro 5. Densidad domiciliaria 1950-2010.....	89

Índice de figuras

Figura 1. Agebs en el Centro Histórico.....	49
Figura 2. Recorte Asignado a la Ageb 090150010714.....	51

Índice de mapas

Mapa 1. Densidades de población en 1844.....	12
Mapa 2. Delegación Cuauhtémoc y Centro Histórico.....	23
Mapa 3. Ámbito de actuación de los tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano en el Centro Histórico.....	30
Mapa 4. Densidad de población por Ageb 2005.....	40
Mapa 5. Densidad de población por manzana 2005.....	41
Mapa 6. Densidad de población por manzana 2010.....	42
Mapa 7. Crecimiento de la ZMCM 1940-1970.....	69
Mapa 8. Manzanas carentes de función habitacional en el Centro Histórico 2005.....	81
Mapa 9. Variación de las manzanas carentes de función habitacional en el Centro Histórico 2005-2010.....	82
Mapa 10. Número de cuartos mayoritario por manzana 2005.	84
Mapa 11. Tipos mayoritarios de vivienda por manzana	87

Índice de tablas

Tabla 1. Agebs y manzanas correspondientes a la poligonal del CHCM.....	53
Tabla 2. Reajuste de INEGI en las bases de datos a nivel manzana.....	54
Tabla 3. Agebs externas en el Centro Histórico.....	57
Tabla 4. Proporcionalidad de territorio por ambos métodos y sistematización de datos por ambos métodos.....	59
Tabla 5. Variación del Reajuste de presenta INEGI en las bases de datos a nivel manzana 2005.....	60

Resumen

Esta tesis de maestría tiene como objetivo presentar un método que consiste en relacionar datos de una variable censal que no es coincidente al marco territorial INEGI [Estatales (AGEE), Municipales (AGEM), Básicas (AGEB)], con otra variable, que para este caso es el tiempo con el fin de encontrar valores más acorde a la superficie que se está analizando, ya que uno de los problemas recurrentes en las ciencias sociales deriva del uso de datos que no son suficientemente representativos para el análisis de los fenómenos sociales. Un ejemplo de esto es la base de datos de población que puede ser consultada en el sitio del INEGI, dicha base de datos tiene la particularidad de que puede ser consultada a partir de sus estadísticas históricas (1895-2010) pero estas han sido modificadas bajo criterios de reducción territorial, esto es, se han ido presentado de escalas mayores (por ejemplo: estatal, municipal) a escalas menores (Ageb y manzana).

Dicha peculiaridad hace que muchas veces existan problemas de no coincidencia dato-territorio, esto es, que una poligonal posea un espacio de más o de menos de acuerdo a la escala territorial del INEGI, desembocando consecuencias negativas en su representación cartográfica y en sus lecturas históricas. En este sentido, se presenta una metodología (a nivel manzana) destinada a obtener resultados más acordes de una variable censal que no es coincidente al marco territorial del INEGI, como es el caso, de la poligonal del Centro Histórico que presenta un recorte territorial en algunas de sus Agebs, mismo que el análisis por manzana permite superar. Además de ofrecer el análisis por manzana se presenta una lectura más fiel de los datos y una lectura cartográfica nueva.

La eficacia de la metodología propuesta puede ser evaluada a través de la ilustración y los cálculos que hacen confluír métodos estadísticos y un sistema de información geográfico. Se espera que esta tesis sirva de instrumento didáctico para todos los investigadores sociales interesados en el análisis territorial y que también gire en torno a la discusión de la sistematización de un dato para una serie histórica dado que la manera usual es por un método inexacto, de esta manera se podrá profundizar en cuál es la metodología a aplicar más adecuada.

Introducción

La presente investigación da cuenta de la actualización de la información estadística relacionada con la vivienda y población ocurrida en el Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM) desde la década de los 90 hasta el 2010, dicho periodo es contemplado a razón de que en este periodo de veinte años el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) da a conocer sus resultados estadísticos en unidades territoriales diversas: Ageb (1990) y manzana (2005). Asimismo, pese a su innegable relevancia en el ámbito urbano este territorio carece de cálculos puntuales en cuanto a las características socioeconómicas de la población e indicadores de vivienda, debido a que su espacio aproximado de 9.2 km² posee un “recorte” en sus Agebs, esta particularidad no lo hace coincidente al marco de las Áreas Geoestadísticas de INEGI [Estatales (AGEE), Municipales (AGEM), Básicas (AGEB)], provocando la búsqueda de un método que pueda calcular un resultado propio con el fin de no introducir un dato inexacto y/o la aparente falta de información estadística. Ambas perspectivas dieron apertura a la búsqueda de un método consecuencia de plantarse ¿Qué datos proporcionados por INEGI caracterizan de mejor manera las características socioeconómicas y de vivienda en este espacio?

Con ésta pregunta planteada surgió el interés por esta temática pues un primer acercamiento dio cuenta que no hay estudios que expliquen cómo se calcula una variable censal en una poligonal que no es coincidente al marco territorial de INEGI, a pesar de que en muchas ocasiones alcanza un problema dentro del campo teórico y metodológico del investigador. Del mismo modo, en cuanto a estudios con representaciones a nivel manzana no se han explorado pues ha acaparado la atención la escala por Ageb; así los datos del Censo a nivel manzana del 2005 se encuentran inexplorados por lo que se desconoce la imagen cartográfica de la espacialización de la población, sobre la vivienda y en general de los procesos desarrollados en el CHCM.

De esta manera, se plantearon como objetivos, analizar los métodos estadísticos para el cálculo de una variable censal en una poligonal que no se encuentra delimitada en el marco de las Áreas Geoestadísticas INEGI con el fin de reseñar la situación de esta problemática, pero además consecuente de este objetivo, se desprende el desarrollo de

un procedimiento de análisis que permita caracterizar una variable censal con el propósito de contribuir a una mejor comprensión de este problema metodológico. Los resultados permitirán identificar un panorama más completo del espacio social del CHCM, mismo que nos podrá contestar a la pregunta ¿el despoblamiento es parejo en el CHCM?

De esta manera, el trabajo tiene carácter didáctico e introduce los planteamientos sobre la temática con el fin de despertar el interés para estudios futuros. El contenido de la primera parte consiste de una reseña histórica del ahora Centro Histórico (CH) a fin de reconocer algunos rasgos de su desarrollo espacial, la manera en que se dio el poblamiento, las tipologías edificatorias de la época y el perfil socioeconómico de los habitantes. Se trata pues de un trabajo de síntesis pero con un contenido de actualización de algunos datos.

Posteriormente, el capítulo dos tiene una doble finalidad: analizar los métodos para el cálculo de una variable censal para una unidad territorial que no es coincidente al marco territorial de INEGI, con el fin de ofrecer una perspectiva de la situación en este rubro y proponer aquel que dé una estimación más confiable para estudios futuros.

Por último, el capítulo 3 se presenta la situación habitacional del Centro Histórico de la Ciudad de México en 2005, el procedimiento primordial para explicar este último capítulo consistió en recalcular el parque habitacional por medio del método de superficie de manzanas y la presentación de cartografía temática, con el objeto de presentar nuevos datos para caracterizar el parque habitacional de este espacio.

La metodología utilizada en la elaboración de esta tesis se realizó fundamentalmente en dos etapas.

La primera relacionada a la sistematización de las bases de datos para la subsecuente elaboración de cartografía a nivel manzana. Asimismo, en esta fase se consultó bibliografía relacionada a la dinámica de vivienda y las políticas habitacionales del espacio analizado. La mayor parte de este proceso documental se realizó en bibliotecas ubicadas dentro y fuera de mi área de estudio, como, por ejemplo: Biblioteca Central de la

UNAM, Biblioteca del Instituto Mora, Biblioteca del Colegio de México, Biblioteca de la UAM-A.

La segunda etapa involucró trabajo de campo, que consistió en realizar recorridos en diferentes zonas del Centro Histórico. De esto se obtuvo información acerca de las características espaciales, sociales y culturales de la región de estudio. Así por ejemplo, los recorridos me permitieron observar las prácticas de los diferentes actores sociales y rasgos de las áreas que integran el Centro Histórico: espacios públicos, monumentos, equipamientos y servicios que ofrecen las diferentes zonas, entornos de grupos vulnerables como niños de la calle e indigentes, muchas veces acompañados de otras problemáticas sociales tales como prostitución, robos, drogadicción, entre otros.

Por último, en el transcurso de este trabajo de investigación se contó con el apoyo y orientación de la Dra. Anavel Monterrubio, Mtro. José Castro y el Dr. René Coulomb, a quienes agradezco enormemente su paciencia y generosidad.

Capítulo 1.

El Centro Histórico de la Ciudad de México

1. De Ciudad Antigua a Centro Histórico

El Centro Histórico de la Ciudad de México es la evolución del núcleo fundacional a través de proyectos y acciones que han influido en la construcción de un espacio heterogéneo que exhibe distintas formas de habitación, interacción y de pertenecía en la conformación socioespacial que actualmente lo constituye. Por ello, se considera que para comprender la dinámica y existencia del espacio sociourbano en el CHCM, es necesario contextualizarlo y ver la manera en que se constituyó. En este contexto, se presentan las siguientes líneas, que son el resultado de un intento de reconstrucción “histórica” que tienen que ver con la posibilidad de explicar aspectos importantes que se han producido social y simbólicamente, como lugar de residencia, al igual que de conflicto y como contexto de actividades económicas y político-culturales vinculadas a la forma y características que ha adquirido el sitio más antiguo de la Ciudad de México. Dentro de este análisis general se pone mayor énfasis sobre los aspectos relacionados con el desarrollo industrial y la urbanización subsecuente, siendo estas las causas fundamentales de los desequilibrios actualmente experimentados en materia de la habitación.

Así, el análisis histórico de construcción y de la dinámica habitacional del núcleo fundacional ha sido dividido, por conveniencia, en tres periodos, mismos que se encuentran mediatizados por una lógica de ordenamiento y conservación de la ciudad, así como por políticas habitacionales, en donde cada intervención ha tenido una lógica distinta de acuerdo con las necesidades de la época, coyuntura histórica, reglas urbanísticas vigentes e influencia de los actores y organizaciones en la compleja articulación social.

1.1.1 Primer periodo: la fundación de la ciudad y su expansión hasta 1880.

El primer punto de referencia se encuentra dado a la llegada de los españoles, ya que no sólo cambió la lógica de la entidad, sino como en muchas otras ciudades latinoamericanas se fundó según un plan rector en torno a una plaza donde se ubicaban los poderes

político, religioso y económico. Autores como Calderón y Berenzon (2008) opinan que la forma de la ciudad heredada de la época prehispánica dio origen a “trazados” diversos que posteriormente condicionarían la construcción histórica de un territorio diferenciado y segregado. La llamada distribución del “Damero de Pizarro” estaba definida por una sólida correlación entre la “categoría” social del individuo y la distancia física de su residencia a la Plaza Central y en muchos de los casos la organización de los conquistadores fue dictada por la orientación cardinal de las calles (Hardoy, 1972). Bajo estos principios, se mantuvo la intención tajante de hacer una división entre al área de la traza (ocupada por españoles de mayor status) y los barrios de indígenas, imaginariamente respondía al concepto de dos republicas, tal como lo menciona Gruzinski (2004), los colonizadores buscaron el imaginario de seguridad, por ello crearon una ciudad dual, a modo de establecer “dos republicas”: la *república de los españoles* en el centro de la ciudad y la de los arrabales conformada por la *república de indios*. La construcción de esta dualidad tuvo como objetivo firme concentrar a los indios en espacios urbanos establecidos para lograr un mejor control físico del lugar.

En este contexto, ciertamente, desde sus inicios los residentes españoles gozaron de privilegios, así la ciudad fundacional se encontraba constituida en su parte “central” por un marco majestuoso de viviendas señoriales, arquitectura religiosa y edificios públicos; los cuales, se caracterizaban por ostentar un patio típico rodeado de galerías con arcos y hermosas fachadas sobre la calle, y por el uso de materiales sólidos (cantería y ladrillos)¹. Residían principalmente familias nobles y burguesas. Mientras que, la periferia era albergada en su mayoría por indígenas, las viviendas “casi independientes” de la funcionalidad de la ciudad, se encontraban edificadas en su mayoría por muros de adobe y techos de materiales perecederos, debido en parte, a los terrenos de fácil hundimiento, ya que como se ha comentado, el patrón de ocupación de los españoles, consistió en la apropiación del centro de la ciudad y el desplazamiento de los indígenas en dirección a la periferia, en aquel entonces, en tierras sin “vocación urbana”, como

¹ Según Ayala (1996), hay que tomar en consideración que existe una transformación de la vivienda mexicana de cinco siglos, misma que establece un patrimonio inmobiliario y cultural de la ciudad. En este sentido se hace referencia a prototipos a partir de la conquista, colonización y hasta nuestros días.

pantanos y laderas. El propósito principal de estos asentamientos era dar cobijo a la población más pobre, cuyo papel era trabajar en la construcción de la ciudad y prestar servicios a los residentes españoles.

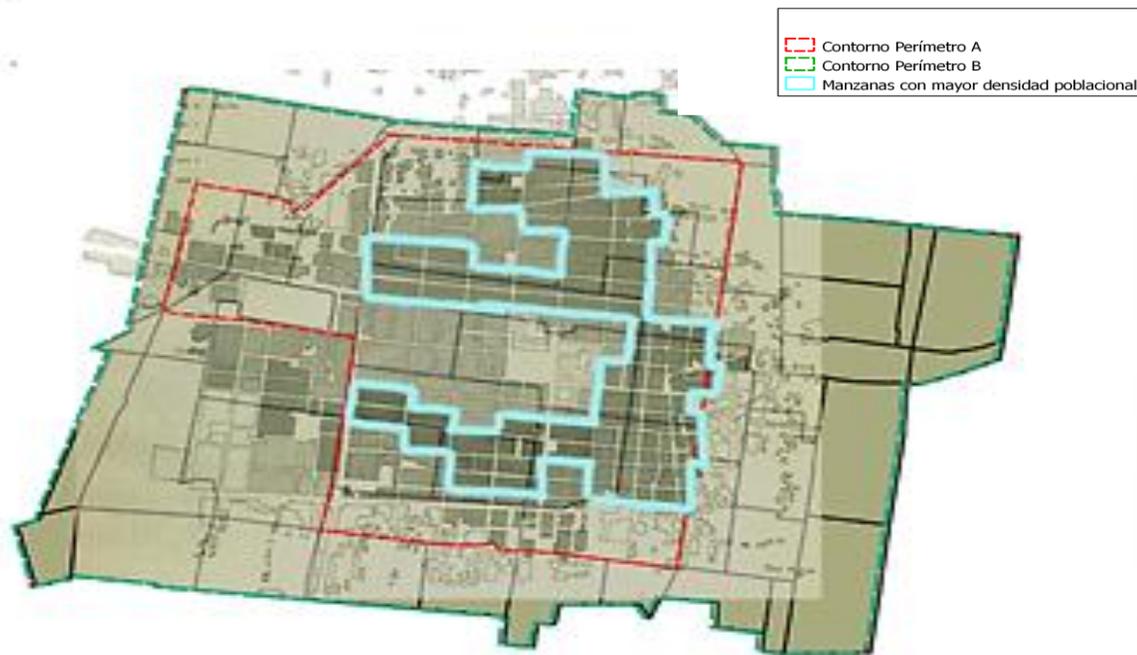
En el aspecto económico, las haciendas agrícolas y ganaderas en torno a la ciudad fueron elementos básicos para el fortalecimiento de este rubro; en lo político, era la sede del poder central, albergaba el poder civil y religioso, congregando a gobernantes, comerciantes, ganaderos y obispos que residían en una “ciudad de categoría social y de prestigio” (Valencia, 1965).

En este periodo se puede decir que el núcleo central creció moderadamente (desde el siglo XVI hasta la segunda mitad del XVIII), se puede decir, que el centro de ciudad y los núcleos principales de los poblados aledaños, a penas constituían lo que hoy conocemos como el perímetro A del Centro Histórico. Una de las causas principales de esta restricción de ensanche de ciudad provenía de la alta concentración de suelo por parte de las organizaciones religiosas, reprimiendo de esta manera el crecimiento de la ciudad y de los terrenos adyacentes (Suárez, 2009). Las construcciones más importantes eran los conventos e iglesias pues estructuraban la vida social de los alrededores de los barrios al registrar eventos como bautizos, bodas, defunciones y sus pequeñas plazuelas servían como lugar de encuentro e intercambio entre la población.

Los registros muestran que hacia el año 1772 la ciudad tenía 112 mil habitantes y para 1852 la población se había duplicado llegando a 200 mil (Suárez, 2009). Este crecimiento demográfico, se debe principalmente al efecto de la congregación de la mano de obra para lograr el crecimiento de la ciudad. En lo que respecta a las densidades de población (mapa 1), se puede observar que son muy diferenciadas, las de mayor densidad con un rango de 359 a 448 hab/ha se ubican al sur de la Plaza Central (actual calle de República de Uruguay), las de rango 181 a 270 hab/ha se localizan al oriente del Palacio Nacional, mientras que las de menor rango se ubican en la parte central y hacia el poniente de la Plaza de la Constitución. Esta conformación espacial muestra la ocupación privilegiada de grupos determinados y la segregación arbitrario de los menos afortunados hacia la periferia, misma que se ha mantenido hasta ahora con algunas variaciones (véase 1.3.3 Densidad de población).

Mapa 1

Densidades de población en 1844



Fuente: Elaboración propia a partir de Suárez (2009)



Fuente: Suárez (2009)

1.1.2 Segundo periodo: crecimiento contiguo a la mancha urbana 1880-1940.

Como lo menciona Suárez (2009), esta etapa se caracteriza por la transformación de la ciudad derivada de la aplicación de las Leyes de Secularización y de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos: el efecto de las medidas desamortizadoras sobre los bienes de la Iglesia fueron el punto principal para fraccionar, liberar y/o vender un gran número de propiedades, así como de su cambio de uso a: viviendas, dependencias públicas y privadas.

En aquel momento esta disposición se ajustó a procesos de privatización del suelo a través de la incorporación de edificaciones y terrenos de la Iglesia al libre mercado, desembocando a que sectores de ricos abandonaran las áreas centrales para ocupar propiedades físicamente más atractivas, lo que propició la desaparición de la franja agrícola que establecía la ciudad. Una vez que las elites emigraron, los pobres invadieron estas propiedades, lo que intensificó la densidad domiciliaria, la congestión y la insalubridad en las zonas centrales, consolidándose la diferenciación del espacio urbano, pues permaneció vigente durante la Revolución y la etapa postrevolucionaria (Coulomb, 1983). Asimismo, con esta ordenanza, introducida por los gobiernos liberales en el último tercio del siglo XIX, se demolieron edificios para ampliar y crear nuevas calles; bajo esta lógica se transformaron algunas conformaciones socioespaciales que hasta ese momento organizaban y formaban la ciudad: los barrios² (Monterrubio, 2009). En el mismo tenor se modificó la estructura, la fisonomía y la significación de la ciudad. De acuerdo a Gruzinski (2004), la ciudad se vuelve “irreconocible”, a finales del siglo XIX el crecimiento de su población y superficie daba surgimiento a otro modelo de ciudad, ésta implicaba relaciones sociales diferentes: la ciudad pequeña y bien delimitada transita a ser de ensanches irregulares, y receptora de nuevos individuos y “formas de hacer”.

²Después de los primeros ensanches de ciudad, la identificación espacial de la ciudad empezó a designarse a través de las “colonias”. Acontecieron varios periodos en el desarrollo de éstas, en un primer momento se utilizó para identificar a los grupos de extranjeros que vivían en el país, clasificándolo según sus nacionalidades. Cabe mencionar, que aunque la primera colonia surgió antes de la aplicación de las Leyes de Secularización y de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, la constitución de las colonias contribuyó a la expansión física de la ciudad (Cruz, 1994).

Asimismo, durante este periodo, coincidente con el proceso de industrialización y urbanización que marcan el tránsito entre los siglos XIX y XX, surgieron actividades económicas que actuaron como polo de atracción de población inmigrante. Este fenómeno marcó tres procesos internos articulados entre sí: la privatización del suelo, manifestado en la posesión y concentración de bienes en particulares y el aumento de rentas, lo que encareció el suelo avivando el proceso de expulsión de la población; la segregación socioespacial de población de menores recursos hacia la periferia (esta lógica detonó el surgimiento de colonias y fraccionamientos que expandieron la ciudad); el ampliamento físico y demográfico de la ciudad, que incumbió la incorporación de numerosos poblados que se encontraban en las cercanías. De acuerdo a Suárez (2009), en este periodo es cuando se alcanzan las mayores densidades de población y vivienda en el área central, coincidentes con el espacio que hoy se le conoce como Centro Histórico. Si bien en sus primeras décadas el núcleo es reducido y con un crecimiento muy lento, los datos que se registran a partir de 1880 y hasta 1950 hacen que, en un período de 70 años, pase de ser de una localidad de 200 mil personas a una ciudad central de 925 mil habitantes aproximadamente (Suárez, 2009). Solo basta decir, que para la década de los 50, la Ciudad Central (conformada por las delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), concentraban el 73.3 % de la población total de la ciudad. Mientras, las delegaciones periféricas de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón conjuntamente reunían un 15.9% de la población total. En estas delegaciones vivían únicamente 2 de cada 10 habitantes de la ciudad (GDF, 2007).

Por último, en este periodo, el acervo arquitectónico del núcleo central se enriqueció con la remodelación de algunos edificios, la construcción de nuevos ejemplares al ritmo de la época y con la modernización de infraestructuras³. Con estos cambios, el casco histórico, empezó a crecer en altura, a diferencia de las antiguas edificaciones bajas y extendidas que identificaban a los conjuntos religiosos y los barrios de la ciudad. Este nuevo paisaje urbano acontecería de la progresiva urbanización e integración de

³ Este periodo se caracteriza por grandes cambios, por ejemplo: la venta de propiedades de la Iglesia; la destrucción de muchas haciendas por fuerzas revolucionarios; el abandono de propiedades por parte de familias "burguesas" aceleró el mercado inmobiliario de compra y fraccionamiento de propiedades tanto urbanas como rurales para el establecimiento de colonias residenciales, los esfuerzos de dotación de servicios para desarrollar las actividades económicas de la ciudad.

territorios y por la construcción de vías de comunicación terrestre, drenaje, agua potable, electrificación, equipamiento urbano e infraestructura con la participación del Estado y capital extranjero. En este sentido, la influencia de grupos profesionales en las decisiones nacionales, conscientes de la dependencia económica y cultural de México, proyectaron propuestas urbanísticas y de infraestructura en torno a la incrementación de la industria y el comercio. No es casual que algunos de los ejemplos urbanísticos más significativos construidos en la ciudad central durante los inicios de la modernización correspondan a referentes europeos, mismos que después se constituyeron como modelos para la práctica profesional local pero con algunas adaptaciones (Valencia, 1965). Asimismo, de acuerdo a De Gortari y Ziccardi (1991), el impulso modernizador de la época pretendió plasmar la imagen de la ciudad con un sello arquitectónico acorde a la clase política en turno, esto es, se buscó la correspondencia entre el paisaje urbano y la imagen de orden y progreso que la elite porfiriana había forjado de sí misma.

1.1.3 Tercer periodo: la expansión de la ciudad 1940-2000.

Para 1941, el ya creado Distrito Federal quedó dividido en: la Ciudad de México y las delegaciones: Villa Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztacalco, Coyoacán, Villa Álvaro Obregón, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac (GDF, 2000). Paralelamente a este ensanche y restructuración política, se inicia la llamada metropolización, etapa relacionada con el aumento de población en el núcleo central, así como de población trabajadora que diariamente se desplaza hacia esta zona. De esta manera, algunos autores (véase Valencia, 1965; Suárez, 2009) consideran que el cambio comprendido entre la década de los 40 a la década de los 70 son los grandes ejes del cuadro que hoy experimenta la ciudad, el fin de la transición entre el orden urbano colonial y la modernidad⁴ (a manera particular, se considera que esta llamada modernidad está mediada por el desenvolvimiento del orden capitalista caracterizado por diferentes formas de dominio y sistemas de control que encauzan la producción y reproducción de la ciudad) adoptaron la construcción de

⁴ El agrado por la modernidad se evidencia en el cambio de algunas costumbres cotidianas. Los “ideales” cambiaron o implementaron otros hábitos, que por supuesto, se reflejaron en el uso de espacios, en las viviendas, en suma, en la ciudad.

nuevos modelos en el diseño de la arquitectura y nuevas tendencias en el modo de apropiación social del espacio dentro del recinto construido; estos elementos provenientes de un nuevo orden y las fuertes presiones demográficas que operaron sobre la ciudad, convirtieron al núcleo central en algo diferente.

Así, las décadas de los años 40 y 60 constituyeron un periodo de apogeo económico conocido como *milagro mexicano*, la Ciudad de México vivió una época de urbanización sin precedentes en el país, su población se duplicó en menos de veinte años y fue absorbiendo poco a poco a los poblados cercanos, hasta desbordarse del territorio. De la misma manera, participó en la producción industrial nacional en 1940 con 32.8% cifra que se elevaría en 1970 a 48.6%, con una productividad de trabajo mayor que la del resto del país, derivada a su economía de aglomeración y del modelo de sustitución de importaciones y protección contra el mercado internacional. Este marcado fenómeno de urbano-industrialización a partir de la década de los 40 cambió la naturaleza que hasta entonces era básicamente rural, para 1960 la relación del campo-ciudad se modificó sustancialmente siendo el fenómeno demográfico y la migración, los resortes del proceso de urbanización (Ward, 1991).

Bajo este contexto, el incremento en términos poblacionales creció inconteniblemente, la ciudad ascendió 5.7% anual (1960), significando 2.1 millones de nuevos habitantes, 40% de los cuales eran inmigrantes atraídos por su imparable dinámica económica, al igual, crecía en términos físicos, alimentada por la rápida “ampliación” de sus límites, entre 1940 y 1970, el área de la ciudad creció casi siete veces, pasando de 117.5 km² a 747.4 km² (Ward, 1991). Esta explosión en el crecimiento poblacional se plasmó en la concentración de familias de bajos ingresos en el casco antiguo y en las colonias obreras del norte y oriente de la ciudad, recíprocamente la disputa por el espacio local provocó paulatinamente la transformación del uso de suelo en la “ciudad central”⁵ convirtiéndolo en una zona eminentemente comercial y de servicios, desplazando a la población hacia su periferia⁶. Así, el proceso de "modernización" combinaba, por un lado, debido a la

⁵ A finales de los 70 a las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez se les denominaría "Ciudad Central" o Antigua Ciudad de México.

