



**HÁBITAT POPULAR, RENOVACIÓN URBANA Y MOVIMIENTOS SOCIALES EN  
BARRIOS CÉNTRICOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1985 – 2006**

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
DOCTOR EN SOCIOLOGÍA

PRESENTA

**JASMIN ANAVEL MONTEERRUBIO REDONDA**

DIRECTOR DE TESIS: DR. RENE COULOMB

COTUTORES: DRA. MARÍA TERESA ESQUIVEL HERNÁNDEZ Y DR. LUCA PATTARONI

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN SOCIOLOGÍA

Departamento de Sociología, División de Ciencias Sociales y Humanidades

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA, UNIDAD AZCAPOTZALCO

México D.F., noviembre de 2009



on todo mi cariño  
para maranta, mi hija

# ÍNDICE

## Presentación

### **Introducción. El hábitat popular en barrios céntricos. Consideraciones teóricas ... 1**

I. Elementos para la definición de hábitat popular urbano .....	3
1. <i>El espacio como reflexión sociológica</i> .....	4
a) Algunas aportaciones de la Escuela de Chicago. Su aplicación en el estudio de las áreas centrales.....	4
b) Espacio urbano, habitar y vida cotidiana. Las aportaciones de Lefebvre.....	11
2. <i>Espacio, unidad urbana, centro y centralidad desde la perspectiva de Castells</i> .....	16
II. ¿Qué es el hábitat popular? .....	19
1. <i>La producción del hábitat popular urbano</i> .....	20
III. ¿Barrios céntricos de la ciudad de México? ¿De que territorio estamos hablando? .....	23
1. <i>Acerca de la concepción de barrio</i> .....	23
2. <i>El barrio como unidad física</i> .....	24
3. <i>El barrio como referente de identidad</i> .....	25
4. <i>¿Por qué barrios céntricos y no colonias populares?</i> .....	26
5. <i>Definición de centro, centro urbano y Centro Histórico</i> .....	27
IV. El hábitat popular en los barrios céntricos.....	29
1. <i>Modalidades de producción del espacio habitable (tipos de poblamiento) en las áreas centrales</i> .....	30
2. <i>Tipos de poblamiento en los barrios céntricos</i> .....	34
3. <i>La dimensión cultural de los sectores populares en los barrios céntricos</i> .....	36
V. Hábitat popular, renovación urbana y movilización social en barrios céntricos de la ciudad de México 1985-2006. Propuesta de investigación .....	39
1. <i>Objetivo general</i> .....	40
2. <i>Metodología de investigación</i> .....	41
<b>Capítulo 1. Características urbanas del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México</b> .....	<b>44</b>
Introducción .....	44
I. Estructura urbana de los barrios céntricos de la ciudad de México .....	45
II. La construcción histórica de un territorio segregado.....	48
1. <i>Los barrios céntricos ubicados en el perímetro de la antigua ciudad de México</i> .....	48

2. Los barrios céntricos ubicados en el perímetro de la primera expansión de la ciudad 1845-1910.....	52
III. La heterogeneidad del hábitat popular en los barrios céntricos .....	56
1. Usos de suelo .....	58
IV. El patrimonio cultural urbano de los barrios céntricos .....	60
1. El patrimonio cultural en la planificación urbana de la ciudad de México.....	61
a) Áreas de Conservación Patrimonial (ACP) .....	61
b) La Zona de Monumentos Históricos .....	62
c) La catalogación de inmuebles .....	63
2) Las implicaciones de la conservación del patrimonio en torno al uso de suelo habitacional para los hogares de escasos recursos .....	64
V. La propiedad inmobiliaria en los barrios céntricos.....	67
VI. La tenencia de la vivienda como factor de residencialidad.....	72
VII. Entonces, ¿Quiénes son los actores sociales protagonistas en la reproducción del espacio urbano en los barrios céntricos? .....	74
VIII. Problemática urbana del hábitat popular de los barrios céntricos.....	77
1. Deterioro urbano y habitacional.....	77
2. Estancamiento económico y pobreza urbana.....	79
3. Gestión urbana y gobernabilidad.....	80
4. Despoblamiento central.....	81
5. Las tensiones estructurales propias de las áreas céntricas.....	85
a) Acumulación de valores y concentración de pobreza urbana en los barrios céntricos... 85	
b) La relación entre centro urbano y centro histórico .....	86
c) La tensión entre lo local y lo global.....	87
IX. Cinco casos para el análisis: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera	89
X. Condiciones socioespaciales del hábitat popular de los barrios céntricos.....	92
1. Dinámica poblacional reciente de los cinco barrios céntricos .....	92
2. Perfil sociodemográfico .....	94
a) Empleo.....	94
b) Ingresos .....	96
c) Educación.....	99
d) Condiciones de género.....	100
e) Edades.....	100
f) Hogares .....	101

3) <i>Condiciones habitacionales</i> .....	104
a) Parque habitacional.....	104
b) Calidad de la vivienda .....	106
c) Acceso a servicios adecuados.....	108
d) La vivienda propia y “no propia” en los barrios céntricos analizados .....	111
Conclusiones .....	114

**Capítulo 2. La vivienda como componente básico del hábitat popular en los barrios céntricos deteriorados de la ciudad de México** ..... 117

Introducción. Vivienda y hábitat..... 117

I. La localización diferencial de la vivienda en los barrios céntricos de la ciudad de México.... 119

    1. *La localización de la vivienda en función de la traza urbana*..... 119

    2. *La localización de la vivienda en el contexto de la primera expansión de la ciudad*..... 120

    3. *Localización de la vivienda en barrios céntricos tugurizados en el siglo XX*..... 123

    4. *A partir de la década de los ochenta* .....
 124 |

II. Características de la vivienda en los barrios céntricos de la ciudad de México ..... 125

    1. *Tres ejemplos de clasificación: formas constructivas habitacionales, características físicas y tipo de estructuras*..... 125

        a) Tipología de vivienda con base en las formas constructivas habitacionales..... 126

        b) Tipología con base en las características físicas de la vivienda .....
 127 |

        c) Tipología basada en el tipo de estructuras de los inmuebles habitados..... 128

III. Formas de acceso a la vivienda en los barrios céntricos tugurizados de la ciudad de México ..... 135

    1. *Sobre el concepto de vivienda social*..... 136

    2. *El sistema de vivienda a bajo precio en los barrios céntricos tugurizados*..... 137

        a) El inquilinato central .....
 137 |

        b) La autoproducción de vivienda .....
 140 |

        c) El acceso a vivienda social con participación del sector público .....
 141 |

IV. Evolución de la política habitacional en México. Sus repercusiones en el hábitat popular de los barrios céntricos ..... 141

    1. *Asistencia directa gobierno-trabajador* .....
 141 |

    2. *Control de alquileres mediante la renta congelada*..... 142

    3. *Creación de organismos de fomento a la vivienda* .....
 143 |

    4. *Creación de organismos nacionales de vivienda hacia la política de “¡Todos propietarios!”* ..... 145

5. <i>Del Estado proveedor al Estado facilitador, y la vivienda como mercancía</i> .....	148
6. <i>La política habitacional a partir de los sismos de 1985</i> .....	151
a) <i>La movilización social y la política de reconstrucción</i> .....	151
b) <i>El Programa de Renovación Habitacional Popular</i> .....	153
c) <i>La institucionalización de la atención a inquilinos de las áreas centrales. El Ficapro</i> ...	159
7. <i>La política habitacional en el contexto del reordenamiento urbano en el Distrito Federal 2001-2006</i> .....	161
a) <i>La instrumentación de la política habitacional del Gobierno del Distrito Federal en los barrios céntricos</i> .....	163
b) <i>Esquema de financiamiento aplicable en las áreas centrales</i> .....	164
c) <i>Condiciones para la viabilidad de los proyectos de vivienda social en las áreas centrales según el Invi</i> .....	168
Conclusiones .....	170
<b>Capítulo 3. Percepciones y actitudes de los habitantes de barrios céntricos de la ciudad de México, en torno al habitar como proceso social</b> .....	174
I. <i>El habitar de las familias en el hábitat popular de cinco barrios céntricos en la ciudad de México</i> .....	174
1. <i>Las condiciones externas e internas de las prácticas sociales en el proceso social del habitar</i> .....	176
2. <i>Instrumentos metodológicos</i> .....	178
a) <i>Levantamiento de encuestas</i> .....	178
b) <i>Capital social y planeación participativa como instrumentos para el mejoramiento de un barrio antiguo de la ciudad de México: Tepito</i> .....	180
c) <i>Entrevistas</i> .....	181
II. <i>Percepciones de los habitantes en cinco barrios céntricos de la ciudad de México</i> .....	181
1. <i>Prácticas sociales y vida cotidiana</i> .....	181
2. <i>Las percepciones y estrategias en torno a la residencialidad</i> .....	183
3. <i>La relación con el mundo y los otros</i> .....	184
4. <i>Sobre la evaluación de las características del medio ambiente construido</i> .....	186
5) <i>Percepciones identificadas</i> .....	187
a) <i>El significado de la vivienda</i> .....	187
b) <i>Hasta dónde llega su barrio, los límites territoriales del espacio que habita</i> .....	193
c) <i>Cambios en el barrio</i> .....	197
d) <i>Ventajas o desventajas de vivir en ese barrio</i> .....	203

e) Sobre seguridad pública.....	206
f) Relación con los vecinos.....	209
III. Reflexión final.....	214
Conclusiones.....	215
<b>Capítulo 4. La identidad barrial como factor de residencialidad de los habitantes de los barrios céntricos de la ciudad de México</b> .....	<b>220</b>
Introducción.....	220
I. Acerca del significado de identidad.....	221
1. <i>La pertenencia social</i> .....	222
2. <i>Los atributos como elementos de identificación</i> .....	223
3. <i>Historias de vida o memoria colectiva</i> .....	224
II. Elementos centrales de la identidad.....	224
III. La identidad colectiva.....	224
IV. La identidad social urbana.....	226
V. La identidad barrial en cinco barrios céntricos de la ciudad de México.....	229
1. <i>El sentido de pertenencia de los habitantes de los barrios céntricos</i> .....	230
2. <i>Los atributos que identifican a los barrios céntricos</i> .....	236
a) Centralidad y arraigo.....	236
3. <i>La función integradora de la identidad en los habitantes de los barrios céntricos</i> .....	241
4. <i>Patrimonio cultural e identidad</i> .....	242
VI. Identidad colectiva y procesos socio organizativos en los barrios céntricos.....	243
1. <i>Las manifestaciones de la identidad colectiva de los movimientos sociales urbanos en los barrios céntricos</i> .....	245
a) Autogestión y hábitat popular.....	245
b) El papel de la Promoción Inmobiliaria Popular Autogestiva en la producción del hábitat popular.....	247
c) El proyecto autogestionario en barrios céntricos tugurizados de la ciudad de México.....	248
Conclusiones.....	250
<b>Capítulo 5. Renovación urbana y políticas públicas habitacionales como factores de residencialidad en los barrios céntricos tugurizados en la ciudad de México</b> .....	<b>252</b>
Introducción.....	252
I. El tema de la regeneración de las áreas centrales en la definición de políticas urbanas.....	253
1. <i>El doble desafío</i> .....	256

II. Procesos de intervención para la recuperación de las áreas centrales de ciudades capitalistas .....	257
1. <i>Formas de intervención. Conceptos</i> .....	257
a) Remodelación .....	257
b) Conservación (preservación, reconstrucción, restauración, consolidación) .....	257
c) Modernización (rehabilitación, reanimación, renovación o revitalización, regulación) ..	258
2. <i>Formas específicas de intervención</i> .....	258
III. Génesis disciplinaria de los programas de renovación urbana en México .....	260
1. <i>Concepto y fines de la renovación urbana</i> .....	260
2. <i>Las bases urbanísticas de la renovación urbana</i> .....	261
a) El higienismo .....	261
b) El funcionalismo .....	262
c) El urbanismo ambientalista .....	262
3. <i>Motivación y fundamento de la renovación urbana</i> .....	263
a) La crisis de la centralidad .....	264
b) La revisión estructural de la ciudad .....	266
c) La eliminación del tugurio y la planificación económica del territorio .....	266
4. <i>Intervención estatal en los procesos de renovación urbana</i> .....	267
III. Renovación urbana y revalorización de las áreas centrales .....	270
1. <i>Valorización/desvalorización/revalorización de las áreas centrales</i> .....	270
2. <i>Implicaciones de la revalorización del suelo a partir de las acciones de la renovación o rehabilitación urbana y mejoramiento del hábitat</i> .....	272
a) <i>Los efectos de la gentrificación, homogeneización y terciarización</i> .....	273
IV. Exclusión social y segregación urbana frente a la lógica excluyente de la revalorización de los centros históricos .....	276
1. <i>Exclusión social</i> .....	276
2. <i>Segregación social urbana</i> .....	277
3. <i>Significación de la renovación urbana en la residencialidad de los más pobres</i> .....	278
a) Desplazamiento de la población residente pobre .....	279
b) Impacto de los programas de renovación urbana en el hábitat popular de los barrios céntricos .....	280
V. Intervenciones de renovación urbana en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México en los siglos XX y XXI .....	283

1. <i>La influencia funcionalista, la Carta de Atenas y la “crisis del Centro Histórico” (1930-1970)</i>	284
a) La “crisis del Centro Histórico”	285
b) La renovación bulldozer en la Herradura de Tugurios	286
2. <i>La renovación urbana de 1970 a 1985: planificación normativa sin proyecto urbano</i>	291
a) El Plan Tepito	293
b) La planificación urbana y las acciones de renovación	296
c) El Programa de Vialidad	297
d) Un Patrimonio declarado, pero sin proyecto para su regeneración y desarrollo integral	297
3. <i>Los sismos de 1985 y la reconstrucción de las áreas centrales</i>	299
a) Los efectos del programa de reconstrucción en términos de la residencialidad de las familias de escasos recursos en los barrios céntricos	301
4. <i>Acciones de renovación urbana después de los sismos y hasta el año 2000</i>	303
a) El impacto de los incentivos fiscales	304
b) El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México	305
5. <i>El retorno a la Ciudad Central (2001-2006)</i>	305
a) La renovación urbana desde la perspectiva habitacional para los sectores de bajos ingresos (2001-2006)	311
b) Su impacto en el hábitat popular de los barrios céntricos objeto de estudio	311
c) El Programa de Alto Riesgo Estructural 2003-2006	318
d) La recuperación del CHCM a partir del Programa Integral para la Rehabilitación del Núcleo del Centro Histórico de la Ciudad de México, (2001-2006)	328
e) Los corredores urbanos	329
VI. <i>Procesos socio organizativos en las intervenciones de renovación urbana en los barrios céntricos de la ciudad de México</i>	330
1. <i>La movilización social en las áreas centrales</i>	331
a) Del sector inquilinario en la década de los setenta y hasta 1985	332
b) De los damnificados de los sismos	335
c) <i>Las organizaciones sociales en torno al Programa de Vivienda 2001-2006</i>	344
Conclusiones	347
<b>Capítulo 6. La construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México</b>	349
Conclusiones de la investigación	349

I. Tesis sobre la construcción de la residencialidad.....	351
1. Sobre los elementos subjetivos o internos.....	352
2. Acerca de los factores externos.....	355
II. Los resultados en el ámbito de la investigación urbana.....	358
IV. Identificación de factores externos relacionados con la política habitacional que han permitido la permanencia.....	362
1. Factores que han permitido la permanencia.....	363
a) En cuanto a las estrategias institucionales.....	363
b) En cuanto a la movilización.....	364
2. Factores que han contribuido al desplazamiento.....	365
<b>ANEXO</b> .....	368
Memoria del trabajo de campo.....	368
I. La encuesta levantada en cinco barrios céntricos.....	368
1. Identificación de los barrios céntricos objeto de estudio.....	368
2. Preguntas de investigación relacionadas con la aplicación de la encuesta.....	371
3. Hipótesis.....	372
4. Referencias conceptuales.....	372
5. El diseño del cuestionario.....	374
6. Características generales de la encuesta.....	375
7. Cuestionario.....	376
II. Las entrevistas a profundidad.....	378
1. <i>Entrevistas en torno a la renovación urbana como factores de residencialidad</i> .....	378
a) Entrevista realizada al arquitecto Alejandro Jiménez Cortés, ex subdirector de Operación Técnica del Invi.....	378
b) Entrevista a Gilberto Larrauri, jefe del Departamento de Conservación del inba. 14 de mayo de 2009.....	385
III. Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito.....	387
<b>Bibliografía</b> .....	393
1887 <i>Contribución al problema de la vivienda</i> < <a href="http://trotsky.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/3.htm">http://trotsky.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/3.htm</a> >.....	400

## Presentación

Esta tesis es resultado de la investigación realizada entre enero de 2007 y septiembre de 2009 en el Programa de Maestría y Doctorado en Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana. Está enmarcada en el convenio de colaboración concertado por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco (UAM-A); con el Laboratorio de Sociología Urbana (LaSUR), de la Escuela Politécnica Federal de Lausana, Suiza; y el Centro Nacional de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS): Asociaciones de Investigación para la Mitigación de Síndromes del Cambio Global, cofinanciado por la Fundación Nacional Suiza para la Ciencia (SNSF) y la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (Cosude).

La investigación en el NCCR-NS, se inscribe en el WP2 Modos de Vida y Territorio (en el subtema Hábitat y Modos de Vida), del IP5 Prácticas Sociales y Cambios Espaciales; y en el JACS ACC (Joint Areas of Case Studies, Central American and Caribbean) en el tema Exclusión Social, Fronteras y Fragmentación.

El tema de investigación nace de la inquietud por trabajar con temáticas relacionadas, por un lado, con la experiencia académica y laboral de los últimos diez años referida sobre todo a la cuestión de la recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, y la política habitacional en el país; y, por otro lado, con cuestiones específicas que dan cuenta de cómo los habitantes de ciudades latinoamericanas enfrentan los procesos de pobreza y exclusión producto del cambio global.

Esta investigación no habría sido posible sin la paciencia y generosidad del Dr. René Coulomb, director de la tesis, y a quien agradezco mucho haberme invitado a colaborar en el proyecto con el NCCR-NS.

Mi total agradecimiento también a la doctora María Teresa Esquivel y al doctor Luca Pattaroni como cotutores; al doctor Víctor Delgadillo Polanco, por su interés y disponibilidad para formar parte del Comité Dictaminador; al doctor Arturo Grunstein, coordinador del Posgrado en Sociología; y a las arquitectas Adriana Ravinovich, coordinadora del IP5 WP2 del NCCR-NS; y Marian Pérez, coordinadora del JACS ACC, quienes me brindaron todo su apoyo, confianza y solidaridad para realizar la investigación.

Por su contribución para llevar a cabo el trabajo de campo, doy las gracias a las señoras Rosa Victoria Palma Cruz, Victoria Cruz Reyes, y Luz Pimentel, habitantes de la colonia Guerrero e integrantes de la Unión de Vecinos de la misma colonia; así como a Humberto Trujillo por su valiosa participación en el desarrollo del PAMS.

A José Castro de la UAM-A; a Alejandro Jiménez Cortés y a Gilberto Larrauri por la información estadística y cartográfica.

A mi familia, a mis amigos y, especialmente, a Amaranta por su confianza en que todo esto saldría adelante.

Anavel Monterrubio  
México, D.F. noviembre de 2009

## **Introducción. El hábitat popular en barrios céntricos. Consideraciones teóricas**

En las últimas décadas los países latinoamericanos han presenciado una gradual transformación de sus ciudades y de los espacios de la cotidianidad de sus habitantes, como resultado de una serie de recientes fenómenos económicos, sociales, culturales y tecnológicos (Segovia y Jordán, 2005). Así mismo hoy enfrentan una problemática caracterizada, entre otras cuestiones, por precarias condiciones de vida urbana, la vulnerabilidad de la mayoría de ciudadanos -tanto en el ámbito social como en el económico-, la degradación del entorno natural y construido, y la reorientación de las políticas sociales de combate a la pobreza, así como nuevas tendencias sobre planificación del territorio urbano, todos ellos factores que repercuten directamente en las formas de urbanización capitalista.

Una de las principales transformaciones de referencia es el patrón de urbanización, cuya lógica, que en la década de los cuarenta y hasta los setenta se dirigió hacia la expansión periférica, en la actualidad lo hace hacia la ciudad existente; esto es, lo que algunos autores denominan de manera más descriptiva la “urbanización hacia adentro” o, más específicamente, “involución territorial” (la reproducción del espacio urbano sobre sí mismo) para sintetizar la orientación predominante actual sobre la ocupación del territorio (Mercado, 1988: 20). Ello implica una reforma en la tradicional tendencia del desarrollo urbano, a partir de lo cual las áreas centrales, sobre todo los centros históricos, adquieren una relevancia singular.

Esta nueva tendencia está vinculada, por lo menos, con tres factores estructurales: el incremento de la pobreza urbana, la transición demográfica; y la globalización y la revolución científica tecnológica, siempre en relación con las dimensiones espacial, histórica y social, propias de cada aglomeración urbana, lo que se manifiesta, especialmente en algunas partes de la ciudad, en una tensión constante entre la existencia de oportunidades de integración internacional y a la vez de desigualdad, exclusión económica y cultural.

Tal es el caso de las áreas centrales de las ciudades (llámese *Centro Histórico*, *barrios céntricos*, *ciudad antigua*, etcétera), las cuales contienen gran parte de la herencia cultural de los países y son vistas como un nuevo territorio económico para desarrollar inversiones en proyectos y actividades que satisfagan las demandas de mercado, sin considerar los efectos que esto tenga en el hábitat de las comunidades que los habitan, quienes históricamente han resistido los embates del capital inmobiliario, los programas estatales de renovación urbana y la expansión de los espacios comerciales y de oficinas.

Se trata de áreas morfológica y funcionalmente heterogéneas que, por una parte, experimentan fenómenos de congestión y tugurización, falta de inversiones públicas y privadas en infraestructura y servicios, actividades económico-productivas informales, abandono de los espacios colectivos, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial, y conflictos entre diversos sectores sociales; mientras que por otra, presentan zonas renovadas, revalorizadas, que tratan de responder a las exigencias y necesidades del capital inmobiliario y comercial, mediante programas y acciones de renovación que influyen de manera directa en la transformación de las áreas centrales intervenidas, sobre todo en cuanto a cambios del uso del suelo habitacional, con la consecuente pérdida de población y vivienda popular en ellas, así como procesos de expulsión de las familias de escasos recursos económicos hacia las zonas periféricas urbanas.

Esta situación remite al tema sobre la relación entre las tendencias recientes de planificación de la ciudad, los enfoques sobre el manejo y gestión de las áreas centrales, y la residencialidad de los hogares que habitan el hábitat popular en los barrios céntricos, en un contexto en el que, no obstante hay cierto consenso en las causas y efectos de los procesos que caracterizan estas áreas, la discusión es cómo lograr una regeneración urbana socialmente incluyente y sostenible de estos espacios que asegure tanto la función habitacional como el no desalojo de la población que ahí reside. En el caso del hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México, ¿es esto posible? ¿en qué condiciones?

Para tratar de responder a estas preguntas, el punto de partida es la hipótesis de que, en el caso del hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México, lo que está en el núcleo del análisis es la construcción de la residencialidad (entendida como el anclaje – quedarse, permanecer-, temporal o indefinido, de las personas en el territorio), sobre todo de los hogares de escasos recursos económicos en estas unidades urbanas, es decir, la identificación de los factores que intervienen en la movilidad o en la permanencia de la población.

Lo anterior remite necesariamente a ubicar con claridad de qué territorio se está hablando, para lo cual se requiere precisar la concepción de *hábitat popular*, *barrios céntricos*, *centro urbano*, *Centro Histórico*, y la categoría que los identifica: la *centralidad urbana*; así como de una serie de conceptos y consideraciones teóricas sobre temas fundamentales para la investigación, cuestiones que se abordan en esta introducción.

## **I. Elementos para la definición de hábitat popular urbano**

Examinar la problemática del hábitat para los sectores de escasos recursos económicos en la ciudad de México, remite al análisis de cuatro elementos clave: *a)* la dinámica urbana, es decir, los fenómenos demográficos y de expansión territorial de la ciudad; *b)* la dinámica de vivienda, esto es, el incremento del parque habitacional y su relación con la expansión de la ciudad y con el crecimiento de la población; *c)* el proceso de urbanización, que se refiere a la territorialización de procesos sociales subyacentes en la producción histórica de esta dinámica urbana; y *d)* la intervención estatal en materia de vivienda a bajo precio y de desarrollo urbano (Coulomb, 1995).

A lo largo del tiempo, estos elementos han ido definiendo tanto la estructura del espacio urbano como la estructura social urbana y por consiguiente, sus expresiones organizativas. Para la ciudad de México su interrelación ha significado, respecto al hábitat urbano, formas de poblamiento diferentes en el espacio y en el tiempo, vinculadas con los procesos sociales, económicos y políticos que han determinado los ritmos de desarrollo y los modos de producción de la ciudad.

Metodológicamente, en virtud de la preocupación por un acercamiento a la comprensión de hábitat popular urbano en las áreas centrales de la ciudad, y para comprender la interrelación de estos elementos, se requiere revisar algunas categorías analíticas existentes dentro de la sociología urbana, sobre una de las cuestiones ampliamente estudiada y explicada desde diferentes corrientes sociológicas para entender la ciudad: la producción del espacio urbano y sus lógicas de ocupación (apropiación). El tema ha sido sociológicamente analizado desde dos grandes corrientes de pensamiento de la sociología urbana, cuya circunscripción está en función del recorte analítico de su objeto de estudio y del objeto teórico que construyen (Lezama, 1990).

La primera perspectiva está relacionada con aquellos enfoques de lo urbano en los cuales el espacio es el objeto de reflexión sociológica; se refiere al espacio construido en el que ocurren determinados procesos de la vida social en cualesquiera de sus combinaciones posibles (como estructura física, como determinante de conductas sociales, como una realidad socialmente producida), es decir, la dimensión espacial cuya materialidad física se concentra en la ciudad.

La segunda perspectiva teórica se caracteriza fundamentalmente por “su recorte analítico más estrictamente sociológico, porque ubica como objeto de reflexión lo social, más que lo espacial, y los procesos urbanos, más que la ciudad como entidad física, pero sin

atribuirle ningún estatuto de legalidad epistemológica a lo urbano, que bajo esta lógica, debe remitirse a la teoría social” (Lezama, 1990: 36).

Ambas corrientes de pensamiento en tanto que aportan elementos importantes para entender la producción del espacio urbano, constituyen parte del marco interpretativo utilizado en esta investigación sobre conceptos relevantes vinculados con el estudio de las áreas centrales, sobre todo de aquellos que dan cuenta de la dinámica urbana y habitacional en el proceso de producción del espacio habitable, que a su vez contribuye a la comprender la construcción de la residencialidad de un tipo de poblamiento específico en el ámbito urbano: el hábitat popular en los barrios céntricos.

### *1. El espacio como reflexión sociológica*

En esta línea de pensamiento se encuentran los trabajos de la Escuela de Chicago (la Escuela Ecologista Clásica), de Lefebvre, Harvey, Massey y Guiddens (entre los más importantes). Su relevancia consiste en ver el espacio no sólo como un escenario en el que transcurren los hechos de la vida en general, sino como un elemento activo en la definición de esa realidad.

Con fines de indagación teórica, a continuación se presenta un acercamiento a algunas herramientas analíticas proporcionadas por estos autores, de los cuales la Escuela de Chicago y Lefebvre resultan especialmente útiles para la investigación en curso.

a) Algunas aportaciones de la Escuela de Chicago. Su aplicación en el estudio de las áreas centrales

Respecto al análisis sobre el crecimiento y la estructura social de las ciudades capitalistas occidentales, los primeros pasos hacia una teoría sistemática de la ciudad estuvieron a cargo de la Escuela de Chicago (Escuela Ecologista Clásica), cuyos integrantes más representativos fueron Park, Burgess y Mackenzie (Alabart, 2003; de la Peña, 2003; Lezama, 2005). Sus investigaciones pretendieron dar cuenta de dos cuestiones fundamentales: el proceso mediante el cual surgen y se desarrollan las ciudades, y la forma en que los seres humanos se adaptan a su ambiente.

Su propuesta analítica reconstruye la conformación del espacio urbano como un proceso de estructuración de zonas sucesivas (anillos concéntricos), producto de la expansión urbana, lo que da como resultado la generación de áreas típicas diferenciadas. Para explicar tal propuesta, desarrollan una serie de conceptos clave que, aunque se ubican sólo en plano descriptivo de los fenómenos urbanos, en buena medida constituyen la base del marco teórico

utilizado en esta investigación, para comprender las características y la problemática de los barrios céntricos.

De las aportaciones de la Escuela de Chicago destaca su teoría sobre la estratificación de la ciudad, mediante la cual explica a la ciudad moderna, dentro de una concepción naturalista, como un conjunto de grupos que compiten en y por el territorio y cuya dinámica se explica a partir de una organización ecológica.

De acuerdo con estos planteamientos, la ciudad aparece como un mosaico de áreas segregadas, en lo que los ecologistas denominaron *áreas funcionales* o *naturales*, mediante las cuales se producen el espacio y la cultura urbana (barrios residenciales de la clase baja, media y alta, zonas industriales y comerciales). La existencia y relación de estas áreas queda establecida por el principio natural de competencia y se sustenta en la *división del trabajo* (organización funcional del espacio urbano), lo que da lugar a una estructura territorial sobre la cual yace una determinada estructura social y un orden moral específico (conjunto de acciones colectivas, de solidaridad social, de propósitos comunes).

La *estructura social* es resultado del proceso de movilidad mediante el cual los hombres cambian de estatus; y la estructura física o ecológica de la ciudad es producto de los cambios ocupacionales y culturales expresados en la posición que ocupa en el territorio (disposición funcional del espacio urbano), es decir, en su localización.

Estas áreas naturales podían ser examinadas en dos aspectos: *a)* su patrón espacial, la distribución funcional del espacio urbano, la topografía de la comunidad local; y *b)* su vida cultural, sus niveles de vida, costumbres y normas. Estos aspectos corresponden a dos de las categorías analíticas desarrolladas por esta escuela de pensamiento, la primera a la comunidad, y la segunda a la de *sociedad* (Burguess cit. en Lezama, 2005).

Para los ecologistas-urbanos, la *comunidad* emana de las fuerzas competitivas y dan pie a la existencia de la estructura territorial y la disposición funcional del espacio urbano delimitado bajo el concepto de ciudad; sus características principales son: *1)* una población territorialmente organizada; *2)* más o menos arraigada en el suelo que ocupa; *3)* sus unidades individuales viven en relación de interdependencia mutua, que es simbiótica. La comunidad remite, desde esta perspectiva, al análisis de los procesos de adaptación del ser humano a su ambiente.

La *sociedad*, por su parte, refiere las características más particulares del hombre “aquello que especifica al género humano y lo distingue del resto de los seres vivos, todo aquello que tiene que ver con la comunicación simbólica, el llamado libre albedrío, y el conjunto de las instituciones que originan una tradición, una cultura” (Lezama, 2005: 201).

Estos conceptos resultan fundamentales para efectos de la comprensión del hábitat popular en los barrios céntricos, porque indican dos elementos particularmente importantes en el proceso de habitar: la existencia de un territorio físico y ecológico, y un contexto determinado por relaciones psicológicas y sociales en el cual el hombre habita.

El significado de las áreas naturales delimita, desde la perspectiva territorial, “los fenómenos sociales, de tal manera que se trascienden las limitaciones de las áreas administrativas, que no siempre coinciden con los ámbitos en los cuales tienen lugar los procesos sociales”. Los guetos, por ejemplo, son estudiados por los ecologistas como una forma específica de área natural, como comunidades dentro de la ciudad mediante las que “se pueden analizar los mecanismos a través de los cuales se reproducen determinadas formas culturales de vida [...] dentro de los límites de estas comunidades sus habitantes obtienen libertad, apoyo de sus semejantes y la solidaridad necesaria para vivir en un ámbito no sólo extraño sino también hostil” (Wirth, cit. en Lezama, 2005: 224).

Las áreas naturales surgen de la expansión de la ciudad, la cual es analizada por medio de los *modelos de crecimiento urbano*, otra de las valiosas aportaciones de los ecologistas para comprender la conformación del espacio y los procesos urbanos, que todavía resultan útiles para sistematizar una primera descripción de las urbes existentes.

Mediante los modelos de crecimiento urbano, Burgess fue el primero en sistematizar la estructura interna de la ciudad, para lo cual propuso el modelo de las zonas concéntricas alrededor de un Distrito Comercial Central, cuya renta, ingresos y densidad iban disminuyendo desde este punto central, conformándose cinco zonas: a) zona central interna, el “corazón” de la vida comercial, social, cultural e industrial de la ciudad y foco del transporte urbano; b) zona de transición con mezcla de usos del suelo y deterioro residencial progresivo; c) zona residencial obrera; d) zona residencial unifamiliar de mejor calidad; e) comunidades suburbanas satélites y dormitorios. En este modelo Burgess destaca la relevancia de la *localización* en términos de acceso a los recursos (escasos) (Alabart, 2003). En este esquema, el centro de la ciudad adquiere una importancia básica, puesto que ofrece ventajas que resultan del fácil acceso a los distintos puntos de la ciudad.

En los modelos de crecimiento urbano, las zonas que emergen de la expansión de la ciudad se van caracterizando por un tipo particular de grupo social, con conductas sociales específicas; desde las patológicas como el crimen, el vicio o la desintegración familiar que distinguen a los tugurios; hasta el éxito y el prestigio social que simbolizan las zonas ricas. Así, la ciudad es un espacio físico, pero también “un entorno humanizado por la cultura de sus

habitantes”, de tal manera que lo que inicialmente es sólo una expresión geográfica se convierte en un “barrio, es decir, en una localidad con sentimientos, tradiciones e historia propia” (Park, cit. en Lezama, 2005: 216).

Con esta base, el estudio de las áreas naturales para explicar los distintos patrones culturales dentro de las diferentes zonas urbanas, donde destaca por ejemplo el gueto, contribuye a la reflexión sobre la importancia de los factores subjetivos en la producción del espacio -y viceversa-; a aquella sobre el significado de barrio, en términos no sólo físicos y administrativos, sino particularmente como espacio urbano en el que se desarrolla un determinado modo de vida; así como aquella sobre el hábitat popular de las áreas centrales (con sus características territoriales, sociales y culturales que lo particularizan) que se definirán más adelante.

Los modelos urbanos como herramienta de análisis ponen de relevancia otras de las cuestiones y conceptos fundamentales que actualmente son utilizados para entender de los diferentes procesos que se presentan en las áreas centrales: equilibrio, competencia, orden urbano, dominio y sucesión, invasión, acomodación, y diferenciación.

Dentro del símil biologicista, el *equilibrio* indica la correspondencia necesaria entre los recursos naturales y la población. La *competencia* representa la búsqueda del equilibrio y del fortalecimiento de la comunidad, pues a través de ella, la comunidad selecciona a sus miembros más capaces y derivan las relaciones comunitarias fundamentales en las que se sustenta tanto el orden social como el físico.

Para los ecologistas-urbanos el orden espacial refiere la forma en la cual los diferentes grupos sociales, así como las funciones económicas se acomodan en el territorio urbano, y es una consecuencia de las distintas fuerzas que, enfrentadas en el plano de la competencia, luchan por obtener los recursos urbanos, es decir, los bienes indispensables para la vida social. Es el resultado de las fuerzas selectivas y competitivas que estructuran la vida urbana para generar un patrón de usos del suelo.

En el proceso de construcción de la estructura territorial y social del espacio urbano, el *dominio* y la *sucesión* son aspectos muy vinculados a la competencia. El dominio está relacionado con la lucha entre especies, grupos e individuos; y la sucesión, con las secuencias de cambio que las especies experimentan en su desarrollo.

La *sucesión* es un concepto clave en el proceso mediante el cual se construye la ciudad; y refiere, sobre todo, cambios dentro de la estructura social de un territorio determinado. Desde la perspectiva ecologista, se da cuando las subespecies de un cierto hábitat desplazan a otras subespecies por medio del control espacial y social de los recursos. De esta manera, explica el

modo en que las distintas zonas que componen a la ciudad surgen de un proceso de ruptura o diferenciación “el cual inicia con el desbordamiento del núcleo central en el que estaban contenidos -al menos bajo una forma simple- todos los elementos que más tarde conformarán la gran ciudad” (Lezama, 2005: 214).

En la actualidad, el concepto de sucesión es muy utilizado en el análisis de la problemática de los centros históricos para señalar los cambios tanto en sus funciones como en su estructura social; aspectos asociados a su vez con el fenómeno de degradación social y el deterioro físico de estas áreas. Sucesión se define como:

La sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico, en otras palabras, la sucesión se da cuando un grupo de menores ingresos reemplaza al grupo de residentes originales. La sucesión también se puede aplicar a las actividades comerciales y de servicios, cuando las actividades existentes son reemplazadas por otras dirigidas a servir grupos de menor estatus socioeconómico. Se podría decir que hay una proletarización de la actividad. (Kunz Bolaños, 2006a).

Esta categoría analítica, tal y como está definida en el párrafo anterior, refiere cambios en las funciones urbanas que dan vida a los procesos sociales que tienen lugar en el espacio urbano, los cuales, regresando a los ecologistas-urbanos, se dan a través del fenómeno de la *invasión*. Al respecto, McKenzie distingue dos tipos de invasiones: 1) las que resultan de cambios en el uso del suelo y 2) las que únicamente producen cambios de ocupantes. Las características de este proceso deciden el destino económico de las distintas zonas urbanas, de tal manera que dependiendo del tipo de sucesión que se dé, determinados procesos de invasión pueden originar un auge económico y otros pueden provocar estancamiento, por la cual, en los estudios sobre centros de ciudad, es frecuente encontrar la denominación del término como invasión-sucesión.

Por otro lado, el proceso de *dominación*, esto es, la presencia de especies dominantes dentro de un hábitat determinado, se da en el territorio en función de la relevancia que tienen las actividades económicas y el establecimiento de un patrón de usos de suelo, y proviene de la presión ejercida en la búsqueda de espacios disponibles en las zonas que garantizan mayores ventajas económicas, a partir de lo cual, explican los ecologistas, resulta una revaloración del uso del suelo en el centro de la ciudad.

De esta manera, mediante sus modelos urbanos explicativos de ciudades estadounidenses, aunque no entran en detalle acerca de los actores sociales que estructuran los espacios urbanos, sobre todo del capital industrial y comercial que compiten por el dominio del centro, los ecologistas argumentan que, a partir de los precios del suelo del área central se establece una pendiente que explica los precios de cada una de las áreas sucesivas que

conforman el espacio urbano, surgiendo así un patrón de usos para distintos grupos funcionales y estableciéndose un proceso de diferenciación socioespacial.

El proceso de dominación mencionado remite a la reflexión sobre otros conceptos fundamentales que estructuran el orden espacial y social en la ciudad: centralidad urbana, accesibilidad, segregación socioespacial, y movilidad poblacional.

En su análisis sobre el proceso de expansión de la ciudad, los ecologistas, particularmente Burgess, señala que ésta no se reduce sólo a los procesos de extensión y sucesión, sino que genera al mismo tiempo otro de concentración y descentralización, que además, provoca transformaciones en la organización social.

La concentración-descentralización se presenta porque, por una parte, en el centro de toda ciudad se concentran las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana y la vida social en general, y porque, además, la descentralización se traduce luego en subcentros comerciales que tienen como característica su dependencia con respecto al gran centro comercial financiero de la gran ciudad (Lezama, 2005: 214).

A esto es a lo que Burgess llama la formación de un sistema de “descentralización-centralizado”, el cual, relacionado con la estructura física y social del espacio urbano refiere, por un lado, la necesidad funcional de las fuerzas económicas y políticas que actúan en el espacio urbano, en el sentido de que demandan un esquema de reproducción social basado en la centralidad; y por otro, pone de relevancia el concepto de dominación. Así en el plano de la lucha competitiva explica por qué las actividades económicas dominantes tratan de ubicarse dentro de las zonas estratégicas del centro de la ciudad.

De esta forma, el modelo de Burgess aborda una de las cuestiones básicas que actualmente se discuten en los ámbitos de recuperación de áreas centrales: la *accesibilidad* como una de las funciones elementales de la centralidad urbana. Y no sólo en términos de comunicación (vialidad y transporte), sino de accesibilidad a empleo, servicios, equipamiento, vivienda, etcétera, pues, como en su momento argumentó el mismo autor, *la inaccesibilidad geográfica deviene en económica*, lo cual, se puede adicionalmente comentar, lleva a lo que hoy algunos especialistas denominan el derecho a la centralidad.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Derecho a la centralidad: “Todas las áreas de la ciudad metropolitana deben poseer lugares con valor de centralidad y todos los habitantes deberían poder acceder con igual facilidad a los centros urbanos o metropolitanos. En la ciudad metropolitana la articulación de los centros viejos y nuevos, el acceso y la recualificación de los centros históricos no sólo de la ciudad central sino también de las áreas periféricas, la creación de nuevas centralidades polivalentes en sus funciones y mixtas en su composición social son elementos consubstanciales de la democracia urbana. Las centralidades marcan las principales diferencias entre las ciudades” (Borja, 2001: 3).

El proceso de diferenciación socioespacial que aparece en el modelo de expansión urbana, desde un esquema funcionalista, se traduce en un proceso de *segregación* física y social, mediante el cual los individuos, con el propósito de emprender los distintos aspectos de la vida urbana, se distribuyen e integran socialmente por medio de funciones específicas en las cuales se materializan las normas y valores sociales.

Tal segregación en el plano de la estructura social implica procesos de movilidad, mediante los cuales la sociedad selecciona a sus miembros más destacados y constituye simultáneamente las distintas áreas de asentamientos. Al respecto, la propuesta ecologista plantea que la relación entre segregación y movilidad está mediada por el proceso de integración, que supone negar los determinantes (subjetivos) para pasar a formar parte, de manera orgánica, de la sociedad como un todo.

Esta aseveración permite establecer como hipótesis que la movilidad de la población de los barrios céntricos no está relacionada únicamente con las posibilidades económicas de los habitantes, sino con la libertad y la disponibilidad de los mismos para integrarse socialmente a otros ámbitos urbanos. Lo cual remite nuevamente a la importancia de las cuestiones culturales y subjetivas de los habitantes de estos espacios urbanos, en la construcción de la residencialidad, y no sólo como producto de la posibilidad de absorber los costos que implica vivir en estas áreas.

En la perspectiva ecologista, el factor movilidad es significativo en la medida en que a partir de él se constituyen tanto la estructura social como la estructura física o ecológica de la ciudad; puesto que la primera, como ya se mencionó, es consecuencia del proceso de movilidad mediante el cual los hombres cambian de estatus, y la segunda de los cambios ocupacionales y culturales expresados en la posición que ocupan en el territorio.

Con esta base, para efectos de la presente investigación, el concepto utilizado sobre movilidad urbana alude especialmente a la movilidad física, esto es, a los desplazamientos de los individuos en el espacio residencial ya producido.

Para finalizar, se puede decir que aunque la Escuela de Chicago (clásica) fue duramente criticada por la ausencia de elementos teóricos en su explicación de los fenómenos urbanos, cuyo análisis estuvo fundado más bien en el desarrollo de una investigación de carácter empírico, constituye el primer intento teórico riguroso por entender y dar cuenta de los efectos sociológicos del proceso de urbanización capitalista, en un periodo de profundas transformaciones en el contexto internacional.

## b) Espacio urbano, habitar y vida cotidiana. Las aportaciones de Lefebvre

Una de las cuestiones básicas que orientan esta investigación es la relación entre el habitar en cuanto proceso social y la vida cotidiana en el proceso de producción del espacio habitable, y cómo mediante estas dos categorías analíticas se puede comprender la construcción de la residencialidad, entendida ésta como el anclaje (quedarse, permanecer), temporal o indefinido, de las personas en el territorio.

Al respecto, uno de los autores que aborda más claramente el tema del espacio urbano y su relación con el habitar y la vida cotidiana es Lefebvre. Su concepción de *espacio urbano* está directamente asociada con la teoría de los modos de producción capitalista, por lo que el concepto que unifica y constituye su matriz analítica del análisis espacial es el modo de producción. Los tipos de espacio que dan cuenta de la lógica de funcionamiento de las sociedades que los originan se materializan en formas territoriales específicas, asociadas con cada modo de producción. El espacio, desde la visión de Lefebvre, constituye una ineludible proyección en el tiempo, y aparece como ámbito y objeto de estrategias políticas e intereses económicos.

En este contexto, el espacio urbano es una realidad que es ordenada, homogeneizada y segregada por la acción del Estado con la finalidad de imponer su propia dominación y la de las clases que representa (ésta es una de las principales diferencias con el Escuela Ecologista). Desde esta perspectiva, el espacio se convierte en instrumento para el ejercicio del poder, expresa la jerarquía existente en la estructura social y política y contribuye a la reproducción social.

De este modo, el significado de *tejido urbano* resulta relevante debido a que interesa al proceso productivo tanto por la estructura y disposición del espacio, como por el sistema de valores ofertado por la ciudad, que definen a la sociedad urbana como una forma específica de vida (la vida urbana) (Lefebvre, 1975).

En la construcción del espacio urbano, tal y como lo concibe este autor, se observa una estrecha relación entre espacio y conducta social, entre espacio y poder y entre espacio y sociedad. Estas relaciones están basada en tres de las concepciones centrales de su teoría sobre la producción del espacio urbano, que forman parte del marco interpretativo para la comprensión de hábitat popular en los barrios céntricos abordado en esta investigación: habitar, cotidianidad y centralidad urbana.

## EL SIGNIFICADO DE HABITAR EN EL ESPACIO URBANO

El habitar es una práctica humana, significa permanecer, residir. Es la manifestación de las singularidades de la vida urbana, las maneras de vivir de la ciudad. En el nivel ecológico el habitar se hace esencial, es el lugar de la vida privada envuelta por el espacio. Para Lefebvre habitar es “apropiarse de un espacio”.

Entendido así, el habitar como proceso social, basado en la concepción de Lefebvre adquiere importancia en tres sentidos:

- En el hábitat urbano, la realidad urbana (orden, significado, perceptibilidad, legibilidad sobre el terreno -calles, plazas, monumentos, espacios significativos-) se fundamenta en la acción de habitar, sin la cual lo urbano es suprimido, y el hábitat es manifestado en su estado más elemental. En tal aspecto, el habitar es un factor estructural del hábitat urbano.

Es en este plano, en el del habitar, donde el hombre recibe, modifica y transmite su sistema (o más bien subsistema) de significaciones (percibidas y vividas) que se convierte en punto de referencia para la conciencia social, los valores de los habitantes, y los otros tipos de hábitat (Lefebvre, 1975).

De ahí la inferencia de que el hábitat popular urbano en las áreas centrales es un tipo específico de hábitat que implica un territorio, y una sociedad con un modo específico de vida urbana.

- Mediante el proceso de habitar se establece la articulación entre espacio y sociedad. En este sentido, el espacio es el resultado, en principio, de las relaciones de inmediatez, es decir, de las vinculaciones directas entre las personas y grupos que componen la sociedad (hogares, cuerpos organizados, oficios y corporaciones, etcétera).

También a través del proceso de habitar se impone lo que Lefebvre denomina el *orden lejano* al *orden próximo*. El *orden próximo* concierne a las relaciones de individuos en grupos más o menos extensos, más o menos organizados y estructurados, y a las relaciones de estos grupos entre sí. El *orden lejano*, el de la sociedad, es aquel que está regulado por grandes y poderosas instituciones -Iglesia, Estado (más recientemente la industria cultural y en particular los medios de comunicación masiva), mediante códigos jurídicos formalizados o no, por una “cultura” y por conjuntos simplificativos (Lefebvre, 1975: 64).

De ahí la importancia del habitar como proceso social, pues es a través de la dimensión del habitar, reflejada en la apropiación del espacio, que se da la relación (conflictiva) entre vida cotidiana y el orden urbano impuesto por el aparato de Estado (instituciones, políticas públicas y normatividad urbana).

La apropiación implica la socialización del espacio, mientras que la dominación (entendida como la consecuencia de aquellas operaciones técnicas llevadas a cabo por la sociedad sobre la naturaleza para remplazarla por sustitutos fabriles asegurando el crecimiento económico y el desarrollo técnico), implica la privatización y con ello la destrucción del espacio social. En este sentido, la apropiación del espacio, según Lefebvre, constituye el sentido mismo de la vida social.

- Relacionado con el punto anterior, el valor que Lefebvre le otorga al proceso de habitar está muy vinculado con el derecho a la ciudad -que se representa y se manifiesta como forma superior de los derechos- puesto que es parte del contenido del mismo, en la medida en que tal derecho refiere (en el espacio urbano penetrado por el capital, donde se efectúa la apropiación de los bienes producidos en la sociedad capitalista) *la apropiación plena de todos los productos humanos:*

El derecho a la ciudad se manifiesta como forma superior de los derechos: el derecho a la libertad, a la individualización en la socialización, al hábitat y al habitar. El derecho a la obra (a la actividad participante) y el derecho a la apropiación (muy diferente del derecho a la propiedad) están imbricados en el derecho a la ciudad (Lefebvre, 1975: 165).

En el contexto del habitar y del derecho a la ciudad así entendidos, se puede afirmar que la expulsión de los hogares de escasos recursos económicos, de las áreas centrales a la periferia significa quebrantar ese derecho, pues implica la no posesión de la ciudad, la privación de los mejores resultados de su actividad, de la vida urbana, de la centralidad renovada, de los lugares de encuentros y cambios, de los ritmos de vida y empleos del tiempo que permiten el uso pleno y entero de esos momentos y lugares.

De tal manera que, para hacer válido este derecho, efectivamente, como muchos especialistas han comentado, no basta atender las necesidades de alojamiento, sino que es menester garantizar condiciones para el “habitar”, para lo cual se convierte en necesario hacer válidas las significaciones (percepciones, necesidades y aspiraciones) que los habitantes construyen en su cotidianidad (respecto a su hábitat y vivienda), en la producción y apropiación del espacio habitable.

## ESPACIO Y VIDA COTIDIANA

Para Lefebvre, el *espacio urbano* parte de una significación de lo urbano en el cual se vinculan tres elementos: el espacio, la cotidianidad y la reproducción capitalista de las relaciones sociales.

La concepción e importancia de la *cotidianidad* en la construcción del espacio urbano se da en la relación entre espacio y sociedad, es decir, en el ámbito del espacio social, el cual, según Lefebvre, está compuesto por dos elementos: 1) *lo urbano*, que se expresa en los problemas del crecimiento de la ciudad, y 2) *lo cotidiano*, que es el ámbito donde transcurren los aspectos más diversos y contradictorios de la vida humana.

Es en la vida cotidiana donde se esbozan las verdaderas creaciones humanas, los estilos y formas de vida, donde se expresa totalmente el mundo de la ideología y la enajenación, que se manifiestan como rutina. En tal sentido, el espacio es el lugar en el cual se reproduce la sociedad en su conjunto, es el ámbito de reproducción de la vida cotidiana, es decir, es el medio a través del cual el hombre se ve obligado a satisfacer sus necesidades; y por ello es el sitio de grandes confrontaciones políticas y conflictos urbanos que se originan por el uso del espacio y por la vida cotidiana.

La problemática urbana está estrechamente relacionada con la vida cotidiana en la medida en que las relaciones capitalistas se reproducen cada día mediante la utilización cotidiana del espacio, y en que es en el ámbito de lo cotidiano donde se manifiesta la satisfacción o insatisfacción de las necesidades colectivas (es el pulso del orden social) y, en tanto que las sociedades modernas no satisfacen sus necesidades, lo cotidiano se convierte entonces en la principal fuente de conflicto en la ciudad. Por tal razón, es en el ámbito de lo cotidiano donde se da la lucha por la no-alineación a la intervención represivo-reguladora por parte del Estado, mediante sus instituciones y políticas urbanas.

Tal argumentación brinda elementos para el análisis de la resistencia de la población de las áreas centrales (espacios que, por su carácter de heterogeneidad y consolidación urbana y su riqueza patrimonial, presentan continuas condiciones de conflicto y disputa por su uso y apropiación) en defensa, especialmente, de la permanencia en sus lugares de origen (frente a la estrategia del capital inmobiliario -y de la acción pública- de realizar la renta urbana en ese espacio a costa de la expulsión de los residentes pobres) en condiciones de habitabilidad aceptables y respetando las formas de vida que los caracteriza.

## LA CENTRALIDAD URBANA EN LAS SOCIEDADES CAPITALISTAS

De acuerdo con Lefebvre, cada tipo urbano (la ciudad de Oriente; la ciudad antigua; medieval; y capitalista) ha propuesto y realizado una centralidad específica, que relaciona espacio y funciones (de poder). De esta manera, el concepto de *centralidad* aparece en la relación espacio y poder analizada por el autor. Su significado en la sociedad capitalista corresponde a una forma social que expresa un tipo particular de dominación. Sus principales funciones se remiten a la administración de lo económico y lo político.

En su definición de centralidad, el núcleo urbano toma relevancia en un doble sentido: como centro de poder y como centro de consumo. En esta definición, el centro antiguo, como núcleo urbano, que reúne la formación y la información, las capacidades de organización y de decisiones institucionales, aparece como proyecto para construir una nueva centralidad, la del poder. Es la centralidad de la información y de la decisión, de la estructura territorial y de la estructura social, que se impone como razón política y voluntad de poder, y que expulsa y niega la periferia.

En cuanto al centro urbano en el núcleo urbano como centro de consumo, Lefebvre destaca el doble carácter de la centralidad capitalista: como lugar de consumo y consumo de lugar:

Esta centralidad se instala con predilección en los antiguos núcleos, en los espacios que han sido apropiados a lo largo de la historia pasada. En estos lugares privilegiados, el consumidor acude también a consumir el espacio; la reunión de objetos en las tiendas; escaparates, estantes, se convierte en razón y pretexto de la reunión de personas que ven, miran, hablan, se hablan. Y a partir de la confluencia de cosas, pasa a ser terreno de encuentro (Lefebvre, 1975: 154).

Un matiz importante en la definición aportada por Lefebvre es que la centralidad urbana en los centros antiguos no se remite únicamente a una centralidad de funciones, sino que destaca la relevancia de la dimensión simbólica del centro antiguo para su definición como centro de poder y de consumo.

Por lo tanto, para Lefebvre, en su concepción de la relación entre espacio y poder el núcleo urbano es una parte esencial de la imagen y el concepto de la ciudad, que aunque “se resquebraja, no obstante se mantiene, desbordado, a menudo deteriorado, a veces en descomposición... sin embargo no desaparecerá en la medida en que se afirme aún más fuertemente como centro de poder” (Lefebvre, 1975: 29).

## 2. Espacio, unidad urbana, centro y centralidad desde la perspectiva de Castells

Esta segunda perspectiva teórica, que ubica como objeto de reflexión teórica lo social más que lo espacial, y los procesos urbanos más que la ciudad como entidad física, está representada, en buena medida, por Castells y su obra *La cuestión urbana* (Lezama, 1990).

Para efectos de definir y comprender el hábitat urbano en las áreas centrales, las aportaciones de Castells que forman parte del marco teórico para esta investigación son especialmente espacio urbano, unidad urbana, centro urbano y centralidad urbana.

Para Castells (2004), el *espacio urbano* es la expresión concreta de cada conjunto histórico en el cual una sociedad se especifica; es decir, el espacio, socialmente hablando, es el resultado de prácticas históricas concretas, producto a su vez de los sistemas que integran la estructura social, las posibles combinaciones entre éstos y las prácticas sociales que generan.

La teoría social en la que Castells funda su análisis sobre la *cuestión urbana* es el materialismo histórico, con base en el cual define una *sociedad* concreta como una combinación de distintos modos de producción, entendiendo éstos como la matriz para combinar las instancias fundamentales de la estructura social:

- 1) La instancia económica es lo que fija las leyes del modo de producción estudiado, se compone de tres momentos: la producción, el consumo y el intercambio.
- 2) La organización institucional del espacio está determinada por la imagen, en las unidades urbanas, del conjunto de los procesos de integración, represión, dominación y regulación que efectúa el Estado. El espacio institucional se refiere sobre todo a los procesos sociales que parten del aparato jurídico-político y que modifican el espacio.
- 3) La instancia ideológica o simbólica urbana, el espacio, dice Castells, está cargado de sentido; sus formas y trazado se remiten y se articulan en una estructura simbólica, cuya eficacia sobre las prácticas sociales no está puesta en duda. Existe simbólica urbana a partir del uso de las formas espaciales como emisores, retransmisores y receptores de las prácticas ideológicas generales.

En la estructura del espacio urbano (como proceso social) se expresan los determinismos de cada tipo y de cada periodo de la organización social. Así, una *sociología del espacio* no puede ser más que un análisis de determinadas prácticas sociales dadas sobre cierto espacio y, por lo tanto, sobre una coyuntura histórica.

La *estructura urbana*, según Castells, es un concepto que especifica la articulación de las instancias fundamentales de la estructura social (ámbito económico, jurídico-político e ideológico) en el interior de las unidades urbanas.

Una *unidad urbana* (aglomeración), en términos de la práctica social y administrativa, es el espacio cotidiano de una fracción delimitada de la fuerza de trabajo; no es una unidad en términos de producción, por el contrario, presenta cierta especificidad en términos de residencia, de cotidianidad (Castells, 2004).

Respecto a la concepción de *centro*, la noción desarrollada por Castells designa a la vez un lugar geográfico y un contenido social, de tal manera que esta categoría existe en cuanto resultado de un proceso social de organización del espacio urbano.

La forma de concebir el centro dentro de una estructura urbana, e incluso previamente su afirmación o negación expresa de por sí una determinada concepción de la ciudad y un modelo de relaciones ciudad / sociedad) (Castells, 2006: 167).

El *centro urbano*, por su parte, es una categoría analítica sociológica cuyo significado deriva de sus funciones y no de su localización relativa, es decir, el concepto “expresa más bien un *contenido* que una forma” (Castells, 2006: 172).

Así pues, el centro urbano se define esencialmente por la cantidad, densidad y calidad de funciones que acoge, en especial aquellas vinculadas con el sector comercial y de servicios administrativos y financieros; no es una estructura espacial definitiva sino “la reunión de unas funciones o actividades que desempeñan un papel de intercomunicación entre los distintos elementos de la estructura urbana” (Castells, 2006: 173).

Otra de las aportaciones de Castells es la que concierne a la definición y construcción de la centralidad urbana, y la teoría sobre las bases de la renovación urbana; la primera se explica a continuación, y la segunda será retomada y explicada en el transcurso de la investigación.

#### ¿QUÉ ES LA CENTRALIDAD URBANA?

El proceso de formación de la centralidad urbana está relacionado con la división del trabajo en la sociedad, la cual en el espacio urbano se traduce en una división social del espacio, donde existen a la vez elementos de diferenciación y de *coordinación*, tanto en el ámbito social como espacial (Castells, 1979).

En la centralidad urbana, además de las actividades de coordinación y de intercambio (de mercancía y personas), se manifiesta una creciente concentración de actividades sociales, económicas y de poder de decisión tanto en lo público como en lo privado, lo cual se expresa en una centralización de las actividades direccionales que se añaden y se articulan a aquellas

de coordinación y de intercambio. En este sentido, “la centralidad es un elemento fundamental de la competitividad de las unidades económicas porque allí se concentran la infraestructura (servicios, tecnología), comunicaciones (telefonía, vialidad), recursos humanos (consumo, producción) y administración (pública, privada)” (Carrión, 2002).

A los elementos de coordinación e intercambio, y concentración de actividades, Castells añade dos componentes más de la centralidad urbana: la *accesibilidad* de las zonas centrales, (relacionada con el crecimiento urbano) las cuales van a ser zonas no determinadas en términos de centralidad geográfica sino de accesibilidad espacial con relación a la prestación de servicios y sistema de transporte, y la *jerarquización* simbólica, que se refiere a la diferenciación simbólica del espacio y la concentración de dichos procesos simbólicos en ciertos lugares espaciales. Es decir, todo el espacio está cargado de significación, pero además, como hay una jerarquía social implícita en esta valoración simbólica, va a haber también una jerarquía de la organización espacial. En este aspecto la centralidad urbana va a ser también la expresión del nivel más alto de esta jerarquía simbólica (Castells, 1979; Coulomb, 2006b: A-3).

En el interior de los países esta centralización se manifiesta entre ciudades, y en el interior de las ciudades, en los centros urbanos, los cuales cumplen, espacialmente, con las funciones de gobierno (el asiento de los gobiernos federales, estatales o municipales), de intercambio (comercios, mercados, bancos), de manifestaciones culturales (teatros, cines, universidades) y de la expresión de lo público y lo político (el zócalo, las plazas, la alameda, el quiosco, etcétera).

Para complementar la concepción de centralidad urbana, a la definición de Castells es posible agregarle que existen diferentes tipos de centralidades en las ciudades latinoamericanas atendiendo al origen histórico, a la concentración de las funciones centrales y a la relación con las periferias: *a)* la centralidad fundacional, basada en una visión de lo público, de lo estatal y del espacio abierto donde su símbolo principal fue la plaza; actualmente es el área de la ciudad donde se encuentra la más alta concentración de historia en un espacio reducido; *b)* la centralidad funcional se trata de un área con alta densidad de funciones centrales y se localiza en lugares estratégicos de una ciudad pluricentral, que es construida desde el ámbito de lo privado, lo empresarial y en espacios cerrados; y, *c)* la centralidad temática, que desempeña un papel de conectividad en el contexto de la ciudad global e informacional, y concentra las funciones que permiten articularse con las ciudades más dinámicas del mundo (Carrión, 2008).

Hoy en día, para definir e instrumentar mecanismos adecuados de intervención, sobre todo a partir de la vivienda, los especialistas en los procesos de recuperación de las áreas

centrales, plantean que es necesario valorar cuáles de las funciones de centralidad antes mencionadas son las que deben conservarse, recuperarse o rehabilitarse, y las que tienen que ser desalentadas y progresivamente eliminadas.

Respecto a este recorte teórico, es pertinente comentar que la información hasta ahora presentada acerca de los diferentes enfoques desde los que se analiza la construcción del espacio urbano en la teoría sociológica moderna, no es exhaustiva ni representativa de todas las corrientes, ha sido selectiva en cuanto ha destacado los conceptos de los autores revisados que resultan más útiles para comprender la naturaleza de lo urbano y de las interacciones públicas en la ciudad, que ayuda a contextualizar, con bases teóricas, lo que en el presente trabajo se considera *hábitat popular urbano*.

## **II. ¿Qué es el hábitat popular?**

A partir de las premisas señaladas, y hechas las aclaraciones, se puede establecer que el hábitat popular es una unidad urbana que puede adquirir diferentes formas espaciales, la cual, como proceso social, es un producto histórico, coyuntural, cuya espacialidad (espacio construido) no es únicamente el soporte material de los procesos sociales, es también un elemento que influye en la conformación misma de la realidad social; cuyo carácter popular se circunscribe en un contexto donde la pobreza, la informalidad, la precariedad material y la exclusión social son los primeros condicionantes de este espacio urbano, tanto cuantitativa como cualitativamente hablando.

El hábitat popular es producto del financiamiento escaso, pero también es resultado del modo particular de vivir de la gente, de sus prácticas sociales, valores y necesidades inherentes de comunidades que conviven con dificultades y que sobreviven a muchas de ellas a través de una producción de satisfactores múltiple, altamente creativa (Peyloubet, 2007).

Con base en las aportaciones teóricas antes expuestas, se puede afirmar que el hábitat popular urbano en las áreas centrales, por las particularidades de este espacio, es un tipo de hábitat que implica un territorio, y una sociedad con un modo específico de vida urbana diferenciada de otras unidades urbanas por las condiciones que enmarcan el proceso de habitar -como apropiación del espacio urbano- y el entorno urbano en el cual se desarrolla, pero ¿cuáles son los factores que hacen diferente el hábitat popular urbano de las áreas centrales respecto a otras zonas de la ciudad? ¿Por qué es importante el análisis del hábitat popular en las áreas centrales?

## 1. La producción del hábitat popular urbano

El hábitat urbano, en su ambiente material, concierne a un amplio conjunto de satisfactores que incluye suelo urbano, vivienda, servicios de infraestructura urbana, equipamientos comunitarios, espacios públicos, accesibilidad a los equipamientos y lugares de empleo, entre otros, cuyo acceso o carencia incide fuertemente sobre la reproducción y la calidad de vida de sus habitantes.

La producción del hábitat implica la producción del espacio habitable, y es considerada: “un proceso complejo, vinculado, influido y condicionado por múltiples factores en distintos niveles que abarcan desde aspectos globales hasta cuestiones locales” (Fundasal, 2007: 3); implica la articulación de procesos amparados por distintos tipos de actores involucrados, que se caracterizan por lógicas diferenciadas<sup>2</sup> en función de los objetivos y prioridades que guían sus procesos productivos, así como por los distintos tipos de recursos con que cuentan (Rodríguez *et al.* 2007). Esto indica que las formas de producción del hábitat deben ser analizadas desde un punto de vista plural local, y no desde una perspectiva única y global.

Al respecto, numerosas investigaciones se han abocado al estudio de los procesos de producción socioespacial del hábitat popular en América Latina; y aunque todas basan sus tipologías de hábitat en función de la problemática y las formas de producción y acceso a la vivienda de sectores de escasos recursos económicos, existen diferencias importantes en los siguientes aspectos:

- Algunos investigadores centran su análisis en el proceso de producción de la vivienda como un bien durable; en su diversidad de calidades, sus formas y estatutos, siempre en relación con el mercado económico y con el conjunto social en el que se inserta (Castells, 2004; Schteingart, 1989).
- Para otros, la producción del hábitat popular se presenta sobre todo en el proceso de crecimiento urbano y mediante la participación de la población en los procesos de urbanización popular<sup>3</sup> (ubicado principalmente en la periferia urbana) (Duhau, 1998; Romero Gustavo, 2001).

---

2 “La ciudad capitalista resulta de la interacción contradictoria y compleja de: i) la lógica de la ganancia –donde la ciudad es objeto y soporte de negocios; ii) la lógica de la necesidad –impulsada por aquellos grupos y sectores sociales que no logran procurar sus condiciones de reproducción social en el ámbito de la dinámica mercantil-, y iii) la lógica de lo público, donde el Estado actúa, a través de regulaciones y políticas, proveyendo, de variadas maneras, el sustento para el despliegue de las otras lógicas” (Herzer *et al.*, 1994 cit. en Rodríguez *et al.* 2007).

3 Urbanización popular: “El hábitat popular producido de modo progresivo a través del mecanismo de autoconstrucción, generalmente (aunque no siempre) dentro de un marco que supone algún tipo de irregularidad jurídica en la modalidad de posesión del suelo, la subdivisión del mismo y la producción de la vivienda” (Duhau, 1998: 77).

- Varios más analizan el hábitat como resultado de la organización y participación de la población en la producción del hábitat, en contextos urbanos específicos (expansión urbana, deterioro/cambio de uso y consolidación/densificación) (Coulomb y Herrasti, 1993a; Monterrubio Redonda, 1998; Suárez Paredón y Mesías González, 2003; por citar algunos).
- Otros investigadores ubican el hábitat popular bajo la denominación de colonia popular, que alude a una forma de poblamiento que vincula la dinámica demográfica con la dinámica espacial, y refiere condiciones de consolidación/densificación del espacio habitable.

Tales estudios han permitido visualizar algunas constantes acerca de la producción del hábitat popular, que pueden ayudar a establecer varias características de esta unidad urbana:

- Se inserta en un contexto de precariedad y penuria habitacional y de servicios; de informalidad, segregación socioespacial y exclusión social.
- Un factor determinante del carácter popular del hábitat, es que se produce sobre la base de una economía popular, definida como:

La economía de los sectores populares, comprendiendo en ella al conjunto de las actividades económicas y prácticas sociales que, en su desarrollo, generan valores de uso y de cambio, y cuyos agentes principales de producción son las familias o unidades domésticas de los sectores populares. Su acción está guiada por la necesidad de satisfacción de sus necesidades reproductivas -biológicas y sociales- más que por la acumulación de capital" (Icaza citado en Rodríguez *et al.* 2007).

Esta economía abarca variantes que combinan diferencialmente el papel desempeñado por los componentes individual-familiar y colectivo-organizado.

- En su componente individual-familiar, se observa lo que algunos autores denominan producción espontánea del hábitat, la cual es producto de la segregación socioespacial de la población de los sectores populares, que se presenta como una alternativa propia de los pobladores frente a las demandas habitacionales que ni el gobierno ni la iniciativa privada han logrado cubrir. Su producción es sin planificación con objetivos surgidos de sus propias necesidades; las decisiones son tomadas individual, aislada y desarticuladamente del resto del hábitat.
- En su componente colectivo-organizado, la producción del hábitat se da por medio de la colaboración de la población a través de lo que algunos autores llaman

“producción social del hábitat”,<sup>4</sup> como “una forma de expresión de la cultura urbana, mediante la cual amplios sectores de población, esencialmente asentados en las zonas periurbanas y céntricas de las antiguas ciudades, van creando y transformando sus propias soluciones habitacionales, dando forma al espacio urbano comunitario de sus asentamientos y construyendo la ciudad en su conjunto” (Suárez Paredón y Mecías González, 2003); y es presentada como consecuencia de la persistente brecha entre las características y alcances de la producción capitalista y la demanda social, históricamente generada, de vivienda y hábitat (que incluye la provisión de un conjunto de servicios e infraestructura urbana), de los sectores de bajos ingresos (Rodríguez *et al.* 2007).

Hasta aquí, las características generales del hábitat popular, no obstante, el análisis se presenta complejo cuando se trata de ubicar un hábitat con una localización específica, que refiere una dinámica urbana y habitacional, así como procesos de urbanización claramente diferentes con respecto al resto de la ciudad: los barrios céntricos.

Para tal efecto, lo primero que procede es delimitar el área de estudio, que en este caso, corresponde a los barrios céntricos tradicionales ubicados en el Casco Antiguo de la Ciudad de México y en el perímetro del primer ensanche territorial entre 1845 y 1910 (cuya dinámica urbana y habitacional se abordará en los siguientes capítulos), y en concreto cinco de ellos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Esta delimitación resulta fundamental en la medida en que ayuda a identificar las particularidades de un territorio claramente identificado sobre el cual se pueda intervenir y que a su vez permita determinar, en buena medida, las estrategias de regeneración urbana y habitacional que se pueden proponer.

Para precisar sus características, antes es necesario explicar la elección de dos de los términos básicos de esta investigación: *barrio* y *centro* (*centro urbano* y *Centro Histórico*).

---

<sup>4</sup> Se entiende por sistema de producción social del hábitat “al que actúa sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de una empresa socialpromotora, que puede ser una organización de base de pobladores (cooperativas, asociaciones, mutual, sindicato, etcétera), o una organización profesional no gubernamental (algunos de los tipos de ONG, centros de asistencia técnica, institutos populares de vivienda, asociaciones civiles pro-vivienda, etcétera), que produce viviendas y conjuntos habitacionales, que adjudica a demandantes, generalmente de bajos ingresos, pero con alguna capacidad de ahorro, que participan activamente desde las primeras fases del proceso habitacional” (Ortiz Flores, 2002).

### III. ¿Barrios céntricos de la ciudad de México? ¿De que territorio estamos hablando?

#### 1. Acerca de la concepción de barrio

El barrio ha sido definido desde diversas perspectivas y se le han asignado características distintas, por lo que su uso requiere ciertas precisiones.

Etimológicamente, la palabra barrio tiene su origen en la lengua árabe (del árabe *barr* “afueras -de una ciudad-”), por lo que es ampliamente utilizada en la lengua española, y se refiere a la formación de un agregado exterior o periférico al pueblo o ciudad consolidada que lo acoge (Gámez Bastén, 2005; Sabugo y Barela, 2004).

Algunas definiciones:

El barrio es un área de suelo urbano que se caracteriza por tener un denominador común que puede ser: arquitectónico, topográfico o social. Su origen puede ser debido a una decisión administrativa, una iniciativa urbanística o simplemente a un sentido común de pertenencia de sus habitantes basado en la proximidad. (<http://www.lacoctelera.com/territoriantecompostelano/post/2006/05/13/el-barrio>)

Se define a partir de apreciaciones de los habitantes, acerca de variables no cuantificables tales como atracción, integración social, movilidad, etcétera. Así, para algunas personas el barrio está conformado por el área alrededor de la vivienda y es un símbolo de status o estigma, mientras que -para otras- puede representar el ideal de un pueblo o comunidad (Invi, 2000).

El concepto de barrio refiere lo que los propios residentes entienden y consideran como tal. Sin embargo, en términos generales habría que mencionar dos dimensiones en su definición: una dimensión física, relativa al área próxima a la vivienda que comprende a los servicios y equipamientos, de tal forma que el individuo pueda desplazarse andando a la mayoría de ellos y entre los que existe una relación de mutua interdependencia, determinada por las actividades que en ellos se realizan. Una dimensión psicosocial, es decir, el barrio como una *zona que* permite el establecimiento de redes sociales entre sus habitantes, los que poseen un cierto sentimiento de pertenencia al mismo (Invi, 2000).

A partir de las descripciones anteriores, se puede ver que la misma palabra se emplea para señalar tanto el plano psicosocial como el territorial. Se dice barrio para aludir a la vinculación de los habitantes con el territorio (referente de identidad o de sentido de pertenencia), así como a la ubicación y dimensión del sitio respectivo.

En la presente investigación se considera barrio las dos acepciones, de tal manera que se hace alusión a éste cuando se habla de un territorio específico, y también como referente de identidad para la población que los habita.

## *2. El barrio como unidad física*

Desde el urbanismo, el concepto de barrio ha sido tradicionalmente concebido como “una unidad territorial dotada con ciertas características propias y distintivas que marcan una relación de particularidad frente al conjunto de la ciudad” (Gobantes cit. en Sabugo y Barela, 2004), entre las cuales se puede mencionar la conformación de una fisonomía y una morfología específicas que le confieren individualidad, la vinculación de una o más actividades prioritarias que permiten el desarrollo de una cierta autonomía funcional, y el establecimiento de relaciones sociales significativas entre sus habitantes y el territorio que ocupan.

En algunas ocasiones el nombre del barrio coincide con la división administrativa (por ejemplo colonia Guerrero en el caso de la ciudad de México), no obstante, la mayoría de las veces, el barrio es independiente de todo límite administrativo (Tepito, en la colonia Morelos, es un ejemplo representativo). De hecho, se habla todavía de barrio para designar la comunidad de los habitantes de una parte de la ciudad.

La utilización del término barrio es muy recurrente en la práctica moderna de la planificación urbana, tanto desde las instituciones gubernamentales encargadas de diseñar y aplicar políticas de desarrollo urbano, como desde los promotores privados, dedicados a producir ofertas inmobiliarias atractivas para los futuros usuarios de las ciudades.

Así, los planificadores físicos describen estas áreas en función de sus dimensiones, del número de viviendas o de habitantes o de la cantidad y tipo de equipamientos con los que cuenta, a partir de lo cual establecen diferentes propuestas sobre las delimitaciones espaciales de estas áreas; se habla entonces de “vecindario”, “barriada” o “distrito residencial”, que no son otra cosa que la delimitación de unidades de planeamiento territorial en el nivel local (Gámez Bastén, 2004; Villavicencio, 2006).

También existen diferencias respecto al contexto urbano de que se trate; por ejemplo, algunos “desarrolladores” de la ciudad (públicos y privados) intentan recuperar el concepto como prototipo de modo y calidad de vida urbana que puede ser aplicado como norma o estándar deseable para los nuevos proyectos de urbanización, especialmente en la periferia de las grandes ciudades en expansión; otros, cuando hablan sobre los barrios de los centros históricos o áreas antiguas de la ciudad, se refieren a lugares que conservan ciertas cualidades físicas que se suponían extinguidas, y donde aún subsisten modos de vida tradicional en algunos habitantes que no emigraron al producirse la decadencia y el deterioro de la habitabilidad de estos sectores urbanos.

Desde la perspectiva del gobierno local, estos barrios se transforman en recursos estratégicos para políticas de repoblamiento de las áreas centrales de la ciudad; y desde el

punto de vista del sector privado, representan una alternativa en condiciones favorables para insertar ofertas de desarrollo inmobiliario.

Un aspecto predominante de este enfoque es la mirada puramente "morfológica" y estética que sólo ve la edificación como su envoltura y apariencia y que no permite cualificarla como formas de organización ni entender sus relaciones.

### *3. El barrio como referente de identidad*

Por otro lado, desde las ciencias sociales, en particular desde la sociología y la antropología, se pueden distinguir dos grandes corrientes sobre la concepción del barrio: la que plantea al barrio como la unidad territorial en la que se basa la solidaridad; y aquella que busca redefinir estos microespacios cargados de significados que conforman las ciudades actuales, identificando su potencialidad como grupos de vecinos que se movilizan para proteger o transformar un territorio que les es propio, y como referente fundamental de la conformación de identidades territoriales individuales y colectivas:

El barrio ha sido históricamente un elemento estructurador social y espacialmente hablando. Un ámbito que con el tiempo ha contribuido a enlazar donde habita la gente con algunas otras actividades importantes de sus vidas, lo que puede darse por la iglesia, el mercado o el lugar de trabajo; todos ellos dentro de una distancia caminable desde la casa. Ha sido, también, un territorio específico donde los habitantes desarrollan una forma de vida muy particular en el seno de su propia cultura. Un lugar que contiene una diversidad de actividades incluyendo áreas habitacionales, comercio, alimentación, producción en pequeña escala y sitios de recreación y relajación. En suma, un espacio heterogéneo donde personas de diferentes niveles sociales pueden y de hecho lo hacen, vivir juntos. Un lugar de la vida cotidiana, que a pesar de su heterogeneidad (o probablemente por ello) conforma una unidad generadora de identidad y sentido de pertenencia. Ha sido, por último, un espacio plurifuncional con un alto grado de autonomía que se estructura a partir de diversos ámbitos y niveles claramente jerarquizados entre sí, y que conforman, sin embargo, una unidad más o menos homogénea desde el punto de vista formal y cultural, lo que permiten demarcar unidades territoriales relativamente precisas ("Barrio", en Parole Dictionary, s.f.).

Es un territorio que alguna comunidad reconoce como suyo, ya que ahí se comparten tradiciones y se establecen relaciones más profundas que las de la simple vecindad o las de un estatus económico semejante. En este caso, la conformación del espacio físico, los servicios y el equipamiento urbano favorecen el contacto entre los vecinos.

El barrio así entendido es una categoría social que constituye el entorno físico donde los individuos y grupos se ubican, y el marco de referencia a partir del cual se configura y determina su identidad social.

Desde esta perspectiva, se enfatiza el significado de barrio, superando el carácter administrativo -con una delimitación geográfica claramente determinada-, como "aquello que los propios individuos consideran como tal, con una delimitación geográfica fruto de las percepciones de los sujetos y de su sentido de pertenencia al barrio" (Valera, 1997). Esta acepción es la que se toma como referencia en esta investigación.

#### 4. *¿Por qué barrios céntricos y no colonias populares?*

En México, en este caso en la ciudad de México, la palabra barrio regularmente refiere una parte de la ciudad que proviene del pasado, que surge en la externalidad de aquellos procesos reticulares de urbanización española en América en el periodo colonial. En esa época, el barrio se reafirmó como espacio urbano específicamente vinculado con el indígena, alojado en la periferia del casco histórico de la ciudad y en el área de Tlatelolco<sup>5</sup>, hecho que invoca un fuerte componente cultural que hace del barrio un espacio homogéneo, y que además indica que es el resultado de una fuerte segregación social y económica (lo que reitera su carácter popular y plebeyo) (Bertrand, 1981; Romero, Gustavo, 2001; Villavicencio, 2006).

Aunque algunos autores argumentan que desde este punto de vista los barrios no son muchos, y que más bien la ciudad actual se ha estructurado -desde la expansión revolucionaria- con base en las *colonias*, que constituyen una zonificación a pequeña escala, reconocidas e identificadas como un territorio propio por la población que las habita, y también consideradas un orden administrativo y funcional para la ciudad, en la presente investigación se hablará de barrios y no de colonias populares, porque, en el caso de las colonias de la delegación Cuauhtémoc<sup>6</sup> y algunas de la Venustiano Carranza, están constituidas sobre barrios indígenas que, con el tiempo, alojarían los barrios virreinales y las colonias surgidas desde el siglo XIX.

Estos barrios actualmente son zonas de la ciudad que conservan una cierta estructura espacial heredada de aquellas épocas y cuya población no sólo comparte un territorio y un equipamiento común, sino también un patrimonio heredado de objetos físicos y modos de convivencia intangibles (en algunos casos difícilmente asimilables por los nuevos pobladores), de tal manera que mantiene tradiciones y formas de vida que le dan una identidad especial.

---

5 La naciente ciudad estuvo estructuralmente formada por dos secciones cuyas diferencias propiciaron desarrollos distintos: la posición central reservada a los españoles y a la que se le denominó "traza", que correspondió a una superficie algo mayor que la ocupada por el Centro Ceremonial de la ciudad azteca; y las zonas aledañas que se denominaron "parcialidades" o "barrios" (los principales fueron San Juan Moyotla, Santa María Tlaquechiucan, San Sebastián Atzacualco y San Pablo Teopan) ubicados en torno de la Traza, donde habitaban los indios, lo que constituyó un propósito claro de segregación social y étnica.

6 Por ejemplo, el caso de la colonia Morelos que alberga al histórico y tradicional barrio de Tepito, o la colonia Guerrero, donde se encuentra el barrio de Los Ángeles que abarcó las poblaciones prehispánicas de Cohuatlán, Xolalpa, Tlaxoixiuc y Acozac.

Una condición más es que, como se vio anteriormente, la concepción de barrio está muy vinculada a la de identidad social, y, de acuerdo con Valera (1997), las categorías sociales urbanas susceptibles de generar identidad social urbana se definen, por su nivel de abstracción, en “barrio”, “zona” y “ciudad”. De modo que los individuos tenderán a identificarse como grupo en una circunstancia de interacción donde la identificación basada en categorías urbanas lo requiera o sea relevante.

Por otro lado, el término barrios céntricos implica revisar otra categoría analítica fundamental, que ya fue en parte explicada por las perspectivas teóricas antes comentadas: el *centro*.

##### *5. Definición de centro, centro urbano y Centro Histórico*

Como ya se apuntó, la noción de centro designa a la vez un lugar geográfico y un contenido social; es un concepto relativo que no existe como tal, sino en relación con el resto de la estructura urbana:

El centro no existe como tal sino en relación al no-centro. Por tanto, no conviene situar el estudio de estos sectores al margen de las categorías interdependientes de centralidad-dispersión e integración-segregación; categorías que comportan una reflexión sobre el desarrollo urbano en su conjunto y sobre el lugar que ocupan en éste los tejidos históricos (Martínez, 2001: 92).

Por lo tanto, no existe una definición formal o académica de lo que es el centro de una ciudad, puesto que puede cumplir diferentes funciones y tener ciertas peculiaridades, por lo que los especialistas plantean que es mejor hablar, más que de definición, de las características más comunes de los centros.

Así, de acuerdo con Kunz Bolaños (2006a), el centro de la ciudad es lo que habitualmente se identifica como “el área más antigua donde se concentran funciones comerciales y de servicios [...] y donde comúnmente se localizan algunos de los elementos más importantes de la simbólica urbana [...] como edificios antiguos que son sede de gobierno, la catedral o iglesias destacadas y la plaza mayor o principal” (Kunz Bolaños, 2006b). Y aclara que aunque es posible que no existan todos estos componentes, normalmente coinciden varios de ellos en el espacio que la comunidad reconoce como el centro de su ciudad, por lo que es conveniente aceptar como centro lo que la propia sociedad considera como tal y no tratar de imponer definiciones restringidas o límites precisos.

Entre los elementos que lo constituyen destacan la complejidad de usos (producción y consumos de mercancías, reproducción de la fuerza de trabajo) y la persistencia como espacio público, contenedor y generador de prácticas colectivas.

La delimitación territorial del centro de la ciudad puede hacerse desde una dimensión antropológica donde los límites del centro están definidos por lo que la población reconoce como tal (Coulomb, 2006b: A-3), o bien, por una dimensión histórica, que considera los límites del centro como aquellos que tenía la ciudad en su conjunto hasta cierta época, por lo general antes de su periodo de expansión horizontal con la construcción de conjuntos habitacionales, fraccionamientos y colonias populares: 1950, 1960 ó 1970, según las ciudades.

Por otro lado, en el ámbito de los centros históricos, el *centro* es considerado un lugar o escenario que se define en un doble ámbito: lo urbano (carácter espacial) y lo histórico (tiempo) (Carrión, 2000; Martínez, 2001). De esta forma, centro urbano y Centro Histórico no son nociones equivalentes, no obstante, ambos existen en una relación dialéctica que le dan carácter y significado a “la cuestión central”.

El significado de la categoría analítica *centro urbano* deriva de sus funciones y no de su localización relativa; se define básicamente por la cantidad, densidad y calidad de funciones que acoge, en especial aquellas relacionadas con el sector comercial y de servicios administrativos y financieros; no es una estructura espacial definitiva sino la reunión de unas funciones que desempeñan un papel de intercomunicación entre los distintos elementos de la estructura urbana (Castells, 2004).

El *Centro Histórico*, por su parte, es un producto histórico-cultural; un espacio con una compleja realidad funcional y social, aspectos que contribuyen a particularizar un determinado espacio urbano que se entiende sólo en el contexto de la totalidad urbana y de las bilaterales e intervinientes relaciones sociales (centro-periferia) (López Tamayo, 2004; Triotño Vinuesa, 2003).

En términos administrativos, el Centro Histórico es una construcción bien sea jurídica, producto de un decreto (por ejemplo el decreto presidencial para una zona de monumentos históricos), pero también puede ser resultado de un trabajo de planeación territorial, leyes y programas de desarrollo urbano, o bien, actos específicos de gobierno, que lo distinguen y hacen distinto del resto de la ciudad (Coulomb, 2006b).

En términos sociales y culturales, es el lugar de encuentro y referencia colectiva de los ciudadanos. Es aquella parte de la estructura urbana donde se configura la *memoria colectiva* de la ciudadanía a través de su patrimonio edificado, de la configuración de su plano y de sus monumentos, mediante actividades cotidianas que fomentan el sentido de pertenencia al lugar

(Martínez, 2001). Es, en suma, el sitio a través del cual los habitantes se reconocen como ciudadanos de una misma ciudad, con una historia e identidad propias que cumplen con la función simbólica de identidad nacional y local (monumentos, museos, entre otros). De manera que un Centro Histórico (y sus límites) no es una realidad preexistente, pues no se define entonces por su tamaño, características demográficas o económicas, sino por lo que la propia sociedad considera como tal.

El Centro Histórico, según comenta Carrión (2000) es conveniente entenderlo como un proceso social que contiene las distintas fases históricas por las que atraviesa la ciudad y lo hace como suma de valor, es decir, son espacios pluritemporales.

El Coloquio de Quito (1977) define como centros históricos:

Todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo.

Como tales se comprenden tanto los asentamientos que se mantienen íntegros, desde aldeas a ciudades, como aquellos que, a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte de una estructura mayor (UNESCO Y PNUD, 1977).

Dos de los rasgos que le otorgan identidad propia a los centros históricos latinoamericanos es que son heterogéneos y multifuncionales, de modo que es el lugar que más cambia y ha cambiado en la ciudad a lo largo de la historia.

La forma en que se traducen en el territorio ambas características está mediada por el factor de la centralidad -urbana e histórica-, y define una de las contradicciones características de las áreas centrales: la tensión entre centro urbano y Centro Histórico.

El primer tipo de centralidad (la urbana) está relacionada con la concentración, la intensidad y la variedad de las funciones centrales; mientras que la histórica con la acumulación del valor de historia, es decir, la noción de antigüedad que tiene un espacio específico de la ciudad (Carrión, 2008).

#### **IV. El hábitat popular en los barrios céntricos**

Metodológicamente, el hábitat popular como unidad urbana en los barrios céntricos puede ser analizado, con base en la literatura revisada, desde una perspectiva sociológica, a partir de dos enfoques:

- Como una forma específica de poblamiento (proceso continuo de ocupación del territorio por medio del cual los habitantes hacen suyo el espacio que habitan y propician una dinámica demográfica con efectos específicos en el desarrollo económico, social y político) (Conapo cit. en Gracia Sain, 2004: 109) que relaciona

la dinámica demográfica con la dinámica espacial mediante las variables fecha de urbanización y formas de producción del espacio habitacional (condición legal del asentamiento; agentes sociales involucrados en la urbanización y en la producción de la vivienda; tenencia, usos y costos del suelo, densidad, tipos de construcciones, etcétera).

- Como un espacio urbano definido en términos de prácticas sociales en torno al proceso de habitar, con una forma de vida urbana específica, donde intervienen factores como la cultura, los valores, la identidad, el arraigo, además de los procesos socio organizativos respecto a la producción y apropiación del espacio habitable.

El primero, más asociado con la estructura territorial, enfatiza el carácter popular del hábitat con base en el origen de la urbanización, densidad y calidad de urbanización. El segundo, relacionado sobre todo con la dimensión cultural, hace referencia a lo popular como producto del sistema de clases y de su posición diferenciada en la organización espacial de la sociedad.

Así, dimensión espacial y dimensión cultural en la producción del espacio habitable, ofrecen elementos distintivos sobre el carácter popular del hábitat urbano en los barrios céntricos; no obstante, ambas también presentan limitaciones para comprender, definir y operacionalizar con precisión lo “popular” o, más concretamente, los “sectores populares” que lo habitan. Sin embargo, es importante analizar las dos, puesto que en la construcción del “sector popular” como sujeto social, una y otra son dimensiones de una única realidad. La cuestión es cómo relacionar ambas dimensiones del proceso social entre ellas y además cómo hacerlo con el proceso de producción del espacio habitable en el hábitat popular urbano en los barrios céntricos.

### *1. Modalidades de producción del espacio habitable (tipos de poblamiento) en las áreas centrales*

La metodología sobre tipos de poblamiento<sup>7</sup> refiere los “modelos que describen las distintas modalidades de producción del espacio habitable [...] se construyen a partir de unidades de observación muy desagregadas, como el Área Geostadística Básica (AGEB) (Conapo, 2000: 41).

---

<sup>7</sup> Propuesta, en un primer momento, por investigadores del Centro de Vivienda y Estudios Urbanos, (Cenvi), en coordinación con el Área de Sociología Urbana de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; y posteriormente retomada y precisada por el Observatorio Urbano de la Ciudad de México de la misma universidad. Los investigadores partieron de la hipótesis de que el proceso de densificación –aumento o

Esta metodología parte del reconocimiento de la relación entre los procesos de producción de las áreas construidas, su fisonomía, y las características sociales de los residentes. Establece como criterios básicos para diferenciar el origen de la urbanización de un área determinada de la ciudad: *a)* fecha de urbanización y *b)* forma de producción del espacio habitacional; y asume que estos factores determinan de manera significativa las características actuales de las áreas y sus tendencias de cambio (Connolly, 2005).

En un primer momento, en el estudio denominado Escenarios Demográficos y Urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010 (coordinado por René Coulomb), los especialistas propusieron una clasificación de seis tipos básicos de poblamiento, que abarcó la Zona Metropolitana del Valle de México; su unidad de análisis fue el AGEB.

#### TIPOS DE POBLAMIENTO

- a) Centro Histórico: abarca el Casco Antiguo de la Ciudad de México
- b) Pueblo conurbado: se desarrollaron en el pasado, separados de espacio mayormente urbanizado de la ciudad, pero ligados a ellos por vías de comunicación. Por razones metodológicas se han considerado como “pueblo conurbado” aquellos asentamientos que pasaron a formar parte del área urbana de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) entre 1950 y 1990.
- c) Las colonias populares: son asentamientos producidos por las diversas modalidades del poblamiento popular, mediante la intervención directa de promotores privados, sociales y públicos, no importa su condición de regularidad o irregularidad frente a las distintas formas de tenencias de la tierra, ni frente a la normatividad vigente (Conapo, 2000: 48).

Los cuatro tipos de colonias populares identificados fueron:

- c.1) Colonias populares de baja densidad o “en formación”: Son asentamientos fundados en la década pasada; generalmente no cuentan con obras de urbanización, o cuentan con una urbanización básica mínima, con lo cual las deficiencias en los equipamientos y en los servicios son importantes. Las edificaciones de vivienda en las colonias populares incipientes son en su gran mayoría de carácter provisional. Tienen densidades bajas (menos de 50 habitantes por hectárea).
- c.2) Colonias populares de densidad media o “en proceso de consolidación”: son aquellos asentamientos que, independientemente del periodo de su fundación, no cuentan con una urbanización completa y las construcciones habitacionales presentan diferentes grados de terminación, pudiendo coexistir edificaciones provisionales, en proceso y completamente terminadas.
- c.3) Las colonias populares de alta densidad, o “consolidadas” son asentamientos que ya cuentan con obras completas de urbanización; las construcciones habitacionales son

---

disminución de población— de una zona depende del tipo de poblamiento correspondiente. Argumentan que el concepto de poblamiento es el eslabón que puede articular la dinámica de producción de espacio urbano con la dinámica demográfica de la población” (Connolly, 2005).

definitivas y generalmente se encuentran terminadas o en la última etapa de su conclusión.

c.4) Las colonias populares en la ciudad central, o zona de “vecindades”: son los asentamientos populares que nacieron en la última mitad del siglo XIX y la primera década del siglo XX. Surgieron de manera similar a las actuales colonias populares, en la periferia de la ciudad de aquellos tiempos.

d) Conjunto habitacional: son soluciones de vivienda característica de la segunda mitad del siglo XX. Se trata de espacios planificados desde su origen para albergar a una población determinada, utilizando prototipos de vivienda multifamiliar que se repiten tantas veces como sea necesario, empleando para ello, con frecuencia, edificios de varios niveles, aunque pueden existir soluciones de vivienda unifamiliar. Los conjuntos habitacionales son resultado de promociones inmobiliarias privadas y gubernamentales, pero también las hay de inversión mixta.

e) Colonia residencial de nivel medio: son espacios que surgieron de una promoción de carácter privado, no quedando por ello eliminada la posibilidad de otro tipo de participaciones de agentes sociales o públicos. Por lo regular, son asentamientos planificados en los que sus promotores cumplieron en diversas formas y calidades con las normas y reglamentos señalados en su tiempo por la administración urbana, en todo lo relativo a la urbanización, equipamientos y servicios urbanos. En sus inicios, las colonias de nivel medio tenían usos de suelo habitacionales y los directamente vinculados con esa condición; sin embargo, con el paso del tiempo y dependiendo de la localización, se ha vuelto común la aparición de otros usos ajenos a la vivienda.

f) Colonia residencial de nivel alto: son asentamientos que surgieron a partir de la intervención de un agente inmobiliario privado. Ocasionalmente son producto de la intervención de otro tipo de agentes promotores; por ejemplo, en los casos de pueblos o colonias populares que han sido ocupados por población de alto ingreso que acuden a estos asentamientos atraídos por condiciones culturales, ambientales y de costo de la tierra, y que han transformado progresivamente las condiciones de la urbanización de los asentamientos humanos, pero desplazando a sus ocupantes originales.

Escenarios Demográficos y Urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010 (Conapo, 2000: 42-49).

Respecto a los barrios céntricos analizados, de estos tipos de poblamiento, por su localización, el territorio de estudio se ubica en el Centro Histórico y Colonias Populares de Ciudad Central. En esta clasificación, la tipología de poblamiento está basada en la densidad, el cual es una de las características más importantes de los barrios céntricos (Centro, 132.6 hab./ha; Doctores, 156 hab./ha; Guerrero, 264.5 hab./ha; Morelos, 294 hab./ha; Santa María la Ribera, 230.6 hab./ha).

En un segundo momento, de 2001 a 2004, en un nuevo proyecto de investigación, el Observatorio Urbano de la Ciudad de México (OCIM) de la Universidad Autónoma Metropolitana,

Unidad Azcapotzalco, con la misma hipótesis subyacente, y con el reconocimiento de dificultades metodológicas para la aplicación del modelo, modificó la tipología y estableció doce tipos de doblamiento:<sup>8</sup> *a)* Ciudad Colonial; *b)* la expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929, *c)* cascos urbanos, *d)* pueblos conurbados, *e)* colonias populares, *f)* conjuntos habitacionales, *g)* fraccionamientos del tipo residencial medio, *h)* fraccionamientos del tipo residencial alto, *i)* pueblos no conurbados, *j)* usos predominantemente no habitacional; *k)* usos no habitacionales; y, *l)* áreas no urbanas.

De estos tipos de poblamiento, por localización, los que comprenden el área de estudio son Ciudad Colonial y la expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929; no obstante, por las características urbanas, se puede incluir también el tipo de colonia popular.

#### TIPOS DE POBLAMIENTO EN EL ÁREA DE ESTUDIO

1. Ciudad Colonial. Corresponde aproximadamente a la Ciudad de México a finales de la Colonia, tal como se registra en el Plan General de la Ciudad de México elaborado por el Teniente Coronel Don Diego García Conde de 1793. Corresponde a su vez con el Perímetro "A" del Centro Histórico, de acuerdo con el Decreto Presidencial de Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos, publicado el 11 de abril de 1980. El espacio urbano es heterogéneo en cuanto a tamaño y forma de lotes, usos y precios del suelo y tipos de construcción.

2. La expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929. Se define como el área urbanizada de forma continua y partiendo del Centro Histórico de la Ciudad de México, que se prolongaba principalmente hacia el Sur y Poniente y en menor medida hacia el Norte. Por el Sur incluye a Coyoacán y Chimalistac y lo que hoy es Miguel Ángel de Quevedo es el límite de esta zona. Por el Poniente incluye a Tacubaya, Mixcoac y la Villa de Azcapotzalco. La Villa de Guadalupe en el Norte era el límite extremo de esta Ciudad Central de 1929. El espacio urbano es variado y, en algunos casos, heterogéneo, en cuanto a usos del suelo, perfil socioeconómico de los habitantes y tipos de construcciones.

3. Colonias populares. La concurrencia de dos criterios definen las colonias populares: *a)* la irregularidad inicial de la ocupación del suelo, tanto por la falta de títulos de propiedad como por el carácter no autorizado de la urbanización y/o la violación de la normatividad correspondiente y, *b)* el carácter progresivo de la construcción, tanto de las obras de urbanización e introducción de servicios, como de la vivienda misma. En la mayoría de los casos las primeras ocupaciones de los predios anteceden la construcción definitiva de las viviendas y la introducción de infraestructura urbana y servicios. Los lotes generalmente tienen entre 90 y 200 m<sup>2</sup>, aunque en algunos casos la superficie es mayor.

Esta definición es independiente de la situación actual relativa a la propiedad del suelo, calidad de hábitat o al perfil sociodemográfico de la colonia.

Tipos de poblamiento en la ciudad de México (Connolly, Priscilla, 2005).

---

<sup>8</sup> Para una explicación más detallada, se puede consultar Connolly (2005).

## 2. Tipos de poblamiento en los barrios céntricos

Aunque los autores advierten que la sobredeterminación de las características urbanas del espacio urbano por su tipo de poblamiento es válido sólo como una primera aproximación” (Connolly, 2005: 12), el análisis de las formas de producción del espacio habitable en los barrios céntricos, basado en las clasificaciones anteriormente expuestas, presenta ciertas dificultades:

1. Un factor fundamental en la constitución de la tipología de poblamiento es la densidad de población, al punto que la clasificación del equipo de la Universidad Autónoma Metropolitana y del Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (Cenvi) se basa en él, no obstante, respecto a los barrios céntricos, éstos son clasificados sobre todo por la fecha de urbanización, lo cual diluye la importancia de la densidad y priva de la explicación de una de las características básicas de estos espacios urbanos.
2. En ambas clasificaciones, los tipos de poblamiento *Centro Histórico*, y posteriormente *Ciudad Colonial y la expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929*, basados en el reconocimiento de la heterogeneidad funcional y social del territorio, en la medida en que el factor que los define es el año de urbanización, aparecen disociados la estructura urbana con la estructura demográfica de estas unidades urbanas.
3. Por otro lado, al caracterizar las colonias populares de la Ciudad Central en una misma categoría (independientemente de su grado de consolidación), como los mismos investigadores reconocen posteriormente, se pierde la importancia de la heterogeneidad interna y externa de este territorio; no obstante, es una dificultad que no se resuelve desapareciendo del plano de análisis las colonias populares en la Ciudad Central, puesto que se pierde una forma particular de producción del espacio habitable llevada a cabo por actores sociales específicos.
4. El OCIM basó los criterios de definición de los tipos de poblamiento para cada AGEB, en el análisis estadístico de los indicadores censales, en especial los que se refieren a fecha de urbanización, densidad y calidad de urbanización y vivienda; en ese sentido, tal y como definen las colonias populares, en esta clasificación podrían estar incluidos los barrios de estudio Centro, Morelos, Guerrero, Doctores y Santa María la Ribera. Sin embargo, por las características territoriales actuales y el periodo de urbanización, queda la duda de si puede existir una combinación de tipos

de poblamiento, por ejemplo, ¿se puede decir que existen colonias populares en la Ciudad Central o en la Ciudad Colonial?

5. Por otra parte, quizá paradójicamente, queda claro que debido a la heterogeneidad de funciones de las áreas centrales, este tipo de poblamiento no puede considerarse colonias populares, porque esto supondría cierta homogeneidad; no obstante, en el caso de las características urbanas y de la población en el territorio (sobre todo de las colonias que están en la periferia del Casco Antiguo de la ciudad de México), las colonias que integran la Ciudad Central presentan cierta homogeneidad, y teniendo en cuenta el año de urbanización, quizá podría construirse un tipo de poblamiento específico para esta zona.
6. De esta forma, el hábitat popular de los barrios céntricos aparece caracterizado por dos tipos de poblamiento distintos (Ciudad Colonial y la expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929), cada uno basado sobre todo en la fecha de urbanización, dejando de lado las formas de producción del espacio habitacional, lo cual puede constituir, en el campo de la definición de políticas públicas,<sup>9</sup> una dificultad para comprender los procesos sociales subyacentes del proceso de urbanización de estas áreas, así como la ausencia de políticas públicas orientadas a resolver la problemática social y, que sólo existan aquellas enfocadas a resolver (en parte) la problemática urbana mediante acciones de renovación que poco involucran la participación de los habitantes y más bien tienden a su expulsión.

Quizá aparentemente se requiere otro tipo de clasificación sobre los tipos de poblamiento de las áreas centrales, sobre todo en un contexto donde la lógica de urbanización está cambiando, sin embargo, estos modelos ayudan mucho para entender la producción del espacio urbano en estas áreas, sobre todo porque metodológicamente orientan sobre su operacionalización mediante variables censales, destacando elementos importantes como la vivienda (los distintos modos de producción de la vivienda y sus características) en cuanto elemento estructural del hábitat; o la movilidad intrametropolitana como factor demográfico que contribuye a la explicación de los cambios poblacionales y, en ese sentido, de los cambios en las formas de ocupación del suelo y de producción del espacio construido.

Por otro lado, al considerar que, como se vio en la construcción de la definición de hábitat, hay una relación consustancial entre espacio y sociedad -es decir, que el espacio no sólo está socialmente construido, sino que también participa en la construcción social-; el

---

<sup>9</sup> En la consideración de que, de acuerdo con el Consejo Nacional de Población (Conapo), las políticas públicas impactan directamente el desarrollo histórico de las distintas formas de poblamiento de la metrópoli y su inscripción espacial segregada.

proceso de poblamiento, como proceso de creación, recreación o transformación de una configuración espacial, implica la intervención de actores o sujetos sociales, y es aquí donde toma relevancia el proceso de habitar y el papel de los agentes sociales en la construcción de la estructura social y urbana que caracteriza a los barrios céntricos como unidades urbanas.

Al respecto surgen preguntas como: ¿Qué es lo que define que el hábitat popular de los barrios céntricos sea totalmente distinto del hábitat popular en otras partes de la ciudad? ¿Por qué, ante un territorio con graves problemas de deterioro y degradación social, sus habitantes viven ahí y no en otro lugar? ¿Por qué llegan incluso a grandes confrontaciones con las instituciones gubernamentales en defensa de su permanencia en ese hábitat? ¿Cuáles son los factores que hacen diferentes los modos de vida de la colonia Morelos a los de la Guerrero, por ejemplo? O ¿qué es lo que hace distinto a un habitante de Tepito del resto de la colonia Morelos?

Para dar respuesta a tales preguntas, la hipótesis es que éstas sólo pueden contestarse mediante el análisis de una categoría analítica un poco espinosa pero fundamental: la cultura de los sectores populares.

### *3. La dimensión cultural de los sectores populares en los barrios céntricos*

En el análisis sociológico de la producción del espacio en las áreas centrales, la dimensión cultural de la sociedad es útil para dar cuenta de fenómenos tan complejos como la identidad social y su relación con el arraigo de la población que las habitan; la ideología de los espacios urbanos, la semiología de la arquitectura, la pluralidad de las clases sociales, la movilización social de resistencia frente al poder, entre otros (Mercado, 1988: 19); no obstante, ¿cómo puede ser analizada y medida?

Lo primero es definirla, cuestión que se presenta compleja en virtud de las diferentes vertientes desde la cual la acepción puede ser construida. De hecho, durante años, innumerables trabajos e investigaciones realizados en torno a la cultura, han construido marcos conceptuales y metodológicos específicos para dar cuenta de la relación entre los sujetos sociales y sus expresiones culturales (Lobeto, 2009).

Los alcances de esta investigación no consideran entrar a un debate o una revisión pormenorizada de los distintos términos sobre cultura y su carácter popular, pero sí se hace necesario mencionar el significado de cultura y cuáles son las diferentes vertientes analíticas desde las que se define “lo popular”.

Para efectos de este trabajo, se entiende por cultura el “conjunto de hechos simbólicos presentes en una sociedad” (Giménez, 1987: 188). Tal acepción refiere un grupo amplio de

representaciones simbólicas, valores, actitudes y opiniones, frecuentemente fragmentarios y heterogéneos, constituyentes del proceso social y, al mismo tiempo, constituidas por él (Romero, Luis Alberto, 1997).

Respecto a “lo popular”, diferentes diccionarios lo definen como lo “que pertenece al pueblo (comunidad o grupo mayoritario)”; “del pueblo o de la plebe”; “que tiene su origen en el pueblo (por ejemplo canciones populares)”; “que pertenece a las clases más bajas de la sociedad (*barrio popular; lenguaje popular*); “que es barato y está al alcance de las personas con menos medios económicos” (Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. 2007. Larousse Editorial, s.f. cit. en 2007; The Free Dictionary, s.f.).

Estas significaciones, no son más que expresiones sintetizadas de acepciones que distintos investigadores han hecho sobre el tema.

El debate en torno a lo popular no es nuevo ni reciente, y se ha dado sobre todo entre etnólogos, antropólogos y sociólogos.

El significado es complejo, no obstante, diferentes investigadores lo sintetizan en tres grandes líneas de análisis, las cuales, comenta Lobeto (2009), no son excluyentes ni totalizadoras, y expresan las perspectivas más abarcadoras:

- La definición “de mercado” o comercial del término, o sea, la asociación del término “popular” con lo que es propio del consumo masivo (las cosas se califican de populares porque masas de personas las escuchan, las compran, las leen y las consumen). En este caso, lo popular está relacionado con masividad o multitudes.
- En otros estudios, se consideran manifestaciones populares a aquellas que surgen de la dialéctica de las tensiones entre lo que es o puede ser calificado como cultura dominante, oficial o hegemónica; y cultura dominada, subalterna o periférica (capaz de deslegitimar el orden simbólico vigente).
- Una tercera vertiente intenta explicar el estudio de lo popular (en la cultura) a partir de construcciones sociales desde la posición social de quien produce o es receptor; es decir, emerge de las específicas circunstancias materiales y humanas de clases sociales concretas.

Con esta base, en cuanto al significado de cultura popular en el ámbito investigativo de tal categoría, pueden distinguirse dos tipos de definiciones de acuerdo con Giménez (1987):

- Las de quienes argumentan que la cultura popular no tiene un contenido propio y autónomo, es decir, que está determinada prioritariamente por el sistema de clases

y, por lo tanto, por el modelo económico de cierta sociedad (p.e. la clase obrera en las sociedades industriales). O sea, se define la cultura popular por su posición objetiva en el espacio social y no por su contenido.

- Las de aquellos investigadores que confieren un contenido propio a la cultura popular, no derivado en todos los casos de la cultura dominante. Definen la cultura popular como propia de actores sociales cuya dependencia aparece marcada sobre todo por su posición diferenciada en la organización espacial de la sociedad, con tres elementos: su inscripción y arraigo en un territorio determinado, una memoria colectiva a menudo condicionada por especificidades étnicas y regionales, y distintas formas de sociabilidad (autoidentificación diferencial). Esta perspectiva reconoce la pluralidad, la heterogeneidad y la historicidad de los polos contrapuestos.

En ambos casos, el concepto de cultura popular es identificado como relacional entre culturas dominantes y culturas dominadas, distinción que, como comenta Giménez -y no se puede más que estar de acuerdo con él-, vale la pena conservar para efectos de control teórico.

Entonces, con base en todo lo anteriormente señalado, para efectos de esta investigación la vertiente que más representa un instrumento para la comprensión del hábitat popular es la segunda, pues es la que mejor da cuenta de la relación entre un espacio y una forma particular de vida.

Ante lo pantanoso que puede resultar abordar las cuestiones culturales para el análisis de la producción del espacio, sobre todo por la dificultad que implica contar con metodologías aptas y categorías operacionales para su examen, y en virtud de la importancia de la participación de los “sectores populares” en tal proceso, la propuesta es analizarla mediante las identidades sociales y su proceso de constitución.

Dicha propuesta se funda en la hipótesis de que por medio de la identidad social urbana, como herramienta heurística, es posible conocer la posición ideológica de los sectores populares frente a quienes no lo son; asimismo permite una aproximación al conocimiento sobre la construcción de la realidad de estos actores urbanos y las formas de apropiación del espacio urbano (que implica el proceso de habitar), para ir definiendo las razones (reales o no) de su permanencia o movilidad en los barrios céntricos.

Un punto importante sobre el análisis de la identidad social, es que es posible operacionalizarla y explicarla tanto en el ámbito individual, mediante las dimensiones específicas que la constituyen, como en su carácter colectivo en cuanto base de la *movilización*

*social*, que es otra categoría analítica fundamental en esta investigación, no sólo porque ésta representa una herramienta valiosa para la permanencia de los habitantes en los barrios céntricos, sino porque articula, en el plano social y en el urbano, las dimensiones espacial y social (objetiva y subjetiva) que enmarcan las prácticas sociales en torno a la definición de estrategias y acciones de los habitantes de los barrios céntricos que definen su residencialidad en estos espacios urbanos.

## **V. Hábitat popular, renovación urbana y movilización social en barrios céntricos de la ciudad de México 1985-2006. Propuesta de investigación**

La hipótesis principal de la investigación es que la permanencia o la movilidad de los habitantes en estos espacios urbanos está determinada tanto por factores vinculados tanto con la dimensión espacial, económica y política, como por factores culturales, que enmarcan las prácticas sociales en torno a proceso de habitar, en una relación consustancial.

La relación de ambos factores, remite a la existencia de elementos objetivos y subjetivos del individuo que, de manera conjunta, van definiendo la construcción de un espacio social y urbano a través del habitar (apropiarse de un espacio) como proceso social.

Los aspectos objetivos, es decir, lo que “está fuera “ del individuo (la situación y el contexto) sugieren la existencia de actores como el Estado (con sus instituciones y políticas públicas), la Iglesia, los medios de comunicación, y el mercado, y a los habitantes como quienes los reciben y soportan.

Los factores subjetivos (la interiorización de ese mundo objetivo) refieren el entorno percibido, e introducen a la dimensión de la vida cotidiana, de la sensibilidad y de la percepción que se basa en criterios subjetivos y simbólicos de la ciudad, y que se traducen, a su vez, en una escala de valores establecidos por los grupos de residentes, lo que significa, para el caso que nos ocupa, esquemas de razonamientos y valoraciones distintos acerca de vivir en los barrios céntricos deteriorados.

¿Cómo se relacionan ambos factores? ¿Cómo contribuyen a explicar la permanencia o movilidad de los habitantes de los barrios céntricos?

Para responder a estas preguntas, la propuesta de investigación es analizar la interrelación de estos elementos mediante la construcción de la residencialidad (el anclaje, temporal o indefinido, de las personas en el territorio) de los hogares de escasos recursos en el hábitat popular de los barrios céntricos.

El desafío que se presenta no es nuevo en la sociología urbana, ni tampoco sencillo, sobre todo porque ambos factores (objetivos y subjetivos) han sido tradicionalmente

considerados dos esferas diferentes: la primera de ellas determinando a la otra (la cual era apenas un reflejo de la primera, y que, hasta fechas recientes, ha merecido estudios específicos), lo cual responde al hecho de que, en el análisis de los problemas urbanos, metodológicamente es común encontrar dicotomías en cuanto a perspectivas teóricas.

Así, a partir de la literatura revisada respecto al hábitat popular en los barrios céntricos, se pueden distinguir dos vertientes acerca de la explicación causal sobre la residencialidad de la población que habita en ellos: hay quienes atribuyen mayor peso al mercado (inmobiliario y comercial) o a las políticas públicas, económicas y urbanas (de vivienda, de renovación urbana, de planificación territorial, entre otras) como factores determinantes; y están quienes argumentan que la movilidad o la permanencia se deben fundamentalmente a las decisiones de la población, en función de sus intereses y posibilidades (carácter subjetivo).

El desafío es demostrar que ambas son importantes y que, en todo caso, los determinismos no existen como tales sino sólo en la constitución de una dinámica conjunta en la producción del espacio urbano.

### *1. Objetivo general*

Con esta premisa, el objetivo general de la investigación consiste en examinar el proceso de construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México, para identificar los elementos objetivos y subjetivos de las prácticas sociales que contribuyen o que conforman un factor de riesgo para la permanencia de los habitantes de estos barrios, especialmente de aquellos que han sido sujetos de intervención mediante programas de renovación o rehabilitación.

Para tal efecto, a sabiendas de que es muy probable que existan errores de interpretación, el ejercicio sobre la identificación y revisión de conceptos y categorías analíticas organizados secuencialmente el presente capítulo ha permitido constituir una base teórica para la comprensión de un hábitat complejo, e introduce al tema de la revisión de la dinámica histórica, urbana y habitacional actual de estos espacios urbanos que se abordará en los capítulos 1 y 2. En el capítulo 3 y en el 4 se introduce el análisis de la dimensión subjetiva de las prácticas sociales en la construcción de la residencialidad mediante la identificación de percepciones de los habitantes, y la construcción de la identidad barrial. En el capítulo 5, como factor objetivo determinante en la residencialidad de los hogares en los barrios céntricos, se presenta una exploración teórica sobre la renovación urbana, la revalorización de las áreas centrales a partir de este proceso y sus consecuencias en términos de exclusión social y segregación territorial en los espacios urbanos analizados; asimismo se hace referencia a los

procesos de intervención (rescate o renovación) en las áreas centrales de la ciudad de México y su vinculación con otro actor fundamental: la protesta y organización social, primero de resistencia en torno a estas políticas públicas y luego de autogestión de alternativas propias para el desarrollo barrial, y cómo esta relación ha determinado la permanencia o la expulsión de la población residente. En el capítulo 6, a manera de conclusión, se expone la síntesis de la tesis sobre la construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México.

## 2. Metodología de investigación

La metodología seguida en este estudio se basó en la propuesta de Hernández Sampieri *et al.* (2003), *Metodología de la investigación*, que explica claramente las características y herramientas de los enfoques de investigación cualitativo, cuantitativo y mixto.

Con base en ello, en la presente investigación se utilizaron métodos y técnicas tanto cuantitativos como cualitativos.

### PROCESOS FUNDAMENTALES DE INVESTIGACIÓN

1. Revisión bibliográfica y documental para conformar el marco teórico interpretativo de la investigación.

- Revisión bibliográfica acerca de las perspectivas teóricas y metodológicas de diferentes corrientes de la teoría sociológica moderna (sobre todo sociología urbana y sociología fenomenológica); y de otras disciplinas científicas, como la psicología social o la antropología social, sobre las formas de abordar la problemática del hábitat popular en estos barrios céntricos, y sobre categorías analíticas referentes a la construcción del territorio, la movilización social; la construcción de la identidad, y la vida cotidiana, entre otras.
- En este mismo aspecto, fue especialmente importante la aplicación del *método histórico*, mediante la revisión de documentos históricos que aportaron elementos para explicar la estructura territorial y social del ámbito de estudio, para lo cual se consultaron los archivos documentales del Archivo Histórico de la Ciudad de México y de la biblioteca del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), además de las investigaciones realizadas por especialistas en estudios urbanos.

- También se revisaron documentos oficiales tanto del Gobierno del Distrito Federal como del gobierno federal acerca de las políticas públicas y programas de gobierno relacionados con la recuperación de las áreas centrales en la ciudad de México.

2. En cuanto a la recopilación de datos, testimonios orales o escritos provocados o dirigidos con el propósito de averiguar hechos, opiniones o actitudes, los instrumentos que se emplearon fueron tanto cualitativos como cuantitativos.

#### APLICACIÓN DEL MÉTODO CUALITATIVO

Como parte del método cualitativo se llevaron a cabo entrevistas individuales, únicas y dirigidas, con actores involucrados, especialmente funcionarios públicos y habitantes de los barrios céntricos. En este contexto fueron relevantes las entrevistas realizadas a Gilberto Larrauri, jefe del Departamento de Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA); Alfredo Matus, director de la Galería José María Velasco del INBA; Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Instituto de Vivienda del Distrito Federal en el periodo 2001-2006; Felipe Chavarría Torres, representante del Frente de Solicitantes de Vivienda Independiente (Fesvi); los habitantes de los barrios céntricos Leticia Becerra Diéguez, Mónica Valora Gómez, Isaac Chávez Zamora, Agustín del Razo, Rosa Victoria Palma Cruz, Victoria Cruz Reyes, y Luz Pimentel; así como el presbítero Abraham Parra Sánchez, de la Iglesia de San Francisco en el barrio de Tepito.

Otra fuente relevante de información cualitativa fue el desarrollo del Partnership Actions for Mitigating Syndromes of Global Change (PAMS) *Capital social y planeación participativa como instrumentos para el mejoramiento de un barrio antiguo de la ciudad de México: Tepito*.

Este proyecto, que se llevó a cabo entre mayo de 2008 y junio de 2009, permitió problematizar de una manera más amplia e inmediata las cuestiones sobre la historia de la estructura urbana en una parte del área central de la ciudad y la lucha colectiva en contra de la exclusión social y la segregación urbana que caracteriza al barrio de Tepito, así como ubicar elementos de la identidad social urbana que han hecho posible la residencialidad de los habitantes de este barrio y, sobre todo, observar de cerca la complejidad y, al mismo tiempo, la pertinencia y eficacia de la participación social en la definición de propuestas para el mejoramiento del hábitat y, con ello, la constitución de objetivos encaminados a construir un bien común en el ámbito barrial.

Las herramientas metodológicas utilizadas en este proyecto fueron: investigación-acción participativa, planeación participativa, planeación estratégica, diseño participativo, revisión

documental, entrevistas a profundidad, encuestas, y revisión de fuentes primarias sobre datos cuantitativos del barrio.

#### APLICACIÓN DEL MÉTODO CUANTITATIVO

Levantamiento de 300 cuestionarios de una encuesta a residentes de los barrios céntricos, con la finalidad de identificar elementos que contribuyeran a explicar las condiciones internalizadas de las prácticas sociales en torno al proceso de habitar como factores determinantes en la construcción de la residencialidad de la población del hábitat popular en los barrios céntricos. Se aplicaron 60 cuestionarios por cada barrio céntrico objeto de estudio (Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera) con tres objetivos básicos: reconocer percepciones y actitudes de los habitantes de estos espacios urbanos, que pudieran orientar sobre las acciones o condiciones que actualmente hacen posible su permanencia en estos espacios urbanos, o bien aquellos que representan un factor de riesgo respecto al mismo objetivo; identificar formas de apropiación del espacio urbano; y distinguir las diferentes manifestaciones de las dimensiones que integran la identidad social urbana (social, territorial, temporal, conductual, psicosocial, ideológica) como factor de permanencia.

Con el levantamiento de la encuesta, mediante el *método comparativo* se pudieron observar algunas diferencias y similitudes en cuanto a los factores subjetivos en la construcción de la residencialidad.

Como parte del enfoque cuantitativo, para fines del análisis de la dinámica urbana y habitacional reciente se llevó a cabo el procesamiento de información estadística referente a población, vivienda y hogares en los barrios céntricos, del XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda y los Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005 del Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática (INEGI).

Asimismo se realizó el procesamiento estadístico de datos sobre proyectos financiados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal en los barrios céntricos en el periodo 2001-2006.

Esta información permitió un acercamiento sobre los resultados de las políticas habitacionales y de reordenamiento urbano dentro de la lógica de urbanización capitalista actual en la ciudad de México.

# Capítulo 1. Características urbanas del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México

## Introducción

Las ciudades latinoamericanas están en un proceso de constante transformación, cambian acelerada y permanentemente tanto en su escala como en su estructura territorial, en sus formas de gobierno u organización, así como en sus culturas y comportamientos urbanos.

Al respecto, hay una gran coincidencia entre los diversos estudiosos de los procesos de transformación de las grandes ciudades en cuanto a las repercusiones territoriales de los procesos de reestructuración del capitalismo mundial. El argumento es que las características generales del espacio urbano actual están relacionadas directamente con los modelos de producción capitalista y con los cambios económicos globales (especialmente con los programas de ajuste estructural de la economía y con el despliegue de las políticas neoliberales). No obstante, como bien apunta Coulomb (2005), estos procesos no inducen una lógica única de urbanización, sino que existen procesos que corresponden a una evolución propia de cada aglomeración urbana, esto es, cada ciudad es un fenómeno cuyas dimensiones espaciales, históricas y sociales se relacionan con el espacio, el tiempo y la sociedad en que se originaron.

Esto resulta particularmente importante en el momento de tratar de entender la dinámica de las unidades urbanas<sup>1</sup> que integran las áreas centrales de las ciudades (llámese *Centro Histórico, barrios céntricos, ciudad antigua*, etcétera). Esta dinámica se presenta específica con respecto al resto de la ciudad, en la medida en que estos espacios urbanos tienen una historia y una estructura espacial y social propia, ciertos atributos y ventajas comparativas para las inversiones privadas y para sus habitantes, que hacen de su regeneración un proceso complejo, con diferentes posibilidades en el territorio.

El presente capítulo tiene como objetivos:

- Explicar aquellas características de la dinámica histórica del territorio que ayudan a entender cómo se fue configurando la estructura urbana y social de lo que hoy se conoce como barrios céntricos.
- Exponer en qué consisten las particularidades de estos espacios urbanos: la segregación socioeconómica; la heterogeneidad morfológica y funcional, la existencia de un patrimonio cultural de alto valor, y los fenómenos físicos y sociales

---

<sup>1</sup> Una unidad urbana (aglomeración), en términos de la práctica social y administrativa, es el espacio cotidiano de una fracción delimitada de la fuerza de trabajo; no es una unidad en términos de producción, por el contrario, presenta cierta especificidad en términos de residencia, de cotidianidad (Castells, 2004).

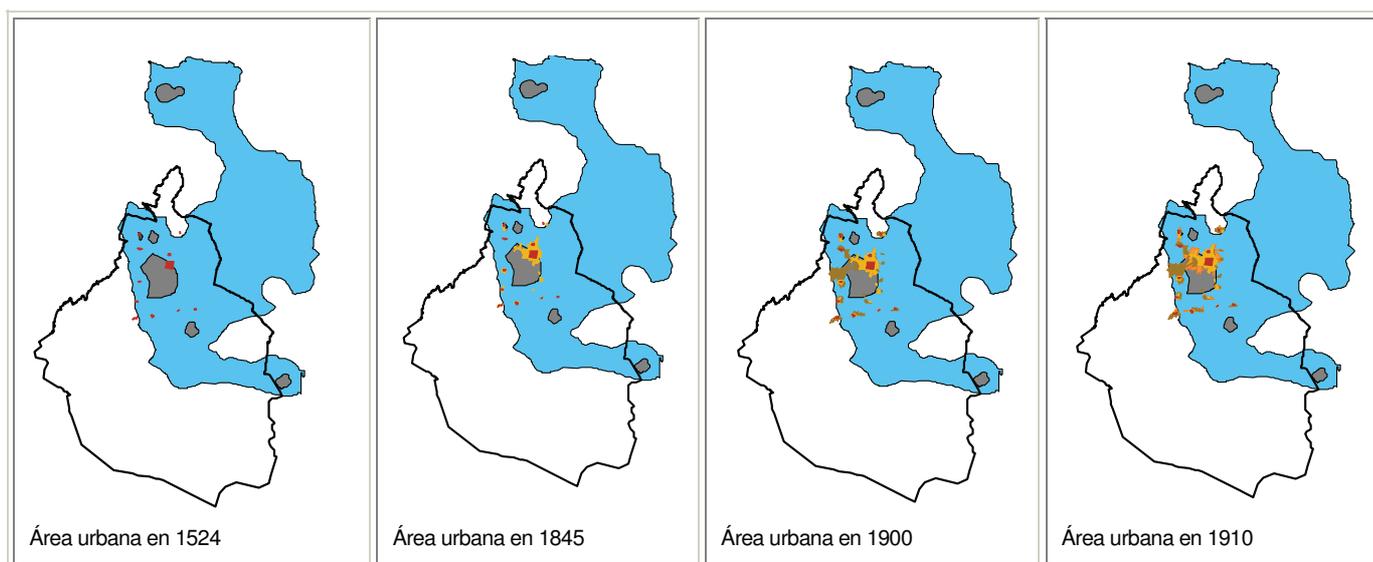
que refieren su problemática (deterioro urbano y habitacional, pobreza y exclusión social, despoblamiento, entre otros).

- Dar a conocer cómo desde esta problemática se manifiestan tres de las contradicciones estructurales propias de las áreas centrales en América Latina -a partir de las cuales se desarrolla toda una serie de reflexiones sobre el manejo y gestión de las mismas-, vinculadas con la lógica de urbanización que plantea el regreso a la ciudad existente: a) la tensión entre riqueza histórico-cultural y pobreza económico-social; b) la tensión entre centro urbano y Centro Histórico; y c) la tensión entre lo global y lo local. Tales contradicciones están relacionadas con los intereses y las necesidades de los actores que intervienen en estos procesos, orientan el camino que tomarán las políticas públicas de renovación urbana para la regeneración o revitalización de estas zonas, por lo que, de manera inherente, definen las posibilidades de permanencia del uso habitacional y la no expulsión de la población que las habita.

### I. Estructura urbana de los barrios céntricos de la ciudad de México

El territorio considerado en la investigación corresponde a los barrios céntricos tradicionales ubicados en el Casco Antiguo de la Ciudad de México y en el perímetro del primer ensanche territorial entre 1845 y 1910 (figura 1).

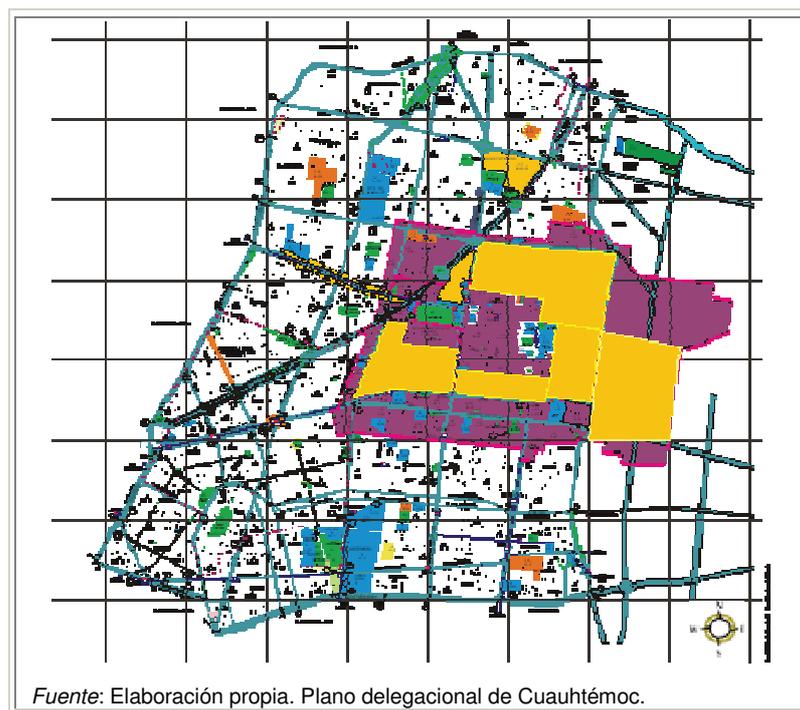
**Figura 1.1**  
**Expansión urbana de la ciudad de México 1524 - 1910**



*Fuente:* Observatorio Urbano de la Ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco (UAM-A) 2008.

En el área que los urbanistas de los años sesenta, denominaron la Herradura de Tugurios (figura 2): *herradura* a causa de la configuración que tuvieron sobre el plano de la ciudad los barrios de la primera expansión de la ciudad hacia el norte, el este y el sureste, y que alojaron a las nuevas clases populares urbanas entre 1858 y 1910 (INV, 1970); y *de tugurios* a propósito de un estudio sobre la situación del hábitat de vivienda popular en renta en la ciudad de México, que realizó el Instituto Nacional de Vivienda<sup>2</sup> en los años cincuenta.

**Figura 1.2**  
**Plano sobre Herradura de Tugurios**



Administrativamente, los barrios que integran la zona de estudio se ubican en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, dentro del área denominada Ciudad Central (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) (cuadro 1.1).

[2] El estudio se hizo con la finalidad de proponer acciones encaminadas a "...la sustitución de una herradura de tugurios por una zona moderna, nueva, diferente... Una nueva forma de vida, con grandes zonas verdes, supermercados, tiendas, departamentos, escuelas, grandes plazas de estacionamientos... Se respeta(rían) las iglesias coloniales. La zona de la Merced y Lagunilla-Tepito... tendría vivienda más amplia y de un alto valor comercial... a la altura de la capacidad económica del pueblo" (INV, 1970:5).

**Cuadro 1.1**  
**Distribución de barrios céntricos por contexto histórico, según delegación**

Delegación / Contexto	Cuauhtémoc	Venustiano Carranza	Total general
Casco Antiguo de la Ciudad de México	1	1	2
Centro Histórico de la Ciudad de México (perímetro B)		3	3
Etapa 1_Primer expansión	5		5
Etapa 2_Primer expansión	8	3	11
Etapa 3_Primer expansión	9	2	11
Total general	23	9	32

*Fuente:* Elaboración propia.

Barrios considerados:

- *Delegación Cuauhtémoc:* Algarín, Atalmpa, Buenavista, Buenos Aires, Centro, Condesa, Cuauhtémoc, Doctores, Esperanza, Felipe Pescador, Guerrero, Juárez, Maza, Morelos, Obrera, Peralvillo, Roma Norte, Roma Sur, San Rafael, Santa María la Ribera, Tránsito, Unidad Nonoalco Tlaltelolco, Valle Gómez.
- *Delegación Venustiano Carranza:* 10 de Mayo, El Parque, Morelos, Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, Popular Rastro, Romero Rubio, Valle Gómez, Zona Centro.

En cuanto a sus características urbanas, la mayoría de estos barrios forman parte del hábitat popular en las áreas centrales de la ciudad de México, y comparten particularidades en cuanto a la morfología y formas de producción del espacio habitable.

De la clasificación propuesta por el Observatorio Urbano de la Ciudad de México, estos barrios corresponden a las categorías *Ciudad Colonial* y *la expansión de la Ciudad Central de 1820 a 1929*.

Su origen antiguo y la relevancia cultural, económica y política que se les reconoce, los convierten en espacios urbanos de gran valor en los cuales existe un importante acervo de patrimonio cultural urbano integrado por zonas y monumentos catalogados como monumentos históricos o artísticos.

Son espacios caracterizados por la segregación socioespacial de sus habitantes, así como por su heterogeneidad en cuanto a tamaño y forma de lotes, usos y precios del suelo y tipos de construcciones. En ellos se observan distintas formas de vivienda multifamiliar

(vecindades antiguas, conjuntos habitacionales, vivienda unifamiliar) y una diversidad de espacios en los que se pueden distinguir procesos de renovación, deterioro, restauración o rehabilitación.

A continuación se presentan las particularidades morfológicas, sociales y funcionales particulares de estos espacios urbanos, que los hacen distintos respecto al resto de la ciudad.

## **II. La construcción histórica de un territorio segregado**

El análisis histórico de las áreas centrales permite lograr una interpretación de las condiciones actuales a partir del estudio de los cambios físicos y las transformaciones que han sufrido los elementos físico-espaciales de estos espacios urbanos, que tienen que ver con la sociedad y la cultura donde se manifiestan, y a su vez, con variables políticas y económicas, todo ello con la finalidad de determinar las posibles aportaciones para su intervención.

Asimismo, está encaminado a retomar y sistematizar lo que otros investigadores han escrito sobre el tema, siempre buscando avanzar en la interpretación sobre la posibilidad de la permanencia de vivienda para los sectores populares en los barrios céntricos de la ciudad de México. Con esta base, la dinámica histórica sobre la estructura del espacio urbano en el Centro Histórico resultará amplia y necesaria.

### *1. Los barrios céntricos ubicados en el perímetro de la antigua ciudad de México*

Por decreto presidencial del 11 de abril de 1980, el Centro Histórico de la ciudad de México fue declarado, "Zona de Monumentos Históricos", subdividida en dos perímetros concéntricos, el perímetro "A" con una superficie de 3.2 km<sup>2</sup> que es el área de mayor concentración de edificios catalogados, y el perímetro "B" con una superficie de 6.5 km<sup>2</sup> con una densidad muy baja de edificios patrimoniales (un total de 20) y concebido como una envolvente protectora del núcleo patrimonial que constituye el perímetro "A" (Departamento del Distrito Federal, 1980). Además el 11 de diciembre de 1987 fue inscrito por el Comité del Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en la lista del Patrimonio Mundial. Cuenta con más de 1 500 edificios catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

El Centro Histórico de la Ciudad de México tiene todavía una significativa función de centralidad para el conjunto de la ciudad aun con el surgimiento y consolidación de distintas centralidades dispersas dentro del espacio metropolitano. El papel que el Centro Histórico desempeña para la economía y la vida cultural y política de la ciudad es innegable (Ficen, 1999)

La traza urbana de lo que hoy se conoce como Centro Histórico de la Ciudad de México, en su perímetro “A”, no es muy diferente de lo que era la ciudad prehispánica, colonial o independiente. En la ciudad prehispánica, el trazo de la ciudad estaba orientado a los cuatro puntos cardinales de acuerdo con la cosmovisión religiosa de las culturas prehispánicas. Al centro ciudad estaba un gran recinto ceremonial con numerosos templos; en sus lados sur y oeste, los palacios de los gobernantes y de la administración pública; circundando todo el conjunto, las manzanas destinadas a la habitación conformaban cuatro sectores urbanos y barrios: Cuepopan, Atzacualco, Moyotla y Zoquipa.

En la Ciudad Colonial, los conquistadores españoles fundaron la ciudad de México sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los mexicas, siguiendo la traza del orden existente en la ciudad prehispánica. El centro de la ciudad y la estructura clave para la red de calles urbanas era la Plaza Mayor, denominada originalmente Plaza de Armas, la cual representaba también el centro simbólico y la referencia obligada de toda población en la medida en que concentraba los edificios y las funciones más importantes del poder y su administración. La iglesia mayor, la casa de concejo y cabildo y la casa real, unas frente a otras en el espacio de la plaza, representaban el orden social.

La posición social de cada ciudadano estaba determinada por la distancia de su casa respecto a la plaza principal (Borsdorf, 2003) de manera que se observaba una fuerte centralización y una pendiente social centro-periferia: cerca de la plaza estaba instalada la aristocracia, formada por las familias de los conquistadores, los funcionarios de la Corona y los encomenderos o grandes hacendados; en seguida la clase media, formada por comerciantes y artesanos (en cuyos barrios se ubicaba por lo general el mercado municipal); y en la periferia vivían los “blancos pobres”, los indios y mestizos.

En el centro se ubicó la ciudad española, cuyos límites eran, al Poniente, el actual eje Lázaro Cárdenas; al Norte las calles Perú-Apartado; al Oriente Roldán; y al Sur, San Jerónimo; alrededor de la cual se encontraba la República de los Indios, la parcialidad de México con sus cuatro barrios: Santa María Cuepopan, San Sebastián Atzacualco, San Juan Moyotla y San Pablo Teopan, en el entorno inmediato, y la Parcialidad de Tlatelolco, al norte de los dos primeros (Sánchez, Horacio, 2006) (figura1.3).

**Figura 1.3**  
**Plano histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de México**



Fuente: Plano Histórico. Instituto Nacional de Bellas Artes.

La segregación social, asociada a la definición de la traza urbana, respondía a la estrategia de diferenciación social y étnica, así como a las premisas de garantizar la seguridad de la élite conquistadora, el control militar y la hegemonía religiosa.

Así, en la actualidad, dentro la estructura urbana se distingue la zona que corresponde al antiguo sector financiero, la zona monumental de la Ciudad de los Palacios, la Plaza Mayor colonial (Plaza de la Constitución o Zócalo) y el Templo Mayor de la Gran Tenochtitlan; y conformando una *herradura* alrededor del centro monumental, se encuentran los cuatro barrios de la antigua ciudad de México: Santa María Cuepopan, San Sebastián Atzacualco, San Juan Moyotla y San Pablo Zoquipa<sup>3</sup> (Ficen, 1999), los cuales en la ciudad segregada de los españoles conformarían callejones y callejuelas típicas de la periferia de los cascos urbanos coloniales, hoy en día comparten rasgos comunes como el deterioro urbano, la ausencia de inversiones públicas y privadas y las malas condiciones físicas de la vivienda, no obstante, al mismo tiempo, cada uno tiene características propias y cumple una función económica y social específica en el conjunto de este espacio urbano.

<sup>3</sup> En la época prehispánica, al centro de la ciudad estaba un gran recinto ceremonial con numerosos templos; en sus lados Sur y Oeste, los palacios de los gobernantes y de la administración pública; circundando todo el conjunto, las manzanas destinadas a la habitación conformaban cuatro sectores urbanos y barrios: Cuepopan, Atzacualco, Moyotla y Zoquipa.

En 1524, los conquistadores españoles refundaron la ciudad de México sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los mexicas, siguiendo la traza del orden existente en la ciudad prehispánica, quedando al centro la ciudad española, rodeada de los barrios de la población mexicana, derrotada y segregada, rebautizándolos como Santa María, San Sebastián, San Juan y San Pablo, respectivamente.