⁶ Cabe resaltar, que dicha transformación del espacio central fue acompañada de vínculos y pertenencias por parte de la población hacia el espacio habitado, dando forma a espacios sociales

concentración industrial y manufacturera, la inversión en servicios de electricidad, agua potable, drenaje, grandes vialidades, un sin fin de servicios, comercios, bancos y oficinas, por otro, barrios y colonias cuyas características eran el hacinamiento en vecindades (sobre todo en las áreas centrales), ocupaciones ilegales de tierras baldías y “autoconstrucciones” de viviendas en las periferias, con carencia de agua potable, drenaje, electricidad y demás servicios imprescindibles a la vida urbana.

Asimismo, es importante mencionar que durante la década de los 80 se impulsaron numerosas obras públicas. Entre ellas se puede citar al Mercado de la Merced, que en tan solo unos años provocaría el desbordamiento de las actividades comerciales, ocasionando problemas operativos, urbanos y ambientales, producto de la demanda de necesidades de alimento de un gran conglomerado. De la misma manera, la década de los 80, se caracteriza por una crisis económica que marcó el final del modelo sustitutivo de importaciones, abriendo paso a una política neoliberal. La prolongada recesión de los años 80 impactó la dinámica demográfica de la Ciudad de México, entre 1980 y 1990, la población total aumentó de 8, 029,500 a 8, 235,700, cifra muy inferior a tasas anteriores. El impacto de la crisis se reflejó, en el deterioramiento de las condiciones de vida de la población y en la disminución de empleos.

Por último, la implementación del modelo neoliberal a principios de la década de los noventa, ha impactado al ahora llamado Centro Histórico de la Ciudad de México⁷, por la siguiente consideración: el adelgazamiento del Estado ha “incrementado” el peso en los gobiernos de las ciudades, a través del aumento de competencias, esta lógica empuja a las ciudades a “promocionarse”; así el Centro Histórico responde a la exigencia del capital (nacional o internacional), con lo cual, este espacio termina como atracción turística pero al mismo tiempo produce un incremento en el costo de los inmuebles y cambios en el uso del suelo, por lo que, se expulsa población hacia otros espacios de la ciudad. De allí que desde fines de los años ochenta y principios de los noventa se halla asignando importancia hacia las áreas centrales, especialmente los centros históricos, que

específicos aparejados de movilizaciones y conflictos propios al desarrollo de actividades urbanas así como de formas organizativas.

⁷ El Centro Histórico de la Ciudad de México es el espacio que fue declarado como zona de monumentos históricos (definida por un área de 9.2 km²) por medio del decreto presidencial del 09 de abril de 1980.

adquieren una relevancia singular. Sin embargo, no todas las edificaciones y zonas son de interés para el capital, cuando los espacios poseen un alto valor simbólico, patrimonial o de centralidad corren el riesgo de que las inversiones del capital las transformen hacia un uso de mayor aprovechamiento. Por otra parte, si no poseen un alto valor patrimonial, pasan a ser patrimonio olvidado corriendo el riesgo de decaer hasta su tugurización. Asimismo, como se ha visto en este breve recorrido histórico, las transformaciones socioespaciales en el Centro Histórico de la Ciudad de México han sido exteriorizadas por diversas etapas de desarrollo urbano y fases de modernización, pudiendo observarse tres fenómenos de transformación en los espacios del CHCM, con distintos matices: a) la transformación morfológica, que involucra a las edificaciones (tanto de valor histórico como “populares”) y al espacio público; b) la transformación funcional, en el cual los cambios de uso de suelo juegan un papel fundamental para establecer las funciones a desplegar (en general, hoy en día, se despliega hacia un proceso de tercerización y redensificación de algunos espacios centrales con la edificación de los modernos conjuntos habitacionales) y c) la transformación social que se ha manifestado a través de la expulsión de residentes originarios y la depauperización de la población.

En términos generales se puede resumir que los cambios económicos, sociales y políticos provocaron que el Centro Histórico cambie en cuanto a su funcionalidad, contenido y forma, así se puede ver que en cada una de las etapas mencionadas se produce un determinado tipo de centralidad. A decir de Borsdorf (2003), el crecimiento de las ciudades latinoamericanas se caracteriza por diversas etapas que retoman una determinada tipología de ciudad: la primera ciudad es la *ciudad compacta* de la época colonial, la ciudad central es única e incuestionable: ya que ahí vivían y se cruzaban en sus vidas diaria españoles e indígenas, en un centro que fungía como núcleo de la vida social. Los cambios derivados con la Independencia de la corona española, transforman el espacio urbano hacia una *ciudad sectorial*, donde el centro tradicional ya no funge como el concentrador de lo político y administrativo, al reforzarse la actividad comercial y desplazarse la vivienda a la periferia. A la postre, las transformaciones urbanas y el despoblamiento paulatino, transformaron al centro en un espacio en decadencia, caracterizándolo por la segregación, surgiendo de esta manera la *ciudad polarizada*.

Finalmente, la *ciudad fragmentada* se caracteriza por la segmentación espacial originada por el incremento de la terciarización.

De esta manera, se puede decir que la complicada realidad de la ciudad estalla en la segunda mitad del siglo XX, particularmente se pueden establecer dos procesos macrosociales que cambian la estructura social y urbana de la Ciudad de México. El primero expresado por la industrialización y la subsecuente urbanización; detallando el caso del núcleo fundacional, se puede decir que en los inicios del pasado siglo XX era una localidad de 344 mil habitantes, en el transcurso de un siglo se convirtió en un de las ciudades más pobladas del mundo, el acelerado proceso de expansión lo transformó en una ciudad de más de 8 millones de habitantes, manifestándose en un mosaico complejo de estructuras y relaciones sociales, en donde, la concentración de población genera numerosos problemas, se desperdician recursos naturales que no han sido regenerados, lo cual explica los altos índices de contaminación, falta de empleo, generación de residuos, entre otros. El segundo caracterizado por la terciarización, con los procesos de globalización, hoy en día muchos espacios como los centros históricos deben “promocionarse” para poder salvarse de su ocaso, para lo cual deben de ser competitivos y ubicarse dentro del sistema urbano de nodos (Carrión, 2003).

1.2 El Centro Histórico de la Ciudad de México

La definición oficial de un Centro Histórico se proclamó en la Ciudad de Quito en 1978, con el afán de conservar las viejas edificaciones cuyo deterioro era notable por diversas causas: fenómenos naturales, degradación social, abandono, entre otras. Para contrarrestar esta situación, se atribuye a la UNESCO (2011) la propagación de la idea de rehabilitación o reciclaje de las áreas centrales en la década de los 70. Esta concepción conlleva a decir, que los Centros Históricos no existen desde siempre, sino que resulta, que los criterios de delimitación, conservación y motivación de rescate, son bastante recientes a grado tal que los llamados Centros Históricos pueden hallarse más como una invención del presente, que como una herencia del pasado (García, 2005). Este rasgo, permite distinguirlo del centro urbano, esto es, el Centro Histórico y el centro urbano no son nociones equivalentes, por lo que conviene diferenciarlos conceptualmente y al mismo tiempo, conviene hacer presente sus contradicciones porque en esa

extraña relación se encuentran el detonante de muchos de sus problemas.

Citar a un centro urbano, es hacer palpable las diversas funciones y actividades que carga un espacio en torno a los diversos elementos de la estructura urbana. Se trata, pues, de una zona que no posee una ubicación espacial/geográfica definitiva (ya que su desempeño deriva de sus funciones y no de localización). Algunos conceptos utilizados para distinguir lo que representa son: CBD (*Central Business District*), Centro Comercial y de Negocios, núcleo urbano. En suma, es una noción “sociológica que expresa antes un *contenido* que una forma” (Martínez, 2001: 89).

Por su parte, el concepto de Centro Histórico está directamente relacionado con el proceso de crecimiento urbano del siglo pasado dentro del proceso de industrialización, periodo en el cual se generaron espacios y actividades en las periferias, confrontándose, formal y socialmente, al espacio central, que había sido tiempo atrás toda la ciudad. Se trata pues, de un espacio, en él hay que tomar en consideración al menos dos elementos (Martínez, 2001):

- Su ubicación espacial que responde al sentido urbano. Nos referimos al centro fundacional (generalmente), al espacio que obedece a contenidos sociales, económicos y políticos diferentes.
- Su temporalidad en el sentido histórico. La calificación de histórico se fundamenta cuando la imagen urbana construida es convertida en emblema de la memoria colectiva, a través del patrimonio edificado como símbolo y representación de una nación. En este sentido, se puede decir, que a través del tiempo se han dejado plasmados en el CH: estilos arquitectónicos, variadas formas de vida, proyectos de nación, etc., todos ellos han dejado en el centro de la ciudad sus testimonios (Cantú, 2009).

Entonces, el ahora llamado Centro Histórico de la Ciudad de México⁸, es en realidad el

⁸ En 1980 el presidente de la República López Portillo decretó una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, por sus valores patrimoniales y artísticos. Para 1987 la UNESCO lo declaró Centro Histórico Patrimonio de la Humanidad

centro fundacional de la ciudad y del espacio metropolitano; en la actualidad, es un espacio que presenta grandes diferencias culturales, políticas y económicas.

Este territorio representa menos del 1% de la superficie de la ciudad, pero desempeña funciones esenciales para ésta al reunir los principales edificios de gobierno, muchos recintos de culto religioso, actividad comercial especializada, equipamiento, instituciones financieras y de servicios, accesibilidad y numerosos espacios públicos que lo hacen acoger una alta movilidad humana (reúne a más de 1 millón de personas).

Se encuentra formado por un área de 9.1 km², dividida en dos perímetros: A y B. El perímetro A de 3.7 km² delimita una fracción interior en donde se localizan la mayor concentración de edificios y espacios públicos catalogados de valor patrimonial (se contabilizan 1157 monumentos históricos y representa a la ciudad conformada a fines del siglo XVIII y principios del XIX); el perímetro B de 5.4 km² es la delimitación exterior en donde la densidad de edificios con valor histórico es menor, representan los barrios populares de ensanchamiento del siglo XIX (Suárez, 2004).

1.2.1 Rasgos del Centro Histórico

Al margen de las propuestas de su delimitación producto de un decreto presidencial, la fisonomía de este espacio responde a tres criterios fundamentales que lo diferencian del resto del mosaico urbano.

- Desde el punto de vista *morfológico*, el espacio urbano evidencia diferencias entre las zonas de la ciudad. En este sentido, un primer acercamiento de lectura de ciudad refiere a un Centro Histórico materializado en una cuadrícula (formado por la tradición española en la fundación de ciudades), desde donde se configura el resto de la ciudad frente a la periferia que se manifiesta (regularmente) bajo formas geométricas caprichosas e irregulares (Martínez, 2001).
- Tomando en consideración el punto anterior, si se toma en consideración a las *tipologías constructivas*, el Centro Histórico resulta un espacio muy rico y diversificado producto del trascurso de la historia de la ciudad. Las diferentes épocas asociadas a lo largo de su historia han dejado vestigios dando lugar a una

serie de trazos que conforman un paisaje rico capaz de asegurarle un flujo importante de usuarios y heterogeneidad en los usos del suelo y en sus ocupantes. Por otra parte, la periferia, presenta cierta pobreza estilística, es repetitiva e impersonal, pues su producción responde a la irregularidad y a una concepción de eficacia–mercantil y normalizada del espacio urbano (López y Segre, 1986).

- Hoy en día, los Centros Históricos están apreciados como espacios dignos de conservar, pero a su vez, son considerados como espacios “competitivos” a nivel mundial. Esta razón embiste al Centro Histórico como una pieza fundamental en el sistema urbano. Si bien, durante las últimas dos décadas se discute la significación de este espacio en cuanto a su función, valores, historia, etc., sí se puede señalar que el Centro Histórico es un espacio dinámico y se encuentra fuertemente condicionado por su estructura física, social y económica proveniente del pasado. En este sentido, este territorio posee una *alta dinámica funcional*, lo cual lo hace susceptible a presiones y dinámicas económicas y sociales que son generadas en esferas geográficas más amplias. Por otra parte, infinidad de espacios de la ciudad se desarrollan y se diseñan con vocación monofuncional.

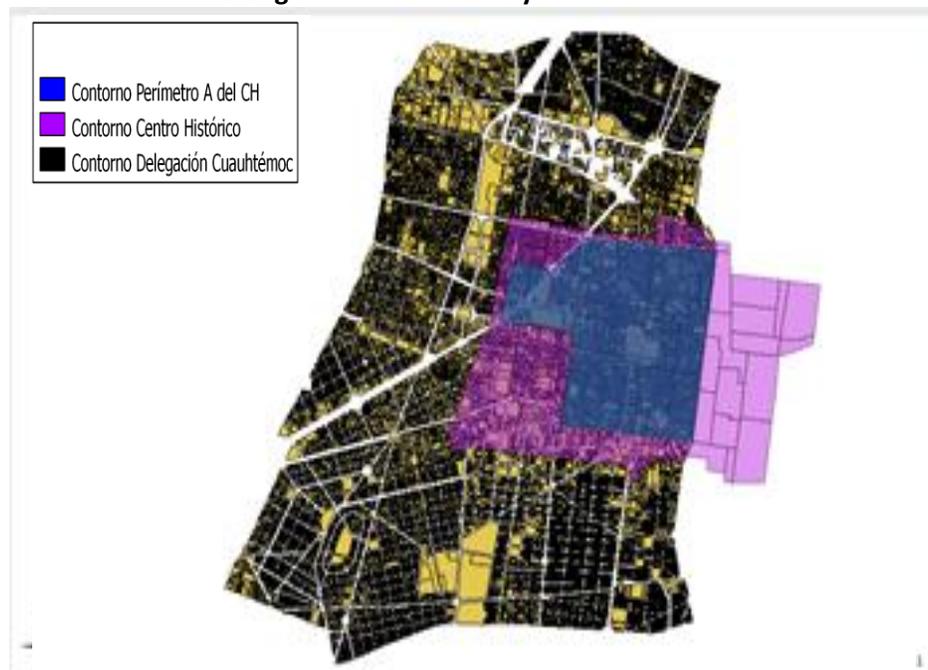
1.2.3 Equipamiento e infraestructura

Este territorio al paso del tiempo ha sido dotado de infraestructura, que va desde equipamiento de carácter local hasta equipamiento especializado y de carácter metropolitano y nacional, fruto del papel que este territorio ha desempeñado en la vida nacional. En este punto, cabe mencionar, que este territorio, desde el punto de vista político-administrativo, se encuentra ubicado entre dos delegaciones: el Centro Histórico perímetro “A” en su totalidad se ubica en la delegación Cuauhtémoc; mientras, el perímetro B se encuentra localizado en la delegación Venustiano Carranza (véase mapa 2). Dada su ubicación casi en su totalidad en la delegación Cuauhtémoc⁹,

⁹ Los altos índices de equipamiento correspondientes a la delegación Cuauhtémoc, indican que tiene una dotación de equipamiento superavitaria con respecto a otras delegaciones, lo que ha sido causa de diversos análisis no sólo académicos sino, de los gobiernos recientes del Distrito Federal. Es por ello que en

se puede generalizar que ocupa el primer sitio del índice general del equipamiento de gobierno y de cultura y el segundo en educación y salud (GDF, 2000). En cuanto a su infraestructura, de acuerdo a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), existe una cobertura del servicio de agua potable del 100%, al igual que del sistema de drenaje. Sin embargo, en lo concerniente al espacio que ocupa el Centro Histórico, de acuerdo a Delegadillo (2009) gran parte de esta cobertura se encuentra obsoleta y deteriorada, exceptuando el distrito de negocios, donde ésta ha sido recientemente modernizada.

Mapa 2
Delegación Cuauhtémoc y Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia

1.2.3 Problemática urbana del Centro Histórico

La conformación del Centro Histórico al igual que sus problemáticas, han cambiado a través de la historia. Por ejemplo podemos mencionar, que todavía a mediados del siglo XX, este espacio constituía toda la ciudad, era sin duda la zona de mayor

el año 2000 se puso en marcha el llamado “Bando 2” para prohibir la construcción de viviendas delegaciones periféricas y fomentarla en las centrales, en busca de redensificar el área central aprovechando la infraestructura ya instalada.

importancia. En ella se encontraban centralizadas la mayor parte de las actividades importantes: los servicios financieros, las empresas, los equipamientos públicos de salud y educación, las actividades industriales; manifestando de esta manera conflictos relacionados a presiones y dinámicas económicas y urbanas, que se generaban en un ámbito geográfico regional. A finales del siglo XX y en los albores del siglo XXI, en comparación con ahora ya toda la ciudad, tiene una dimensión física poco significativa, pero en términos funcionales y simbólicos desempeñan un papel importante en la dinámica metropolitana, regional y del país, mostrando problemáticas que hoy en día se asocian generalmente con el rico patrimonio urbano arquitectónico que éste aloja. En este sentido, la recuperación y revalorización de estos territorios se ha convertido en un paradigma de las políticas culturales, urbanas y turísticas a nivel local y nacional. Con esto refiero, que las problemáticas del CHCM se han intensificado tanto en términos funcionales como simbólicos, por ello, son los territorios de la ciudad más disputados por parte de los diversos actores: propietarios, inquilinos, comerciantes formales e informales, defensores del patrimonio, inversionistas, promotores del turismo, gobiernos locales o centrales, etcétera.

Decadencia

Autores como Delgadillo (2005) y Suárez (2004), exponen que uno de los factores decisivos en el deterioro del núcleo central de la Ciudad de México atañó a la transformación de su economía. La salida de muchas actividades económicas provocó el abandono de muchos inmuebles, pérdida significativa de empleo, desplazamiento de la actividad residencial, terciarización económica, especulación inmobiliaria, cambios de uso de suelo, entre otras. En este sentido, uno de los principales problemas que se presentan en el Centro Histórico, son las condiciones de habitabilidad que han decaído debido a cambios ocurridos en la estructura demográfica y que representan un gran impacto en la vida urbana y composición espacial, en la modalidad de despoblamiento del espacio central y el acelerado crecimiento de zonas periféricas por la migración intra-urbana. Asimismo, parte de este proceso de decadencia atañe a los temas siguientes: desorden, ocupación ilegal de espacios públicos, comercio informal, movilidad

complicada, contaminación, etc., es decir, la problemáticas del Centro Histórico responden a los fenómenos causados por la transformación y evolución de la ciudad, precisamente hay que pensar que nos encontramos en presencia de un proceso de larga historia en el que, tanto el espacio social como las funciones urbanas, han ido evolucionando de forma continua, por lo que vale decir que se tratan de problemáticas de carácter urbanístico, social, económico, cultural y político. Sintetizando, se puede decir, que la mayoría de estas dificultades se encuentran imbricadas entre sí, con el conjunto de la ciudad y con los diferentes factores (sociales, políticos, económicos, tecnológicos y culturales) que lo promueven, manifestándose en problemas de contaminación y accesibilidad, pérdida de calidad de vida, desarrollo de asentamientos periféricos; a esto se suman otras causas de mayor escala y de orden político, como la ausencia de la planificación urbana, tales como: estricto control de los arriendos de viviendas en zonas centrales que impidió la inversión en las propiedades; las medidas utilizadas en las normas de uso de suelo orientadas a preservar el patrimonio, las que una vez puestas en vigor, terminaron obteniendo un efecto contrario de promover el abandono de edificios patrimoniales.

1.2.4. Estructura espacial y diferenciación social en el Centro Histórico

Como se ha venido mencionando, la complicada realidad de la Ciudad Central en gran medida estalla en la segunda mitad del siglo XX, particularmente con la industrialización y la urbanización. Esta situación ha repercutido en la forma urbana del Centro Histórico (y de la ciudad), manifestándose espacialmente con la aparición de renovadas edificaciones que han dado una doble conformación diferenciada en las áreas centrales: algunas favorecidas en infraestructura y equipamiento, a diferencia de otras con servicios obsoletos y deteriorados. Esta construcción del territorio ha detonado la formación de un Centro Histórico con problemas de diferenciación socio-espacial, misma que se ha agudizado en las últimas décadas con la conformación de barrios pobres, desigualdad en la distribución de recursos en los espacios físicos, manifestándose en lo laboral, lo educativo, los servicios públicos y las zonas habitacionales, formando grupos sociales incapaces de acumular capital social. Dicho contraste se puede ver en dos territorios claramente diferenciados:

- En poniente y sur, se ubican las zonas renovadas de mejor infraestructura y servicios urbanos. Este espacio privilegiado pertenece al de los programas interesados en la recuperación del Centro Histórico (Delgadillo, 2005) en aras de impulsar actividades de turismo cultural, desembocando con ello una gran concentración de restaurantes, bares y demás establecimientos ligados y enfocados al consumo de servicios (Rosas, 2003).
- “El otro centro histórico”, la zona norte y oriente se caracteriza por ser el concentrador de la pobreza social, al aglutinar diversas actividades como comercio informal, prostitución, inseguridad y deterioro ambiental; se encuentra habitado por población de bajos ingresos y en este territorio no llegan los programas de rescate.

1.2.4 La heterogeneidad del Centro Histórico.

El CH presenta una heterogeneidad que se traduce en una compleja variedad de usos. De los aproximadamente 9,263 predios que están distribuidos en 668 manzanas, existe un predominio de carácter mixto¹⁰, “la vivienda ocupaba 57.9% de los lotes y el comercio 52.3% pero ambos comparten el 34.9% de los lotes. Es decir, vivienda con uso exclusivo abarcaba el 23% y sólo el comercio el 17.3%. Los baldíos representaban el 1.84% de los predios, los equipamientos el 8.9%, los servicios el 9.4%, la industria el 3.7% y los jardines y plazas el 0.5%” (Delgadillo, 2005:235). Por último, cabe mencionar, que la función habitacional ha dado pie a una gama de composición de escalas sociales y económicas: casas unifamiliares y multifamiliares de diversos tipos bajo formas arquitectónicas antiguas y contemporáneas, en régimen de propiedad o de alquiler, dan forma a la estructura espacial del centro histórico.

1.2.5 La heterogeneidad social y estructuras superpuestas

Al decir de Guadalupe Milián (2003), cuando habla del Centro Histórico de Puebla

¹⁰ Al dar un recorrido por el centro, resulta fácil visualizar departamentos en los segundos pisos, sobre locales que funcionan como comercios o bodegas; o concebir en el zaguán de las vecindades puestos de comida u otros productos. En suma, se puede visualizar que la vivienda se encuentra en “aparente convivencia” con un sin número de comercios y servicios orientados a diversas clientelas.

ciertas edificaciones y espacios urbanos a lo largo de su historia han sido sostén para manifestar o consolidar prácticas sociales que establecen áreas con diferentes valores en términos económicos, culturales, turísticos, institucionales y residenciales. En este sentido, se puede hablar de “polos” con diversos grados de influencia dependientes de las funciones que generan sus formas urbanas y arquitectónicas¹¹. Bajo esta lógica se pueden identificar los siguientes espacios claramente reconocibles:

- El Zócalo, es la plaza principal de la ciudad, por su trayectoria posee un gran contenido simbólico, se encuentra rodeado por algunos de los más emblemáticos hitos urbanos de la urbe (la Catedral, al norte; Palacio Nacional, al oriente; y al sur, el edificio del Gobierno del Distrito Federal, sede del Poder Ejecutivo local).
- El distrito de negocios. Este espacio concentra el mayor número de comercios especializados y de servicios. Su ubicación (se encuentra por la parte poniente de la plancha del zócalo, delimitado por las calles Donceles, República de Brasil, República de Uruguay y el Eje Central) y riqueza arquitectónica lo han transfigurado en el espacio ideal para la localización de actividades terciarias. Asimismo, el investigador Suárez (2004) define este mismo territorio (ubicado al poniente, desde el Zócalo hacia Bellas Artes) como corredor comercial, donde el “discurso” de rescate se asocia al reconocimiento del valor histórico de ciertos edificios que se han convertido en centros de “alta cultura” o bien como puntos de reunión que al mismo tiempo permiten apreciar el carácter patrimonial de las edificaciones.
- Los barrios deteriorados. En ellos se desarrollan modalidades de habitación con altos índices de hacinamiento, fuertes desperfectos, déficit en servicios básicos y simultáneamente las construcciones regularmente comparten uso habitacional en cohabitación con otros usos como comercio.

¹¹ Por ejemplo, la Catedral, en su función de monumento histórico, forma parte de recorridos turísticos y paralelamente, es un templo y lugar de culto de pobladores. Entonces, de acuerdo a su uso se encadena con otras actividades, constituyéndose en un polo de mayor o menor influencia.

- Plazas. Forman elementos de congregación, por ejemplo: La Alameda Central es el parque público más antiguo de la Ciudad de México y por ende, uno de los lugares de reunión y esparcimiento más entrañables para los habitantes de la ciudad.

1.2.6 Acciones institucionales y estrategias socioespaciales

Muchas de las transformaciones del siglo XIX en el CHCM se relacionan con criterios de protección y rehabilitación de los espacios con valor patrimonial, mismos que han generado un fuerte debate en torno a la manera en cómo se han planteado las intervenciones, ya que en muchos de los casos presentan una visión de seguimiento a las modas en turno. De esta manera, podemos mencionar que a partir de los 60, se inicia un periodo relacionado con una “remodelación estética” (las principales acciones se orientaron al embellecimiento de la imagen urbana: remodelación de banquetas y calles, y restauración de edificios monumentales); paralelamente, entre las décadas de los 60-70, se consolida un mecanismo de intervención hacia el saneamiento y se establecen embates dirigidos a la “puesta en valor” de un escenario vendible. Particularmente se opina que este escenario se origina a partir de la declaratoria de la UNESCO, formulándose políticas y acciones dirigidas a promover actividades económicas de mayor rendimiento, dejando de lado los valores sociales y la heterogeneidad del Centro.

Para la década de los 80 surge el Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México para salvaguardar el patrimonio arquitectónico, cambiando la lógica “cosmética” por la condición de protección y revitalización del entorno y el tejido social (en aquel tiempo todavía era permitido transformar el espacio construido solamente los edificios catalogados y los espacios monumentales se encontraban protegidos de las transformaciones de la modernidad), así como, el impulso al desarrollo económico local para valorizar todo el espacio central (Tello, 2008). Para 1983 se insertan medidas para proteger el patrimonio e impulsar su recuperación al aprobarse el Programa de Desarrollo Urbano del DF (se especificaron normas de uso de suelo y de intensidad de ocupación; en 1990 se instituiría el Fideicomiso del Centro Histórico y la implantación de la norma de transferencia de potencialidades).