- *Santa María Cuepopan*. Se localiza al norponiente del Templo Mayor. Tiene como límites al Sur, República de Guatemala, Tacuba y Avenida Hidalgo; al Oriente República de Argentina; al Norte, la calle de Libertad y al Poniente, la calle de Zaragoza. Este barrio contiene, entre otras, a las plazas Aquiles Serdán, Garibaldi, Santa Veracruz, La Concepción, Montero, Santo Domingo y Santa Catarina. Entre sus principales funciones destacan las de vivienda para sectores populares, comercio, turismo popular, servicios de apoyo y algunas actividades de manufactura.
- *San Sebastián Atzacolco*. Se ubica al norte del Templo Mayor, entre las calles de República de Costa Rica (al Norte) y Justo Sierra y Mixcalco (al Sur); al Poniente se extiende hasta República de Argentina y al Oriente Manuel Doblado. Las plazas más importantes son la del Estudiante, Torres Quintero y Loreto. Predomina la vivienda popular con altos índices de hacinamiento, la industria ligera y el comercio establecido y en la vía pública. Se trata de la zona que presenta el mayor grado de deterioro habitacional dentro del Centro Histórico, así como los índices más elevados de violencia, delincuencia y drogadicción.
- *San Pablo Zoquipa*. Se sitúa al suroriente del Templo Mayor, entre las calles de República de El Salvador (al Norte), Fray Servando Teresa de Mier (al Sur); Correo Mayor y el Callejón San Miguel (al Poniente) y Anillo de Circunvalación Eje 1 Oriente (en esta dirección). Este barrio recibe una gran afluencia de compradores por su colindancia inmediata con el mercado de La Merced. En él se encuentran las plazas de Alonso García Bravo, General Anaya, Juan José Báez (conocida como “del Aguilita”) y el Parque del Conde. Destacan las actividades de abasto, comercio establecido y en vía pública, la manufactura de textiles y la vivienda deteriorada.
- *San Juan Moyotla*. Es el antiguo cuadrante con la menor densidad de patrimonio construido, razón por la cual es el más susceptible a experimentar intervenciones arquitectónicas diferentes al contexto urbano que predomina en el Centro Histórico. Este tipo de intervenciones también son favorecidas por su cercanía con el sector de la Alameda y el Paseo de La Reforma. Se ubica al surponiente del Templo Mayor. Sus límites lo forman las calles de Venustiano Carranza (al norte), y Arcos de Belén (al Sur); Revillagigedo (al Poniente) y Aldaco (al Oriente). Dentro de su área de influencia se encuentran las plazas de Santos Degollado, Pacheco, San Juan y Vizcaínas. En las colindancias con la Alameda predominan la vivienda, el comercio especializado, el turismo, la recreación y oficinas. Al sur, vivienda, abasto, comercio, servicios y hotelería.

La concentración más importante de vivienda popular se ubica en los barrios de Cuepopan y Atzacolco: en parte de la colonia Guerrero ubicada al norte de la Alameda; la Lagunilla, entre República de Cuba y Ecuador; Tepito, en la esquina nororiente del Centro Histórico; y Granaditas, al sur del mercado del mismo nombre, entre las más destacadas. En esta zona, ubicada al oriente y norte del Centro Histórico, les a parte pobre, popular, tradicional y deteriorada. Aquí se encuentra el comercio de mayoreo y de productos domésticos destinados a los sectores de bajos ingresos. Es la zona más densamente poblada, con 300 y hasta 450 habitantes por hectárea. En el resto de estas áreas predominan el comercio y otros usos no habitacionales.

Hoy en día, el Centro Histórico de la Ciudad de México conserva todavía la riqueza de las expresiones ideológicas y materiales de la cultura del periodo colonial, la traza rectora, la definición de manzanas y lotes, la ubicación y el uso de los espacios públicos, la organización de las unidades barriales y, evidentemente, las edificaciones civiles y religiosas (Suárez Pareyón, Mecías González, 2003).

## *2. Los barrios céntricos ubicados en el perímetro de la primera expansión de la ciudad 1845-1910*

En las primeras décadas del siglo XIX, con el movimiento de Independencia, el cambio político económico motivó una auténtica reforma urbana:

- La expropiación y nacionalización de las propiedades de la Iglesia permitió la incorporación de territorios urbanos y agrícolas susceptibles de ser asimilados dentro del crecimiento y modernización de la ciudad al libre mercado del suelo (Morales, 1974; Sánchez, Horacio, 2006).
- Los conventos fueron subastados junto con palacios y casonas, muchos de ellos fueron fraccionados, y sus claustros fueron atravesados para nuevas avenidas y calles, incorporándose a las nuevas demandas de espacio.
- Los dos puntos anteriores implicaron, desde el punto de vista urbano, la puesta en marcha del proyecto liberal, pues con la apertura de las calles 16 de Septiembre y 5 de Mayo se constituyó el territorio donde se alojó la ciudad del capital del Porfiriato, los grandes almacenes como Liverpool, Palacio de Hierro, Correo Francés, Centro Mercantil, entre otros, así como también los bancos y financieras, las joyerías y los restaurantes de lujo, además de un nuevo tipo de inmuebles: los edificios y las oficinas que alojarían a las empresas mexicanas y extranjeras.

- El centro comercial de la ciudad se desplazó hacia el este del Zócalo, para iniciar el desarrollo de la zona comercial y de abasto de La Merced, articulada con el Canal de la Viga.
- Por otro lado, hacia el poniente de la Plaza de la Constitución se creó lo que en la actualidad se denomina corredor urbano, el cual, en la época porfirista, se inicia en el Palacio Nacional y el Ayuntamiento, pasa por el Banco de México, el Palacio de Comunicaciones, el edificio de Correos, el Palacio de Bellas Artes y el Palacio Legislativo (que no llegó a concluirse y que hoy se conoce como Monumento a la Revolución).
- En esta etapa se inició el desplazamiento de las clases acomodadas hacia el poniente de la ciudad; los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; las “casas de vecindad” sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo así el predominio de una nueva tipología habitacional en la ciudad.

A finales del siglo XIX y principios del XX, la ciudad tuvo un acelerado crecimiento demográfico y territorial, debido sobre todo a los cambios ocasionados en el campo, a las consecuencias de la industrialización que estaba iniciando, a las nuevas construcciones y servicios urbanos, y a la formación de un proletariado urbano.

Durante la primera década del siglo XX, la modernidad se asentó en la ciudad: se construyeron grandes obras públicas, servicios urbanos básicos, líneas de transporte, equipamientos sociales y edificios públicos, junto con el mejoramiento de los espacios urbanos y algunas obras suntuarias.

La industria se concentró en el norte, en el este y, en menor medida, en el sureste de la ciudad, alrededor de las estaciones de ferrocarril, de las bodegas de almacenamiento y de la aduana (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991), en razón de lo cual, entre 1880 y 1910, se desarrolló en estas áreas el hábitat de la mano de obra industrial, cuya demanda y solución de vivienda generó nuevas rentas urbanas.

De esta forma, en el periodo de 1845 a 1910 la demanda habitacional de los nuevos residentes del centro encontró respuesta en el desarrollo de una nueva forma de urbanización para los sectores de bajos ingresos: las *colonias proletarias* ubicadas en la periferia. Esta urbanización fue débil al poniente, pero muy aguda en las periferias norte, noreste, este y sureste.

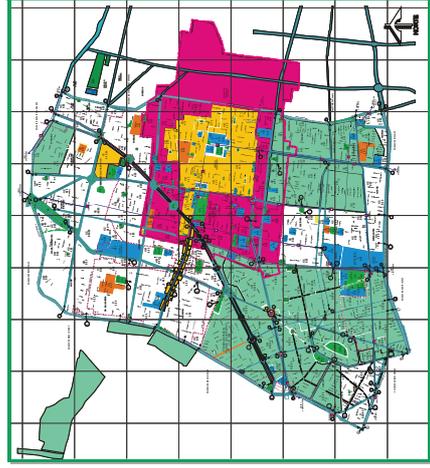
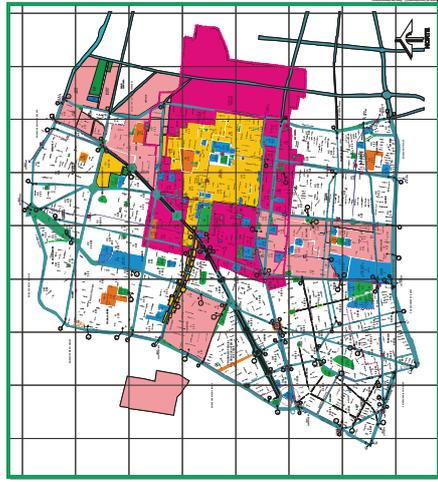
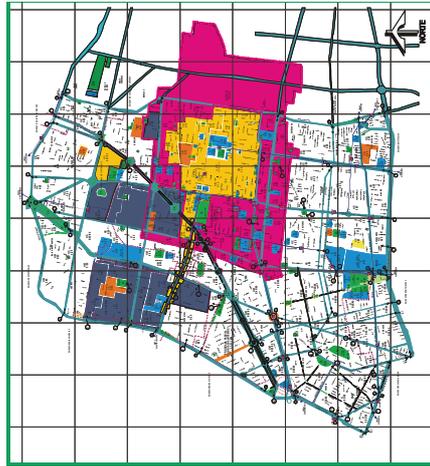
En estas colonias populares, sin infraestructura urbana en sus fases iniciales, se inició la autoconstrucción de vivienda, en muchos casos sobre fraccionamientos irregulares o ilegales, sobre terrenos agrícolas o privados. Con el paso del tiempo, en la medida en que los lotes disponibles fueron para producir vivienda multifamiliar, los lotes familiares con vivienda autocostruida fueron desapareciendo. En otros casos, se subdividieron para ofrecer los cuartos en alquiler, generándose así grandes vecindades.

Así, sin equipamiento, casi sin infraestructura, con insalubridad y sobrepoblamiento en cuartos de habitación, se iba consolidando un verdadero cinturón industrial y de barrios populares en las colonias Guerrero, la ampliación del barrio indígena de Tepito, La Bolsa, Maza, Rastro, Peralvillo, Indianilla (hoy Doctores), Cuartelito (hoy Obrera) y La Viga (hoy Tránsito) al norte, este y sur de la ciudad, respectivamente (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).

La investigación realizada por Dolores Morales (1974) acerca de la expansión de la ciudad de México en el periodo 1845-1910, muestra claramente cómo se fueron conformando los barrios y colonias populares, que ayudan a entender la configuración actual (figura 1.4).

**Figura 1.4**  
**Primera expansión de la ciudad en sus tres fases**  
 Tercera etapa de expansión 1900 - 1910

Primera etapa de expansión 1858 - 1883



FASES DE LA PRIMERA EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1858-1910

**SIMBOLOGÍA**



Colonias Barroso, Arquitectos, Santa María la Ribera, Violante y Guerrero

Colonias Morelos, Valle Gómez, La Bolsa, Rastro, Maza, Díaz de León, San Rafael, Santa Julia, Limantour, Indianilla, Hidalgo

- Extensión de la ciudad hacia el Norponiente;
- En Santa María se estableció población de clase media, principalmente comerciantes y abogados;
- La colonia Barroso fue absorbida posteriormente por la de Santa María;
- La colonia Guerrero llamada originalmente Buena obrera; Vista o San Fernando, fue creada para la clase obrera;
- La colonia Violante se crea dentro del Barrio de Tepito.

La colonia Arquitectos se creó al Poniente, en ella se construyeron quintas con grandes espacios verdes.

- Registra un notable crecimiento orientado hacia el Noreste, Poniente y Sur;
- La expansión más importante de estos años se dio hacia el Noreste; se crearon las colonias Morelos, La Bolsa, Díaz de León, Maza, Rastro y Valle Gómez, pobladas por obreros y familias pobres;
- Las otras cinco son: hacia el Poniente, la colonia San Rafael para población de clase media, y la de Santa Julia, colonia popular de gran extensión; hacia el Sur, la Limantour o Candelaria, Atlapampa y las de Indianilla e Hidalgo.

En este periodo se urbanizó la periferia sur constituida por los barrios del Campo Florido, San Salvador, Necatitlán, Niño Perdido y San Pablo, se establecen en esta zona varios hospitales, un rastro para cerdos y la fábrica de hilados, tejidos y estampados de San Antonio Abad.

- En esta etapa se registró un gran crecimiento hacia el Surponiente con el surgimiento de colonias para clases altas provistas de sistemas perfeccionados de servicios; son las colonias de la Teja, Roma y Condesa donde se construyeron las residencias más lujosas;
- Al Noroeste se crearon las colonias Tlaxpana y Santo Tomás; Chopo al norte de Santa María, San Álvaro y El Imparcial; y las colonias Perálvillo o Vallejo al Noreste. Además hacia el Sur y Sureste, los fraccionamientos populares del Cuartelito y La Viga;
- Por el sector Este, se crearon las colonias Scheibe y Romero Rubio para la clase obrera.

Es hasta la segunda mitad del siglo xx cuando surgieron colonias de grandes dimensiones, en las que se segregó un determinado tipo de población; las clases altas se concentran en colonias como la Juárez, Cuauhtémoc y Roma, originando ejes preferenciales de residencia y una mayor valorización de la tierra; la clase obrera estableció su vivienda en colonias como La Bolsa, Santa Julia y Romero Rubio, y la clase media en fraccionamientos como Santa María, San Rafael y El Imparcial.

Colonias La Teja, Roma, Condesa, Tlaxpana, Santo Tomás, Chopo, San Álvaro, El Imparcial, Perálvillo, Cuartelito, La Viga, Scheibe, Romero Rubio, La Blanca

Fuente: Morales (1974)

Plano del Programa Delegacional Cuauhtémoc, 1997.

Las implicaciones de esta expansión no son sólo en términos de un cambio espacial y demográfico; ella también refleja un cambio social que origina un fenómeno de segregación de la población en asentamientos de acuerdo con sus ingresos, asociado más a una estructura de clases sociales, de tal manera que las clases populares afirman su presencia sobre áreas cada vez más extensas pero en condiciones inferiores a las existentes en los espacios ocupados por las clases medias y altas. La ciudad tradicional se fue transformando paulatinamente en una “ciudad de masas” (Suárez Pareyón, Mecías González, 2003).

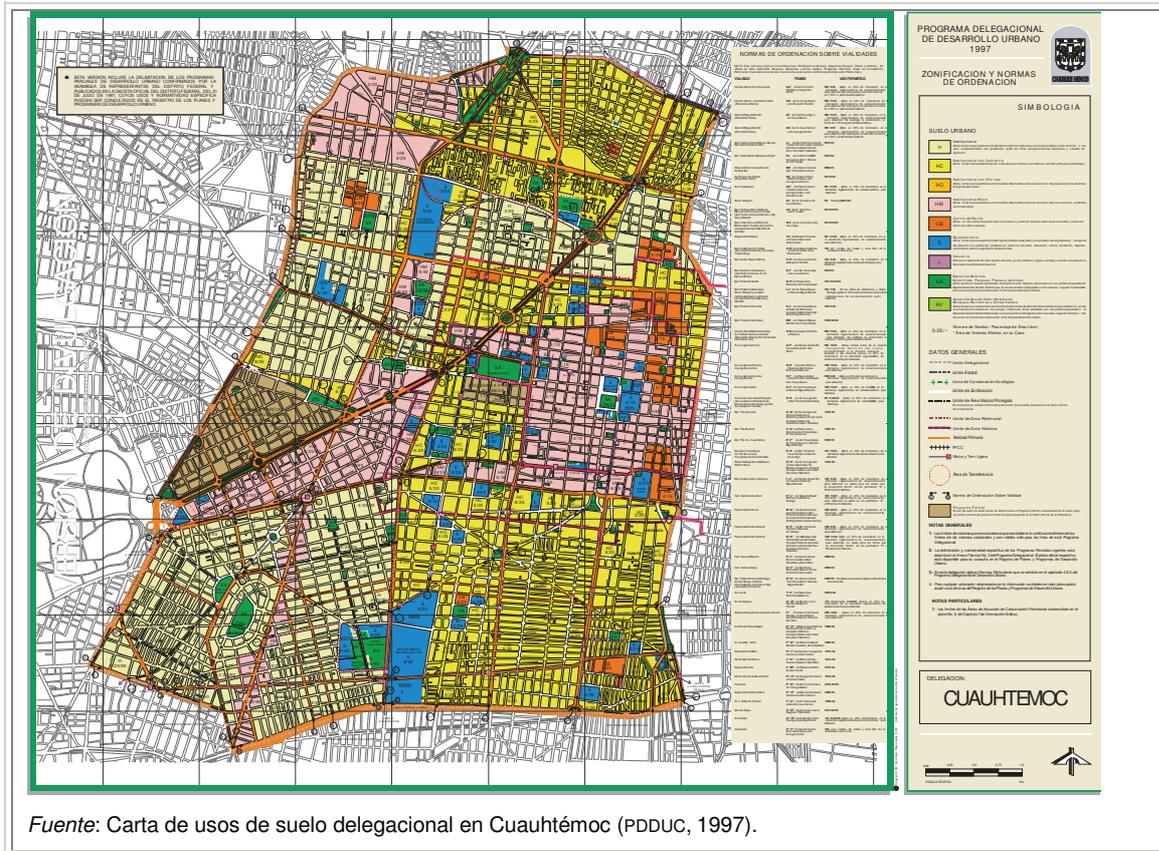
En este contexto, el centro de la ciudad cambió de función, los hogares con mayor nivel económico emigraron hacia nuevos barrios elegantes, producto de la parcelación de propiedades rurales mejor ubicadas, mientras que en el centro de la ciudad se intensificó el uso del suelo a través de la subdivisión de casonas y palacetes para dar cabida a viviendas combinadas con comercios y servicios. Así, los dueños y los especuladores urbanos impulsaron el negocio inquilinario en las casas de vecindad tanto en la trama consolidada como en las zonas de crecimiento popular.

Si bien estos antiguos barrios siguieron desempeñado un papel importante de centralidad hasta bien entrado el siglo XX, su agudo estado de deterioro físico y social los marginó progresivamente de este protagonismo y los marcó del estigma de la decadencia, la marginalidad, la violencia y la inseguridad.

### **III. La heterogeneidad del hábitat popular en los barrios céntricos**

El espacio interno del Centro Histórico de la Ciudad de México y las áreas consolidadas que lo rodean -barrios céntricos-, en la medida en que corresponden a la extensión territorial de lo que en su momento constituyó la totalidad del área urbanizada de la ciudad de México, no son homogéneos pues concentran la diversidad de expresiones arquitectónicas, artísticas, económicas, espaciales y culturales que cada sociedad urbana fue produciendo y acumulando a lo largo de los siglos. Antes bien, se caracteriza por su heterogeneidad morfológica y funcional (figura 1.5), lo que significa que en ellos se reúnen las diferentes funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política, y de encuentro entre distintos sectores y grupos de edad, estratos socioeconómicos y expresiones culturales. Esta heterogeneidad es lo que define el atributo de la centralidad urbana en los barrios antiguos de la ciudad de México.

**Figura 1.5**  
**Plano de usos de suelo en la delegación Cuauhtémoc**



Fuente: Carta de usos de suelo delegacional en Cuauhtémoc (PDDUC, 1997).

De los factores que originan esta heterogeneidad va a depender, en gran medida, la revalorización o depreciación de la zona. Como nos comenta Kunz Bolaños (2006a), la heterogeneidad puede ser resultado de una asociación natural de actividades, o bien, de un fenómeno de sucesión de actividades:

- Cuando la heterogeneidad es producto de una asociación natural de actividades se puede deducir una situación de estabilidad (con o sin depreciación del suelo).
- Cuando la heterogeneidad es resultado de la transformación pueden definirse estos cambios en la valorización del suelo: cuando la sucesión<sup>13</sup> es hacia arriba, un uso con mayor capacidad de pago desplaza a los de menor capacidad (estos cambios regularmente van acompañados de mayores

13 "Los procesos de sucesión se refieren a la sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico, en otras palabras, la sucesión se da cuando un grupo de menores ingresos reemplaza al grupo de residentes originales. La sucesión también se puede aplicar a las actividades comerciales y de servicios, cuando las actividades existentes son reemplazadas por otras dirigidas a servir grupos de menor estatus socioeconómico" (Kunz Bolaños, 2006a: B-1).

inversiones, renovaciones y aun de redesarrollo). En caso contrario, cuando la sucesión es hacia abajo, hay una decadencia relativa de las actividades en términos de su capacidad de pago y, en consecuencia, se presenta una depreciación, observándose fenómenos de densificación y de deterioro físico de los inmuebles.

De esta forma, la heterogeneidad de los usos del suelo está asociada a los cambios demográficos y sociales de las áreas centrales e implica una heterogeneidad de agentes sociales que pretenden hacer uso de este espacio y que, evidentemente van a entrar en conflicto entre ellos.

En la medida en que la heterogeneidad desaparece, se da paso a la homogeneidad (distintas funciones especializadas en la ciudad) y con ello a la segregación o división territorial de los habitantes de la ciudad que surge por la presencia de requerimientos y modos de vida incompatibles y antagónicos.

Así pues, el respeto de la heterogeneidad como objeto reivindicativo tanto por los especialistas como por organizaciones de ciudadanos implica la defensa de la diversidad social y funcional de las áreas centrales como parte constitutiva del derecho a la centralidad y, por ende del derecho a la ciudad.

### *1. Usos de suelo*

La heterogeneidad funcional de la zona implica una gran diversidad de usos de suelo, entre los cuales resaltan los siguientes (PDDUC, 2008):

- Esta zona cuenta con una gran concentración de actividades comerciales, culturales, financieras y políticas en corredores urbanos de especialización terciaria, los cuales abarcan un radio de influencia metropolitano. Tal es el caso del Centro Histórico, donde existe una concentración muy importante de pequeño comercio informal y especializado, o las colonias Centro y Morelos (Tepito), que destacan por su intensa actividad comercial en la delegación con alcances metropolitanos.
- Los mercados públicos existentes en la mayoría de las colonias atienden tanto a la población local como al usuario proveniente de otras demarcaciones. Sobresalen por su importancia y arraigo entre la población los mercados de la zona de La Lagunilla, Mixcalco, San Juan, Hidalgo y Martínez de la Torre, que ofrecen también venta al mayoreo.

- Debido al alto grado de consolidación estos barrios, se puede encontrar una gran diversidad de usos y giros, que puede observarse hasta dentro de un mismo predio o en distintos niveles en un edificio.
- En las colonias que corresponden a la primera expansión (Guerrero, Doctores, Morelos y Santa María la Ribera), el uso de suelo es predominantemente habitacional mixto, de tal manera que la forma de las edificaciones prevaleciente es el comercio en planta baja y vivienda en las plantas altas.
- La colonia Centro es preponderantemente comercial, por lo que sobre todo en esta colonia se observa una constante presión de cambio de uso habitacional hacia el comercio y oficinas.
- Estas zonas registran altos niveles de cobertura de equipamiento casi en todos los rubros, en especial en los de abasto, educación, cultura, gobierno y salud.
- Respecto a la ubicación de inmuebles del sector público, destacan edificios como el Palacio Nacional, los edificios sede del Gobierno del Distrito Federal y de varias de sus dependencias (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Regularización Territorial, Tesorería); el Edificio Delegacional; las Oficinas Centrales del Registro Civil; las secretarías de Salud, de Educación Pública, de Gobernación y de Relaciones Exteriores, la Procuraduría General de la República; la Cámara de Senadores; la Asamblea de Representantes del Distrito Federal; la Suprema Corte de Justicia de la Nación; la Lotería Nacional; oficinas del Instituto Mexicano del Seguro Social (imss) y del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (issste); entre otros.
- El transporte público urbano que da servicio en estos barrios comprende el Sistema de Transporte Colectivo Metro, el Sistema de Autotransporte Urbano de Pasajeros rtp, el Sistema de Transporte Colectivo Metrobús y el Sistema de Transporte Eléctrico. Todo este sistema se complementa con las rutas de microbuses que cubren prácticamente toda la zona. El problema es que las necesidades rebasan la capacidad de infraestructura de transporte, vialidad y estacionamientos.

Conservar esta heterogeneidad de funciones es uno de los principales desafíos en la recuperación de los centros históricos, y en ello tiene un papel fundamental el uso de los edificios considerados patrimonio histórico y cultural.

#### **IV. El patrimonio cultural urbano de los barrios céntricos**

Como se ha comentado previamente, el territorio de estudio abarca el perímetro del Centro Histórico de la Ciudad de México y los barrios producto del primer ensanchamiento de la ciudad, situación que le otorga una relevancia histórica especial, en virtud de la existencia de un importante acervo de patrimonio cultural<sup>14</sup> urbano conformado por zonas y elementos de valor que hacen de estas áreas el espacio urbano con mayor riqueza patrimonial de la ciudad (sólo el Centro Histórico contiene un poco más de 40 por ciento del total de monumentos históricos del Distrito Federal catalogados por el INAH).

La cuestión del patrimonio cultural está fuertemente vinculada con la de la centralidad en la ciudad, pues es un aspecto fundamental de la centralidad simbólica dada por los sitios de valor patrimonial, la concentración de funciones relacionadas con el poder político y la concentración de servicios culturales. En este sentido, uno de los desafíos de la recuperación de las áreas centrales es que, en el contexto de la revalorización del patrimonio cultural, éste sea accesible a todos los ciudadanos, lo que implica el derecho de todos a identificarse con un patrimonio común, el derecho a la diferencia y a la convivencia entre distintas culturas urbanas y entre clases sociales (Coulomb, 2006c).

En la construcción de la residencialidad, el patrimonio cultural urbano existente en las áreas centrales de la ciudad de México tiene un papel doblemente importante: por un lado, contiene hitos y nodos que para los habitantes de estas unidades urbanas generan una imagen urbana y, con ello, sentido de pertenencia y memoria colectiva, componentes fundamentales en la construcción de la identidad social; y, por otro lado, tiene un papel sustancial en el ordenamiento territorial de la ciudad de México, pues refiere obligatoriamente, mediado por su función simbólica, a la cuestión de la centralidad y de la estructuración socioespacial de la ciudad. De esta manera, la pérdida del patrimonio cultural urbano implica la pérdida de centralidad, la progresiva privatización de los

---

<sup>14</sup> Se considera «patrimonio cultural»: Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico (Artículo 1. Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural).

espacios públicos y la destrucción de la identidad de sus habitantes (y en general de los habitantes del país).

### *1. El patrimonio cultural en la planificación urbana de la ciudad de México*

En los barrios de estudio, el patrimonio cultural urbano está integrado por seis Áreas de Conservación Patrimonial (de las nueve que existen en la delegación Cuauhtémoc) y una Zona de Monumentos Históricos (el Centro Histórico de la Ciudad de México), así como por diversos inmuebles y elementos con valor patrimonial.

#### a) Áreas de Conservación Patrimonial (ACP)

Las áreas de conservación patrimonial son un instrumento de la planeación urbana del Distrito Federal, y son una modalidad de las Áreas de Actuación que, con base en las políticas urbanas planteadas en el Programa General de Desarrollo Urbano, definen la orientación prioritaria que se da a diversas zonas del Distrito Federal que sean objeto de un tratamiento urbano particular.

Su delimitación se define de manera específica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y su orientación está en función de las características, condiciones y problemática que presente cada ámbito territorial.

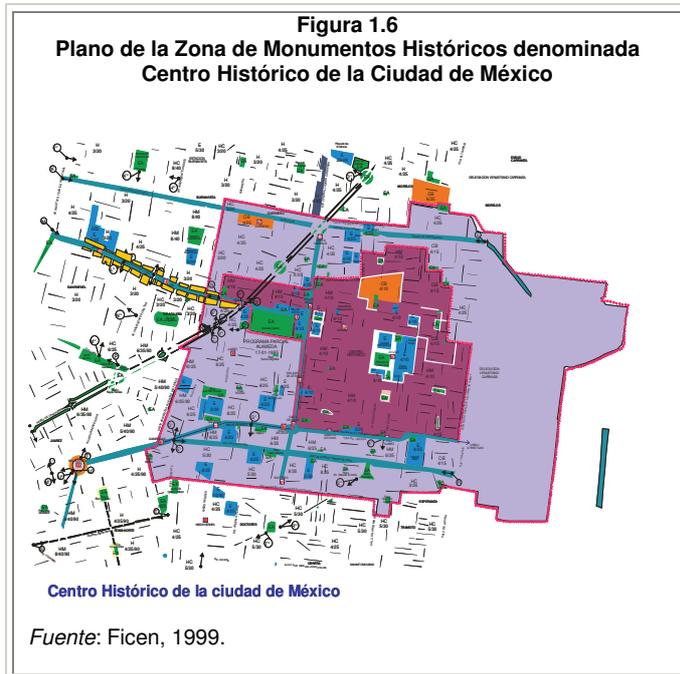
Las áreas de conservación patrimonial están definidas como

Las áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores" (PGDU, 2003: 79).

En los cinco barrios de estudio están ubicadas las siguientes:

- Tlatelolco-Morelos
- San Rafael-Juárez-Guerrero
- Fray Servando-Izazaga
- ACP en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda
- ACP en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico
- ACP en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes

## b) La Zona de Monumentos Históricos



La Declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de México como “Zona de Monumentos Históricos”<sup>15</sup> es el ordenamiento legal que define los límites de esta zona que está subdividida en los perímetros “A” y “B”.

El perímetro “A” comprende la zona que cubrió la ciudad prehispánica y su ampliación virreinal hasta la guerra de Independencia. Sus límites son, al Oriente, el Eje 1 Oriente de Anillo de Circunvalación; al Sur, el Eje 1 Sur José María Izazaga;

al Poniente, el Eje Central Lázaro Cárdenas, incluyendo la Alameda Central, el conjunto monumental de San Fernando y el de la Santa Veracruz; al Norte, por la calle República de Perú, hasta la zona de Santa Catarina.

El perímetro “B” cubre las ampliaciones de la ciudad hasta finales del siglo XIX. Este perímetro coincide con el crecimiento de la ciudad hasta fin de dicho siglo. Sus límites son, al Norte, el Eje 1 Norte Rayón; al Oriente, la Avenida Ingeniero Eduardo Molina; al Sur, la Calzada San Antonio Abad; y al Poniente, las calles Abraham González, Donato Guerra, Paseo de la Reforma y Zaragoza.

Respecto a la delimitación de esta zona, los expertos coinciden en que aunque fue concebida como una especie de zona de protección, de amortiguamiento, del corazón patrimonial, quedaron varias áreas, colonias y barrios patrimoniales fuera de la poligonal, excluidos por lo tanto de un conjunto de políticas, programas y beneficios fiscales, así como también de una mayor protección hacia su patrimonio cultural urbano. (Por ejemplo, en los barrios céntricos considerados en el área de estudio, existen más de 2000 inmuebles catalogados sólo por el INBA: Centro con 1 123; Guerrero, 484; Doctores, 115; Morelos, 18; y Santa María la Ribera, 654.)

<sup>15</sup> La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas define una Zona de Monumentos Históricos como “el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país” (LFMZAAH, 1972, art. 41).

Al respecto, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc (PDDUC, 2008) (donde se ubican todos los barrios considerados), del total de los inmuebles comprendidos en esta demarcación, 52.54 por ciento tiene alguna connotación patrimonial por estar catalogado o declarado, por ubicarse dentro de una Zona de Monumentos Históricos o Áreas Patrimoniales, o bien por colindar con elementos de valor.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aplicables en la zona de estudio, que incluyen la protección a elementos de valor patrimonial, son:

- Centro Histórico y Centro Alameda, que identifican 2 453 predios que albergan inmuebles de valor patrimonial.
- Santa María la Ribera, en el cual se indican 1 007 predios con inmuebles de valor.

#### c) La catalogación de inmuebles

El acervo histórico se refiere a la existencia de monumentos históricos y artísticos ubicados en estas áreas, cuya protección recae en manos del INAH, del INBA, y de la Dirección General de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los monumentos históricos son “los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley” (LFMZAAH, 1972: art. 35). Estos inmuebles fueron construidos entre los siglos XVI al XIX.

Los monumentos artísticos son “*los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante*” (LFMZAAH, 1972: art. 33), el cual se establece con base en las características siguientes: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas, o bien, su significación en el contexto urbano. Son inmuebles construidos a partir del siglo XX.

De tal modo, las zonas patrimoniales, esto es, el Centro Histórico de la Ciudad de México y las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial se distinguen por contener un rico legado de patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico, social y de comercio popular tradicional.

Sin embargo, aun con el establecimiento de zonas y normatividad específica para la conservación del patrimonio, este ámbito continúa con una problemática caracterizada

por: la necesidad de una mejor coordinación entre las entidades federales y locales para la actuación concurrente y concertada en materia de rescate y preservación del patrimonio; el predominio del modelo económico de máxima rentabilidad del suelo urbano, que dificulta la protección del patrimonio inmobiliario al provocar constantes cambios en los usos del suelo; la falta de flujos constantes de inversión para el rescate y preservación de los valores patrimoniales, debido a las crisis económicas recurrentes; y la falta de actualización o de instrumentos legales, jurídicos y normativos claros acerca de la conservación patrimonial (PGDU, 2003: 43).

## *2) Las implicaciones de la conservación del patrimonio en torno al uso de suelo habitacional para los hogares de escasos recursos*

Respecto a la relación de la protección del patrimonio histórico y cultural existente en estas zonas, con las posibilidades de permanencia del uso habitacional, sobre todo para los hogares de escasos recursos económicos, y de la no expulsión de la población, se presentan, en principio, los siguientes problemas:

- a) Si bien es cierto que buena parte de los inmuebles catalogados son de uso predominantemente habitacional mixto (comercio en planta baja y vivienda en los pisos superiores), en las zonas patrimoniales, aun con las declaraciones en sentido contrario, las acciones prioritarias siguen privilegiando el “rescate” y conservación del patrimonio edilicio, sobre todo monumental. Los inventarios y catálogos de edificios, monumentos, mobiliarios y espacios públicos continúan teniendo el predominio sobre los mapeos sociales, e incluso económicos, de las áreas centrales (Coulomb, 2006c).
- b) Parte importante de las áreas que contienen patrimonio cultural urbano de alto valor histórico o artístico están fuera de la Zona de Monumentos Históricos en la que se aplican medidas específicas que favorecen la conservación del patrimonio (como la aplicación de incentivos fiscales para la restauración de inmuebles), lo que implica que las acciones de construcción de vivienda nueva, o la rehabilitación de la ya existente, es más compleja en estas zonas, puesto que no son sujetas de los mismos beneficios (sobre todo fiscales, exención de impuestos, entre otros) pero sí aplican las obligaciones (rigurosas en algunos sentidos), por ejemplo las autorizaciones o el visto bueno de las instituciones de protección del patrimonio a los proyectos técnicos, o la

absorción, por parte de los habitantes, de los gastos que conlleva la conservación de este patrimonio cuando habitan en él.

- c) En la zona donde sí aplican los beneficios a partir de la declaratoria como zona de monumentos, y por la baja rentabilidad de la vivienda de interés social, la relevancia del uso habitacional se está perdiendo, de tal manera que uno de los mayores problemas en este rubro son las presiones al cambio de uso, pues se observa una tendencia cada vez más fuerte a la terciarización del territorio. Un ejemplo de esto es la invasión de bodegas que pueden pagar rentas inmobiliarias muy superiores a la vivienda, y desplaza, lenta pero inexorablemente, al uso habitacional.
- d) Los instrumentos de regulación y normativos a escala local consideran disposiciones y herramientas de protección y sanción que hacen viable la aplicación de leyes urbanísticas, exenciones fiscales, regulación del tránsito e impuestos fiscales para inversionistas y comerciantes (tasas de turismo, permisos de uso, controles sanitarios, ocupación de vía pública). No obstante, algunas resultan contradictorias para los objetivos de conservación y desarrollo de las áreas históricas, y su aplicación genera enfrentamientos de intereses entre los principios de la conservación planteados por la administración y los usuarios o propietarios.

¿Cuáles son los obstáculos más fuertes que la institución enfrenta para proteger el patrimonio con uso de suelo habitacional? Al respecto, en una entrevista realizada al jefe del Departamento de Conservación del INBA, comentó que los problemas más serios se refieren, por un lado, a que en la búsqueda de la rentabilidad máxima del inmueble, por su localización, frecuentemente hay solicitudes de desaparición total de los edificios para construcción de nuevos, con la consecuente pérdida del patrimonio histórico o artístico.

Casi siempre los interesados, llámense propietarios o desarrolladores, buscan sacarle 100 por ciento de potencialidad al inmueble, por lo que frecuentemente solicitan la demolición total del inmueble catalogado, para desarrollar en todo el predio lo que le permite el programa delegacional (Gilberto Larrauri, 14 de mayo de 2009).

El segundo punto es que la normatividad existente no es suficiente o no corresponde con la problemática actual, además de la poca sensibilidad de los funcionarios encargados de su instrumentación.

Adicionalmente, un problema más es que hace falta una mayor protección en cuestión normativa (leyes federales y reglamento de construcciones), y concientizar y capacitar a los servidores públicos acerca de la importancia de su aplicación (Gilberto Larrauri, 14 de mayo de 2009).

En el mismo sentido, a la pregunta expresa de cuáles considera que son los mayores obstáculos para la protección del patrimonio que es habitado por hogares de escasos recursos económicos, comentó:

El mayor obstáculo es la falta de planeación y coordinación de las autoridades involucradas tanto en la protección del patrimonio, así como de las encargadas de proporcionar la vivienda, pues es necesario trabajar en conjunto para poder cumplir con cada uno de los objetivos por los cuales fueron creados, sin contraponer la normatividad de cada institución (Gilberto Larrauri, 14 de mayo de 2009).

Por otro lado, en cuanto a la regulación y normatividad para la construcción de vivienda de interés social, se observa que existe una incompatibilidad de la normatividad para la construcción de vivienda (especialmente la Norma 26<sup>16</sup>), con las zonas de Patrimonio Histórico, ya que los altos costos que implica el mantenimiento de este tipo de inmuebles difícilmente pueden ser cubiertos por la vivienda popular o de interés social. Así también, con la exención de cajones de estacionamiento en zonas de Patrimonio Histórico, donde la sección de la calle es insuficiente aunado a la falta de estacionamientos públicos, provoca serios congestionamientos en estos lugares, como el caso de algunas calles en las colonias Guerrero y Santa María La Ribera.

Los tipos de intervención en inmuebles ubicados en los barrios céntricos están relacionados con la normatividad aplicable, de modo que, además de seguir las regulaciones para la protección de los inmuebles catalogados, se tienen que ajustar a la normatividad sobre usos de suelo distinta en cada barrio, lo cual impacta las posibilidades de densificación y, por tanto, del precio de suelo que tiene que cubrir el habitante.

El tipo de vivienda que se construyó en los barrios Centro, Guerrero, Doctores, Morelos y Santa María la Ribera fue variado debido a que el tipo de regulación para cada una de estos es diferente, aun dentro los mismo barrios; por ejemplo, en la colonia Centro hubo diferencias en el tipo de vivienda, desde la vivienda totalmente nueva (tal fue el caso de El Buen Tono y Bucareli), hasta vivienda totalmente rehabilitada como la Casa de la Covadonga en Belisario Domínguez, Argentina 38 y Emiliano Zapata; así también hubo

---

16 La Norma 26 regula la producción de vivienda de interés social y popular en la Ciudad Central y permite la construcción de hasta seis niveles, un porcentaje mínimo de áreas verdes, la exención total del área de donación y de cajones de estacionamiento (Esquivel Hernández, 2007).

casos de vivienda rehabilitada y nueva en el mismo predio como en Belisario Domínguez 10 y Manuel Tolsá donde se rehabilitó la primer crujía y se construyó vivienda nueva en la parte posterior del predio. En la colonia Guerrero no se dieron muchos casos de rehabilitación total, un buen ejemplo es un predio ubicado en la calle de Allende donde se rescató totalmente el edificio existente, no obstante fueron más los casos en que se rehabilito la primera crujía y se demolieron las estructuras de vivienda existentes para dar paso a nueva construcción en la parte posterior de los predios (p. e. en la Calle de Magnolia). (Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Instituto de Vivienda, 14 de mayo de 2009).

Así, los problemas más fuertes con relación a la conservación del uso habitacional en inmuebles considerados patrimonio cultural son la regulación y normatividad para su rehabilitación y conservación; los intereses respecto al uso del patrimonio porque en su mayor parte son inmuebles de propiedad privada; y los costos y el financiamiento para la rehabilitación de inmuebles. Esta hipótesis nos remite a la revisar una de las cuestiones básicas en los procesos de intervención de las áreas centrales, que determinan el rumbo de estos espacios urbanos y que ha sido muy poco analizada: la *propiedad inmobiliaria*.

## **V. La propiedad inmobiliaria en los barrios céntricos**

En las ciudades capitalistas, el acceso al suelo es un aspecto fundamental porque constituye el soporte material, físico y geográfico para los asentamientos humanos. Es, además, una mercancía con características particulares (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993; Iracheta Cenecorta, 2003):

- a) Cada porción de suelo (predio o inmueble) tiene una localización que lo hace único y no reproducible, lo que provoca tensiones por su apropiación y uso.
- b) Es un recurso finito utilizable, estratégico para el desarrollo de las ciudades (quien toma la decisión para los usos de suelo define en muchos sentidos el futuro de la ciudad).
- c) No es un producto del trabajo, no obstante es una fuente de ahorro y acumulación de riqueza (valor de uso y valor de cambio), y una base patrimonial de los propietarios.
- d) Su propiedad es mayoritariamente privada, lo que permite que los dueños puedan obtener una cuota (renta) en dinero, ya sea mediante el alquiler o la venta. Esta renta es posible en tanto el suelo es necesario para construir elementos con un valor de uso: viviendas, locales, centros recreativos, etcétera.

- e) De esta forma, el valor del suelo está en función de la renta, y ésta, a su vez, de la ubicación (donde son fundamentales las funciones de centralidad – coordinación, intercambio, accesibilidad y jerarquía simbólica–).

En los países latinoamericanos, las áreas centrales presentan una problemática específica respecto al acceso al suelo, relacionada con los siguientes factores (López Sánchez, 1986; Connolly, Duhau y Coulomb, 1991; Jaramillo, 2000; Rojas, 2004):

- La existencia de complejos procesos económicos y sociales en torno a la apropiación del suelo, en virtud de la diversidad de actores que intervienen en el mercado del suelo (los propietarios, los promotores, los gobiernos –locales, estatales–, las entidades financieras, así como también los ocupantes –en régimen de propiedad o de alquiler–).
- Una creciente especialización funcional de las áreas internas que lo componen, al mismo tiempo que una segregación generalizada de usos y clases sociales.
- Las áreas centrales representan un espacio disputado en la medida en que se manifiesta una competencia entre los usos que se dan bajo el dominio privado y los usos y formas de aprovechamiento de los espacios públicos:

Mientras unos se apropian del suelo urbano para la actividad financiera y comercial, delimitados por los predios construidos mediante la privatización, otros lo ejercen de manera socializada en los espacios abiertos, para expresar sus problemas más sentidos (Coulomb, 2006a).

- La contraposición de intereses entre el capital y los residentes de estos espacios urbanos para la definición de los usos de suelo (producción y consumos de mercancías, reproducción de la fuerza de trabajo) y la persistencia del Centro Histórico como espacio público, contenedor y generador de prácticas colectivas. Es aquí donde se da la lucha por la expulsión o por la permanencia.
- Por las grandes ventajas de localización para actividades comerciales, el capital comercial y la administración pública frecuentemente manifiestan su interés en intervenir en estas zonas, lo que permite el cobro de rentas diferenciales altas.
- El valor de suelo es más porque en estas unidades urbanas se evita el costo de tiempo de traslado, y porque, debido a la accesibilidad, el potencial de

clientes posibles y la ubicación y densidad de competidores, es mayor también el volumen de venta de los comercios (Delgadillo Polanco, 2005).

- Contrario a lo que se observa en el resto de la ciudad, donde el precio del suelo se fija por la oferta y la demanda, por su localización estratégica y la posibilidad del cobro de rentas diferenciales,<sup>17</sup> aquí se presentan fenómenos especulativos en los que, paradójicamente, la oferta y la demanda son casi nulos y sin embargo los costos del suelo registran precios altos, situación que, en muchos casos, paraliza la inversión en proyectos viables y sustentables. Al respecto, Castells comenta:

La estrategia del propietario es [...] bastante simple: esperar que la construcción de nuevos inmuebles o una operación de renovación urbana le conduzcan a una situación en que pueda realizar la venta de su terreno en condiciones ventajosas y, entre tanto, obtener una renta suficiente gracias a particulares condiciones, socialmente definidas, del mercado inmobiliario en que opera (Castells, 2004: 208).

- Además de la especulación (expectativas de los propietarios sobre la valorización de sus propiedades a partir de los cambios de los usos del suelo), como una de las características relevantes del mercado inmobiliario en los centros de ciudades, con relación a la transformación del espacio, resalta la importancia de la atomización de la propiedad inmobiliaria.
- Coexisten de manera altamente conflictiva y con un precario equilibrio los usos residenciales con los no residenciales: el comercio, los servicios formales y los edificios de oficinas, con el comercio y las diversas actividades informales en los espacios públicos.
- El costo del suelo está determinado por la tendencia de los usos; por ejemplo, en las zonas donde el uso residencial ha desaparecido (independientemente de su estado) los precios comerciales del suelo tienden a ser muy altos, mientras que en las zonas en las que el uso de suelo es predominantemente residencial los precios tienden a bajar de manera sustancial.

---

<sup>17</sup> La renta es una sobreganancia que los propietarios del suelo cargan sobre el conjunto de la sociedad puesto que cobran por el uso de algo que no es producto del trabajo. Esta renta es posible en tanto el suelo es necesario para construir elementos con un valor de uso, de tal manera que la renta del suelo, como conjunto de las relaciones sociales, es el mecanismo regulador en la distribución de los usos que alberga la ciudad. En el espacio urbano, los propietarios de terrenos pueden obtener una renta mayor al promedio social (renta diferencial) por ventajas intrínsecas a su predio o inmueble (por características geológicas o por ventajas de localización o mejoras a terrenos aledaños).

- En las áreas centrales de la ciudad de México, por ejemplo, los precios del suelo elevados y usos habitacionales de baja productividad se localiza fundamentalmente en el primer cuadro, así como en los predios ubicados en la parte norte de las colonias Doctores, Obrera y Tránsito (colindantes con el primer cuadro), donde, desde antes de los sismos de 1985, se daban las mayores presiones para una sustitución del uso habitacional por oficinas públicas, despachos privados, comercios, bodegas y talleres de servicio, más que por medio de importantes inversiones en edificaciones nuevas, éste proceso de sustitución se realizaba en forma paulatina a través de un cambio de uso de edificios originalmente destinados a habitación.
- En las áreas centrales, por ser las zonas más antiguas, es muy común que se presenten problemas de actualización, regularización e identificación de los propietarios.
- Muchos predios se encuentran intestados, a veces en procesos judiciales con duraciones poco predecibles e incluso increíblemente largas; en otras ocasiones la propiedad registra situaciones de irregularidad o abandono jurídico fiscal, que les representa una enorme carga financiera y, en general, entorpecimiento de los procesos de liberación de gravámenes y obligaciones.
- Existen escasos estudios que expliquen la importancia estratégica de la propiedad privada en las áreas centrales, en particular en el Centro Histórico, lo que responde a la idea de la propiedad privada como obstáculo a la actuación del capital.
- Por lo anterior, en el diseño de estrategias y programas de regeneración urbana y habitacional comúnmente no se incorpora a uno de los actores sociales de gran relevancia en los centros históricos: los propietarios de los inmuebles.

Son los propietarios quienes deciden vender o no sus inmuebles, seguir rentándolos o no, darles o no otro uso. Y sin embargo, se conocen muy poco. Muchas veces el único contacto que se tiene con ellos es al momento de la expropiación, para negociar el precio de la misma. Hasta tenemos dificultades en actualizar el catastro y en conocer, siquiera burocráticamente, quién es dueño de qué propiedad en los barrios céntricos (Coulomb, 2006a).

- En estos espacios urbanos, el problema más fuerte no es sólo que el suelo sea un elemento finito, sino que están en manos de propietarios que muchas

veces, no tienen interés en ponerlos en el mercado dentro de una estrategia de desarrollo, a lo que los especialistas denominan como una propiedad inmobiliaria de “manos muertas”. Por ejemplo, grandes superficies de suelo pueden estar en manos de instituciones públicas o semipúblicas que no tienen vocación de desarrollarlas para nuevos usos urbanos. Este tipo de instituciones propietarias del suelo carece de los medios y la vocación para emprender esta tarea, lo cual conduce a que las propiedades permanezcan abandonadas o infrautilizadas, y que tienda a distorsionarse el mercado inmobiliario.

### *1. ¿Sólo rentabilidad? ¿Quiénes son los propietarios?*

Debido a la naturaleza del espacio urbano, el contenido de la propiedad urbana es diferente del de los demás tipos de propiedad y mucho más complejo, pues mientras por una parte, cada objeto de propiedad es distinto de los demás (nunca un pedazo de terreno es una ciudad es igual a otro), por la otra hay una constante interacción entre los objetos inmobiliarios, ya que lo que se construye en un terreno repercute sobre los demás (Azuela, 1989). En este sentido, es de reconocerse que, en la producción del espacio habitable en las áreas céntricas, las estrategias de los propietarios desempeñan un papel a veces crucial, lo que ha conducido a distinguir entre diferentes tipos de propietario. Algunos autores, por ejemplo Topalov, los clasifican como capitalistas y no capitalistas, mientras que hay quienes introducen elementos sociológicos más amplios.

Al respecto, René Coulomb (1995) en un estudio sobre la dinámica habitacional de vivienda en renta en las áreas centrales de la ciudad de México, distingue básicamente dos tipos de propietarios rentistas de vivienda en alquiler: aquellos cuya lógica económica es maximizar la rentabilidad del suelo y sus construcciones, y aquellos cuya propiedad inmobiliaria representa un valor no monetario.

La diferenciación de rentistas capitalistas y no capitalistas, dice el mismo autor, parece remitirnos a las diferentes formas de ser propietarios y a distintas valorizaciones que los propietarios podrían hacer de sus bienes inmobiliarios: un capital, un patrimonio o simplemente una oportunidad de obtener recursos complementarios.

Respecto a los primeros, el autor argumenta que, para este tipo de propietarios, sus propiedades, desde el estricto punto de vista del valor comercial de sus terrenos, representan un valor que les interesa capitalizar sobre el plan monetario vendiendo sus

inmuebles, o bien, en los casos los que prefieren invertir en ellos, rentabilizar al máximo sus inversiones.

De esta manera, por ejemplo en el caso de la vivienda en renta en vecindad, al resultar insuficiente la subdivisión y el sobrepoblamiento de las viejas mansiones coloniales para responder a la creciente demanda de vivienda a bajo, precio se construyeron en los barrios periféricos pobres las vecindades ex profeso sobre el mismo modelo que las residencias de vecindad del Centro Histórico (como en los barrios Guerrero, Tepito, Doctores, etcétera).

Para asegurar la rentabilidad, las viviendas fueron construidas con materiales de baja calidad, y el espacio habitable fue utilizado al máximo. El objetivo de estos inversionistas inmobiliarios fue la búsqueda de la rentabilidad máxima, de tal manera que las condiciones de hacinamiento y de tugurio se crearon en el momento mismo de la construcción de la vivienda.

Por otro lado, los propietarios inmobiliarios no capitalistas no son inversionistas en el sentido estricto del término, aun y cuando sus propiedades representan de cierta manera un capital que el propietario podría reciclar en el circuito financiero para invertirlo en otros sectores de la economía. La característica común de este capital es que el valor del bien está basado en su carácter de patrimonio familiar.

Ambas lógicas definen las estrategias económicas de los propietarios, y también, en muchos casos, la problemática que subyace en torno al acceso al suelo en los procesos de renovación de las áreas centrales, tanto en lo que se refiere a la construcción y rehabilitación de inmuebles con uso de suelo habitacional, como a los programas de “rescate” o “recuperación” de estas zonas.

Aunque hay algunas aproximaciones, la cuestión de la propiedad en los barrios céntricos sigue siendo un asunto pendiente en la agenda de los estudios urbanos, pues en realidad poco se sabe sobre los intereses reales de los propietarios del suelo, y de manera precisa, sobre su lógica económica (valorización de un capital o conservación de su patrimonio).

## **VI. La tenencia de la vivienda como factor de residencialidad**

La tenencia de la vivienda es un factor fundamental en la residencialidad de las familias de los barrios céntricos, puesto que constituye una parte importante para definir la permanencia o movilidad de la población residente. Es una de las principales razones por las que la gente puede decidir cambiar de residencia o permanecer en esas áreas e

implica formas distintas de apropiación del espacio habitable (cuestión que se analizará con amplitud en el capítulo sobre percepciones).

Las modalidades básicas de tenencia de la vivienda, propia y en alquiler, en las áreas centrales de la ciudad de México no sólo reflejan parte de las condiciones habitacionales de sus pobladores (descriptivamente), sino que representa un elemento sustancial de las relaciones sociales (en cuanto a formas de producción y de regulación), a partir de las cuales se organizan ciertos procesos de producción y acceso a la vivienda (Coulomb y Sánchez-Mejorada, 1991).

En tal sentido, ambas modalidades de acceso están muy relacionadas con las condiciones que el modo de producción capitalista impone a las formas de satisfacción de las necesidades habitacionales.

En las sociedades capitalistas, la vivienda, en tanto es un bien necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo, tiene un doble valor: valor de uso y valor de cambio. Como un bien con valor de uso es un objeto útil, que llena una necesidad individual, familiar o colectiva, que justifica su producción; y tiene un valor de cambio en la medida en que es una mercancía, es decir, que se compra y se vende en el mercado.

En su carácter de mercancía, la vivienda tiene un precio, y por sus características propias este precio es elevado (Coulomb, 1991). Así, en todas las sociedades dominadas por el modo de producción capitalista, una particularidad es la imposibilidad para el capital de producir y ofrecer en el mercado viviendas cuyos precios sean compatibles con la capacidad de compra de la mayoría de la población, dificultad que ha sido parcialmente solucionada mediante la creación de mecanismos financieros que puedan asegurar la producción de las viviendas (capitales de préstamos para los promotores y empresas constructoras) y su distribución como mercancías en el mercado (capitales de préstamos para los adquirentes en la forma de créditos hipotecarios). De este modo se constituye el sector capitalista financiero especializado en la circulación de la vivienda como mercancía (Coulomb y Sánchez-Mejorada, 1991) (temática que se abordará ampliamente en el siguiente capítulo).

No obstante, aunque se establece la posibilidad de adquirir una vivienda mediante crédito hipotecario, por las características de la acumulación de capital éste resulta inaccesible para la mayor parte de la población de bajos ingresos.

Por mucho tiempo la vivienda en alquiler fue la forma de alojamiento para los sectores de escasos recursos económicos. En el caso de la ciudad de México, este modo de acceso predominó por largos años, en el hábitat popular de las áreas centrales. Su

decadencia, como se explica en el siguiente capítulo, está relacionada con múltiples factores, entre los que destacan, las políticas urbanas y habitacionales vigentes en cada etapa histórica (que implican financiamiento y mayor acceso al suelo urbano), los cambios en la lógica de urbanización, el efecto de las crisis económicas, la dinámica de los intereses sectoriales involucrados en su producción y las diferentes formas que han surgido para satisfacer la necesidad social de la vivienda a bajo precio, entre otros.

Una de las modificaciones sustanciales que refieren este cambio es la política pública de vivienda de interés social en propiedad, instrumentada por el Estado mexicano mediante de la creación de instituciones financieras que ofrecen préstamos subsidiados a mediano y largo plazos.

De tal manera, en la actualidad, tanto la existencia de vivienda en propiedad como en renta en los barrios céntricos, son resultado no sólo de la disponibilidad de recursos de la población mayoritaria, sino, de modo importante, de la instrumentación de políticas de acceso a la vivienda social que a su vez han determinado fuertemente la orientación de las políticas de renovación urbana. Por ello la relevancia de considerarlo como parte fundamental de la residencialidad de los hogares en estas unidades urbanas.

## **VII. Entonces, ¿Quiénes son los actores sociales protagonistas en la reproducción del espacio urbano en los barrios céntricos?**

Los puntos antes señalados indican que, en la reproducción del espacio urbano, como soporte donde se asientan las principales relaciones sociales de producción, refieren la existencia de una gran diversidad de actores sociales y de relaciones sociales en conflicto, que se disputan la apropiación de una misma estructura urbana producida por otros actores para otros propósitos varios siglos atrás, de manera que “las transformaciones en la estructura económica y social en el centro de la ciudad de México tienen lugar sobre un espacio urbano producido con anterioridad cuando las relaciones sociales eran otras, y otras también las relaciones de poder entre las clases sociales” (Mercado, 1988: 24).

Mucho se ha dicho, por ejemplo, que en los procesos concretos de transformación del espacio habitable en las áreas centrales están controlados conjunta y diferencialmente por los siguientes actores: el mercado, en la medida en que la valorización del espacio es el motor de su comercialización diferencial; los habitantes, quienes son los usuarios permanentes de un espacio mejorado en forma intermitente, y además, en muchos de los

casos, son propietarios del mismo; y el Estado, que asegura las condiciones generales de producción del espacio (infraestructura, equipamiento, vialidad) (Cenvi, 1986).

Y entonces, ¿Quiénes son el mercado, el Estado y los habitantes y cómo se relacionan en el proceso de reproducción del espacio habitable en el hábitat popular de los barrios céntricos? La identificación de los actores sociales resulta cardinal para entender sus lógicas de apropiación del espacio urbano y su participación en los procesos de transformación del espacio habitable (mediante renovación urbana, mejoramiento, recuperación, etcétera) de un territorio que permanentemente está en disputa.

Así, al hablar de capital, es indispensable referirse específicamente a capitalistas concretos. En la zona central de la ciudad concurren y conviven los más variados y diversos capitales: financiero, comercial, de servicios e inmobiliario (Perló, 1988).

Por su parte el Estado (el cual no es un ente abstracto) concierne a un conjunto de aparatos institucionales y de regulaciones jurídicas cuyas formas de intervención varían de acuerdo con el tipo de espacios urbanos en el interior de la metrópoli, de modo que, para entender su papel, es necesario considerar sus distintos niveles, aparatos, especificidades y contradicciones (Duhau, 1988). En el caso de los barrios céntricos, el Estado es protagonista en las relaciones sociales que dan origen a estas unidades urbanas en dos sentidos: desde el ámbito federal y desde el ámbito local, cada uno con lógicas distintas: mientras que para el gobierno federal es importante mantener el control político y social del entorno inmediato tanto por razones de seguridad como por razones ideológicas, para el Gobierno del Distrito Federal la zona central es importante en relación con el conjunto de la ciudad, pero también en relación con las orientaciones e intereses del gobierno federal (Perló, 1988).

Los habitantes, por su lado, constituyen un actor todavía más difícil de especificar, que puede ser identificado como morador, residente o vecino, cuya significado refiere a la persona que *habita*, es decir, el que vive ahí y que se apropia cotidianamente del espacio urbano, lo cual implica la existencia de actores sociales con características sociodemográficas distintas<sup>18</sup>; de intereses distintos y muchas veces antagónicos, así como diferentes formas de participación en la producción o transformación del espacio habitable.

---

<sup>18</sup> Al respecto es importante tener en cuenta que en estos espacios urbanos existen habitantes de diferentes clases sociales, pues si bien es cierto que la mayoría de los residentes son de escasos recursos, no todos los habitantes de estos espacios urbanos son pobres, y aun con el deterioro que presentan, ahí viven algunos residentes acomodados y familias de clase media que habitan sobre todo en conjuntos habitacionales construidos a partir de los procesos de renovación urbana.

Estos actores, como señalan los especialistas, se interrelacionan mediante un sistema de actores que articula, por ejemplo, aquellas de los intereses privados; las intervenciones estatales con las movilizaciones sociales o los habitantes del centro; o las movilizaciones de resistencia de los habitantes con las condiciones del mercado inmobiliario.

Con base en ello, explica Óscar Terrazas (1988), se pueden identificar al menos tres tipos de actores que intervienen en la zona central, que remiten a la relación global entre sociedad y ciudad, a partir de tres elementos: *a)* la propiedad del suelo, *b)* la necesidad de cada grupo social respecto a la ocupación de los inmuebles, y *c)* la necesidad de usar la zona central por el conjunto de la ciudad.

- Respecto a la propiedad del suelo, como se explicó en el apartado anterior, existen propietarios e inquilinos (y también los “no propietarios”, que tienen la posesión pero no la propiedad del inmueble, y que tampoco pagan una renta). El grupo de propietarios es diverso (pequeños propietarios, inmobiliarias y el mismo gobierno).
- En cuanto a los usuarios de los inmuebles de las unidades urbanas analizadas, hay diferentes grupos, de los cuales el más importante es la población de menores recursos que habita en el centro (propietarios e inquilinos); también están aquellos usuarios que no habitan en los inmuebles pero que los ocupan para bodegas, oficinas, comercios, o talleres artesanales; y también está el Estado, que como arrendatario, tiene un papel importante en el centro, pues en estos espacios urbanos se sigue asentando todavía buena parte de las oficinas estatales.
- El tercer grupo de agentes sociales son los que usan el espacio central sin habitarlo, a los que hay que sumar los que pasan por este espacio y los que utilizan los sistemas de transporte, muchos de los cuales cruzan el centro.

A manera de hipótesis se puede afirmar que el hábitat popular en los barrios céntricos, especialmente en el Centro Histórico, al ser producto de relaciones sociales específicas, no es comparable con el hábitat popular de otras zonas de la ciudad, y aunque es producto de un financiamiento escaso es un espacio permanentemente en disputa, de manera que, sobre todo en términos de actores, tiene ciertas especificidades. Las particularidades del hábitat popular, además de su morfología, funciones y actores,

indican también la existencia de una problemática urbana distinto de otras zonas de la ciudad.

### **VIII. Problemática urbana del hábitat popular de los barrios céntricos**

Este territorio heterogéneo enfrenta una problemática hoy en día caracterizada por dos fenómenos interconectados, uno de carácter físico y el otro social. El primero se refiere al deterioro físico de la vivienda y los espacios públicos, y el segundo, al despoblamiento (sobre todo en lo que concierne al desplazamiento de las poblaciones más frágiles hacia la periferia), pero también a las condiciones de vida (pobreza y exclusión social) quienes permanecen. Ambos fenómenos son producto, como lo refieren diferentes investigaciones (Copevi, 1977, Cespedes, 1998; Ficen, 1999, Martínez, 2001), de múltiples factores originados en aspectos de tipo cultural, social y económico, así como de fallas institucionales y deficiencias normativas o regulatorias (en particular fiscales), cuyos resultados se reflejan en los puntos que se explicarán a continuación.

#### *1. Deterioro urbano y habitacional*

El deterioro urbano se define como “el menoscabo que sufren las condiciones originales de algunos o varios de los elementos que conforman la vida pública, las funciones y el medio ambiente, tanto de la ciudad en su conjunto, como de ciertas zonas específicas” (UNAM, 1982). “Se trata del desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la desinversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de sucesión, por ejemplo cuando las viviendas son ocupadas por hogares más pobres en condiciones de hacinamiento” (Kunz Bolaños, 2006a: B1).

Este deterioro se debe a una gran variedad de factores y procesos, entre los cuales los más importantes son: el régimen de propiedad del suelo urbano y el de regulaciones urbanas contraproducentes (se da cuando la normatividad aplicable en las áreas centrales no permite el tipo e intensidad de uso del suelo que demanda el mercado y hace las inversiones inmobiliarias viables), así como los diferentes patrones de obsolescencia de los inmuebles y espacios públicos de esas zonas.

Al respecto, Rojas (2004: 9), hace las siguientes distinciones:

#### **Patrones de obsolescencia**

La *obsolescencia funcional* de edificios y espacios públicos surge cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas originalmente. Ejemplos de este problema son las casas tradicionales de familias de ingresos altos en

los centros históricos que son abandonadas por sus ocupantes como resultado de los cambios en la moda y las aspiraciones de contar con las comodidades modernas. Un patrón similar de obsolescencia afecta a otro tipo de edificios, por ejemplo los edificios de hospitales que quedan anticuados como resultado de las nuevas tecnologías médicas, las bibliotecas que no pueden albergar las nuevas tecnologías de la informática, las estaciones ferroviarias en desuso, o los conventos o iglesias que las comunidades ya no pueden sustentar.

La *obsolescencia física* se refiere al deterioro de la estructura, las instalaciones o las terminaciones de los edificios hasta el punto en que estos ya no tienen la capacidad de acoger las funciones para las cuales están destinados. Generalmente es el resultado de la falta de mantenimiento, pero la obsolescencia física también puede ser consecuencia de desastres naturales (terremotos o inundaciones) o del efecto sostenido del clima o las actividades urbanas (por ejemplo, las vibraciones generadas por los vehículos).

La *obsolescencia económica* se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales en un edificio por cuanto el terreno que ocupa, por su localización, ha aumentado de valor y se han incrementado las presiones para demolerlo y poner el terreno a su mejor y más provechoso uso. La obsolescencia económica está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan los lugares centrales como resultado de la expansión de la mancha urbanizada.

Los principales costos sociales del deterioro urbano son:

- Degradación y pérdida de la imagen urbana, del patrimonio construido y de los espacios públicos.
- Desaparición u ocupación inadecuada de bienes públicos (parques, espacios de recreación, áreas patrimoniales, entre otros).
- Pérdida progresiva de vivienda en alquiler, a causa de una fiscalidad que desincentiva el arrendamiento a la vez que favorece la sustitución del uso habitacional por usos más rentables (comercios, oficinas y bodegas).
- Déficit en los servicios públicos: inseguridad pública, recolección de basura, falta de mantenimiento o rehabilitación de las redes de infraestructura.
- Falta de mantenimiento del parque habitacional, problemas de calidad constructiva, sobrecarga en sus estructuras precarias, alto número de viviendas vacías y uso inconveniente de muchas construcciones.
- Desarticulación cultural, disminución de la calidad de vida de la población residente y exclusión social, falta de funcionalidad con relación a la ciudad, y los efectos producidos por los frecuentes fenómenos y amenazas naturales (lluvias, sismos, hundimientos, entre los más importantes).
- Procesos de invasión-sucesión.

- Destrucción del patrimonio construido (entre otras razones, por la falta de conciencia y valoración del patrimonio cultural por parte de la comunidad).
- Mayor ocurrencia de patologías sociales, como la violencia callejera y el narcotráfico, que en el resto de la ciudad, como resultado de complejos procesos sociales y espaciales, por ejemplo la existencia de una mayor impunidad (real o percibida por los perpetradores) de estas acciones en áreas donde hay escaso control social por parte de los residentes o poca presencia del gobierno. Esta situación estigmatiza al espacio urbano (porque son áreas peligrosas a donde no se puede ir o es peligroso visitar a ciertas horas), y a los habitantes (a quienes se les ve con desconfianza y se les discrimina).
- Pérdida de competitividad urbana estrechamente vinculada a la rentabilidad del suelo; de competitividad de costos, de usos rentables y compatibles, de oportunidades de servicios, etcétera.

## *2. Estancamiento económico y pobreza urbana*

- Concentración de actividades económico-productivas informales que tiende a elevar los índices de inseguridad y a producir una alteración negativa en el uso del suelo, así como conflictos entre las autoridades y grupos locales provocados por la falta de una gestión adecuada de los espacios públicos.
- Incremento de la economía de sobrevivencia e “informal” (comercio en la vía pública), pero también, mendicidad disfrazada de “servicios” a la población usuaria –“lavacoches”, “cuidadores” de automóviles, “limpia parabrisas”–, prostitución y algunas prácticas vinculadas directa o indirectamente a la delincuencia organizada.
- Aumento de la vulnerabilidad económica y social de diversos sectores de la población.
- Controles normativos que vuelven difícil la viabilidad económica de los proyectos de reciclaje de inmuebles, en particular de los considerados con valor histórico o artístico.
- Desconcentración, primero local y luego regional y nacional, de importantes actividades económicas radicadas anteriormente en el Centro Histórico y áreas circundantes.
- Pérdida de actividades y empleos productivos y terciarización de la economía.
- Elevada subutilización del potencial edificable (terrenos baldíos disfrazados de estacionamientos, inmuebles desocupados sobre todo en sus plantas altas).

- Variaciones del precio del suelo (incremento absoluto y relativo).

### 3. *Gestión urbana y gobernabilidad*

- Deficiencias en la planeación urbana y en su articulación con la planeación económica y del desarrollo en general, limitándose a la planeación normativa físico-espacial y omitiendo todo proyecto que involucre a los distintos actores económicos y sociales, en particular a los propietarios de los inmuebles.
- Desarticulación de las políticas gubernamentales, falta de continuidad en las acciones, ausencia de instrumentos para actuar e inestabilidad presupuestal;
- Los sistemas públicos de producción y financiamiento de vivienda excluyen a un amplio porcentaje de la población; la vivienda nueva ofertada no corresponde a la actual estructura de los hogares; no existe financiamiento público alguno para la vivienda en arrendamiento.
- Resistencia de los vecinos a la transformación de su colonia o barrio y más generalmente, fuerte déficit de gobernabilidad expresada en la incapacidad de conciliar los distintos intereses presentes en estas zonas (comerciantes establecidos/comerciantes “ambulantes”, propietarios/inquilinos, población residente/población flotante, etcétera), debido, entre otras causas, a la ausencia de un proyecto consensuado en torno al futuro de estos espacios urbanos.
- Predominio de una cultura clientelar y corporativa, cuyas principales víctimas han sido los sectores más pobres y vulnerables de la sociedad, pues en estos barrios subyace casi en todos los programas y acciones de gobierno, como la autorización del comercio en la vía pública y de “giros negros”, la prestación de servicios como los “bicitaxis”; la ejecución de programas de vivienda de interés social; apoyo alimentario o a la salud, entre otros.
- En cuestiones sobre planificación y gestión urbana, es frecuente que en los programas de desarrollo enfocados a las áreas centrales no se consideren políticas, objetivos ni metas que posibiliten la concreción de acciones coordinadas con los diferentes actores involucrados y, más aún, no se considera la participación de la población en la toma de decisiones ni en el desarrollo de proyectos, y se privilegia la realización por parte de las propias instituciones públicas y privadas de proyectos puntuales y aislados, en el espacio público y en las edificaciones (Coulomb, 2000).

Aunado a lo anterior, están los problemas que aparecen como producto del actual ordenamiento de la economía mundial y de los cambios y reformas sustanciales en lo político y lo económico en la ciudad de México, por ejemplo los que están presentando ya algunos centros históricos de otras ciudades, la especulación inmobiliaria, la homogeneización y la “gentrificación”, y la destrucción de la identidad local (Carrión, 2000).

#### *4. Despoblamiento central*

El Distrito Federal, integrado por 16 delegaciones político-administrativas,<sup>19</sup> es el núcleo estructurador de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)(integrada por el territorio del Distrito Federal, 58 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo; con 19 millones de habitantes), la mayor concentración humana del país y la segunda ciudad más poblada del mundo. Es también el centro industrial, comercial, financiero, cultural y educativo, político y gubernamental del país. Tiene una superficie total de 149 524 ha, de las cuales 61 082 ha (41 por ciento) es suelo urbano y 88 442 ha (59 por ciento), suelo de conservación.

En la segunda mitad del siglo xx, la evolución de la urbanización del Distrito Federal y la ZMVM muestra dos fenómenos territoriales muy marcados: el poblamiento masivo en la periferia urbana y semirural, con ciclos de expansión, densificación y consolidación; y el despoblamiento progresivo de las áreas centrales (PGDU 2003). El fenómeno de despoblamiento de las áreas centrales y en general de la ciudad interior, es un fenómeno de naturaleza demográfica conocido como proceso de declinación, el cual, de acuerdo con Kunz Bolaños (2006a), se da cuando las ciudades alcanzan la fase metropolitana, caracterizada por una expansión del área urbana y por flujos de residentes y actividades desde el centro hacia las áreas periféricas.

En la ciudad de México, los datos censales muestran que el proceso de declinación del área central del Distrito Federal ha sido constante y hasta el año 2000 se fue extendiendo paulatinamente a la mitad de las delegaciones (cuadro 1.2) (PGDU, 2003). También señalan que de 1970 a 2005, las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza perdieron cerca de 1 225 000 habitantes, hechos que se registró más agudamente, como lo muestra el mismo cuadro, entre 1970 y 1990,

---

<sup>19</sup> El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003) organiza el territorio (las 16 delegaciones) en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: Ciudad Central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), primer contorno (Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa), segundo contorno (Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco) y tercer contorno (Milpa Alta).

en particular en la década de los ochenta (cuando la pérdida fue de aproximadamente de 665 000 habitantes).

**Cuadro 1.2**  
**Distrito Federal: población total por contorno y delegación (1950-2005)**

Contorno y delegación	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Distrito Federal	3 050 442	4 870 876	6 874 165	8 831 079	8 235 744	8 489 007	8 605 239	8 720 916
<b>Ciudad Central</b>	<b>2 234 795</b>	<b>2 832 133</b>	<b>2 902 969</b>	<b>2 595 823</b>	<b>1 930 267</b>	<b>1 760 359</b>	<b>1 692 179</b>	<b>1 677 358</b>
Benito Juárez	-	-	-	544 882	407 811	369 956	360 478	355 017
Cuauhtémoc	-	-	-	814 983	595 960	540 382	516 255	521 348
Miguel Hidalgo	-	-	-	543 062	406 868	364 398	352 640	353 534
Venustiano Carranza	-	-	-	692 896	519 628	485 623	462 806	447 459
<b>1er. Contorno</b>	<b>676 120</b>	<b>1 812 184</b>	<b>3 552 442</b>	<b>5 275 157</b>	<b>5 101 818</b>	<b>5 294 927</b>	<b>5 339 879</b>	<b>5 342 627</b>
Álvaro Obregón	93 176	220 011	456 709	639 213	642 753	676 930	687 020	706 567
Azcapotzalco	187 864	370 724	534 554	601 524	474 688	455 131	441 008	425 298
Coyoacán	70 005	169 811	339 446	597 129	640 066	653 489	640 423	628 063
Cuajimalpa	9 676	19 199	36 200	91 200	119 669	136 873	151 222	173 625
Gustavo A. Madero	204 833	579 180	1 186 107	1 513 360	1 285 821	1 256 913	1 235 542	1 193 161
Iztacalco	33 945	198 904	477 331	570 377	448 322	418 982	411 321	395 025
Iztapalapa	76 621	254 355	522 095	1 262 354	1 490 499	1 696 609	1 773 343	1 820 888
<b>2do. Contorno</b>	<b>121 315</b>	<b>202 180</b>	<b>385 060</b>	<b>906 483</b>	<b>1 157 758</b>	<b>1 352 619</b>	<b>1 476 408</b>	<b>1 585 036</b>
Magdalena Contreras	21 955	40 724	75 429	173 105	195 041	211 898	222 050	228 927
Tláhuac	19 511	29 880	62 419	146 923	206 700	255 891	302 790	344 106
Tlalpan	32 767	61 195	130 719	368 974	484 866	552 516	581 781	607 545
Xochimilco	47 082	70 381	116 493	217 481	271 151	332 314	369 787	404 458
<b>3er. Contorno</b>	<b>18 212</b>	<b>24 379</b>	<b>33 694</b>	<b>53 616</b>	<b>63 654</b>	<b>81 102</b>	<b>96 773</b>	<b>115 895</b>
Milpa Alta	18 212	24 379	33 694	53 616	63 654	81 102	96 773	115 895

*Fuente:* Cuadro retomado íntegramente del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, complementado con información del II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

Según diferentes investigaciones, el fenómeno de despoblamiento se debe, en síntesis, a los aspectos señalados a continuación:

- Se produce la emigración forzada de las nuevas generaciones que no encuentran donde alojarse en la Ciudad Central donde nacieron.
- En el contexto de una política orientada a la expansión de la periferia y al fomento de la vivienda en propiedad, se da una emigración voluntaria de familias, sobre todo de aquellas que no se beneficiaron de una renta baja o congelada, en busca de un alojamiento seguro y de una forma de consolidar un patrimonio familiar mediante la inversión en una casa propia.
- Se pierde el parque de vivienda de alquiler, causado tanto por los efectos de la crisis económica sobre el mercado del arrendamiento, como por los procesos de refuncionalización del espacio central metropolitano -sustitución del uso habitacional- en gran parte generados por la expansión de las actividades del sector terciario de la economía.
- Se da un proceso de desplazamiento por expulsión o de sustitución de usos del suelo, de hogares que son obligados a dejar su alojamiento céntrico por la acción conjunta del deterioro físico de las viviendas, de los desalojos promovidos por los arrendadores, y de las inversiones públicas en vialidad, equipamientos y programas de renovación urbana, que implicaron la demolición de miles de viviendas, cuya sustitución no encontró cabida en los barrios céntricos (algunos en la periferia, y otros en ningún lado) (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).
- Se produce un estancamiento de la dinámica habitacional en las zonas céntricas agravado por la baja rentabilidad de la inversión en vivienda para las clases populares (por lo que se perdió uso de suelo habitacional); la baja producción de vivienda en renta; la crisis económica; la despreocupación de la administración pública de garantizar las condiciones de habitabilidad y de contenidos sociales del espacio urbano para la permanencia de la población (equipamiento urbano obsoleto; infraestructura y servicios deficientes); las reducidas posibilidades de los habitantes pobres absorber los costos que implica vivir en las áreas centrales, especialmente por los altos precios del suelo; y la descentralización de muchas de las funciones de centralidad.

- Ocurren los terremotos que golpearon a esta parte de la ciudad y una crisis que acelera la evolución funcional del centro en detrimento del hábitat que progresivamente fue desplazado hacia la periferia por las políticas urbanas. Esta migración se da de manera silenciosa y, en algunos casos, selectiva. Son las poblaciones más vulnerables las que se van primero.

En el hábitat popular de los barrios céntricos, este panorama significó lo siguiente:

- Desde la década de los cincuenta, con el inicio del proceso de despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales, se crearon vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que fueron tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modificó los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana.
- Por disminución de la población, las delegaciones centrales perdieron más de 100 000 unidades de vivienda entre 1980 y 2000, lo que significó una pérdida de función habitacional del espacio urbanizado, con la consecuente subutilización del equipamiento e infraestructura en la zona central.
- A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo y los inmuebles en áreas centrales, transformando su uso habitacional original por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios, más rentables, impulsando la terciarización de su economía.

Así, la Ciudad Central y, en menor medida, algunas delegaciones del primer contorno, han sufrido un proceso que combina el cambio de usos del suelo y el despoblamiento. La población desplazada de estas áreas de la ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica.

De esta manera, la dinámica socioespacial del hábitat popular de los barrios céntricos ha sido marcada por el despoblamiento, el deterioro físico, la paulatina sustitución de uso habitacional popular y la pérdida de varias de sus funciones centrales, elementos que los caracterizan y diferencian de otras zonas del Área Metropolitana; en el contexto de un desarrollo urbano periférico desarticulado y huérfano de una centralidad metropolitana claramente definida, si no es por su carácter de "histórica" (Ficen, 1999).

Toda la problemática anteriormente mencionada, que da la pauta para entender la complejidad que implica su regeneración urbana, refleja tres de las tensiones estructurales propias de las áreas centrales en América Latina -a partir de las cuales se despliega toda una serie de reflexiones sobre el manejo y gestión de las mismas-, vinculadas con la lógica de urbanización que plantea el regreso a la ciudad existente: a) la tensión entre riqueza histórico-cultural y pobreza económico-social; b) la tensión entre centro urbano y Centro Histórico; y c) la tensión entre lo global y lo local; cuya interrelación, enlazada a los intereses y necesidades de los actores que intervienen en estos procesos, orientan el camino que tomarán las políticas públicas de renovación urbana para regenerar o revitalizar estas zonas, por lo que, de manera inherente, definen las posibilidades de permanencia del uso habitacional y la no expulsión de la población que las habita.

##### *5. Las tensiones estructurales propias de las áreas céntricas*

###### a) Acumulación de valores y concentración de pobreza urbana en los barrios céntricos

Esta primera contradicción, comenta Carrión (2002), es parte de la esencia misma de los centros históricos de América Latina; se refiere al conflicto y tensión de convivencia y enfrentamiento permanente entre la acumulación de valores culturales (tangibles e intangibles) -símbolos de la identidad y la memoria acumulada de los pueblos-, y la concentración de la pobreza y segregación social de muchos de sus habitantes, que viven y trabajan en condiciones deplorables (foto 1.1).

**Foto 1.1**  
**Riqueza patrimonial y pobreza urbana**



Esta tendencia está muy vinculada al incremento de la pobreza social en la ciudad, la cual, concentrada en el hábitat, tiende a degradarlo. En este contexto, para los sectores populares urbanos las áreas centrales, especialmente los centros históricos, se convierten en el espacio estratégico de residencia -por la renta baja, y mediante el uso intensivo del espacio y al hacinamiento de la población- donde cobran vida el tugurio, el comercio ambulante, la prostitución y la informalidad como mecanismos de sobrevivencia; y al mismo tiempo, representa un espacio público por excelencia, contenedor y generador de prácticas colectivas.

Estas características, no amoldadas ni a la segregación de usos ni a la privacidad en las relaciones sociales que imperan en el nuevo orden urbano. propician la aparición de un conflicto latente entre el capital que invierte y revaloriza las rentas del suelo, y la población que mantiene esos otros usos, esas otras relaciones. Es la lucha por la expulsión o por la permanencia.

Ante tales circunstancias, las áreas centrales se encuentran permanentemente amenazadas a enfrentar las consecuencias de la homogeneización y gentrificación, la plusvalía, la especulación inmobiliaria, la destrucción de la identidad local y el debilitamiento de los valores sociales y culturales comunitarios.

b) La relación entre centro urbano y centro histórico



Un factor determinante en la causalidad de las intervenciones en los centros históricos se encuentra en la relación relativa de estas áreas con respecto al centro urbano (el lugar donde se concentra la mayor densidad de actividades de dirección y coordinación de la ciudad), y puesto que éste es dinámico, varía en el tiempo histórico no sólo de lugar en la ciudad, sino también de funciones y significación (López Sánchez, 1986).

Las relaciones topológicas entre centro urbano y centro histórico se establecen según una multiplicidad de causas, mediada por el proceso de urbanización de cada

ciudad. Las formas principales son la superposición, la inclusión, la intersección y la exclusión (López Sánchez, 1986: 21):

La *superposición* sucede cuando el Centro Histórico tiende a mantener, debido a su carácter focal, todo el peso de las funciones centrales.

- La *inclusión* se da cuando el Centro Histórico abarca por su tamaño el centro urbano como un área especializada dentro de su morfología, o, de manera inversa, cuando por sus reducidas dimensiones es absorbido y constituye sólo una parte del nuevo centro urbano.
- La situación de *intersección* se produce cuando adquieren valores centrales zonas exteriores al Casco Antiguo, y algunas de éste quedan excéntricas.
- La *exclusión* muestra una independencia espacial entre Centro Histórico y centro urbano.

Estas situaciones se presentan relativas en la medida en que el centro es dinámico en función del desarrollo específico del proceso urbano. Esta yuxtaposición de factores, situación relativa y proceso urbano, implica un tratamiento urbanístico diferenciado.

En el proceso urbano actual, en el que se plantea el regreso a la ciudad construida en un contexto de globalización económica, en la medida en que las funciones de centralidad tanto urbana como histórica se encuentran en intersección, y en que éstas son revalorizadas, entran a competir entre ellas, porque hay una disputa de las funciones entre los lugares donde históricamente se concentraban y los nuevos espacios donde empiezan a desarrollarse; de tal manera que la conformación de centralidades urbanas distintas a la del Centro Histórico lleva a enfrentar la disyuntiva entre “convertirse en reducto de la memoria (del pasado) o asumir su condición de eje del porvenir urbano (del futuro)” (Carrión, 2004, p. 37). El desafío es encontrarle su rol funcional y simbólico en el nuevo territorio urbano.

### c) La tensión entre lo local y lo global

Las transformaciones del patrón de urbanización en América Latina, sobre todo desde la segunda década de los años setenta, se deben, en buena medida, a los cambios provocados por la crisis del modelo de sustitución de importaciones, la transición demográfica, la revolución científico-tecnológica y la reestructuración económica mundial (con los programas de ajuste estructural de la economía y con el despliegue de las políticas neoliberales) (Perló, 2000; Lungo, 2004).

**Foto 1.3**  
**La tensión entre lo local y lo global**



Respecto al patrón de urbanización, se ha comentado varias veces en el transcurso de la investigación la tendencia a orientar el desarrollo urbano hacia la ciudad existente. Esta tendencia está relacionada, en parte, con la necesidad de definir nuevas funciones en aquellas partes de la ciudad en las cuales, aun en condiciones precarias, existen inversiones inmobiliarias y de infraestructura importantes; con el reconocimiento de los valores histórico-culturales de la ciudad como instrumentos para reforzar la identidad urbana de sus habitantes y con la necesidad que impone la globalización de recuperar la imagen de las ciudades (Jordán y Simioni, 2002).

La contradicción entre lo global y lo local se manifiesta en que, por un lado, en el contexto de la globalización económica, las nuevas tecnologías han hecho perder sentido a las ventajas de la centralidad (Cespedes, 1998). La informática y la telefonía reducen las ventajas comparativas que antes ofrecía la proximidad física, por lo que la economía de la ciudad no necesita con la misma intensidad de la concentración. El uso del automóvil, la especulación inmobiliaria y la polarización social cada vez más exacerbada impulsan a la ciudad hacia la periferización y la fragmentación de los territorios urbanos, lo que pone en juego las formas de producción y de uso del espacio urbano, y supone la ruptura de las jerarquías simbólicas planteadas por Castells como componente fundamental de la centralidad. En este tenor, el Centro Histórico aparece de nuevo como territorio para la especulación y se rediseñan las bases de la ciudad *museo* o *espectáculo*.

Con los avances informáticos, las identidades ya no se construyen sólo a partir de los territorios, y el sentimiento de pertenencia a un lugar ya no es el único motor de la participación y de la solidaridad (Coulomb, 2006c). En este contexto, la expulsión de los residentes conjuga las tácticas de la previa desintegración de la comunidad para limar resistencia con la rehabilitación, por cuyos costos financieros altos, o vivienda en

propiedad y encarecimiento de productos de primera necesidad por la “reactivación” o sustitución de la red de pequeños comercios, no podrán soportar el componente social actual por sus rentas bajas, con lo que estos territorios se vuelven vulnerables a la gentrificación, la homogeneización y la terciarización.

No obstante, al mismo tiempo, y quizá paradójicamente, la centralidad se vuelve un elemento clave de la competitividad de estas áreas, puesto que en ellas se concentra la infraestructura (servicios, tecnología), las comunicaciones (telefonía, vialidad), los recursos humanos (consumo, producción) y la administración (pública, privada). En términos culturales, el centro es un espacio de integración social y cultural, que opera como mecanismo de fortalecimiento del sentido de pertenencia a las culturas locales, dos razones por las que se alzan algunas voces de los residentes que proclaman el derecho a la permanencia, a disfrutar de la centralidad, como complejidad de usos, como lugar de encuentros sin programación (presupuestos muy alejados de la ciudad espectáculo) (López Sánchez, 1986). En términos políticos, con los procesos de descentralización (producto de la reforma del Estado), los gobiernos locales adquieren mayor autonomía y funcionalidad.

En tal escenario, lo local y lo global son igualmente relevantes en los procesos de recuperación de los centros históricos; el desafío consiste en no considerar lo global ajeno de lo local y en hacer compatibles las exigencias en cuanto a la flexibilización de los servicios e infraestructuras que exigen los procesos globales que se presentan en estas áreas, con el fortalecimiento de la cultura local como forma de proyección mundial (Carrión, 2004).

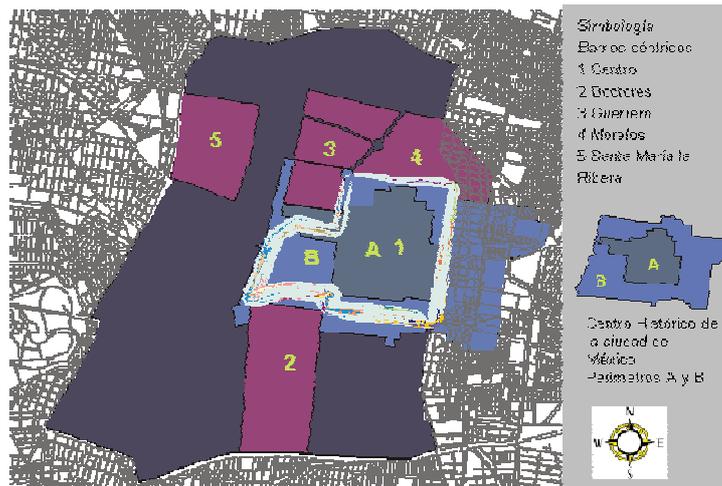
Del abordaje de estas tres contradicciones depende la vigencia de tres de las utopías básicas de los especialistas en recuperación de centros históricos con un enfoque incluyente y sustentable: la apropiación plural del territorio y la concepción de lo local como espacio de la construcción de identidades, o del espacio público como lugar de socialización.

## **IX. Cinco casos para el análisis: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera**

Con la finalidad de realizar un análisis comparativo que aporte información más específica sobre las características de los barrios céntricos, especialmente con relación a los factores objetivos y subjetivos a partir de los cuales se examina la construcción de la residencialidad, de la totalidad de los barrios céntricos tradicionales ubicados en el Casco

Antiguo de la Ciudad de México y en el perímetro del primer ensanche territorial entre 1845 y 1910, fueron seleccionados (con base en su ubicación; fechas de urbanización; características generales de población, vivienda y hogares; e intervención del Instituto de Vivienda en los procesos de renovación urbana a partir de la vivienda) cinco de ellos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera (figura 1.7 y 1.8).

**Figura 1.7**  
**Plano de ubicación de los cinco barrios objeto de estudio**



Fuente: Plano del Programa Delegacional en Cuauhtémoc 1997.

**Figura 1.8**  
**Delimitación geográfica de los barrios céntricos analizados**



**1. Centro**

Ubicado en la delegación Cuauhtémoc, es lo que se conoce como primer cuadro de la ciudad. Es el popularmente llamado "centro de la ciudad", o sea el núcleo histórico, político, comercial y financiero de la capital y del país. Delimitación geográfica oficial. "Inicia en el cruce de Paseo de la Reforma y el Eje 1 Norte Av. Ignacio López Rayón. Continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la calle República de Argentina, de este punto continúa en dirección sur hasta llegar al cruce con la calle República de Costa Rica, de este punto continúa en dirección oriente hasta llegar al cruce con el Eje 1 Oriente Anillo de Circunvalación, de este punto continúa en dirección surponiente continuando por el Eje 1 Oriente Calzada de la Viga hasta llegar al cruce con la Av. Fray Servando Teresa de Mier, de este punto continúa en dirección poniente hasta llegar al cruce con la Calzada San Antonio Abad, de este punto continúa en dirección sur hasta llegar al cruce con la calle Chimalpopoca, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Eje Central Lázaro Cárdenas, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con Arcos de Belén - José María Izazaga, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la Av. Chapultepec, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Eje 1 Poniente Bucareli, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Paseo de la Reforma Norte, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Hidalgo, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con el Eje Central Lázaro Cárdenas; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio" (PDDUC, 2008).



### 2. Doctores

Fundada con el nombre de Indianilla, hoy llamada colonia de los Doctores en honor a los médicos académicos de la Reforma, está situada hacia el sur del Centro Histórico; sus límites administrativos son: inicia en el cruce del Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc y Av. Chapultepec - Av. Arcos de Belén, se prolonga por ésta en dirección oriente hasta llegar al cruce con el Eje Central Lázaro Cárdenas (Niño Perdido) de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Eje 3 Sur Av. Dr. Ignacio Morones, se extiende al surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Cuauhtémoc, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio (PDDUC, 2008).

### 3. Guerrero

Originalmente se llamó colonia Bellavista y de San Fernando. Sus límites son: inicia en el cruce del Eje 1 Poniente Guerrero y la Av. Ricardo Flores Magón, continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con el Paseo de la Reforma Norte, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Eje Central Lázaro Cárdenas continuando sobre este mismo eje, en dirección surponiente hasta llegar al cruce de la Av. Hidalgo, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Eje 1 Poniente Guerrero; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio (PDDUC, 2008).



### 4. Morelos



Con la apertura del Eje Uno Oriente Av. del Trabajo, administrativamente quedó dividida, al poniente forma parte de la delegación Cuauhtémoc, y comprende la totalidad de los barrios de Tepito, la Lagunilla y Peralvillo; y la parte oriente pertenece a la delegación Venustiano Carranza. La delimitación territorial de Morelos Cuauhtémoc "inicia en el cruce de Paseo de la Reforma Norte y Eje 2 Norte, Av. Canal del Norte. de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con el Eje 1 Oriente Av. del Trabajo, prosiguiendo por su continuación Vidal Alcocer hasta llegar al cruce con la calle de Costa Rica, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la calle República de Argentina, de este punto continúa en dirección Norte hasta llegar al cruce con el Eje 1 Norte Av. Ignacio López Rayón, continuando sobre esta misma en dirección norponiente hasta llegar al cruce con Paseo de la Reforma Norte; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio". La delimitación de la colonia Morelos en Venustiano Carranza es: al Norte, Avenida Circunvalación /Avenida del Trabajo; al Sur, José Joaquín Herrera /Eje 1 Norte; al Este, Eje 3 Oriente Eduardo Molina; y al Poniente Ferrocarril de Cintura (PDDUC, 2008).

### 5. Santa María la Ribera



Esta unidad urbana está delimitada de la siguiente manera: "inicia en el cruce del Circuito Interior Av. Instituto Técnico Industrial y la Av. Ricardo Flores Magón, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Norte, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Ribera de San Cosme, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con Circuito Interior, la Av. Instituto Técnico Industrial; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio" (PDDUC, 2008).

Cada barrio tiene particularidades urbanas y sociales que lo hacen distinto y, al mismo tiempo representativo del hábitat popular de las áreas centrales de la ciudad de México. A continuación se presentan algunas de ellas.

## X. Condiciones socioespaciales del hábitat popular de los barrios céntricos

### 1. Dinámica poblacional reciente de los cinco barrios céntricos

Como vimos anteriormente, si bien es cierto que el proceso de despoblamiento del área central del Distrito Federal ha sido constante y hasta 2005 se ha ido extendiendo paulatinamente a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada, y si se analiza el crecimiento o decrecimiento poblacional de cada una de las delegaciones que integran dicha área, se puede observar que la tendencia no es uniforme. Por ejemplo, mientras que Benito Juárez y Venustiano Carranza perdieron población en 2005 respecto al año 2000, en las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo incrementó. De la misma manera, se parte de la idea de que en el interior de cada delegación, los factores que intervienen en el proceso, en términos cuantitativos, tienen efectos distintos, como el caso del área de los cinco barrios considerados (cuadro 1.3).

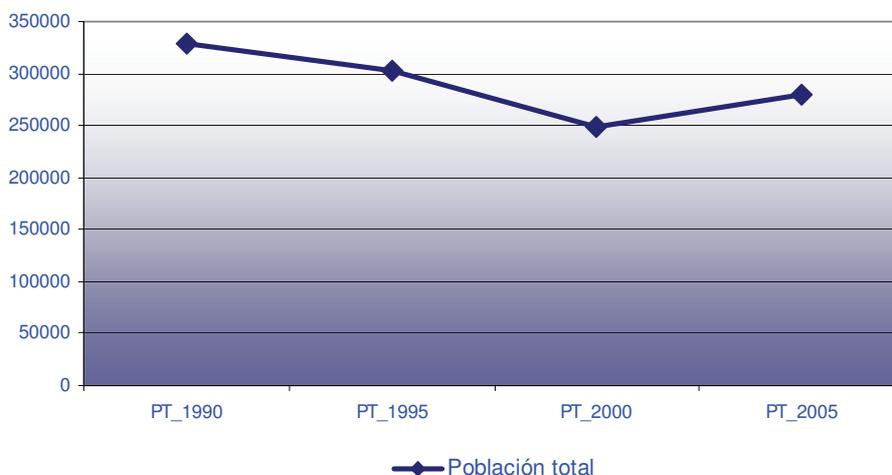
**Cuadro 1.3**  
**Población 1990-2005 en cinco barrios céntricos de la ciudad de México**

Barrio céntricos	PT_1990	%	PT_1995	%	PT_2000	%	PT_2005	%
Centro	116 751	35.5	104 909	34.8	66 713	26.9	85 197	30.5
Doctores	40 897	12.4	38 033	12.6	37 310	15.0	38 928	13.9
Guerrero	48 319	14.7	45 169	15.0	40 093	16.1	45 075	16.1
Morelos	78 596	23.9	73 168	24.2	64 661	26.0	67 940	24.3
Santa María la Ribera	44 432	13.5	40 478	13.4	39 539	15.9	42 013	15.1
Total general	328 995	100	301 757	100	248 316	100	279 153	100

*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000; I y II Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005 (INEGI).

Es un área que, aunque si bien es cierto presenta una constante pérdida de población, pues pasó de 328 995 habitantes en 1990, a 279 153 habitantes en 2005, ésta ha sido menor en los últimos 15 años e incluso se incrementó en 11 por ciento entre 2000 y 2005 (gráfica 1.1).

**Gráfica 1.1**  
**Población de 1990 a 2005 en cinco barrios céntricos de la ciudad de México**



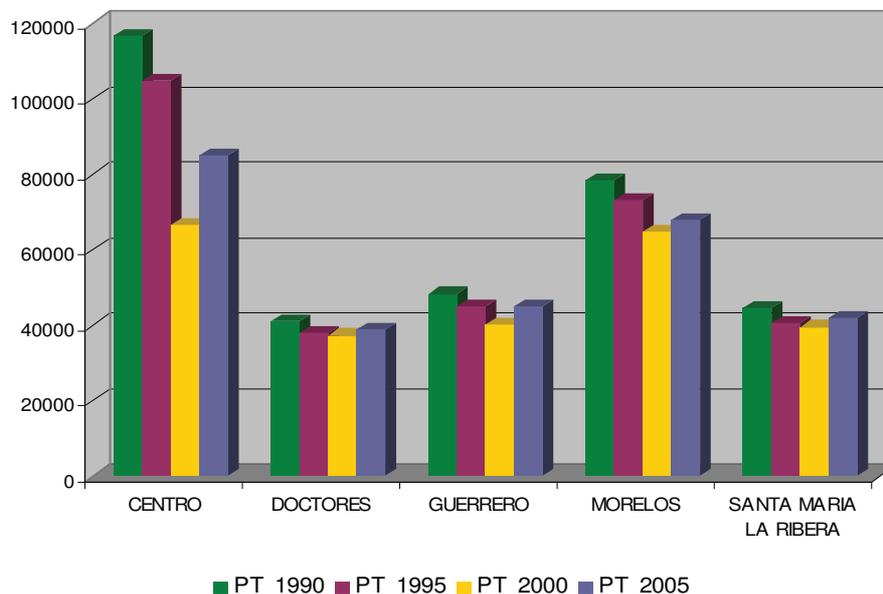
*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000; I y II Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005 (INEGI).

El decrecimiento poblacional, como lo mencionan algunos autores, se debió en gran medida al crecimiento negativo de la tasa de población, y a las tasas migratorias.

Es posible suponer que el incremento de población, relativamente alto considerando las tendencias de despoblamiento, se debió, no tanto a los cambios demográficos en la ciudad como a la movilidad intraurbana de la población, resultado, en buena parte, de la inversión pública y privada en acciones de vivienda, en el marco de las políticas de reordenamiento territorial instrumentadas en el periodo 2001-2006.

Las variaciones más fuertes se presentan en la colonia Centro seguida de la colonia Morelos (gráfica 1.2), y se han manifestado de manera distinta en cada barrio pues el proceso de despoblamiento no ha sido homogéneo en el territorio; en el interior de los mismos barrios algunas zonas específicas han estado sujetas a transformaciones urbanas por efecto de cambios económicos, políticos, funcionales y de acción de la naturaleza, como la colonia Centro, en la que los embates del sismo provocaron el despoblamiento sobre todo del área comprendida entre el Eje 1 Oriente Anillo de Circunvalación y el Paseo de la Reforma (PPDUCH, 2000).

**Gráfica 1.2**  
**Variaciones de población según año de levantamiento censal, por barrio céntrico 1990-2005**



*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000; I y II Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005 (INEGI).

Puede apreciarse que el despoblamiento de los barrios céntricos (aunque presenta cierta recuperación), ha sido considerable, lo cual significa una creciente subutilización de los equipamientos urbanos, sin duda los servicios públicos y el patrimonio edificado acumulado históricamente, que sin duda ha repercutido en el deterioro de los espacios urbano-arquitectónicos y en el tejido social de esa área, creados durante décadas.

## 2. Perfil sociodemográfico

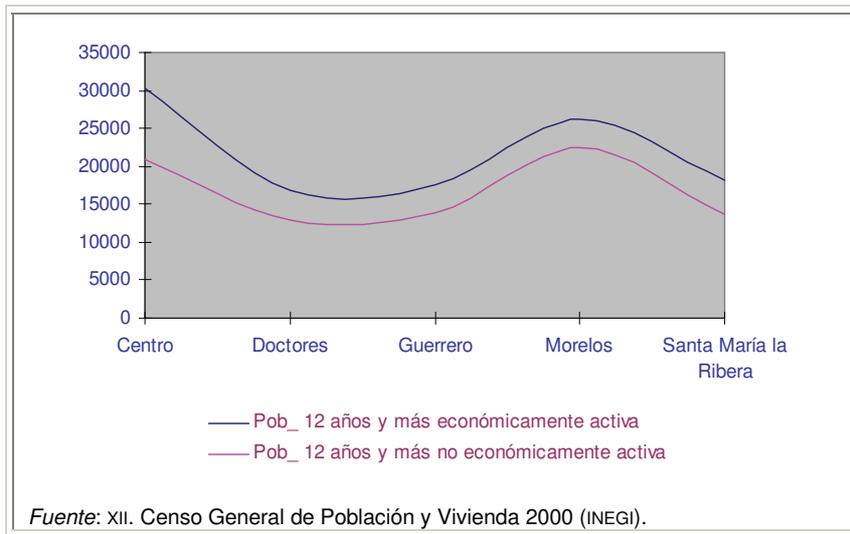
### a) Empleo

Aunque no se dice nada nuevo al señalar que la mayoría de los hogares habitan en condiciones de pobreza,<sup>20</sup> cabe señalar que cada uno de los barrios de estudio presenta circunstancias distintas en cuanto al acceso a satisfactores básicos (como alimentos, salud y educación), relacionado con la capacidad económica, razón por la cual el factor de empleo es un dato importante en la medida en que orienta mucho sobre las condiciones de acceso a satisfactores básicos.

<sup>20</sup> Los especialistas en el tema distinguen dos tipos de pobreza: la pobreza extrema o absoluta y la pobreza moderada o relativa. La primera es definida, en términos cuantitativos, a partir de un nivel de ingreso cuyo monto no permite cubrir los requerimientos para acceder a la canasta básica alimentaria, que permita un desempeño personal adecuado. La segunda, cuantitativamente hablando, está definida a partir de un patrón normativo de consumo cuyo monto de ingresos permitiría vivir a las personas u hogares cubriendo satisfactoriamente varias de sus necesidades básicas (no todas) dependiendo del nivel de desarrollo del país o región.

Aunque es un dato relativo, pues constantemente muestra cambios, los datos sobre la población de 12 años y más del censo del 2000 indican que 56 por ciento de la población está económicamente activa, y se presenta sustancialmente diferente por barrio céntrico (gráfica 1.3).

**Gráfica 1.3**  
PEA 2000, por barrio céntrico



Los cinco barrios presentan altos porcentajes de población no económicamente activa, destacando el caso de Morelos, que tanto en términos absolutos como relativos manifiesta las peores condiciones de empleo (cuadro 1.4).

**Cuadro 1.4**  
Población económicamente activa y no activa en cinco barrios céntricos

Colonia	Pob. 12 años y más económicamente activa	%	Pob. 12 años y más no económicamente activa	%	Total
Centro	30 399	59	20 980	41	51 379
Doctores	16 774	56	12 956	44	29 730
Guerrero	17 648	56	13 785	44	31 433
Morelos	26 129	54	22 519	46	48 648
Santa María la Ribera	18 105	57	13 758	43	31 863

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

En cuanto a la distribución de la población ocupada por sector de ocupación (cuadro 1.5), indudablemente el sector terciario es el principal, con 85.4 por ciento del total de las actividades que realiza la población ocupada en esta zona. No obstante, al analizar cada barrio, existen diferencias comparativas entre los cinco, de las cuales,

resaltan las características de Morelos y Santa María la Ribera que concentran la proporción más alta de la población ocupada en el sector secundario, mientras que en el sector terciario destaca la colonia Centro (con 87 por ciento de su PEA).

**Cuadro 1.5**  
**Población ocupada por sector de ocupación**

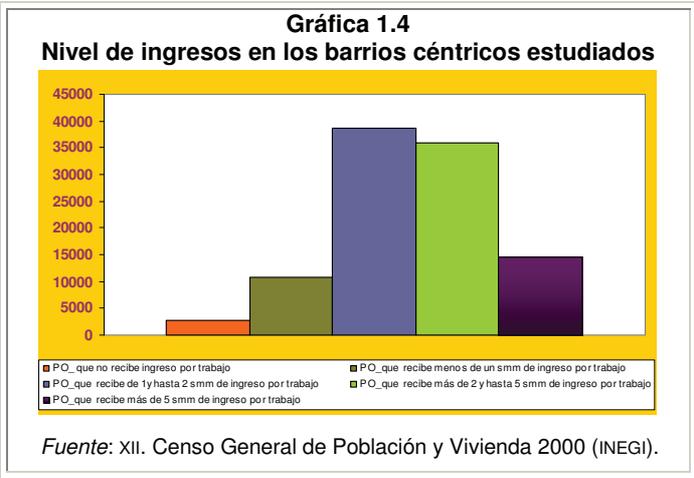
Colonia	Pob_ocupada en el sector primario	%	Pob_ocupada en el sector secundario	%	Pob_ocupada en el sector terciario	%
Centro	1	0.0034	3 788	13	25 536	87
Doctores	1	0.0063	2 262	14	13 558	86
Guerrero	1	0.0059	2 449	15	14 424	85
Morelos	2	0.0080	3 925	16	21 207	84
Santa María la Ribera	1	0.0058	2 757	16	14 593	84
Total general	6	0.0057	15 181	15	89 318	85

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

**b) Ingresos**

En las economías donde el mercado desempeña un papel cada vez más determinante en la asignación de los recursos escasos, el ingreso monetario determina las capacidades para adquirir bienes y servicios. Al respecto, un indicador importante sobre el grado de marginación y pobreza, según el Consejo Nacional de Población (Conapo), se refiere al porcentaje de población ocupada con ingresos de hasta dos salarios mínimos.

En este rubro destaca que 51 por ciento de la población recibe entre cero y dos veces salarios mínimos diarios (1 smd = 54.80 pesos en 2009 = 4.0 USD), lo cual indica graves condiciones de pobreza por ingresos.

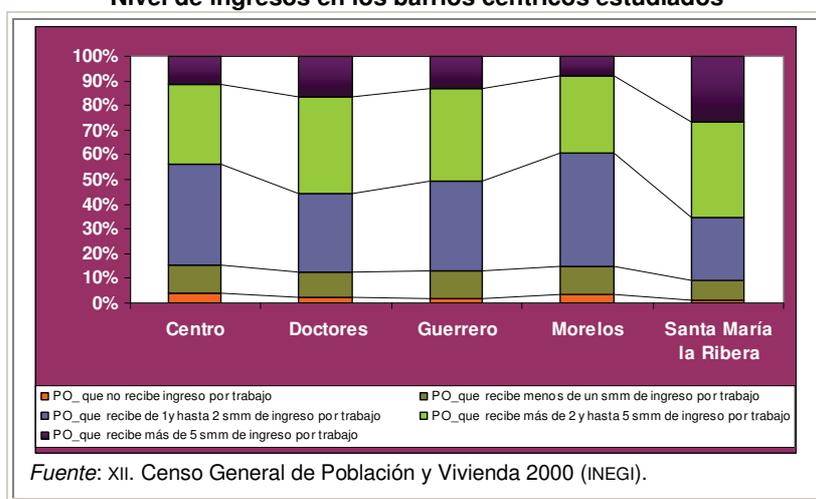


El grupo de ingresos donde se concentra el mayor número de población ocupada es el que corresponde a quienes reciben uno y hasta dos veces salarios mínimos diario (vsmd) (gráfica 1.4).

Las variaciones que se reflejan en la gráfica 1.5 indican que los ingresos de la población no son

homogéneos por barrio; que donde se registra la proporción de ingresos más altos es en Santa María la Ribera (26.8 por ciento de su PEA recibe más de 5 vsmd), colonia que, desde su origen, fue creada para familias de ingresos medios; y que en las colonias Centro y Morelos se concentra la población que recibe entre uno y dos vsmd (en ambas colonias más de 40 por ciento de su PEA recibe entre uno y hasta dos vsmd). Lo que llama la atención de estas colonias es que son donde está más concentrada la actividad comercial (establecido y en vía pública), no obstante, es claro que la riqueza generada no es para sus habitantes.

**Gráfica 1.5**  
**Nivel de ingresos en los barrios céntricos estudiados**



Destaca también el hecho de que el porcentaje de población ocupada que no recibe ingresos por trabajo se presenta de forma poco significativa en Santa María la Ribera, Guerrero y Doctores, en comparación con Morelos y Centro (cuadro 1.6).

**Cuadro 1.6**  
**Nivel de ingresos de población ocupada (%)**

Colonias	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa Maria la Ribera	Total general
PO_no_recibe_ingresos	3.6	2.0	1.9	3.1	1.4	2.7
PO_menos de 1 vsmm	10.9	10.4	11.2	11.3	7.9	10.5
PO_recibe 1 y hasta 2 vsmm	40.4	31.9	36.5	46.4	25.2	37.8
PO_recibe 2 y hasta 5 vsmm	33.5	38.8	37.1	31.5	38.7	35.1
PO_recibe más de 5 vsmm	11.6	16.9	13.3	7.7	26.8	13.9
Total PEA %	100	100	100	100	100	100
Total PEA	39 970	15 315	18315	26 043	17 071	116 714

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

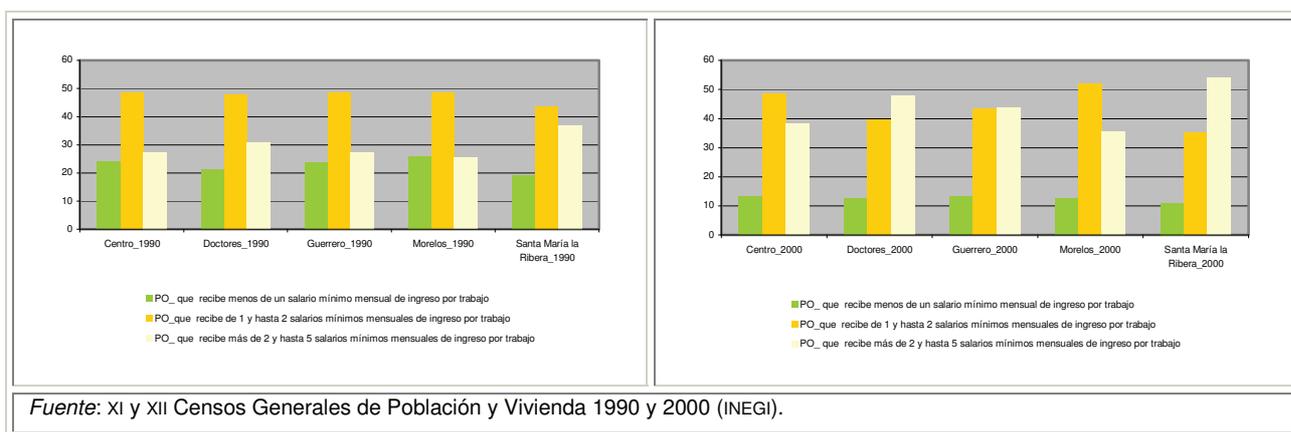
La información anterior es una muestra de las diferencias territoriales en cuanto a las condiciones de pobreza por ingreso que caracteriza a estos barrios.

Cabe mencionar que los ingresos indican las posibilidades de la población para satisfacer determinados requerimientos básicos, como por ejemplo la vivienda, de manera que, como se verá más adelante, aunque se registró un incremento del parque habitacional en estos barrios en el periodo estudiado, no significa que se incrementaron las posibilidades de la población de adquirir una vivienda, ya que, de acuerdo con los rangos de ingresos, su capacidad económica está fuera de lo solicitado por la iniciativa privada (aun con el apoyo de financiamiento que pudiera existir por parte del Fondo Nacional para los trabajadores (Infonavit) o del Fondeo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado (Fovissste).

Por otro lado, aunque los datos comparables sólo existen para algunos rangos de ingresos, los datos sobre los niveles de ingresos de los años 1990 y 2000 son útiles para conocer las variaciones de los cambios socioeconómicos que se presentan en estos espacios urbanos.

Por ejemplo, las gráficas 1.6 y 1.7 muestran que existe una notable mejoría en los niveles de ingreso en los barrios Santa María la Ribera, Doctores y Guerrero, mientras que las colonias Centro y Morelos conservan altos porcentajes de población que recibe ingresos muy bajos.

**Gráficas 1.6 y 1.7**  
**Variaciones de ingresos de la población 1990 -2000**



No obstante, en aquellos barrios donde se observa mejoría de las condiciones económicas de los habitantes, no se sabe si es por la sustitución de población de escasos recursos por aquella de mayores ingresos, o se trata de un mejoramiento de la calidad de vida.

### c) Educación

Respecto al factor educación, si bien la mayoría de los habitantes de estos barrios cuentan con el nivel básico de escolaridad, sobresale el hecho de que 10 por ciento de la población en edad escolar o adultos refieren no contar con ningún grado de estudios.

En este rubro, como en los anteriores, Santa María la Ribera es, en términos relativos, la unidad urbana que presenta las mejores condiciones de escolaridad (con 23 por ciento de población con instrucción a nivel profesional) (cuadro 1.7), lo que significa, igual que con el factor ingresos, que en esta colonia es donde hay más posibilidades de superar las condiciones de marginación y pobreza, a diferencia de las dificultades que presentan sobre todo las colonias Centro y Morelos (cuyos porcentajes más altos están en el nivel de instrucción primaria).

**Cuadro 1.7**  
**Niveles de escolaridad por barrio céntrico en 2005 (%)**

Colonias	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa Maria la Ribera
Sin ningún nivel de escolaridad	10.8	8.7	9.7	11.2	7.4
Preescolar	2.7	2.6	2.6	3.1	2.3
Primaria	28.8	22.9	25.4	31.3	19.1
Secundaria	26.1	22.7	24.3	29.2	18.5
Preparatoria o bachillerato	15.4	17.6	17.4	14.2	17.7
Nivel normal	0.4	0.6	0.5	0.2	0.9
Carrera técnica o comercial	5.2	7.2	6.8	4.7	8.5
Nivel profesional	10.0	16.5	12.6	5.9	23.6
Maestría	0.5	1.0	0.6	0.1	1.5
Doctorado	0.1	0.2	0.1	0.0	0.4
Total general %	100	100	100	100	100
Total general	80 844	37 088	43 006	63 613	38 890

*Fuente:* II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).  
*Nota:* Se consideran sólo niveles de escolaridad concluidos.

¿Qué indican los datos anteriores respecto a las características actuales del hábitat popular de estos barrios centrales y su relación con la permanencia de la población en estos espacios urbanos? Si bien es cierto que el desempleo y los ingresos, y niveles educativos bajos, efectivamente caracterizan a estas áreas, no se puede generalizar, pues hay diferencias importantes. En tal sentido, la colonia Santa María la

Ribera sobresale como totalmente distinta de los otros barrios analizados, por lo que quizá no tendría que considerarse parte del universo del hábitat popular en estos barrios.

Los elementos analizados indican, además de la presencia de pobreza, las posibilidades de satisfacción y acceso a otros derechos humanos básicos como la vivienda y la educación y, con ello, de permanencia de esta población en estos espacios, cada uno de los cuales, con base en los factores empleo, ingresos y educación, se podría estimar con posibilidades distintas para conservar la función habitacional y la permanencia de la gente.

Por ejemplo, las colonias Centro y Morelos, aunque tienen el porcentaje de población económicamente activa y el de población ocupada más altos, en realidad son los barrios cuyos habitantes presentan un mayor grado de vulnerabilidad de ser desplazados pues no cuentan con los recursos necesarios (económicos -por ingreso-, y de capacidades -por educación-), para considerar su permanencia. No sucede así en las colonias Guerrero y Morelos, y especialmente en Santa María la Ribera, donde las condiciones de vida de la gente, en cuanto a empleo y educación son mejores.

#### d) Condiciones de género

Los datos que refieren una distinción cuantitativa entre hombres y mujeres representan información importante, como lo veremos más adelante, sobre las diferentes formas de apropiación del espacio urbano.

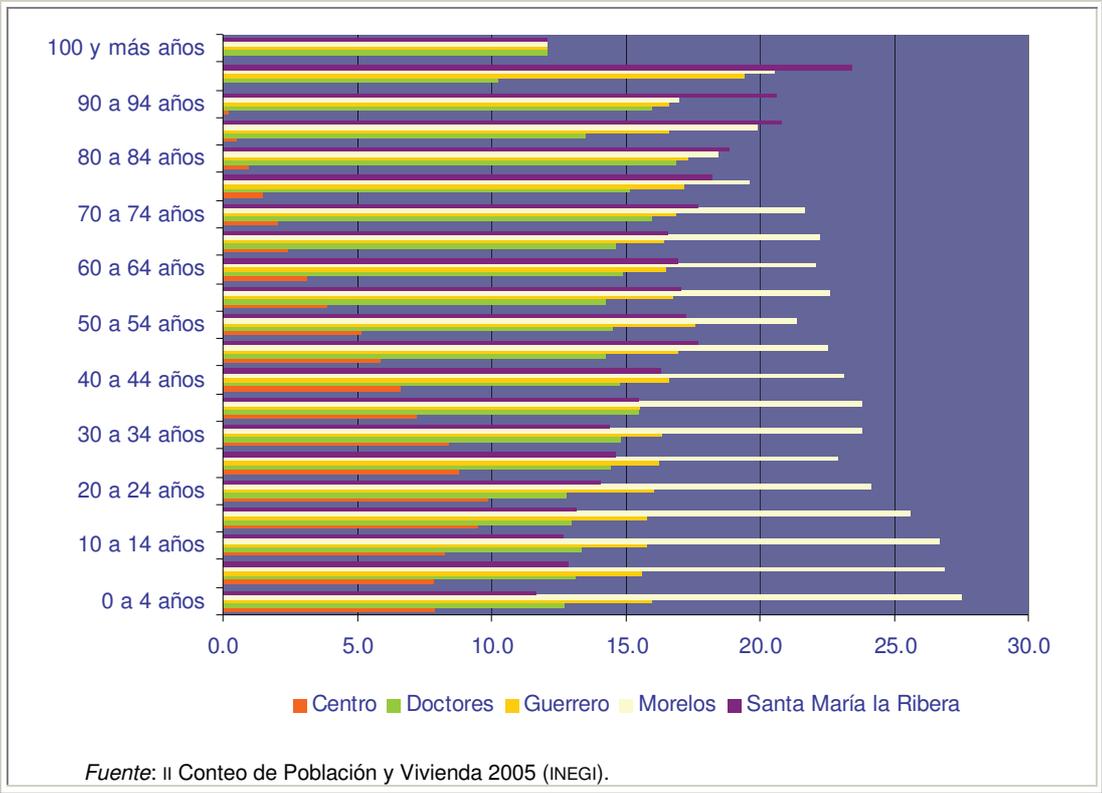
Al respecto destaca que, en todos los casos, el porcentaje más alto corresponde a la población femenina, sin embargo, no hay tanta variación entre cada barrio.

#### e) Edades

Las edades de la población son un dato relevante, no sólo porque proporciona información acerca del equipamiento urbano que requiere o va a requerir la población residente (gráfica 1.8), sino también, y de manera sustancial, de todos aquellos aspectos relacionados con las prioridades de la población en términos sociales, económicos, culturales, de gobernabilidad, de seguridad, entre otros. Por ejemplo, en las colonias Doctores y Santa María la Ribera se nota claramente el incremento de población en edad adulta (joven y adulta mayor), al contrario de lo que sucede en la colonia Morelos, donde

la población entre cero y 24 años presenta porcentajes altos. En el caso de la colonia Centro, es notable el escaso peso relativo de las personas con 60 años y más.

**Gráfica 1.8**  
**Rangos de edades por barrio céntrico**



f) Hogares

Aunque la estructura de hogar ha tenido cambios importantes, continúa siendo el núcleo social básico en la vida cotidiana, y lo es, cada vez más, en la estructura social.

Las principales transformaciones que los hogares han experimentado desde hace tiempo tienen que ver con la edad de sus miembros, el tamaño de los hogares e incluso la composición de parentesco. Estos son elementos fundamentales para entender la forma en que los residentes habitan o se relacionan con su espacio habitacional y parte de las demandas básicas que plantean frente a la apropiación del espacio urbano y la producción de su hábitat.

Respecto a este punto, en el cuadro 1.8 se observa que es en la colonia Santa María la Ribera (que tiene los porcentajes más altos de personas de 65 años y más) donde se registra el mayor porcentaje de hogares constituidos por una sola persona, que

evidencia la relación entre las edades y la estructura de los hogares, lo cual en este caso representa necesidades de equipamiento y formas de apropiación del espacio urbano distintas en cada barrio.

**Cuadro 1.8**  
**Hogares constituidos por una sola persona en 2000**

Colonias	Total de hogares	Hogares de una sola persona	Hogares de una sola persona (%)
Centro	23 155	3 164	13.7
Doctores	12 011	1 869	15.6
Guerrero	13 137	1 925	14.7
Morelos	18 254	2 101	11.5
Santa María la Ribera	13 193	2 251	17.1
Total general	79 750	11 310	14.2

*Fuente:* II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

Del año 2000 al 2005, el número total de hogares se incrementó en 4.2 por ciento (pasó de 76 508 a 79 750); no obstante, destaca el caso de la colonia Centro, en la cual se observa un decremento considerable (cuadro 1.9).

**Cuadro 1.9**  
**Variaciones en número de hogares entre los años 2000 y 2005 (%)**

Colonias	Hogares en 2000	Hogares en 2005	Variaciones de hogares en 2005 (%)
Centro	32.9	29.0	-3.8
Doctores	13.6	15.1	1.4
Guerrero	15.8	16.5	0.7
Morelos	22.6	22.9	0.3
Santa María la Ribera	15.1	16.5	1.4

*Fuente:* XII Censo General de Población Vivienda 2000 y II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI)

Sin embargo, si se compara el decremento (o incremento) de población con el decremento o incremento de hogares en este mismo periodo (2000-2005), se perciben variaciones que es posible interpretar como cambios en la conformación de hogares en cuanto al tamaño de los mismos, por cada barrio céntrico (cuadro 1.10).

Por ejemplo, en la colonia Doctores la población se incrementó 8 por ciento, mientras que el número de hogares se incrementó 15.3 por ciento (lo que indica que los hogares en este barrio son cada vez más pequeños en número de integrantes).

**Cuadro 1.10**  
**Variaciones en población y hogares por cada barrio céntrico en 2005, con respecto al año 2000**

Colonias	Incremento de población en 2005	%	Incremento de hogares en 2005	%
Centro	-10 322	-10.81	-1 981	-7.9
Doctores	2 883	8.00	1 595	15.3
Guerrero	1 351	3.09	1 058	8.8
Morelos	-633	-0.66	944	5.5
Santa María la Ribera	2 474	2.59	1 626	14.1
Total general	-4 247	-4.45	3 242	4.2

*Fuente:* II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

Destaca la colonia Centro por la pérdida de población y hogares; además de que es la que registra el mayor número de hogares constituidos por una sola persona, lo cual quiere decir, en términos de residencialidad, que en esta colonia hay población más vulnerable a ser expulsada por efecto de los programas de renovación y por los costo del suelo, puesto que es donde hay más conflicto por el uso de suelo; y es donde las condiciones económicas (por empleo e ingreso) son las más difíciles.

Por otro lado, si se tiene en cuenta -hipotéticamente- que la edad es factor de movilidad, es decir, mientras más jóvenes, mayor posibilidad de mudarse de casa, y considerando el deterioro urbano y la degradación social, la colonia Morelos es también muy vulnerable a registrar cambios poblacionales y de hogares (por movilidad residencial intrametropolitana), en virtud de que tiene un alto porcentaje de población entre cero y 24 años de edad, y que registra un alto deterioro.

En cuanto a las colonias Doctores, Guerrero y Santa María la Ribera, que presentaron incrementos significativos en cuanto a población y hogares, también hipotéticamente se puede pensar que es donde existen condiciones propicias para el repoblamiento de las áreas centrales (por uso y costo de suelo).

### 3) Condiciones habitacionales

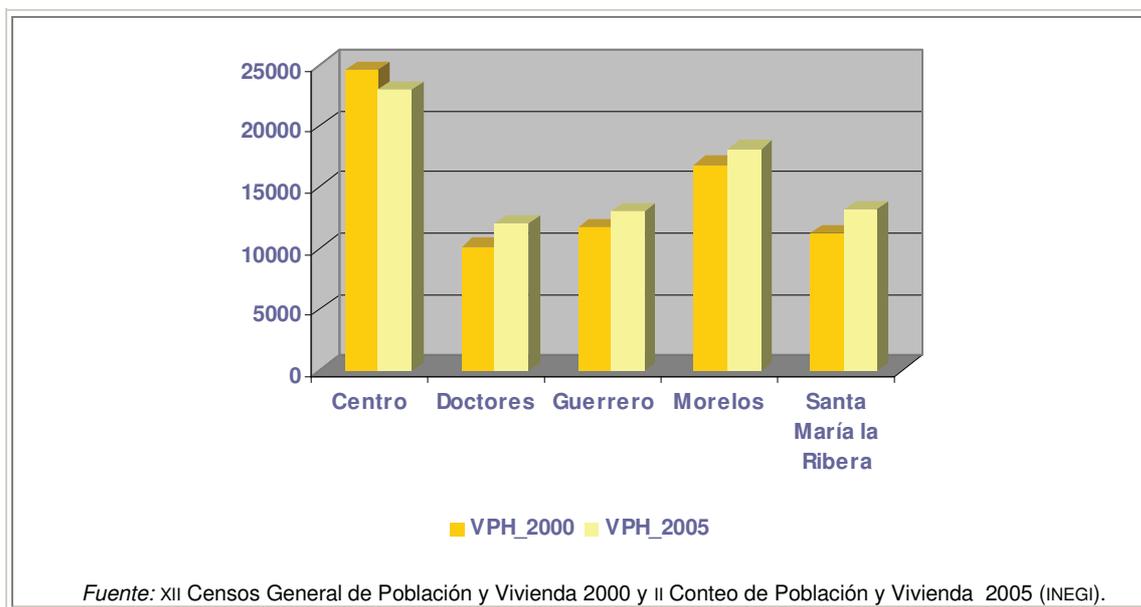
La vivienda es el espacio físico donde los cónyuges, hijos u otros parientes cercanos estructuran y refuerzan sus vínculos familiares a lo largo de las distintas etapas de su curso de vida. Asimismo, constituye un espacio determinante para el desarrollo de las capacidades y opciones de los hogares y de cada uno de sus integrantes.

#### a) Parque habitacional

Del año 2000 a 2005, el incremento del número de viviendas particulares habitadas fue de 6 por ciento, pasaron de 74 465 unidades a 79 232.

Aunque estas variaciones pueden representar un escenario optimista respecto a los resultados de la política habitacional y de reordenamiento urbano, al revisar las cifras por barrio de estudio (gráfica 1.9), se observa que la colonia Centro perdió cuatro por ciento de su parque habitacional, mientras que Doctores, Guerrero y Santa María la Ribera incrementaron uno por ciento, y Morelos no aumentó su parque habitacional.

**Gráfica 1.9**  
**Viviendas particulares habitadas en 2000 y 2005**



La colonia Centro continúa con la tendencia de pérdida de viviendas particulares habitadas, por razones vinculadas con los cambios constantes de uso de suelo (especialmente de habitacional a bodegas) y con el abandono, por parte de los residentes, a causa del gran deterioro habitacional y los altos costos de su rehabilitación.

No obstante, tanto en 2000 como en 2005, la colonia Centro concentra alrededor de la tercera parte de las viviendas particulares ubicadas en estos barrios (cuadro 1.11).

**Cuadro 1.11**  
**Viviendas particulares habitadas en 2000 y 2005**

Colonias	VPH_2000 %	VPH_2005 %	Variaciones (%)
Centro	33	29	-4.0
Doctores	14	15	1.5
Guerrero	16	16	0.7
Morelos	23	23	0.3
Santa María la Ribera	15	17	1.5
Total general	100	100	0.0

*Fuente:* XII Censos General de Población y Vivienda 2000 y II Conteo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

Del total de viviendas particulares habitadas en 2005 (sin contar viviendas móviles, refugios ni las viviendas con tipo no especificado) (cuadro 1.12), en cada barrio, el tipo de vivienda predominante es departamento en edificio (80.6 por ciento), seguido de vivienda o cuarto en vecindad (11.6 por ciento).

**Cuadro 1.12**  
**Distribución de tipo de vivienda por cada barrio en 2005**

Colonias	Casa independiente %	Departamento en edificio %	vivienda o cuarto en vecindad %	vivienda o cuarto en azotea %	local no construido para habitación %	Total VPH %
Centro	3.1	81.9	11.0	3.5	0.57	100
Doctores	6.4	84.6	7.6	1.2	0.12	100
Guerrero	6.7	76.4	15.2	1.2	0.44	100
Morelos	3.6	85.1	10.5	0.3	0.48	100
Santa María la Ribera	11.2	72.8	14.2	1.5	0.35	100
Total general	5.6	80.6	11.6	1.7	0.42	100

*Fuente:* II Conteo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

Los datos antes señalados son muy ilustrativos no sólo sobre la localización de los diferentes tipos de vivienda actual en los barrios céntricos, sino también sobre los resultados de las políticas habitacionales instrumentadas y las condiciones de vida de los habitantes de estas unidades urbanas. Por ejemplo, no es casual que el mayor porcentaje de vivienda en casa independiente se encuentre en la colonia Santa María la Ribera, pues se trata de una colonia que surgió de fraccionamientos destinados para la clase media.

En el caso de la colonia Morelos, ésta tiene el porcentaje más alto de vivienda en departamento en edificio, debido a que ha sido objeto de programas de renovación urbana (primero con el Plan Tepito y luego a partir de los sismos), cuyas principales acciones consistieron en sustituir la vivienda en vecindad por vivienda o departamento en edificio.

Respecto a la vivienda en vecindad, su mayor porcentaje se encuentra en la colonia Guerrero, porque sobre este tipo de vivienda se fue conformando la colonia. Y aunque ha sido objeto de renovación, particularmente después de los sismos de 1985, conserva buena parte de las unidades de vivienda de este tipo.

#### b) Calidad de la vivienda

##### CONDICIONES DE RIESGO ESTRUCTURAL Y POR PRECARIEDAD DE VIVIENDA

La calidad de la vivienda está vinculada con las condiciones de seguridad y protección de la vida de los integrantes de los hogares que las habitan.

Una de las características de las viviendas para sectores populares en estos barrios céntricos es el alto grado del deterioro de la vivienda por causas de su antigüedad y uso intensivo, en combinación con la ausencia de inversiones para su mantenimiento. Este deterioro también se manifiesta por la existencia de un importante universo de predios baldíos, edificios en ruinas o abandonados e inmuebles subocupados o con usos incompatibles con su conservación (bodegas) (FICEN, 1999).

Muchos de los edificios ruinosos que se consideran de alto riesgo y muy alto riesgo estructural están catalogados como monumentos históricos o artísticos y son habitados por numerosos hogares en condiciones de precariedad (grupos sociales más vulnerables como indígenas, niños en situación de calle, indigentes, adultos mayores, discapacitados, personas con adicciones, trabajadoras del sexo, etcétera) (PDDUC, 2008).

##### VIVIENDAS EN SITUACIÓN DE HACINAMIENTO

El hacinamiento compromete la privacidad de las personas ocupantes de viviendas particulares, pues propicia espacios inadecuados para el estudio y el esparcimiento, entre otras actividades esenciales para el desarrollo de las personas.

En México se considera hacinamiento cuando en la vivienda hay, en promedio, más de 2.5 personas por dormitorio, u hogares sin dormitorios.

De la revisión de los datos censales se desprende información relevante sobre las condiciones de hacinamiento en dos sentidos: por número de habitaciones con las que cuenta la vivienda y por número de hogares que habitan en la vivienda.

Respecto al primer punto, hubo un incremento significativo de las vivienda con un solo cuarto (cuarto redondo) entre 1990 y 2000 (cuadro 1.13), lo que significa un agravamiento de las deficiencias en cuanto a espacio habitable en la vivienda. Destaca el caso de la colonia Doctores, que casi triplicó el número de vivienda con un solo cuarto.

**Cuadro 1.13**  
**VPH con un solo cuarto 1990 y 2000**

Colonias	VPH_con un cuarto_1990	VPH_con un cuarto_2000	Variaciones	Variaciones %
Centro	2 149	3 372	1 223	56.9
Doctores	268	907	639	238.4
Guerrero	470	972	502	106.8
Morelos	465	1 146	681	146.5
Santa María la Ribera	639	1 170	531	83.1
Total general	3 991	7 567	3 576	89.6

*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000 (INEGI).

Otro dato interesante es el porcentaje que las viviendas con cuarto redondo representan como solución habitacional respecto al total de viviendas (cuadro 1.14) Por ejemplo, en el año 2000, este tipo de solución habitacional representó en la colonia Centro 13.7 por ciento, y en la colonia Morelos 6.8 por ciento.

**Cuadro 1.14**  
**Porcentaje de viviendas en un solo cuarto con respecto al total de VPH por barrio céntrico 1990 y 2000**

Colonias	VPH_1990	VPH_con un cuarto_1990	VPH_con un cuarto_1990 %	VPH_2000	VPH_con un cuarto_2000	VPH_con un cuarto_2000 %
Centro	28 919	2 149	7.4	24 529	3 372	13.7
Doctores	10 875	268	2.5	10 149	907	8.9
Guerrero	12 276	470	3.8	11 734	972	8.3
Morelos	18 885	465	2.5	16 815	1 146	6.8
Santa María la Ribera	11 898	639	5.4	11 238	1 170	10.4
Total general	82 853	3 991	4.8	74 465	7 567	10.2

*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000 (INEGI).

Estos datos nos indican que las condiciones de hacinamiento por número de cuartos, tanto en 1990 como en 2000, han sido muy representativas en las colonias Centro y Santa María la Ribera.

Información valiosa del Censo 2005 es la que se refiere al número de hogares por vivienda, de la que se desprende el déficit habitacional (hogares sin vivienda) y el hacinamiento por número de hogares en la vivienda.

Respecto al número de hogares en viviendas particulares habitadas en 2005, del total de ellas cuatro por ciento no tiene vivienda (cuadro 1.15), y el hacinamiento en hogares se da desde dos hasta nueve hogares por vivienda. En este rubro destaca nuevamente la colonia Centro como aquella que presenta el mayor porcentaje de hacinamiento por hogar.

**Cuadro 1.15**  
**Hogares sin vivienda por barrio céntrico**

Hogares sin vivienda	Total de hogares	%	Total hogares sin vivienda	%
Centro	23 155	29	1 177	5
Doctores	12 011	15	242	2
Guerrero	13 137	16	566	4
Morelos	18 254	23	582	3
Santa María la Ribera	13 193	17	554	4
Total General	79 750	100	3 121	4

*Fuente:* II Censo de Población y Vivienda 2005 (INEGI).

### c) Acceso a servicios adecuados

Respecto a la identificación del grado de pobreza y marginación urbana, los especialistas coinciden en que un indicador cardinal es el acceso a servicios, sobre todo drenaje y agua. Sin embargo, es necesario considerar que los barrios céntricos, aunque cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios, éstos se encuentran inmersos en acelerados procesos de deterioro físico de la vivienda y del hábitat.

Los barrios céntricos de estudio están ubicados en zonas consolidadas, es decir, que cuentan con todos los servicios básicos, lo que ha justificado las políticas de reordenación urbana que plantean el regreso a la Ciudad Central, cuyo argumento es aprovechar la infraestructura y equipamiento urbanos con que cuentan. No obstante, lo veremos a continuación, no en todos los hogares ni en todos los barrios existen condiciones adecuadas de acceso a los servicios básicos.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA

El acceso al agua potable es un derecho humano fundamental como parte del derecho a la vida. Un abastecimiento de agua inapropiado condiciona la salud y el bienestar de las personas.

En los barrios céntricos examinados, del total de viviendas particulares habitadas en 2005 (INEGI), 93 por ciento cuenta con agua entubada dentro de la vivienda, lo que significa que el servicio adecuado de agua potable no cubre las necesidades de la totalidad de la población (cuadro 1.16), evidenciando un rezago en las condiciones de habitabilidad. En este rubro destacan los casos de las colonias Guerrero y Centro.

**Cuadro 1.16**  
**Acceso a agua potable en cinco barrios céntricos de la ciudad de México**

Disponibilidad de agua	Total de VPH consideradas	Disponen de agua de la red pública dentro de la vivienda	Disponen de agua de la red pública fuera de la vivienda pero dentro del predio	Se abastecen de una llave pública o hidrante	Se abastecen de otra vivienda	Se abastecen de agua de pipa
Centro	34 179	92	8	0.26	0.05	0.006
Doctores	10 939	95	5	0.08	0.04	0.000
Guerrero	8 888	90	10	0.07	0.03	0.000
Morelos	10 408	95	4	0.83	0.01	0.096
Santa María la Ribera	7 297	95	4	0.95	0.03	0.014
Total general	71 711	93	7	0.36	0.04	0.018

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

## SERVICIOS SANITARIOS

La falta de acceso al servicio sanitario en las viviendas tiene efectos directos sobre los niveles de morbilidad de la población, pues incrementa la vulnerabilidad de sus moradores al aumentar el riesgo de contraer enfermedades transmisibles (como las gastrointestinales y respiratorias). Esta característica afecta la calidad de vida no sólo de las personas que ocupan las viviendas en esas condiciones, sino también la de quienes comparten el hábitat ya que compartir el sanitario con los ocupantes de otras viviendas puede contribuir a generar diversos problemas de salud (Conapo, 2000).