Posteriormente en 1997 se aprobarían los lineamientos en cuanto a las normas de planeación y desarrollo en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc y Venustiano Carranza y finalmente entre 1998 y 2000, a través del Gobierno del Distrito Federal y el Fideicomiso del Centro Histórico¹², aprobarían el documento denominado Programa Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico. Dicho documento constituyó el germen de los tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano para tres fracciones del territorio del Centro Histórico (Suárez, 2009):

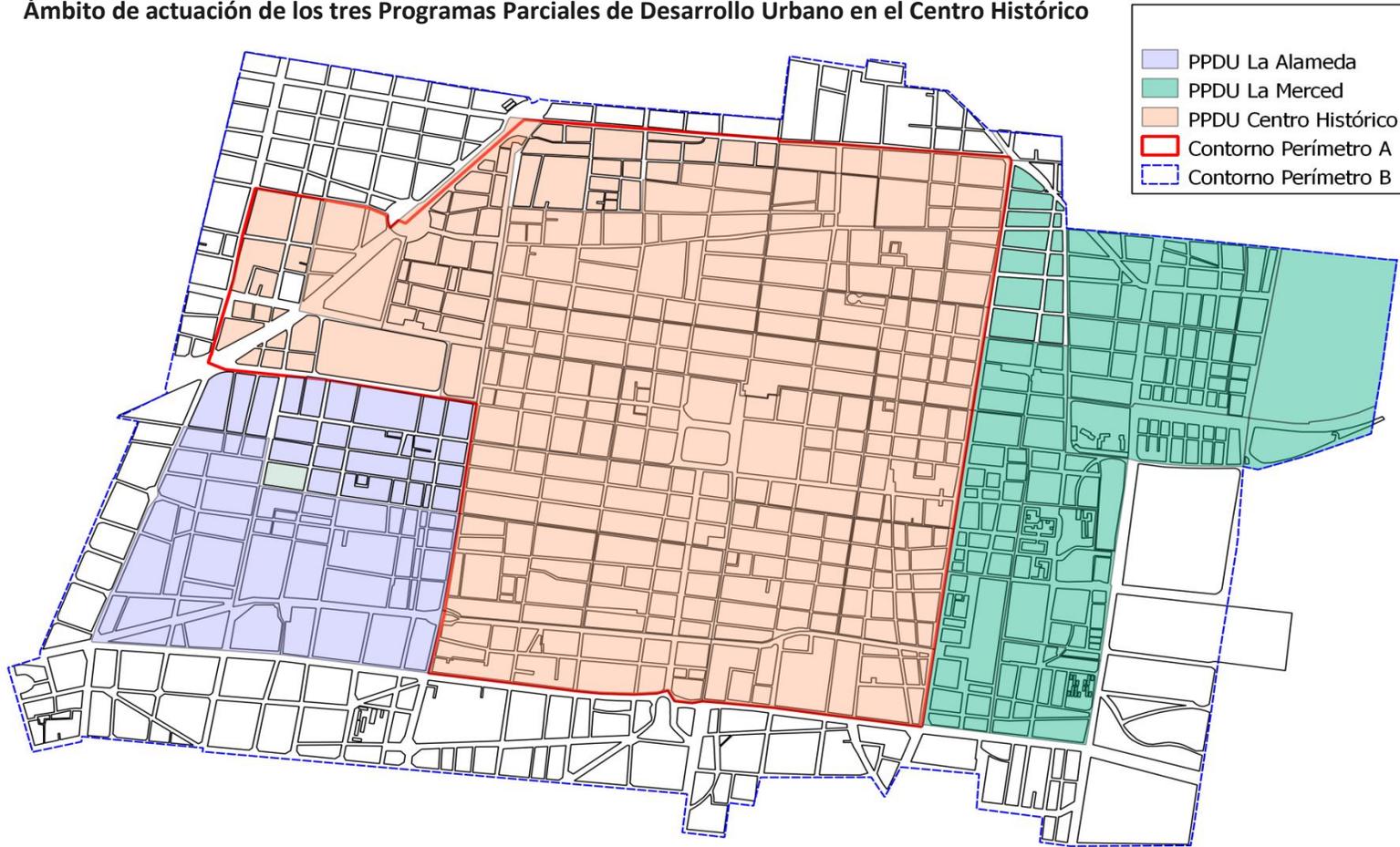
- Centro Histórico en la Delegación Cuauhtémoc.
- Centro Histórico Alameda en la Delegación Cuauhtémoc.
- Centro Histórico La Merced en la Delegación Venustiano Carranza.

De este conjunto de instrumentos de planeación de desarrollo económico- social y de ordenamiento urbano del Centro Histórico, destacan cuatro grandes estrategias de actuación: a) la redefinición y consolidación de la centralidad del Centro Histórico, b) la rehabilitación habitacional, c) el desarrollo económico y d) el desarrollo social. (Suárez, 2009). Sin embargo, es notable observar que el cerco de actuación de los tres programas en su conjunto no alcanzan a cubrir la totalidad del territorio debido a que, un área de aproximadamente 2.6 Km², mismo que representa un 28.9% de la totalidad del CH queda desprotegido de los Planes de Desarrollo Urbano (mapa 3). Esta lógica hace reflexionar que en dichos documentos concurre la idea de hacer espacios selectivos, donde se privilegian los procesos privatizadores y la rentabilidad de los inmuebles (desplegados en una serie de proyectos como los corredores comerciales), desatendiendo aspectos sociales y de integralidad. En concreto, se elaboran de forma segmentada y bajo los paradigmas de modernidad: considerando los usos de suelo como clave para la localización de actividades económicas y residenciales en el territorio.

¹² Hasta el año de 2002 el Fideicomiso del Centro Histórico dejó de ser un organismo de carácter privado para mudarse a un instrumento de carácter público, con lo cual quedó capacitado para recibir recursos del presupuesto público de la ciudad, esta función le permite desempeñar un papel fundamental en la promoción y coordinación de los proyectos del Centro Histórico.

Mapa 3

Ámbito de actuación de los tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia en base a datos de los PPDU para el CH

Así mismo, hoy en día, los procesos de renovación urbana se insertan en una estrategia de desarrollo urbano vinculada con la planificación estratégica, en la cual, en la mayoría de los casos este modelo se contraponen a un carácter integrador de ciudad ya que acentúa principios economicistas del marketing urbano con una lógica de ganancia. De esta manera uno de los retos fundamentales que muestra el CHCM y en general la Ciudad de México, se relaciona con el problema de la vivienda, y particularmente la vivienda social, misma que, existe pero con un gran deterioro y su forma de acceso es difícil para la población de bajos ingresos (lo que genera una intensa movilidad hacia lugares accesibles a su economía pero estos generalmente saturados). Por lo tanto, se recapacita que es fundamental reorientar las intervenciones no solo hacia una lógica de ganancia, pues se trata tal como lo dicen los Programas de Desarrollo Urbano revitalizar la vida colectiva y barrial de los habitantes y a su vez contribuir al ordenamiento urbano de la ciudad.

Por último, cabe mencionar que como motivo del bicentenario de la Independencia y centenario de la Revolución, el GDF en 2007 se instauró la Autoridad del Centro Histórico con el fin de remodelar y rescatar particularmente el perímetro A.

1.2.7 Relación Ciudad- Centro Histórico

El Centro Histórico es un producto histórico y cambiante que se expresa y resulta de su relación con la ciudad (Carrión, 2003), esto es, es un espacio público por excelencia que ha adquirido valores culturales, históricos, patrimoniales, políticos y sociales, que lo hacen depositario de la historia de la sociedad, pues recordemos que el centro antes que centro fue ciudad. Esta lógica lo ubica en lo relacionado con los procesos de metropolización y expansión urbana y por ende, en un consenso acerca de la importancia que tiene dentro del sistema urbano, por ello, ha estado sometido a diversos procesos de transformación y renovación a lo largo de la historia.

El investigador Víctor Delgadillo (2005) reconoce que el centro histórico desempeña el papel de centro metropolitano. Estas circunstancias colocan al CHCM ante una realidad de conflictos de convivencia y tensiones urbanas sobre el territorio por parte de los diversos actores:

- Los propietarios: personas que dan origen y promueven las iniciativas al vender su propiedad o bien pueden desarrollar roles como organizadores y/o gestores de demandas sociales. Algunos de ellos valoran su propiedad por el valor patrimonial que poseen sus bienes, convirtiéndose de esta manera en un especulador pasivo del suelo en el mercado inmobiliario.
- El comercio ambulante: varía por zonas, en donde se establecen particularidades en las mercancías ofrecidas, la mayor parte se ubica en la zona oriente y norte; espacios donde no se han realizado renovaciones importantes que pretendan salvaguardar el patrimonio. En estas áreas convive el ambulante con comercios establecidos en las plantas bajas del inmueble, mientras los segundos y hasta los terceros niveles son utilizados como bodegas.
- El sector público: en lo que toca a las dependencias y organismos que se ocupan de la gestión del Centro Histórico, no existe ninguna entidad con las suficientes atribuciones y recursos que dé pie a poner en práctica programas especiales, ya que cualquier intervención en el área requiere de la concurrencia de varias instancias, resultando así en una tramitación tortuosa. Básicamente, el Centro Histórico “sufre” la intervención desarticulada de instituciones de gobierno local y federal; la falta de congruencia y conciliación de los distintos intereses opuestos, se pueden apreciar en aspectos de orden urbano y convivencia social haciendo más difícil y costosa la regeneración del Centro Histórico (Coulomb y Monterrubio, 2009).
- El sector privado: que es quien ejecuta negocios inmobiliarios bajo el discurso de rescate del patrimonio. Esto explica en gran medida el tipo de intervenciones que se han venido realizando: los proyectos que se han hecho se destinan exclusivamente a funciones turísticas y a personas de ingresos medios y alto (Delgadillo, 2005).
- El potencial usuario: quien demanda comprar o está interesado en rentar una vivienda dentro del territorio.

Por otra parte, Coulomb (1983) argumenta que el Centro Histórico es el sitio de la ciudad con mayor actuación política, económica, social y cultural, porque ahí se expresan tanto los representantes de los poderes de la Unión, el Judicial y el Ejecutivo, y la acción de múltiples sectores y clases de la sociedad. En este sentido, el Centro Histórico representa el sitio depositario de la historia y lugar donde se guarda la mayor parte del pasado cultural, por ello su importancia trasciende el nivel local, siendo dueño de un liderazgo a escala metropolitana, por ello objeto de apropiación, privatización de espacios y supuestos “rescates”.

1.3 Los habitantes del centro histórico

El estudio de la diferenciación de la población en las ciudades ha dejado ver que la distribución espacial no es socialmente homogénea. Esto es, la localización de la población no responde a la casualidad, sino que precede de diversos factores políticos, ambientales, tecnológicos, económicos y culturales. La mayoría de estos relacionados entre sí, con el propio desarrollo de la ciudad, y con las distintas causas que lo impulsan.

Con este planteamiento, se pasa a analizar la distribución de la población (véase cuadro 1), que es sin duda una de las particularidades más conocidas del CHCM, ya que desde la década de 1950 ha experimentado un proceso de despoblamiento, mismo que partir de la década de 1970 comenzó a extenderse no sólo sobre las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, sino también hacia las delegaciones inmediatas a este espacio. A manera de comparación, cabe señalar que entre 1970 y 2010 el CHCM perdió a más de 149,000 mil habitantes, lo que representa una reducción de 49.31% de su población en 40 años. Sin embargo, cabe mencionar que se ha presentado una ligera recuperación en los últimos 10 años, ya que se han registrado ligeros aumentos de población: en 2000 el CH representaba 1.59% de la población total del DF, en 2005 constituyó el 1.59% y para 2010 representó 1.64%, lo que parece indicar un pequeño éxito en las políticas de repoblamiento que surgieron de forma mucho más explícita a partir del Bando No. 2, que llegó a su fin en 2007.

Cuadro 1
Total de la población en el CHCM (1970-2010)
(miles)

Año	Cálculos propios			Otra investigación
	Total Habitantes	Perímetro A	Perímetro B	Delgadillo (2005) Número de Habitantes
1980	195,318	95,480	99,838	194,544
1990	155,468	89,142	66,326	177,118
2000	130,303	70,623	59,680	163,145
2005	139,592	55,132	84,460	*
2010	144,872	67,549	78,048	*

*Las investigación consultada se realizó en determinada periodicidad, por ello solo incluyen los años mencionados en el cuadro.

Fuente: Para 1980-2000 elaboración propia en base a los Censos INEGI mediante el método de superficie de manzanas; Para 2005 (Conteo por manzanas); Para 2010 (Censo 2010, Conteo por manzanas).

De acuerdo al cuadro 1 se puede hacer referencia con mayor precisión que el comportamiento demográfico en el Centro Histórico entre 1990-2010 es el siguiente: en términos generales entre 1990-2000 el CHCM ha perdido cerca de 10,000 habitantes, cifra que a pesar de ser decreciente ha mejorado en comparación con décadas pasadas. En 1990 se registró una población aproximada de 155,468 habitantes. Para el año 2000 se registro una población de 130,303 habitantes; con una tasa¹³ negativa de crecimiento en un quinquenio de -3.5, lo que representó un decremento de 25,165 personas. Para 2005 se observa que hay una tasa de crecimiento positiva de 1.3% lo que le representó un aumento de población de 9,289 habitantes. Por último, para 2010, se registró nuevamente una tasa positiva de crecimiento de 0.8% figurado en un aumento de poco más de 5000 habitantes.

¹³ Para calcular la Tasa de Crecimiento se utilizó la fórmula siguiente, donde “t” (tiempo) fue de 5 años:

$$\left(\frac{\text{Población final} - \text{Población inicial}}{\frac{\text{Población final} + \text{Población inicial}}{2}} \right) \times \left(\frac{1}{t} \right) \times 100 = \text{Tasa de Crecimiento}$$

$$\left(\frac{\text{Población final} - \text{Población inicial}}{\frac{\text{Población final} + \text{Población inicial}}{2}} \right) \times \left(\frac{1}{t} \right) \times 100 = \text{Tasa de Crecimiento}$$

La desagregación muestra que para el periodo mencionado el mayor descenso demográfico resultó en el Perímetro “A”, registrando una pérdida de más de 20,000 habitantes, mientras el Perímetro “B” ganó poco más de 11, 000 habitantes. Estas cifras parecen indicar que la disminución demográfica en el perímetro “A” obedece a la recomposición funcional del territorio pues si bien los procesos de renovación han traído mejoras urbanísticas, la población y la vivienda siguen disminuyendo por la revalorización del uso de suelo que provoca la expulsión de actividades menos rentables.

Así mismo, se puede ver una lectura histórica diferenciada, en donde el elemento diferencial principal es el método usado por cada investigador y las fuentes de información disponibles. En este sentido, cabe destacar dos cuestiones: por un lado, la lectura diferenciada nos aporta elementos de discusión a la luz de las “nuevas” fuentes de información que proporcionan los organismos públicos; este ejercicio nos permite de alguna manera hacer un balance de la información de los censos y conteos de población y vivienda de los últimos años, a la par de la información que requiere un investigador en torno a los conceptos (cambiantes en los censos) y el manejo informático. Por otra parte, independientemente del método utilizado se intentan representar análisis y tendencias de indicadores censales para una poligonal, con el fin de obtener un dato más acorde de los Censos y, en general, de la información estadística variada y abundante, misma que, generalmente sirve de instrumento para la planeación territorial.

1.3.1 Algunos cambios sociodemográficos recientes

Además del proceso de despoblamiento, de acuerdo a datos del Censo del 2005, se nota un alto porcentaje de la población con estudios hasta la educación media básica 63.09%, el 2.14% con educación media superior, el 11.20% de la población con instrucción superior, y 5.54% no especifico sus estudios.

Por género, la información del censo 2005 indica que un 47.86% de la población son hombres y el 52.13% son mujeres, confirmando la tendencia de mayor tasa de femineidad en el centro de la ciudad respecto al resto de la ciudad (Monnet, 1995). Para 2010, estas cifras muestran un ligero aumento de población femenina con respecto al 2005, ya que pasó a 53.37%. La desagregación de la zona presenta ligeras variaciones:

perímetro A 48.55% hombres y 51.44% mujeres; en el perímetro B 47.60% hombres y 52.39% mujeres.

Así mismo, resulta interesante la información en cuanto al porcentaje de hogares según el sexo de la jefatura, ya que se observa un vaivén en los últimos 10 años: en el 2000 rebasaban más del 60% los hogares con jefatura masculina, en 2005 hubo una reducción a 47.94% y para 2010 la jefatura masculina regreso a 61.84 %, por su parte, el porcentaje en los hogares con jefatura femenina por obviedad ha fluctuado de aumento hacia 2005 y disminución para 2010.

En la composición por grupos de edad, de 2000 a 2005, se registro una disminución en el grupo de edad de 0-14 años, del 30.19% paso a 22.86% respectivamente; en la población de 15 a 64 se ve un pequeño aumento, del 63.41% en 2000 al 65.78% al 2005; por último, se ve un pequeño aumento en el porcentaje de mayores de 65 años de edad, del 6.39% en 2000 paso a 7.42% al 2005¹⁴. Esta composición poblacional muestra un desequilibrio, ya que se registra la pérdida de más de 18,000 niños y jóvenes (0-14 años), restringiendo así la posibilidad de regeneración poblacional a futuro. Con respecto a la población de 15 a 64, dicho aumento supone el envejecimiento de la población, ya que también se registra disminución en las grupos de edad de 15 a 19 y 20 a 24; por último, el aumento en los mayores de 65 años de edad; como se ha mencionado, estas cifras muestran los signos del avance del envejecimiento demográfico, un hecho sin precedentes producirá un importante incremento de la demanda de servicios sociales y asistenciales por parte de este sector de población.

Otro cambio sustancial refiere a la convivencia social, a la socialización de los derechos y a la equidad de género, minorías sexuales, indígenas y grupos excluidos. El surgimiento de nuevas formas de convivencia y de nuevos actores, ha sido detonado por la incertidumbre en la que vive la sociedad (Minuchin y Fishman, 1984), creando procesos de transformación en la familia, mismos que han ido en aumento de forma progresiva. En este sentido, la constitución de “nuevas formas familiares” ha cambiado

¹⁴ Para 2005 hubo 5519 personas sin especificar grupo de edad, esto es 3.93%. Mientras para 2000 no se registro no especificados en los grupos de edad.

en sus niveles de incidencia y en las razones a las cuales responde. Para el caso del CHCM esta constitución de formas familiares se ha reflejado en los siguientes rubros:

1. El apareamiento de nuevas formas de convivencia ha ido acompañada de un ligero aumento de la población soltera, en el transcurso de la década 2000-2010 se aprecia un aumento de más de 3,500 solteros.
2. La disminución de hijos nacidos, en donde la media pasó de 2.79 en 2000 a 1.86 en 2010; fenómeno que algunos sociólogos y demógrafos achacan a la incorporación de la mujer al ámbito laboral, así como a mujeres con mayores niveles educativos.

Estos cambios se han traducido de en una gran cantidad de viviendas habitadas por jóvenes parejas, separados o divorciados, o en otras palabras, la aparición de un gran número de hogares unipersonales. Como se puede ver lo que está en proceso es una nueva manera de adaptarse o vivir en sociedad. Si bien, las causas no se presentan de manera detallada en esta investigación, si es muy evidente que lo que está en juego es la transformación de la familia, debido principalmente a la incorporación de la mujer al ámbito laboral, al advenimiento de la anticoncepción, la disminución de la fecundidad y al aumento de la esperanza de vida. Basta con recurrir a nuestra experiencia para comprobar que no hay una sola forma de ser familia, y que nos relacionamos de distintas maneras. En suma, se puede decir que la población pasa por un proceso de transición demográfica al que contribuyen el descenso de la tasa de fecundidad, el aumento de la esperanza de vida y el acelerado crecimiento de la superficie urbana en la periferia, estos factores han originado un patrón de localización disperso, lo cual se puede constatar en el descenso gradual de la densidad domiciliaria. Este pasó de 4.35 (hab/viv) en 1990 a 3.37 en el año 2010 (véase, cuadro 5).

1.3.2 Población y Vivienda

Uno de los elementos fundamentales en esta interrelación es, sin duda, la diversidad de formas, usos, calidades y tamaños que tienen las edificaciones, la cual ha permitido la presencia y coexistencia de una composición de modalidades familiares y socioeconómicas, es decir, lo valioso de los tipos de vivienda radica en la dinámica que

desencadena a partir de sus características tipológicas. Éste es el caso del CHCM, el hecho de que la población se haya “movido” en diferentes épocas fortalece la heterogeneidad de este espacio. Por lo tanto, se puede decir, que cohabitan sin duda grupos de población heterogéneos, con diferentes perfiles sociales, alojados en distintas clases de hábitat.

Otro elemento fundamental en esta relación es el arraigo de la población (a nuestra consideración podría quedar expresado en la tenencia de la vivienda). Como hemos podido percatarnos el aumento de la tenencia en la vivienda y la accesibilidad del área central, se vinculan hacia el establecimiento de nexos con el entorno como el empleo, las fuentes de ingresos, las fiestas, la convivencia social, entre otros. En suma, la propiedad constituye uno de los principales factores de arraigo entre los habitantes del CHCM, quienes ya no viven con la presión de ser desalojados, vivir como arrimados, o de pagar la renta mensual correspondiente.

1.3.3 Densidad de Población

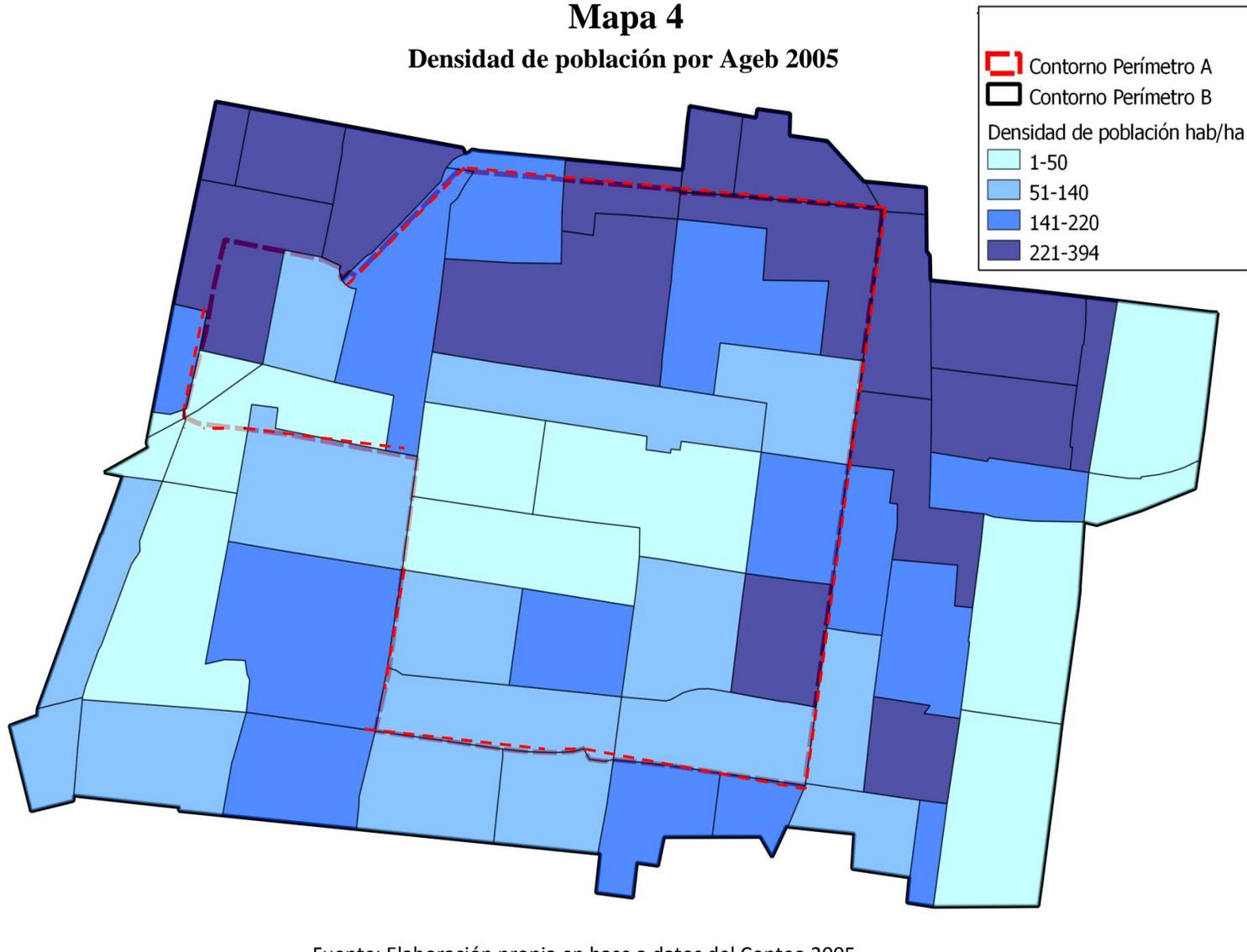
La densidad de población es un indicador que permite relacionar la cantidad de habitantes con la superficie que ocupan. Es muy útil para estimar la concentración o la dispersión de la población. Para el caso del CHCM, de acuerdo a Suárez (2009) en 1970, se alcanzaron densidades entre 168 y 504 hab/ha, hallándose otras superiores entre 504 y 670 hab/ha esencialmente hacia el norte y oriente en los Barrios La Lagunilla, Tepito, Atzacolco y La Merced, zonas ubicadas dentro de la llamada herradura de tugurios.

En el año 2000, debido al proceso de despoblamiento iniciado décadas atrás, las densidades se redujeron considerablemente, algunas incluso hasta la mitad; particularmente las densidades en torno a la Plaza de la Constitución se redujeron notablemente. Por otra parte, la “herradura de tugurios” fue la que siguió acogiendo densidades superiores respecto al resto del Centro Histórico, de manera particular dos zonas presentaron rangos entre 336 y 504 hab/ha en sitios bien identificados: uno al nor-oriente, entre los Barrios de Tepito y Atzacolco y otro al oriente, en el Barrio de La Merced (Suárez, 2009).

Para 2005 las densidades continuaron con un patrón similar, las densidades menores se presentan en las Agebs centrales y hacia el sur-poniente. Por otra parte, la herradura en torno a la Plaza de la Constitución ha perdido extensión sobre todo hacia el sur (en donde casi ha desaparecido), no obstante sigue manifestándose hacia el norte (donde ha ganado extensión) y oriente, en donde las densidades son más altas (véase mapa 4). Esta conformación espacial llama la atención en dos aspectos: en primera instancia, se puede observar la reproducción del patrón heredado de la ciudad virreinal (véase mapa 1) y decimonónica con algunas variaciones: una cuadrícula organizadora en donde se localizan los poderes político, religioso y económico (al reunir los principales establecimientos comerciales a su alrededor), uso habitacional conformado por casonas de prestigio social, con una baja densidad, mismas que muestran la ocupación privilegiada de grupos determinados (hacia la zona central y poniente, este último espacio algunas veces llamada como la Ciudad de los Palacios).

Por otra parte, hacia las Agebs exteriores o poco más allá de esta cuadrícula se localizan una serie de “planificaciones modestas” de colonias proletarias, formada por casas en mal estado y de densidades de población muy altas, pertenecientes a una población popular heterogénea que por lo general sus destinos de trabajo son áreas adyacentes a su lugar de residencia (norte y oriente). De lo anterior se deduce (aunque con cierta simplificación) un esquema de interpretación territorial dicotómico, que desde hace tiempo responde a la realidad en sus contrastes territoriales y comportamientos demográficos: el centro-poniente/sur fundamentado en la lógica de la imposición de un modelo reservado para los miembros de las jerarquías mayores puesto que se asiste, de manera sucesiva, de una centralidad como un lugar predilecto para residir o interactuar en este espacio por parte de las clases altas; y su contraparte el norte y oriente, con claros procesos de deterioro e intensa ocupación espacial.

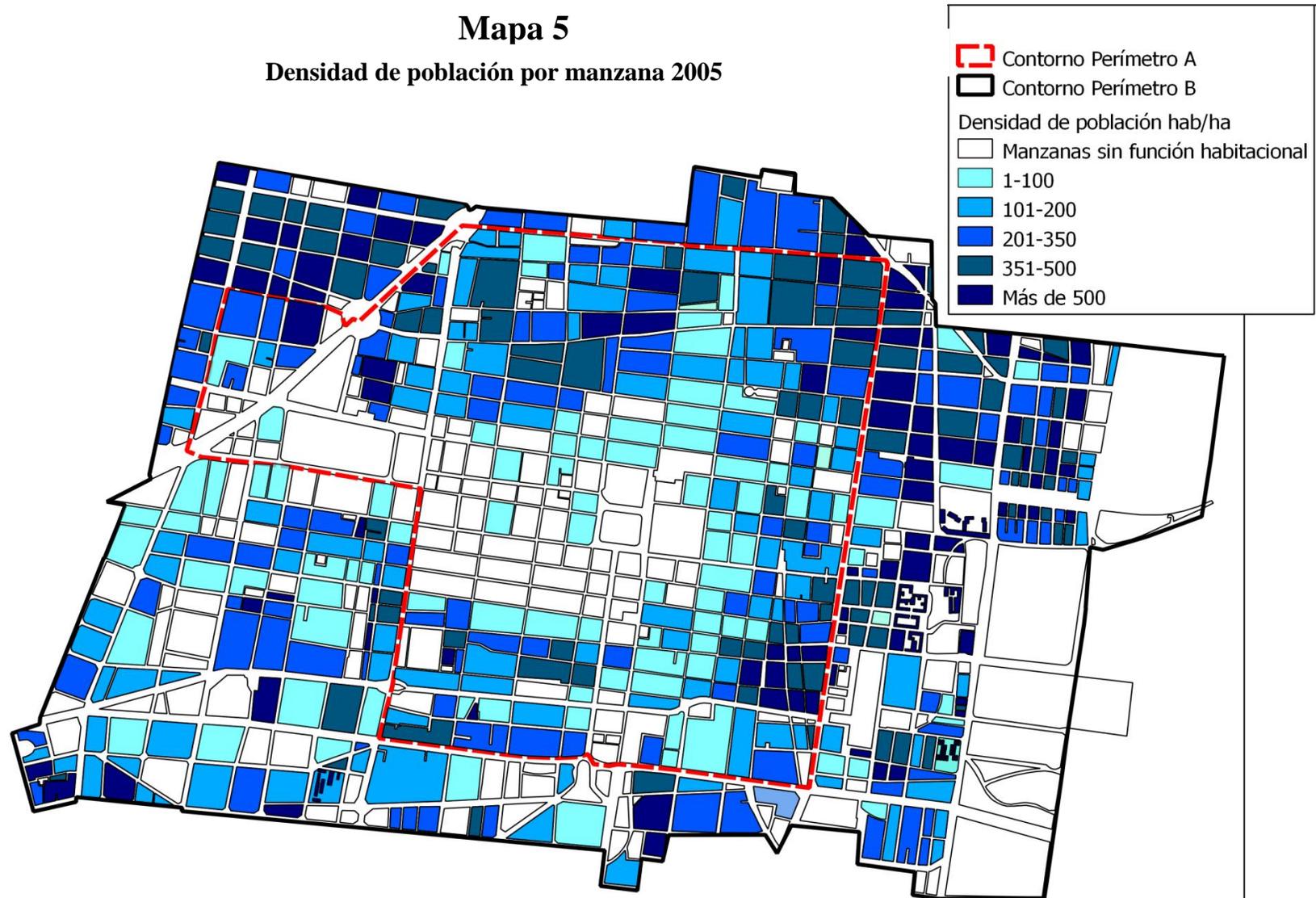
Mapa 4
Densidad de población por Ageb 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Mapa 5

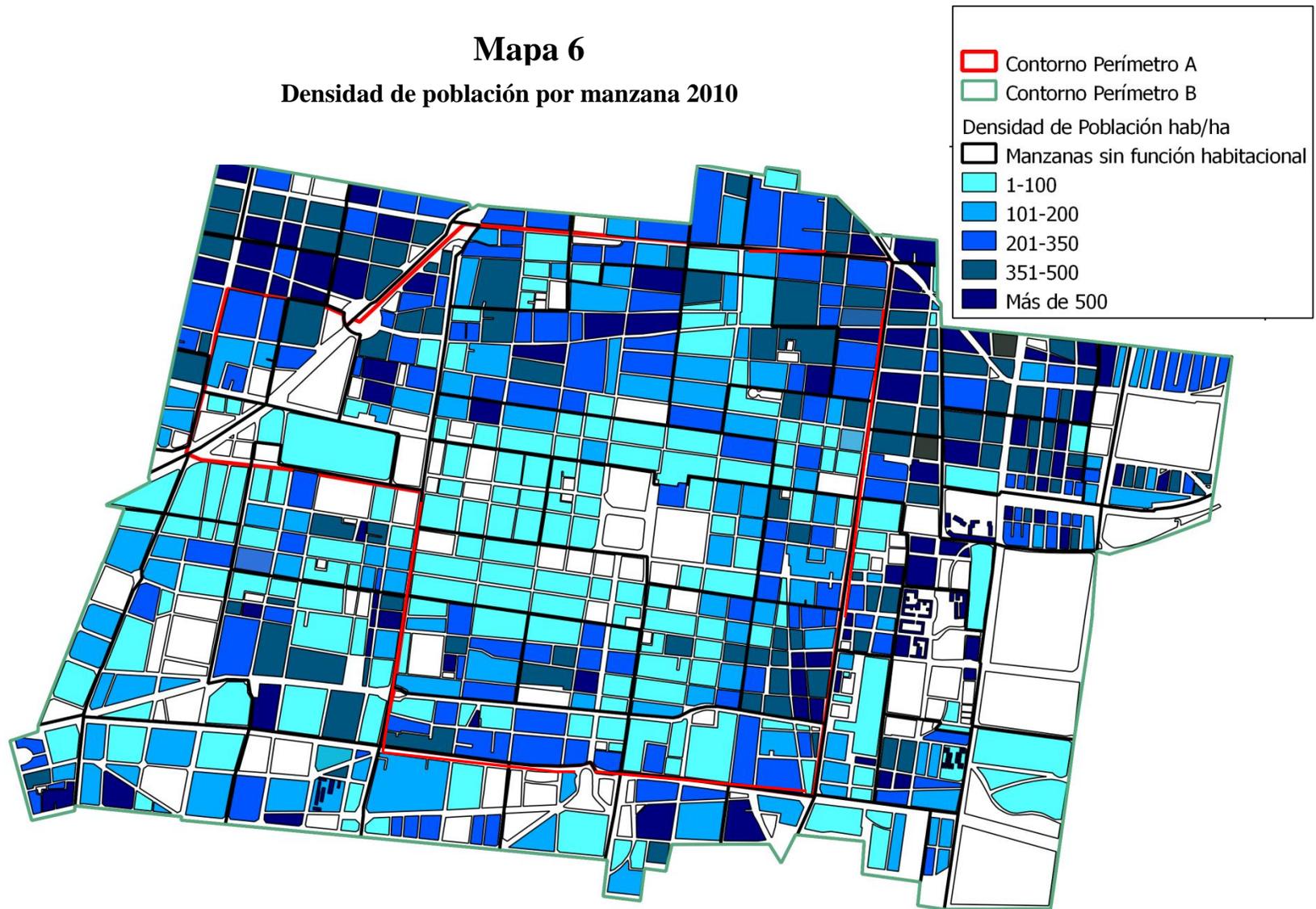
Densidad de población por manzana 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Mapa 6

Densidad de población por manzana 2010



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2010

Asimismo, de los datos anteriores es notable observar que la densidad de población ha ido disminuyendo debido a la reducción de habitantes y también a la reducción de vivienda¹⁵. Tomando como relectura el mapa 5 elaborado por el método de superficie de manzanas y haciendo un comparativo con el mapa 4 elaborado por el método de asignación de valor por Ageb, se puede observar en una lectura más puntual que:

1. Por razones de correspondencia obvias entre la cantidad de habitantes y la superficie que estos ocupan, las densidades obtenidas son bastante dispares. A nivel Ageb, el rango superior fue 201-354 hab/ha (véase mapa 4), con localizaciones hacia norte y poniente de la Plaza de la Constitución, mientras que a nivel manzana el rango superior presentado es el de más 500 hab/ha, a detalle de las 111 manzanas que se encuentran en este rango oscilan de la siguiente manera: 40 entre 501 a 600 hab/ha; 25 entre 601 a 700 hab/ha; 9 entre 701 a 800 hab/ha; 10 entre 801 a 900 hab/ha; 3 entre 901 a 1000; 18 entre 1001 a 2000 y 6 entre 2001 hasta el resultado superior de 1319 hab/ha. Esta nueva relectura a nivel manzana aporta datos muy ilustrativos y hasta ahora desconocidos pese a que corresponden al mismo lugar y fecha, mostrándonos concentraciones mayores de 500 hab/ha hasta 1,319 hab/ha, y que a nivel Ageb no se pueden visualizar, dando una imagen no muy fiel por la gran agregación que presentan. Mientras que, por ejemplo el mapa 5 acentúa las manzanas que tienen rangos de densidad muy superiores (azul intenso), mismas que se encuentran en las colonias Guerrero, Morelos y La Merced.

¹⁵ La disminución de vivienda en el área ha transcurrido de manera paulatina y paralela a los cambios de la ciudad, entre los más importantes se pueden mencionar: desalojos por alzas en la renta del suelo urbano y en las últimas décadas por los cambios en el uso de los espacios construidos para actividades más rentables que el uso habitacional, estos procesos dieron paso a que la actividad terciaria sea dominante en el Centro Histórico. Por ejemplo, la zona poniente (ya referida) que hoy en día presenta baja densidad y poco uso habitacional, supone según lo ya mencionado, que en un principio estos grandes palacios pertenecieron a los grupos aristocráticos hasta que las condiciones de insalubridad y hacinamiento los hicieron emigrar hacia terrenos más prósperos; luego del congestionamiento del centro, algunas de estas viviendas fueron subdivididas con el fin de dar solución a la gran demanda habitacional; posteriormente, a raíz de la oleada de modernización del país, la zona céntrica se convirtió en un espacio importante de actividades terciarias, desplazando así a la vivienda hacia otras zonas.

A nivel manzana se puede ver que hay zonas donde no hay población y que a nivel Ageb no se pueden ver, sesgando la información al registrar Agebs de baja densidad cuando en realidad no es así puesto que como se puede observar un gran porcentaje del CHCM no hay población (áreas blancas del mapa 5), esta circunstancia hace referir a las Agebs como áreas muy extensas y homogeneizadoras de espacios, mientras las manzanas son pequeñas unidades espaciales (de las que se puede disponer información socioeconómica y de vivienda más puntual), que permiten desagregar la condición estructural, esto es, muestran las características del área urbana por unidades más pequeñas permitiendo mejorar la representatividad al formar estratos relativamente más precisos u homogéneos de los diferentes indicadores socioeconómicos y de vivienda, y su vez, muestra su localización.

La densidad para 2010 se puede ver en el mapa 6, del cual realizando una comparación con el mapa 5, se desprende que, ciertamente la ubicación de las manzanas influye en la distribución de la población y de las viviendas por manzana, por ello no es sorprendente ver nuevamente que la parte central y poniente son las manzanas de baja densidad poblacional, mismas que aumentaron en 70 unidades territoriales en 5 años, particularmente en el perímetro A (no obstante cabe mencionar que aproximadamente la mitad de ellos concierne a pequeños cambios en la población entre censos que incluso podrían considerarse inexactos, por ejemplo en la Alameda se censo 1 habitante, con dicha caracterización emerge una referencia de densidad) que como ya se había mencionado, corresponden a los espacios que responden a una fuerte carga patrimonial y los más activos en cuanto a comercio suntuario y servicios turísticos. Vienen luego manzanas con rangos de densidad entre 101-200 y 201-350 habitantes por hectárea, que se han mantenido muy estables tanto en su número como “internamente”, incluso la variabilidad es tan pequeña que no hubo cambios dentro de esta categoría. Por su parte el rango de 350-500 habitantes por hectárea muestra también ligeras variaciones “internas” entre censos, los aumentos más significativos corresponden al perímetro B, con lo que se pudiera comprobar que dicho perímetro se densifica más que el perímetro A. Por último, el rango de más alta densidad tiene una tendencia de decrecimiento, pero al ver su “composición interna” resulta una variación de 19 manzanas con respecto al 2005, de las cuales 5 pertenecen al perímetro A (hacia el norte y oriente) y 14 pertenecen al

perímetro B. En un plano general se puede decir que las manzanas del extremo norte y oriente siguen siendo las más densamente pobladas de manera sostenida entre 2005 y 2010.

1.4 Conclusiones

En suma se puede concluir en este breve recorrido histórico, las siguientes consideraciones:

- El centro histórico antes que centro fue ciudad, por lo tanto, en sus espacios se muestra la heterogeneidad social, económica y cultural, siendo la característica esencial el cambio (Carrión, 2003). Sin embargo, a pesar de las inmensas transformaciones, el centro no ha dejado de perder su multiplicidad funcional y social dentro del sistema urbano, por el contrario, se asiste (de manera parcial) a la dinamización de la competitividad del espacio central por medio de una combinación de nuevas propuestas en materia de actividades culturales, ocio y de otras actividades que contribuyen a una nueva urbanidad. Esta tendencia ha reforzado el potencial para atraer población de mayores ingresos y el creciente auge de la llamada “turistificación”, misma ejerce presión hacia usos dinámicos en los espacios ya sean residenciales o comerciales; por ello, la población tradicional no puede a veces mantenerse en el centro.
- Después de haber pasado por un crecimiento poblacional acelerado que duró aproximadamente hasta los años cincuenta, posteriormente se ha observado una transición demográfica caracterizada por parejas jóvenes sin niños en sustitución de las familias nucleares, este fenómeno puede explicarse en parte, por el estilo de vida que se vende hoy en día en el CH; paralelamente, la población tradicional de los centros envejece y se reduce cada vez, liberando así espacios para nuevos ocupantes.
- Se considera que la recuperación del CHCM se ha llevado a cabo bajo elementos selectivos con una modalidad “híbrida” entre aspectos fisonómicos propios de la

cultura material y representaciones de la cultura mundializada, este esquema dibuja a “varios” centros históricos y no uno integral. En particular, nos referimos a algunas zonas del perímetro “A” que se han convertido en espacios sumamente codiciados para establecer un estilo de vida propio para la vida social de las clases de mayores ingresos, mismos que forman parte de un inventario globalizado que se vende bien ahora. Por ello, se ha mejorado la imagen urbana a través de renovaciones en el espacio público y el remozamiento de las fachadas, además se han expulsado actividades por considerarse dañinas para la imagen urbana y la dignidad del patrimonio. Por otra parte, existen “otros territorios” particularmente hacia el norte y oriente de la Plaza de la Constitución que se caracterizan por un sinnúmero de dificultades como: vivienda tugurizada, robos, prostitución, obsolescencia de la infraestructura, ambulante y deterioro del espacio público, que día a día se agrava más puesto que estos territorios no “coinciden” con los programas que actúan en pro del rescate del Centro Histórico; salvo las contadas excepciones de renovación, no se han acompañado de una mejora integral, esto es, acompañada de medidas que mejoren el espacio público, la infraestructura y la seguridad pública.

- Las mutaciones a las que ha sido objeto el CHCM, modifican al menos dos aspectos muy a la vista: la económica y la urbana. Por el lado económico sufre de una reorientación de las actividades con una tendencia hacia la terciarización, este esquema conlleva a decir que se han perdido o desterrado actividades (hacia espacios no visibles aún dentro del área) por considerarse incompatibles con el modelo de Centro Histórico actual, esto es, construido bajo la lógica de competitividad de espacios, lo que lo convierte en el foco de atención y objeto de deseo de la producción privada. Mientras que por el lado de lo “urbano”, se concibe que se está gestando un modelo que excluye habitantes y todo el aparato productivo asociado a estos, con ello se manifiesta una ruptura entre la forma urbana y los actores urbanos, derivando procesos de producción de nuevos espacios funcionales y de reorganización del espacio en la ciudad.

- Las lecturas históricas y la presentación de la cartografía a nivel manzana son una fuente de información actualizada que nos muestran a un CH diferente. Como se ha mencionado, propicia controversias vinculadas a la información proporcionada por otras fuentes. No obstante, hay que recalcar que un aspecto que se debe considerar es que esta información por sí sola no se puede utilizar para complementar la información deseada, esto es, es recomendable analizarla conjuntamente con otras variables censales e insumos aportados ya sea por organismos públicos o informes académicos sobre todo con conocimientos directo del territorio, con el fin de que la cartografía temática e información a nivel manzana capte un análisis sociodemográfico a un nivel más profundo y desagregado, dicha dimensión nos permite un acercamiento de composiciones, distribuciones o formaciones ya sea para la vivienda o de sus moradores. En suma, una vez que se establece una relación funcional entre variables a una poligonal a la larga permite análisis u establecer relaciones entre variables censales.

Capítulo 2

Del análisis por Ageb al análisis por manzana

Introducción

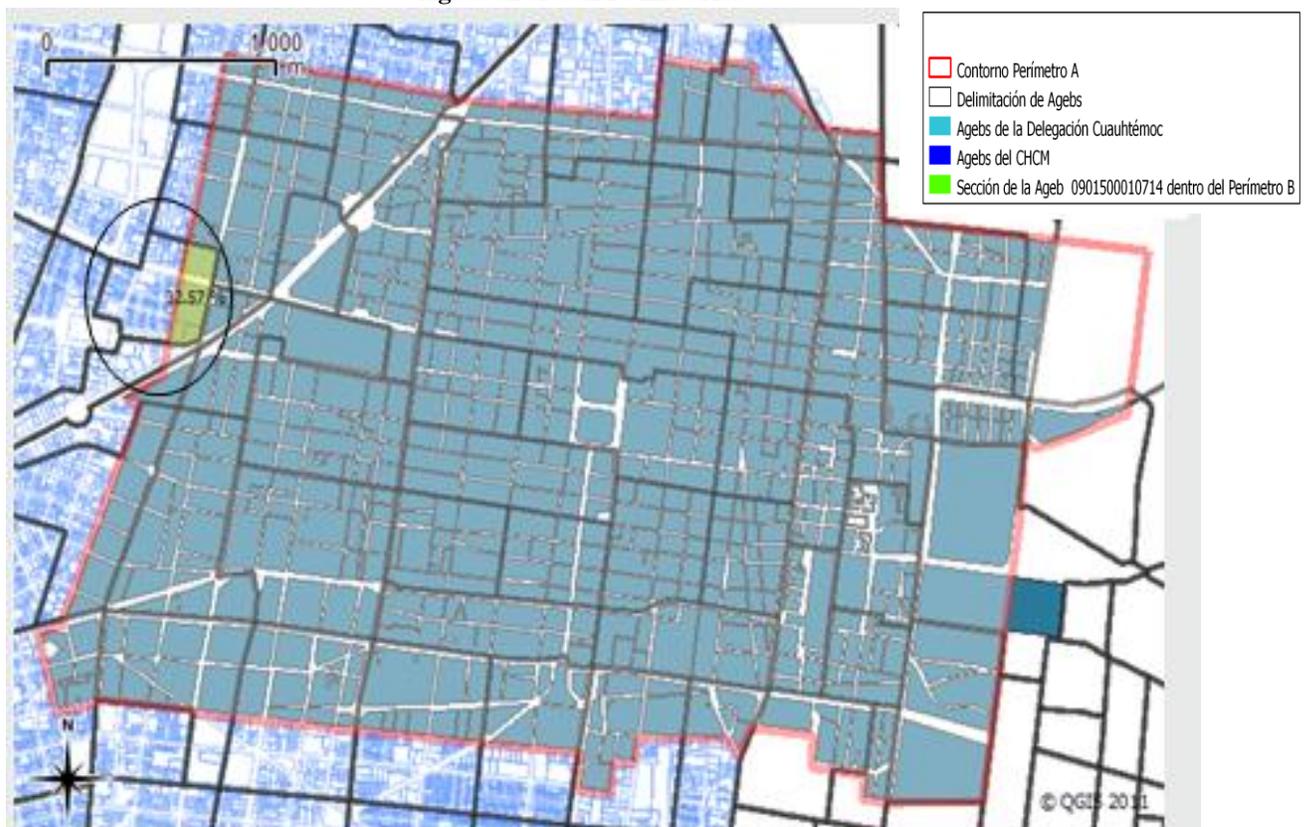
Uno de los problemas metodológicos más comunes que aún no se ha resuelto satisfactoriamente, es la estimación de una variable censal de un área urbana que no es coincidente al marco de las Áreas Geoestadísticas de INEGI [Estatales (AGEE), Municipales (AGEM), Básicas (AGEB)], provocando la búsqueda de un método que pueda calcular un resultado propio con el fin de no introducir un dato inexacto y/o la aparente falta de información estadística. A partir de una revisión bibliográfica, se notó que la mayoría de los estudios que afrontan esta situación suelen trabajar de manera “estimatoria” o en algunos casos bajo métodos de procesamiento de datos; en este sentido, el más frecuente es el que refiere al “recorte de Agebs” (le hemos denominado: de asignación de valor), mismo que ha sido utilizado a partir de la década de los 90 cuando por primera vez el INEGI da a conocer sus resultados estadísticos en esta unidad territorial. Sin embargo, pasado el 2005 y con el recurso de datos a nivel más desagregado (manzana) no se han presentado investigaciones con cálculos de este nuevo recurso, de ahí la inquietud de acercarse a estos insumos con el fin de verificar cuál de ellos propone una estimación más exacta. En este contexto, se presenta en este capítulo el análisis del método de método de asignación de valor por Ageb y los pasos que se llevaron a cabo para el método de superficies de manzanas, mismos que se utilizaron en los datos aportados en esta tesis. Se tiene como finalidad comparar estas dos alternativas en el cálculo de una variable censal para territorios que no son coincidentes al marco de las áreas territoriales de INEGI y proponer aquel que dé una estimación más confiable para estudios futuros.

2.1 El método de asignación de valor por Ageb.

Este método fue inicialmente utilizado en la década de los 90s cuando por primera vez el INEGI da a conocer sus resultados estadísticos en una unidad territorial más desagregada. Como ya se ha mencionado, su importancia radica en presentar

resultados más propios para una poligonal que no es coincidente al marco de las Áreas Geoestadísticas de INEGI. Si bien los trabajos consultados no explican a detalle la construcción de un modelo, se entiende que fundamentalmente el método consiste en asignar el valor correspondiente a la superficie que se encuentra dentro del espacio que se va analizar, en otras palabras, se realiza un “recorte” a las Agebs que comparten territorio asignándoles el valor de la proporción de superficie que ocupan para después aplicar esa proporcionalidad de superficie a la variable que se va analizar mediante una regla de tres. Veámoslo a detalle, la figura 1 muestra como ejemplo a la Ageb 0901500010714 que se encuentra ubicada una parte fuera de los límites del CHCM y otra sección dentro su perímetro B. De esta manera, las interrogantes que surgen de manera inmediata refieren: ¿qué proporción se encuentra dentro del CH? y ¿cómo se realiza el cálculo de una variable censal ?

Figura 1
Agebs en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia

En este sentido, a la primera interrogante, se le vincula directamente a la aplicación de un SIG (Sistema de Información Geográfica), el cual nos daría un recorte conformado por 2 espacios, uno externo o fuera del CHCM que representa un área conformada por 11.41 hectáreas (67.43%) y otro interno de 5.51 hectáreas (32.57%). Ahora bien, una vez realizado el recorte, para el cálculo de la variable censal lo que procede es aplicar la proporcionalidad a la variable que se va analizar mediante una regla de tres. Como modelo se toma el total de viviendas habitadas para esa Ageb en el año 2005, que fue de 884 habitantes, dando como resultado después de la sistematización del método 288 viviendas correspondientes a dicha unidad territorial. Así, como se puede ver, se obtiene un resultado más propio al espacio territorial que se está analizando, la figura 2 muestra gráficamente los resultados, que como se puede ver, bajo este procedimiento se obtiene un referente de un dato censal correspondiente a la proporción cortada, no obstante, dicho método trae consigo al menos dos implicaciones:

- a) La consideración de homogeneización, esto es, considerar que la distribución de la variable censal en la Ageb es uniforme en el espacio, sin tomar en consideración que éstas se distribuyen de manera diversa espacialmente, pues como se ve, dentro de la Ageb, se encuentran espacios (manzanas) con función habitacional y sin función habitacional y que para el caso del procedimiento aplicado no lo toma en consideración, con dicha generalización se dificulta la lectura de territorio o se sobre estima el resultado final al que se le debe hacer un trabajo de desagregación de datos (véase figura 2).
- b) Las Agebs se organizan delimitando ciertos rasgos urbanos, por ello varían de una a 50 manzanas como máximo y son habitadas por un promedio de 4,310 habitantes; abarcando tanto espacios habitacionales como áreas comerciales, recreativas, reservas territoriales, etcétera. Ahora bien, dicha lógica presenta cierto grado de agregación en función del procedimiento que se está realizando, ya que básicamente se considera la totalidad de superficie de la Ageb como “urbanizada”, esto es, se realiza la sistematización de datos en relación a la totalidad de la superficie de la Ageb cuando en realidad existen otros espacios donde no hay población o vivienda, como camellones, parques, mercados y plazas públicas. Esta agregación hace ver a la Ageb

como el total de las manzanas que la integran, cuando internamente las Agebs y las propias manzanas son heterogéneas (véase figura 2).