En los barrios céntricos objeto de estudio, del total de viviendas particulares habitadas en 2000, 5 por ciento no cuenta con servicio sanitario exclusivo, del cual destaca la colonia Centro, con 1 747 viviendas particulares habitadas sin el servicio mencionado (cuadro 1.17).

**Cuadro 1.17**  
**Porcentaje de viviendas con servicio sanitario exclusivo por barrio céntrico**

Colonia	VP_con servicio sanitario exclusivo	VP_con servicio sanitario no exclusivo
Centro	93	7
Doctores	96	4
Guerrero	96	4
Morelos	97	3
Santa María la Ribera	95	5
Total general	95	5

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

Con base en lo antes expuesto es claro que, aunque se trata de un hábitat popular con características sociodemográficas y urbanas particulares, sobresale lo siguiente:

- Constante pérdida de población con ligeras recuperaciones en 2005; no homogéneo en el territorio; destaca el caso de la colonia Centro, que continúa perdiendo población, hogares y vivienda.
- Barrios con altos índices de desempleo (con más de 40 por ciento de su población no económicamente activa); destaca el caso de Morelos, el cual tanto en términos absolutos como relativos presenta las peores condiciones de empleo.
- Población mayoritariamente ocupada en el sector terciario (en cada barrio más de 80 por ciento de su PEA se inserta en este sector).
- Bajos niveles de ingresos por trabajo (51 por ciento de su población recibe entre uno y dos vsmd), lo que indica graves condiciones de pobreza por ingresos. Sobresale la colonia Centro, que registra el mayor porcentaje (3.1 por ciento) de PEA que no recibe ingresos por trabajo.
- Bajos niveles de escolaridad (primaria y secundaria terminada) en cada barrio, destacando nuevamente las colonia Centro y Morelos con el mayor porcentaje de habitantes sin instrucción, y Santa María la Ribera con importantes porcentajes de población con nivel de licenciatura.

- Recuperación porcentual en cuanto al parque de viviendas particulares habitadas, salvo en el caso de la colonia Centro, que aunque en menor proporción que en años anteriores, continuó con la pérdida de vivienda de 2000 a 2005.
- El tipo de vivienda predominante de viviendas particulares habitadas es departamento en edificio (80.6 por ciento), seguido de vivienda o cuarto en vecindad (11.6 por ciento).
- En todos los barrios se observan condiciones de hacinamiento por número de habitantes y por número de hogares.
- Alto déficit habitacional por hogares sin vivienda.
- Son espacios urbanos que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios, pero que se encuentran inmersos en acelerados procesos de deterioro físico de la vivienda y del hábitat.

d) La vivienda propia y “no propia” en los barrios céntricos analizados

La carencia de una vivienda propia, y el consecuente pago de arrendamiento, significa para los hogares de escasos recursos un fuerte obstáculo frente al logro de una relativa estabilidad económica, a partir de la cual un hogar puede alcanzar una mejoría en sus condiciones de vida.

De manera que, no obstante la satisfacción de las necesidades de habitación de la unidad familiar (valor de uso) no requiere la propiedad (la vivienda debe ser apropiada en cuanto que valor de cambio sobre el mercado), para los hogares de escasos ingresos, ésta cubre una serie de necesidades como:

- Contar con un patrimonio (en el sentido de garantizar a sus hijos un lugar dónde vivir).
- Desarrollar estrategias de incorporación y absorción de parientes, allegados y otras familias.
- Tener un techo seguro para no sentirse amenazados por el dueño y en riesgo de ser desalojados.
- Gozar de privacidad e independencia, arreglar y adecuar la vivienda a su gusto y requerimientos.
- Contar con un espacio donde realizar actividades productivas y de autoconsumo.

- En algunos casos incluso puede estar orientada a generar recursos financieros cuando es usada ya sea como fuente de ingresos mediante el arriendo, total o parcial, como garantía de crédito para la familia, como respaldo hipotecario, o bien, como recurso de garantía a terceros.

Así pues, la propiedad de la vivienda:

No se trata por lo tanto de una lógica dirigida a la solución del problema de la vivienda, como necesidad fragmentada de las demás necesidades que integran la vida cotidiana. Más bien se trata de la existencia y superposición de diferentes lógicas destinadas a resolver simultáneamente los problemas familiares, laborales, de la salud, residenciales, etcétera. Los que sí pueden separarse a los efectos de su análisis, aparecen de manera interrelacionada en el desarrollo concreto de la vida cotidiana (Feijoo, 1983: 83, cit. en Coulomb y Sánchez-Mejorada, 1992: 49).

#### DATOS SOBRE LA TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LOS BARRIOS CÉNTRICOS ANALIZADOS

En las unidades urbanas analizadas se observa que, de acuerdo con datos censales, la vivienda en propiedad tiene un papel preponderante en todas las colonias (cuadro 1.18), destacando la Morelos; no obstante, la vivienda en renta, aun cuando proporcionalmente ha registrado una baja en casi todas las colonias entre 1990 y 2000 sigue representando una importante opción de acceso al mismo bien, sobre todo en las colonias Centro y Santa María la Ribera.

**Cuadro 1.18**  
**Vivienda propia y en renta en 1990 y 2000 en barrios céntricos analizados (%)**

Colonias	VPH_propias_1990 %	VPH_rentadas_1990 %	VPH_propias_2000	VPH_rentadas_2000
Centro	44	56	58	42
Doctores	59	41	68	32
Guerrero	59	41	74	26
Morelos	76	24	84	16
Santa María la Ribera	37	63	57	43

*Fuente:* XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000 (INEGI).

La mayoría de los datos oficiales sobre la tenencia de la vivienda establece una equivalencia entre “viviendas en no propiedad” y viviendas alquiladas. No empero, al examinar las condiciones de tenencia de la vivienda a partir de la encuesta levantada a 300 hogares residentes en estos barrios, se observa es existe una serie de matices vinculados con el estatuto jurídico de la misma (cuadro 1.19) distintos del alquiler o la

propiedad jurídica: prestada, resguardada, hogares que habitan en predios expropiados, entre otros, que aunque no garantizan la propiedad de la misma, no hay un título de propiedad. En los casos donde los hogares habitan inmuebles expropiados en espera de sustituir su vivienda, los encuestados respondieron que es vivienda propia.

**Cuadro 1.19**  
**Tenencia de la vivienda en 300 hogares encuestados**

Tenencia de la vivienda	Total	%
Expropiado	16	5.3
Prestada	16	5.3
Propia	162	53.5
Rentada	105	34.7
Resguardada (invadida)	4	1.3
Total general	303	100.0

*Fuente:* Elaboración propia, con base en encuestas levantadas en febrero de 2008.

Respecto a la categoría de tenencia de la vivienda, un dato que permite visualizar las condiciones de vida de los habitantes de estos barrios es el que se refiere a la clase de vivienda, de modo que, aunque el censo no permite hacer el cruce entre tipo de vivienda y tenencia, se puede tener una aproximación a partir de las encuestas realizadas (cuadro 1.20).

**Cuadro 1.20**  
**Tenencia de la vivienda y clase de vivienda en 300 hogares encuestados**

clase de vivienda / Tenencia de la vivienda	Expropiado	Prestada	Propia	Rentada	Resguardada (invadida)	Total general
Casa independiente		2	29	7		38
Departamento en edificio	1	4	116	71		192
Local no construido para habitación				2		2
Vivienda o cuarto en edificio		1				1
Vivienda o cuarto en la azotea		1		1		2
Vivienda o cuarto en vecindad	10	6	17	22	3	58
Vivienda provisional	5	2		2	1	10
Total general	16	16	162	105	4	303

*Fuente:* Elaboración propia, con base en 300 encuestas levantadas en febrero de 2008.

Sin duda, la tenencia de la vivienda es un factor fundamental en el análisis de la residencialidad por dos cuestiones básicas: porque es resultado de las políticas urbanas y habitacionales de la ciudad (factor objetivo); y porque implica distintas formas de apropiación del espacio, que generan percepciones y valoraciones (sobre la relación con el otro y el medio ambiente construido) y con ello sentido de pertenencia, atributos y memoria colectiva sobre un territorio determinado (lo que implica construcción de identidad social y arraigo); no obstante, ¿cómo se manifiesta esta importancia? ¿Cómo, desde la vida cotidiana de los habitantes, determina la movilidad o la permanencia de éstos en el territorio? Ambas preguntas serán abordadas en los siguientes capítulos.

## **Conclusiones**

Los resultados de este capítulo se observan principalmente en dos sentidos: las características del hábitat popular en los barrios céntricos y el papel del espacio urbano como componente de la residencialidad de sus habitantes.

El hábitat popular de los barrios céntricos es distinto del que se presenta en otras partes de la ciudad. Los factores que lo caracterizan son:

- La construcción de un territorio segregado (sobre todo de la función habitacional) desde la época de la Colonia donde se observaba una fuerte centralización y una pendiente social centro-periferia.
- Son espacios morfológica y funcionalmente heterogéneos, con una relevancia histórica especial, que le otorga la existencia de un importante acervo de patrimonio cultural urbano conformado por zonas y elementos de valor que hacen de estas áreas el espacio urbano con mayor riqueza patrimonial de la ciudad; ambos factores están muy vinculados con la conservación (o recuperación) de las funciones de centralidad en estas áreas y a la estructuración socioespacial de la ciudad. En este sentido, la existencia del patrimonio cultural urbano y su recuperación refiere tres cuestiones básicas en cuanto a la permanencia de las familias de escasos ingresos: construcción de identidad, ordenamiento territorial y planificación urbana, y la conservación del uso habitacional en la zona.

- La presencia de una problemática urbana específica caracterizada por el deterioro urbano y habitacional; la obsolescencia funcional, física y económica; la pérdida de población y vivienda; pobreza y exclusión social; el déficit de gobernabilidad; además de las antes mencionadas y, particularmente, la existencia de tres tensiones estructurales asociadas a las condiciones demográficas, de pobreza, de riqueza patrimonial, de funciones de centralidad y de cambios en la estructura económica: acumulación de valores y concentración de pobreza urbana en los barrios céntricos, la contradicción entre centro urbano y Centro Histórico; y la tensión entre lo local y lo global.
- Estos rasgos refieren la existencia de una gran variedad de actores sociales que intervienen en el proceso de (re)producción del espacio en estas unidades urbanas, cuyas relaciones sociales aparecen permanentemente en conflicto a causa de la disputa por la apropiación de una misma estructura urbana producida por otros actores para otros propósitos varios siglos atrás.
- La presencia de condiciones de pobreza y exclusión social, pues es un hábitat con elevadas tasas de desempleo, bajos niveles de educación y de ingreso, condiciones habitacionales de deterioro, irregularidad en la tenencia, y altos grados de degradación social (incluso con espacios y población estigmatizados).
- En este hábitat, la tenencia de la vivienda constituye un elemento importante de las relaciones sociales (en cuanto a formas de producción y de regulación), a partir de las cuales se organizan ciertos procesos de producción y de acceso a la vivienda.
- En la actualidad, tanto la existencia de vivienda en propiedad como en renta en los barrios céntricos, son resultado no sólo de la disponibilidad de recursos de la población mayoritaria, sino, de manera relevante, de la instrumentación de políticas de acceso a la vivienda social, que a su vez han determinado fuertemente la orientación de las políticas de renovación urbana. Por eso la importancia de considerarlo parte esencial de la residencialidad de los hogares en estas unidades urbanas.

Se puede afirmar hipotéticamente que la tenencia de la vivienda es un factor de residencialidad que articula factores objetivos y subjetivos, porque es producto de las políticas urbanas y habitacionales de la ciudad (factor objetivo); y porque entraña distintas formas de apropiación del espacio, que generan percepciones y valoraciones (sobre la relación con el otro y el medio ambiente construido) y con ello sentido de pertenencia, atributos y memoria colectiva sobre un territorio determinado (lo que implica construcción de identidad social y arraigo).

La dinámica urbana revisada en este capítulo es relevante para identificar y caracterizar un territorio susceptible de intervención para su regeneración social y urbana. El siguiente capítulo concierne al análisis de la dinámica histórica de la vivienda. Aunque se presentan por separado, cabe comentar que no se puede entender una cuestión sin la otra.

## Capítulo 2. La vivienda como componente básico del hábitat popular en los barrios céntricos deteriorados de la ciudad de México

### Introducción. Vivienda y hábitat

Como ya se ha señalado a través del proceso de habitar se da la articulación entre el espacio construido y las formas de vida de la población que habita en él, lo cual constituye una de las condiciones primarias que particulariza la estructura territorial, social y organizativa de los barrios objeto de estudio.

Es posible identificar como elementos estructurales del habitar como proceso social (que se sitúa en un contexto histórico, temporal y espacial específico): la vivienda (a través de sus funciones básicas, y con sus espacios colectivos y privados); las familias (con sus formas de apropiación, sus intereses, su identidad); y la unidad urbana en que se desarrolla la acción de habitar, en este caso el barrio.

Respecto a la vivienda como componente básico se puede afirmar que, dentro del hábitat popular, ésta es, al mismo tiempo, componente del mismo hábitat y base del proceso de habitar en un lugar en el cual se desarrolla la vida cotidiana de los hogares.

El factor de *la vivienda* remite, por otro lado, a la cuestión de la residencialidad, a las cuestiones técnicas y políticas del hábitat, es decir, el anclaje de las personas en un lugar. En el ámbito urbano, este tema está relacionado tanto con los arquitectos y urbanistas en sus esfuerzos por ofrecer un marco material construido, como con los juristas y los políticos en su preocupación por reglamentar las condiciones de vida de los habitantes (higiene, seguridad, etcétera). Asimismo, por la vivienda, la cuestión del hábitat se abre al mercado y a las manifestaciones de organización y resistencias de los residentes (Pattaroni *et al.*, 2007).

De acuerdo con Coulomb (1995), la *cuestión de la vivienda* está ligada a un tipo de organización específica, o sea, a los procesos sociales, económicos y políticos que han determinado los ritmos de desarrollo y los modos de producción de la ciudad; y *su dinámica* (evolución del stock de vivienda en la ciudad) está vinculada no sólo con las tasas de crecimiento del número de viviendas en sí, sino también con la relación de este crecimiento con la expansión de la ciudad y el aumento de la población.

De esta forma, la vivienda es un producto de procesos sociales mediante los cuales la sociedad responde a la necesidad básica de habitar, de tal manera que este bien no se limita únicamente a cubrir la función de alojamiento para sus ocupantes, también constituye parte de un hábitat complejo articulado con otros satisfactores, como los servicios, el equipamiento

urbano, la vialidad, el transporte y el mercado de trabajo. En este sentido, se identifican tres funciones (o características) básicas de la vivienda como componente del hábitat: *a)* la *ubicación*, relacionada con la accesibilidad; *b)* la *seguridad de la tenencia*, que se refiere a contar con una residencia segura y continua por un periodo largo; y *c)* la *protección* ante los elementos hostiles, sean sociopolíticos o medioambientales (lo cual implica poner atención no sólo alrededor de las características de la vivienda construida, sino en torno al terreno y su ubicación) (Robert, 1999). Estos tres elementos de la vivienda reflejan las relaciones funcionales entre el habitante y su hábitat. Su importancia está en función de los intereses particulares de los habitantes, y relacionados pueden expresar el éxito o el fracaso de cualquier situación de vivienda.

Hay diferentes formas de abordar el “problema de la vivienda”. Algunos especialistas (Organización de las Naciones Unidas; la Organización de los Estados Americanos, o la Comisión Económica para América Latina y el Caribe) afirman que lo que está en el centro de las contradicciones y de los conflictos sociales mediante los cuales tal problema se ha expresado históricamente es en la discrepancia entre los altos costos de la vivienda y los escasos recursos de la mayoría de la población (Coulomb, Sánchez-Mejorada, 1991). Desde esta perspectiva, el acceso al hábitat está condicionado por los recursos de quienes pretenden acceder a un lugar donde vivir (y con ello el acceso a los tres criterios mencionados), hasta el punto de que la población urbana puede ser clasificada a partir de la vivienda ocupada, lo que remite a la coexistencia de calidades de vida acentuadamente distintas en el interior de las ciudades.

Para otros investigadores, sobre todo aquellos que de alguna manera comparten el paradigma marxista, el problema de la vivienda está relacionado con las condiciones que el modo de producción capitalista impone a las formas de satisfacer las necesidades habitacionales. En esta perspectiva, la vivienda, como se mencionó en el capítulo anterior, tiene un valor de uso y un valor de cambio. En cuanto valor de uso, su producción está orientada a satisfacer una necesidad individual, familiar o colectiva; y tiene un valor de cambio en tanto es una mercancía que se compra y vende en el mercado (mercancía que tiene un precio y éste precio es elevado) (Coulomb, Sánchez-Mejorada, 1991). Desde este enfoque, el análisis se centra en las formas de producción de la vivienda y de acceso a la misma.

Con base en esta última perspectiva teórica, la finalidad del presente apartado es mostrar de manera general la evolución del hábitat popular en los barrios céntricos de la ciudad de México (Antiguo Casco de la Ciudad de México y primera expansión) en función de la dinámica habitacional, la cual es importante mencionar, debe ser comprendida en relación con

los procesos económicos y sociales, así como con las políticas públicas urbanas y de vivienda, que determinaron las formas de apropiación del espacio, y de producción y circulación de vivienda, que a su vez han establecido los ritmos de desarrollo y los modos de producción de la ciudad.

En esta parte del trabajo se presenta una recapitulación de la dinámica habitacional en los barrios céntricos considerando cuatro aspectos fundamentales: localización de la vivienda, características físicas y estructurales, principales formas de acceso a la vivienda para los hogares de escasos recursos y el efecto de la evolución de las políticas habitacionales en estos espacios urbanos.

## **I. La localización diferencial de la vivienda en los barrios céntricos de la ciudad de México**

### *1. La localización de la vivienda en función de la traza urbana*

En el caso de los barrios ubicados en el Antiguo Casco de la Ciudad de México, como lo refieren varios autores, la localización diferencial de la vivienda está muy relacionada con la traza urbana, la cual tuvo su origen en la Plaza Mayor como núcleo central, articulador de todo el sistema urbano. Ésta se creó con la idea fundamental de separar a la población española de los indígenas. La Traza de Cortés (terreno rectangular, limitado por la calle de Santísima al Oriente, por la de San Jerónimo al Sur, y por las de Colombia al Norte y San Juan de Letrán al Oeste) estaba destinada a albergar a los moradores españoles. La población indígena se agrupó fuera de la traza, siguiendo los cuatro grandes barrios de la ciudad precortesiana (Atzacolco, Cuepopan, Moyotla y Zoquiapa) (Cymet Lerer, 1955; Coulomb, 1995; Ribera Carbó, 2003, Morales, 2003).

A partir de la Plaza Mayor se definía el mapa de la estructura urbana. Ésta representaba también el centro simbólico y la referencia obligada de toda población en la medida en que concentraba los edificios y las funciones más importantes del poder y su administración. La iglesia mayor, la casa de concejo y cabildo y la casa real, unas frente a otras en el espacio de la plaza, representaban el orden social.

En este espacio urbano, la segregación urbana (social y racial) estaba basada fundamentalmente en la jerarquía socioeconómica de los propietarios residentes, determinada por la cercanía a la plaza, donde los indios se acomodaban en espacios vacíos en los márgenes de la traza, o en barrios periféricos del Casco Antiguo, con la misma lógica que la traza española: planimetría reticular alrededor de la plaza con los edificios importantes de gobierno y evangelización, o en barrios cohesionados en torno a una parroquia, distribuidos en

la periferia del núcleo central de españoles, subordinados al gobierno de su ayuntamiento e incluidos en el patrón urbano.

Como lo explica Ribera Carbó (2003), en el Antiguo Casco de la Ciudad de México el valor de la vivienda estaba determinado en buena medida, además de las condiciones propias de la construcción y su mantenimiento, por su ubicación sobre la retícula del mapa urbano y, principalmente, por su cercanía a la Plaza Mayor y sus calles aledañas (lo que se hace evidente por la categoría constructiva de las residencias).

Así, los habitantes más acaudalados y de mayor estatus en la escala social vivían en sus lujosas casas centrales; la Iglesia compartía más o menos esos espacios como rentista de vivienda para sectores medios; y en los barrios marginales estaba la gente de menor capacidad económica, lo cual explica, en parte, la marcada diferencia entre la monumentalidad de la ciudad española y las modestas construcciones que han caracterizado a los barrios periféricos que circundan (en forma de herradura) por el norte, oriente y sur al espacio central de la ciudad, y que hoy se identifica como perímetro "A" del Centro Histórico (PPDUCH, 2000).

## *2. La localización de la vivienda en el contexto de la primera expansión de la ciudad*

Hasta antes de la segunda mitad del siglo XIX, la ciudad tuvo un crecimiento de área poco significativo y alteraciones de trazo mínimas, lo cual, aunado con el crecimiento de la población, produjo un proceso de densificación y con ello el incremento del número de niveles de las construcciones (hasta tres en el siglo XVIII) así como la saturación de los antiguos solares castellanos y su división en lotes sucesivamente menores (Sánchez, Horacio, 2006).

Es a partir de la segunda mitad del mismo siglo cuando comenzó a modificarse la estructura física de la ciudad de México, con su expansión del área urbana, sobre todo mediante el trazo de fraccionamientos que adoptaron el nombre de colonias, algunas destinadas a la habitación de clases medias de comerciantes y profesionistas, pero la mayoría para la población obrera vinculada a las nuevas fábricas orientadas al consumo interno o a las infraestructuras y servicios, como la estación del ferrocarril, el rastro, la penitenciaría, hospitales o almacenes.

En esta etapa se observa también un marcado proceso de segregación de la población de acuerdo con sus ingresos y clase social: las clases altas se fueron del centro a las colonias ubicadas al poniente y surponiente, mientras que los estratos de menores ingresos se asentaron en los fraccionamientos del oriente y nororiente y en el centro, donde además de la cercanía a sus lugares de trabajo encontraron una respuesta a sus necesidades habitacionales al existir oferta de vivienda de alquiler barato (las vecindades).

La localización de la vivienda para los habitantes pobres en los barrios céntricos, producto de la primera expansión de la ciudad de México, estuvo muy vinculada con los siguientes factores (UNAM, 1982; Morales, 2003):

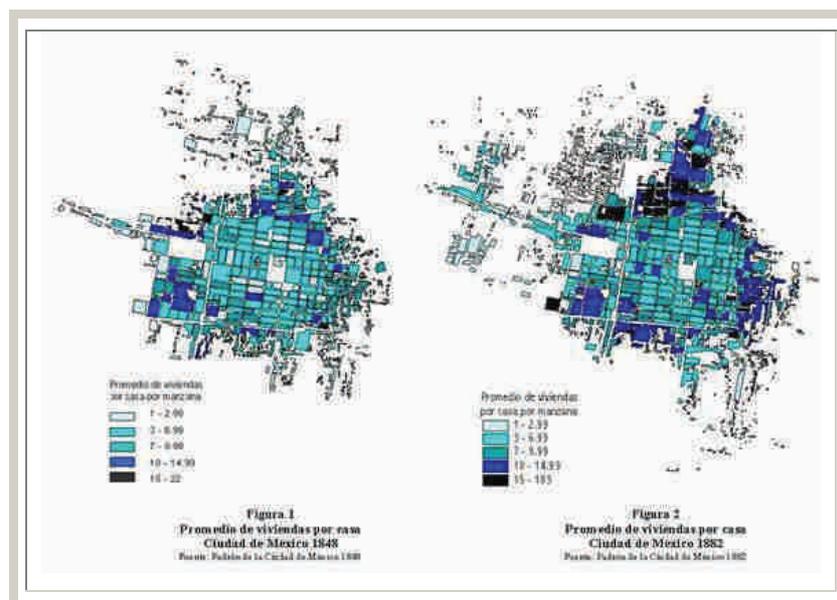
- El incremento de la población de la ciudad de México.
- La aplicación de las leyes de desamortización y nacionalización que permitió liberar terrenos de propiedad de la Iglesia y de las comunidades indígenas tanto en el centro de la ciudad como en la periferia y construir nuevas viviendas para alojar a la creciente población (conventos y fincas cambiaron de uso y se convirtieron en varias casas y numerosas viviendas, ya sea aprovechando fragmentos de la misma construcción como celdas, partes de claustros, patios, etcétera, o siendo sustituidos por nuevas edificaciones), por ejemplo el caso de los conventos de Santo Domingo y la Concepción.
- La rentabilidad de la vivienda para alquiler, sobre todo aquella de bajo valor compuesta por numerosas viviendas, cuartos y accesorias, fincas que al tiempo que representaban una menor inversión tenían un mayor rendimiento (lo que le interesaba al propietario era tener un inmueble que le redituara el mayor tiempo posible sin necesitar una gran inversión de capital, lo cual se reflejó en la baja calidad estructural y de materiales y en las deficiencias de los servicios);
- Los precios del suelo, relacionados principalmente con la ubicación y el acceso a servicios públicos.
- La demanda de vivienda por parte de obreros que ofrecían oficios y servicios especializados como albañiles, sastres, zapateros, barberos, fabricantes de peines y de jabón, plateros, relojeros, molineros, panaderos, que aparecían no sólo con el crecimiento demográfico, sino también por el aumento en el consumo que produjo la generación de empleos en las fábricas.
- Inversión privada que compraba tierras rurales baratas, para fraccionarlas y convertirlas en suelo urbano de mucho mayor valor, sin ninguna restricción.
- La falta de planificación urbana por parte del ayuntamiento, que le dio más importancia a las obras de carácter escenográfico o monumental y que imponía normas mediante reglamentos que en raras ocasiones fueron respetados, haciendo, en muchos de los casos, las concesiones de fraccionamiento cuando la obra ya estaba concluida.

En esta época queda claramente definido el abismo entre las zonas residenciales de lujo y las barriadas de vecindades, ambas alrededor del núcleo céntrico y elegante:

- En la periferia, grandes espacios ocupados por tierras de los indígenas, que les habían permitido subsistir como comunidades, fueron destinados a la construcción de casas de vecindad, con viviendas, cuartos y accesorias para renta.
- En las mansiones nobiliarias nuevas ideas de intimidad y privacidad creaban en algunos casos espacios privados como oratorios, comedores, recámaras y tocadores, y otros específicos para servicios como cocinas, placeres y comunes, y se potenciaba la importancia de la higiene, la comodidad y la decoración doméstica.
- Estaban también aquellas diseñadas para la residencia exclusiva de las oligarquías del régimen, que a partir sobre todo de 1900 se construyeron a todo lujo hacia el suroeste, con los mejores y más modernos sistemas de servicios, y articuladas, a diferencia de las demás, en retículas desfasadas diagonalmente del eje norte-sur y por lo tanto del acomodo tradicional de la traza del modelo colonial que seguía los cuatro puntos cardinales (Morales, 2003:10).

Los siguientes planos (figura 2.1), retomados de la investigación de María Dolores Morales (2003), muestran los patrones de localización y densidad habitacional en estos barrios, los cuales evidencian una vez más que los más altos índices de densidad habitacional se encuentran principalmente alrededor de la antigua ciudad de México, en especial al norte y oriente de la misma.

**Figura 2.1**  
**Planos que muestran las densidades habitacionales al final del siglo xix**



Fuente: Morales, 2003.

### *3. Localización de la vivienda en barrios céntricos tugurizados en el siglo XX*

#### *Hasta los años ochenta*

A partir de la segunda y hasta la quinta década del siglo XX, la población urbana se incrementó considerablemente por el crecimiento natural de la población y por la inmigración de la población del interior del país hacia la ciudad de México, lo cual, aunado a que el crecimiento del área urbana fue de carácter claramente horizontal y con escasa o nula planificación, trajo como resultado densidades altas en zonas de tugurios y colonias proletarias, hacinamiento, falta de espacios abiertos e insuficiencia de servicios urbanos (Cymet Lerer, 1955). Otro factor determinante dentro de esta problemática, lo constituye el congelamiento de rentas (que será abordado más adelante), que trajo consigo una rigidización de los mercados, impidieron el mantenimiento y favorecieron la decadencia y degradación de muchos inmuebles desde de los años cuarenta, cuando el Decreto de Congelación de Rentas fue promulgado, del cual, aunque fue abrogado en los años noventa, aún se observan consecuencias negativas.

Respecto a este punto, en la década de los sesenta el Instituto Nacional de Vivienda (1970), a propósito de una propuesta de regeneración urbana, estableció, como punto de partida, un diagnóstico sobre la problemática de población y vivienda de la Ciudad Colonial y de las colonias y barrios populares circundantes, muchos de los cuales, -explicaron en su momento los urbanistas- manifestaban características homogéneas en sus problemas. De esta manera, agruparon en cinco zonas los tipos de problemas urbanos de este territorio, clasificación que, en términos generales continuó vigente durante la década de los setenta:

- a) Zona con alta densidad de población y habitaciones en edificios multifamiliares antiguos de uno o varios niveles, de pésima calidad de construcción, carentes de servicios sanitarios adecuados y con alto índice de ocupación (tugurios). Como ejemplo se puede citar la colonia Guerrero, que forma parte de la llamada "Herradura de Tugurios",<sup>1</sup> ubicada al norte del primer cuadro de la ciudad.
- b) Zonas totalmente construidas, sin baldíos, con baja densidad de población, con viviendas y construcción antiguas de buena calidad, en uno o dos pisos solamente. Como ejemplo característico es la colonia Santa María la Ribera.

---

<sup>1</sup> "Para los técnicos del Instituto Nacional de Vivienda, resultaba evidente que el área central de la ciudad de México, y especialmente las zonas de la colonia Guerrero, y los barrios de la Lagunilla, Tepito, La Merced y Jamaica presentaban muy altos índices de hacinamiento y de promiscuidad, graves deficiencias en cuanto a servicios, unidas a una elevada densidad de construcción en muy malas condiciones, inexistencia de áreas verdes y la presencia de los grados más negativos de vialidad" (Rosales Ayala, 1991).

- c) Zonas de baja densidad de construcción, con alto índice de baldíos y con una marcada heterogeneidad de la construcción. La colonia Doctores ilustra esta categoría.
- d) Zonas densa y homogéneamente edificadas con viviendas unifamiliares de un piso y de mala calidad. La colonia Algarín es representativa de este tipo de problema urbano.
- e) Zonas densamente pobladas, con mala calidad de construcción, predominio de habitación familiar y bodegas e industria ligera. Como característica de este problema se puede mencionar a la colonia Esperanza.

#### *4. A partir de la década de los ochenta*

Desde el inicio de los ochenta, y después de los sismos de 1985, como resultado de la intervención del sector público -Fondo Nacional de Habitaciones Populares (creado en 1981); Fideicomisos de Vivienda y Desarrollo Urbano (1983); Programa de Renovación Habitacional Popular (1985); Casa Propia (fundado en 1987); Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi creado en 1998)- para el acceso a vivienda social, se observa que la ubicación de vivienda para sectores de bajos ingresos se encuentra nuevamente en la zona que rodea el Casco Antiguo de la Ciudad de México, en las colonias Guerreo, Tepito-Morelos, Merced-Tomatlán, y Doctores para el caso del PRHP (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991); en las colonias Santa María la Ribera, Guerrero, Morelos, Centro, Doctores y Obrera en el caso de los otros organismos públicos (Monterrubio, 1998).

Esta localización se relaciona con los siguientes aspectos:

- Son los barrios más antiguos, que por el deterioro de la vivienda y las malas condiciones de habitabilidad han estado más sujetos a programas de renovación urbana, pero cuyos habitantes han logrado resistir la inserción del comercio y la presión de los grupos de mayores ingresos, por lo que se conserva el uso de suelo habitacional para las familias de escasos recursos, aun cuando una característica de los mismos es la pérdida de población y vivienda.
- Los proyectos de vivienda están ubicados en las zonas más deterioradas por la falta de inversión y dañadas por los sismos, la mayoría corresponde a programas de sustitución de vivienda.
- La disponibilidad de suelo para vivienda con precio accesible, o predios en condiciones para ser expropiados se localizan también en esta zona.

- La presencia de una fuerte movilización concentrada en estos barrios, para hacer frente a la pretensión del gobierno (mediante los programas de renovación) de desalojar a los habitantes.

Con base en lo anterior, se advierte que la localización diferencial de la vivienda es un elemento estructural del sistema de vivienda a bajo precio, pues diversifica las posibilidades de alojamiento en estos espacios urbanos.

## **II. Características de la vivienda en los barrios céntricos de la ciudad de México**

Lo que define al hábitat popular en estos barrios céntricos, como se mencionó anteriormente, es el amplio deterioro urbano<sup>2</sup> y de la vivienda.<sup>3</sup>

En cuanto a la caracterización de las viviendas deterioradas y los procesos de tugurización extendida de estos barrios, algunas investigaciones sobre la tipología de la vivienda de las zonas centrales muestran que hay una gran diversidad de formas habitacionales destinada a la población de bajos ingresos. Las clasificaciones de la vivienda ubicada en este territorio (vivienda mayoritariamente colectiva, constituida por construcciones de diferentes fases históricas) refieren a factores que, de acuerdo con Delgadillo Polanco (2005), se pueden resumir en aspectos como tipo de inmueble, ubicación con respecto al bloque o manzana, ubicación con respecto al edificio, dimensiones, población residente, tenencia, condiciones físicas, situación de transitoriedad y precariedad.

En la presente investigación se recogieron algunos elementos de la evolución de la tipología habitacional a partir de algunos de estos factores que fueron encontrados en distintos documentos.

### *1. Tres ejemplos de clasificación: formas constructivas habitacionales, características físicas y tipo de estructuras*

A continuación se presentan tres ejemplos de diferentes categorizaciones que ayudan a entender la morfología y las condiciones de habitabilidad y, con ello, la problemática habitacional que ha caracterizado a estos barrios céntricos.

---

<sup>2</sup> El deterioro urbano se define como “el menoscabo que sufren las condiciones originales de algunos o varios de los elementos que conforman la vida pública, las funciones y el medioambiente, tanto de la ciudad en su conjunto, como de ciertas zonas específicas” (Copevi, 1974, cit. UNAM, 1982).

<sup>3</sup> Deterioro habitacional: “Se trata del desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la desinversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de sucesión, por ejemplo cuando las viviendas son ocupadas por familias más pobres en condiciones de hacinamiento” (Kunz Bolaños, 2006b).

#### a) Tipología de vivienda con base en las formas constructivas habitacionales

Una primera categorización que ayuda a entender los cambios en las condiciones y características habitacionales en estos barrios céntricos es la realizada por Morales y Gayón (2001), quienes hacen un estudio comparativo de la vivienda entre dos momentos del siglo XIX a partir del análisis de los padrones de población de 1848 y 1882.

En este estudio, las autoras examinan las transformaciones estructurales físicas de la ciudad, y en especial de la vivienda, mediante información sobre los tipos de vivienda, el uso de suelo al que se destinaban y las principales ocupaciones de su población. La tipología de la vivienda que utilizan se basa en las formas constructivas habitacionales que caracterizaron a la ciudad de México (citadas a continuación) y hacen una distinción entre el centro y la periferia (para este último toma como referencia Tlatelolco, Tepito, Santa María la Redonda, San Pablo, Tlaxcoaque y Nuevo México).

##### Tipología de vivienda en entre 1848 y 1882)

Casa. Finca que, independientemente del tamaño o tipo de construcción, tiene un número en una calle determinada y cuyo uso es habitacional, comercial, productivo, de servicios o mixto.

Vivienda. El término vivienda lo considera en dos sentidos: a) espacio interno destinado a la habitación, que forma parte de una finca y es ocupado de manera independiente podía estar compuesto por varios cuartos y tal vez tenía servicios integrados; b) la vivienda como un tipo específico de construcción cuando analiza la tipología de las viviendas en los padrones de población: viviendas principales, viviendas exteriores, viviendas interiores, viviendas altas y viviendas bajas.

Cuarto. Espacio de una sola habitación donde vivía una familia, cuya principal función era la de dormitorio; los servicios eran comunes para toda la casa.

Accesoría. Construcción contigua a otra, con acceso directo a la calle y uso separado del edificio principal. Generalmente su uso era sólo comercial, productivo o de servicios o combinado con el de habitación, como tienda y habitación, taller artesanal y habitación, que eran espacios mixtos donde se vendía, trabajaba y vivía.

Jacal. Habitación modesta construida con materiales perecederos como madera o adobe, con pisos de tierra compactada y techos de tejamanil o paja. Los habitaba la población más pobre (Morales y Gayón, 2001)

En esta época la ciudad experimentó dos fenómenos que reflejan el deterioro de las condiciones de vida de la mayoría de la población y muestran los cambios ocurridos en la estructura física de la ciudad de México:

- El proceso de densificación de las casas existentes a causa de una subdivisión interna de las fincas (conventos, iglesias, colegios y hospitales fueron afectados -

abiertos y lotificados- a partir de las leyes de desamortización y nacionalización de los bienes eclesiásticos), situación que se da sobre todo en el centro de la ciudad. En esta zona se incrementaron más las viviendas con uso económico al concentrarse allí el comercio, la producción y los servicios de la ciudad.

- La construcción de casas nuevas con múltiples viviendas sobre todo en la periferia urbana.

Aunque con algunas variaciones dependiendo del barrio del que se trate, los tipos de vivienda que predominaban en estos espacios urbanos eran el cuarto, la accesoria y los jacales, y cuando eran utilizados para una actividad comercial o productiva destacaban los pequeños comercios de alimentos y bebidas, en especial pulquerías y tiendas, y los servicios eran figones, baños y barberías.

#### b) Tipología con base en las características físicas de la vivienda

Una segunda categorización de las viviendas habitadas en los barrios céntricos de la ciudad de México, construida desde la investigación de Cymet Lerer (1955), muestra, a partir de las características físicas de la vivienda, cuáles eran las condiciones de habitabilidad existentes durante las postrimerías del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX (cuadro 2.1):

**Cuadro 2.1**  
**Condiciones de habitabilidad existentes durante el final del siglo XIX y primera mitad del siglo XX**

Categoría habitacional	Tipo de vivienda	Población que la habita	Promedio de habitantes por vivienda	Promedio de cuartos por vivienda	Material de construcción
<b>Jacal</b> "Pequeñas casas erigidas con materiales endebles y perecederos; los jacales constituían un tipo de vivienda de transición entre la ciudad y el campo dado que sus ocupantes muchas veces levantaban pequeñas huertas contiguas a sus casas"(Ribera Carbó, 2003: 5)	Vivienda para clase humilde	En la época de la Colonia, indios y castas y españoles pobres; después, por obreros no calificados, artesanos, soldados, policías y comerciantes en pequeño.	4.4 habitantes por vivienda	1.68 cuartos por vivienda	Materiales de desecho
<b>Tugurio</b> "Cuarto redondo, húmedo, sucio y oscuro" (Cymet, Lerer, 1955)	Vivienda para clase humilde	Obreros no calificados, artesanos, vendedores ambulantes, empleados y pequeños comerciantes	4.49 personas por vivienda	1.76 cuartos por vivienda	Muros: tabique, adobe y tepetate. Techos: vigas y terrado. Piso: tierra y cemento.
<b>Proletaria</b>	Vivienda para clase humilde	Obreros industriales y obreros calificados, vendedores ambulantes, empleados y pequeños comerciantes	5.96 personas por vivienda	2.51 cuartos por vivienda	Muros: tabique descubierto. Techos: vigas o terrado. Piso: duela.
<b>Decadente</b>	Vivienda para clase media baja	Burócratas, obreros calificados, profesionistas y comerciantes en promedio	5.10 personas por vivienda	4.27 cuartos por vivienda	Muros: tabique. Techos: concreto, bóveda y terrado. Piso: duela y mosaico.
<b>Buena</b>	Clase media alta y alta	Industriales, comerciantes, profesionistas y empleados	4.5 personas por vivienda	6.30 cuartos por vivienda	Muros: tabique. Techos: concreto. Piso: duela y mosaico.

Fuente: Elaboración propia con base en Cymet Lerer, 1955

Esta caracterización aporta elementos importantes acerca de la relación de las particularidades de la vivienda en cuanto a hacinamiento y calidad de construcción con la posición de sus habitantes dentro de la estructura social.

c) Tipología basada en el tipo de estructuras de los inmuebles habitados

Una tercera categorización es realizada por investigadores de la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco (UAM\_A) a partir de un estudio efectuado en el contexto del Programa de Renovación Habitacional Popular después de los sismos de septiembre de 1985 y se basa en el tipo de estructuras de los inmuebles habitados.

#### LAS VIVIENDAS EN VECINDAD

Las vecindades constituyeron, por mucho tiempo, la principal oferta de vivienda en renta a bajo precio, que data de la época colonial y proviene ya sea de la reutilización de inmuebles originalmente construidos para usos públicos o de beneficencia, o de la subdivisión de viejas mansiones coloniales que pertenecían a la nobleza del tiempo de la colonización o a la burguesía del siglo XIX.

La vivienda en vecindad se define como “un edificio que contiene un conjunto de viviendas en hilera, construidas cada una de ellas por una sola habitación, alrededor o a lo largo de un espacio abierto de uso común, aislado de la calle, por el que se accede a ellas, y generalmente por los servicios sanitarios compartidos” (UNAM, 1982) Las vecindades se aprecian de los siguientes tipos:

#### *Edificios coloniales transformados en vivienda multifamiliar para renta*

Comprende las viviendas producidas a partir de la subdivisión y adaptación de edificaciones para el uso residencial de grupos de altos ingresos (Figura 2.1). Las grandes casas, ya deterioradas, fueron subdivididas y habitadas por algunos sectores obreros y asalariados sin especialización, e inmigrantes rurales.

**Figura 2.1**  
**Ejemplos de viviendas coloniales transformadas en vecindades**



La población que habita y habitaba en esos asentamientos lo hacían con un alto grado de hacinamiento, en forma precaria y con frecuencia irregular; y las condiciones de las viviendas, en términos de materialidad y servicios, eran deplorables, ya que al subdividir los cuartos para hacer viviendas compuestas por una sola habitación se crearon viviendas con graves deficiencias de tamaño, iluminación y ventilación, puesto que no fueron construidas para satisfacer de ese modo la función habitacional, y no siempre se incorporaron en el mejor lugar y de la mejor manera posible los servicios sanitarios de uso común (UNAM, 1982).

Un número importante de estas construcciones cumple todavía con la función de vivienda multifamiliar, sobre todo en la colonia centro. La población se caracteriza por tener ingresos comparativamente mayores que los de los habitantes de las vecindades clásicas y una mayor integración en el mercado de trabajo. El deterioro de estas construcciones es considerable debido tanto a su antigüedad de las construcciones como a la presencia de usos no habitacionales. Muchas de ellas están catalogadas como Patrimonio Histórico.

### *Vecindades clásicas*

Se trata de los tipos de edificios que se proyectaron inicialmente como unidades residenciales para grupos de bajos ingresos. Fueron construidas como vivienda nueva de alquiler a bajo precio, entre la segunda mitad del siglo XIX y la primera mitad del XX (entre 1880 y 1930).

El deterioro físico y el insalubre hacinamiento que caracterizan a estos edificios es el resultado de lo que fue el objetivo de su producción: la búsqueda de la rentabilidad máxima, pues se trató de hacer el mayor número de viviendas que cupieran en el terreno a un mínimo costo.

En varios casos, su arquitectura es parecida a la de vivienda colonial, en la que los cuartos se ubican alrededor de un patio central, pero que, por la lógica de la ganancia máxima el patio se ha reducido a un corredor y algunas veces a un pasillo.

La vecindad típica comprende, en promedio, una decena de piezas rentadas a un mismo número de hogares (pero ciertas vecindades podían contar con más de 100), en edificios de uno o dos niveles con viviendas de tamaño mínimo compuestas por una sola habitación (cuarto redondo),<sup>4</sup> con dimensiones de 20 a 30 m<sup>2</sup>, con techos suficientemente altos, que a veces permitió a los inquilinos añadir un tapanco de madera, que puede o no abarcar toda el área, para usarlo como dormitorio o bodega (ya que en muchos casos se desarrollaban las

---

<sup>4</sup> Se les conocía como cuartos redondos a las viviendas, en vecindades, de una sola habitación que, sin divisiones interiores, cumplía las funciones de cocina, recámara, comedor y estancia, mientras que los excusados, regaderas y lavaderos eran comunes a todos los habitantes del inmueble (Joaquín Sánchez, 1990).

actividades habitacionales y económicas de la familia en esa vivienda); y generalmente con una azotehuela o pequeño patio privado que la separa del espacio común, careciendo de suficiente espacio, iluminación y ventilación (UNAM, 1982). Las viviendas están ubicadas a lo largo de un corredor que abre sobre la calle. Los servicios sanitarios son comunes (aunque cada vez menos) y están situados al centro o al final del corredor (figura 2.2).

**Figura 2.2**  
**Vecindades tradicionales en los barrios céntricos**



Fotos Invi, 2001.

Los sistemas y materiales de construcción son los que, en su momento, resultaban los más económicos: cimentación de piedra sin impermeabilizar, muros de adobe o tabique, techos de vigas de madera y bóveda, pesados rellenos para conducción de aguas pluviales, falta de drenaje en muchos casos, todo lo cual provoca problemas de humedad, asentamiento de la construcción y techos inseguros, que van más allá del deterioro de los materiales.

El hecho de que la construcción de vecindades ya no fue la permitida a partir de los años cuarenta, explica que dos terceras partes de este tipo de hábitat están situadas en la zona de la ciudad que fue urbanizada antes de esa década. No obstante, en los barrios populares establecidos en la primera y segunda coronas de la ciudad, continuaron construyéndolas al margen o en contra de los reglamentos de urbanismo.

En las vecindades frecuentemente habitaban artesanos modestos, que además de vivir en el reducido lugar por el que pagaban al propietario del inmueble, también usaban sus cuartos como tienda y taller,<sup>5</sup> donde se combinaban actividades domésticas, productivas y comerciales, con los escasos servicios de uso común con los que, en algunos casos, contaban las viviendas (como pozos, atarjeas y lavaderos comunes) (Morales, 2003). En este tipo de vivienda

<sup>5</sup> El Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito refiere la existencia de cuatro tipos de vivienda en la zona, con relación a las actividades económicas de las familias que habitaban en ella: a) vivienda exclusivamente habitacional, b) vivienda comercio; c) vivienda taller y d) vivienda bodega (UNAM, 1982).

comúnmente se invadían los espacios colectivos de patios y pasillos; el patio de la vecindad se usaba como una extensión de la casa: para tender la ropa, que jugaran los niños, y hacer las juntas de los vecinos y las fiestas familiares.

Las vecindades centrales se concentraron en la Herradura de Tugurios, sobre todo, al norte, sobre La Lagunilla, Santa María la Redonda y Garibaldi; al sur, en torno a las Vizcaínas, Mesones, San Salvador el Seco y la calle de Nezahualcóyotl; así como en los barrios y colonias populares que se constituyeron al norte, oriente y sur del primer cuadro: Guerrero, Tepito, Morelos, Penitenciaría, Merced Candelaria, Obrera y Doctores.

Hasta antes de la renovación habitacional derivada de los sismos de 1985, esta clase de vivienda permitía alojar a un importante número de la población habitante pobre de estos barrios. Asimismo, el bajo monto de sus rentas contribuyó al arraigo de sus habitantes en la zona central, y a que personas solas, madres solteras y personas de la tercera edad hayan podido permanecer en su vivienda, a veces con contratos de renta congelada.

Los ocupantes de las vecindades son heterogéneos: pequeños comerciantes, artesanos, obreros no calificados y pequeños empleados que trabajan en la administración pública y oficinas privadas de la Ciudad Central.

Caracterizadas por su mala calidad de construcción, insalubridad y elevada tasa de sobrepoblación, estas vecindades presentan hoy en día graves problemas de deterioro, hacinamiento y déficit en materia de agua potable, drenaje y baños. Las vecindades con las peores condiciones habitacionales se localizan sobre todo en las colonias Guerrero Norte, Tepito y Morelos; las de mejor calidad constructiva están en las colonias Obrera y Doctores (porque fueron construidas para población de ingresos medios y medios bajos).

Ambos tipos de vecindades -los edificios coloniales situados en el Centro Histórico de la Ciudad de México y las vecindades clásicas- formaron parte del *parque de vivienda en renta congelada*.

#### *Las nuevas vecindades (hoy degradadas)*

Por su arquitectura y estado físico actual, son similares a las vecindades clásicas, son soluciones habitacionales que no fueron afectadas por los decretos de prórroga de contratos de arrendamiento (renta congelada), y se ubican sobre todo (dentro del área de estudio) en las colonias Doctores y Tránsito.

Se trata de inmuebles construidos en la primera mitad del siglo pasado, para responder a la demanda de vivienda en renta de las clases medias. Los propietarios dejaron de conservar e invertir en una rehabilitación cada vez más necesaria en el curso de las décadas siguientes.

Igualmente, los inmuebles construidos en mejores condiciones que las vecindades, presentan ahora elevados niveles de degradación. Sin embargo, tienen las ventajas de ofrecer una superficie habitable generosa de rentas moderadas y una localización central.

Los apartamentos de más mala calidad son ocupados por empleados, obreros calificados, funcionarios y artesanos. Se ubican en la Ciudad Central y en los barrios de la primera corona, que fueron urbanizados antes de 1942.

La vecindad es la forma histórica mediante la cual las clases populares estuvieron alojadas en México por los propietarios rentistas. Al margen de todas sus variantes arquitectónicas, las vecindades producidas en el curso del último siglo, y durante las primeras tres décadas del siglo XX, se caracterizaron por la disposición de todas las piezas sobre uno o dos pisos, todo a lo largo de múltiples patios; espacios reducidos; la falta de agua y de drenaje, o el carácter colectivo de estos dos servicios; la pobreza de materiales utilizados para la construcción; la distribución de las piezas entre ellas y su orientación con relación a la calle (Coulomb, 1995).

#### CASAS HABITACIÓN

Son el resultado de procesos de autoproducción en las colonias populares. Hay desde viviendas en muy buen estado hasta construcciones en una situación de deterioro muy avanzado, dependiendo de los ingresos de los propietarios. Por lo regular no presentan carencias de servicios.

#### EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

Se distinguen tres subtipos de edificios de departamentos:

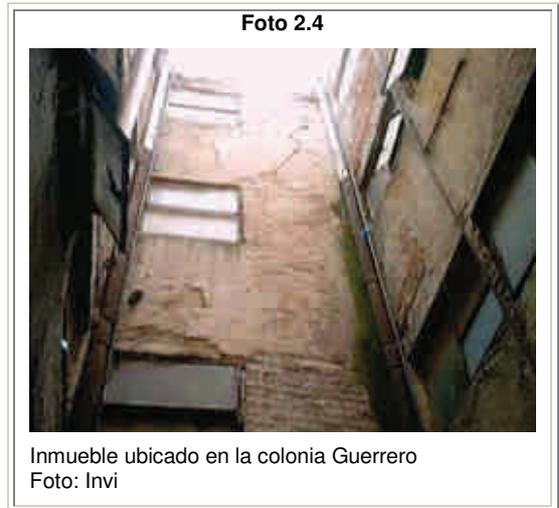
Foto 2.3



Dr. Vértiz núm. 25, colonia Doctores (antes de la rehabilitación)  
Foto: Invi, 2002.

*Vecindades en altura.* Se localizan sobre todo en los barrios y colonias de la Ciudad Central; se denomina vecindad en altura porque reproduce las principales características de la vecindad, sólo que en dos o tres pisos, con pasillos en torno al patio interior y servicios sanitarios en cada vivienda. Estos inmuebles presentan grados de deterioro avanzado (foto 2.3).

*Edificios de departamentos de cuatro o cinco pisos.* Las viviendas están agrupadas alrededor de pequeños cubos de luz. Dentro de la zona de estudio se ubican principalmente en las colonias Doctores y Obrera (foto 2.4).



*Conjuntos habitacionales de vivienda social.* Son inmuebles construidos por organismos públicos viviendistas como el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (Indeco), el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano (Codear), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), o el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste).



- Algunos son producto de programas de renovación urbana como el caso de Nonoalco-Tlatelolco, Candelaria, Plan Tepito, etcétera; otros fueron construidos después de los años setenta por promotores inmobiliarios privados o por el Programa de Sustitución de Vecindades. Se trata de condominios de viviendas sociales, ubicados dentro de la Herradura de Tugurios (foto 2.5).

- Vivienda social construida después de los sismos y hasta el año 2000: Programa de Renovación Habitacional Popular, Fase II; y por los Fideicomisos de Vivienda y Desarrollo Urbano (Fividesu) y Vivienda Casa Propia (Ficapro) (foto 2.6).

**Foto 2.6**  
**Vivienda social construida después de los sismos**



- La vivienda de social, en sus diferentes modalidades, financiada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal 2001-2006, a partir de la reorientación de la política habitacional y de desarrollo urbano en 2001. Este programa consideró, de manera importante, acciones de rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados y no catalogados en zonas históricas (foto 2.7).

**Foto 2.7**

**Ejemplos de vivienda financiada por el Invi 2001-2006**



A partir de las clasificaciones anteriores, se puede observar que las condiciones de deterioro constituyen un elemento característico del hábitat popular en estos barrios antiguos y no son espacios homogéneos en cuanto a tipología habitacional.

### **III. Formas de acceso a la vivienda en los barrios céntricos tugurizados de la ciudad de México**

Otro elemento que marca la existencia de calidades de vida distintas en el interior de las ciudades es el que se refiere a las formas de acceso a la vivienda, puesto que uno de los problemas más graves que hoy enfrenta la población mexicana, especialmente los sectores de más bajos ingresos, es la carencia de vivienda. Su satisfacción no sólo implica un lugar donde vivir sino que cumpla con determinadas condiciones de calidad mínima necesaria (en cuanto a dimensiones, tipo de materiales, ubicación geográfica y disponibilidad de infraestructura básica y de servicios); pero además resulta ser un bien muy costoso en el mercado, por lo que, sobre todo para la población mayoritaria, el problema de la vivienda radica en que ésta tiende a ser insuficiente, inadecuada y costosa. El centro de este problema se ubica en las formas de producción de la vivienda y las maneras de acceder a la misma.

Como es sabido, en las sociedades capitalistas, es la búsqueda de la ganancia la causa principal de la producción industrial y no la satisfacción de las necesidades. Y puesto que invariablemente persigue fines de racionalidad económica, la producción de vivienda como proceso total (incluyendo la circulación) no es rentable para el capital, en especial la producción de vivienda de bajo costo (Connolly, 2005).

La imposibilidad crónica del capital para satisfacer con mercancías adecuadas la necesidad habitacional de la mayoría de la población se debe a varios factores (Coulomb, 1995):

- Por la cantidad de materiales y de esfuerzo humano que implica su producción o adquisición en el mercado (en el cual se incluye, en virtud de la propiedad privada de la tierra, una renta de suelo -absoluta y diferencial-), la vivienda tiene un costo de producción elevado.
- Aunque la vivienda es un bien de primera necesidad, es el más caro de ellos, por lo que la gran mayoría de la población que integra la “demanda” carece de los recursos necesarios para comprar esa mercancía sobre el mercado, como lo hacen para los demás bienes de primera necesidad.

- Esta carencia de demanda solvente es resuelta por la creación de sistemas de créditos hipotecarios, intermediación financiera que incrementa todavía más el precio de la vivienda y a la cual no tienen acceso los hogares que no disponen de ingresos suficientes o estables.

Así, la dificultad y el costo del acceso al suelo, los problemas de intermediación financiera y las limitaciones de una demanda solvente representan elementos que hacen de la industria de la construcción un sector poco propicio para la inversión de capitales y que, por ende, conoce bajas tasas de productividad, reforzando la generación de costos de producción elevados, los cuales, para un bien de primera necesidad como la vivienda, conducen necesariamente a su escasez, lo que encarece aún más su acceso en el mercado de la vivienda.

Entonces, ¿cómo han podido satisfacer la necesidad de vivienda mercancía los habitantes de la ciudad de México, en este caso los residentes del hábitat popular en los barrios céntricos? Sin embargo, logran resolver el problema del precio de la vivienda mercancía y, entonces, encuentran alguna solución a su necesidad habitacional.

En la ciudad de México, los mecanismos que han dado solución al problema del alto precio de la vivienda se estructuran mediante el sistema de vivienda a bajo precio.

### *1. Sobre el concepto de vivienda social*

Respecto al sistema de vivienda a bajo precio, más que hablar de vivienda popular, en esta investigación se utilizará el término vivienda social, el cual es una convención que se refiere a las soluciones habitacionales destinadas a mejorar la situación habitacional de los grupos más pobres de una sociedad (UN-Hábitat, 2003).

Una de sus características importantes es que es construida o financiada sin fines de lucro (algunos países incluyen la vivienda construida por el sector social como organizaciones sociales, cooperativas, ayuda mutua, autoconstrucción, etcétera; otros consideran, en cambio, que también abarca parte de las acciones de vivienda construida o financiada por el sector público).

Los elementos que la definen están relacionados con las condiciones particulares, sobre todo geográficas y climáticas, de cada país, así como con factores culturales, hábitos y costumbres de sus habitantes. Asimismo, puede depender del grado de insatisfacción o carencia que presenta la situación habitacional (intensidad del problema), de la cobertura

(extensión del problema) y de la prioridad que la autoridad política le asigna, factores que inciden en la disposición de los gobiernos a destinar recursos a su solución (Nieto, 1999).

Para efectos de la presente investigación, se considera vivienda social el acceso a vivienda para las familias de escasos recursos a partir tanto de la intervención y participación de los usuarios, como del gobierno a través de las distintas instituciones y programas de vivienda.

## *2. El sistema de vivienda a bajo precio en los barrios céntricos tugarizados*

Las tres principales formas de producción y circulación de la vivienda a bajo precio son el alquiler, la autoconstrucción, y el acceso a vivienda social producida por el Estado (Coulomb, 1995), elementos que se diversifican, como se vio anteriormente, por el factor de la localización diferencial.

Estas tres opciones se manifiestan con características propias no estáticas en su contenido, pues han estado determinadas por las políticas urbanas y de vivienda vigentes en cada etapa histórica, y por los resultados de las crisis económicas (sobre todo durante y después de la década de los ochenta).

Aunque los tres tipos de solución han coexistido en un momento dado, en diferentes épocas ha predominado alguno de ellos. Al respecto, es importante hacer hincapié en que las soluciones habitacionales han estado expuestas invariablemente a la tensión continua entre la dinámica de los intereses sectoriales involucrados en su producción y la necesidad social de la vivienda a bajo precio.

### a) El inquilinato central

En la ciudad de México, la vivienda en renta fue la alternativa habitacional predominante durante gran parte del siglo XX (en 1950, la vivienda para renta representaba 60 por ciento del mercado total de vivienda, mientras que en 1987 sólo constituía ocho por ciento) (Casanueva *et al.* 1991). Durante largo tiempo sirvió para alojar a las masas cada vez más numerosas de la urbanización capitalista y en el caso de la zona de estudio, fue, por muchos años, la forma más tradicional para el alojamiento de las clases populares.

La producción de vivienda en renta para la población pobre en estos barrios ha sido determinada, de manera importante, por los siguientes factores:

- La emigración de la población de altos ingresos hacia la periferia poniente de lo que entonces constituía la ciudad de México (colonias Juárez, Condesa, Roma, Santa María la Ribera y San Rafael) hizo posible el cambio de uso de las viejas residencias,

que se convirtieron en vivienda multifamiliar para ser alquilada al nuevo proletariado urbano de finales del siglo XIX.

- El aumento de la demanda de vivienda en relación con la oferta del inquilinato existente favoreció las ganancias de los rentistas propietarios, los cuales, empezaron a producir fraccionamientos nuevos con vivienda multifamiliar para alquilarse a la clase obrera, al margen de instrumentos regulatorios, situación que les permitió arrendar vivienda en condiciones insalubres, incrementar constantemente las rentas, y con inseguridad jurídica para los arrendatarios (Copevi, 1977; Coulomb, 1995).
- El factor de la centralidad ofrece ventajas para la población pobre que encuentra en esos territorios posibilidades para garantizar su supervivencia (empleo, servicios, no pago de transporte, entre otros).
- A partir de la década de los cuarenta los alquileres (sobre todo los de renta congelada) se presentaban a bajo precio y a veces nulos aunque se habitara en condiciones poco higiénicas y de riesgo.

#### CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER A BAJO PRECIO EN LOS BARRIOS CÉNTRICOS

Desde principios del siglo y hasta los años cuarenta, particularmente en el centro de la ciudad, el mercado de vivienda en alquiler para las familias de escasos ingresos se caracterizó por una diversidad de propietarios y tipos de vivienda, constantes aumentos del costo del alquiler, especulación, desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez, hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental en el sector (González Alcántara, 1993).

A partir de la emisión de los decretos de Congelación de Rentas (en 1942, la prórroga indefinida emitida en 1948), aunque se logró mantener sin variación el precio del alquiler en los inmuebles (casas, vecindades, edificios subdivididos, así como algunos comercios y bodegas), y detener el desalojo ilegal de los inquilinos, se originaron otros problemas relacionados sobre todo con la falta de inversión para mantenimiento de inmuebles con uso habitacional (algunos de ellos con un alto valor artístico e histórico), en detrimento de la calidad de vida de los residentes.

Respecto a las modalidades de vivienda en renta, los siguientes son, de manera general, los más representativos (Coulomb, 2005):

- El parque de vivienda en renta congelada. Está constituido por dos tipos de inmuebles: los edificios coloniales situados en el Centro Histórico de la Ciudad de México y las vecindades. Las características físicas y la localización de las vecindades en renta congelada son las mismas descritas anteriormente. Son viviendas que presentan grandes problemas de insalubridad y, en algunos casos, de hacinamiento.
- El parque de vivienda pública en alquiler. Entre 1949 y 1964 los organismos de seguridad social construyeron conjuntos tipo HLM (*Habitation à loyer modéré*) en Francia. Los inquilinos que ocuparon estas viviendas desde el inicio, continuaron pagando la misma renta, lo que constituye un privilegio considerable. Son los empleados de las colectividades locales o los obreros sindicalizados, disponen de un salario estable y de prestaciones sociales.
- El acceso a viviendas sociales subarrendadas. Si bien estaban destinadas a ser ocupadas por los adquirentes, un porcentaje importante de viviendas sociales son introducidas ilegalmente en el mercado de la vivienda en alquiler. Los propietarios pueden percibir hasta el doble de lo que ellos pagan a los organismos públicos. Se puede pensar que este submercado se encuentra en el límite superior de la vivienda a bajo precio.

Pérdida de importancia del arrendamiento:

A partir de la revisión de algunas investigaciones sobre el tema (Copevi, 1977; González Alcántara, 1993; Coulomb, 1991), es posible decir que las principales razones que explican la pérdida de importancia del arrendamiento en la ciudad de México fueron:

- Su concentración y localización central en un área que engloba buena parte de la vivienda antigua, que concentra la mayor parte de la oferta formal de arrendamiento en la ciudad, y cuenta con mejores ventajas de localización, la convierten en un espacio atractivo para otras actividades, por lo que continuamente se observan cambios de usos del suelo.
- La aparición y el rápido desarrollo de otras opciones habitacionales distintas y exitosas para la población de ingresos bajos: la vivienda propia autoconstruida en asentamientos irregulares en la periferia urbana y la adquisición de vivienda social con créditos hipotecarios de bajo interés proporcionados por instituciones gubernamentales que atienden el problema de la vivienda.

- El incremento de la participación del Estado en el sector, a través de un mayor control de rentas y una mayor regulación para los inmuebles destinados al alquiler (para aumentar los servicios y mejorar las condiciones sanitarias), que motivó un alejamiento de la inversión privada en el sector, también favorecida por la existencia de mejores opciones de inversión (durante muchos años, la inversión en vivienda para arrendamiento constituyó una forma de ahorro o de inversión muy atractiva frente a otras formas de inversión, puesto que a pesar de su baja liquidez, implicaba una inversión poco riesgosa, de bajos costos administrativos y de elevados rendimientos reales).
- La congelación de rentas, que, por un lado, desestimuló la inversión en el mantenimiento del parque habitacional existente, y la construcción de más vivienda en renta; y por otro, al abrogarse el mismo decreto en la segunda mitad de los años noventa, se presentaron desplazamientos de población hacia otras zonas de la ciudad, especialmente hacia la periferia.
- Los programas de renovación urbana que se han llevado a cabo en estos barrios, consideran la sustitución de vivienda deteriorada (en la mayoría de los casos en inquilinato) por vivienda nueva en propiedad para los ocupantes originales y ya no en renta.

En términos generales, se puede ubicar el predominio de la producción de vivienda de alquiler en la ciudad de México antes de la década 1940-1950. Desde entonces, las nuevas necesidades habitacionales de las masas urbanas han sido solucionadas principalmente mediante los procesos de autoconstrucción y las intervenciones estatales en el financiamiento de la vivienda.

#### b) La autoproducción de vivienda

Esta modalidad se refiere a la producción de vivienda *poco a poco* por sus mismos habitantes, en función de sus limitadas posibilidades económicas, y en asentamientos que se establecen paulatinamente en los alrededores de la ciudad, desprovistos de los servicios indispensables para una convivencia humana urbana, y alejados de las fuentes de trabajo y centros de abasto.

En el área central de la ciudad, una forma característica de este tipo de solución habitacional para las familias pobres han sido, por ejemplo, las casas denominadas jacales, erigidas por los usuarios, que eran construidas con materiales perecederos; o bien, las

viviendas construidas por autoproducción en colonias como Guerrero y Morelos, que en su momento constituyeron la periferia urbana.

c) El acceso a vivienda social con participación del sector público

La dinámica habitacional tanto de los barrios que conforman el Centro Histórico de la Ciudad de México, como de los barrios céntricos antiguos ha estado vinculada directamente con las políticas de desarrollo urbano, las circunstancias financieras, los procedimientos constructivos vigentes, y los procedimientos y condiciones establecidos para lograr los objetivos de la acción gubernamental en materia de vivienda (como parte de la política social) y de desarrollo urbano en el Distrito Federal, y es también explicada por las lógicas de producción y determinada por las condiciones económicas, sociales y políticas.

De la misma forma, la evolución de la acción habitacional y de las políticas públicas en esta materia ha adquirido diferentes modalidades en el tiempo y ha tenido resultados específicos en los diferentes contextos urbanos, entre ellos los barrios céntricos.

El resumen que a continuación se presenta no es más que un esfuerzo por organizar la información encontrada en múltiples investigaciones sobre el tema abordado, por lo que seguramente habrá cuestiones que no estén muy desarrolladas y otras que tal vez estén ausentes. En todo caso, sirva la presente como instrumento para organizar la memoria.

#### **IV. Evolución de la política habitacional en México. Sus repercusiones en el hábitat popular de los barrios céntricos**

##### *1. Asistencia directa gobierno-trabajador*

A finales de la década de 1930, en las proximidades del despegue del desarrollo industrial moderno del país, el conflicto entre el salario y el precio de la vivienda empezó a manifestarse como “problema habitacional”, pues se reconocía como un problema (social y urbano) el hecho de que la mayoría de la población viviera en condiciones miserables.

A partir de este momento, el gobierno mexicano definió su deber de intervenir en tal problemática, para lo cual inició la asistencia gubernamental directa mediante la creación de organismos públicos como la Dirección de Pensiones Civiles; posteriormente, en 1933, establece el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. En 1934, faculta al Departamento del Distrito Federal (DDF) para construir vivienda, y en 1943, funda el Banco de Fomento a la Vivienda, mientras que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) realizaba programas de vivienda en arrendamiento.

Sin embargo, a pesar de los esfuerzos para enfrentar el problema social de la vivienda, a este primer modelo de asistencia directa gobierno-trabajador le faltó una visión de política nacional en un doble sentido: primero, porque la cobertura se limitaba al beneficio de determinados usuarios no muy representativos de la población necesitada de vivienda (las fuerzas armadas, empleados federales, trabajadores del IMSS y del DDF) (Copevi, 1977; PSV, 2001); y segundo, porque estos programas no atendieron los puntos centrales del problema habitacional: la insolvencia de la mayoría de la población en relación con los mecanismos de crédito existentes, la baja productividad en la construcción habitacional, la escasez del suelo, etcétera.

## *2. Control de alquileres mediante la renta congelada*

En 1942, en plena Segunda Guerra Mundial, en virtud de la fuerza relativa del capital industrial, y en un contexto de protestas de los inquilinos por el constante incremento del costo del alquiler y las malas condiciones generales del alojamiento, el gobierno mexicano, siguiendo el ejemplo de otros países, tomó la decisión de intervenir en el problema habitacional mediante el control de los alquileres y así abaratar el precio de la vivienda de los trabajadores, con el fin de evitar un recrudecimiento de las luchas laborales por una reivindicación salarial, para lo cual el 24 de julio de ese año el presidente de la República decretó que “no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales”.

Así, con la aplicación del Decreto de Congelación de Rentas, se mantuvo sin variación el precio del alquiler en los inmuebles (casas, vecindades, edificios subdivididos, así como algunos comercios y bodegas) que pagaban hasta 300 pesos en ese momento, y de prórroga forzosa e indefinida de todos los contratos vigentes por debajo de esa cifra, quedando la mayor parte de las viviendas en vecindad y departamentos del centro y su periferia afectadas por estos decretos. En 1948, el presidente Alemán optó por prorrogar la congelación de rentas mediante un decreto publicado el 24 de diciembre de 1948, el cual sufrió algunas reformas que fueron publicadas en el *Diario Oficial* el 30 de diciembre de ese año y modificó a su vez el decreto del 31 de diciembre de 1947; posteriormente fue reformado el artículo segundo del decreto de 1948, excluyéndose del beneficio a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets o centros de vicio autorizados, etcétera (UNAM, 1982; González de la Fe, 2003).