Figura 2
Recorte Asignado a la Ageb 0901500010714



Fuente: Elaboración propia

Ambas implicaciones son explicadas debido a que la construcción del modelo se basó en dos recursos: en primer lugar, los inicios en la vinculación de la información estadística sobre aspectos demográficos, económicos y sociales de una unidad territorial con la cartografía existente, que para esas fechas solo se encontraba a nivel Ageb. En segundo lugar, como ya se ha mencionado, la Ageb hasta el 2005 era la unidad más desagregada que presentaba INEGI en los Censos, por ello, solo se podía estimar el cálculo de una variable en una poligonal por este procedimiento.

2.2 El método de superficies de manzanas

Esencialmente, el método de superficies de manzanas se asemeja al método de la Ageb

en cuanto a su procedimiento, sin embargo, tiene un contraste que radica en utilizar la superficie exacta del territorio para realizar la sistematización de una variable censal, esto es, no se parte a la búsqueda de un valor de la superficie de la Ageb si no del valor mismo de las superficies de las manzanas. Esta diferencia permite si es el caso excluir áreas que históricamente han fungido como espacios no urbanizados, con el objeto de obtener un dato más preciso, asimismo tiene la virtud de que puede aplicarse a Censos anteriores, o mejor dicho para proporcionar una lectura histórica.

El método de superficies de manzanas utilizado en esta investigación consistió de dos fases:

a) El OCIM (Observatorio Urbano de la Ciudad de México) proporcionó las bases de datos censales de los años 1990, 2000 en formato Excel, para el caso del Censo 2005 en una base de datos del programa estadístico SPSS (Statistical Package for the Social Sciences). Asimismo, facilitó las bases cartográficas, tanto a nivel Ageb como manzana, en formato de MAPINFO. Esta primera aproximación dio cuenta que la cartografía contaba con reseñas acerca de la superficie de las manzanas y las Agebs del CHCM.

b) En seguida se identificaron las manzanas que caen dentro de la poligonal en la cartografía, que para este caso fueron 753 manzanas¹⁶. Durante este proceso se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Las bases de datos Excel tanto a nivel Ageb y manzana dan cuenta que existen manzanas “sobrantes” que no se encuentran en la cartografía. Esta situación se presenta debido a que la información Censal muestra la información del total de las manzanas que se insertan en una Ageb, mientras la cartografía solo muestra las manzanas que caen dentro de la poligonal. La Tabla 1 muestra la depuración y la selección de las 57 Agebs de la poligonal, así como sus manzanas correspondientes.

¹⁶ Se procedió a trabajar con esta cantidad de manzanas pues tanto la cartografía como las bases INEGI semejaban este número de manzanas. De acuerdo a la Autoridad del Centro Histórico (2012) este espacio cuenta con 668 manzanas.

Tabla 1
Agebs y manzanas correspondientes a la poligonal del CHCM

Ageb	Manzanas totales	Manzanas pertenecientes a la poligonal	Manzanas con función habitacional	Manzanas sin función habitacional
0901500010343	25	3	3	-----
0901500010358	27	7	6	1
0901500010502	22	3	3	-----
0901500010536	22	16	11	5
0901500010540	19	9	7	2
090150001056A	15	9	7	2
0901500010574	33	14	10	4
0901500010589	13	13	13	-----
0901500010610	23	17	16	1
0901500010625	7	5	2	3
090150001063A	26	24	16	8
0901500010644	28	27	24	3
0901500010659	20	19	16	3
0901500010663	18	18	13	5
0901500010714	21	5	4	1
0901500010729	13	4	0	4
0901500010733	10	9	3	6
0901500010748	29	27	20	7
0901500010752	18	17	13	4
0901500010767	14	14	2	12
0901500010771	22	22	12	10
0901500010786	16	16	13	3
0901500010803	15	1	0	1
0901500010818	17	17	0	17
0901500010856	24	8	5	3
0901500010860	22	20	10	10
0901500010875	29	27	22	5
090150001088A	15	14	11	3
0901500010894	14	13	10	3
0901500010907	19	19	17	2
0901500010911	25	21	21	-----
0901500010964	17	17	11	6
0901500010979	14	15	9	6
0901500011017	29	9	7	2
0901500011036	21	20	15	5
0901500011040	26	10	7	3
0901500011055	17	9	3	6
090150001106A	33	11	6	5
0901500011074	27	4	2	2
0901500011534	19	11	10	1
0901700010210	29	2	1	1
0901700010367	17	17	13	4
0901700010371	24	7	5	2
0901700010390	22	20	18	2
0901700010403	25	21	17	4
090170001048A	28	14	10	4
0901700010494	23	23	22	1
0901700010507	20	19	17	2
0901700010511	10	2	0	2
0901700010579	19	19	15	4
0901700010583	22	19	15	4
0901700010598	4	2	0	2
0901700010687	13	13	7	6
0901700010691	17	17	15	2
0901700010704	6	5	0	5
0901700010899	12	5	4	1
0901700010901	14	4	4	-----
Totales	1129	753	543	210

Fuente: Elaboración propia en base a datos del OCIM

2. Se observó que en las bases de datos hay manzanas con terminación “900”, mismas que no se encuentran georeferenciadas, por lo que se tuvo que proceder a una depuración de la base INEGI. La tabla 2 muestra el ejemplo de reajuste que se presenta en las bases de datos a nivel manzana: tomando como referente a la Ageb 0901500010767 de una población de 1,699 habitantes (dato que se muestra a nivel Ageb en 2005), se pudo observar que en los datos a nivel manzana existe un desplegado de 5 manzanas que conforman dicha unidad territorial, de las cuales, solo dos contienen datos, para dar un total de 1,650 habitantes, creando así una diferencia 49 personas. Dicha diferencia se reajusta con la presencia de manzanas inexistentes con terminación “900”, se intuye, dado que se comprobó en varias ejemplos, que es un recurso que utiliza INEGI para cuadrar sus bases tanto a nivel Ageb como manzana. Para el caso de esta investigación, como se menciona anteriormente, este reajuste fue depurado ya que estas manzanas no existen en el territorio.

Tabla 2
Reajuste de INEGI en las bases de datos a nivel manzana

Manzanas en Ageb 0901500010767	Total Población
0901500010625001	361
0901500010625002	0
0901500010625005	0
0901500010625006	1289
0901500010625007	0
Total	1650
Reajustes	
0901500010625998	37
0901500010625999	12
Total	49

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Una vez relacionada la base de datos y la cartografía, se pudo observar en este método, dos alcances que sobresalen del método antes presentado

a) La consideración de Homogeneidad.

Siguiendo con el ejemplo la Ageb 0901500010714 (integrada por 21 manzanas) de una superficie total de 16.92 hectáreas. Con la aplicación de un sistema de información geográfica se sabe que la superficie exacta que cae dentro de la Ageb responde a 3.99 hectáreas (5 manzanas), realizando la sistematización por el método de superficie de manzanas para el año 2005 expresaría un total de 63 viviendas habitadas, mientras, el cálculo para la vivienda por el método de Ageb para el mismo año daría como resultado 95 viviendas habitadas en la entidad, como se puede ver en los resultados existe una diferencia de 32 viviendas entre métodos. Esta diferencia se debe a que el cálculo por el método de asignación de valor de Ageb considera dentro del espacio cortado otras áreas, como por ejemplo, avenidas y camellones, mientras el método de manzana asigna solamente el porcentaje exacto de territorio para el cálculo de una variable censal en un área urbana

b) La consideración de agregación.

A manera de comparativo se presenta el cuadro 2 que ejemplifica la diversidad de datos que se hallan en la información del Censo a nivel manzana, mismos que pueden ser ubicados en la cartografía, y que los datos por Ageb no muestran a detalle. Como se puede ver en el cuadro, la lectura a nivel Ageb es única, mientras a nivel manzana se puede dar lectura por “secciones” de la Ageb. Con esto se quiere decir, que bajo la lógica de las Agebs, se realiza una “mediatización” de las de las variables provocando que estas queden caracterizadas por la presencia del indicador de mayor presencia y por tanto, información muy imprecisa. Por su parte, la información de manzana al encontrarse mayormente desagregada da la opción de mostrar las características por una unidad más pequeña permitiendo mejorar su representatividad al formar estratos relativamente más precisos u homogéneos de los diferentes indicadores socioeconómicos y de vivienda, y su vez, muestra su localización.

Cuadro 2
Nivel de desagregación de datos a nivel manzana comparado con la información a nivel Ageb

Ageb 9015000714	Total de vivienda año 2005																						
	Superficie (16.92 ha)	Información a nivel Ageb	Información a nivel manzana																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
5.51 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	56	29	-	-	-	-	-	-	141	0	280
11.41 ha	-	30	32	67	63	73	10	27	31	0	48	-	-	-	0	0	0	47	29	142	-	-	599
Total	879																						879

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

c) Análisis histórico

Partimos de la noción que bajo este método se puede aplicar una lectura histórica a un poligonal que no es coincidente en el marco INEGI por la siguiente consideración:

Normalmente no se aplican métodos que puedan estimar una variable censal en espacios que tengan recortes de territorios dado que no es fácil calcular una variable ya sea del pasado o del presente que nos permita comparar espacios a un tipo de cambio útil dado que los Censos han ido cambiando de metodología. En este sentido, expuesto a críticas por el supuesto que se presenta, se considera que dentro de la ciencia social es imprescindible proponer medios más eficaces para el tratamiento de información para explicar las cosas. Por ello, década atrás se han empleado métodos sofisticados tanto para la recolección de la información, como para su tratamiento y presentación, en este sentido, se tiene la propuesta de aplicar un método para calcular un dato estadístico para años anteriores donde el marco de INEGI manejaba unidades territoriales muy extensas, y que para muchos casos sobrestimó o tienen problemas de confiabilidad.

2.3 Análisis de métodos

El comparativo que a continuación se expone es con el fin de dar cuenta que método proporciona una estimación más precisa y las razones de las diferencias resultantes entre ambos métodos. Tomando los datos del Censo de Población y Vivienda 2005 y una vez prorrateados por ambos métodos, la población en el CH genera un resultado de la siguiente manera: a nivel Ageb 153,446 habitantes, mientras a nivel manzana 139,164¹⁷. Se deduce que dicha diferencia se muestra en las Agebs exteriores ya que en muchas ocasiones incorpora población inexistente dentro de la misma. La tabla 3 muestra el listado de las Agebs periféricas y el total de manzanas que le corresponden, esta correspondencia muestra que existen 60 manzanas en las cuales no hay población.

Tabla 3
Agebs externas en el Centro Histórico

Agebs Externas	Manzanas Ocupadas	Manzanas sin función habitacional	Total de Manzanas
0901500010343	3	----	3
0901500010358	6	1	7
0901500010502	3	----	3
0901500010536	11	5	16
0901500010540	7	2	9
090150001056A	7	2	9
0901500010610	16	1	17
0901500010574	10	4	14
0901500010714	4	1	5
0901500010729	0	4	4
0901500010803	0	1	1
0901500010856	5	3	8
0901500011017	7	2	9
0901500011036	15	5	20
0901500011040	7	3	10
0901500011055	3	6	9
090150001106A	6	5	11
0901500011074	2	2	4
0901500011534	10	1	11
0901700010210	1	1	2

¹⁷ Se aplicó el método de superficie de manzanas para dejar ver la proximidad de este método y los microdatos del Censo (los datos para la población de las manzanas contenidas en el CHCM fue de 139,592 habitantes)

0901700010371	5	2	7
0901700010403	17	4	21
0901700010511	0	2	2
0901700010598	0	2	2
0901700010899	4	1	5
0901700010901	4	-----	4
Totales	153	60	213

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Ahora bien, en ambos métodos se aplica la consideración de homogenización, no obstante, se reduce el margen de error al tomar solo el territorio urbanizado, esto es, excluye áreas que no deben ser consideradas dentro del procesamiento de datos y tiene la gran opción si fuese el caso, de excluir áreas que históricamente han fungido como espacios no habitacionales: parques, plazas u otros espacios públicos (véase fig. 2).

Como ya se ha mencionado, la diferencia observada entre métodos es explicada por el “exceso” de superficie totalidad de territorio que toma en consideración la Ageb, mientras a nivel manzana solo se toma en consideración el territorio exacto que este ocupa. Veámoslo a detalle, la tabla 4 muestra la proporcionalidad de territorio que toman las Agebs y la proporcionalidad de territorio “urbanizado” que ocupan las manzanas, se puede observar en los resultados (por obvias razones) que estos disminuyen a razón de la proporcionalidad menor tomado en las manzanas, mientras los resultados del método de Ageb los datos son mayores. Justo de estas condiciones surge la diferencia registrada entre métodos y los datos absolutos de las manzanas tomados directamente del Censo 2005, esto es, el método por Ageb tiene una tendencia a elevar los resultados, mientras el método por manzana tiene una tendencia a disminuirlos, no obstante, como se demuestra en la tabla 4, bajo este método el cálculo es más preciso.

Tabla 4

Proporcionalidad de territorio por ambos métodos y sistematización de datos por ambos métodos

Ageb	Superficie total (Ha)	Total población Ageb	Superficie método Ageb (Ha)	Total/ Prorratio (Hab)	Superficie método Manzana (Ha)	Total/ Prorratio (Hab)	Conteo 2005 (Hab)	Diferencia Conteo 2005 / Método Ageb	Diferencia Conteo 2005 / Método Manzana
0901500010343	28.93	9930	6.88	2362	5.64	1937	1266	1096	671
0901500010358	28.74	8856	13.17	4058	10.37	3196	3299	759	-103
0901500010502	29.12	8895	4.3	1313	3.26	996	1681	-368	-685
0901500010536	26.08	4921	17.95	3387	13.66	2578	2580	807	-2
0901500010540	27.48	7566	10.07	2773	7.73	2127	1516	1257	611
090150001056A	20.78	6800	11.99	3924	8.83	2889	3471	453	-582
0901500010574	26.89	9324	16.96	5881	12.48	4327	4930	951	-603
0901500010610	33.73	9060	26.36	7080	19.82	5325	7382	-302	-2057
0901500010714	16.92	2505	5.51	816	3.99	590	830	-14	-240
0901500010729	17.5	20	4.33	5	1.95	2	0	5	2
0901500010803	28.87	594	3.1	64	2.15	44	0	64	44
0901500010856	31.53	3101	14.02	1379	11.57	1138	1317	62	-179
0901500011017	38.98	4639	8.67	1032	5.22	621	1227	-195	-606
0901500011036	36.7	5439	20.66	3062	13.95	2067	2457	605	-390
0901500011040	35.86	3979	20.02	2221	14.49	1608	1754	467	-146
0901500011055	28.02	1835	15.77	1033	10.55	691	392	641	299
090150001106A	29.12	4372	16.28	2444	10.97	1646	3064	-620	-1418
0901500011074	29.34	4985	7.31	1242	3.83	650	872	370	-222
0901500011534	28.72	2824	23.84	2344	17.3	1701	2457	-113	-756
0901700010210	33.46	13184	2.22	875	1.76	692	0	875	692
0901700010371	24.46	6839	6.81	1904	4.45	1245	221	1683	1024
0901700010403	27.04	3234	27.04	3234	27.04	3230	0	3234	3230
0901700010511	28.91	5	5.97	1	3.11	1	0	1	1
0901700010598	49.9	12	31.12	7	25.02	6	0	7	6
0901700010899	23.17	3138	11.2	1517	6.71	909	919	598	-10
0901700010901	8.62	1794	4.31	897	1.72	357	419	478	-62
Totales		127851		54855		40573	42054	12801	-1481

Nota: A los totales se les debe agregar el conteo de 31 Agebs interiores, mismas que suman un total de 98,591 habitantes. De esta manera para el método de Ageb su contabilización es de 153,446, mientras para el método de manzana 139,161.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Asimismo, habrá que mencionar que otro componente de variación se produce en el recurso que utiliza INEGI para cuadrar sus bases. Por ejemplo, en las Agebs (interiores) que corresponden al 100% del territorio, supondría tomar el dato directo, sin ninguna modificación ni método que calcule una variable censal, sin embargo, se observó una

variación en las 31 Agebs de 1053 pobladores ya que se suprimieron las manzanas con terminación “900” (véase tabla 5).

Tabla 5
Variación del Reajuste de presenta INEGI en las bases de datos a nivel manzana
2005

Ageb	Total población Ageb	Conteo 2005/Manzana	Diferencia
0901500010589	6611	6611	0
0901500010625	1699	1650	49
090150001063A	3881	3870	11
0901500010644	10003	9980	23
0901500010659	4207	4198	9
0901500010663	2275	2251	24
0901500010733	286	269	17
0901500010748	2904	2885	19
0901500010752	1667	1590	77
0901500010767	83	50	33
0901500010771	891	684	207
0901500010786	2542	2535	7
0901500010818	79	0	79
0901500010860	1817	1780	37
0901500010875	7681	7450	231
090150001088A	2113	2112	1
0901500010894	2311	2307	4
0901500010907	1995	1990	5
0901500010911	5519	5519	0
0901500010964	2885	2865	20
0901500010979	2118	2085	33
0901700010367	5839	5833	6
0901700010390	5319	5319	0
090170001048A	5585	5574	11
0901700010494	5588	5573	15
0901700010507	2666	2666	0
0901700010579	2390	2378	12
0901700010583	3946	3922	24
0901700010687	765	728	37
0901700010691	2871	2864	7
0901700010704	55	0	55
Total	98591	97538	1053

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Balance entre métodos.

- Como se pudo observar en el método por Ageb, la unidad territorial comprende un gran número de manzanas, dada esta heterogeneidad, se concluye que los cálculos por el método de Ageb muestran una imagen no muy fiel de los indicadores censales, más bien, presentan un territorio de una manera agregada, es decir, se caracteriza el territorio de manera errónea, al incluir áreas no urbanizadas y donde no existe vivienda. Por su parte, el método por manzana, permite diferenciar la totalidad del territorio, mostrando localizaciones y una gran heterogeneidad. Cabe mencionar que ambas perspectivas son diferenciadas pero complementarias, mientras una es capaz de mostrar un espacio heterogéneo y diferenciado, otro muestra aunque con cierta limitación las condiciones de los indicadores de la población y vivienda en un territorio. Con esto queremos decir, que hay que considerar que sea cuál sea el método utilizado nos sirve para complementar series de bases de datos donde la información puede considerarse como sesgada (dado que no es coincidente al marco territorial INEGI). En este sentido, para esta investigación la dinámica histórica por el método de Ageb se considera inexacta dado las inconsistencia que presenta el método, por su parte, el método de manzana resulta novedoso al registrar otras lecturas que incluso se contraponen a cálculos de otras investigaciones y cifras oficiales.

Hallazgos y aportaciones

- Se precisa la población y vivienda de la periferia del perímetro “B”. Misma que paradójicamente como se pudo observar en el mapa 3 corresponden al territorio en el que los tres programas de desarrollo urbano correspondientes al CHCM no actúan.
- Se ubican las manzanas donde no hay función habitacional; se estima dado la caracterización que se elaboró que estas no tienen esa función desde hace mucho tiempo.

- Se presenta otra visión cartográfica en el CHCM a través de las manzanas, como se ha mencionado, bajo esta perspectiva es más fácil identificar localización y desagregación del territorio.
- Dado que el método de Agebs demuestra ciertas inconsistencias, se cree que existe un error en la contabilización histórica. Para leer la dinámica histórica es recomendable utilizar el método por manzanas que es más exacto.

2.4 Conclusiones

En este capítulo se ha abordado el problema de la estimación de un variable censal en una poligonal que posee un “recorte” territorial lo que no lo hace coincidente al marco territorial INEGI, motivo por lo que se han presentado los métodos de cálculo tanto en su “versión” a nivel Ageb como en el caso de manzana. En consecuencia a los resultados obtenidos, se puede afirmar que el método propuesto –superficie de manzanas– es más adecuado para la estimación de una variable, por ende, más recomendable en la incorporación a trabajos futuro que trata este rubro. Si bien, cabe mencionar que ambos métodos tienen inconsistencias o desventajas, cabe destacar que dichas aproximaciones revelan el esfuerzo del investigador por no trabajar con información vaga, por ello resulta interesante la utilización de métodos que faciliten valores más o menos precisos que combinen los datos estadísticos y la cartografía existente para dar mayor precisión a la interpretación o inconsistencia de datos difusos, esto es, lo que se describe es un camino para encontrar una relación entre datos correspondientes a una poligonal y relacionarlos con otra variable que para este caso es el tiempo. En este sentido, se considera que comúnmente el investigador se enfrenta con información que no es suficientemente representativa para el análisis de cualquier fenómeno que aqueja a la sociedad, un ejemplo de esto es la base de datos de población que puede ser consultada en el sitio del INEGI, dicha base de datos tiene la particularidad de que puede ser consultada a partir de sus de sus estadísticas históricas (1895) bajo criterios de modificación de reducción territorial, dicha contrariedad hace difícil una lectura histórica. De manera que en ocasiones el investigador tiene que echar mano de herramientas que le permitan construir series

representativas para analizar el comportamiento de las variables. En este caso se propone el método de superficie de manzanas que consiste en relacionar datos de una variable con el tiempo con el fin de encontrar valores más acorde a la superficie que se está analizando; de esta forma, las variables con distinta periodicidad pueden ser homogeneizadas para analizar un fenómeno social en específico.

De lo anterior, se considera que la utilidad que nos parece importante en el método de superficie de manzanas es la aplicación de una lectura histórica, ya que por una parte, inexplicablemente no había sido presentada de manera didáctica; por otra parte, se considera que los datos estadísticos o las diferentes series de datos estadísticos se han ido modificando con el tiempo ya sea en la manera en como han sido recogidos o en los métodos para hacerlo, dicha contrariedad dificulta una lectura histórica. En este sentido, hablamos y proponemos un recurso (aunque no suficiente) asentado en la nueva información estadística conjugado con la aplicación de un SIG, situación que puede acercarnos a evitar que el investigador desemboque resultados carentes de sentido.

Capítulo 3

Dinámica de vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México

3 Antecedentes

Uno de los debates más importantes dentro de las ciencias sociales refiere al tema de la vivienda como objeto de estudio, sobre todo a partir la Revolución Industrial, periodo en el que se propagaron análisis y estudios teóricos de corte sociológico, abriéndose debates en torno a la desigualdad social, la división social del trabajo y de las condiciones de vida y vivienda de los trabajadores (Véase Engels, 1975). Como resultado de estos planteamientos fueron surgiendo nuevas contribuciones que hoy en día se pueden resumir como “el derecho a la vivienda”. En este sentido, se puede decir a muy grandes rasgos, que el derecho a la vivienda tiene su origen en La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, citando que es obligación de los patrones proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, s/a).

Hoy en día, el derecho a la vivienda está reconocido en las leyes nacionales e internacionales, su implementación presenta diferencias y variaciones en función de la forma en cómo la sociedad y el Estado construyen la comprensión del problema de la vivienda. No obstante, lo que si se reconoce universalmente es que el tema de la vivienda ha ganado el status de problema social frente al cual el Estado, debe actuar de manera permanente en la búsqueda de soluciones al hacinamiento, insalubridad, déficit habitacional y carencia de vivienda.

Es así, como en la actualidad, el tema de la vivienda se ha convertido en una cuestión abordada por un gran número de disciplinas, organismos internacionales, investigadores, especialistas, así como por las estructuras de gobierno. Por ejemplo, existen algunos estudios que se han centrado en tipologías edificatorias (Bazant, 1978; Luna, 2000), mientras que otros se han ocupado de aspectos demográficos, económicos o históricos (Villavicencio, 1994). Otros han examinado cómo la vivienda refleja la cultura (De Certeau, 2000). Y otros acerca de las contradicciones que se generan en las actuales

relaciones sociales de producción capitalista, en el marco de la globalización (Pradilla, 1982; Carrasco, 2003). En suma, detrás de estas y otras perspectivas se ha logrado e influido efectuar exploraciones teóricas de índole filosófica, de derecho, sociología, psicología, economía, etc.

Entonces, por ello, hablar de la vivienda como objeto de estudio es aludir a un gran número de herramientas metodológicas, posturas teóricas y cosmovisiones de una amplia variedad de disciplinas. De ahí que hoy en día se puedan distinguir diferentes términos asociados al concepto de la vivienda. Sin embargo, resulta ser el más utilizado, el que la define como morada o habitación, es decir, como el simple hecho de vivir o habitar un espacio (Gerardo, 1972). Bajo este principio se está olvidando que la vivienda no sólo cumple el cometido de alojar, sino es más bien, una sumatoria de componentes y atributos que cumple funciones sociales, históricas y culturales (Connolly, 2006). Desde este punto de vista la vivienda ostenta una serie de características que la diferencia de otros bienes, mismas que tienen implicaciones territoriales o bien influyen en la decisión de invertir o adquirir una vivienda; desde esta perspectiva, se analizan los siguientes elementos, completamente interrelacionados entre sí para entender la dinámica habitacional:

- La vivienda es un elemento imprescindible para toda la sociedad, lo que provoca que se busque la “forma” de adquirir un espacio en el cual se obtenga refugio o se goce de beneficios directos o indirectos (comodidad, seguridad, etc.), esto es, la vivienda como elemento reproductor de la sociedad incita a los diferentes estratos sociales a adquirir de una u otra forma su vivienda, así por ejemplo: su adquisición puede ir desde la autoconstrucción de sus viviendas (clase bajas) hasta la obtención de la vivienda mediante financiamiento privado (clase medias).
- Se trata de un bien, una mercancía porque se puede vender o comprar y, posee “un proceso que la caracteriza de manera inherente para el intercambio” (Carrasco, 2003) por ello cambia constantemente tanto en su forma física como en su tenencia. En este sentido, la vivienda puede cambiar de usos, tiene diferentes valores de cambio y de uso, estos elementos se contradicen en sus lógicas para argumentar que

el espacio destinado para su edificación sobrepase los límites políticos y administrativos del espacio urbano.

- Así mismo, la apropiación del suelo, la determina el mercado inmobiliario y los diferentes frentes del capital: bancario, industrial y financiero, esta lógica ocasiona altos costos en la vivienda, ya sea por los cambios de uso de suelo o por la injerencia de inversiones privadas (Carrasco, 2003).
- En épocas actuales su desarrollo ocupa un lugar importante dentro de las actividades económicas y a su vez contribuye a configurar la estratificación social del espacio, fijando o trasladando a grupos sociales. Esto es, la vivienda es un elemento que incide en la conformación de la segregación de la ciudad.

Partiendo de las cuestiones anteriores y tomando en consideración que el estudio de la dinámica habitacional, invariablemente ha estado presente en distintas etapas e imbrica un conjunto de elementos económicos, sociales, políticos y culturales que dan como resultado una formación compleja en la estructura urbana. Se asume que cualquier intento de hablar de lo habitacional debe partir de al menos dos procesos de producción del territorio: el Estado en sus diferentes modalidades y diversas formas de interactuar en la producción y administración de la ciudad; y al mismo tiempo las formas de producción/apropiación de la vivienda: los formales e informales, ya que cada uno de ellos se mueve bajo diferentes lógicas, tienen diferentes dinámicas y se articulan de manera distinta entre los agentes sociales. En este sentido, se presentan algunos elementos que a nuestra consideración son pertinentes presentarlos para entender la situación actual del desarrollo habitacional del CHCM.

3.1.1 Decreto de Congelación de Rentas

En un contexto de tensiones entre arrendatarios e inquilinos por el constante incremento del costo del alquiler y las pésimas condiciones generales del alojamiento, en 1942 se aplicó un

decreto de “Congelación de Rentas”¹⁸, bajo esta lógica, el gobierno mexicano, buscó la manera de intervenir en el problema habitacional mediante la disminución del alquiler en los inmuebles con el fin de evitar protestas e intensificación de las luchas laborales por una reivindicación salarial. Esta política a pesar de que mantuvo el precio del alquiler sin fluctuaciones (sobre todo la mayor parte de las viviendas en vecindad y departamentos del centro), tuvo efectos en el desarrollo habitacional del centro de la ciudad por las siguientes consideraciones:

- Una de las razones que explican la intensificación de la densidad, la congestión y la insalubridad en las zonas centrales, fue la aparición y predominio de ciertos tipos de vivienda. Como se ha mencionado, durante la primera década del siglo XX y como producto del porfirismo, las viviendas típicas del centro de la ciudad eran grandes mansiones que alojaban a una sola familia (habitualmente de recursos económicos altos). Cuando la población de mayores ingresos emigro del centro de la ciudad, en un contexto de acelerado crecimiento demográfico, la población migrante se alojó en estas viviendas bajo la modalidad de arrendamiento; esta tendencia de alojamiento de vivienda se caracterizó por contar con las condiciones mínimas de habitabilidad, habitaciones diminutas con materiales de mala calidad y servicios colectivos: las vecindades. A la postre, este tipo de vivienda, se tomaría como modelo ante la necesidad de alojar a los constantes flujos de inmigrantes, lo que desarrollo la congestión y la insalubridad en las zonas centrales.
- El ingreso que obtenían los propietarios por concepto de arrendamiento no permitió invertir en el mantenimiento de los inmuebles, esto propicio que a lo largo de los años, las zonas en arrendamiento [Se estima que para 1950 el área central concentraba 465,000 hogares representando el 74.2% del total de viviendas habitadas del Distrito Federal (Coulomb, 2006), de las cuales, un gran número eran antiguas viviendas coloniales subdivididas y vecindades] bajo el régimen de rentas

¹⁸ Este decreto sufrió varias modificaciones; la más sobresaliente en 1948 cuando se propone una prórroga al congelamiento de rentas de manera indefinida y es hasta finales de la década de los 90 cuando concluiría, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la ciudad ha sido considerable.

congeladas se degradaran (cabe aclarar, que hubo otros factores por los cuales se desenvolvió el deterioro en las edificaciones).

- De acuerdo a Perlo (1981) el decreto desestimuló la inversión en cualquier tipo de proyecto habitacional popular, este panorama desembocó no solo la degradación de la vivienda en arrendamiento sino también la inexistencia de otras alternativas de habitación.

3.1.2 Las colonias populares

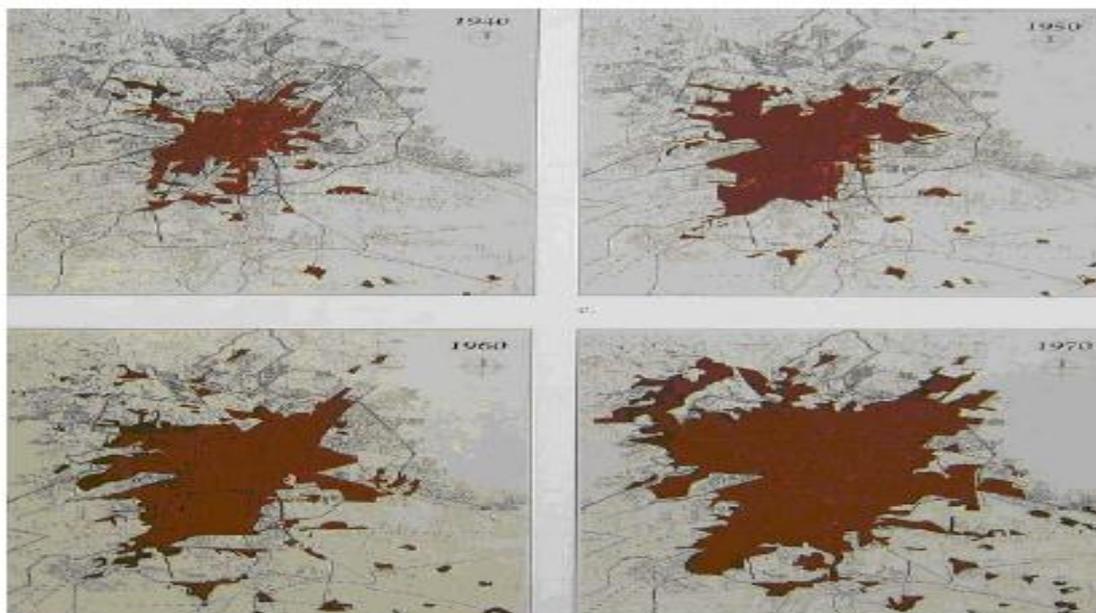
La dinámica habitacional del “centro” a mediados del siglo XX se caracterizó por constantes aumentos del costo del alquiler, hacinamiento, insalubridad y nula inversión gubernamental en el sector habitacional. Paralelamente a este proceso, en un contexto de acelerado crecimiento demográfico, surgieron “nuevas oportunidades” de ocupación del espacio para la población proletaria: las colonias populares, las cuales se formaron principalmente por la ocupación ilegal en fraccionamientos irregulares, mismos que se extendieron en toda la periferia y transformaron la estructura habitacional de la ciudad (Esquivel y Villavicencio, 2006) por las siguientes observaciones:

- Por un parte, la Ciudad Central empezaría a despoblarse y progresivamente se perdería vivienda al conjugarse cambios en los usos de suelo.
- Por otro lado, el desfase en las políticas habitacionales para garantizar el acceso a la vivienda en la población de más bajos ingresos provocó muchas carencias; estos al tratar de cubrir sus necesidades optaron por acceder al suelo a través de los procesos de urbanización irregular y la autoproducción de la vivienda, dando origen a la llamada urbanización popular o colonias populares. Este fenómeno acrecentaría la ya marcada segregación entre clases, los sectores de mayores ingresos se instaurarían hacia el sur y poniente, mientras los sectores de menores ingresos se instalarían en el oriente y el norte. Dicho proceso acelerado de expansión marco el comienzo de cambios en la forma, estructura y funciones del conjunto de la ciudad.

3.1.3 Crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México¹⁹ y la formación de organismos de fomento a la vivienda.

Como se mencionó en líneas anteriores, el ensanche de ciudad por medio de las colonias populares venía traduciéndose en un crecimiento desmedido e irregular de la ciudad, cuyo origen, más que residir en un ámbito normativo y de organización, radicaba en la problemática de regular el alojamiento de un gran número de personas asentadas ilícitamente debido a la gran demanda que se empezaba a notar en la época; por ello, se tomaron medidas entre los años de 1953 y 1966 que dictaminaban la prohibición a la conformación de nuevas colonias populares pero ante el desfase de las políticas habitacionales y las necesidades reales de los habitantes, el crecimiento irregular no se detuvo, por el contrario, comenzó a dirigirse principalmente hacia el Estado de México de forma indiscriminada, y sobre todo de manera ilegal e irregular. Autores como Velázquez (2010) argumentan que las “invasiones” se desbordaron hacia el municipio de Netzahualcóyotl y zonas situadas en el vaso del ex-lago de Texcoco (Mapa 7).

Mapa 7
Crecimiento de la ZMCM 1940-1970



Fuente: Velázquez (2010)

¹⁹ Se tomó como referente de la ZMCM los criterios de CONAPO (2004), el cual considera que para 1950 se encontraba constituida por 7 delegaciones y 2 municipios contiguos; para 1960 estaba formada por 15 delegaciones más 4 municipios; y para 1970 la considera integrada por las 16 delegaciones más 11 municipios colindantes.

Paralelamente a este proceso, la década de los 70 imprime cambios importantes en la dinámica habitacional al instaurarse los principales organismos nacionales de vivienda. Con la reforma del Artículo 123 de la Constitución en febrero de 1972 se establece un sistema de financiamiento que permite otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Con dicha reforma se daría origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Esta lógica desemboca al menos dos sucesos importantes: por un lado, se manifiesta en la pérdida de importancia de la vivienda en arrendamiento en la Ciudad de México²⁰ y se marcaría un cambio sustancial en la política del Estado, ya que la ocupación de la vivienda ahora se proveería bajo la opción de régimen de la propiedad privada (esta tendencia se fortalece a partir de 1963, justo cuando se realizan expropiaciones ejidales y comunales para financiar y otorgar vivienda bajo el régimen de título de propiedad), y no más bajo el régimen de viviendas en alquiler, por otra parte, en lo que respecta a las tipologías de vivienda, sus formas en el espacio urbano empezaron a diversificarse. De esta manera, por un lado, surgieron las colonias populares por autoconstrucción y, por otro lado, se construyeron fraccionamientos de clase media y conjuntos habitacionales promovidos por el Estado y la banca privada. Ambos bajo el régimen de vivienda en propiedad.

Ahora bien, de las líneas anteriores se puede decir a *grosso modo* que la evolución de la vivienda y población en la ZMCM, tiene un gran momento en las décadas que abarcan de los 50 a los 70, en donde la dinámica habitacional se movía dentro de la irregularidad de la tenencia y dentro de un mercado formal e informal no planificado. Dentro de la Ciudad de México, el crecimiento se consolidó principalmente hacia las delegaciones periféricas por el establecimiento o expansión de zonas industriales y la apertura de reservas territoriales en el Estado de México, ambos factores conjugaron la expropiación de tierras ejidales ocasionando cambio en los usos de suelo y alteración en el régimen de propiedad, ya que, la mayoría de esas tierras se consignaron a la industria y al uso comercial, y un pequeño porcentaje se empleó para uso habitacional, respondiendo únicamente a las demandas de

²⁰ De acuerdo a González (2006), hasta mediados del siglo XX la alternativa de vivienda en la Ciudad de México se asentó bajo el régimen arrendatario. Para las últimas décadas de mismo siglo se modificó el esquema de localización de la oferta de la vivienda en arrendamiento, de ocupar mayoritariamente la zona central de la ciudad pasó a la periferia.

los empleados federales (Velázquez, 2010). Finalmente, en la Ciudad Central el patrón de descenso en la vivienda se manifestaría nuevamente en la década de los 70 al agrupar el 46.5% del parque habitacional de la entidad; uno de los factores importantes en este proceso de descenso de viviendas fue la introducción de vías de comunicación (estos procesos de modernización o renovación provocarían la transformación del uso de suelo por otros más rentables, convirtiéndolo, paulatinamente, en una zona eminentemente comercial y de servicios, hasta llegar al predominio actual del suelo de uso mixto).

3.1.4 Renovación de vivienda después de los sismos

Las acciones de rehabilitación de vivienda más importantes en el CHCM devienen de los sismos de 1985 con el Programa de Rehabilitación Popular, pues se plasmaría una experiencia excepcional en la zona al beneficiar a un buen número de los habitantes originales principalmente por la aplicación de criterios accesibles en las condiciones de financiamiento.

Ahora, si bien las estimaciones de los daños ocasionados en las viviendas por los sismos fueron diversas, en un comentario muy certero Connolly (1987) argumenta que los datos de la catástrofe eran poco confiables dado que existían pocas estadísticas sobre el parque habitacional y mucho menos se sabía el espacio destinado a la vivienda en las áreas afectadas. En este sentido, se toma como referencia lo que Coulomb, Connolly y Duhau (1991) expresan: “La Comisión Económica para América Latina (CEPAL) estimó que fueron 30,000 las viviendas destruidas y 60,000 viviendas dañadas por las mismas fechas; la Comisión Metropolitana de Emergencia señaló que 13,000 familias habían perdido su vivienda. El 20 de diciembre, la propia Comisión Metropolitana de Emergencia, precisaba en su informe final que 3,745 edificios habitacionales habían sido afectados, con un número estimado de 30,000 viviendas. Por último el secretario de Desarrollo Urbano y Ecología habló públicamente el 18 de septiembre de 1986 de un total de 100,000 viviendas afectadas y unas 20,000 familias sin atenderse en viviendas sin daños severos”.

Ante esta situación se emitió un decreto expropiatorio de 7000 predios destinados a la construcción de viviendas, a través del Programa de Renovación Habitacional Popular (RHP). En la expropiación se incluyeron 103 monumentos que forman parte de la zona del CH (Florescano, 1993). En síntesis, el programa beneficio a 259,600 personas, pues cabe destacar que las acciones efectuadas por RHP se sujetaron principalmente a los intereses de los beneficiarios por reconquistar una vivienda en el mismo barrio mediante la apertura de fondos de financiamiento para usuarios que habitaban antes del sismo, esta medida les permitió adquirir sus viviendas en copropiedad. En suma, entre la década 1980-1990, se estima que la Ciudad Central perdió más de 100,000 viviendas y aproximadamente un 30% de sus habitantes. Los factores que incurrieron en tal situación fueron: los cambios de uso de suelo, el crecimiento de la ZMCM y las secuelas que dejaron los sismos de 1985 (Coulomb, Connolly y Duhau, 1991).

3.1.5 Culminación del decreto de Congelación de Rentas

La culminación del decreto a mediados de los años 90 de la “Congelación de Rentas”, afectó directamente a la “vivienda antigua” particularmente en las áreas con población de ingresos bajos, ya que se presentaron desplazamientos forzados de población hacia otras zonas de la ciudad. Paralelamente, iniciado el “rescate” del centro histórico, permitió que otros sectores de la población que cuentan con posibilidades de acceder a una vivienda se desplazaran hacia estas zonas céntricas.

3.1.6 Bando Informativo 2

Este “política de contención” emitida en diciembre del 2000 restringió la oferta inmobiliaria habitacional en las delegaciones periféricas mediante la oposición a edificar grandes conjuntos habitacionales y a su vez, enunciaba el desarrollo habitacional en la “Ciudad Central” ya que durante las últimas décadas presentaba despoblamiento, deterioro urbano y cambios de uso de suelo asociado a los incrementos en la actividad económica. De manera general, se exponen dos secuelas en la Ciudad Central por la aplicación de esta política:

- El encarecimiento del suelo determinado por su buena accesibilidad, ubicación y dotación de servicios de la Ciudad Central (Delgadillo, 2005)
- Debido a las restricciones de construcción y el encarecimiento del suelo en la Ciudad Central, los desarrolladores inmobiliarios han trasladado sus inversiones hacia el Estado de México, en donde no existen restricciones (Delgadillo, 2005).

3.2 Programas de rehabilitación de vivienda 1940-2005

En el transcurso del siglo XX el desarrollo de las acciones de rehabilitación habitacional del CHCM han sido puntuales, discontinúas y dispersas, dado que las autoridades han actuado bajo circunstancias de catástrofe y de coyuntura política (Delgadillo, 2005). Excepcionalmente, se puede mencionar, la reconstrucción después de los sismos de 1985 en la Ciudad de México, en la cual se implementó un programa de renovación habitacional que llegó a producir o rehabilitar poco más de 60 mil unidades de vivienda (Coulomb, Connolly y Duhau, 1991). En este sentido, se puede decir que gracias a las acciones gubernamentales muchas familias se han alojado en un espacio para vivir, pero las necesidades de vivienda han ido cobrando dinamismo prácticamente al ritmo del progreso de la urbanización de la ciudad, íntimamente ligado al de su industrialización; resultando un gran déficit habitacional y aumento en la estimación de viviendas consideradas como inadecuadas en función de su espacio y por el tipo de materiales con que están edificadas. En este contexto, y para efectos de esta investigación, se hace pertinente enunciar los programas de renovación implementados durante el transcurso del siglo XIX en el CHCM, puesto que, las iniciativas siguieron paradigmas de su época, pudiéndose así observar varias etapas sucesivas en los programas de rehabilitación/revalorización, mismos que generaron diversos resultados en el parque habitacional existente en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Los proyectos de rehabilitación habitacional que se pueden mencionar dado su envergadura (para mayor referencia véase Coulomb y Monterrubio, 2009; Monterrubio, 2009) son:

- Renovación Bulldozer entre 1950-1970 (derribo de inmuebles en mal estado y hasta barrios enteros por las aparentes “cuestiones morales” e higienistas y los asuntos materiales, esto es, el área contenía grandes atractivos para el capital comercial, industrial e inmobiliario, pero siempre y cuando fueran regenerados los tugurios).
- Renovación suave entre 1970-1985 (sustitución puntual de vecindades en ruinas por departamentos)
- Renovación después de los sismos de 1985 y la reconstrucción de las áreas centrales
- Renovación urbana del Centro Histórico después de los sismos y hasta el año 2000 (promoción y gestión ante los particulares y las autoridades para la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico).
- El regreso a la Ciudad Central entre 2001-2006 (emisión del Bando Informativo Número 2, con el fin de revertir el crecimiento desordenado de la ciudad).

3.3 La vivienda en el Centro Histórico

Como ya se ha visto los cambios operados en la ciudad han traído consigo modificaciones en la vivienda del Centro Histórico y en su entorno urbano. Dicha situación ha dado como resultado una situación habitacional muy heterogénea que ha dejado como secuelas en gran parte del parque habitacional que se le identifique con la reproducción de la pobreza y como alimentador de la segregación espacial, ya que salvo excepciones (como la del 85) el numeroso parque habitacional deteriorado habitado por población pobre no ha sido recipiente de programas de recuperación y/o de políticas habitacionales. Incluso determinados programas o intervenciones para rescatar el Centro Histórico, han exteriorizado a la población habitante de tugurios como un obstáculo para la recuperación del patrimonio edilicio. En suma, la problemática de la vivienda social de las áreas

centrales se puede resumir, según Delgadillo (2005), en dos corrientes de explicación. Una de carácter histórico y otra de moda o contemporánea.

- La primera se le identifica por un considerable parque habitacional deteriorado, en condiciones ineficientes de habitabilidad, incluso en riesgo de derrumbe, en las que se hacían un grueso de la población de bajos ingresos, lo que a menudo incluye la pobreza extrema y la indigencia. Este parque habitacional corresponde en general a inmuebles que estuvieron bajo el régimen de rentas congeladas y los que tienen irregularidad en la tenencia, su número es considerable y se manifiestan bajo diversas tipologías de vivienda. En sentido amplio, de acuerdo a Delgadillo (2008), el parque habitacional también se ha deteriorado por la ausencia histórica de una política habitacional específica para los barrios centrales. El origen de esta problemática se encuentra en el proceso de expansión y modernización urbana de fines del siglo XIX, un claro ejemplo de ésta problemática se localiza en la zona conocida como “herradura de tugurios”, la cual a pesar de su evidente crisis continúa cumpliendo una importante función habitacional para personas de bajos ingresos, pues la localización de estas viviendas les permite acceder a servicios, transporte y redes laborales.
- La segunda problemática se debe a las iniciativas de repoblamiento que se han impulsado por los gobiernos locales o centrales y la gran iniciativa de inversionistas privados, esto ha generado diversidad de conflictos y presencia múltiples de actores por las revalorizaciones de esta área. Por una parte, los inversionistas inmobiliarios plantean atraer a las clases medias y altas, a pesar de la mala percepción ciudadana de las áreas centrales de la ciudad: congestión, inseguridad, comercio ambulante, etc. Por ello, “varios programas de rescate del patrimonio urbano impulsan programas de seguridad y de reubicación del comercio que ocupa la vía pública. Estas medidas no tratan tanto de combatir las causas de las inseguridad, sino de limpiar una zona de ella, sin importar que ésta se desplace a los barrios periféricos inmediatos” (Delgadillo, 2005:69).

Igualmente es importante mencionar que los cambios en las políticas de vivienda y particularmente la reforma aplicada por el gobierno mexicano a principios de la década de los 90²¹, ha dejado fuera del acceso a una vivienda a muchos demandantes al no alcanzar a cumplir los requisitos que exige el sector privado, mismo que ahora se encarga de todo el proceso de adquisición de vivienda (compra de suelo, construcción, obtención de crédito a la demanda y venta de la vivienda). Asimismo, para el periodo de 2000 al 2010 como se puede ver en el cuadro 3, el CHCM ha modificado sus tendencias habitacionales y demográficas influenciado principalmente por el llamado Bando 2 que refiere a la política implementada por el GDF entre 2001 a 2007 con el fin de contrarrestar el desdoblamiento de las áreas centrales que venía manifestándose décadas atrás, y a su vez, reducir la presión urbana en el suelo de conservación y barrancas ubicadas en las periferias, particularmente del sur y suroeste, zonas importantes de recarga de los acuíferos (Tamayo y Andrade, 2007).

Cuadro 3
Total de vivienda en el CHCM (1990-2010)
(miles)

Año	Cálculos propios	Otras investigaciones		
		Delgadillo	Mercado	Suárez
1990	35,699	48,639	46,800	*
1995	33,332	45,263	43,500	*
2000	31,635	42,980	*	36,000
2005	39,108	*	*	45,000
2010	42,997	*	*	*

*Las investigaciones consultadas se realizaron en determinada periodicidad, por ello solo incluyen los años mencionados en el cuadro.

Fuente: Delgadillo (2005); Mercado (1997); Suárez (2004); Para 1990-1995 elaboración propia en base a los Censos INEGI mediante el método de superficie de manzanas; Para 2005 (Censo por manzanas 2005); Para 2010 (Censo 2010, conteo por manzanas).

²¹ Con las reformas en el rubro habitacional de la década de los 90 el Estado ha limitado la participación de los organismos de vivienda- que anteriormente fungían como constructores y luego como promotores para la construcción de viviendas- a la función de proporcionadores de créditos con tasa de interés bajas pero que deben ser complementados con otro tipo de crédito para tener accesos a la vivienda que se ofrece en el mercado.

3.3.1 Situación actual

Tomando como referente el Censo de Población 2005, el parque habitacional en el CH era de 39,108 viviendas, mismas que representaban un 1.53% del total del Distrito Federal. De las viviendas mencionadas, el 42.78% pertenece al perímetro A y 57.21% al perímetro B.

El cuadro 3 muestra las cifras de la evolución del parque habitacional, por un lado se muestra las cifras de investigaciones recientes y por otro lado, se muestran los datos aplicando el método de manzanas para décadas anteriores, con el fin de exponer una relectura de la situación habitacional del Centro Histórico (cabe mencionar que resulta interesante indicar que la metodología empleada en las otras investigaciones no es mostrada ya sea por su método o en su sistematización de datos). De los resultados llama la atención que ocurrió un pequeño aumento del parque habitacional, perdiéndose el patrón de pérdida que venía manifestándose desde la década de los 70 pudiéndose interpretar como un resultado positivo del Bando 2. En suma, se puede ver que en los últimos años 1990-2010 existe una ganancia aproximada de 7,278 viviendas, lo que representa poco más de 363 viviendas al año. No obstante, la desagregación de datos muestra que la vivienda en el perímetro A no ha podido recuperarse del todo ya que su decrecimiento fue mayor que el del perímetro B, mismo que, en las últimas décadas muestra aumento en su parque habitacional. Si bien, la pérdida de vivienda en el perímetro A tiene diversos factores, se expone que un factor importante se encuentra en el modelo de CH heredado y reproducido, ahora con procesos de producción de un “nuevo” orden: la terciarización en los usos del suelo, manifestada en espacios de consumo suntuario, o en otras palabras, la economía globalizada presenta un dinamismo por las actividades comerciales y turísticas del espacio, ignorando a la inmensa mayoría de individuos y sus necesidades, por ello su decremento (véase cuadro 1). De esta manera, llama la atención observar que en algunas manzanas la función habitacional prácticamente ha desaparecido dando lugar a otros usos como el comercio, los servicios, el turismo y funciones administrativas.

El mapa 8²² muestra la distribución de las manzanas sin uso habitacional para 2005, mismas, que responden a 20.98% de espacios abiertos, 41.70% equipamiento público, 1.23% inmuebles abandonados, 8.04% inmuebles subutilizados (inmuebles que son ocupados por comercio en planta baja y la planta alta es ocupada como bodega, o se encuentra deshabitada, entre otros), .99% inmuebles en rehabilitación y 27.03% espacios multifuncionales (manzanas totalmente heterogéneas derivadas de los mecanismos de producción y evolución de la ciudad, es decir, espacios [en ocasiones puede ser el mismo] que se encuentran influenciados o afectados por una alta demanda de ocupación debido a su jerarquía de localización, mismos que presentan servicios muy diferentes en su calidad y precio (véase cuadro 4). Esta particularidad limitó notablemente la capacidad de situarla en una descripción e interpretación de su estructura y comportamiento), ahí se pueden localizar dos o más categorías mencionados; en su conjunto reúnen 2.42 km², esto es, 26.59% de la superficie total del Centro Histórico.