El decreto de 1942 continuó vigente hasta finales de los años noventa, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital, coinciden algunos autores, ha sido considerable. Gran parte del estado físico ruinoso de amplias zonas del centro de la ciudad eran

inmuebles en arrendamiento bajo el régimen de rentas congeladas<sup>6</sup> (González, 2006). (No obstante, es importante aclarar que aunque fue un factor determinante no fue el único al que se le puede atribuir el deterioro de los inmuebles.)

### *3. Creación de organismos de fomento a la vivienda*

En los años cincuenta, con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda, cuyas funciones incluyeron la planificación y coordinación de los diferentes órdenes de gobierno, y a partir de la Primera Investigación Nacional sobre el Problema de Vivienda, de la cual formó parte el diagnóstico denominado *Herradura de Tugurios, problemas y soluciones*, se visualiza un nuevo enfoque de los problemas sociales y de las estrategias para atenderlos (Rosales Ayala, 1991).

En la década de los sesenta, el gobierno mexicano hizo un primer intento por modificar las condiciones de producción habitacional con la integración de una política nacional que consideró la creación de instituciones públicas de fomento a la vivienda, y la instrumentación, por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), del Programa Financiero de Vivienda en 1963. En este momento se definió el papel del Estado como agente necesario para la promoción de vivienda de mediano y bajo precio y, especialmente, el carácter financiero de esta intervención.

En estos años, en parte como reflejo de las nuevas tendencias arquitectónicas, pero sobre todo en respuesta a las crecientes necesidades de habitación urbana, comenzó el desarrollo vertical de las construcciones en las ciudades, mediante la aparición de conjuntos habitacionales que inauguran “el departamento” como nuevo tipo de vivienda. Con esta modalidad, la planificación habitacional buscaba facilitar la asistencia a sectores sociales específicos (PSV, 2001).

En este periodo se dio impulso a las inversiones públicas en materia de vivienda. Un ejemplo emblemático de esta política fue la construcción del Proyecto Nonoalco-Tlaltelolco, construido entre 1961 y 1963, conjunto de multifamiliares de 11 900 departamentos localizado en el área central del Distrito Federal. Este proyecto, originalmente previsto como vivienda en alquiler, fue modificado para permitir la venta de los departamentos en propiedad horizontal, de tal manera que, aunque las viviendas habían sido inicialmente destinadas a beneficiar a los habitantes “amontonados en los tugurios insalubres de la zona”, sus precios los mantuvieron fuera del alcance de la población desplazada.

---

<sup>6</sup> A lo largo de los años, al modificarse el costo de la vida, el ingreso que obtenían los propietarios por concepto de arrendamiento no permitía invertir en el mantenimiento de los inmuebles; tampoco podían desalojar a los inquilinos, ni vender o cambiar su uso por lo que preferían buscar el deterioro de sus inmuebles y la liberación de sus terrenos para destinarlos a usos más rentables. (UNAM, 1982).

Sin embargo, a pesar de esta modificación en la forma de recuperación del capital invertido, el proyecto ocasionó pérdidas sensibles para los dos organismos que lo financiaron: el Banco Nacional Hipotecario y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

A partir de este caso, resultaba evidente que este tipo de acciones no podía tener mayor consecuencia sobre la situación habitacional, además de que, el tipo de programa realizado implicaba una erogación muy fuerte de fondos públicos para beneficiar a un sector reducido de la población, por lo que se precisaba instrumentar mecanismos a través de los cuales se pudiera alentar la construcción de vivienda económica sin necesidad de los fuertes subsidios que había representado la mayor parte de la vivienda pública hasta entonces. En este contexto, se crearon instituciones y se diseñaron programas destinados a incrementar la oferta de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos.

Para cumplir con este objetivo, el gobierno desarrolló tres acciones específicas:

- Buscó la canalización de capital no rentable de la banca y de otros sectores privados al crédito hipotecario, es decir, el financiamiento de vivienda en propiedad por los usuarios.
- Reglamentó la disposición de los recursos de las sociedades de Crédito Hipotecario, dándoles mayores facilidades para su operación y expansión.
- Introdujo facilidades para la operación de instituciones de ahorro y crédito y sociedades mutualistas.

En esta época, se crearon dos organismos descentralizados: el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la vivienda (Foga); cuyas funciones básicas consistían en fijar los criterios crediticios a los bancos que financiaban vivienda, así como las especificaciones que deberían cumplir los programas de construcción habitacional, accesibles a la población asalariada.

Al final de la década de los sesenta, y en virtud de la limitada eficacia (o resistencia) de la banca privada como fuente de financiamiento para la adquisición de vivienda para sectores populares, se buscaron nuevas fórmulas de financiamiento, contexto en el cual se crearon los organismos nacionales de vivienda.

#### 4. Creación de organismos nacionales de vivienda hacia la política de “¡Todos propietarios!”

Ante los altos costos de la vivienda, la baja rentabilidad que le representa al capital su producción (sobre todo la producción de vivienda de bajo costo) y la insolvencia de la mayoría de la población para adquirir esta mercancía en el mercado, el Estado, con la finalidad de ampliar el acceso a la vivienda, interviene mediante la creación de instituciones financieras que ofrecen préstamos subsidiados a mediano y largo plazos, de donde nace la política pública de “vivienda de interés social” en propiedad (Coulomb y Sánchez-Mejorada, 1991).

Así, a partir de los años setenta, se dio una transformación estructural en las políticas habitacionales, pues el Estado mexicano intervino, directamente y con fuerza, sobre el mercado del acceso a la propiedad de vivienda social por medio de la creación de los principales organismos nacionales de vivienda,<sup>7</sup> que constituyen el vehículo operativo para la atención de la demanda a través del otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, de la gestión de los programas de las compra de tierras y del prefinanciamiento de las obras de urbanización y construcción.

Esta nueva política de vivienda social centrada sobre el acceso de vivienda en propiedad de las clases populares, a través del alargamiento de la base solvente de los adquirentes potenciales de vivienda social, reorienta la política de renovación urbana.

En los barrios de vecindades del centro, estos mismos organismos van a intervenir sin ningún plan de conjunto, paso a paso, por las acciones de débil envergadura llevadas sobre los terrenos baldíos o las vecindades en ruinas. El acceso al suelo aparece entonces como la cuestión fundamental que orienta espacialmente la acción de los poderes públicos en materia de vivienda social.

El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (Indeco), creado en 1971 en sustitución del Instituto Nacional de Vivienda (INV), lanzó en 1972 un programa de Sustitución de Vecindades, con fondos públicos provenientes de la Secretaría de Finanzas y de una banca privada (Somex). Este organismo intervino sobre todo en la Herradura de Tugurios. Se trató de pequeños conjuntos de inmuebles (entre 50 y 200

---

7 En 1970 se crearon la Dirección General de la Habitación Popular del Distrito Federal (DGHP-DDF); en 1971, el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (Indeco); en 1972, a partir de la reforma el apartado "A" del artículo 123 de la Constitución, se reconoce el derecho de la población asalariada de disponer de una vivienda y se crean el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fondo de la Vivienda para los Miembros de las Fuerzas Armadas (Fovimi); en el nivel municipal se crearon el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (Fideurbe); la Procuraduría de Colonias Populares, dependiente del Departamento del Distrito Federal; y en 1981 se constituye el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo que aprovechó las experiencias pioneras de las dependencias gubernamentales dedicadas a mejorar las condiciones habitacionales de la población de menores recursos (DDF, Auris e Indeco) (Casanueva, *et al.* 1991; PSV 2001-2006).

viviendas), construidos sobre el emplazamiento de viejas vecindades donde se había producido una catástrofe: incendios, derrumbes o inundaciones.

El Programa pretendía realojar a los hogares en lugares de vivienda en renta, vendiendo los departamentos nuevos a un precio fuertemente subsidiado. El mecanismo consistía en construir el doble de viviendas (sobre cuatro niveles), para venderlos por debajo del costo de construcción a los antiguos inquilinos y ofrecer en el mercado la mitad de viviendas a precio alto. Todo esto en nombre de la lucha contra la desigualdad y una estrategia de distribución equitativa. A pesar de la fórmula adoptada, muy pocos inquilinos pudieron obtener una vivienda nueva. Para tener acceso a la vivienda, los hogares debían justificar tener un trabajo y recursos estables, lo que eliminaba ya a un porcentaje importante de candidatos a la propiedad (Coulomb, 1995).

De esta manera, el Programa de Renovación Urbana del Indeco produjo un poco más de 500 viviendas nuevas en las colonias Guerrero, Tepito, Morelos, Anáhuac y Doctores.

Por su parte, en 1975, la banca pública (Banca nacional de Obras y Servicios Públicos, Banobras), mediante el Programa de Sustitución de Vecindades, hizo lo propio en los barrios ubicados al este de la Herradura de Tugurios, centrando su atención en la colonia Morelos y en algunas vecindades de los barrios Guerrero y Doctores. Ésta se proponía actuar sobre las vecindades ocupadas, por lo que tuvo que enfrentar entonces el problema social de los inquilinos ocupantes y debía resolver la cuestión política de los desalojos forzados para lo cual hizo un llamado a las autoridades locales de las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, quienes se encargarían de negociar el precio del terreno (más que del inmueble) con los propietarios y el desalojo temporal con los inquilinos.

Entre 1975 y 1976, este organismo había logrado construir 369 nuevos departamentos y tenía firmados contratos de compraventa con 15 propietarios de vecindades. En ambos casos sólo un porcentaje reducido de inquilinos originales logró adquirir una vivienda nueva sobre el predio reconstruido (45 por ciento en promedio en el caso del Indeco y 23 por ciento por las operaciones de Banobras) (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991: 41).

Por otro lado, en esta misma década, mediante la Dirección General de Habitaciones Populares, el Departamento del Distrito Federal (DGHP-DDF) creó programas de vivienda específicos para los sectores de ingresos bajos e irregulares del Distrito Federal. En 1972 se instrumentó el programa de construcción de vivienda denominado Unidad Familiar Base, y el programa Tapanco, los cuales constituyeron los mecanismos de dotación de vivienda más accesibles en ese momento; en 1984, promovió un Programa denominado Compra de Vecindades y Reconstrucción de Viviendas, cuya estrategia consistió en levantar el obstáculo

que se oponía, desde siempre, a la renovación habitacional de los viejos barrios deteriorados: los arrendadores. Con este Programa, cuyo lema era “¡Todos propietarios!”, las autoridades aceptaban una única salida al problema que fuera admisible para la mayoría de los propietarios: la venta de sus inmuebles. Las limitaciones principales fueron la poca voluntad de los propietarios para vender a los inquilinos, el acuerdo mutuo entre éstos para comprar su vecindad en copropiedad y, por supuesto, el problema del precio (Casanueva *et al.* 1991; Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).

No obstante, las 36 mil viviendas nuevas construidas por la DGHP-DDF no representaron ningún incremento del parque de vivienda en la ciudad, pues más bien disminuyó la oferta de vivienda en alquiler en la Ciudad Central.

Esta política se apoyó sobre dos objetivos: la eliminación de los tugurios insalubres de la Ciudad Central y de la primera expansión (vecindades y ciudades perdidas) y el acceso a la propiedad de una vivienda en las normas para los miles de hogares que estaban excluidos.

Aproximadamente 50 por ciento de las viviendas promovidas por el DDF se destinaron al sector de ingresos que ganaba un salario mínimo y a aquellas familias que, por su ocupación, sólo contaban con ingresos inestables. Estos programas incluyeron el traslado y realojamiento de familias cuyas viviendas fueron demolidas por obras de urbanización, principalmente de vialidad; los programas de erradicación de “ciudades perdidas” y los programas de traslado y reacomodo de habitantes de vecindades ubicadas en las zonas centrales de la ciudad. No obstante, la demanda insatisfecha para este tipo de habitación rebasó por mucho la oferta real de estos programas, debido en gran parte a cuestiones presupuestales.

Con las acciones de la DGHP-DDF, la derivación de su acción pública sobre el tejido urbano fue más importante que la construcción de viviendas en sí misma, además, tuvo consecuencias importantes sobre el mercado de vivienda en renta en la Ciudad Central, ya que, aunado al proceso continuo de despoblamiento de las áreas centrales antiguas, y a la difusión de distintas alternativas de acceso a la propiedad de la vivienda en la periferia de la ciudad, implicó el traslado y realojamiento, hacia los grandes conjuntos de vivienda popular producidos en la periferia, de miles de hogares (inquilinos) de las vecindades en ruinas y de las ciudades perdidas en la Ciudad Central, expulsados por las operaciones de renovación urbana en el centro de la ciudad que involucró asimismo a las actividades económicas y comerciales, las cuales empezaron también a trasladarse, acentuando el proceso de cambio del área central.

A esta renovación-expulsión vendrá a unirse en el sexenio de José López Portillo la destrucción de miles de viviendas en renta de vecindades, como consecuencia del programa de ampliación de calles y la creación de ejes viales que encuadran la Ciudad Central.

A pesar de algunas manifestaciones de resistencia por parte de los inquilinos en los barrios Martín Carrera, Guerrero y Tepito, esta década significó la desaparición de una oferta de más de 50 000 piezas de vivienda en renta a bajo precio en la ciudad.

La renovación bulldozer en la Ciudad Central y los programas de sustitución de vecindades y de ciudades perdidas tuvieron como consecuencia, la consolidación de procesos de producción de vivienda en renta en la primera y segunda corona de la Ciudad Central, procesos largamente esbozados en el curso de las décadas anteriores.

A partir de 1976, en el Distrito Federal, la administración local (en el contexto de la crisis) cambió radicalmente su política de vivienda. La Dirección General de Vivienda Popular, que había financiado cerca de 36 000 viviendas entre 1970 y 1976, desaparece, y la gestión de los nuevos programas de autoconstrucción fue descentralizada hacia las delegaciones.

Sin embargo, la política sectorial de vivienda en la Ciudad Central no podía ser comprendida fuera del marco global de las políticas urbanas. Si las acciones de renovación urbana mostraron una concepción higienista a corta vista, y si ellas fueron, a pesar de las declaraciones bienintencionadas, un instrumento de expulsión de la población de bajos ingresos es que ellas se apoyaron sobre una visión economista que considera que las rentas del mercado debían ser el motor de la dinámica urbana.

##### *5. Del Estado proveedor al Estado facilitador, y la vivienda como mercancía*

A partir de la década de los ochenta, en un contexto donde la crisis económica paralizó desde 1976 hasta 1990 la construcción de viviendas particulares, con la aplicación de las medidas de ajuste estructural, las políticas de vivienda se fueron transformando, de la *provisión*, cuyo eje había sido la intervención directa del Estado en la promoción y el financiamiento de vivienda y la aplicación de subsidios, con tasas de interés menores a las del mercado, al enfoque *facilitador*, en el cual el papel del Estado está orientado a la creación de marcos legislativos, financieros, económicos e institucionales en los mercados (Puebla, 2002), lo que significa una mayor participación del sector privado en la oferta habitacional, dirigida a los sectores sociales de mayores ingresos, y una producción de vivienda social insuficiente con respecto a la demanda. De tal manera que las opciones para la población de bajos ingresos, desde el ámbito gubernamental, es cubierta a través de organismos públicos que, desde sus respectivos

ámbitos (federal o local), cumplen con determinadas tareas relacionadas con el financiamiento de la vivienda (organismos nacionales de vivienda y organismos estatales de vivienda).

Esto ha representado, en el campo del hábitat, que las políticas públicas han reducido paulatinamente la vivienda a un objeto- mercancía que tiene que ser producido y distribuido por las leyes del mercado, de modo que los conceptos de necesidad, demanda solvente y oferta mercantil de soluciones habitacionales sustituyen al de provisión estatal de bienes y servicios.

Así, se observa la tendencia a que los recursos públicos destinados a atender el rezago y las necesidades de vivienda se orientan a la producción de vivienda terminada, conducidas por el mercado inmobiliario y destinada a sectores medios y medios altos, y a ofrecer soluciones cada vez más precarias a aquellos sectores sociales con más bajos ingresos y que se encuentran en situación de pobreza extrema. Por lo tanto, se han ido consolidando mecanismos y procedimientos de exclusión social, pues al impulsar únicamente mecanismos de mercado en bienes como la vivienda, cancelando toda forma de subsidio, se propició que una cantidad cada vez mayor de los sectores más vulnerables quedaran colocados fuera de los canales de acceso a la vivienda financiada por el sector público (Boils, 2004).

En esa etapa, en la ciudad de México, las opciones de vivienda para la población de bajos recursos, sobre todo la no asalariada fueron: el acceso a programas gubernamentales de vivienda federales (a través del Fonhapo<sup>8</sup>); la atención a través de los organismos estatales de vivienda (supeditados, en términos financieros, a las disposiciones del gobierno federal, y a las posibilidades de los gobiernos locales a través, por ejemplo, del Fividesu<sup>9</sup> y del Ficapro); los asentamientos irregulares en la periferia y en las áreas de conservación ambiental, o la inserción residencial en las áreas centrales que cuentan con equipamiento y servicios mediante la subdivisión de los edificios residenciales, la mayoría de las veces con problemas jurídicos, en ruinas o abandonados (muchos de los cuales son catalogados como monumentos históricos o artísticos); y la densificación de los espacios disponibles, produciendo condiciones habitacionales con alto grado de hacinamiento.

---

8 Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, creado en 1981 como una alternativa de financiamiento para atender las necesidades de vivienda de las familias de menores recursos económicos, que laboraban tanto en la economía formal como informal, y que no eran atendidos por otros organismos públicos; tenía como principal finalidad otorgar créditos para la vivienda de la población "preferentemente no asalariada, y con ingresos de hasta 2.5 veces salario mínimo (vsm)" a partir del año 2000 es banca de segundo piso.

9 El Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano (Fividesu) fue el Fondo Público de financiamiento para vivienda, dirigido (lo mismo que el Fonhapo) a los sectores de bajos ingresos, pero exclusivamente para el Distrito Federal. Tenía como finalidad "atender las necesidades de vivienda derivadas de problemas de carácter urbano y social de la población preferentemente no asalariada, con ingresos de 1.5 hasta 3.5 vsm, residente en el Distrito Federal."

En este contexto, un actor fundamental en la provisión de vivienda para los hogares pobres en la ciudad fue el Movimiento Urbano Popular, el cual, como bien mencionan Coulomb y Sánchez-Mejorada (1992), cambió radicalmente las “dimensiones sociopolíticas de la urbanización popular”, de modo que es en esta etapa cuando se empiezan a hacer grandes proyectos habitacionales gestionados por organizaciones sociales autónomas e independientes (relativamente) del aparato estatal y de la tradicional manipulación clientelista del partido en el poder (Monterrubio, 1998).

En este periodo, los programas de vivienda que tuvieron más demanda fueron, para el caso del Fonhapo, Vivienda Progresiva, y para el caso del Fividesu fueron dos: Autoconstrucción y Vivienda Terminada, dejando un poco de lado las acciones de Vivienda Mejorada (aplicadas sobre todo en delegaciones centrales). Así pues, hasta antes de los sismos de 1985, el eje de la lucha reivindicativa de los grupos sociales en la ciudad de México se localizaba principalmente en las colonias periféricas, y no fue sino a partir de los sismos de 1985 que se crearon las condiciones de desplazamiento del eje de la movilización urbana de la Ciudad de México de la periferia al centro. Al mismo tiempo, en las áreas centrales se dio una dinámica habitacional diferente con respecto a la periferia, que consistió en la densificación del tejido urbano y los espacios habitables.

Mientras que los planificadores discutían la densificación en altura de la ciudad, se dio un proceso de densificación que algunos especialistas denominan “densificación hacia el interior”, que radicó en la subdivisión de predios y, en ciertos casos, de las mismas viviendas (hacinamiento en determinados sectores del parque habitacional), la reducción de espacios verdes y la utilización de los resquicios disponibles del tejido urbano.

Otra consecuencia de esta política habitacional en las áreas centrales, aunada a la crisis económica que provocó una fuerte caída en la inversión en vivienda, fue la disminución de la vivienda en alquiler. La crisis aumentó la no rentabilidad relativa de las inversiones en el alquiler inmobiliario, lo que llevó a algunos inversionistas a salir del mercado o a tratar de hacerlo. En el primer caso, la oferta bajó, provocando una tendencia a la alza de la rentas; en el segundo, se asistió a la multiplicación de procesos de expulsión por la ruptura del mercado, cuyo resultado fue la expulsión de la renta popular para la ganancia de ocupaciones de suelo más rentables, situación que se vio agravada por los programas de reconstrucción postsísmica, que aceleró el cambio del estatus de ocupación de la vivienda, de la vivienda en alquiler a la propiedad de la ocupación.

## *6. La política habitacional a partir de los sismos de 1985*

En esta misma década, una circunstancia significativa que tuvo profundas repercusiones en los cambios experimentados por la política habitacional del gobierno respecto a la atención al problema de vivienda para los sectores de bajos ingresos la constituyeron, sin duda alguna, los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 y los programas de reconstrucción en la zona afectada: la Ciudad Central.

Los programas de gobierno que se instituyeron a partir de este acontecimiento tuvieron que responder (o trataron de hacerlo) tanto a presiones políticas acumuladas, expresadas en forma creciente por las organizaciones urbanas independientes -en particular a partir de los efectos de la crisis económica-, como a la necesidad de instrumentar programas de renovación habitacional sobre todo en el centro de la ciudad.

En el ámbito urbano, con los sismos de 1985 la investigación urbana redescubre la problemática de la vivienda, pero muy enfocado a la Ciudad Central. Así, este evento marca una reorientación radical de la renovación urbana en los barrios céntricos de la ciudad, pues pone en el centro de la discusión económica y política el futuro de la Ciudad Central y la necesidad de poner en marcha una política de refuncionalización de la centralidad y mejoramiento del hábitat, llevada por los poderes públicos en este espacio estratégico.

Los sismos exacerbaron el problema habitacional y revelaron que, a pesar del esfuerzo gubernamental de los años anteriores, el enorme rezago en la atención a la población crecía, pues los inmuebles afectados estaban ubicados, mayoritariamente, en los barrios populares de las vecindades en el Centro Histórico y de la Herradura de Tugurios, aunque también fueron afectados muchos grandes conjuntos de vivienda social, así como ciertos barrios habitados por inquilinos de recursos medios.

A partir de los sismos, las tareas de reconstrucción de la ciudad de México originaron un importante proceso de movilización social de la población capitalina, en el cual las organizaciones sociales tuvieron un importante papel en el proceso de reconstrucción, logrando un avance sustancial en las características coyunturales y estructurales de los programas estatales de vivienda anteriores.

### a) La movilización social y la política de reconstrucción

Los sismos de 1985 dieron pie al surgimiento de organizaciones de damnificados, y también de aquellos habitantes de las zonas céntricas más vulnerables y en muy malas condiciones que se decían “damnificados de toda la vida”, por lo que el proceso de organización social masiva es

atribuible tanto a los movimientos telúricos como a las condiciones económicas y sociales en que se encontraba en ese momento la población de las áreas afectadas; a la incapacidad de las instituciones gubernamentales para dar solución al problema de vivienda urbana; la irresponsabilidad de constructores y propietarios movidos por un interés individual; el uso inadecuado de los inmuebles por parte de instituciones, empresas y usuarios individuales, y sus repercusiones en las estructuras físicas de escuelas, hospitales, oficinas, fábricas, talleres y vivienda (Casanueva *et al.*, 1991).

De esta forma, a finales de septiembre y principios de octubre de 1985, surgió un número considerable de organizaciones (asociaciones y uniones) de inquilinos y damnificados con “amplia representatividad de sus bases territoriales”. Sus reivindicaciones estaban referidas principalmente a la participación popular en la reconstrucción; la expropiación de predios; la vivienda; el empleo; la salud; la educación; la deuda externa; el respeto al arraigo; y, aunque no constituían un proyecto urbano alternativo para la ciudad, prefiguraban cambios estructurales en su funcionamiento, respecto a la política económica del Estado y al papel de éste para con la sociedad.

En respuesta a esta problemática habitacional, se crearon los Programas Emergentes Fase I y II, que coordinaron las acciones de los diferentes organismos involucrados en política habitacional con objeto de ofrecer créditos blandos para reconstrucción o adquisición de vivienda a los damnificados con un rango determinado de ingresos y con empleo formal; y el Programa de Renovación Habitacional Popular, con la responsabilidad del entonces DDF, para coordinar la construcción y rehabilitación de predios expropiados y dar respuesta a la demanda habitacional de los colonos y arrendatarios que con frecuencia sólo contaban con ingresos inestables y que vivían en vecindades -muchas con rentas congeladas- ubicadas en barrios degradados de vivienda en renta del centro de la ciudad (Casanueva *et al.*, 1991).

Posteriormente, en 1987, para atender al sector inquilinario popular y a la población no atendida por los programas emergentes de vivienda (los “damnificados de toda la vida”) se creó el Programa Casa Propia, que posteriormente se constituyó en el Fideicomiso Casa Propia.

Mediante los Programas Emergentes Fase I y Fase II, sólo se pudo resolver una parte de las necesidades habitacionales derivadas de los sismos, pues quedaron fuera las familias damnificadas que no pudieron cumplir con los requisitos para acceder al tipo de viviendas financiadas por estos programas a causa de sus ingresos, situación ocupacional y condición familiar.

Por su parte, el Programa de Renovación Habitacional Popular, más que un programa de reconstrucción postsismos, constituyó una ambiciosa acción de renovación de los barrios populares viejos de la Ciudad Central y de atención a familias residentes.

Estos hechos tuvieron efectos importantes en términos del surgimiento de instrumentos y actores -creación de instituciones; programas de financiamiento, normatividad; surgimiento y legitimación de organizaciones urbanas populares independientes- cuya repercusión en política habitacional y de desarrollo urbano, se reflejó en el inicio del proceso de democratización de la gestión urbana.<sup>10</sup>

#### b) El Programa de Renovación Habitacional Popular

En octubre de 1985 se constituyó el Programa de Renovación Habitacional Popular y su órgano ejecutor -RHP-. Un organismo con personalidad jurídica propia y duración temporal limitado al cumplimiento de sus objetivos, que sería normado en su actuación por el propio DDF y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (Sedue) cuyos principales objetivos fueron (RHP, 1988):

- Reconstruir y reorganizar las zonas afectadas por los sismos en el Distrito Federal con base en principios de reordenamiento urbano y desarrollo social.
- Establecer una política de desarrollo social que considerara la vecindad y el arraigo; que garantizara a los beneficiarios la propiedad y el disfrute de una vivienda digna, que contribuyera a ordenar el uso del suelo y a dotar de los servicios y equipamiento urbano necesario.
- Combatir la especulación con el suelo urbano.
- Dar congruencia a todas las acciones, financiamientos e inversión que se canalizara al Programa.

La puesta en marcha de este programa tuvo efectos importantes en términos del surgimiento de instrumentos y actores, de los que se derivaron una serie de líneas de acción que de manera contundente marcaron el rumbo con el nacimiento de la política habitacional y de desarrollo urbano en los barrios céntricos objeto de estudio, pues plantearon algunas

---

<sup>10</sup> La democratización de la gestión en la ciudad se puede entender... como la necesidad de crear nuevas instancias de participación de la sociedad civil en la formulación de políticas urbanas" (Aguilar Díaz, 1988: 139).

divergencias con las trayectorias vivendistas tradicionales (RHP, 1988; Connolly, Duhau y Coulomb, 1991):

- El programa respondió a demandas concretas de beneficiarios potenciales, pues las demandas de los damnificados influyeron primero en la expropiación, y después en el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción, que estableció las bases de operación, financieras y técnicas del prhp.
- Mediante este programa se dio la expropiación de más de 5 000 inmuebles dañados o destruidos por los sismos (o bien por las décadas de abandono), lo que constituyó una medida radical que se oponía a las estrategias de los propietarios que trataron de aprovechar la catástrofe para expulsar a sus inquilinos.
- Con esta medida se determinó que los beneficiarios del programa serían todos los residentes originales de los predios expropiados.
- Los principales criterios para la expropiación de los inmuebles fueron los siguientes: debían ser predios con vivienda plurifamiliar en mal estado con evidencia de daños por sismo; altos niveles de deterioro; ausencia de servicios o uso comunal de los mismos; bajo régimen de arrendamiento; y predios abandonados y baldíos.
- Este programa permitió la reconstrucción o la rehabilitación de más de 45 000 viviendas que fueron destinadas a los inquilinos ocupantes, pero ahora como propietarios, para lo cual fue necesario aplicar una tasa de subsidio muy elevada, así como la intervención -en ciertos casos- de organismos de ayuda internacional.
- Según el cálculo de algunos especialistas, la tasa de degradación de vivienda en el conjunto de la Ciudad Central fue reducida a cerca de 50 por ciento por este programa, lo que implicó un refuerzo de la función habitacional en la zona central en contra de la tendencia de las décadas pasadas en la que ésta se había estado perdiendo en favor de usos más rentables como los comerciales y de servicios y favoreció también la permanencia de la población originaria.
- Fue a partir de este hecho que las organizaciones de damnificados vinieron directamente a tomar la cuestión de lo que sería el futuro de los viejos barrios del centro de la ciudad. La respuesta de los poderes públicos fue entonces, y hasta ahora (por lo menos en el discurso), afirmar que los viejos barrios del centro de la ciudad debían continuar siendo ocupados por los hogares de bajos ingresos.

## SUS APORTACIONES EN CUANTO A LA RENOVACIÓN HABITACIONAL EN ÁREAS CENTRALES

El PRHP diseñó esquemas técnicos, sociales y financieros que, aun con todas sus limitaciones y deficiencias, determinaron el camino que seguirían otras instituciones públicas para la renovación habitacional del hábitat popular en las áreas centrales (RHP, 1988) y que consisten en lo siguiente:

### Conservación del patrimonio

- Logró la rehabilitación en inmuebles considerados de valor patrimonial con espacios habitables y condiciones de seguridad y salubridad adecuadas, así como la prolongación de su vida útil y la conservación de su función de uso mixto.
- En la interlocución con los responsables del programa y demás actores, los organismos nacionales (el Instituto Nacional de Antropología e Historia –inah-, y el Instituto Nacional de Bellas Artes –inba-) encargados de la conservación del patrimonio flexibilizaron sus posiciones conservacionistas, priorizando la necesidad de los habitantes de resolver el apremiante problema de vivienda.

### Financiero

- Enfatizó la importancia de la celeridad de la disposición de recursos tanto fiscales como crediticios, además como de la simplificación de los trámites y requisitos para las expropiaciones y el inicio de la obra.
- La instrumentación de esquemas y mecanismos para la recuperación de los créditos a los beneficiarios, cuyo resultado fue la creación y operación del organismo dedicado únicamente a la cobranza, el Fideicomiso de Recuperación Crediticia (Fidere).
- Fue posible el diseño de créditos accesibles para las familias de escasos ingresos, incorporando elementos como la actualización del crédito con base en el salario mínimo vigente; altas tasas de subsidio aplicado sobre el costo directo de la obra, y no en el periodo de amortización, y asociado al mecanismo de recuperación aplicable al crédito.
- Disposición de recursos fiscales para subsidiar el costo del suelo, para los beneficiarios del programa.

## Gestión

- Expuso claramente la necesidad de garantizar la acción coordinada y entre instancias del sector público y la sociedad civil, con criterios sectoriales y territoriales.
- La pertinencia de crear un organismo ex profeso para atender el problema de la vivienda en el Distrito Federal, con objetivos y metas claros; con capacidad de concertación en todos los niveles institucionales; con mecanismos que impidan su burocratización; con autoridad para adecuar la normatividad existente, sobre todo en lo que se refiere a trámites, tanto para su operación interna como en su relación con distintos organismos.
- Incorporación de personal especialmente capacitado en las tareas de rehabilitación de inmuebles con uso de suelo habitacional, así como de personal local con el conocimiento del marco administrativo en el cual se desarrollará el programa y de personal con experiencia profesional en el ámbito.
- Al reconocer la existencia de la organización de los distintos actores de la población, y su capacidad para llevar a término proyectos concretos, evidenció la importancia de la concertación con la sociedad civil definiendo los espacios de participación y haciendo coprotagonistas a todos los agentes involucrados en el proceso.
- En el ámbito de la participación social, la experiencia a partir del prhp refiere un doble proceso de capacitación: de aprendizaje en organización en el interior de los grupos y de autogestión ante las distintas instancias públicas. En este mismo punto subraya también la conveniencia de orientar la participación social a los aspectos de financiamiento y organización, y dejar la responsabilidad del proyecto y la obra a instancias con capacidad probada (organizaciones no gubernamentales, constructoras, etcétera).

## Jurídico

- La importancia de instrumentar mecanismos ágiles para la escrituración de las viviendas y los condominios mediante la simplificación de requisitos para llevar a cabo este trámite, garantizando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con lo cual se hizo patente la necesidad de modernizar los procesos y sistemas de esta institución.
- El programa dejó en claro que el procedimiento de la expropiación masiva de predios sería la forma más viable de tener acceso rápido al suelo para la

construcción de vivienda a bajo precio para las familias residentes (y con ello la conservación del uso habitacional).

#### Social

- La expropiación resolvió uno de los problemas más difíciles de solucionar para los programas habitacionales: el acceso al suelo con ubicación adecuada para usos habitacionales.
- Con este programa se observaron las posibilidades de reconstrucción de las viviendas afectadas en el mismo lugar y para los moradores originales, mediante costos y esquemas crediticios acordes con la capacidad de pago promedio de la población original, conservando los usos originales de los inmuebles y predios tratando de mantener los vínculos entre la vivienda y el empleo.
- La construcción de vivienda provisional confortable en lugares cercanos a la habitación original y, para las familias que lo requirieran, ayuda para renta y mudanza. Esto es, esquemas alternativos de alojamiento temporal acordes con las características de la población, los sitios y el tipo de trabajo a desarrollar.
- El reconocimiento de la residencia de las familias, no sólo de las originales, sino de las desdobladas o adosadas, como sujetos de crédito.

#### Técnico

- Establecimiento de un prototipo básico de vivienda nueva: 40 m<sup>2</sup> con sala-comedor, dos recámaras, baño, cocineta y espacio para lavado y tendido de ropa (lo que significó la renovación habitacional en especial mediante la construcción de vivienda nueva, pues resultaba una tarea imposible (y cara) rehabilitar todos los inmuebles, debido a que cada uno representaba un trabajo distinto, ya sea por la época de edificación o por los materiales utilizados).
- Dar lugar a la presentación de proyectos alternativos, por parte de la organización social que lo desee, siempre y cuando se ajusten a las normas y reglamentos de construcción.
- Diseño de alternativas de solución dirigidas a garantizar, de la manera más amplia posible, la seguridad estructural de los inmuebles y las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Llevar a cabo las obras de rehabilitación de inmuebles con base en los distintos grados de daño y deterioro y condiciones de habitabilidad de los inmuebles, lo que derivó en el empleo de una diversidad de tipos de obra que comprendió reparaciones menores, rehabilitaciones y construcción de vivienda.

- Con el prhp se demostró que el costo integrado de la vivienda en zonas centrales resulta ser menor por la reducción en la inversión complementaria a la vivienda: infraestructura, servicios y equipamiento.
- La necesidad de revisar la normatividad correspondiente en las zonas habitacionales de usos mixtos, sobre todo en lo que se refiere a vivienda de interés social en áreas centrales. En el aspecto constructivo, la adecuación de la Ley de Obra Pública y el Reglamento de construcción en lo concerniente a la realización de concursos de obra, convenios adicionales a contratos, finiquitos y obtención de licencias y permisos; y en el urbano, la adecuación de la normatividad en materia de planeación urbana contenida en los programas delegacionales de desarrollo urbano del Distrito Federal, en lo referente a destinos, densidades, intensidades, usos del suelo y requisitos para áreas de estacionamiento y donación.

Con estas acciones, el PRHP permitió dar respuesta a una de las demandas más reiteradas de los damnificados: la permanencia en sus respectivos barrios.

Por lo tanto, sin duda, la instrumentación de este programa establece una excepción (y un hito) en la tradicional política de renovación en México pues constituyó la primera acción de importancia que despliega el sector público para la regeneración de las áreas centrales, especialmente de un hábitat popular deteriorado, que involucra tanto el rescate de inmuebles patrimoniales, como la salvaguarda de las condiciones de vida de los habitantes de los barrios céntricos de la ciudad, pero que además tuvo como eje central la participación social. El programa entró en proceso de liquidación entre abril y septiembre de 1987.

En este mismo año (Año Internacional de los Sin Techo), con la convicción de que los logros de los damnificados de los sismos habían solucionado sólo parcialmente el problema de la vivienda en la ciudad, se llevó a cabo en abril en el Distrito Federal la Primera Asamblea General de los Barrios de la Ciudad de México, la cual manifestó la existencia de miles de “damnificados de toda la vida” que los programas habitacionales de Renovación Habitacional Popular y Fase II no alcanzaron a cubrir.

En consecuencia, estos grupos y organizaciones sociales demandaron de manera reiterada la creación de un programa permanente de vivienda en el Distrito Federal, para el sector inquilinario popular y la población no atendida por los programas emergentes de vivienda (“Renovación Habitacional Popular” y “Fase II”) (Zamacona Paz, 1993), creándose así el Programa Casa Propia, el cual posteriormente se constituyó en el Fideicomiso Casa Propia (Ficapro).

c) La institucionalización de la atención a inquilinos de las áreas centrales. El Ficapro

El Fideicomiso Casa Propia tuvo como principal objetivo “atender la problemática del sector inquilinario, como una actividad básica a fin de concertar intereses entre propietarios e inquilinos, con base en la acción rectora del Gobierno de la Ciudad” (Ficapro, 1996: 2). Tuvo como principales líneas de acción dotar a las familias del sector inquilinario con una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados y seguridad jurídica en su tenencia; reciclamiento urbano, aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento instalados en las zonas centrales; renovación urbana de las colonias populares de las zonas centrales en proceso de despoblamiento y deterioro; “mantenimiento, reciclamiento y redensificación del parque habitacional existente”; y consolidación del arraigo de los inquilinos en las colonias y barrios donde han habitado por mucho tiempo (Zamacona Paz, 1993; Ficapro, 1996).

De esta manera el Ficapro, durante su operación, atendió a la población con ingresos de dos a ocho vsmd. Otorgó financiamiento a inquilinos de renta congelada y a aquellos que habitaban en edificios cuyo deterioro físico ponía en peligro su seguridad física (departamentos o vecindades en colonias populares), con el fin de que las adquirieran en propiedad, en un proceso de simplificación administrativa que al mismo tiempo permitiera mantener el arraigo de esta población (Martínez, 2004).

Cabe señalar que este fideicomiso fue sólo un intermediario financiero de instituciones crediticias nacionales, para apoyar con créditos individuales a los arrendatarios, por tanto, la viabilidad final del programa dependió del propio esfuerzo y ahorro de los inquilinos quienes cubrían los costos de operación, las cuotas de apertura de crédito, enganches y amortizaciones del crédito (cuyo periodo de recuperación oscilaba entre uno y ocho años).

De esta manera, los mecanismos para la obtención de vivienda social después de los sismos (concluidos Renovación Habitacional y Fase II) para las familias de escasos recursos económicos habitantes en el Distrito Federal, fuera de los programas para derechohabientes (Infonavit y Fovissste), fueron la gestión de financiamiento con Fonhapo, Fividesu y Ficapro.

En este contexto, el problema de la vivienda en la ciudad de México, salvo en el periodo de reconstrucción postsísmica, durante varias décadas y hasta finales del año 2000, fue atendido en gran parte a través de diversos programas que se derivaron de una política social definida por el gobierno federal y determinada en función de los lineamientos de política económica, que a su vez obedecían a las orientaciones que en este tema dictaban organismos financieros internacionales, lo cual generó la acumulación de un gran rezago en la atención a la necesidad de vivienda de las familias de más escasos recursos económicos (Monterrubio y Vega, 2004).

Así, al final del año 2000, en materia de acceso a vivienda social la administración entrante (2001-2006) -frente un panorama de recurrencia de crisis económicas con escenarios económicos y sociales adversos para las mayorías- enfrentó una problemática de vivienda caracterizada por la falta de una política integral de vivienda a largo plazo (que evidenciaba claramente la escasez de financiamiento público y la falta de política de suelo); la desarticulación entre las políticas de desarrollo urbano y las habitacionales; la existencia de programas poco acordes con los niveles socioeconómicos de la mayoría; la reducción de la acción de las instituciones públicas; desregulación, privatización y creciente eliminación de subsidios; la incompatibilidad entre la tierra disponible para programas de vivienda popular y la factibilidad de servicios, principalmente agua; la escasa producción de vivienda para renta y la reducción de los metros cuadrados por vivienda; la vulnerabilidad de las edificaciones que se ubicaban en zonas de alto riesgo y la precariedad de una buena parte de las viviendas que conformaban los asentamientos irregulares ubicados en el suelo de conservación; un deterioro del hábitat provocado por la segregación y la marginación urbana; y una compleja estructura normativa y de procedimientos que en ese momento enfrentaban los distintos actores involucrados en la producción de vivienda.

Ante estos hechos, y en el contexto de los cambios en las tendencias de planificación urbana que se estaban dando en los países de América Latina, el gobierno de la ciudad, en la administración 2001-2006, dio un giro radical a la política de desarrollo urbano y habitacional, mediante la aplicación de una política de redensificación de las delegaciones centrales de la ciudad (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) (donde se encuentran el Centro Histórico y los barrios céntricos tugurizados).

Todo esto trajo importantes transformaciones en la configuración de la ciudad, en las formas de gestión de vivienda por parte de los grupos sociales organizados, cambios en la configuración económica y social de los barrios céntricos objeto de estudio, y modificaciones sustanciales en la relación del Gobierno del Distrito Federal con el gobierno federal y con la iniciativa privada, pues la manera en cómo modificó y encaminó las disposiciones jurídicas, normativas y financieras desencadenaron en una aparente ruptura con ambos, pues significó retomar el carácter social, y no sólo económico, de la vivienda para los pobres en la ciudad, y darle un rumbo al desarrollo urbano.

Con esta base, ¿cuáles fueron los resultados cuantitativos y cualitativos de esta política en los barrios céntricos? ¿En qué medida se dieron? ¿De qué manera estas políticas han permitido (o bloqueado) las iniciativas de los residentes pobres de mantener y mejorar sus viviendas en estos barrios céntricos?

Las respuestas son parte fundamental de los objetivos de esta investigación, por lo que serán abordadas en dos partes: en este capítulo, a partir de las premisas que definieron y marcaron el rumbo de la política habitacional actual; y en el capítulo seis, como parte de las políticas de renovación urbana vigentes y sus implicaciones en la residencialidad de las familias en los barrios céntricos.

### *7. La política habitacional en el contexto del reordenamiento urbano en el Distrito Federal 2001-2006*

Ante la problemática que presentaba el sector habitacional, al final del año 2000 el gobierno de la ciudad decidió llevar a cabo:

Un modelo territorial sustentable con el fin de aprovechar la inversión histórica del espacio construido y revertir las tendencias negativas del crecimiento expansivo hacia suelo no apto [...] Para lo cual, el gobierno de la ciudad asumió la responsabilidad de conducir el desarrollo urbano, a partir de una política habitacional clara, basada en la gestión pública del suelo y, sobre todo, en un Programa de Vivienda propio que garantizara este derecho humano básico para las familias más pobres, como parte de un proyecto social integral (Castillo Juárez, 2005: 7).

Para la instrumentación de esta política, en diciembre del mismo año el gobierno de la ciudad dio a conocer una de sus principales herramientas: el Bando Informativo Núm. 2, denominado Impulso del Crecimiento Habitacional del Centro de la Ciudad de México, el cual enunció, como principales lineamientos para revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, restringir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de alto impacto urbano (sobre todo aquellos que demandaban un alto consumo de agua); promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones centrales con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios subutilizados; impulsar la construcción de vivienda para las familias pobres de la ciudad, y emitir un certificado único para otorgar la factibilidad de dotación de agua, drenaje, vialidad, impacto urbano y uso de suelo para conjuntos habitacionales menores a 200 viviendas en zonas aptas (Castillo Juárez, 2005).

En correspondencia con estas líneas, en enero de 2001 emitió el Acuerdo Núm. 3 sobre la Política Habitacional, donde se estableció de manera directa la ejecución de acciones, por parte del gobierno local, para hacer frente al rezago y demanda de vivienda digna en la ciudad, incluyendo el monto de 2 000 millones de pesos para ejercer en ese mismo año. Asimismo, desde el inicio de la administración, aplicó diversos esquemas financieros y facilidades

administrativas para promover la inversión y recalificación de las delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez).

El eje de la política de reordenamiento urbano fue la provisión de vivienda como una de las intervenciones urbanas más importantes que se llevó a cabo en la ciudad, mediante la generación de una oferta legal de suelo servido y la instrumentación de un programa de vivienda que planteó el financiamiento de 150 000 acciones de vivienda, cuyas herramientas más relevantes fueron: el incremento del presupuesto destinado a los programas de vivienda; la territorialización de los recursos hacia zonas de muy alta marginación urbana; el otorgamiento de créditos accesibles a las familias más pobres; la vinculación de programas de vivienda con las estrategias de desarrollo social y desarrollo urbano, la simplificación de trámites, la reorientación del crecimiento urbano; la preservación de las zonas de reserva ecológica; y la contribución al desarrollo de una actividad económica altamente generadora de empleo.

Tal política estuvo dirigida fundamentalmente a atender los requerimientos habitacionales de la población de escasos ingresos y de quienes vivían en campamentos (vivienda provisional precaria), asentamientos irregulares y zonas o inmuebles de alto riesgo (por fenómenos hidrometeorológicos o por alto riesgo estructural).

Su instrumentación estuvo a cargo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi), organismo responsable de “diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y los programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el Distrito Federal, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven” (Invi, 2005).

Desde los inicios de este periodo el Invi es el único organismo encargado de evaluar y ejecutar los programas de vivienda, pues entre 2001 y 2002 se liquidaron los Fideicomisos de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu); y Casa Propia (Ficapro), que operaban para atender las necesidades habitacionales de la población de escasos recursos de la ciudad de México.

A continuación se presenta una síntesis de la política habitacional del Invi en el periodo 2001-2006, de aquellos aspectos que orientan sobre la vinculación entre la política social y la de desarrollo urbano a través de la política habitacional, que tiene repercusiones directas en el acceso a la vivienda en las áreas centrales de la ciudad.

a) La instrumentación de la política habitacional del Gobierno del Distrito Federal en los barrios céntricos

Respecto a las estrategias planteadas por el Invi para contribuir en la regeneración habitacional de la zona central de la ciudad destacan la ampliación y diversificación de la oferta de vivienda; la sustitución de vivienda precaria y en alto riesgo por viviendas nuevas en conjuntos habitacionales; el rescate del uso habitacional en edificaciones patrimoniales; la intervención emergente de edificios de alto riesgo estructural; la rehabilitación del parque habitacional de los sectores populares; la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos; la generación de una política de suelo a través de la desincorporación de predios patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, y la expropiación de inmuebles en alto riesgo estructural para beneficio de sus ocupantes originales; y la instrumentación de programas especiales orientados a grupos de mayor vulnerabilidad y exclusión.

Estos lineamientos se tradujeron en acciones concebidas a partir de la definición de las políticas generales, y aspectos financieros, sociales, técnicos y jurídicos. Dentro de las políticas generales señaladas en las Reglas de Operación del Instituto (2005) aplicables a la regeneración de las áreas centrales sobresalen:

- Garantizar que todos los solicitantes, en forma individual u organizada, reciban en igualdad de condiciones los apoyos y créditos que otorga el Invi.
- Otorgar ayudas de beneficio social para facilitar el acceso de las familias de más bajos ingresos a los programas habitacionales.
- Reconocer la pluralidad en la gestión de la vivienda y garantizar igualdad de oportunidades, con reglas claras de operación, requisitos y responsabilidades tanto de grupos sociales promotores de la gestión de financiamiento de vivienda que cuenten con demanda identificada, como de solicitantes individuales de vivienda que requieran atención en la materia.
- Resarcir la problemática de vivienda de núcleos familiares que habitan en condiciones de riesgo por viviendas nuevas en propiedad.
- Vincular la producción social de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana, evitar la pérdida de población en el centro de la ciudad, atender situaciones de vulnerabilidad y riesgo, preservar el patrimonio ambiental, histórico y artístico, y optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.

- Garantizar niveles de seguridad, calidad y habitabilidad de la vivienda.
- Orientar los proyectos hacia la construcción de vivienda de mayor superficie habitable, al menor costo y en el menor tiempo de ejecución posibles.

#### b) Esquema de financiamiento aplicable en las áreas centrales

En cuanto al esquema de financiamiento, señalado también en las Reglas de Operación, este articula tres componentes: ahorro, crédito y ayudas de beneficio social, los cuales son fundamentales en materia de vivienda en las zonas centrales:

- El ahorro familiar como parte del ingreso destinado para satisfacer la necesidad de vivienda.
- El crédito es la parte recuperable del financiamiento que otorga el invi, en la que se utilizan recursos fiscales o de otras fuentes, con bajo costo financiero, en favor de las familias de menores ingresos.
- Las ayudas de beneficio social son mecanismos de redistribución de recursos fiscales y son la parte no recuperable de un financiamiento (subsídios), aplicadas para compensar la capacidad de endeudamiento de las familias de menores ingresos, en su esfuerzo por acceder a una vivienda digna. Tienen como propósitos:
  - Hacer accesible la vivienda a la población de menores ingresos.
  - Atender a la población vulnerable, constituida por personas con discapacidad, familias monoparentales, adultos mayores e indígenas.
  - Estimular la redensificación de la zona central y la ocupación de las zonas con servicios.
  - Contribuir a la conservación de inmuebles habitacionales con valor patrimonial, histórico o artístico.
  - Estimular la cultura del pago oportuno y propiciar pagos anticipados de los créditos.

La proporción de crédito y ayudas de beneficio social se deriva de la capacidad de pago de los beneficiarios en función del plazo de la recuperación (máximo 30 años) y de la afectación salarial (15 por ciento).

Las principales fuentes de financiamiento del programa provienen de recursos fiscales del Gobierno del Distrito Federal, y de recursos propios, producto sobre todo de las recuperaciones de créditos otorgados y de seguros; entre otros.

El programa de vivienda del Invi se desarrolla básicamente en dos vertientes: Vivienda en Conjunto,<sup>11</sup> Mejoramiento de Vivienda.<sup>12</sup>

A través del Programa de Vivienda en Conjunto, se atiende la demanda de vivienda en las áreas centrales, y también mediante él operaron los programas especiales.

El Programa de Vivienda en Conjunto instrumentado en los barrios céntricos de estudio operó por medio de las siguientes modalidades y líneas de financiamiento (Cuadro 2.2).

**Cuadro 2.2**  
**Programa de Vivienda en Conjunto**  
**Modalidades y líneas de financiamiento aplicadas en las áreas centrales**

MODALIDAD	LINEAS DE FINANCIAMIENTO								
	Adquisición de Inmuebles	Estudios y Proyectos	Demolición	Rehabilitación	Edificación *	Áreas comunes y fachadas	Instalaciones Generales y Áreas Comunes	Obra Exterior Mayor	Adquisición a Terceros
Vivienda Nueva Terminada	X	X	X		X			X	
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados	X	X	X	X					
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados	X	X		X		X			
Adquisición de Vivienda									X

*Fuente: Invi 2005*

Los resultados de este programa se observan diferentes en cada barrio, no sólo en relación con la disponibilidad de recursos, sino porque tanto el Invi como el beneficiario enfrentaron problemas relacionados con la normatividad, la disposición de suelo, las densidades permitidas y hasta las percepciones de la gente.

11 El Programa de Vivienda en Conjunto es la construcción de unidades habitacionales en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible; se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada y uso habitacional. Con este programa se atiende a solicitantes con ingreso individual máximo de 4.7 vsmm (veces salario mínimo mensual), y 8 vsmm familiar, de manera prioritaria a las familias que habitan en alto riesgo o en campamentos, así como a grupos vulnerables; se atiende la demanda de vivienda en uso, adquisición a terceros y rehabilitación de unidades habitacionales, y la vivienda nueva terminada.

12 El Programa de Mejoramiento de Vivienda atiende problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomentando el arraigo familiar y barrial; así también contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar (Invi, 2005).

Con base en las entrevistas realizadas, para el Invi, algunos factores que frecuentemente derivan en dificultades serias para la construcción de vivienda en estas áreas fueron:

- La situación jurídica irregular de los inmuebles objeto de intervención:

En principio uno de los principales problemas para el desarrollo de acciones de vivienda, que es recurrente en el centro de la ciudad, es la incertidumbre respecto a la tenencia de la tierra. Muchos predios han sido ocupados legal o ilegalmente por generaciones, pasando de unas manos a otras sin mayor control, sus habitantes ahora ya no pagan las rentas originales ni las que corresponderían en la actualidad, lo que hace cómodo habitar aun en condiciones sumamente precarias los inmuebles, evitando cualquier intervención por parte de los legítimos propietarios. Esto con la esperanza de que se llegue a dar por parte del gobierno de la ciudad una expropiación en favor de los que ahí habitan. Además, en muchos casos, la tenencia de la tierra no cuenta con las sucesiones debidamente legalizadas, lo que hace aún más difícil una inversión ya sea de vivienda nueva, restaurada o rehabilitada (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

De acuerdo con esta afirmación, parece entonces que no sólo es la situación jurídica del suelo lo que forma parte del problema de la vivienda en las áreas centrales, sino la posición o actitud de las personas que habitan este tipo de inmuebles. ¿Qué tanto es cierto, por ejemplo, que a la gente le “resulte cómodo” vivir en este tipo de vivienda sólo porque no paga una renta? Estas cuestiones “subjetivas” serán abordadas en el siguiente capítulo.

- La regulación normativa urbana y de protección del patrimonio, para la construcción de vivienda nueva:

Si bien el INAH, el INBA y la Dirección de Monumentos y Sitios Patrimoniales del Gobierno del Distrito Federal no se oponen a las intervenciones en inmuebles catalogados como de valor histórico o artístico, en ocasiones resultan demasiado severos con los elementos a conservar de las estructuras que se intervienen, de tal manera que lo único que se consigue son proyectos de escaso valor aun para la vivienda nueva (no obstante que se hayan rescatado muy buenos ejemplos de edificios catalogados para vivienda de carácter residencial) (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

Esta aseveración evidencia parte de una de las contradicciones estructurales que se observan en las áreas centrales: la existencia de un alto valor patrimonial, frente a la presencia de familias de escasos recursos que habitan ese patrimonio en condiciones de deterioro.

- La escasez de suelo, la propiedad y la ocupación de los mismos.

- La existencia de conceptos no considerados dentro de los costos de construcción. En las áreas centrales es muy común que surja la necesidad de cubrir costos que en el esquema de financiamiento no se consideran, pero que el beneficiario tiene que absorber mediante los montos de excedente de obra, por ejemplo los gastos de transportación de materiales. Al respecto, el arquitecto Alejandro Jiménez apunta:

Una diferencia considerable entre construir en las colonias que mencionas [Centro, Guerrero, Doctores, Santa María la Ribera y Morelos], y otras partes de la ciudad es que es más costoso edificar, debido a los horarios para carga y descarga de materiales, el acceso a algunas de las calles es restringido y los acarreos de materiales son sumamente largos (entrevista realizada el 15 de mayo de 2009).

- La estigmatización de algunos barrios céntricos

La única colonia donde se da el rechazo a la oportunidad de tener una vivienda propia por parte de personas que nunca han habitado ahí es la colonia Morelos, esto debido a sus condiciones de inseguridad, violencia y sobre todo a la delincuencia que, al parecer, sus habitantes tienen como práctica común (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

- Techos de financiamiento muy distanciados de los costos reales de las rehabilitaciones. ¿Cuánto cuesta hacer una rehabilitación de inmuebles con uso habitacional?:

Es difícil tener un dato preciso ya que el costo de la rehabilitación dependerá del grado de intervención y las características del inmueble a rehabilitar, sin embargo, de acuerdo con la experiencia propia y considerando el alcance en cuanto a superficie por vivienda y el nivel de los terminados propios de la vivienda rehabilitada, similares a los que se manejan en la vivienda de interés social, es posible afirmar que una rehabilitación puede llegar a costar 100 por ciento y 150 por ciento más que la vivienda nueva, es decir, que si en la actualidad el costo por metro cuadrado de construcción de vivienda nueva de interés social es de cuatro mil pesos por metro cuadrado, el costo de la rehabilitación es de entre 8 000 pesos y 10 000 pesos, sin dejar de tener una intervención relativamente pobre (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

c) Condiciones para la viabilidad de los proyectos de vivienda social en las áreas centrales según el Invi

Si se consideran los escasos recursos de la población que integra la demanda de vivienda, los altos costos de la misma, y los techos de financiamiento relativamente bajos respecto a las necesidades reales, ¿cómo hizo posible el instituto proyectos viables para familias de escasos recursos económicos en las áreas centrales, especialmente en las colonias Centro, Guerrero, Doctores, Santa María la Ribera y Morelos? Las siguientes fueron algunas razones:

- En la instrumentación del esquema de financiamiento, se ratifica lo que especialistas en el tema han afirmado: el punto fundamental fue la disponibilidad de recursos y la decisión de gobierno de llevar a cabo un programa de vivienda de tal naturaleza.

El programa de vivienda para el Gobierno del Distrito Federal durante la administración 2000 – 2006, siempre fue prioritario, de tal manera que se tuvo el recurso económico suficiente y el apoyo de prácticamente todo el gobierno para poder llevar a cabo el programa (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

- La absorción, por parte del instituto, de los gastos de operación del programa.
- El otorgamiento de créditos integrales, que consideraban desde estudios y proyectos, adquisición del suelo (o inmueble), demolición, rehabilitación o construcción de vivienda nueva.
- Además de créditos otorgados, debido al alto costo de la vivienda, fue muy importante el ahorro del beneficiario (la exigencia del ahorro para el pago de excedente de obra fue fundamental para financiar las acciones en estas zonas).
- Las altas tasas de subsidio diferenciado para las familias que habitan en estos espacios urbanos (los montos de las mensualidades para la recuperación del crédito, se calcularon en función del nivel de ingreso de los beneficiarios, de manera que se otorgó un mayor monto de subsidio a quienes tenían ingresos más bajos); así como subsidios adicionales para la rehabilitación de áreas libres y fachadas en el caso de inmuebles catalogados (2 000 vsmd por acción de vivienda).
- En este mismo tenor, aunque en menor medida, fue relevante la colaboración con el gobierno federal, a través de programas específicos aplicables a las condiciones urbanas del Distrito Federal, y al esquema del Invi; tal es el caso del Programa Hábitat, cuyo recurso (subsidios) se otorgó para a familias que habitaban sobre todo en la zona centro, para rehabilitación de inmuebles; y en cuanto a la Comisión

Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas, los recursos fueron para cubrir los conceptos de obra extraordinaria y la construcción de los espacios comunitarios de vivienda indígena.

- La colaboración con organismos nacionales de vivienda, por ejemplo el Infonavit, para la ejecución de esquemas de financiamiento bipartita (como el caso de Salvador Díaz Mirón, en Santa María la Ribera, donde fueron sujetos de crédito tanto familias de escasos recursos, como familias que excedían los ingresos establecidos por las Reglas de Operación, siempre que estuvieran cotizando en el Infonavit).
- La consolidación de una institución única encargada de la coordinación, ejecución y evaluación de la política habitacional facilitó la interlocución con las instituciones financieras involucradas, así como la colaboración directa con otras instituciones del Gobierno del Distrito Federal.
- La existencia de condiciones especiales para los beneficiarios de predios sujetos de intervención para sustitución de vivienda (predios ocupados), en cuyos casos, se aceptó por ejemplo atender a habitantes solteros o ancianos solos; o la aceptación de monto de ingresos (individual o familiar) más altos de lo que marcan las Reglas de Operación para el resto del Programa.
- La utilización de figuras jurídicas que contribuyeron a atender a ancianos mediante usufructo vitalicio.
- La instrumentación de un Programa Especial, con carácter de emergente, que dio prioridad a inmuebles de alto riesgo estructural para su rehabilitación, en beneficio de la gente que los habitaba (consistió básicamente en expropiar y desocupar vecindades a punto del colapso, montar albergues provisionales y apoyar a las familias con pago de renta mientras se les entrega su vivienda).
- La utilización del recurso de expropiación como figura básica para conseguir suelo a bajo precio y la desincorporación de predios del gobierno federal para uso de suelo habitacional.
- La regulación de la gestión de las organizaciones sociales en la operación crediticia con el Invi, especialmente en la asignación de las viviendas y los cobros a los beneficiarios.

- La atención a un mayor número de hogares mediante la densificación del suelo donde fue posible, lo que permitió además disminuir el costo del suelo.

El costo del suelo, que es la inversión inicial y que para este tipo de vivienda representa diez por ciento de la inversión total, resulta accesible en cuanto más vivienda se construya en el, es decir, la densificación del suelo hace posible reducir los costos (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

Todo este esquema, como bien apunta Coulomb (2006a), basado en la voluntad de que el programa de rehabilitación de viviendas en el centro histórico no desplace a ningún poblador, que implicó altos niveles de subsidio, se sostiene sobre el hecho de que el Invi opera con fondos presupuestales (recursos fiscales) y se legitima a nombre de la conservación del patrimonio histórico, por una parte, y de la justa redistribución del ingreso, por la otra.

En suma, se advierte que los dos programas que han realizado procesos de renovación habitacional de importancia en los barrios céntricos son el Programa de Renovación Habitacional Popular y el Programa del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (2001-2006), cuyos factores en común son la asignación de recursos fiscales; la expropiación masiva de predios; la decisión política de llevar a cabo la regeneración habitacional, traducida de manera institucional (normatividad, lineamientos, proyectos); la coordinación de las acciones por un solo instituto; el otorgamiento de altas tasas de subsidio (para adquisición de suelo y costos de obra); la participación de las organizaciones sociales (con diferentes mecanismos); y, en el caso del Invi, una estrecha vinculación entre las políticas de desarrollo social, urbano y habitacional. ¿Cuáles han sido los resultados en términos de residencialidad de las familias, y en la estructura social y urbana de los barrios céntricos? ¿Cómo estas políticas se articulan con los procesos de renovación urbana en estos barrios? Son preguntas que se desprenden de este análisis, cuya respuesta se abordará en el capítulo 5.

## **Conclusiones**

1. La revisión sobre tres aspectos fundamentales de la dinámica histórica habitacional (localización, características físicas y formas de acceso) hizo posible identificar el funcionamiento de los principales determinantes que permitieron el nacimiento y el desarrollo del hábitat de vivienda popular de los barrios céntricos, cuya evolución histórica ayuda a comprender mejor sus condiciones actuales.

2. En este análisis histórico, destaca que una de las características que definen el hábitat popular de los barrios céntricos es la existencia de un patrón de segregación socioespacial manifestado, en el ámbito de la vivienda por:
  - La localización diferencial de la vivienda, relacionada, primero, con la traza urbana que tuvo su origen en la Plaza Mayor como núcleo central, articulador de todo el sistema urbano, creada con la idea fundamental de separar a la población española de los indígenas; y después, con la conformación de colonias que se crearon ex profeso para las clases populares; actualmente, esta situación permanece reforzada por la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano, por la baja rentabilidad de la inversión en vivienda social y por los precios del suelo, relacionados sobre todo con la ubicación y el acceso a servicios públicos. Hoy en día, el patrón de segregación sigue vigente, pues los barrios que están en la periferia del Casco Antiguo de la Ciudad de México -hoy conocido como centro Histórico- (en la Herradura de Tugurios) continúan siendo los lugares de habitación para las familias de escasos recursos, tanto en vivienda antigua deteriorada (vecindades) como en conjuntos habitacionales financiados con recursos públicos.
  - La existencia de calidades de vida distintas en el interior de estos barrios, exteriorizada en gran parte por las formas de acceso a la vivienda para los sectores de bajos ingresos, en un contexto de continua tensión entre la dinámica de los intereses sectoriales involucrados en su producción y la necesidad social de la vivienda a bajo precio.
  
3. La intervención estatal en materia de vivienda en los barrios céntricos se ha dado especialmente con dos objetivos básicos: la eliminación de los tugurios insalubres de la Ciudad Central (vecindades deterioradas o en alto riesgo), y el acceso a la propiedad de una vivienda para los hogares que estaban excluidos; cuyos mecanismos y acciones han variado en el tiempo, pero se pueden identificar fácilmente como antes de los sismos, después de los sismos; y el regreso a la Ciudad Central. Esta clasificación, quizá un poco simplista, corresponde a la identificación de factores, en cuanto a política habitacional que han permitido la permanencia del uso habitacional, y de las familias de escasos recursos económicos en el hábitat popular de los barrios céntricos. Así, antes de los sismos, las acciones gubernamentales relacionadas con este doble objetivo fueron:

- Control de alquileres mediante la renta congelada y mayor regulación para los inmuebles destinados al alquiler.
- Programas de renovación urbana que consideran la sustitución de vivienda deteriorada (en la mayoría de los casos en inquilinato) por vivienda nueva en propiedad para los ocupantes originales.
- La erradicación del tugurio, con la finalidad de beneficiar a los habitantes “amontonados en los tugurios insalubres de la zona”, mediante el modelo funcionalista (desarrollo vertical de construcciones), siguiendo los criterios higienistas (sol, agua, aire).

Acciones que no tuvieron mayores consecuencias sobre la situación habitacional, pero sí en la permanencia de las familias, pues originaron desplazamientos masivos a la periferia de la ciudad.

4. A partir de los sismos, los programas de gobierno que se instituyeron tuvieron que responder (o trataron de hacerlo), tanto a presiones políticas acumuladas -expresadas en forma creciente por las organizaciones urbanas independientes, en particular a partir de los efectos de la crisis económica-, como a la necesidad de instrumentar programas de renovación habitacional sobre todo en el centro de la ciudad.
5. Estos hechos tuvieron efectos importantes en términos del surgimiento de instrumentos y actores -creación de instituciones; programas de financiamiento; normatividad surgimiento y legitimación de organizaciones urbanas populares independientes-, cuya derivación en política habitacional y de desarrollo urbano se reflejó en el inicio del proceso de democratización de la gestión urbana; en la consolidación de la movilización social como uno de los actores clave en la producción del hábitat y los procesos de renovación de las áreas centrales; y en la aceleración del cambio del estatus de ocupación de la vivienda: de la vivienda en alquiler hacia la propiedad de la ocupación; asimismo se crearon instituciones encargadas de la renovación habitacional en las áreas centrales, especialmente del hábitat popular deteriorado (Renovación Habitacional Popular y Fideicomiso Casa Propia), a partir de lo cual se instituyen mecanismos que marcaron el presente de las políticas habitacionales de renovación.
6. Se observa que los dos programas que han llevado a cabo procesos de renovación habitacional de importancia en los barrios céntricos -el Programa de Renovación Habitacional Popular, y el Programa del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (2001-2006)- tienen factores en común que han dado resultados positivos en cuanto a la

permanencia del uso habitacional y la no expulsión de la población; no obstante, los dos han sido producto de situaciones específicas, uno de manera coyuntural por efecto de fenómenos urbanos, y el otro por situaciones políticas coyunturales (la candidatura presidencial del entonces jefe de Gobierno), y ninguno de los dos esquemas ha logrado institucionalizarse.

# Capítulo 3. Percepciones y actitudes de los habitantes de barrios céntricos de la ciudad de México, en torno al habitar como proceso social

## I. El habitar de las familias en el hábitat popular de cinco barrios céntricos en la ciudad de México

*El espacio, además de influir en las conductas y prácticas sociales, es resultado de la acción de habitar, de la vida cotidiana, son los hombres con sus ideas, sus proyectos de vida y sus propias iniciativas los que dan lugar al espacio y al orden urbano, por ello la práctica urbana es la verdadera creadora, tanto de las instituciones sociales como de la estructura urbana.*

(Lefebvre, 1975).

Habitar es afirmar la presencia de la vida en el territorio. Implica mucho más que meramente vivir y sobrepasa el solo lugar donde uno vive. El habitar humano tiene, por supuesto, un referente físico espacial, pero lo supera, enlazándose con lo social, con un marco cultural y con una vida espiritual propiamente humana (Orfali Fabre, 2003; Pattaroni, 2005; Saldarriaga Roa, 2007).

Así uno puede habitar un lugar de trabajo o un espacio público. La persona debe poder habitar para lograr tomar parte de la sociedad. Por lo tanto no es una función accidental del hombre sino una de sus manifestaciones esenciales (Heidegger, 1994). Es en el plano del habitar donde el hombre recibe, modifica y transmite su sistema de significaciones (percibidas y vividas) que se convierte en punto de referencia para la conciencia social, los valores de los habitantes y los otros tipos de hábitat (Lefebvre, 1975).

El habitar es uno de los componentes estructurales del hábitat urbano, puesto que mediante el proceso de habitar se establece la articulación entre espacio y sociedad. En el hábitat urbano, se pueden identificar como elementos estructurales del habitar como proceso social (que se sitúa en un contexto histórico, temporal y espacial específico) *la vivienda* (con sus espacios privados y colectivos) *los hogares* (con sus formas de apropiación, sus intereses, percepciones, acciones y representaciones) y el *espacio urbano* en el que se desarrolla la acción de habitar (ciudad, zona, barrio).