²² La representación de las manzanas sin función habitacional corresponde a información del II Censo de Población y Vivienda además de trabajo de campo. Para su elaboración se siguió el método de asignación de valor de manzanas (ya descrito), una vez que se hizo “coincidir” el total de manzanas en la cartografía y en la base de datos, se elaboró un mapa, resultando manzanas con información censal y manzanas “sin aparente información censal” (que más bien se traduce, en manzanas sin función habitacional, ya que en las bases de datos INEGI solo se encuentran manzanas donde la vivienda se encuentra habitada). De esta manera, de las manzanas que tienden a ser ocupadas por usos no habitacionales se obtuvo información mediante trabajo de campo con el fin de señalar los usos de los inmuebles en las manzanas identificadas. En este sentido, el trabajo de campo consistió en un recorrido por las manzanas ocupadas por usos no habitacionales, verificando en cada una de ellas: el tipo y uso de los inmuebles, de esta manera, se pudieron categorizar las manzanas como aparecen en el mapa correspondiente. Cabe mencionar, que el resultado fue coincidente, esto es, todas las manzanas “sin información censal” carecieron de función habitacional. Para este caso, es importante resaltar, que las manzanas carentes de función habitacional están directamente ligadas a la información censal a nivel manzana, esto es, se comprobó que las manzanas que no aparecen en las bases de datos no tienen vivienda habitada (en algunas manzanas existen predios que al parecer fueron vivienda, sin embargo, hoy en día se encuentran ocupadas por otros usos). Por último, dada la relación directa del mapa presentado y los datos censales de 2005, no se pudo estimar con exactitud el número de inmuebles y manzanas que carecen de función habitacional.

Cuadro 4
Distribución de las manzanas sin uso habitacional para el perímetro A y B del CHCM 2005

Tipo de Uso	Total Superficie	Perímetro A		Perímetro B	
		Superficie	%	Superficie	%
Equipamiento Público	1.01004	0.31595	31.28	0.69410	68.72
Espacios Multifuncionales	0.65462	0.38704	59.12	0.26758	40.87
Espacios Abiertos	0.50815	0.13604	26.77	0.37211	73.23
Inmuebles Subutilizados	0.19482	0.13010	66.78	0.06473	33.22
Inmuebles Abandonados	0.02984	0.01200	40.22	0.01784	59.78
Inmuebles en Rehabilitación	0.02413	0.00985	40.82	0.01428	59.18
Totales	2.42	0.99098	40.94	1.43064	59.11

Fuente: elaboración propia en base al Censo 2005

A manera de comparativo se presenta el mapa 9, este muestra la evolución de las manzanas sin función habitacional para 2010. Como se puede ver, se refirma la tendencia de ligeros aumentos de espacios con uso habitacional, esto es, de 2.42 km² que representó en 2005 para 2010 solo 1.46 km² se encontraban sin función habitacional, los cambios más significativos se presentaron en las categorías de espacios multifuncionales e inmuebles subutilizados. No obstante, cabe señalar que de las 89 manzanas que presentaron variaciones, 85 corresponden a cambios en aumento de población, de los cuales 47 responden a cantidades poco trascendentes, esto es, con aumento poblacional de un máximo de 10 habitantes y como mínimo 1 habitante, el restante presenta cambios en condiciones de 11 a 20 habitantes (14 manzanas), 21 a 100 habitantes (19 manzanas) y 101 a 496 habitantes (5 manzanas). Ahora bien de las variaciones observadas: las manzanas (bordes verdes muy claros) con aumentos poco significativos no parece haber surgido función habitacional ya que están vacías o tienen otra función que no es la habitacional, incluso aparece información en donde se categorizó como espacio abierto, por ejemplo la Alameda (la información censal de 2010 indica 1 habitante), por su parte, en las manzanas (bordes verdes fuertes) que existe un cambio sustancial, aquí efectivamente nuevamente surgió la vivienda, que como se puede ver, su distribución por perímetros fue de 2 en el “A” y 3 en

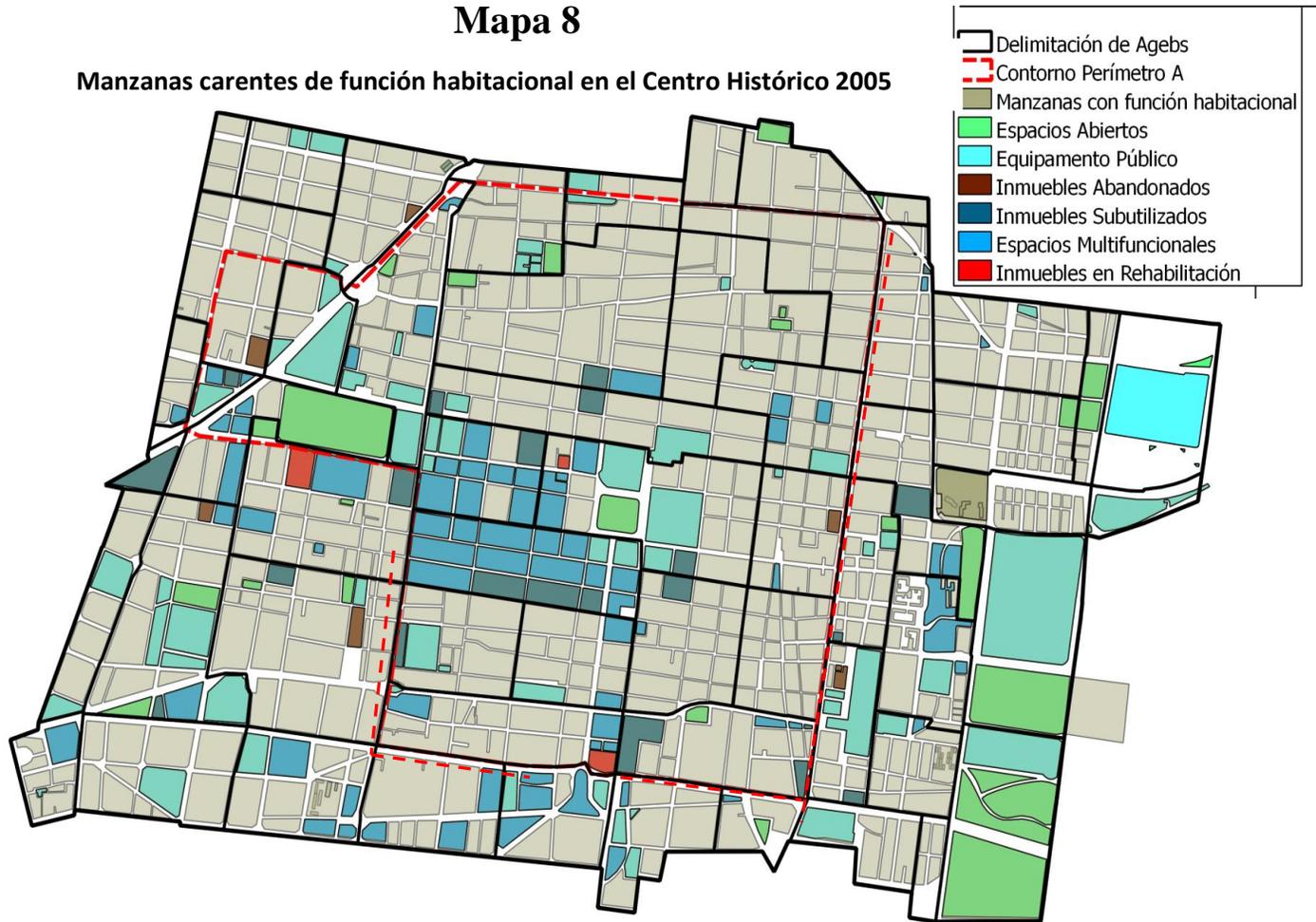
el “B”. Por otra parte, en 4 manzanas desapareció la condición habitacional de 2005 a 2010, su ubicación fue hacia el oriente, muy cerca del metro Candelaria, espacio que hace muy poco tiempo presentaba campamentos y un asentamiento irregular. En suma, realizando un reajuste luego de realizar trabajo de campo se calcula que las manzanas sin función habitacional para 2010 responden a 1.97 km², esto es 21.41% del territorio del CHCM.

En lo que respecta a los materiales utilizados en la construcción de vivienda, un alto porcentaje responde a materiales sólidos y con la prestación de todos los servicios urbanos. No obstante, cabe recalcar que en general, estos resultados son un tanto engañosos en la medida en que oculta las viviendas en deterioro y las deficiencias de servicios como el del agua. Poco mayor detalle se puede ver en los indicadores que presentan los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) para las tres secciones del Centro Histórico:

- El PPDU del CH muestra que el 37.4% de predios son ocupados por uso habitacional (1691 en total), de los cuales solo 270 presentan uso habitacional exclusivo (5.96%); del total de predios, 48.1% se encuentran en buen estado, 26.7 % en regular estado y 25.2% en mal estado, de los cuales 213 poseen valor patrimonial (GODF, 2000).
- El PPDU La Alameda señala que 6.5% de viviendas presenta cierto grado de precariedad y el 65.7% deterioro (GODF, 2000b).
- El PPDU La Merced señala que el 65% de predios son viviendas (1080 en total de 1669), de los cuales destaca que 96 son asentamientos irregulares y 407 son vecindades; del total de predios, su estado físico se identifica que, el 19% presenta buenas condiciones, 67% en regulares condiciones, 11. 2% de los inmuebles se encuentran en mal estado y el 0.77% son construcciones precarias (GODF, 2000c). En suma, de acuerdo al PPDU La Merced, la problemática se desenvuelve en problemas de mantenimiento y no de cobertura.

Mapa 8

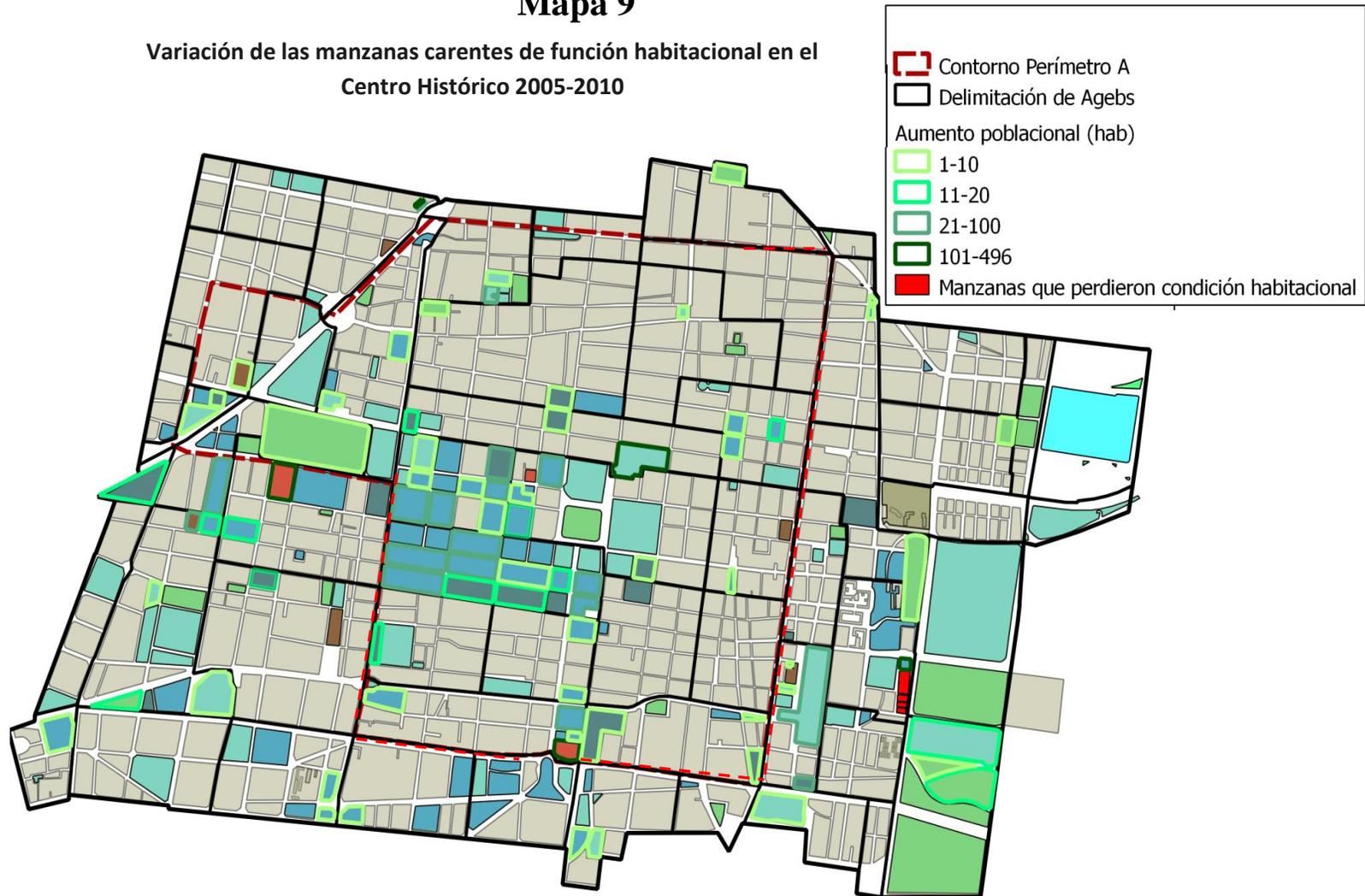
Manzanas carentes de función habitacional en el Centro Histórico 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

Mapa 9

Variación de las manzanas carentes de función habitacional en el Centro Histórico 2005-2010



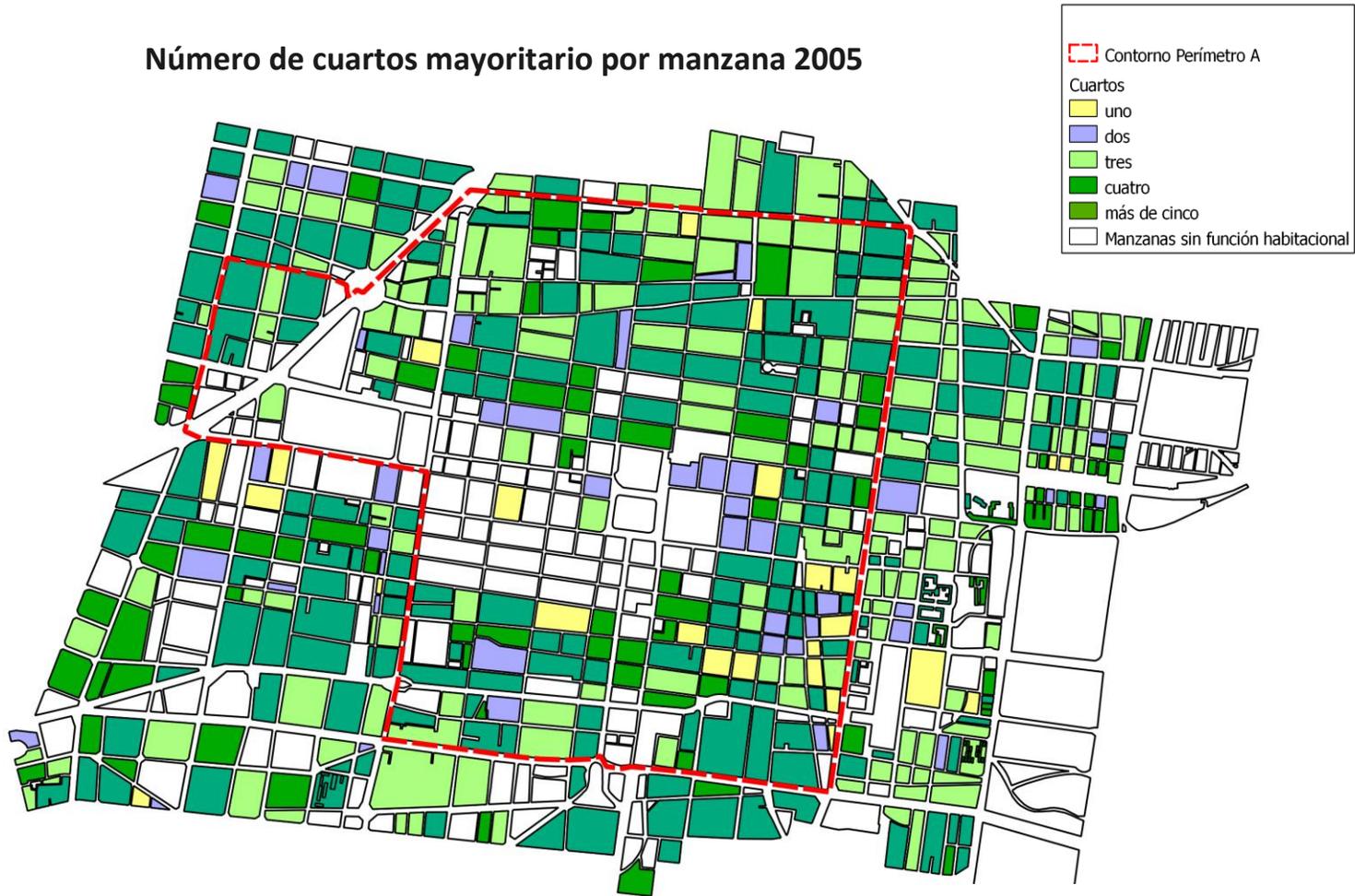
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

En cuanto a las viviendas con un cuarto en 2005 representaban 4.89%, las de dos cuartos llegaron a 9.09%; las que tenían tres cuartos fueron un 32.86%, las de cuatro cuartos figuraban con un 36.04% y finalmente las de más de 5 cuartos alcanzaron un 17.09%. El mapa 10 ilustra de manera generalizada el número de cuarto más común por manzana, esto es, se realizó el mapa categorizando a las manzanas en donde el número de cuartos es mayor al 60% de predominio en su manzana correspondiente. Este criterio fue utilizado con la intención de mostrar el mayor número de categorías que contiene la variable y presentar su desagregación, pero es importante considerar en su lectura que hay cifras que no se ven. Entonces, se puede observar que existe una franja en la parte oriente es donde se ubican característicamente las viviendas de 1 y 2 cuartos, donde las densidades son altas y responden a tipologías de vivienda como la vecindad y el cuarto de azotea; la distribución hacia el norte es mayormente caracterizada por viviendas de 3 y 4 cuartos, donde la tipologías dominantes son la vecindad y los departamentos; por último, el poniente y parte de la zona sur se ve una mayor intensidad de viviendas de más de 5 cuartos (coincidente con las densidades menores).

Para 2010 la información censal indica que las viviendas de un cuarto han ido aumentando en valores absolutos, en cuanto a su localización se ubican principalmente en zonas de vecindades y de alta densidad.

Mapa 10

Número de cuartos mayoritario por manzana 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

3.3.2 Clase de vivienda

Por otra parte, del total de viviendas habitadas en 2005, su distribución por clase se puede ver en el mapa 11²³. El tipo de vivienda predominante son los departamentos en edificio con un 77.70%; le sigue la vivienda o cuarto en vecindad con un 9.82% (presentándose con mayor representatividad por manzana hacia los barrios del norte y oriente; las casa independientes tienen un porcentaje de 3.75% se ubican hacia el territorio de la delegación Venustiano Carranza; por último, la vivienda en cuarto de azotea representa un 2.33% de las viviendas. El mapa 11 muestra el tipo de vivienda mayoritario por manzana en 2005, como se ha mencionado dado que los departamentos se encuentran en una gran proporción (esta particularidad limitó notablemente la capacidad de interpretación), se realizó el mapa basado en dos criterios: categorizando a las manzanas en donde una clase de vivienda contiene más de 75% de predominio en su manzana correspondiente y donde las manzanas contienen predomios “múltiples”, esto es, las clases de vivienda divergen en casi iguales proporciones en una misma manzana.

Como puede observarse en el mapa 11, la modalidad predominante de vivienda está constituida por los departamentos que se encuentran distribuidos por todo el territorio; sin embargo, dado el conocimiento del territorio se piensa que esta categoría es un tanto engañosa en la medida en que oculta las notables diferencias de habitabilidad de las viviendas pertenecientes a esta categoría, ya que los departamentos son un tipo de vivienda ensayada, esto es, se construyeron al paso de la arquitectura modernista de la primera mitad del siglo XX impulsada con una aparente visión de solución al déficit habitacional. De esta manera, de acuerdo a Delgadillo (2005) se pueden distinguir tres subtipos de edificios de departamentos, mismos que se encuentran distribuidos en los límites de la Ciudad Central y en las áreas urbanizadas entre 1930-1950. El primero dirigido principalmente a estratos obreros por lo que se puede denominar vecindad en altura, dado que reproducen las principales características de la vecindad. En general, son de dos a tres pisos y de poca superficie con servicios sanitarios independientes. Otro subcategoría se caracteriza por

²³ Cabe mencionar, que las diferentes etapas de la historia urbana del CHCM han dejado un mosaico de tipos de hábitat: nuevos inmuebles multifamiliares de categoría media, inmuebles multifamiliares de interés social, casas antiguas rehabilitadas o en declive, etcétera. En este sentido, el mapa 7 representa la clasificación de clases de vivienda proporcionada por INEGI en el año 2005.

privilegiar departamentos que dan a la calle, mientras otros quedan a la penumbra. Por último, departamentos construidos después de la década de los 70s, algunos fueron construidos por promotores inmobiliarios privados, otros se edificaron a raíz del programa de sustitución de vecindades. En general, estos se ubican dentro de la herradura de tugurios, aunque fueron destinados a clases medias. De esta manera, se puede decir que una de las soluciones para el hábitat aglomerado, fue retomada por arquitectos y urbanistas del movimiento modernizador, cuyo auge se dio a partir de la década de los años veinte. De ahí el significativo número de proyectos que se destinan a los diversos sectores de la sociedad. Por ejemplo, edificios estandarizados con superficies de 35 m², que son modelos de apartamentos de manera “masificada”. Así como edificios residenciales para clases más adineradas, por ende, departamentos de mayores dimensiones y con una mejor ubicación y dotación de servicios dentro de las colonias del CHCM.

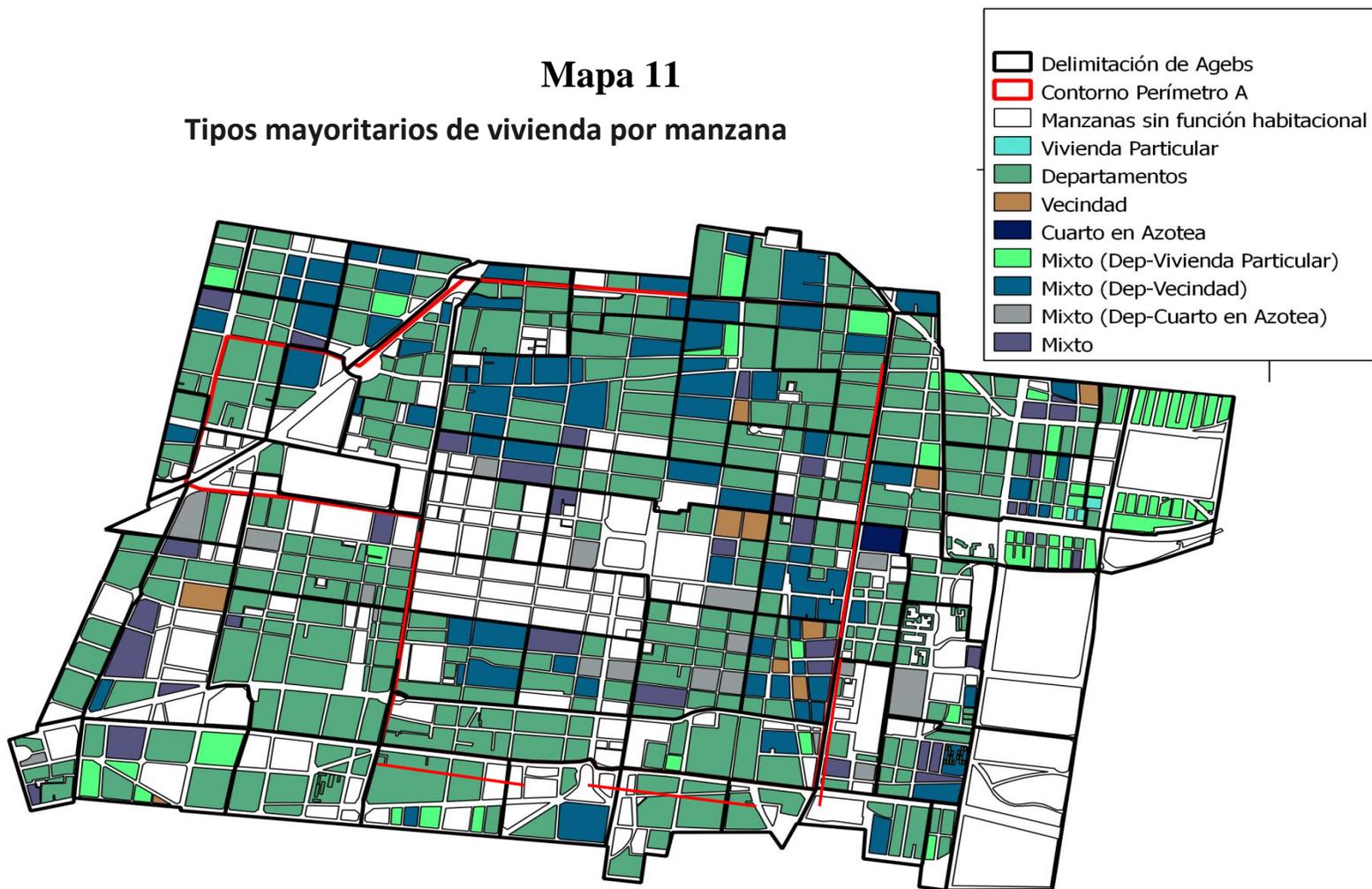
Por otra parte, las categorías de cuarto en vecindad²⁴ y de cuarto en azotea son más homogéneas y revelan en parte, el numeroso parque habitacional deteriorado o con condiciones mínimas de habitabilidad (sobre todo en la parte norte y oriente) de la composición de las viviendas del CHCM. Incluso la Ageb más poblada del CHCM es coincidente con la tipología cuarto en vecindad, hecho que no es desconocido pues a finales del siglo XVIII el ensanche de ciudad dio cabida a la formación de este tipo de viviendas con lo cual de alguna manera se reglamentó su existencia pero dentro de patrones espaciales definidos. Lo anterior se manifiesta como se puede ver en el mapa 11 en la localización de las vecindades en áreas densamente pobladas, caracterizadas por hospedar a sectores de pocos ingresos. Asimismo, dado que representan un peligro social y ambiental, se tiene en claro su eliminación por lo que han sido objeto de demolición o eliminados de los programas de renovación urbana.