En el proceso de habitar, el espacio es resultado, en principio, de las relaciones directas entre las personas y grupos que componen la sociedad (hogares, cuerpos organizados, oficios y corporaciones, etcétera). En estas relaciones son especialmente importantes las prácticas cotidianas que realizan los hogares en el ámbito del barrio y de su vivienda. Tales prácticas constituyen la “manera en que habitamos”, y sin duda son un punto nodal en el proceso de

construcción del espacio, pues establecen cierta especificidad en términos de residencia y de cotidianidad.

En esta relación espacio y sociedad, es a través de la dimensión del habitar, reflejada en la apropiación del espacio, que se da la relación (conflictiva) entre la vida cotidiana y el orden urbano impuesto por el aparato de Estado (instituciones, políticas públicas y normatividad urbana). Como apropiación del espacio, el habitar está muy vinculado con el derecho a la ciudad, en la medida en que tal derecho refiere, según Lefebvre (1975), *la apropiación plena de todos los productos humanos*. Con base en esta significación, como se comentó en el capítulo introductorio, se puede afirmar que la expulsión de los hogares de escasos recursos económicos de las áreas centrales a la periferia simboliza transgredir ese derecho, pues implica la no posesión de la ciudad, la privación de la vida urbana, de la centralidad renovada, de los lugares de encuentros, de los ritmos de vida y empleo del tiempo que permiten el uso pleno de esos momentos y lugares (Lefebvre, 1975).

No obstante, parece que, por las características particulares que envuelven el hábitat popular de los barrios céntricos, este proceso de producción y apropiación del espacio habitable que involucra la acción de habitar implica inevitablemente, en términos de residencialidad, la disyuntiva entre movilidad residencial (los desplazamientos de los individuos en el espacio residencial ya producido), voluntaria o forzosa, o su permanencia en los mismos.

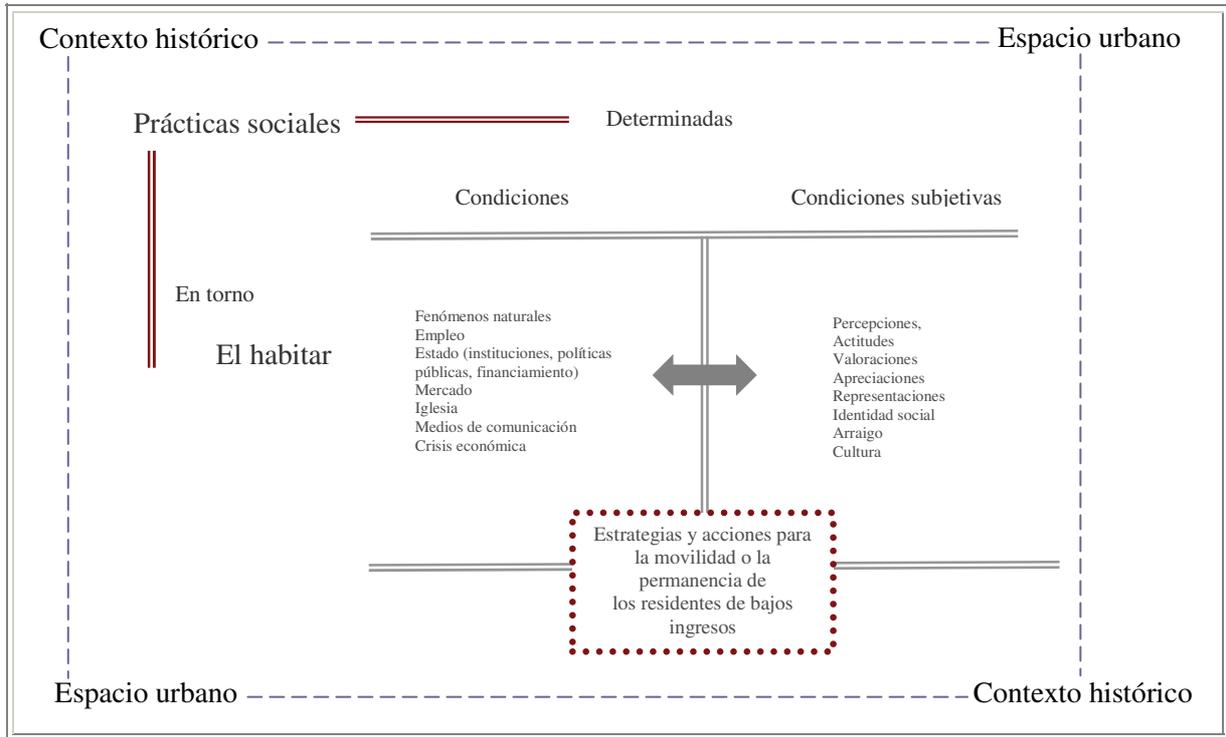
En un esquema donde se plantea el regreso a la ciudad construida, mediante un proceso incluyente y sostenible que revierta el proceso de expulsión de los habitantes de escasos recursos económicos del hábitat popular de las áreas centrales, lo que está en juego es la permanencia de los habitantes, para lo cual, como muchos especialistas han comentado, no basta con considerar las necesidades de alojamiento, sino que es necesario garantizar condiciones para el “habitar”. No obstante, ¿cómo saber cuáles son tales condiciones y quién las define?

La hipótesis que enmarca el punto de partida de la investigación, según se expuso en el capítulo introductorio, es que, en la definición de la permanencia o la movilidad, y las estrategias desplegadas para ambos objetivos están relacionadas con factores objetivos y subjetivos que determinan las prácticas sociales<sup>1</sup> en torno al proceso de habitar, como se expresa en el esquema que se muestra a continuación (figura 3.1).

---

<sup>1</sup> Las prácticas sociales son actos que implican la apropiación y la transformación de un territorio. Son acciones sociales territorializadas (Pedrazzini, Bolay y Kaufmann, 2005).

**Figura 3.1**  
**La construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos**



*1. Las condiciones externas e internas de las prácticas sociales en el proceso social del habitar*

La participación de los agentes sociales en la construcción del espacio social y urbano es sin duda, importante. Ésta se lleva a cabo mediante prácticas sociales que, desde el ámbito de la sociología, han sido frecuentemente analizadas desde dos perspectivas: aquella que explica las prácticas sociales como determinadas por la estructura social y aquella que las define como un agregado de las acciones individuales (Martín, 2004).

Esta dicotomía es un problema de investigación comúnmente planteado que implica el reconocimiento de que las prácticas sociales están determinadas por dos dimensiones (o mejor dicho, por una de las dos): condiciones objetivas y subjetivas, las cuales a menudo son consideradas dos esferas diferentes.

Las *estructuras objetivas externas* refieren, según Bourdieu, a todo tipo de condicionamiento que es posible situar “fuera del individuo”, es decir, la situación y el contexto, producto de dinámicas históricas, donde se desarrollan las acciones (por ejemplo, el campo económico, el campo político, el mercado laboral, el mercado de la vivienda, las políticas públicas, etcétera), todo lo cual significa, al mismo tiempo, límites para las acciones y recursos

para las mismas, abren ciertas posibilidades y cierran otras; e indican un camino de acción, pero no la dirigen ni la determinan completamente (Gutiérrez, 2001).

Las *estructuras sociales internalizadas o incorporadas* conciernen a la manera de pensar, a las tendencias a actuar y percibir “el mundo”, que los agentes sociales han ido incorporando a lo largo de su historia y dentro de ciertas condiciones objetivas. Son esquemas de percepción y de acción que proporcionan a los agentes sociales los límites de “lo que es posible o imposible”, “pensable o impensable”, lo que “es para nosotros” o “no es para nosotros” que cada individuo va haciendo cuerpo a lo largo de su vida, según sea el medio social (condiciones objetivas externas) en el que va actuando (Gutiérrez, 2001; Martín, 2004).

Es decir, las prácticas o acciones sociales son el resultado -sociológicamente hablando- de agentes sociales que están condicionados, pero que también tienen capacidad de opción, de elección y de reflexión sobre lo que hacen y por qué lo hacen.

Así, a partir de la literatura revisada, respecto al hábitat popular en los barrios céntricos se pueden distinguir dos vertientes acerca de la explicación causal sobre la residencialidad de la población que habita en ellos: hay quienes atribuyen un mayor peso al mercado (inmobiliario y comercial), o a las políticas públicas, económicas y urbanas (de vivienda, de renovación urbana, de planificación territorial, entre otras) como factores determinantes; y están quienes argumentan que la movilidad o la permanencia se debe fundamentalmente a las decisiones de la población, en función de sus intereses y posibilidades (carácter subjetivo). El desafío es demostrar que ambas son importantes y que, en todo caso, los determinismos no existen como tales sino sólo en la constitución de una dinámica conjunta en la producción y apropiación del espacio urbano.

La construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos, analizada con base en los condicionamientos internos y externos de las prácticas sociales en torno al proceso de habitar, refiere acciones que, desde una mirada externa, parecen poco explicables o incomprensibles, por ejemplo ¿Porqué la gente elige (si es que lo hace) vivir en los barrios céntricos, aunque se ubican en un territorio deteriorado, inseguro, insalubre, estigmatizado, degradado socialmente? o ¿por qué, a pesar de las oportunidades que puede representar la ubicación y las funciones de centralidad de estos barrios prefiere emigrar fuera de ellos?

Al respecto, en el transcurso de la investigación se ha dicho que uno de los factores que define la permanencia de los habitantes en estos espacios urbanos es la posibilidad de absorber los costos que esto implica, sin embargo, la inquietud, más allá de saber cómo hacen

para sufragar tales costos, es identificar qué es lo que determina la decisión de querer hacerlo o no.

La hipótesis que establezco como punto de partida para el análisis es que hay una cultura de barrio, o identidad barrial, que se construye con base en ciertas percepciones, apreciaciones y valoraciones en torno a este hábitat, que generan un sentido de pertenencia y representaciones alrededor de estos espacios urbanos, que lo hacen especial (o único) para sus habitantes, a partir de lo cual van construyendo determinadas lógicas de acción y modos de vida que se manifiestan de diferentes formas en el territorio.

De esta manera, aunque hay estudios que describen los motivos por los que la población residente está siendo desplazada de estos espacios urbanos, y las formas de lucha u organización que surgen en contraposición a ello, lo que se pretende en este apartado es abordar el análisis sobre las condiciones internalizadas, es decir, cuáles son las significaciones (percepciones, necesidades y aspiraciones) que los habitantes construyen en su cotidianidad (respecto a su hábitat y vivienda) y que explican por qué viven aquí y no en otro lado.

El análisis se centra en la información sobre las percepciones, apreciaciones y evaluaciones a partir de las cuales se generan las prácticas (elecciones) de los agentes sociales que viven y se organizan en torno a determinadas condiciones materiales y simbólicas del proceso de producción de su hábitat, que han sido cardinales en la construcción de su residencialidad.

Dicho análisis se hará con base en la información de los resultados del trabajo de campo: encuestas, entrevistas a profundidad realizadas a los habitantes de cinco barrios céntricos: Guerrero, Morelos, Centro, Santa María la Ribera y Doctores.

## *2. Instrumentos metodológicos*

### a) Levantamiento de encuestas

Se aplicaron 300 cuestionarios de una encuesta, 60 por cada barrio céntrico, entre los meses de febrero y marzo de 2008, y los resultados se refieren a cuestiones tanto cualitativas como cuantitativas.

El objetivo general de la aplicación de esta técnica de investigación fue identificar aquellos elementos cualitativos de los habitantes de estos barrios, que ayuden a vislumbrar posibilidades de permanencia de la función habitacional para los residentes pobres de estos espacios urbanos, y la sostenibilidad de la misma, basadas en las formas de relación de las personas con el otro y con el medio construido, y su derivación en la construcción de identidad

social urbana, mediante un análisis de determinadas percepciones, apreciaciones y valoraciones de los habitantes referidas al territorio en el que habitan.

Cabe comentar que la selección de la muestra no obedeció al criterio de representatividad estadística, pues se partió de la base de que los criterios de residencialidad analizados (tanto percepciones y valoraciones identificadas, como las dimensiones de la identidad social urbana) son factores que implican representaciones socioespaciales construidas en lo cotidiano debido a la relación sujeto-objeto que no tienen un origen individual sino que están mediadas socialmente, lo que indica que, desde este punto de vista, la muestra es homogénea.

Los elementos considerados para la encuesta fueron:

- a) Por cuestiones presupuestales, se aplicaron sólo 60 cuestionarios en cada barrio.
- b) La selección de los barrios se hizo con base en información del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), sobre población, vivienda y hogares (se trató de aquellos barrios ubicados en el territorio de estudio que presentaron los más altos porcentajes de estas variables) y que coincidentemente tuvieron un número mayor a 1 000 acciones de vivienda financiadas por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, pues ello significó que el proceso de renovación urbana a través de la vivienda social tuvo un mayor impacto.
- c) A partir de la consideración sobre la importancia del factor “tenencia de la vivienda”, por sus implicaciones en las condiciones de residencia de los habitantes en estas unidades urbanas, se tomó como base para su aplicación la distribución proporcional, teniendo en cuenta los datos censales entre vivienda propia y vivienda en renta, es decir, en cada barrio se aplicó un porcentaje determinado de cuestionarios a familias que alquilan vivienda y otro a quienes tienen vivienda propia.

La definición de las preguntas del cuestionario estuvo fundada en las dimensiones que integran la identidad social urbana (social, territorial, temporal, psicosocial, conductual e ideológica), para lo cual los documentos de Valera (1997), Valera y Pol (1994) y Giménez (1995 y 2000) fueron capitales; así como la *Guía metodológica para preparación de entrevistas* de Silvia Brädle *et al.* (2007).

Con esta base, el cuestionario de la encuesta estuvo integrado por 42 preguntas agrupadas en siete apartados (el cuestionario y los detalles de la aplicación s encuentran en el anexo).

b) Capital social y planeación participativa como instrumentos para el mejoramiento de un barrio antiguo de la ciudad de México: Tepito

Como parte del trabajo de campo, entre mayo de 2008 y junio de 2009, se desarrolló el PAMS (Partnership Actions for Mitigating Syndromes of Global Change) denominado *Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito*. Tal proyecto se instrumentó en el marco del convenio de colaboración concertado por Cooperación entre la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco (UAM-A); con el Laboratorio de Sociología Urbana (LaSUR), de la Escuela Politécnica Federal de Lausana, Suiza; y el Centro Nacional de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS): Asociaciones de Investigación para la Mitigación de Síndromes del Cambio Global, cofinanciado por la Fundación Nacional Suiza para la Ciencia (SNSF) y la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (Cosude).

Este PAMS tuvo como objetivo general: formular, en colaboración con un grupo de habitantes de Tepito, con el apoyo científico requerido, una metodología para la integración y promoción de proyectos de mejoramiento barrial, mediante un proceso de capacitación a habitantes de este barrio.

Las herramientas metodológicas utilizadas fueron:

- a) *Investigación acción participativa*. Este método se aplicó en el proceso de integración del diagnóstico socioterritorial y el trabajo de campo, donde los habitantes proporcionaron su conocimiento e información sobre la problemática urbana y social del territorio.
- b) *Planeación participativa*. A través de este proceso el grupo de habitantes definió las prioridades de acciones y la propuesta del proyecto de mejoramiento barrial.

Un instrumento fundamental para la participación de la comunidad en la definición de la propuesta fue la aplicación de una encuesta, que tuvo como finalidad principal identificar las prioridades, necesidades y expectativas de los habitantes del barrio en cuestión, respecto a cómo ven a Tepito en diez años, y cuáles son las ventajas y los obstáculos para lograrlo, así como las estrategias y posibles proyectos. En total se aplicaron 122 cuestionarios.

- c) *Diseño participativo*. Este método fue aplicado en el diseño del proyecto arquitectónico, con el apoyo de asesores técnicos de Casa y Ciudad.

Las aportaciones del PAMS al proceso de investigación sobre percepciones y construcción de identidades consistieron en lo siguiente:

- El reconocimiento de la estructura territorial y social de uno de los barrios céntricos más antiguos y tradicionales de la ciudad de México, ubicado en la zona de estudio.
- Procesos socio organizativos actuales en torno a la permanencia de las familias en estos espacios urbanos.
- La identificación de rasgos culturales y formas de vida de los habitantes de la zona.
- El conocimiento más próximo sobre la problemática de esta unidad urbana, pero, principalmente, sobre cómo la observan y la perciben sus habitantes.
- La encuesta aplicada resultó fundamental para identificar rasgos cualitativos respecto a las percepciones de los habitantes y a la construcción de su identidad social urbana.

### c) Entrevistas

Para conocer con más detalle las formas de apropiación del espacio, los factores que ponen en riesgo la permanencia de los habitantes (desde la perspectiva de propios y extraños), así como y las estrategias de éstos en torno a la misma cuestión en estos espacios urbanos, se realizaron diez entrevistas a profundidad con los siguientes actores: Alfredo Matus, director de la Galería José María Velasco del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA); Felipe Chavarría Torres, representante del Frente de Solicitantes de Vivienda Independiente (Fesvi); habitantes de los barrios céntricos: Leticia Becerra Diéguez, Mónica Valora Gómez, Isaac Chávez Zamora, Agustín del Razo, Rosa Victoria Palma Cruz, Victoria Cruz Reyes, Luz Pimentel además del Presbítero Abraham Parra Sánchez, de la Iglesia de San Francisco en el barrio de Tepito.

## **II. Percepciones de los habitantes en cinco barrios céntricos de la ciudad de México**

### *1. Prácticas sociales y vida cotidiana*

Las condiciones internalizadas de las acciones o prácticas sociales remiten al análisis del carácter subjetivo de la construcción de la realidad social.<sup>2</sup> Mediante el carácter subjetivo de las prácticas sociales se puede entender la acción social a futuro, “el motivo para”, el propósito al que se dirige la acción; y también el “motivo porque” ha captado retrospectivamente (González de la Fe, 2003: 227).

---

<sup>2</sup> Al respecto, Weber por ejemplo destaca ya el aspecto subjetivo de la vida humana desde su concepción de acción social (una acción referida a otros; aquella conducta cuyo significado subjetivo está referido a otros y se orienta por ellos).

Uno de los marcos interpretativos más prolíficos sobre el análisis de lo subjetivo de la realidad social es el de la sociología fenomenológica,<sup>3</sup> la cual establece que el estudio de la vida social no puede excluir al sujeto, pues éste se encuentra implicado en la construcción de la realidad objetiva que estudia la ciencia social; el elemento central es, entonces, el fenómeno-sujeto (Rizo, 2007).

Esta corriente sociológica hace hincapié en la necesidad de comprender, más que de explicar, la realidad, y sugiere que es en el *durante*, en el *aquí* y en el *ahora*, donde es posible identificar elementos de significación que describen y construyen lo real. Su interés está puesto en el significado que el ser humano, que mira al mundo desde una actitud natural, atribuye a los fenómenos.

El análisis fenomenológico como instancia de aproximación metodológica a lo cotidiano introduce al examen sociológico la cuestión sobre la vida cotidiana en la construcción y comprensión de la realidad social:

La realidad es un mundo en el que los fenómenos están dados, sin importar si éstos son reales, ideales o imaginarios. Este mundo es el “mundo de la vida cotidiana”, en el que los sujetos viven en una actitud natural, cuya materia prima es el sentido común. Desde esta actitud natural el sujeto asume que la realidad es comprensible desde los conceptos del sentido común que maneja, y que esa comprensión es la correcta (Schütz cit. en Rizo, 2007: 4).

Alfred Schütz incorpora el mundo cotidiano a la investigación sociológica al reivindicarlo como objeto de estudio de la sociología en el ámbito de la sociabilidad, esto es, “el conjunto de las relaciones interpersonales y de las actitudes de la gente que son pragmáticamente reproducidas o modificadas en la vida cotidiana” (Rizo, 2007: 6)

Así, la fenomenología del mundo social es la descripción de la experiencia subjetiva de la vida cotidiana. El sujeto construye su realidad a partir de la vida cotidiana porque es la realidad en la que en principio está pragmáticamente interesado, pues actúa en ella de manera selectiva según sus intereses y la realización de sus proyectos. En la vida cotidiana tiene siempre intereses fundamentalmente prácticos y no teóricos. El mundo de la vida social es un mundo que es percibido. El mundo de la vida cotidiana es siempre un mundo intersubjetivo “un mundo que yo comparto con otros, quienes también lo experimentan y lo interpretan” (Schütz cit. en Gonzáles de la Fe, 2003: 229).

De tal forma, dos conceptos centrales en la reflexión fenomenológica en torno a la sociabilidad son la intersubjetividad, que establece la importancia de la relación entre los sujetos y la percepción, comprendida como un proceso de interacción entre el individuo y la sociedad a

---

<sup>3</sup> La sociología fenomenológica está basada en la filosofía de Husserl (1954) y en el método de comprensión de Max Weber (1978) (Rizo, 2007: 6).

la que pertenece. Interactuar y percibir son dos actividades que van estrechamente ligadas. Sin ellas, el sujeto social no existe.

A partir de estas orientaciones teóricas (interacción y percepción) toma relevancia la revisión sobre las percepciones identificadas en los habitantes de los barrios céntricos, en virtud de las implicaciones que representan en la definición de sus acciones y estrategias y, de manera sobresaliente, de su papel en la construcción de la identidad social, factor determinante en las reivindicaciones para permanecer en estos espacios urbanos.

## *2. Las percepciones y estrategias en torno a la residencialidad*

Como ya se mencionó, las posibilidades de permanencia de la función habitacional y la salvaguarda de las condiciones de vida de los hogares pobres residentes en los barrios céntricos deteriorados están relacionadas tanto con el contexto urbano y habitacional (política habitacional, mercado de vivienda, financiamiento, intereses económicos, etcétera), como con las formas de vida de la gente que los habita.

El despliegue de las distintas estrategias (definición de objetivos y acciones para alcanzarlos) de los habitantes para su permanencia o su movilidad, se deriva de las diferentes capacidades, lógicas y temporalidades, donde contexto urbano y agentes sociales no están separados sino que conforman un conjunto de procesos que conduce a las actividades que permiten una cierta forma de vida<sup>4</sup> a través de la cual los ciudadanos son capaces de encontrar su lugar en la ciudad, sus medios de existencia y autorrealización (Pattaroni *et al.*, 2007). Estas estrategias, en el caso del tema que nos ocupa, son al mismo tiempo causa y efecto de la decisión de permanecer en los barrios céntricos, aun con los riesgos, la incertidumbre y los conflictos que ello pudiera generar.

En el ámbito de la producción del hábitat, las *acciones que conforman las estrategias* están fuertemente determinadas por las percepciones (división del mundo en categorías), apreciaciones (*distinción entre lo bello y lo feo, lo adecuado y lo inadecuado, lo que vale la pena y lo que no vale la pena*) y valoraciones (*distinción entre lo bueno y lo malo*) de los agentes sociales respecto al espacio urbano, los elementos que lo caracterizan y la interacción con el otro. Estos elementos son percibidos por su propia naturaleza y por la forma en que son identificados en la ciudad, así como por su repetición y sus vínculos geográficos y funcionales que otorgan cierta homogeneidad al marco de vida, cuyo conocimiento sólo es parcial al

---

<sup>4</sup> Estas cuestiones fundacionales nos invitan a tomar con seriedad la relación entre el mundo material y las categorías cognitivas en torno a la cual una sociedad humana se organiza, que no puede reducirse ni al determinismo material ni al constructivismo radical (Pattaroni, *et al.*, 2007).

referirse, individuo y grupo, a su cultura y a sus condiciones sociales y económicas. Es decir, cada uno percibe lo que le interesa, lo que está acostumbrado a ver, captándolo según su cultura adquirida y sus reflejos socioculturales heredados (Bertrand, 1981).

Ningún espacio es percibido ni utilizado de la misma manera por todos los habitantes: la diversidad social, los gustos individuales, el peso de las costumbres y las aptitudes físicas hacen que cada uno tenga una práctica específica, aun cuando sea posible descubrir las grandes líneas de las actitudes colectivas (Bertrand, 1981).

Este entorno percibido introduce a la dimensión de la sensibilidad y de la percepción que se basa en criterios subjetivos y simbólicos de la ciudad y que se traduce, a su vez en una escala de valores establecidos por los grupos de residentes, lo que significa, para este caso, esquemas de valoraciones distintos acerca de vivir en los barrios céntricos deteriorados.

Estas valoraciones, en términos sociológico-urbanos se dan en un doble sentido: la relación con el otro y la evaluación (características y cualidades) del medio ambiente construido, y son una parte constitutiva de los distintos tipos de bienes comunes solicitados en los modos de vida, tales como la seguridad, la eficacia, la convivencia o la confianza, por ejemplo (Pattaroni, 2005).

### 3. *La relación con el mundo y los otros*

La realidad social siempre se experimenta como constituida por otros semejantes a nosotros. La relación con los *otros* puede experimentarse desde diferentes ámbitos y puede organizarse según los niveles de proximidad, profundidad o anonimia de la vivencia de los otros (González de la Fe, 2003).

En el proceso de construcción de lo social, la interacción o encuentro intersubjetivo es lo más importante, pues sin interacción no existen los sujetos sociales, puesto que la construcción de sentidos compartidos sobre la realidad social requiere, necesariamente, la interacción (Shütz cit. en Rizo, 2007). El problema de la vida cotidiana se expresa en las relaciones de los actores sociales entre sí y en cómo comprenden y constituyen la realidad social.

En este ámbito de relaciones se pueden reconocer, siguiendo a Schütz, relaciones intersubjetivas tanto espaciales como temporales. En las primeras está el *nosotros*, el reconocimiento de relaciones con otros de los que formamos parte, con otros que se reconocen mutuamente como parte de algo común; también están las relaciones *ustedes*, donde se observa a otros sin la presencia de uno mismo; y, por último, se encuentran las relaciones entre terceros, las relaciones *ellos*.

Respecto a las relaciones referidas al tiempo, Schütz reconoce a los *contemporáneos*, otros con los que se puede interactuar, compartir acciones y reacciones; los *predecesores*, aquellos con los que ya no se puede interactuar, pero de los cuales sí tenemos algún tipo de información sobre sus actos; y por último, los *sucesores*, aquellos otros con quienes no es posible interactuar pero hacia los cuales los sujetos pueden orientar sus acciones.

De acuerdo con la posibilidad de acceso directo al otro, la relación puede darse mediante la experiencia inmediata y la experiencia mediata. La experiencia inmediata surge en la relación social cotidiana al compartir con el otro un sector del espacio y del tiempo del mundo de la vida, pues sólo ahí es posible que su cuerpo y su conciencia sean accesibles para mí (el encuentro cara a cara). A partir de la experiencia inmediata, en la relación *nosotros*, identificamos a nuestros *semejantes* (el mundo que aceptamos como dado es también aceptado como dado por los otros, es el mundo de nuestra *experiencia común*).

En la experiencia mediata, el sujeto accede al otro a través de tipificaciones, el punto de referencia es un tipo, el cual se infiere de mi conocimiento y del mundo social en general, y se ubica en un contexto de sentido objetivo. En esta experiencia es que ubicamos la relación *ustedes y ellos*.

En todo encuentro con el otro llevamos nuestro acervo de conocimiento, fruto de experiencias pasadas y que incluye una red de tipificaciones de personas, de motivos humanos, de pautas de acción, de jerarquías de planes, etcétera. Así como nuestro conocimiento de un lenguaje y de esquemas de expresión e interpretación.

En el ámbito urbano, uno puede pensar la *vida en conjunto* alrededor de cuatro modalidades de la relación con el mundo y los otros, que se pueden resumir en cuatro términos: habitar, reencontrar, utilizar y evaluar. Estas modalidades se despliegan en diferentes escalas (personal, interpersonal y de la comunidad) y subyacen en las diferentes experiencias que componen nuestra relación con la ciudad (Pattaroni *et al.*, 2007).

- a) HABITAR como acción de la vida cotidiana; habitar su vivienda, el barrio, la ciudad, el mundo (relaciones familiares, problemas, singularidades, lo propio, etcétera).
- b) ENCONTRARSE con el otro: el prójimo, el vecino, el extranjero (indiferencia, convivencia, confianza, temor, etcétera).
- c) UTILIZAR los objetos, las adaptaciones funcionales de la ciudad, coordinarse con personas desconocidas (eficacia, anonimato, regularidad, etcétera).
- d) EVALUAR las cualidades y calidades de los objetos, de las personas, de las experiencias de uno y de un bien (común o personal): el proyecto de una vida buena, el proyecto de una buena comunidad.

#### 4. Sobre la evaluación de las características del medio ambiente construido

De acuerdo con Pattaroni (2005), el residente valora las características del medio ambiente construido, a través de tres tipos de relaciones:

- *Relación sociocognitiva.* Se refiere a distintas representaciones (como reputación de los barrios), aspiraciones (por ejemplo una casa individual), principios de justificación (diversidad de las formas de bien común).
- *Relación sensible.* Experiencia física y emocional del espacio (desavenencias, contrariedades, arraigo, recorridos familiares). A partir de esta relación se construyen los lugares significativos (el habitante articula un territorio con una emoción).
- *Relación de cálculo (costo-beneficio).* Comparación de los precios (mercado de la vivienda), tenencia de la vivienda (creación de un patrimonio), reactivación de los incentivos financieros (fiscalidad), visión de eficacia (comparación de la accesibilidad en términos de transporte público, de distancia de carreteras, etcétera).

Todos estos aspectos hacen que el residente aprecie de manera distinta vivir en un contexto urbano determinado; que un medio ambiente construido resulte más relevante que otro (por ejemplo, le da significaciones distintas a vivir en el centro que en la periferia).

Con esta base, de lo que se trata es de identificar aquellas percepciones y actitudes de los habitantes de estos barrios céntricos relacionadas con las condiciones y valoraciones de vivir en estos espacios urbanos, frente a condiciones objetivas específicas, que ayudan a entender y explicar qué es lo que hace que una persona “elija” quedarse a vivir en los barrios céntricos deteriorados, mudarse a la periferia o relocalizar su vivienda en el mismo territorio, y el desarrollo de determinadas estrategias para lograrlo.

Así, el análisis de las percepciones en el ámbito urbano permitirá conocer de una forma más cercana de qué manera el espacio urbano influye en el comportamiento de los habitantes, y viceversa.

## 5) Percepciones identificadas

### a) El significado de la vivienda

El análisis de la percepción sobre el significado de la vivienda es fundamental porque refiere valoraciones y acciones que reflejan apropiaciones distintas del espacio urbano y con ello diferentes acciones para la permanencia o la movilidad.

La percepción del significado de la vivienda para los habitantes de los barrios céntricos objeto de estudio, se desprende de las preguntas ¿qué es lo que le gusta de su vivienda? y ¿qué es lo que no le gusta de su vivienda?

#### ¿QUÉ ES LO QUE LE GUSTA DE SU VIVIENDA?

Las respuestas revelan apreciaciones sobre el significado de la vivienda desde diferentes aspectos que se pueden clasificar en características físicas de la vivienda (44%), todo (21%), ubicación (15%), tenencia de la vivienda (9%), nada (6%) y relación con los vecinos (5%). Esto significa, como lo han señalado muchos especialistas en el tema, que la vivienda (adecuada) no sólo implica un lugar donde vivir sino que está relacionada con otras condiciones que implican la existencia de una calidad mínima necesaria (en cuanto a dimensiones, tipo de materiales, ubicación geográfica, disponibilidad de infraestructura básica y de servicios, seguridad jurídica, entre otros) para que la reproducción social se dé en condiciones óptimas.

Lo distintivo de las respuestas, a partir de lo cual su análisis se torna un poco más complejo, y que ayuda al mismo tiempo a diferenciar con más proximidad los factores de residencia de los habitantes del hábitat popular de los barrios céntricos, es que cada una de las variables mencionadas previamente presenta particularidades cuando se introducen los elementos de valoración acerca de la *relación con el otro, o con el medio ambiente construido*. Esto no sólo explica la heterogeneidad de las acciones de los residentes de los barrios céntricos respecto a su permanencia en los mismos, sino los conflictos generados por la no coincidencia entre las acciones de la política pública habitacional (con sus pautas de racionalidad económica y diseños con sesgos marcadamente funcionalistas) y las necesidades o aspiraciones de la gente.

No es suficiente mencionar que el factor *características de la vivienda* es el más importante para la gente, mediante el cual identifica su espacio residencial. Dentro de ese mismo elemento, se observan variables que indican que para la población es tanto o más significativo lo que siente (relación sensible) respecto a su espacio habitacional, como lo que realmente le resulta funcional (cuadro 3.1).

**Cuadro 3.1**  
**Percepciones sobre características de la vivienda (%)**

Lo que le agrada de su vivienda / Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro	Relación de cálculo	Relación sensible	Relación sociocognitiva	Relación funcional	
Características físicas	Aislado de la calle		0.9	0	0
	Amplitud		31.6	0	0
	Baño independiente		0	0	3.8
	Cocina		0	0	11.5
	Comodidad		3.4	0	0
	Da a la calle		0.9	0	0
	Decorado		0.9	0	0
	Diseño		0	0	7.7
	Distribución		0	0	19.2
	Entra el sol		11.1	0	0
	Es agradable		0.9	0	0
	Es bonita		2.6	0	0
	Es una vivienda adecuada		0	20	0
	Está bien distribuida		0	0	3.8
	Estructura		0	0	3.8
	Exteriores		0	0	3.8
	Fresca		1.7	0	0
	Hay agua		0	0	7.7
	La orientación		0.9	0	0
	Limpieza		0.9	0	0
	No todo		0.9	0	0
	Patio		0	0	7.7
	Privacidad		0	40	0
	Que ahora es departamento		0	20	0
	Que es antigua		0.9	0	0
	Que es dúplex		0	0	3.8
	Que está en planta baja		0	0	3.8
	Que ya no vive en albergue		0.0	20	0
	Recámara a la calle		0.9	0	0
	Tamaño		15.4	0	0
	Techos altos		6.0	0	0
	Tiene dos zotehuelas		0	0	3.8
	Tiene todos los servicios		0	0	19.2
	Tranquilidad		20.5	0	0
	Total características físicas (%)		100	100	100
Total características físicas (absolutos)		117	5	26	

Fuente: Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera

Lo mismo sucede con las respuestas *todo* o *nada*, las cuales toman relevancia si se considera que aluden más a una sensación que a una opinión objetiva; a una acción de evaluación más que de utilización del medio ambiente construido (cuadro 3.2).

**Cuadro 3.2**  
**Le gusta *todo* o no le gusta *nada* de su vivienda (%)**

	Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro				
Lo que le agrada de su vivienda	Relación de cálculo	Relación sensible	Relación sociocognitiva	Relación funcional	Total general
Nada		22			22
Todo		78			78
Total general (%)		100			100
Total general (absolutos)		90			90

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Estas percepciones están muy relacionadas con las condiciones que han ido configurando las características del hábitat popular en los barrios céntricos, y refieren, a manera de hipótesis, apreciaciones frente a carencias de otros (le gusta la amplitud porque lo generalizado son las vivienda pequeñas; le gusta que entre el sol, porque es común encontrar viviendas muy oscuras; le gusta la privacidad, frente a las condiciones de hacinamiento que frecuentemente se observan).

La relación con los vecinos se ubica en la esfera sociocognitiva y se percibe, a partir del significado de la vivienda, en dos sentidos: la aceptación de la convivencia, el acto de encontrarse con el otro (y no necesariamente es una sensación positiva), o bien, la aspiración o la decisión de no querer hacerlo, de mantenerse independiente. Cuantitativamente, la percepción sobre independencia del hogar frente a los vecinos es mucho más representativa (76%) que el gusto por la convivencia con ellos (24%). De esta forma, el factor independencia aparece como una aspiración frente a las relaciones de necesaria interacción que se daban en las viviendas colectivas, por ejemplo en la vivienda en vecindad, y que se han ido perdiendo en los conjuntos habitacionales.

Otra percepción identificada sobre el significado de la vivienda se refiere a la tenencia de la vivienda, la cual implica tres de las cuatro relaciones tipo: es una valoración sociocognitiva en la medida en que representa una aspiración de las familias (una vivienda propia), pues una buena parte de la vida cotidiana de familias de escasos recursos se centra en la idea fija de tener algún día una casa propia (constitución de un patrimonio), y cuando ya se tiene, en buscar cómo mejorarla paulatinamente; en este sentido implica también una relación de cálculo por las implicaciones financieras para su acceso (cuadro 3.3).

**Cuadro 3.3**  
**El significado de la vivienda a partir de su tenencia**

Lo que le agrada de su vivienda / Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro		Relación de cálculo	Relación sensible	Relación sociocognitiva	Relación funcional	Total general
Tenencia de la vivienda	Que es propia	71	0	0	0	71
	Que tiene en dónde vivir	0	0	29	0	29
	Total general (%)	71	0	29	0	100
	Total general (absolutos)	22	0	9	0	31

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Por último, refiere también una relación sensible en la medida en que no sólo el estatuto jurídico da seguridad, sino también el hecho mismo de la posesión (sin importar si es vivienda propia o en renta), pues la falta de seguridad en la tenencia de la tierra urbana, vuelve vulnerables a los habitantes de estos espacios urbanos, por los riesgos de desalojos forzosos que prevalecen en los asentamientos urbanos con las peores condiciones.

Dentro del campo de la relación costo-beneficio como criterio de valoración sobre la relación con el medio ambiente construido, resalta la localización como un factor determinante de la permanencia de los habitantes. Al respecto, 16 por ciento de la población encuestada mencionó habitar en esa vivienda por su ubicación con frases como “porque está cerca del empleo”, “está comunicada”, “está cerca del centro”, “está cerca del jardín y del mercado”, “todo está cerca”, entre otras.

Estas respuestas refieren, como han dicho varios especialistas, que en las áreas centrales de la ciudad existe una estrecha relación entre vivienda y empleo, y entre vivienda y condiciones funcionales de centralidad urbana.

#### ¿QUÉ ES LO QUE NO LE GUSTA DE SU VIVIENDA?

Lo que se observa con las respuestas a esta pregunta es que el significado de la vivienda describe necesidades y aspiraciones o deseos no satisfechos. Las respuestas fueron mayoritariamente sobre las percepciones de los residentes acerca de su vivienda y entorno urbano: características físicas (39%), entorno urbano (3%), todo y nada (3 y 40%, respectivamente), relación con los vecinos (11%) y tenencia de la vivienda (2%).

En este punto, a diferencia de lo que sí le gusta de su vivienda, lo que destaca en cuanto a las *características físicas* es que la mayor parte de las respuestas se concentró en la evaluación sobre la funcionalidad de la vivienda (cuadro 3.4). En lo concerniente a la relación sensible respecto a la calidad de la vivienda, las percepciones sobre las condiciones de

deterioro tanto de la vivienda (interior) como del inmueble, y la inseguridad que provoca, son elementos que sobresalen.

**Cuadro 3.4**  
**Percepciones sobre las características habitacionales que no le gustan (%)**

Lo que no le agrada de su vivienda / Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro		Relación funcional	Relación sensible
Características físicas	Deterioro de la vivienda	30.2	0
	Distribución	3.1	0
	Edificio es viejo	0.0	18.2
	Es fría	0.0	13.6
	Escaleras	3.1	0
	Espacios comunes pequeños	1.0	0
	Falta de estacionamiento	2.1	0
	La vivienda es chica	36.5	0.0
	Las modificaciones de los vecinos	0.0	4.5
	Los pisos	1.0	0.0
	No entra el sol	0.0	27.3
	No tiene elevador	1.0	0
	No tiene zotehuela	1.0	0
	Que no es una vivienda	2.1	0.0
	Se cimbra mucho	0.0	4.5
	Servicios deficientes	17.7	0
	Espacios libres ocupados	1.0	0
	El patio	3.1	0
	No tiene cocina propia	1.0	0
	Baño fuera de la vivienda	3.1	0
Total característica físicas (%)		100	100
Total características físicas absolutos		96	22

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Estas respuestas son muy ilustrativas sobre las condiciones de habitabilidad que caracterizan a estos espacios urbanos: viviendas pequeñas, deterioradas y en ruinas, sin luz natural, con servicios deficientes (escasez de agua y drenaje obsoleto); espacios colectivos como cocina y baño; vivienda en renta sin acciones de mejoramiento; infraestructura obsoleta dentro de la vivienda; hacinamiento; problemas de estacionamiento, entre otros.

En cuanto a las percepciones relacionadas con el entorno urbano, en la relación sociocognitiva destaca mucho la percepción de inseguridad pública (52 por ciento) que refieren los habitantes de estas unidades urbanas; y en torno a la relación sensible sobresale

notablemente el ambiente del barrio como un factor que provoca que no les guste el lugar en el que habitan (cuadro 3.5).

**Cuadro 3.5**  
**Percepciones sobre el entorno urbano a partir de lo que no le gusta de su vivienda (%)**

Lo que no le agrada de su vivienda / Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro		Relación funcional	Relación sensible	Relación sociocognitiva
Entorno urbano	Falta de espacios deportivos	0	0	3
	Inseguridad pública	0	0	52
	No hay espacios libres	0	0	3
	La mayoría de las viviendas de la vecindad son bodegas	0	0	3
	Ruido	0	40	0
	Presencia de fauna (perros, gatos, ratas)	0	20	3
	Ambiente de calle, zona o colonia	0	40	28
	Calles sucias	0	0	7
Total entorno (%)		0	100	100
Total entorno absolutos		0	10	29

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

En este punto, sobresalen también de manera considerable las referencias sobre en nexo entre el significado de la vivienda y la relación con los vecinos. Al preguntarle ¿Qué es lo que no le agrada de la vivienda?, 12 por ciento de la población encuestada refirió que sus vecinos (porque son problemáticos, chismosos, agresivos o irrespetuosos).

Por otro lado, las respuestas relacionadas con la tenencia de la vivienda reflejan no sólo la importancia de su estatuto, sino las relaciones sociales (conflictivas) entre dos de los principales actores involucrados (los inquilinos y los dueños de la vivienda) en el acceso a este bien (cuadro 3.6).

**Cuadro 3.6**  
**Percepciones sobre lo que no le gusta de su vivienda en relación con el estatuto de la tenencia**

Lo que no le agrada de su vivienda / Criterios de valoración del medio ambiente construido y relación con el otro		Relación sociocognitiva	%
Tenencia de la vivienda	Pagar renta	1	20
	Que el dueño no la quiere vender	1	20
	Que le costó mucho trabajo conseguirla	1	20
	Que no es propia	2	40
Total tenencia de la vivienda		5	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

De lo anterior se puede deducir que la vivienda tiene múltiples conceptos que matizan el significado de vivienda adecuada<sup>5</sup> definido por las Naciones Unidas, ya que cada persona percibe y define de manera distinta lo que para ella es una vivienda.

b) Hasta dónde llega su barrio, los límites territoriales del espacio que habita

El barrio es una parte de la ciudad, pero no es una simple delimitación topográfica o administrativa, se basa en la noción de proximidad y de vecindad (Bertrand, 1981). El conocimiento de sus límites es aprehendido de forma diferente por cada uno según su edad, actividades, preocupaciones y cultura.

La importancia de la percepción sobre los límites territoriales del barrio radica en que el individuo desarrolla determinadas *estrategias* que refieren intenciones y necesidades concretas respecto al uso del espacio urbano (trabajo, diversión, visitas y convivencia con la familia o los amigos), e implican una práctica diferenciada de la ciudad a partir de un conocimiento pragmático del entorno inmediato.

Los elementos que intervienen en las distintas percepciones sobre la delimitación del barrio son, entre otros:

- La proximidad o las facilidades de acceso.
- La diversidad de las funciones (centros de interés) que allí se ejercen y que, al reproducir los motivos de desplazamiento, acentúa la fuerza de la costumbre.
- La correspondencia de los lugares con una imagen social.
- El contenido simbólico de los lugares de quienes los habitan (muy diferentes de quienes los visitan).
- Los límites del barrio se pueden establecer según el momento, en función de la evolución de los elementos estudiados: composición demográfica, composición social, tipos de hábitat, frecuentación comercial, etcétera.
- La persona lo define también a partir del grado de su conciencia colectiva.<sup>6</sup>
- El significado de los límites territoriales también puede ser distinto dependiendo del estatuto socioeconómico de los habitantes; así, como menciona Bertrand, en el caso

---

<sup>5</sup> Vivienda adecuada significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello con un costo razonable"(Hábitat, 1995).

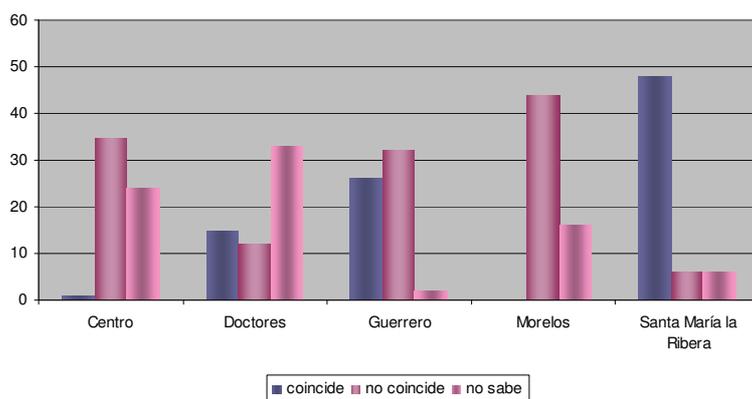
<sup>6</sup> El conjunto de creencias y sentimientos comunes al término medio de los miembros de una misma sociedad (Pratt Fairchild, 2006).

de las clases populares, éstos son sentidos como “una frontera protectora que les ahorra un esfuerzo de representación, inspiran una cierta seguridad respecto a las normas sociales y el resto de la ciudad, poco o mal conocida”.

A partir de los resultados de la encuesta aplicada se pudo observar lo siguiente:

- Con base en la delimitación territorial establecida por el INEGI y las respuestas de las personas que contestaron el cuestionario, se observa que 30% de las respuestas coinciden con la delimitación administrativa formal; 43% no coinciden y 27% no saben, lo cual no quiere decir, necesariamente, que los habitantes desconozcan su espacio habitable.
- Existen diferencias en cuanto a las percepciones de los habitantes por barrio céntrico analizado (gráfica 1), que posiblemente se deban a la relación entre el uso del espacio urbano y la estructura urbana. Por ejemplo, en el caso de Santa María la Ribera parece que la identificación no es difícil en la medida en que el uso de suelo es predominantemente residencial y que es un territorio compacto delimitado por avenidas importantes; mientras que la colonia Centro no sigue una delimitación lineal sobre avenidas reconocidas por todos (pues una misma calle puede formar parte de dos colonias); es el mismo caso de la colonia Morelos, que administrativamente está dividida en dos delegaciones (Cuauhtémoc y Venustiano Carranza).

**Gráfica 1**  
**Percepción sobre delimitación territorial de cinco barrios céntricos**



*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera

- Una hipótesis que se desprende de los resultados de la encuesta y de los recorridos de campo consiste en que la percepción sobre la delimitación del barrio contribuye al desarrollo del sentido de pertenencia, por lo que es un factor importante en la construcción de la identidad social y, con ello, un referente básico para el desarrollo de estrategias en torno a la permanencia o la movilidad residencial, pues en algunos casos, por ejemplo, constituye la base para la conformación de procesos socio organizativos de los habitantes, con el fin de desarrollar estrategias en pro de la defensa de su arraigo o del mejoramiento de su espacio habitable (tal es el caso de la Unión de Vecinos de la colonia Guerrero o de la Organización Peña-Morelos).
- Existe también relación entre las actividades por género de los entrevistados (cuadro 3.7) y las percepciones sobre *hasta dónde llega el barrio*, y destaca que las mujeres son quienes conocen mejor la delimitación formal del barrio (30 por ciento).

Los hombres y mujeres nos movemos distinto dentro del barrio, en función de intereses muy diferentes de los amigos, de las cantinas, de los cuates, del deporte [...] en cambio, las mujeres se mueven en torno a satisfactores como la familia, la escuela, el mercado, la estética, etcétera (Isaac Chávez, habitante de la colonia Centro, 13 de diciembre de 2008).

**Cuadro 3.7**  
**Percepción sobre la delimitación territorial según el género del entrevistado (%)**

		Delimitación administrativa (límites INEGI)		
Género del entrevistado	Coincide	No coincide	No sabe	Total general
Hombre	29	48	22	100
Mujer	30	40	30	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

En las grandes ciudades en las que las áreas de residencia y las áreas de actividades aparecen disociadas -problemas de las ciudades dormitorio y de las migraciones alternantes-, la mujer organiza la vida residencial y domina en la concepción mental del barrio (Bertrand, 1981: 29).

Lo anterior indica también que las percepciones sobre las formas de vida en el barrio, están muy relacionadas con la movilidad del observador y sus formas de apropiación del espacio.

- La percepción de los límites del barrio está muy vinculada con la imagen o el significado que los residentes tienen de él (cuadro 3.8). Por ejemplo, cuando se preguntó a las personas si reconoce al barrio como *barrio* o *colonia* (límites

administrativos), la mayoría contestó que como colonia (73 por ciento), no obstante, en algunos casos, cuando contestaron que como barrio, se refirieron sólo a la delimitación de una parte de la colonia que corresponde a barrios indígenas antiguos (así, reconocieron el barrio de los Ángeles y de Santa María la Redonda en la colonia Guerrero, o el barrio de Tepito en la colonia Morelos), razón por la cual no coincide su percepción de hasta dónde llega el barrio, con la delimitación administrativa.

**Cuadro 3.8**  
**Hasta dónde llega el barrio según la identificación del territorio (%)**

Identificación del territorio	Delimitación administrativa (límites INEGI)			Total general
	Correcto	Incorrecto	No sabe	
Barrio	15	65	19	100
Calle	0	100	0	100
Colonia	32	40	29	100
UH	0	100	0	100
Total general (%)	15	65	19	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

La importancia de la identificación de su espacio habitable como barrio o colonia no es menor, si se considera que el barrio es referente de identidad social y cultural que caracteriza a determinadas zonas dentro de la ciudad. Así, cuando identifican el espacio habitacional como barrio, lo están identificando como un territorio específico donde los habitantes desarrollan una forma de vida muy particular en el seno de su propia cultura.

*¿Cómo se hasta dónde llega el barrio? No sé decirte, es algo que sé, pero no sé decirte por qué. Lo ubico como una zona con características especiales como el comercio, sus vecindades o edificios... pero más como una forma especial de vida (Isaac Chávez, habitante de la colonia Centro, 13 de diciembre de 2008).*

Por otro lado, a diferencia de lo que puede suponerse sobre el conocimiento de la delimitación y la relación con el número de años que los habitantes tienen de residir en el territorio, parece que esto es muy relativo (cuadro 3.9) puesto que no se registra una tendencia uniforme (mientras más años se lleva viviendo en la colonia mejor conoce la delimitación), lo que reafirma la hipótesis de que cada uno percibe los límites del barrio como el territorio donde habita, es decir, donde transcurre su vida cotidiana.

**Cuadro 3.9**  
**Percepción sobre los límites territoriales según el número de años viviendo en el barrio (%)**

tiempo viviendo en la zona (barrio o colonia) (rangos por número de años)	Coincide	No coincide	No sabe	Total general
Menos de 1 y hasta 3 años	18	47	35	100
4 a 9 años	13	34	53	100
10 a 15 años	38	24	38	100
16 a 21 años	32	45	23	100
22 a 28 años	25	56	19	100
29 a 35 años	27	63	10	100
36 a 50 años	34	46	20	100
51 años y más	50	32	18	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

### c) Cambios en el barrio

Los cambios físicos en el barrio son condiciones objetivas externas relacionadas con los procesos de renovación urbana, que definitivamente han modificado las formas de vida de los residentes, pues, por un lado, han implicado desplazamientos masivos hacia la periferia u otras partes de la ciudad, y por otro, para los hogares que aún habitan en estos espacios, un proceso de adaptación de su cotidianidad a las nuevas condiciones (por ejemplo, horarios y tipo de transporte público, división del territorio, tipo de vivienda, relaciones vecinales, etcétera), lo que involucra también modificaciones en las estrategias que las personas desarrollan en torno al proceso de habitar.

La información sobre la percepción de cambio se deduce de la pregunta *desde que usted vive aquí ¿el barrio ha cambiado?* La respuesta generalizada fue que sí ha habido cambios (71 por ciento de la población entrevistada refirió haber observado cambios, mientras que 29 por ciento dijo que no los ha habido).

A partir de la encuesta y las entrevistas, se puede deducir que las respuestas en favor del sí están muy relacionadas con el número de años viviendo en la zona (cuadro 3.10) (mientras más años se ha vivido en la zona, mayores posibilidades de notar cambios).

**Cuadro 3.10**  
**Percepción de cambios en el barrio según el número de años viviendo en él (%)**

Rangos tiempo viviendo en la zona (barrio o colonia) (años)	Percepción de cambio		Total general
	No	Sí	
Menos de 1 y hasta 3 años	65	35	100
4 a 9 años	59	41	100
10 a 15 años	44	56	100
16 a 21 años	17	83	100
22 a 28 años	33	67	100
29 a 35 años	0	100	100
36 a 50 años	11	89	100
51 años y más	4	96	100
No procede	100	0	100
Total general	29	71	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Las respuestas positivas sobre la percepción de cambios por barrio céntrico presentaron variaciones en función de los tipos de cambios registrados (cuadro 3.11), de manera que, la mayor cantidad de cambios se registró en los ámbitos de renovación urbana y de seguridad pública, sobre todo en las colonias Guerrero y Centro, respectivamente.

**Cuadro 3.11**  
**Percepción de cambio por barrio céntrico según tipo de cambio (%)**

Colonia	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa María la Ribera
Imagen urbana	22	7	5	5	23
Incremento poblacional	5	5	13	2	3
No procede	35	32	7	58	17
Relación con los vecinos	0	0	3	2	2
Renovación urbana	8	28	42	3	38
Seguridad pública	30	25	28	28	17
Servicios públicos	0	3	2	2	0
Total general (%)	100	100	100	100	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Algunas respuestas sobre los cambios percibidos dentro de las categorías analíticas que se mostraron en el cuadro anterior se presentan sólo como apreciación de cambios, y otras, con sesgos positivos o negativos, y reflejan, como se comentó, las percepciones de los habitantes respecto a su hábitat y bien común.

Más allá de la frecuencia de las respuestas, lo que interesa resaltar de la información que aparece en el cuadro 3.12 es cómo a partir de una misma pregunta se desprenden

diferentes respuestas que indican la gran diversidad de percepciones en cuanto al espacio habitable.

**Cuadro 3.12**  
**Percepciones de cambio según clasificación por categoría analítica**

En favor o neutro	Elemento	En contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ve un poco más limpio</li> <li>• Ha mejorado, pintura, alumbrado, parques</li> <li>• Han mejorado las banquetas</li> <li>• Hay menos basura, más atención por parte de la delegación</li> <li>• Limpieza, iluminación</li> <li>• Mejor alumbrado público</li> <li>• Reubicaron ambulantes</li> <li>• Ahora hay más alumbrado y más seguridad</li> <li>• Entre más ambulantes menos delincuencia</li> </ul>	<b>Imagen urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay mucha más basura en las calles</li> <li>• Está más deteriorado</li> <li>• Está peor en todo</li> <li>• Estaba más limpio</li> <li>• Hay más comercio en la calle</li> <li>• Las casas se han deteriorado</li> <li>• Está más sucio</li> <li>• Tiran basura en todos lados</li> <li>• Más tránsito vehicular</li> <li>• Por tanto vendedor hay basura y delincuencia</li> <li>• Tiran casas bonitas para hacer departamentos</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ahora hay más gente</li> <li>• Después del terremoto mucha gente vino a vivir aquí</li> <li>• Ha llegado gente nueva al barrio</li> <li>• Hay más comerciantes y habitan más personas</li> </ul>	<b>Incremento de población</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay más unión después del terremoto</li> <li>• La gente en su forma de pensar se ha vuelto mas unida</li> </ul>	<b>Relación con los vecinos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La gente no es la misma</li> <li>• Individualismo</li> <li>• La gente era más honesta</li> <li>• Ya no hay respeto para nadie</li> <li>• Deterioro en el tipo de gente</li> <li>• Ahora hay gente mala</li> </ul>
<p><i>Vivienda</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antes vivíamos en vecindad, hoy en condominio</li> <li>• Cambio de vecindades por edificios de departamentos</li> <li>• Hay más vivienda</li> <li>• Han tirado casas para hacer departamentos</li> <li>• Han construido muchos multifamiliares</li> <li>• Han renovado mucho</li> <li>• Más edificios y menos vecindades</li> <li>• Muchas unidades habitacionales y gente desconocida por el terremoto del 85</li> <li>• Reorganización de vivienda</li> <li>• Se ha modernizado, ya no hay tantas vecindades</li> </ul> <p><i>Entorno urbano</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ha mejorado el barrio físicamente</li> <li>• Hay mejores parques</li> <li>• Rescataron los parques</li> <li>• Ahora hay muchas construcciones</li> <li>• Han tirado edificios y construido nuevos</li> <li>• Hay más servicios y equipamiento</li> <li>• Hay mejora en el entorno</li> </ul>	<b>Renovación urbana</b>	

En favor o neutro	Elemento	En contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay nuevos parques y nuevas unidades habitacionales</li> <li>• Jardines antes eran corralones</li> <li>• La arquitectura</li> <li>• Las banquetas</li> <li>• Están mejor</li> <li>• Más obras, muy urbana</li> <li>• Tiraron edificios y sustituyeron por parques</li> <li>• No había fayuca, deportivo, mercados</li> <li>• Modernidad</li> <li>• Creo que se saboreaba más la milonga, las calles eran empedradas</li> </ul> <p><i>Vialidad y transporte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura de ejes viales y metro</li> <li>• Ahora hay calles anchas</li> <li>• Hay más puentes y medios de transporte</li> <li>• Hay más transporte, los peseros van a todas partes</li> <li>• Mejores medios de transporte</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antes había mas rateros ahora ya no tanto, antes se drogaban en las puertas ahora no</li> <li>• Casi ya no hay delincuencia</li> <li>• Es más tranquilo</li> <li>• Es menos inseguro ahora</li> <li>• Es menos inseguro ahora que hace cinco años</li> <li>• Han bajado los actos delictivos, hay mas comercio</li> <li>• Hay más iluminación, más seguridad</li> <li>• Hay más seguridad, alumbrado público</li> <li>• Hay más vigilancia en las calles</li> <li>• Hay menos drogadicción</li> <li>• Menos delincuencia</li> <li>• Seguridad, vigilancia</li> <li>• Sin rateros, más seguridad</li> <li>• Vigilancia y alumbrado</li> <li>• Ya no hay tantos homicidios como antes</li> </ul>	<b>Seguridad pública</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiente un poco más difícil</li> <li>• Antes había menos robos, vicio, drogadicción y hoy es peor</li> <li>• Antes más tranquilo ahora más violento</li> <li>• Bajan las ventas del comercio por el robo</li> <li>• Cada vez hay más niñas prostitutas</li> <li>• Delincuencia en el área comercial, conflictiva</li> <li>• Desde que venden droga todo cambió</li> <li>• Era más seguro y limpio</li> <li>• Era más tranquilo y seguro</li> <li>• Es más inseguro</li> <li>• Están llegando familias de colonias muy peligrosas como Buenos Aires</li> <li>• Hay delincuencia, basura e indigentes</li> <li>• Hay fayuca</li> <li>• Hay más vandalismo</li> <li>• Hay más delincuencia</li> <li>• Hay más drogadicción en gente más joven y niños</li> <li>• Hay muchas fricciones</li> <li>• Hay muchos malvivientes, llegó mucha gente de Tepito</li> <li>• Más agresivo de diez años para acá</li> <li>• Más conflictiva</li> <li>• Más robo y droga</li> <li>• Más violencia</li> <li>• Por motivos de seguridad la gente ya no sale a la calle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antes no había mercados contruidos de concreto</li> <li>• El comercio ha crecido</li> <li>• Hay mercados</li> <li>• Banquetas reparadas</li> </ul>	<b>Servicios públicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemas más fuertes con el agua</li> </ul>

Fuente: Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Por otro lado, las respuestas indican que la gente relacionó los cambios con momentos históricos específicos vinculados con modificaciones en la estructura urbana y en la política urbana, como la construcción de los ejes viales, los programas de renovación habitacional, los cambios económicos (por ejemplo el auge del comercio y los servicios); así como los sismos de 1985, y el Bando Dos, los cuales fueron mayormente aprehendidos en la medida en que implicaron cambios en su entorno inmediato y su forma de vida.

Con la apertura de los ejes viales, hubo muchos cambios físicos y de funcionamiento... Recuerdo que demolieron muchas construcciones para poder hacer más amplias las avenidas, con lo que cambió la forma de vida de la gente porque se organizó de una manera distinta por ejemplo el transporte...Las rutas del transporte público se modificaron, pues ahora se basaron en los ejes viales, los tranvías dejaron de transitar en las calles angostas del centro. En ese entonces sólo eran autobuses y metro, el uso de transporte vehicular casi no se daba, la mayoría de la gente viajaba en camión. Recuerdo un tranvía que hacía un circuito entre el Zócalo, Argentina, cruzaba Tepito y llegaba a La Villa. Además de las rutas de transporte, cambiaron las tarifas del transporte, de 30 y 50 centavos lo subieron a un peso [...] La gente reubicada por los ejes viales la mandaron a Iztapalapa, a la unidad Vicente Guerrero [...] El crecimiento del comercio modificó la relación entre los vecinos, pues en la medida en que el conglomerado era más grande, dejamos de reconocer a los vecinos, uno se preguntaba ¿y éste quién es? También generó un asunto de competencia por el uso del espacio, de lo que hacía cada quien para sobrevivir (Isaac Chávez, habitante de la colonia Centro. 13 de diciembre de 2008).

Del mismo modo, en una misma temporalidad y contexto histórico, por ejemplo la política de reordenamiento urbano en el periodo 2001-2006, las percepciones acerca de las modificaciones territoriales y sociales en estos barrios son diferentes según se trate de la posición del residente como observador, esto es, si es antiguo o nuevo residente (un año o menos).

#### PERCEPCIÓN DE RESIDENTES ANTIGUOS

- Para los residentes antiguos, sobre todo aquellos que vivían en vecindad, hay una percepción generalizada de que la nueva vivienda implica un cambio en las normas que regulan la conducta y la convivencia con los vecinos, pues, por ejemplo, en las vecindades se apreciaba mucho la existencia del patio, que ahora se modificó a pasillo, donde se dificulta mucho la relación social, modificando de esa manera, la cultura en cuanto al uso de los espacios internos (que en muchos casos provoca conflictos sobre todo con los nuevos residentes respecto a la adaptación de los reglamentos que rigen los espacios comunes) (Villavicencio, 2006).

Las modificaciones en las características de la vivienda a partir de los programas de renovación modificaron las formas de vida sobre todo por la cuestión de la propiedad, pues hubo más interés por su mantenimiento. Eso contribuyó a la desunión de los vecinos, pues cuando estaba en vecindad, por las mismas características, de baños comunes o toma de agua común, hacía que la gente se interesara y se organizara por problemas comunes, cuando cada uno tuvo su casa dejó de preocuparse por los problemas comunes y por el otro (Isaac Chávez, habitante de la colonia Centro, 13 de diciembre de 2008).

- Para los residentes antiguos, la percepción sobre la llegada de nuevos residentes es que se han modificado negativamente las condiciones de seguridad del barrio, pues aunque no se tenga la certeza creen que vienen de lugares conflictivos, como Tepito o barrios cercanos que suponen peligrosa (se escuchan frases como “Están llegando familias de colonias muy peligrosas como Buenos Aires” o “Hay muchos malvivientes, llegó mucha gente de Tepito”).
- La percepción sobre el incremento de población nueva da origen al reclamo sobre la cobertura de servicios como el agua, que ahora les parece más escasa.
- No obstante, reconocen también que se han dado cambios positivos en torno al rescate de espacios públicos (mejoramiento y utilización de parques y jardines, por ejemplo), iluminación de calles y mejoramiento de la infraestructura.
- Perciben de una manera positiva la renovación de la vivienda en cuanto a la sustitución de vecindades en condiciones de riesgo, o de equipamiento obsoleto o deteriorado (por ejemplo cines en desuso) por conjuntos habitacionales.

#### PERCEPCIÓN DE LOS NUEVOS RESIDENTES

- Para los nuevos residentes hay una percepción de lenta aceptación por parte de los antiguos residentes del barrio, y en muchos casos incluso de discriminación (por ejemplo los grupos indígenas).
- Se reconoce la existencia de mejores condiciones de vida en cuanto a la centralidad y acceso a servicios y equipamiento, pero hay inconformidad respecto a las dimensiones de la vivienda, la imagen urbana y la seguridad de los barrios.
- Las formas de apropiación del espacio urbano se manifiestan principalmente en el uso diferenciado del equipamiento urbano, pues, por ejemplo, el hospital, el deportivo y la iglesia continúan siendo el de su lugar de origen; mientras que el mercado y los parques y jardines son usados desde el principio sobre todo por quienes cotidianamente desarrollan su vida ahí (amas de casa, ancianos y niños).

En ambos casos se valora mucho la condición de la tenencia de la vivienda en propiedad, pues además de seguridad les proporciona un sentido de pertenencia y arraigo en estos espacios urbanos.

d) Ventajas o desventajas de vivir en ese barrio

Las ventajas o desventajas que representa vivir en el barrio, como factores que determinan las posibilidades de permanencia, al igual que la percepción sobre el significado de la vivienda, se basan mucho en las percepciones sobre la relación con el otro y con el espacio construido, de tal manera que algunas circunstancias fueron vistas por algunas personas como un problema, y por otras, como una situación normal o hasta favorable.

Las percepciones sobre este tema, provinieron de las respuestas a las preguntas ¿Cuáles son las razones por las que usted se quedaría a vivir en este barrio? y ¿Cuáles son las razones por las que se mudaría?

Las razones que se podrían considerar como ventajas de vivir en estos barrios se concentraron mucho en la accesibilidad a servicios públicos (evaluación costo-beneficio), y a la confianza que genera el conocimiento del territorio (relación sensible) (cuadros 3.13 y 3.14).

**Cuadro 3.13**  
**Razones por las que se quedaría a vivir en este barrio (%)**

Motivos por los que se quedaría a vivir en este barrio o colonia / Barrios céntricos	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa María la Ribera
El barrio está bien para vivir	12	12	22	8	27
El empleo está cerca	22	17	5	13	7
La escuela está cerca	2	2	0	3	0
Me da confianza, es lo que conozco	15	20	18	17	17
Paradas de metro o camión cerca	2	2	3	5	5
Sería difícil adaptarme a vivir en otro lugar	8	12	12	12	7
Tengo todos los servicios	33	37	40	33	35
Es la única opción	7	0	0	7	2
Mi familia vive aquí	0	0	0	2	2
Total general	100	100	100	100	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

### Cuadro 3.14 Evaluación del medio ambiente construido

**Acerca de la relación sensible**, es muy apreciada la sensación de seguridad y tranquilidad. Al respecto encontramos frases como

- El barrio es bonito
- Me siento en confianza, más seguro
- Vivo a gusto
- Tengo mucha libertad y me siento contento
- Tiene el bullicio y el movimiento del que carecen otros [barrios]
- Herencia de mis padres, familia y muchos recuerdos
- Aquí vive toda mi familia
- Conozco gente buena, noble, luchona con la que se convive muy bien

**Respecto a la relación sociocognitiva**, es muy valorado el acceso a la vivienda en propiedad y la cuestión histórico-cultural

- El departamento donde vivo es mío
- Es un lugar de tradición y cultura
- Es una zona histórica y cultural porque han salido personalidades en todos los aspectos positivos y negativos
- Hay mucha convivencia y ambiente de trabajo
- En la calle donde vivo, conozco a todos y hay un respeto
- Aunque ha cambiado el barrio, todavía existe gente que lo cuida

**Evaluación costo-beneficio**. Destacan sobre los factores de accesibilidad (vialidad y transporte), equipamiento urbano; y las posibilidades para el empleo:

- De aquí se comunica a cualquier parte de la ciudad
- Puedo tener acceso a los productos sin pasar mucho tiempo afuera
- Es céntrico, aquí tenemos todo, está todo cerca
- Es fácil el desarrollo económico
- Me considero en mi ambiente y encuentro todo lo que busco sin tener que desplazarme
- Me queda muy cerca de mi trabajo
- Tengo todo a la mano: transporte, tiendas, etcétera
- Porque es una zona donde estamos muy comunicados para los cuatro puntos cardinales
- Es una zona de comercio, se vende
- Vivimos bien, escuelas cerca y servicios en general, y tenemos trabajo aquí
- El barrio que da fuentes de trabajo
- Es una oportunidad para salir adelante y saber que estoy vivo; aunque no sepas leer ni escribir trabajando sales adelante
- Es una zona donde uno encuentra todo tipo de productos
- Me considero en mi ambiente y encuentro todo lo que busco sin tener que desplazarme
- Aquí he vivido y de aquí obtengo beneficios que me permiten continuar con el logro de mis objetivos
- Hay buenos vecinos, conozco muy bien aquí, tengo todos los servicios

*Fuente:* Encuesta realizada por los habitantes de Tepito, en el marco del Taller sobre Mejoramiento Barrial, 2008.

Respecto a las desventajas de vivir en estos barrios, en todos los casos destacó que se cambiaría por una mejor vivienda (cuadro 3.15), lo cual, como se vio anteriormente, se refiere sobre todo al deterioro de la misma, la falta de comodidad, acceso a servicios, dimensiones, propiedad, entre otras cosas.