Por, ultimo, en lo respecta a las categorías vivienda particular y cuarto en azotea, llama la atención que constituyen un numero muy pequeño, con una tendencia a desaparecer. En general, a estas dos tipologías de vivienda se les encuentra rumbo al oriente del CHCM.

²⁴ Hubo dos variantes de las vecindades: a) vecindades que derivan de la subdivisión de casonas de los grupos aristocráticos. Este proceso se llevo a cabo a partir de la saturación del centro de la ciudad y de la liberación de terrenos por parte de la Iglesia; b) vecindades construidas como tales entre 1880 y 1930 como respuesta al arribo masivo de población por el proceso de industrialización de la ciudad de México.

Mapa 11

Tipos mayoritarios de vivienda por manzana



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo 2005

3.3.3 Densidad domiciliaria

Durante 1970 la densidad domiciliaria del Centro Histórico se consideró arriba de 5 habitantes por vivienda. Posteriormente en 1980, la densidad domiciliaria se calculó en un promedio de 4 habitantes por vivienda, manteniéndose en este rango hasta el año 2000. Sin embargo, para el año 2010 la densidad domiciliaria ha bajado hasta estimarse en 3.37 habitantes por vivienda, dicha situación tiene diferentes explicaciones, pero con las que se le relaciona directamente son: los cambios en los patrones en la constitución y reproducción de la familia y al parque habitacional disponible en otra parte de la ciudad.

Como se puede ver en el cuadro 5, el comportamiento de las entidades en relación a su densidad domiciliaria no es la misma, pero en las tres ha disminuido constantemente; para el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) se puede decir que la tasa de crecimiento mostrada décadas atrás en la vivienda es mayor que el de la población, en estos términos se podría afirmar que las fluctuaciones en la ZMCM en su densidad domiciliaria se deben principalmente a un incremento del parque habitacional. Sin embargo, dicha disminución oculta los tipos de poblamiento diferenciados en esta zona, así como las inadecuaciones del espacio habitable. Por otra parte, las disminuciones de la densidad domiciliaria en el DF se deben principalmente a la disminución de población frente a un parque habitacional que se ha mantenido con relativa estabilidad. Con esto se puede resumir, que el despoblamiento del DF no ha significado pérdida de vivienda, esto es, las dinámicas de población y de vivienda, no son lo mismo. Por último, los datos para el CHCM parecen ser cuestionables, ya que supone inferir una inequitativa prestación de servicios y dotación de equipamiento a un espacio relativamente pequeño, mientras que, en asentamientos humanos con menor infraestructura urbana viven más pobladores. Así mismo, esta disminución en la densidad domiciliaria se le puede asociar al prototipo de pobladores que llegan al CH: familias pequeñas y de mayor nivel económico (Suárez, 2009).

Cuadro 5
Densidad domiciliaria 1950-2010

Año	Densidad Domiciliaria (hab/viv)		
	CH	DF	ZMCM
1970	5.14	4.48	7.1
1980	4.00	s/d	7.86
1990	4.35	s/d	8.41
2000	4.12	4.04	4.35
2005	3.57	3.45	4.02
2010	3.37	3.6	s/d

Fuente: Elaboración propia

3.3. 4 Tenencia de la vivienda

Como se ha venido mencionando hablar de la dinámica de la vivienda es aludir a diversos factores; a nuestra consideración la tenencia es un elemento importante en la decisión de traslado o elección el lugar de residencia. Así mismo, organizaciones como la CEPAL (2001) utilizan este indicador relacionándolo con el bienestar de la población y en consecuencia con la calidad de vida, ya que consideran que la tenencia de la vivienda es un elemento de suma importancia que incide favorablemente en relaciones sociales y por ende, en la integración cultural y el fortalecimiento de lazos de solidaridad entre la comunidad.

De acuerdo a González (2006) en 1950 en la ciudad central el 83.4% de las viviendas habitadas no eran propias. Una década después (1960) el porcentaje de las viviendas no propias aumentaron a 86.2% del total del parque habitacional, estas cifras sugieren que la concentración de la oferta de vivienda en arrendamiento era la alternativa habitacional predominante en la entidad²⁵. Sin embargo, tres décadas después, esta tendencia perdió importancia, favoreciendo la vivienda propia, pasando a ser la principal forma de ocupación habitacional en la Ciudad Central. A manera de comparativo rastreado en los Censos y

²⁵ La vivienda en arrendamiento ha venido en considerable reducción debido a que se ha favorecido la adquisición de vivienda de interés social, y por la propagación de asentamientos irregulares. Asimismo, la legislación inquilinaria ha convertido a la vivienda para arrendamiento en una forma de inversión riesgosa y por ende, cada vez menos atractiva, ocasionando la desincentivación a la inversión de vivienda para arrendamiento y en algunos casos a la proliferación de un mercado ilegal y la transgresión de la legislación fiscal y de construcción, al no cubrir con el mínimo de requisitos sanitarios y de construcción que establece la ley.

como una relectura de datos para el Centro Histórico en 1990 la vivienda propia representa 49.45% del parque habitacional, 39.9% las viviendas no propias y 10.65% las no identificadas. Para 2000 el CH presenta leves variaciones con la misma tendencia de la década pasada: la vivienda propia representa 63.74% del parque habitacional y 36.25% las rentadas.

Estos cambios impulsaron que los residentes muestren adhesión al territorio ocupado, permitiendo incentivar la solidaridad, a fin de tener una vida social más digna; muestra de ello son las diversas manifestaciones que se han desarrollado en muchas ocasiones en la plaza central. En suma, el aumento de la tenencia de la vivienda en el Centro Histórico ha permitido determinar valores de integración social, grados en los sentidos de pertenencia, capacidades de apropiación de lo público y niveles de democracia obtenidos en el Centro Histórico (Tamayo, 1997).

3.4 Conclusiones

La vivienda en el CHCM enfrenta un reto muy complejo en relación a la resolución de dos grandes problemas. El primero concerniente con la tugurización de vivienda, que implica además del daño físico de las estructuras, la obsolescencia de infraestructura y los conflictos que se desarrollan por la carencia de normatividades en cuanto a las formas de uso y apropiación de ciertas áreas (generalmente) de uso colectivo. El segundo relacionado a la producción de vivienda, a partir de 2000 se ha dado una nueva apertura de oferta de vivienda en el CHCM, a través de la intervención de promotores privados que han posibilitado la producción de un buen número de viviendas. No obstante, se está generando un cambio del perfil socioeconómico de los beneficiarios, que en otras palabras se traduce: dejar fuera del acceso a una vivienda adecuada a las familias más pobres, por ello se piensa que una medida alterna se encuentra en la mejora de vivienda construida, esto es, sin requerir de la construcción de unidades nuevas; esto a través del estímulos por vivienda no propia (alquilada) pero en buen estado y el mejoramiento del gran parque habitacional tugurizado, “abandonado” o subutilizado, que bien pueden convertirse en contenedores para

dar respuesta a las necesidades de vivienda, y a su vez, su reutilización refuerza el rescate del CH. Con esto queremos decir, que se ha privilegiado a la redensificación (la cual incumbe a la población) y no a al reciclamiento (refiere a la vivienda).

Así mismo, es interesante observar que las tipologías de vivienda no son afectadas homogéneamente, esto es, quedan subsumidas o reforzadas de acuerdo a la valoración de sus patrones arquitectónicos y a las personas que las habitan. La prueba se refleja en la vecindad que se encuentra en un proceso de desaparición, por su nula aceptación dentro de los códigos culturales y la imagen urbana del CHCM. En razón de las líneas anteriores, se considera que debemos descartar las valoraciones restringidas a la imagen de monumentalidad mantenida hasta hoy, ya que ha dejado reducido parte del Perímetro “A” a poco más que templos y palacios. Cabe aclarar que, la dinámica de mejora en las condiciones de vida conlleva inexorablemente a una reforma de vivienda, lo cuestionable refiere a que no está afectando proporcionalmente por igual a las viviendas de los diferentes sectores sociales. Y son esencialmente las viviendas de sectores populares (anteriormente las más abundantes), las que están desapareciendo o al borde de su extinción. En este sentido, se considera que el regreso al Centro no solo debe estar enmarcado como eje principal el interés de recuperar ciertos espacios de valor histórico o actividades turísticas y culturales, sino también en el mejoramiento de la vivienda tugurizada que se ha convertido en un gran desafío para las políticas públicas a partir de la década de los 80 dado su gran número. Si bien, se han realizado (pocos) esfuerzos, las iniciativas dejan ver que han sido insuficientes para equilibrar la recuperación del parque habitacional y la población residente sobretodo de bajos ingresos. En este sentido, se puede decir que las políticas habitacionales no han generado un impacto positivo en la zona tugurizada pues las acciones han sido aisladas o dispersas, por lo que difícilmente pueden revertir el deterioro edilicio y social, así como otras problemáticas relacionadas a la recuperación del espacio subutilizado y de posible reinversiones.

Conclusiones Generales

En lo que respecta a la investigación durante el transcurso de las líneas se pudo constatar que las políticas de rescate se articulan de manera diferenciada para los diferentes actores y territorios, lo que conlleva a decir que en los procesos de renovación no siempre son incluidas las clases populares como parte de la solución, a pesar de la concentración de problemas sociales de los barrios que habitan; más bien actúan como aceleradoras de vaciamiento de la población de bajo ingresos, pues son incapaces de resistir las presiones inmobiliarias y el aumento de las rentas. Por otra parte, en la actualidad, la dinámica del mercado inmobiliario juega un papel importante a favor de la densificación, no obstante, la construcción residencial se orienta a sectores de mayores ingresos. Si bien, como ya se comentó, estos procesos impulsan una densificación (de algunas zonas), que comienzan a diferenciarse de otros espacios, también impulsan la exclusión de sectores de ingresos bajos, manteniendo al barrio como un símbolo de status social. En suma, durante el transcurso de las líneas se puede evidenciar que las múltiples causas de despoblamiento refieren a: deterioro de los inmuebles por la antigüedad de los mismos y falta de mantenimiento por parte de los propietarios que llegan al grado de inhabilitabilidad, lo que ha llevado a muchos inquilinos al abandono de la vivienda por la insalubridad y los riesgos de derrumbe, inaccesibilidad al parque habitacional disponible por el aumento de rentas y la inseguridad en algunas zonas. Ante estas afirmaciones, se puede decir que el despoblamiento no ha sido parejo, el perímetro A disminuye su población, mientras en su perímetro B aumenta sobre todo espacios pertenecientes a colonias populares.

Por otro lado, el análisis de la dinámica demográfica, supone la existencia de un proceso de envejecimiento de la población de barrios populares y la llegada principalmente de jóvenes sin familia, que serían causantes de la profusión de hogares unipersonales. Paralelamente a estos procesos la existencia de un alto porcentaje de población residente en departamentos (80%), exponen marcadas diferencias de densidad: aglomeraciones hacia las zonas oriente y norte, mientras la zona central y poniente merman su población

Asimismo, como se indicó uno de los objetivos de este trabajo se centra en una componente metodológica, a su vez didáctica de apoyo. En el capítulo dos se puso a prueba el modelo que sirvió para el cálculo de lecturas históricas de algunas variables. El análisis efectuado permitió observar la dificultad que implica formular un modelo que busca resolver la sistematización de una variable que no es coincidente con el marco territorial INEGI, esto es, muestra las conmoviones que el método posee pero no invalida la lectura presentada en torno a la dinámica histórica, ya que al menos si relativiza los datos que han sido tomas de manera imprecisa o sobrestimada. De esta manera, desde el punto de vista metodológico, se ha planteado una nueva modalidad de asignación de valor de una variable censal orientado a unidades territoriales que no coinciden al marco territorial de INEGI. Resultando como primer aporte, la revisión bibliográfica de los métodos que se utilizan para resolver la estimación de una variable censal en una poligonal, ya que no encontraron trabajos que expliquen este procedimiento y resulta aún más significativo encontrar que existe un método pero es inexacto. La alternativa a este método lo constituye el enfoque aplicado en esta tesis, reportando mejores resultados para solucionar el cálculo de una variable censal. Dicha aportación intenta dar potencialidad a los datos que proporciona el INEGI a partir de años 2005, teniendo como fondo abrir nuevas lecturas y enfoques cartográficos. Desde el punto de vista didáctico de apoyo, se expuso la construcción del método de superficie de manzanas, con el fin de apreciar con mayor claridad los cálculos y se enmarcaron sus limitaciones y sus diferencias ya que muchas veces los resultados por Ageb homogenizan, disimulan o sobreestiman algunas situaciones. Dada la relativa novedad de este método, se considera que su uso es potencialmente prometedor, con respecto a sus consideraciones metodológicas y sus aplicaciones. Por el lado metodológico: permite abrir discusión en torno al cálculo dado que la única manera disponible es por el método de Agebs, de esta manera se puede profundizar en cuál es la metodología a aplicar más adecuada. En cuanto a sus aplicaciones: presenta mayor precisión del método más utilizados en la práctica (por Ageb), por ende, propenso a ser utilizada en todo tipo de investigación bien pueda ser en estudios de mercado, sector académico o en diagnósticos en la planificación y gestión en los programas o planes urbanos.

En suma, este documento introduce un acercamiento a la validez del actual corte del CHCM, basado en los indicadores socioeconómicos de INEGI a nivel manzana, mismo que casi no es utilizado en las investigaciones pero que como se demostró resulta pertinente para caracterizar un territorio. En este sentido, se recapacita que esta caracterización serviría de base para la formulación e implementación de políticas públicas puesto que muestran claramente la localización, la situación socioeconómica y las necesidades de los diferentes espacios. Por lo que se cree dado el diverso uso de la estadística para explicar fenómenos de la vida cotidiana, que en la medida que la información sea confiable, se renueve y pueda vincularse con el territorio ofrecerá alternativas para la toma de decisiones de tipo económico y social.

Por último, los resultados obtenidos de la cartografía a nivel manzana sugieren el interés de ampliar esta investigación con respecto al desarrollo de otras variables, así como profundizar su análisis desde otras perspectivas teórico-metodológicas. Algunos puntos en los que se podría continuar son los siguientes: realizar análisis estadísticos más profundos y sus posibles errores de interpretación, considerando realizar análisis multivariados; ampliar la cartografía, particularmente para exponer la evolución temporal de las variables y comparar resultados según la temática de estudio y, la aplicación de entrevistas y observaciones de corte cualitativo, en los lugares identificados u otros sectores de interés ya que estos muchas veces se contraponen con los análisis y resultados de los datos estadísticos disponibles.

Bibliografía

Ayala, Enrique (1996). *La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones*. México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, México.

Bazant, Jan (1978). *Tipología de vivienda urbana: análisis físico de contextos urbano-habitacionales de la población de bajos ingresos en la ciudad de México*, Editorial Diana, México.

Borsdorf, Axel (2003), "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad Latinoamericana", *Eure*, Vol. 29, núm.86, Santiago de Chile.

Disponible en: <http://www.eure.cl/numero/como-modelar-el-desarrollo-y-la-dinamica-de-la-ciudad-latinoamericana/>

Calderón Georgina y Boris Berenzon (2008). "La temporalidad del espacio: Para leer la historia de la Ciudad de México", *Diálogos Revista Electrónica de Historia*, Número especial, Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Disponible en: <http://historia.fcs.ucr.ac.cr/articulos/2008/especial2008/articulos/12-Teoria/151.pdf>

Cantú, Rubén (2009) *Centro Histórico Crítico. El ambiente sociourbano en la Ciudad de México*, Plaza y Valdés Editores, CIEMAD, México.

Carrasco, Juan (2003). "La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción", *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VII, Núm. 146, Universidad de España, España.

Carrión, Fernando (2003). "Ciudad y centros históricos: Centros históricos y actores patrimoniales" en *La ciudad inclusiva*, Ed. Marcello Balbo, Santiago de Chile.

CEPAL (2001). "Las campañas mundiales de seguridad en la tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe", Serie Seminarios y Conferencias, núm. 12, Santiago de Chile.

Disponible en: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/6/9836/lcl1616e.pdf>

CONAPO (2004). *Delimitación de las zonas metropolitanas en México*, SEDESOL. CONAPO, México.

Connolly, Priscilla, (1987). "La política habitacional después de los sismos, en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 2, núm. 1, El Colegio de México. Disponible en:

http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/RIG32TKTJBLK1VMFX7FXXLGFQ3VT2Y.pdf

(2006). "La demanda Habitacional", en Coulomb, René y Martha Schteingart. *Entre el Estado y el Mercado: la vivienda en el México de hoy*, Porrúa, México.

Disponible en:

http://www.diputados.gob.mx/cedia/biblio/virtual/conocer/ser_con_lix/entr_edo_merc/02_entr_edo_merc.pdf

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos(s/a).

Disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf>

Coulomb, Connolly y Duhau (1991). *Cambiar de casa pero de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, UAM-A y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, México.

Coulomb, René (1983). "Políticas urbanas en la ciudad central del área Metropolitana en la ciudad de México (1958-1983)" en Iztapalapa, UAM-I, año 4, núm. 9, México.

(2006). *La vivienda en el Distrito Federal, retos actuales y nuevos desafíos*, UAM A.- CONAFOVI – INVI, México.

Coulomb René y Anabel Monterrubio (2009). "De la reconstrucción post-sísmica al programa de vivienda de alto riesgo. Buenas prácticas y desafíos por enfrenta en el centro histórico de la ciudad de México", VII Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos, La Habana.

Cruz, Soledad (1994). *Crecimiento urbano y procesos sociales en el distrito Federal, 1920-28*, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

De Certeau, Michel (2000). *La invención de lo cotidiano I. Artes de hacer*, Universidad Iberoamericana, México.

De Gortari Hira y Alicia Ziccardi (1989). *Bibliografía de la Ciudad de México: Siglos XIX y XX*, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Departamento del Distrito Federal, México.

Delgadillo, Víctor (2005). *Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social*, Tesis doctoral en Urbanismo, UNAM, México.

(2008). "Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva" en revista INVI n° 63, Volumen 23, Santiago de Chile.

Engels, Federico (1975). *La situación de la clase obrera en Inglaterra*, Ediciones de Cultura Popular, México.

Esquivel María Teresa y Judith Villavicencio (2006). “Principales Características de la vivienda”, en Coulomb René, *La vivienda en el Distrito Federal*. Gobierno del Distrito Federal, CONAFOVI, UAM-Azcapotzalco.

Florescano, Enrique (1993). *El patrimonio cultural de México*, FCE, México.

García, Salvador (2005). “Centros Históricos ¿Herencia del Pasado o Construcción del Presente? Agentes Detonadores de un Nuevo Esquema de Ciudad” en Scripta Nova, Vol. IX, núm. 194 (39), Universidad de Barcelona.

Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-39.htm>

Gerardo, Carmelo (1972). *La vivienda en el mundo*, Editorial Universitaria de Buenos Aires, Argentina

GDF (2000). “Breviario Delegacional de la Cuauhtémoc”, Gobierno del Distrito Federal, México.

GDF (2007). “Breviario Delegacional de la Cuauhtémoc”, Gobierno del Distrito Federal, México.

González, Jorge (2006). “Dinámica reciente de la vivienda en renta en la ciudad de México” en Scripta Nova, Vol. X, núm. 218 (49), Universidad de Barcelona.

Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm>

Gruzinski, Serge (2004). *La Ciudad de México. Una Historia*, México, FCE.

GODF (2000). “Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México”, Gobierno del Distrito Federal, Décima época, núm.153, 7 de Septiembre.

(2000a’). “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda”, Gobierno del Distrito Federal, Décima época.

(2000b’). “Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced”, Gobierno del Distrito Federal, Décima época, núm. 128, 14 de julio.

Hardoy, Jorge (1972). “Las formas urbanas europeas durante los siglos XV al XVII y su utilización en América Latina”, Instituto de Estudios Peruanos, Lima. Disponible en: <http://revistahistoria.uc.cl/wp-content/uploads/2011/10/durston-alan-28.pdf>

INEGI (1990). XI Censo General de Población y Vivienda.

Disponible en:

<http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/rutinas/glogen/default.aspx?t=CP&s=est&c=10249>

INEGI (2000). XII Censo General de Población y Vivienda.

INEGI (2005). II Censo de Población y Vivienda.

INEGI (2010). Censo Población y Vivienda.

López Rafael y Roberto Segre (1986). *Tendencias arquitectónicas y caos urbano en Latinoamérica*, Gustavo Gili, México.

Luna, Fernando (2000). *Tipología de vivienda en México*, Fundación FICA, México

Martínez, Emilio (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial, Revista Catalana de Sociología 14, España.

Disponible en: <http://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000024/00000080.pdf>

Mercado, A. (1997). *Proyecto Centro Histórico Ciudad de México – Informe Final*, Asamblea de Representantes del Distrito Federal (ARDF) I Legislatura, Comisión de Desarrollo Metropolitano, México.

Milián, Guadalupe (2003). *La rehabilitación de la vivienda popular y del patrimonio en los centros históricos de Puebla (México) y de Puerto – Príncipe (Haití)*, Ed. Bernadette Blanc, Marie Lessard y Paula Negrón, FLACSO, San José Puerto Rico.

Disponible en:

http://www.flacso.or.cr/fileadmin/documentos/FLACSO/Apartir_2007/Rehabilit_vivienda.pdf

Minuchin Salvador y Charles Fishman (1984), *Técnicas de terapia familiar*. Paidós, Barcelona.

Monnet, Jerome (1995). *Usos e imágenes el centro histórico de la ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal/Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, México

Monterrubio, Anabel (2009). *Hábitat popular, renovación urbana y movimientos sociales en barrios céntricos de la ciudad de México 1985 – 2006*, Tesis doctoral en Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Unidad Azcapotzalco, México.

Pradilla, Emilio (1982). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

Perlo, Manuel (1981). *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la ciudad de México*, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, México.

Suárez, Alejandro (2004). “El centro histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XXI”, Boletín del Instituto de la Vivienda, vol. 19, núm. 51, Universidad de Chile, Santiago, Chile.

Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25805106>

(2009) “La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración”, Seminario Permanente “Centro Histórico de la Ciudad de México”, Segunda Sesión, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Tamayo y Andrade (2007). “El bando 2 y el marco normativo” en *Los desafíos del bando 2*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, INVI-DF, UACM y Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, México.

Tello, Carlos (2008). “Iso-regiones en Montreal y México; la rehabilitación, 11 calidad de vida y lugar del centro histórico” en *Revista Mexicana de Estudios Canadienses* (nueva época), número 015, Asociación Mexicana de Estudios sobre Canadá, A.C., Culiacán, México.

UNESCO de Canarias (2011).

Disponible en: <http://www.unescocan.org/patrimoniohumanidad.htm>

Valencia, Enrique (1965). *La merced. Estudio ecológico y social de una zona de la ciudad de México*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México

Velázquez, Osvaldo (2010). “La zona metropolitana de la ciudad de México: una zona habitable, pero sin habitabilidad. Un acercamiento desde la subjetividad”, *Revista Académica de Investigación Tlatemoani*, núm.3, México.

Disponible en: <http://www.eumed.net/rev/tlatemoani/03/ovm.htm>

Villavicencio, Judith y Ana María Durán (1994). “Pobreza, vivienda y gobierno local”, *Anuario de Estudios Urbanos*, Núm. 1, México.

Ward, Peter (1991). *México: una megaciudad*, Conaculta/Alianza, México.

Anexos Metodológicos

Total de Agebs en el Perímetro A del Centro Histórico

Agebs	Superficie	Recorte	Porcentaje
0901500010536	26.08	14.48	55.52
0901500010540	27.48	6.42	23.36
0901500010589	22.42	22.42	100.00
0901500010610	33.73	10.78	31.96
0901500010625	13.08	13.08	100.00
090150001063A	27.25	27.25	100.00
0901500010644	45.00	45.00	100.00
0901500010659	27.97	27.97	100.00
0901500010663	18.61	18.61	100.00
0901500010729	17.50	3.50	20.00
0901500010733	21.31	14.56	68.32
0901500010748	31.97	1.61	5.04
0901500010752	26.71	26.71	100.00
0901500010767	17.73	17.73	100.00
0901500010771	35.06	35.06	100.00
0901500010786	16.32	16.32	100.00
0901500010818	26.86	26.86	100.00
090150001088A	18.83	18.83	100.00
0901500010894	16.29	16.29	100.00
0901500010907	21.45	21.45	100.00
0901500010911	16.15	16.15	100.00
0901500010964	22.72	22.72	100.00
0901500010979	22.29	22.29	100.00

Total de Agebs en el Perímetro B del Centro Histórico

Agebs	Superficie	Recorte	Porcentaje
0901500010343	28.93	6.88	23.78
0901500010358	28.74	13.17	45.82
0901500010502	29.12	4.30	14.77
090150001056A	20.78	11.99	57.70
0901500010574	26.89	16.96	63.07
0901500010714	16.92	5.51	32.57
0901500010803	28.87	3.10	10.74
0901500010856	31.53	14.02	44.47
0901500010860	36.04	36.04	100.00
0901500010875	41.56	41.56	100.00
0901500011017	38.98	8.67	22.24
0901500011036	36.70	20.66	56.29
0901500011040	35.86	20.02	55.83
0901500011055	28.02	15.77	56.28
090150001106A	29.12	16.28	55.91
0901500011074	29.34	7.31	24.91
0901500011534	28.72	23.84	83.01
0901700010210	33.46	2.22	6.63
0901700010367	16.49	16.49	100.00
0901700010371	24.46	6.81	27.84
0901700010390	20.59	20.59	100.00
0901700010403	27.04	26.85	0.00
090170001048A	19.23	19.23	100.00
0901700010494	18.30	18.30	100.00
0901700010507	13.12	13.12	100.00
0901700010511	28.91	5.97	20.65
0901700010579	13.61	13.61	100.00
0901700010583	18.04	18.04	100.00
0901700010598	49.90	31.12	62.36
0901700010687	13.59	13.59	100.00
0901700010691	12.15	12.15	100.00
0901700010704	30.16	30.16	100.00
0901700010899	23.17	11.20	48.34
0901700010901	8.62	4.31	50.00