**Cuadro 3.15**  
**Razones por las que se mudaría del barrio (%)**

Se cambiaría por...(resumen) / Barrio céntrico	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa María la Ribera
No procede	25	35	33	22	57
Por motivos de seguridad	7	8	3	10	0
Por un mejor empleo	3	5	5	30	5
Por una mejor vivienda	50	45	50	32	37
Porque no le gusta la zona	5	5	5	7	0
Porque quiere regresar a su lugar de origen	5	0	0	0	2
Porque tiene problemas con sus vecinos	5	2	3	0	0

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Otro factor que se considera una desventaja, en términos de una mejor calidad de vida, es la percepción sobre el deterioro de la imagen urbana, en especial por la basura, la fealdad, lo cual es atribuido a la falta de cuidado de sus propios residentes.

Las nuevas construcciones son rechazadas porque ellas significan destrucción (del pasado, la arquitectura, las relaciones vecinales, entre otros) y antagonismo (con el otro, con el nuevo, con el que no es de aquí, con el inversionista que quiere comprar el barrio, etcétera).

Antes, cuando había más vecindades, el barrio era más tranquilo, ahora que se transformó a unidades habitacionales o a predios de viviendas de interés social, ha cambiado [...] ya los vecinos no se llevan como vecinos, porque nos han metido tantas cosas las autoridades que no van a la condición del barrio, que nos hacen pelearnos por un mendrugo de pan o un puesto de trabajo, que empieza a distorsionar las relaciones dentro del barrio (Agustín del Razo, habitante del barrio de Tepito, agosto de 2008).

En algunos casos se manifestó como desventaja la reputación o el estigma del barrio a causa de la inseguridad pública, por razones como la delincuencia, la violencia, lo sucio de las calles, el peligro constante de ser asaltado, etcétera.

Es un barrio con muchos problemas, porque no hay seguridad, ni educación, ni respeto y la gente es sucia, tira basura en los predios y en la calle (Luz Pimentel, habitante del barrio de Guerrero).

#### e) Sobre seguridad pública

Otra de las percepciones que sobresale en los resultados de la encuesta levantada, se refiere a la seguridad pública, y resalta en la medida en que establece, al igual que las percepciones antes analizadas, determinadas estrategias respecto al proceso de habitar en estos espacios urbanos, en virtud de que constituye una condición necesaria para el funcionamiento de la sociedad y uno de los principales criterios para asegurar la calidad de vida.

Los alcances de este trabajo no consideran hacer un análisis sobre cuestiones teóricas en torno a este tema, en todo caso, lo que intenta resaltar son algunos de los factores que inciden en la sensación de inseguridad y en qué medida la percepción sobre la inseguridad pública está presente como amenaza de la calidad de vida, y en consecuencia, como factor de incidencia en la permanencia de las familias en estos espacios urbanos.

#### EL CARÁCTER SUBJETIVO DE LA INSEGURIDAD

La inseguridad es hoy en día un fenómeno predominantemente urbano, y se caracteriza por la complejidad y la variedad de los parámetros que contribuyen a constituirlo. Es uno de los temas centrales de preocupación de los ciudadanos (ricos y pobres) y de los gobiernos en todo el mundo (Brotat i Jubert, 2002).

La problemática de la inseguridad está vinculada con asuntos como la sanidad, el medio ambiente, el urbanismo, etcétera, y es resultado de desigualdades crecientes en el acceso a los recursos; pone en juego conflictos de intereses, sobre todo con respecto a la división y al uso del espacio y de los ritmos de la ciudad (Brotat i Jubert, 2002).

La percepción y determinación de que una zona de la ciudad es la más peligrosa se basa en el mapa mental que los habitantes se han formado de ella, e incide en la decisión de transitarla, habitarla o invertir en ella. Esta percepción también ha modificado el uso del espacio público para dar paso a su privatización y a la vez ha debilitado el sentido comunal de los barrios y los lazos de solidaridad.

Expertos en la materia apuntan que el problema de la inseguridad pública se observa en una doble acepción: por una parte, el sentido objetivo, que está representado por el incremento del delito y, por la otra, el subjetivo, el cual está determinado por la sensación de incertidumbre, de riesgo o de miedo que tiene el ciudadano por el desarrollo de lo que se denomina *delincuencia ordinaria* (delitos ordinarios contra la vida, contra la propiedad y contra la libertad sexual, en contraposición a la gran delincuencia del tráfico de drogas, de armas y del blanqueo de dinero) y los *comportamientos incívicos* diversos y no agrupables en una sola categoría

(pintas en muros, escabullirse en el transporte público, ruidos, incumplimiento de horarios, etcétera) que no son tipificados como delitos.

El sentimiento subjetivo de inseguridad pública nace de dos fuentes, casi siempre complementarias: 1) sensación de temor al enfrentar un peligro imprevisible y, 2) indefensión, esto es, saber que sólo se cuenta con las propias fuerzas para defenderse, porque nadie está dispuesto a protegernos. El crimen es la principal causa de la sensación de inseguridad, mientras que la negligencia, la incompetencia y la corrupción en el sistema de justicia generan indefensión (Mascott Sánchez, 2003).

#### PERCEPCIONES SOBRE SEGURIDAD PÚBLICA EN LOS BARRIOS CÉNTRICOS

El punto de partida para identificar las percepciones sobre seguridad pública la pregunta considerada fue ¿Usted considera que este barrio colonia es seguro, inseguro o muy inseguro?

- Al respecto, en términos generales, 67 por ciento de las personas que contestaron el cuestionario de la encuesta refirieron percibir que el barrio es inseguro o muy inseguro, mientras que 35 por ciento creen que es seguro.
- El barrio céntrico en el que se observan los porcentajes más altos de percepción de inseguridad pública es la colonia Morelos, pues 84 por ciento de su población señaló percibirlo como inseguro o muy inseguro (cuadro 3.16).

**Cuadro 3.16**  
**Percepción sobre inseguridad pública por barrio céntrico (%)**

Colonia	Percepción sobre inseguridad pública			Total general
	Inseguro	Muy inseguro	Seguro	
Centro	52	15	33	100
Doctores	36	7	57	100
Guerrero	52	23	25	100
Morelos	51	32	17	100
Santa María la Ribera	60	5	35	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

- En cuanto a la percepción sobre la inseguridad pública por incremento de la criminalidad, algunos habitantes mencionaron no percibir inseguridad, aunque más bien la perciben pero la sienten ajena, con frases como “hay más vigilancia”, “hay menos asaltos”, “la zona es muy tranquila”, “los rateros respetan el predio”, “los vecinos son solidarios”, “mala fama más que realidad”, “no me han asaltado, puedo salir con tranquilidad”, entre otras.

- De los habitantes que dijeron percibir inseguridad, coinciden en que los actos delictivos más frecuentes son asaltos, robo a negocios y a casas habitación, robo de autopartes, corrupción, venta de drogas y asesinatos.
- Respecto a la sensación de inseguridad por comportamientos no delictivos, destacan el alcoholismo, la drogadicción, el deterioro de la imagen urbana agravada sobre todo por la falta de limpieza e iluminación en las calles y espacios públicos (que dan pie a la sensación de peligro), así como la contaminación por ruido:
 

Es muy cansado lidiar todos los días con ruido y contaminación, desorden y anarquía, y sobre todo sin la posibilidad de auxilio en caso de emergencia de cualquier tipo (Agustín del Razo, habitante del barrio de Tepito, agosto de 2008).
- La percepción de inseguridad pública es un elemento de permanencia en la medida en que modifica las formas de apropiación del espacio urbano y las formas de vida de las personas. En el siguiente cuadro (cuadro 3.17) se observan, por ejemplo, algunas percepciones que los habitantes manifestaron, así como algunos comentarios que exteriorizan de qué manera influye en su calidad de vida.

**Cuadro 3.17**  
**Inseguridad y calidad de vida**

<p><b>Percepción sobre inseguridad pública por:</b></p> <p><b>Actos incívicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcoholismo</li> <li>• Basura, iluminación, algunas zonas peligrosas</li> <li>• Comercio en vía pública</li> <li>• Discriminación</li> <li>• Drogadicción</li> <li>• En cualquier esquina hay basureros y chavos drogadictos</li> <li>• Indigencia</li> <li>• Mal vivientes</li> <li>• Pandillerismo</li> <li>• Se ha vuelto más violento</li> <li>• Servicios urbanos deficientes como poda de árboles</li> <li>• Vandalismo, drogas</li> <li>• Vandalismo, extorsión</li> <li>• Violencia, desorden</li> <li>• Hay mucha agresividad</li> <li>• Rateros y marihuanos se orinan en la unidad</li> </ul>
---

*Efectos en las formas y calidad de vida de la gente*

- Por la delincuencia se ha perdido la tranquilidad y ha bajado el trabajo
- Hay demasiada inseguridad y las autoridades están coludidas con los personajes que generan la inseguridad
- Hay muchas amenazas todo el tiempo
- La gente ha cambiado, actualmente la gente no es sociable y no se conocen entre sí
- No dejan tener una vida tranquila, no podemos salir a la calle sin miedo a que nos roben
- Mi hija casi no sale, pues no me gustaría que le ofrecieran droga
- Por ellos (los delincuentes) pagamos todos
- La gente ajena al barrio se expresa mal del barrio y la gente que aquí vivimos
- Por la misma inseguridad siempre que hay que salir con el Jesús en la boca
- Porque son cosas que no dejan progresar al barrio
- Vivimos con miedo
- Vivimos entre la basura y la corrupción y el servilismo de líderes del comercio y autoridades
- Ya no puedes andar bien en la calle, ni con tu familia
- Ya no sales con confianza ni en el día ni en la noche

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Sin embargo, con todo y las manifestaciones de inseguridad, este factor no es el más relevante en cuanto a las razones por las que los habitantes se mudarían, puesto que sólo 4.8 por ciento se mudaría por motivos de seguridad pública.

#### f) Relación con los vecinos

La relación con los vecinos implica, desde la perspectiva fenomenológica, manifestaciones de sociabilidad puesto que se basa en relaciones intesubjetivas y en percepciones sobre esas mismas relaciones. Así, las percepciones sobre la relación (o interacción) con los vecinos establecen posibilidades heterogéneas de *estrategias* respecto al proceso de habitar y de las formas de apropiación del espacio, pues tienen que ver con la autopercepción de un sujeto en relación con los otros, y con el sentido de pertenencia que ha logrado desarrollar en su comunidad. Esto implica que comparten -por lo menos parcialmente- el núcleo de representaciones sociales que los caracteriza y define, el cual, a su vez, sirve como marco de percepción y de interpretación de la realidad, y también como guía de los comportamientos y prácticas de los agentes sociales (Giménez, 1987).

En la ciudad latinoamericana, más allá del hogar -no de la vivienda- como unidad referencial, están los vecinos que conforman al barrio como la comunidad inmediata, como marco de vida para el desarrollo de la actividad humana que permite la interacción y solidaridad entre individuos, el aprendizaje, la expresión política, el desarrollo de una base económica y

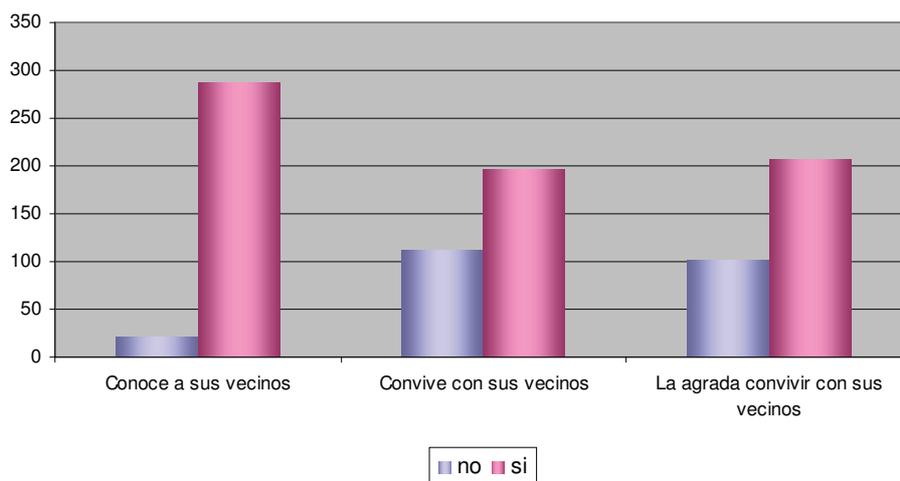
diversos niveles de privacidad necesarios para la vida familiar y doméstica. Asimismo, el barrio, en cuanto estructura física, atiende las necesidades de diversos grupos por edad e interés y favorece el intercambio y la comunicación, la expresión social y política, y la formación de esquemas de autogestión y organización.

En este sentido, lo barrial adquiere importancia en tanto se le pueden agregar elementos como la solidaridad, el reconocimiento, la vecindad, el espacio público comunitario, las organizaciones locales. El conjunto de estos elementos consolidan el barrio, en el que sus habitantes se sienten miembros de una comunidad.

Las preguntas que orientan sobre la existencia de la relación con los vecinos son ¿Conoce a sus vecinos? ¿Convive con ellos? ¿Le agrada convivir con ellos? ¿En dónde lo hace? Las respuestas a tales cuestionamientos indican que la percepción sobre la interacción con los vecinos tienen muchas variantes vinculadas tanto con la proximidad de las personas consideradas como vecinos dentro de un territorio determinado, como son los asuntos respecto a los cuales se relacionan, los lugares donde regularmente lo hacen o las formas de relacionarse.

Como muestra la gráfica (figura 3.2), de manera global, 93% de las personas dijo conocer a sus vecinos; 65% convive con ellos y a 67% le agrada o le agradaría convivir con sus vecinos.

**Gráfica 3.2**  
**Relación con los vecinos**



*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

En cuanto a los lugares de convivencia e interacción con los vecinos, el patio o pasillo, la casa de los vecinos o la calle, constituyen los lugares de convivencia y familiaridad (cuadro 3.18). El valor concedido a cada uno de estos lugares de interacción aparece relacionado con el estado civil del entrevistado (los casados -70%- conviven más que los solteros -30%-); el género del entrevistado (las mujeres presentan una tendencia más alta hacia la convivencia con los vecinos -65%-), así como los gustos y, en general, el modo de vida de la familia.

Comparativamente, los cinco barrios céntricos presentan variaciones respecto a la interacción con los vecinos. En la mayoría de ellos, entre 63 y 75% de las personas convive con sus vecinos; no obstante, resalta el caso de la colonia Morelos, donde 52% ciento de las personas a las que se les aplicó la encuesta manifestó no interactuar con los vecinos.

**Cuadro 3.18**  
**¿Convive con sus vecinos? Por barrio céntrico**

Colonia / Convive con sus vecinos	No	Sí	Total general %
Centro	25	75	100
Doctores	33	67	100
Guerrero	30	70	100
Morelos	52	48	100
Santa María la Ribera	37	63	100
Total general	35	65	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

En el barrio de Tepito (que está en la colonia Morelos), por ejemplo, el que haya una manifestación de poca convivencia con los vecinos puede deberse, como lo vimos en los puntos anteriores, a las modificaciones en el territorio (es una colonia que ahora está en dos delegaciones administrativas), lo cual ocasiona un desconocimiento de los vecinos inmediatos; al conflicto por el uso del espacio, especialmente el comercial; al ambiente de inseguridad; etcétera.

No obstante, al mismo tiempo, la información cualitativa indica que, respecto a las personas que manifestaron afirmativamente convivir con sus vecinos, su forma de convivencia y el conocimiento del vecino son más estrechos que en otros barrios, de modo que encontramos frases como “me gusta vivir en Tepito porque conozco gente buena, noble, luchona con la que se convive muy bien”, “hay buenos vecinos”, “Tepito es un barrio popular, con gente honesta”; o en contraparte, “se observa deterioro en el tipo de personas que habitan el barrio”; “ahora hay gente mala”, “la gente era más honesta”.

Lo anterior también deja ver un sistema de valores que influyen en su sentido de pertenencia y con ello en la reivindicación de su permanencia por arraigo, o bien, en la generación de estrategias para salir de ahí.

Otro elemento que cabe comentar concierne a los lugares de convivencia o interacción con los vecinos, en la medida en que refieren formas de vinculación con el espacio construido. Así, el espacio de convivencia por excelencia es el patio (cuadro 3.19).

**Cuadro 3.19**  
**Lugar de convivencia con los vecinos**

Lugar de convivencia con sus vecinos	Sí convive con sus vecinos
En casa particular	31
En el mercado	2
En el patio o pasillo	36
En la calle	14
En la Iglesia	5
No importa el lugar	12
Total general	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Relacionado con el punto anterior, cualitativamente hablando, un factor más que determina la relación con el otro es el tipo de vivienda, pues en el caso de la vivienda en vecindad, la proximidad e interacción por los contactos continuos establecen lazos de vecindad que no se observan en las familias que viven en edificios de departamentos o casas solas:

En las vecindades todavía existe la hermandad, todavía me preocupo por mis vecinos grandes, me preocupo por los niños de mi vecino, o cuido a los niños de mi vecina porque ella salió a trabajar, y pues de alguna forma cohabitamos y nos ayudamos entre nosotros, y en las unidades habitacionales ha habido rompimiento de esa relación humana, ya no la hay. Yo vivo arriba y echo mi basura al de abajo, y no me interesa porque tendrá que barrer, pues es el área por donde pasa, o tal vez es su jardín (Agustín del Razo, habitante del barrio de Tepito, agosto de 2008).

No obstante, siendo consecuentes con la información anterior, pareciera que este tipo de interacción se está perdiendo, puesto que el *stock* habitacional, como lo vimos en el capítulo 1, se registra una pérdida de la vivienda en vecindad, y destaca entonces, como más importante en interacción, las personas que habitan en vivienda en edificio (cuadro 3.20)

**Cuadro 3.20**  
**Convivencia con los vecinos según clase de vivienda**

Clase de vivienda / Convive con sus vecinos	No	Sí	Total general
Casa independiente	38	62	100
Departamento en edificio	36	64	100
Local no construido para habitación	100	0	100
Vivienda o cuarto en edificio	0	100	100
Vivienda o cuarto en la azotea	50	50	100
Vivienda o cuarto en vecindad	37	63	100
Vivienda provisional	20	80	100
Total general	36	64	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Aunque cuantitativamente la iglesia no aparece como relevante, cabe mencionar que en estos espacios urbanos existen iglesias muy tradicionales (como la de San Hipólito, en la cual veneran a San Judas Tadeo) y jerárquicamente importantes (como la Catedral Metropolitana) incluso para el resto de la ciudad, las cuales siguen siendo lugares de encuentro y, con ello, de cohesión social que puede sobrepasar los límites del barrio y sus alrededores e incluso los de la ciudad.

Sin embargo, para algunos habitantes el barrio se desdibuja, ya no es un lugar de comunidad, de encuentro; se diluye la relación *nosotros* (que nos ubica como semejantes), para dar paso a un entorno social de convivencia no inmediata. Al respecto, se escucharon respuestas como “las nuevas generaciones de habitantes del barrio han hecho que aumente la inseguridad”; “por la delincuencia e inseguridad siempre hay que salir con el Jesús en la boca, ya no hay respeto para nadie”; “la gente no tiene respeto, tira la basura y la suciedad de los perros en la calle”; “las personas problemáticas y negativas son las que hacen que el barrio se vea mal”; “la gente ha cambiado ya que actualmente no es sociable y no se ayuda entre sí”; “las malas personas, la basura, la falta de vigilancia, es lo que ha causado tanto mal”; “se ha perdido la unión porque llegó gente de fuera a vivir y a trabajar en el barrio”.

### III. Reflexión final

Las percepciones identificadas, como condiciones subjetivas de las prácticas sociales en torno al proceso de habitar, basadas en situaciones muy diversas respecto al medio ambiente construido, y la relación con el otro, contribuyen a la construcción de la residencialidad en la medida en que son manifestaciones de las experiencias personales que se inscriben en el territorio. A partir de ellas se van creando representaciones e imaginarios del espacio y su realidad cotidiana, que desembocan en la construcción de identidad social, que a su vez condiciona el desarrollo de determinados modos de vida y estrategias en torno a sus objetivos (movilidad o permanencia).

Sin embargo, en virtud de que las percepciones invariablemente corresponden a situaciones objetivas externas, la permanencia de los habitantes no necesariamente corresponde a una “elección” fundada sólo en cuestiones subjetivas, lo que explica por qué por ejemplo, más de 66 por ciento de la población a la que se le aplicó la encuesta se mudaría si pudiera (cuadro 3.21), y de éste, 61 por ciento lo haría fuera de ese barrio (cuadro 3.22).

**Cuadro 3.21**  
**¿Se cambiaría de casa? (%)**

Barrio	Sí	No	Total general
Centro	75	25	100
Doctores	65	35	100
Guerrero	67	33	100
Morelos	78	22	100
Santa María la Ribera	43	57	100
Total general	66	34	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

**Cuadro 3.22**  
**¿A dónde esperaría mudarse? (%)**

Barrio	Fuera del barrio	Al mismo barrio	Total
Centro	53	47	100
Doctores	56	44	100
Guerrero	42	58	100
Morelos	69	31	100
Santa María la Ribera	49	51	100
Total general	61	39	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Sin embargo, ¿qué es lo que explica que haya diferencias entre barrios?, ¿por qué, por ejemplo, en la colonia Guerrero, los habitantes que manifestaron que sí se cambiarían de casa preferirían que fuese en el mismo barrio? La hipótesis es que las condiciones objetivas externas existentes en cada barrio pueden generar arraigo (espacial) pero no necesariamente identidad, y aunque son conceptos que van ligados no son siempre incluyentes.

En este sentido, ambas categorías, identidad y arraigo están fuertemente vinculados en la construcción de la residencialidad y estrategias para las elecciones sobre permanencia o movilidad. Estos factores se abordarán en el siguiente capítulo.

## **Conclusiones**

1. En el proceso de construcción del espacio, las prácticas cotidianas que constituyen la manera en que habitamos son el factor que establece cierta especificidad en términos de residencia y de cotidianidad.
2. Los elementos que determinan las estrategias en torno a la residencialidad en estos barrios céntricos están muy relacionados con las condiciones internalizadas de las prácticas sociales, lo cual remite al análisis del carácter subjetivo de la construcción de la realidad social, que a su vez orienta a entender por qué los habitantes se “quedarían” a vivir en esos barrios céntricos (acción social a futuro), o bien, por qué hasta ahora han logrado (o decidido) permanecer en ellos.
3. En este proceso de construcción de la realidad social, la descripción de la experiencia subjetiva de la vida cotidiana que hacen los habitantes, a través de sus percepciones, está construida sobre intereses pragmáticos, pues actúan en ella selectivamente según sus intereses y la realización de sus proyectos, no obstante, invariablemente corresponden a situaciones objetivas externas que, en conjunto, contribuyen a la construcción de la residencialidad de los habitantes de los barrios céntricos. En tal sentido, se puede afirmar que las percepciones y actitudes no están separadas de las condiciones materiales y del medio ambiente construido, es un diálogo permanente entre formas de vida y espacio urbano.

4. El carácter subjetivo de las prácticas sociales a partir de la percepciones en torno a la construcción de la residencialidad de los hogares en el hábitat popular en los barrios céntricos, deja en evidencia cuestiones relacionadas con las condiciones de vida de estos hogares, que aunque ya se ha escrito mucho, este análisis permitió un acercamiento para hacer algunas precisiones, por ejemplo, como se manifiesta el deterioro de la vivienda (viviendas pequeñas, deterioradas y en ruinas, sin luz natural, con servicios deficientes; espacios colectivos como cocina y baño; vivienda en renta sin acciones de mejoramiento; infraestructura obsoleta dentro de la vivienda; hacinamiento; problemas de estacionamiento; entre otros) o del espacio urbano (ambiente inseguro, basura, falta de espacios libres, cambio de uso de suelo -de vivienda a bodegas o a servicios-, ruido, etcétera).
5. En algunos casos contradice las aseveraciones gubernamentales sobre el argumento del regreso a la Ciudad Central, como la existencia de infraestructura y equipamiento, que si bien es cierto su existencia, éstos resultan insuficientes y en muchos casos obsoletos o con cambios de uso de suelo (equipamiento a bodegas o a vivienda). En el caso de la infraestructura, todavía no está totalmente resuelto el acceso a servicios dentro de la vivienda o la recolección de basura.
6. No obstante, en contraparte, habitar en estos espacios representa funcionalidad, accesibilidad, y también aspiraciones, simbolismo, prestigio o desprestigio (exclusión social), cercanía con los amigos y la familia, pertenencia, historia, memoria colectiva.
7. La percepción de los límites del barrio coincide poco con la delimitación administrativa y explica la relación entre el habitar con las formas de apropiación del espacio urbano, las cuales, como se sabe, están relacionadas con la manera en que el habitante aprecia, identifica o vive el espacio dependiendo de su edad, sus actividades, sus ingresos, su género, el tiempo que tiene viviendo en el barrio, sus relaciones con los vecinos, su posición como observador, el significado del espacio habitable (no es lo mismo barrio que colonia). En resumen, el habitante percibe los límites del barrio como el territorio donde habita, es decir, donde transcurre su vida cotidiana, y lo define como “el lugar donde identifica un modo especial de vida”.
8. Los cambios en el barrio han sido condiciones objetivas externas relacionadas con los procesos de renovación urbana, deterioro y pérdida de población y vivienda, que definitivamente han transformado las formas de vida de la gente, pues por ejemplo,

en los casos de la modificación de las vialidades se ocasionaron desplazamientos masivos, lo cual trajo consigo pérdida de población y del parque habitacional de las zonas intervenidas, pero también modificaciones en el modo de vida de la gente que continuó viviendo ahí, pues tuvo que adaptar su cotidianidad a las nuevas condiciones urbanas del espacio habitable (como horarios y tipo de transporte público, división del territorio, inseguridad, la relación con el vecino, etcétera).

9. Las percepciones de cambio, como se observó, están referidas a las transformaciones del espacio habitable inmediato, de manera que, por tratarse de un espacio heterogéneo, y en virtud de que aluden apreciaciones y evaluaciones respecto a su hábitat y bien común, las percepciones identificadas se manifestaron muy diversas, algunas de ellas en favor o en contra, en función del barrio que habitan, la localización de su vivienda, la relación con los vecinos y la posición del observador. Así, sobre el tema de seguridad, hubo personas que señalaron percibir más seguridad que antes (Guerrero y Centro), mientras que para otras representa un problema estructural en su forma de vida (Morelos, concretamente Tepito), de modo que los cambios (objetivos o subjetivos, reales o imaginados) sí contribuyen en la determinación de su “elección” de permanencia en el barrio. En este sentido, los factores que sobresalen son imagen urbana, renovación urbana e inseguridad pública.
10. Los cambios percibidos están también muy relacionados con momentos históricos específicos vinculados con modificaciones en la estructura urbana y la política urbana, como la construcción de los ejes viales, los programas de renovación habitacional, los cambios económicos (por ejemplo el auge del comercio y los servicios), los sismos de 1985 y el Bando Dos, los cuales fueron mayormente apprehendidos en la medida en que implicaron cambios en su entorno inmediato y en los modos de vida.
11. Las percepciones sobre las ventajas de vivir en barrio remite sobre todo a los elementos de centralidad urbana todavía localizables en los barrios céntricos, tales como la accesibilidad, el empleo la prestación de servicios; pero también a la existencia de espacios simbólicos y culturales que los habitantes identifican o con los que se identifican, así como también el hecho de considerar que en estos barrios están “sus raíces”.

12. Por otro lado, las desventajas están referidas a las condiciones urbanas de deterioro de la vivienda, estigmatización de la zona y sus habitantes (que implica exclusión social) o inseguridad en la tenencia de la vivienda.
13. Las percepciones sobre inseguridad pública, como se vive en los barrios céntricos, está vinculadas con los conflictos de intereses y las disputas por el espacio urbano. Esta percepción también ha modificado el uso del espacio público para dar paso a una privatización del espacio, y a la vez ha debilitado el sentido comunal de los barrios y los lazos de solidaridad.
14. La condición objetiva de esta percepción es el incremento real del índice delictivo, que ocasiona el sentimiento subjetivo de inseguridad manifestado en dos sentidos casi siempre complementarios: a) sensación de temor al enfrentar un peligro imprevisible; e b) indefensión, esto es, saber que sólo se cuenta con las propias fuerzas para defenderse, porque nadie está dispuesto a protegernos. El crimen es la principal causa de la sensación de inseguridad, mientras que la negligencia, la incompetencia y la corrupción en el sistema de justicia generan indefensión. Ambos factores están muy presentes en la vida cotidiana de las familias y constituyen elementos importantes en la construcción de lógicas de acción en torno a su residencialidad.
15. En virtud de que la vida cotidiana se presenta siempre con carácter intersubjetivo “un mundo que yo comparto con otros, quienes también lo experimentan y lo interpretan”, en las percepciones identificadas aparece invariablemente “la relación con el otro” como factor definitorio de los modos de vida de los habitantes de estos espacios urbanos.
16. En cuanto a las percepciones construidas en torno a la relación con los vecinos, ésta se presenta fundamental en la construcción del espacio y el sentido de pertenencia que genera; es decir, mediante estas percepciones, lo barrial adquiere importancia en tanto se le pueden agregar elementos como la solidaridad, el reconocimiento, la vecindad, el espacio público comunitario, las organizaciones locales. El conjunto de estos elementos consolida el barrio, en el que sus habitantes se sienten miembros de una comunidad.
17. Las condiciones objetivas que han permitido la interacción entre vecinos son la existencia de los espacios colectivos de la vivienda (patios o pasillos) y los espacios

públicos como plazas y jardines, y aun los templos, como espacios de interacción social y encuentro por excelencia.

18. Por su parte, las condiciones objetivas que dan paso a la atomización de la relación con el otro, tal y como lo perciben los habitantes, son las transformaciones urbanas y de los tipos de vivienda. Por ejemplo, en el caso de la vivienda en vecindad, la proximidad e interacción por los contactos continuos establecen lazos de vecindad que no se observan en las familias que viven en edificios de departamentos o casas solas.
19. Las percepciones identificadas están asociadas a esquemas de valoraciones que las personas hacen respecto a su relación o interacción social con los otros (llámense vecinos del mismo barrio o, en general, habitantes de la ciudad) y del medio ambiente construido en diferentes dimensiones (relación sensible, funcional, sociocognitiva), y muestran que la funcionalidad de la vivienda y del barrio en sí mismos no es el único elemento considerado importante para los habitantes de estos barrios, sino que la cuestión subjetiva, lo que sienten, lo que viven y cómo lo viven, es fundamental para sus decisiones.
20. Así, es claro que la forma de habitar en estos barrios no está basada en estrictos y exclusivos cálculos estratégicos, sino más bien en una serie de creencias, actitudes y prácticas dominantes en la realidad.

## Capítulo 4. La identidad barrial como factor de residencialidad de los habitantes de los barrios céntricos de la ciudad de México

### Introducción

Los barrios céntricos de la ciudad de México han sido objeto de continuas transformaciones respecto al espacio habitable, producto de la articulación histórica de diversos factores, tanto de orden físico como social y político, lo cual implica la existencia de agentes sociales con diferentes estrategias referidas mutuamente, cuyas acciones no pueden ser interpretadas como surgidas simplemente de un cálculo limitado a intereses económicos independientes y absolutos, o de políticas públicas de protección a tales intereses.

Estos espacios urbanos, objeto de intervenciones de renovación urbana y habitacional, han tendido a la pérdida de la función habitacional y a la expulsión de los habitantes de escasos recursos económicos de la zona. Esta situación, sobre todo después de los sismos, ha desencadenado una participación social que refiere una muy larga y amplia labor colectiva motivada principalmente, por la búsqueda de políticas públicas alternativas para llevar a cabo un proyecto de regeneración urbana incluyente, que, como menciona Coulomb (2006c), se podrían sintetizar en dos lemas de lucha de organizaciones vecinales: “*¡Queremos morir en la Guerrero, pero no aplastados!*” (por los techos de nuestras casas) y “*¡Cambiar de casa pero no de barrio!*”, cuya expresión reivindicativa, tanto de los habitantes como de las organizaciones sociales, es sobre la defensa del arraigo y del derecho a permanecer en estos espacios urbanos (referentes de identidades muy particulares), lo cual incorpora la importancia de la identidad y el arraigo en la construcción de la permanencia de las familias en este hábitat.

Sin embargo, aunque la defensa de la identidad y el arraigo de los habitantes de estos barrios céntricos legitima los discursos tanto de dirigentes de organizaciones sociales como de funcionarios públicos, respecto al derecho a la ciudad y a la vivienda, poco se dice sobre los elementos mediante los cuales se construyen tales categorías analíticas, su significado, sus manifestaciones y las implicaciones que todo esto tiene en las formas de vida de los habitantes; esto es, no se percibe con claridad hasta dónde la identidad y el arraigo son factores reales de residencialidad, o son sólo una mera justificación ideológica.

En el capítulo anterior se analizaron las percepciones de los habitantes de los barrios céntricos y su papel en la construcción de la residencialidad de las familias. En virtud de que éstas son a su vez las partes constitutivas de la identidad social, los alcances de este trabajo consideran como eje principal de investigación en este capítulo sólo la construcción de la identidad social urbana o identidad barrial como factor de residencialidad. Surgen entonces las preguntas: ¿En torno a qué factores se constituye la identidad de los habitantes de los barrios céntricos? ¿Cuál es su relación con la construcción de la residencialidad de las familias en estas unidades urbanas? ¿Cuáles son sus principales manifestaciones? ¿Hay diferencias identitarias en cada barrio?

El punto de partida para el análisis es la hipótesis de que la identidad social urbana, en su expresión individual y colectiva, es una condición subjetiva internalizada de las prácticas sociales respecto al proceso de habitar, que de manera importante ha condicionado las formas de producción del espacio habitable en los barrios céntricos, tanto por sus manifestaciones en la vida cotidiana de los habitantes de estos barrios -que se vinculan con el territorio a partir de procesos simbólicos y afectivos que permiten dichas construcciones o invenciones-, como por las luchas reivindicativas de las organizaciones sociales autogestionarias, que trabajan en favor de la producción de un hábitat complejo por su heterogeneidad y problemática.

El objetivo del presente capítulo se es explicar cómo se establece y manifiesta la identidad social urbana o identidad barrial y el papel que desempeña en la construcción de la permanencia de las familias en los barrios céntricos deteriorados de la ciudad de México.

## **I. Acerca del significado de identidad**

La teoría sobre la identidad es esencialmente interdisciplinaria, siendo relevantes en particular la sociología, la antropología y la psicología social.

La identidad de un actor social tiene un carácter intersubjetivo y relacional, pues se crea a partir de la interacción social. Es “la autopercepción de un sujeto en relación con los otros; a lo que corresponde, a su vez, el reconocimiento y la “aprobación” de los otros sujetos”. Es el valor central en torno al cual cada individuo organiza su relación con el mundo y con los demás sujetos; y emerge y se afirma sólo en la confrontación con otras identidades en el proceso de interacción social, la cual comúnmente implica relación desigual y, por ende, luchas y contradicciones (Giménez, 1997).

La identidad del actor social es definida y constituida por elementos o rasgos distintivos que de alguna manera definen la especificidad, la unicidad o la no sustituibilidad de las personas, y son:

- La pertenencia a una pluralidad de colectivos (categorías, grupos, redes y grandes colectividades);
- La presencia de un conjunto de atributos idiosincrásicos o relacionales; y,
- Una narrativa biográfica que recoge la historia de vida y la trayectoria social de la persona considerada.

Es decir, el actor social se ve a sí mismo y es reconocido como perteneciente a un colectivo (o serie de colectivos), se percibe como un conjunto de atributos o características y tiene un pasado biográfico insustituible.

### *1. La pertenencia social*

La pertenencia social “implica la inclusión de la personalidad individual en una colectividad hacia la cual se experimenta un sentimiento de lealtad”, que permite a los actores sociales “autoubicarse” y orientarse por referencia a las coordenadas del espacio social (Giménez, 1997). Tal inclusión se realiza a través de asumir un rol dentro de la colectividad considerada, y de la apropiación e interiorización al menos parcial del complejo simbólico-cultural que se desempeña como emblema de la colectividad en cuestión (Pollini 1990: 186 cit. en Giménez, 1997).

La pertenencia social se presenta en diferentes grados, que pueden ir de la pertenencia sólo nominal o periférica a la membresía militante e incluso conformista, y no excluye por sí misma la posibilidad del desacuerdo.

Los colectivos a los que un individuo puede pertenecer y manifestar lealtad son:

- Los grupos (conjunto de individuos en interacción según las reglas establecidas y en espacios próximos).
- Las colectividades definidas por Merton como “conjuntos de individuos que, aun en ausencia de toda interacción y contacto próximo, experimentan cierto sentimiento de solidaridad porque comparten ciertos valores y porque un sentimiento de obligación moral los impulsa a responder como es debido a las expectativas ligadas a ciertos roles sociales” (Merton, 1995 cit. en Giménez, 1997).

- Las redes sociales, definidas como “relaciones de interacción entre individuos, de composición y sentido variables, que no existen a priori ni requieren de la contigüidad espacial como los grupos propiamente dichos, sino que son creadas y actualizadas cada vez por los individuos”) (Hecht, 1993: 42 cit. en Giménez, 1997); y
- Categorías sociales, definidas como “agregados de posiciones y de estatutos sociales cuyos detentores (o sujetos) no se encuentran en interacción social, éstos responden a las mismas características (de sexo, de edad, de renta, etcétera) pero no comparten necesariamente un cuerpo común de normas y valores” (Merton, 1995: 249 cit. en Giménez, 1997).

La pertenencia social implica también compartir -al menos parcialmente- el núcleo de símbolos y representaciones sociales<sup>1</sup> que los caracteriza y define y, por lo mismo, una orientación común a la acción (Giménez, 1997).

## *2. Los atributos como elementos de identificación*

Las personas también se distinguen y son distinguidas por determinadas particularidades o atributos considerados como aspectos de su identidad. Los atributos resultan de la percepción que se tiene de las personas en los procesos de interacción social; refieren un carácter selectivo, estructurado y totalizante; y suponen “teorías implícitas de la personalidad” -variables en el tiempo y en el espacio-- que sólo son una manifestación más de las representaciones sociales propias del sentido común.

Algunos de esos atributos tienen una significación sobre todo individual y funcionan como “rasgos de personalidad” (como inteligente, perseverante, imaginativo...), mientras que otros tienen una significación preferentemente relacional, en el sentido de que denotan rasgos o características de socialidad (por ejemplo, solidario, generoso, entre otros).

Todos los atributos son materia social, algunos derivan de las pertenencias categoriales o sociales de los individuos, razón por la cual tienden a ser a la vez estereotipos ligados a prejuicios sociales con respecto a determinadas categorías o grupos. Cuando el estereotipo es despreciativo, infamante y discriminatorio, se convierte

---

<sup>1</sup>La representación social se entiende como “una forma de conocimiento socialmente elaborado y compartido y, orientado a la práctica, contribuye a la construcción de una realidad común a un conjunto social” (Jodelet, 1989: 32 cit. en Giménez 1997).

en estigma, es decir, “una forma de categorización social que fija atributos profundamente desacreditadores” (Giménez, 1997).

### 3. *Historias de vida o memoria colectiva*

Implica la posibilidad de integrar las experiencias del pasado con las del presente, en la unidad de una biografía no intercambiable, relatada en forma de “historia de vida” (en el caso de identidades individuales), o de una memoria colectiva compartida (para las identidades colectivas).

El sujeto que vive en el mundo social está determinado por su biografía y por su experiencia inmediata, lo que significa que cada sujeto se sitúa de una forma particular y específica en el mundo; su experiencia es única e irrepetible. Es a partir de esta experiencia personal desde donde el sujeto capta y aprehende la realidad, la significa y se significa a sí mismo (Rizo, 2007).

## II. Elementos centrales de la identidad

Respecto a la representación de un *sí mismo* o de un *nosotros* socialmente ubicados la identidad es socialmente *distintiva*, es decir, que el agente social tiene la capacidad de distinguirse y ser distinguido de otros grupos, de definir los propios límites, de generar símbolos y representaciones sociales específicos y distintivos, de configurar y reconfigurar el pasado del grupo como una memoria colectiva compartida por sus miembros (paralela a la memoria biográfica constitutiva de las identidades individuales) y reconocer ciertos atributos como propios y característicos. Otro rasgo fundamental de la identidad -sea ésta personal o colectiva- es que es relativamente *duradera*, o sea, tiene la capacidad de perdurar -aunque sea imaginariamente- en el tiempo y en el espacio; y, por último, tiene que ser socialmente *reconocida* (Giménez, 1995).

## III. La identidad colectiva

La identidad colectiva es una construcción social, es “el estado de conciencia implícitamente compartido de unos individuos que reconocen y expresan su pertenencia a una categoría de personas, a una comunidad que los acoge”<sup>2</sup> (Giménez 1995). Es una forma colectiva de definir la realidad junto con otros individuos, y una determinada manera de ver y situarse en las carencias y en los conflictos de esa realidad (Ibarra, 2005).

---

<sup>2</sup> No es suficiente que las personas se perciban como distintas en algún aspecto; también tienen que ser percibidas y reconocidas como tales. Toda identidad (individual o colectiva) requiere la sanción del reconocimiento social para que exista social y públicamente (Giménez, 1995)

La identidad colectiva se compone básicamente de tres elementos: *a)* la dimensión cognitiva, que implica definiciones sobre fines, medios, etcétera, y que está presente en las prácticas y propuestas culturales del grupo; *b)* la dimensión relacional, en la que los diversos actores conectan, interactúan y negocian entre sí; y *c)* la dimensión más emotiva, en la cual ese *nosotros*, que surge de la identidad colectiva, se activa en forma no estratégica (Ibarra, 2005).

Las identidades colectivas se construyen sobre la simultánea afirmación de la igualdad y la diferencia: “Nosotros somos iguales entre nosotros y diferentes frente a los Otros” (Ibarra, 2005: 169).

En el proceso de construcción de la identidad colectiva, la acción colectiva<sup>3</sup> desempeña un papel importante en la medida en que:

- Define las fronteras entre los distintos actores involucrados en el conflicto.
- Promueve el surgimiento de nuevas redes de relaciones de confianza entre distintos actores sociales, las cuales son fuente de información y conocimiento que a su vez influyen y refuerzan la construcción de la identidad colectiva.
- Refuerza el sentido de pertenencia a una comunidad mediante el ejercicio de compartir un conjunto de valores y motivaciones que dan sentido a su acción (Ibarra, 2005). (En el caso de los movimientos sociales, por ejemplo, la identificación con un movimiento implica tener sentimientos de solidaridad con actores, con quienes aun sin existir contacto personal se comparten expectativas y valores).

Algunas de las afirmaciones axiomáticas en torno a las identidades colectivas que ayudarán a no caer en confusiones son las siguientes (Giménez, 1997):

- Sus condiciones sociales de posibilidad se basan en la proximidad de los agentes individuales en el espacio social.

---

<sup>3</sup> Aunque no existe una definición única sobre acción colectiva, en este trabajo se considera acción colectiva como: “el proceso por el cual las personas realizan esfuerzos conjuntos dirigidos a influir en la distribución existente de poder” (Cruz, 2001: 175). El mismo autor menciona que existen dos dimensiones de la acción colectiva: “la dimensión institucional, que es la ocupada por gobiernos, administraciones, partidos políticos y grupos de interés; es decir, asociaciones que para plantear sus demandas utilizan cauces privilegiados de participación política, de acción colectiva, con el fin de adquirir poder o alterar el existente. Se refiere a los ámbitos administrativos, judiciales, parlamentarios, electorales. La posición que ocupan los grupos con relación a las instituciones constituye la primordial fuente de su poder político. Esta dimensión se completa de forma simultánea con otra no institucional, empleada por aquellos desafiantes que, al carecer de la posibilidad de utilizar los cauces institucionales o no querer aprovecharlos -o al desear combinar su uso-, se movilizan a través de huelgas, manifestaciones, movimientos sociales, etcétera. Esta esfera política se nutre de asociaciones de personas que de manera habitual confían su poder en el apoyo del número -cuantas más personas respalden una posición más poder se obtiene-, y del movimiento, es decir, impulsan la movilización para adquirir el poder del que carecen” (Cruz, 2001: 176)

- La formación de las identidades colectivas no implica que éstas estén necesariamente vinculadas a la existencia de un grupo organizado.
- Las identidades colectivas sólo constituyen la dimensión subjetiva de los agentes colectivos y no su expresión total. Por lo tanto, la identidad colectiva no es sinónimo de actor social.
- No todos los actores de una acción colectiva comparten unívocamente y en el mismo grado las representaciones sociales que definen subjetivamente la identidad colectiva de su grupo de pertenencia.
- Con frecuencia, las identidades colectivas constituyen uno de los prerequisites de la acción colectiva, no obstante, de aquí no se deduce que toda identidad colectiva genere siempre una acción colectiva, ni que ésta tenga siempre por fuente obligada una identidad colectiva.
- Las identidades colectivas no tienen necesariamente por efecto la despersonalización y la uniformización de los comportamientos individuales (salvo en el caso de las llamadas “instituciones totales”, como un monasterio o una institución carcelaria).

Así, las identidades colectivas son una forma de conocimiento mutuo. Reconocemos a los demás porque coincidimos en lo que compartimos. Y los demás nos conocen porque nos ven y nos sienten como uno de ellos.

#### **IV. La identidad social urbana**

La identidad social “es la representación que tienen los agentes (individuos o grupos) de su posición en el espacio social y de sus relaciones con otros agentes (individuos o grupos) que ocupan la misma posición o posiciones diferenciadas en el mismo espacio” (Giménez, 1995: 42), la cual, asociada a un entorno<sup>4</sup> o entornos concretos y significativos, es definida por especialistas en el tema como identidad social urbana (Valera y Pol, 1994).

La identidad social urbana, identidad socioterritorial o identidad barrial es una dimensión de la identidad personal que se caracteriza por tomar como centro de referencia un territorio delimitado, donde tiene su asiento un conglomerado social con el cual se establecen y reconocen vínculos de pertenencia (Quezada, 2007).

---

<sup>4</sup> El entorno urbano es algo más que el escenario físico donde se desarrolla la vida de los individuos, es un producto social fruto de la interacción simbólica que se da entre las personas que comparten un determinado espacio urbano y que se identifican con él mediante un conjunto de significados socialmente elaborados y compartidos (Valera, 1997: 9).

La relación entre individuos y grupos con el entorno no se reduce sólo a considerar este último como el marco físico donde se desarrolla la conducta sino que se traduce también en un verdadero “diálogo” simbólico en el cual el espacio transmite a los individuos unos determinados significados socialmente elaborados y éstos interpretan y reelaboran estos significados en un proceso de reconstrucción que enriquece ambas partes. Esta relación dialogante constituye la base de la identidad social asociada al entorno.

Esta pertenencia al espacio urbano comprende, esencialmente, tres niveles de consideración: “el espacio mío”, “el espacio nuestro” y “el espacio de todos”, lo cual, en términos propios de la sociología urbana, remite a hacer referencia a los procesos de apropiación del espacio urbano<sup>5</sup>, los cuales se basan en un doble proceso: el individuo se apropia del espacio transformándolo física o simbólicamente y, al mismo tiempo, incorpora a su *self* determinadas cogniciones, afectos, sentimientos o actitudes relacionados con el espacio que resultan parte fundamental de su propia definición como individuo (Proshansky 1976 cit. en Valera y Pol, 1994).

Las características principales de la identidad social vinculada con un territorio urbano son:

- El sentido de pertenencia a un determinado entorno urbano.
- Las categorías sociales urbanas susceptibles de generar identidad social urbana se definen, por su nivel de abstracción, en “barrio”, “zona” y “ciudad” (Valera, 1997).
- La afiliación a una determinada categoría social urbana está establecida por dimensiones conformadas por un conjunto de significados socialmente elaborados y compartidos resultado de la interacción simbólica entre los miembros de un mismo grupo o categoría, entre ellos y el entorno que sirve de base categorial, y entre ellos y los otros individuos que no pertenecen a la misma categoría (Valera, 1997).
- Las dimensiones categoriales que pueden ser consideradas relevantes para la configuración de la identidad social urbana son: la territorial, psicosocial; temporal, la conductual, la social y la ideológica, las cuales mantienen una estrecha relación unas con otras así como en los niveles de implicación mutua (Varela 1997; Borbore *et al.*, 2003):

---

<sup>5</sup> Mecanismos de apropiación espacial son “aquellos que permiten a individuos y grupos establecer una interacción dinámica con el entorno, apropiarse de él y establecer un sentimiento de pertenencia. A su vez, se interiorizan aquellas características simbólicas del espacio que permiten reforzar la identificación con él y la identidad social urbana del grupo. Posibilita pues a los individuos y grupos cargar de significado a un espacio, así como integrarlo como elemento representativo de su identidad social urbana” (Valera, 1997: 5).

- *Dimensión social.* Composición social de la comunidad en la cual se da la realidad desde la cual construiremos esta identidad.
  - *Dimensión territorial.* El objetivo es identificar cuál es el papel que desempeñan los límites territoriales en las relaciones que se dan entre los grupos y comunidades en la categoría urbana barrio.
  - *Dimensión temporal (contexto histórico.)* Se refiere a la percepción de compartir un pasado común que los identifica.
  - *Dimensión psicosocial.* Un determinado entorno urbano puede diferenciarse de los otros en función de la calidad de las relaciones sociales percibidas por sus habitantes, de la calidad de vida que representa o del estatus o prestigio social conferido a sus habitantes.
  - *Dimensión conductual.* Prácticas sociales propias de los integrantes de una determinada categoría social urbana (prácticas sociales características del barrio).
  - *Dimensión ideológica.* Ideologías sociales imperantes en un determinado contexto.
- Según Fox Timmling (2001), hay por lo menos dos niveles o instancias para la formación de identidades sociales urbanas: uno es el de la imagen urbana (una pieza central para la significación del espacio urbano), por medio de la cual los sujetos sociales tienen representaciones sobre tipos diferentes de vivencias urbanas a partir de mapas mentales del área geográfica asociada al barrio, basados en referentes vinculados principalmente con la orientación y con el reconocimiento de las diversificaciones morfológicas de la ciudad; los principales son los ejes, los bordes, los nodos, los hitos y los distritos (Lynch 1960 cit. en Fox Timmling, 2001); el otro son los lugares significativos,<sup>6</sup> los cuales desencadenan emociones y sentimientos más personales en los usuarios y con ello determinan una territorialización de la ciudad. Se constituyen a partir de la asociación entre un lugar singular y las sensaciones de pertenencia, seguridad y tranquilidad que el actor experimenta, y con lo que establece identificaciones sociales y culturales.

---

<sup>6</sup> Un lugar significativo es lo que articula un territorio con una emoción; es siempre un fenómeno singular, tanto en lo emocional como en lo territorial y espacial que además refuerza la imagen urbana (Fox Timmling, 2001).

- Un elemento más que configura la identidad social urbana son los imaginarios urbanos, es decir, “el conjunto de figuras, formas e imágenes por medio de las cuales nos representamos la ciudad pero también la construimos” (Hiernaux, 2006: 29). Estos elementos apuntan a una construcción subjetiva particular que tiene características propias y se distingue de otras, que afectan y guían el uso social y modifican la concepción del espacio (Silva, 2006).

A partir de estas consideraciones, entonces ¿Cuál es la utilidad teórica y empírica del concepto de identidad para analizar el factor de residencialidad de los pobres en los barrios céntricos? ¿En qué medida tanto la identidad individual como la colectiva vinculada con un territorio constituyen instrumentos para desarrollar lógicas de acción de las clases populares en la producción del hábitat popular urbano?

## **V. La identidad barrial en cinco barrios céntricos de la ciudad de México**

El territorio que abarca los cinco barrios céntricos objeto de estudio (Centro, Morelos, Doctores, Guerrero y Santa María la Ribera) es un territorio funcional, económica y socialmente heterogéneo, con una gran diversidad de actores y, por ende, de manifestaciones de identidad, la cual, a manera de hipótesis, se puede afirmar que no es mensurable, sino sólo identificable, pues las personas y los grupos se mueven indistintamente entre los diferentes elementos, dimensiones y categorías sociales y urbanas, que la integran.

Como menciona Borbore *et al.* (2003):

La identidad vecinal, como toda experiencia de identificación, se va estructurando y transformando, es incierta, ambigua y heterogénea, históricamente discontinua, inestable e inequívoca, dispuesta al cambio, en conflicto, temporal y fugaz.

Y aunque no es meramente una categoría analítica, como herramienta de análisis la identidad social ayuda a entender mejor la acción y la interacción social, pues permite a los actores ordenar sus preferencias, integra sus expectativas y motiva sus comportamientos, y con ello elige, en consecuencia, ciertas alternativas de acción (Giménez, 1995).

Esta construcción social también resulta útil para la comprensión y explicación de los conflictos sociales, en el entendido de que en todo conflicto -por recursos escasos- está siempre presente un problema de identidad: “los polos de la identidad (auto y heteroidentificación) se separan y la lucha es una manera de afirmar la unidad, de

restablecer el equilibrio de su relación y la posibilidad del intercambio con el otro, fundado en el reconocimiento” (Melucci, 1982: 70 cit. en Giménez, 1997).

Para el caso de los barrios Centro, Guerrero, Doctores, Morelos y Santa María la Ribera, la identidad social urbana, como factor de residencialidad, puede ser analizada desde dos perspectivas: *a)* desde el ámbito individual, que se observa a través de las dimensiones (temporal, territorial, social, conductual, psicosocial e ideológica) y que explica cómo se manifiesta el sentido de pertenencia de los habitantes, sus atributos como parte del barrio; y como éste determina las decisiones de vivir en estos espacios urbanos; y *b)* desde el ámbito colectivo a partir del cual se organiza la población para mejorar la calidad de vida y tratar de asegurar la permanencia de los hogares que residen en el hábitat popular de estos espacios urbanos.

Estas dos perspectivas se analizan también en relación con tres conceptos fundamentales articuladores en esta investigación: la identidad en la conformación del carácter popular en parte del hábitat de los barrios céntricos, el centro histórico como referente de identidad y los procesos socio organizativos en los barrios céntricos.

El objetivo principal de este apartado consiste en identificar cómo se manifiestan el sentido de pertenencia, atributos e historias de vida, mediante las dimensiones que configuran la identidad social urbana (a través de las cuales los habitantes de determinado barrio se identifican como grupo y se diferencian de otros grupos que ocupan otros entornos, es decir, los definen como sujetos del barrio) y la memoria colectiva; y cómo tal identidad se constituye un factor de referencia para la movilidad o la permanencia de los habitantes en estos espacios urbanos.

### *1. El sentido de pertenencia de los habitantes de los barrios céntricos*

Con base en los resultados de las encuestas y entrevistas realizadas, se observa que el sentido de pertenencia de los habitantes de estos espacios urbanos se manifiesta de distintas formas desde sus diferentes dimensiones, y se configura, sobre todo, por los espacios simbólicos urbanos, las formas de apropiación del espacio urbano y los imaginarios urbanos que de estos barrios tienen sus habitantes.

Desde la perspectiva de la dimensión territorial, en la medida en que se habla de barrio, los límites geográficos definidos por los habitantes que se identifican con esta categoría urbana constituyen un componente importante en el momento de diferenciarse de otros grupos que ocupan entornos diferentes.

Como se explicó en el apartado sobre percepciones y actitudes, los límites geográficos del barrio son percibidos de manera distinta entre los habitantes, por lo que no necesariamente coinciden con la delimitación administrativa formal del barrio (cuadro 4.1), pues, como menciona Valera (1997), “la delimitación territorial del barrio resulta una construcción social comúnmente elaborada y compartida, fruto en buena parte del sentido de pertenencia de individuos y grupos a lo que consideran “su barrio”.

**Cuadro 4.1**  
**Percepción sobre los límites del barrio**

Barrio o colonia	Delimitación administrativa (límites INEGI)			Total general
	Correcto	Incorrecto	No sabe	
Centro	1.7	58.3	40.0	100.0
Doctores	25.0	20.0	55.0	100.0
Guerrero	43.3	53.3	3.3	100.0
Morelos	0.0	73.3	26.7	100.0
Santa María la Ribera	80.0	10.0	10.0	100.0
Total general	30.0	43.0	27.0	100.0

*Fuente:* Encuestas levantadas en los barrios Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Lo que interesa destacar del cuadro anterior no es la coincidencia entre el límite que el habitante define y lo que está establecido administrativamente, sino la respuesta que se refiere a “no sabe”, porque se puede pensar en la manifestación de una indiferencia o desapego al barrio, su sentido de pertenencia se desdibuja (en Doctores y Centro), al contrario de lo que pasa en Guerrero y Santa María la Ribera, donde los habitantes tienen más desarrollado su sentido de pertenencia en relación con el territorio en el que habitan.

En la construcción social de la identidad social vinculada con un entorno urbano, el sentido de pertenencia también se puede asociar con la toponimia o la identificación del nombre del barrio con el que los habitantes lo sitúan, el cual puede ser considerado un referente simbólico importante y no únicamente una etiqueta para su identificación, sin contenido (Giménez, 1997).

Así, por ejemplo, aunque en casi todos los casos los habitantes ubicaron acertadamente el nombre del barrio o colonia, en las colonias Centro, Guerrero y Morelos los habitantes identificaron el nombre del barrio distinto en la medida en que se trató de casos de residentes de barrios antiguos indígenas, como es el caso del Barrio de los

Ángeles en Guerrero y de Tepito en Morelos, la Merced en la colonia Centro o el perímetro del Centro Histórico en la misma colonia Centro (cuadro 4.2).

**Cuadro 4.2**  
**Identificación del nombre del barrio o colonia por los habitantes del mismo (%)**

Barrio o colonia	Nombre del barrio o colonia	Total
Centro	3er cuadro de la colonia Centro	0.33
	Argentina	0.33
	Centro	16.33
	Centro /Tepito	0.33
	Centro Histórico	2.00
	Merced	0.67
Doctores	Doctores	19.67
	Hidalgo	0.33
Guerrero	Guerrero	19.33
	Barrio de los Ángeles	0.67
Morelos	La Chocolatera	0.67
	Lecumberri	0.33
	Morelos	18.33
	Tepito	0.67
Santa María la Ribera	Santa María la Ribera	20
Total general		100

*Fuente:* Encuestas levantadas en los barrios Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Cualitativamente hablando, un ejemplo más de la vinculación del nombre con el sentido de pertenencia, y con ello la distinción entre los mismos miembros del barrio, y respecto a otros barrios, es la respuesta a la pregunta ¿Para ti qué es Tepito?, cuyas respuestas refieren la relación entre el sentir de la gente respecto a su barrio a partir del nombre (cuadro 4.3).

**Cuadro 4.3**  
**¿Para ti qué es Tepito?**

- Es un barrio alegre, inigualable
- Es un barrio como no hay otro a nivel mundial
- Es un barrio de gente que trabaja y lucha con esfuerzo por salir adelante
- Es un barrio fuerte de gente trabajadora
- Es un barrio lleno de vida y de tradición y cultura
- Es un lugar que no todos los habitantes del Distrito Federal han tenido, lo mejor
- Es una leyenda y es un mito que continúa vivo
- Mi origen y mi identidad
- Mi vida
- Mis raíces, el lugar donde crecí

*Fuente:* Encuesta realizada por los habitantes de Tepito, en el marco del Taller sobre Mejoramiento Barrial, 2008.

Por otro lado, en el proceso de identificación con el barrio mediante el sentido de pertenencia, los mecanismos de apropiación del espacio urbano son fundamentales, pues permiten a individuos y grupos establecer una interacción dinámica con el entorno, apropiarse de él y crear un sentimiento de pertenencia (Valera y Pol, 1994). Este proceso de identificación puede darse a través de la acción-transformación, o bien de la identificación simbólica; el espacio se convierte en lugar, es decir, se vuelve significativo.

A partir de las encuestas realizadas, un referente de apropiación del espacio urbano, que permite la interacción con este espacio y con los miembros de la comunidad por la necesidad del uso cotidiano es el equipamiento urbano y la localización del empleo del entrevistado, ambos ubicados en los barrios céntricos. Al respecto, se les preguntó si el hospital, el mercado, el deportivo, la escuela, el lugar del empleo, parques y jardines y la iglesia a los que suelen asistir están dentro o fuera de su barrio o colonia (en la consideración de que en todos los barrios existe el tipo de equipamiento por el cual se preguntó). Las respuestas mostraron que la mayor parte de las personas hace uso del equipamiento urbano y espacios públicos dentro de su colonia; y un alto porcentaje (55 por ciento) desarrolla en el mismo lugar su actividad laboral (cuadro 4.4), aun y cuando se perciben inseguridad y deterioro urbano. Al respecto, Bertrand (1981: 61) comenta

La pertenencia a un territorio ofrece al individuo el medio de una adaptación real que garantice una forma de vida y un sistema de referencias culturales; incluso, de una manera general, aquél ama su barrio aun cuando las condiciones de vida son las más desfavorables.

**Cuadro 4.4**  
**Apropiación del espacio urbano por localización de equipamiento y lugar de empleo dentro de la colonia o barrio**

Colonia / equipamiento urbano	Hospital	Mercado	Deportivo	Escuela	Empleo	Parques y jardines	Iglesia	Total general	Total general (%)
Centro	65	77	35	52	67	80	72	60	100
Doctores	80	87	27	37	48	88	77	60	100
Guerrero	92	92	62	65	77	98	93	60	100
Morelos	40	97	45	68	62	58	52	60	100
Santa María la Ribera	68	90	20	7	22	95	83	60	100
Total general (%)	69	88	38	46	55	84	75	300	100

Fuente: Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

De los resultados del cuadro anterior, se observa que los barrios Guerrero, Centro y Santa María la Ribera son los lugares donde se registra una mayor apropiación del espacio urbano por uso de equipamiento (hospital, mercado, escuela, espacios públicos) dentro del barrio. Aunque por cada barrio no existen diferencias importantes respecto al uso del equipamiento urbano y del lugar del empleo dentro de la colonia o barrio, existe una diversidad de formas de apropiación del mismo, que se da según se trate, especialmente, de los factores ingreso (mientras menos ingreso recibe más ocupa estos espacios dentro del barrio), género (las mujeres se apropian más de estos espacios), calidad en el empleo y tiempo de vivir en la zona.

Respecto a este equipamiento, es importante mencionar que muchos de ellos constituyen espacios simbólicos urbanos (elementos representativos del espacio<sup>7</sup> relevantes para la definición de la identidad social urbana), no sólo dentro de los barrios analizados, sino incluso respecto a la ciudad misma. Tal es el caso de algunos de los templos católicos importantes ubicados en el Centro Histórico como la Catedral Metropolitana, o los ubicados en los antiguos barrios indígenas; y de algunas plazas y jardines como las Alamedas Central y de Santa María la Ribera, o el Zócalo ubicado en el centro de la ciudad, lo cual otorga un sentido de pertenencia basado en elementos tradicionales e históricos que los hacen identificarse como parte de un mismo grupo y entorno urbano, y al mismo tiempo sentirse diferentes de los habitantes que viven fuera del mismo.

Las fiestas patronales son otro elemento simbólico mediante el cual se puede identificar el sentido de pertenencia de los habitantes en el proceso de construcción de la identidad. En el caso de los habitantes de los barrios céntricos, si se considera la participación de la población en las fiestas patronales, ésta se presenta más bien débil, puesto que sólo 25 por ciento de las personas que contestaron el cuestionario dijo participar de alguna manera -en tales resultados resaltan nuevamente los barrios Centro y Guerrero- (cuadro 4.5); no obstante, los resultados se matizan cuando se observa que el sentido de pertenencia basado en este elemento trasciende la categoría de barrio, pues algunos habitantes se sienten igualmente identificados con las fiestas patronales de otros barrios vecinos (en la misma zona), dependiendo de la importancia del santo patrono que se venera (por ejemplo, a la iglesia de San Hipólito acuden cada 28 de mes feligreses que viven en la colonia Guerrero, pero también en las colonias Centro o Santa María la Ribera).

---

<sup>7</sup> Entre éstos se pueden distinguir elementos arquitectónicos o urbanísticos propios y característicos de este entorno (Valera, 1997).

**Cuadro 4.5**  
**Participación de las fiestas patronales del barrio o colonia**

colonia	No	Sí	Total general
Centro	65	35	100
Doctores	77	23	100
Guerrero	48	52	100
Morelos	95	5	100
Santa María la Ribera	90	10	100
Total general	75	25	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Por otro lado, en el mismo proceso de la construcción de la identidad social urbana, un tema relacionado con el sentido de pertenencia y que introduce al tema de los atributos que identifican a los habitantes como parte del barrio, y a éste como distinto de los otros barrios, es el que se refiere a los imaginarios urbanos, los cuales, de acuerdo con Leal Jerez (2002), permiten entender cómo el ciudadano percibe y usa la ciudad y cómo elabora de manera colectiva ciertos modos de entender la ciudad subjetiva, la ciudad imaginada, que termina guiando con más fuerza los usos y los afectos que la ciudad “real”.

En el espacio hay un paisaje social y simbólico que se superpone al paisaje arquitectónico dándole sentido a una especie de “geografía virtual” que lo dinamiza constantemente. Este paisaje sociosimbólico conforma imaginarios que cuando constituyen representaciones compartidas expresan el significado social que un grupo determinado le otorga al espacio que habita, definiendo aspectos relativos a la identidad personal y social del individuo y del grupo en relación al entorno físico, a través de un complejo conjunto de ideas, sentimientos, valores, objetivos, preferencias... El imaginario es capaz de dar un “sentido”, una significación, una interpretación, al otro, al acontecimiento, a lo desconocido, al espacio, en un proceso eminentemente simbólico que tiene su expresión en las “retóricas”, entendidas como discursos, relatos, lógicas, las narrativas, los mitos, con los cuales los individuos interpretan al otro y al mundo y en consecuencia actúan (Lindón, 2000: 12). A partir de estas y otras múltiples retóricas o narrativas se construyen redes o tramas sociales que dan forma a las identidades colectivas [...] Las retóricas espaciales nos remiten a los vínculos con el entorno físico [...] a cómo el espacio se convierte en territorio, esto es en un espacio cargado de significaciones para la comunidad que lo habita, estas constituyen una síntesis y cumplen una función primordial en el desarrollo de la identidad del grupo y de su continuidad (Leal Jerez, 2002).

## 2. Los atributos que identifican a los barrios céntricos

Cada pueblo tiene su propia imagen; la afiliación a un determinado barrio puede también derivar en un conjunto de atributos (tanto internos como externos) que proporcionen un carácter especial o distintivo a los miembros asociados a esta categoría, es decir, que doten de un cierto tipo de “personalidad” a la gente como característica diferencial respecto a los otros grupos, o bien a un territorio (Valera, 1997).

Derivado de los atributos del territorio y sociedad generadores de identidad, se construyen dos de las categorías fundamentales que tienen que ver con los valores y la forma de vida de los habitantes de estos espacios urbanos, lo mismo que con las reivindicaciones en defensa de la permanencia y en contra de la exclusión: el carácter popular del hábitat y el arraigo.

### a) Centralidad y arraigo

Por *arraigo* se entiende el modo en que se vincula el hombre con su espacio y tiempo vital, con su semejante próximo y con los principios o valores -a la cultura- vigentes en la comunidad en la que habita (Orfali Fabre, 2003: 3). A través del arraigo se establece una relación específica con el territorio, en la que metafóricamente se “echan raíces” en él por diversas situaciones, creando lazos que mantienen algún tipo de “atadura” con el lugar (Quezada, 2007).

Entendido así, el arraigo se manifiesta en la voluntad del hombre de estar vinculado al espacio geográfico que lo alberga -su hábitat- y a la fuente generacional que le dio origen (ancestros) y sus allegados, compartiendo con ellos la creencia en distintos principios y normas.

El arraigo es un valor constituido por tres partes interdependientes: espacial, social y cultural. El arraigo espacial hace que el hombre se establezca físicamente en un territorio. El arraigo social implica relacionarse con otros hombres, formar parte de grupos sociales; este arraigo está relacionado también con el modo en que el sujeto participa; participación que puede ser pasiva (acceso a bienes y servicios) y activa (intervención en los asuntos de la comunidad local y de la sociedad global de pertenencia). Y, respecto al arraigo cultural, para el hombre es importante poder creer -coincidir- en los valores, principios y normas vigentes en la comunidad que integra (Orfali Fabre, 2003).

La formación de arraigo, sobre todo la espacial, tiene diferentes motivaciones, de las cuales Quezada (2007) distingue básicamente tres:

- Por elección y decisión personal.
- Por circunstancias de la vida que se aceptan con más o menos entusiasmo o resignación, las cuales no se ha querido o no se ha podido modificar desde una decisión personal.
- Contra la propia elección y decisión personal, pero obligado por diversas situaciones externas.

Ante una definición así, entonces todos de una forma u otra estamos o vivimos arraigados al territorio en el que habitamos, no obstante ¿Qué es lo que establece la diferencia entre decidir o elegir habitar en ese espacio urbano o no? ¿Por qué se desarrollan estrategias para la permanencia o la movilidad, según sea el caso?

Aunque es difícil explicarlo, lo que yo creo es que el sentido de pertenencia a ese territorio o grupo social que el individuo desarrolla es lo que establece esta diferencia, es decir, de manera hipotética se puede afirmar que el arraigo espacial no necesariamente implica un sentido de pertenencia, ya que está en buena parte determinado por las condiciones objetivas en las que se desenvuelve la vida cotidiana de los habitantes, y no tanto, o no siempre, con los factores subjetivos como los que intervienen en la construcción de la identidad.

Esto explica en parte por qué para los habitantes de los barrios céntricos los factores por los que se quedarían a vivir en estas unidades urbanas están muy relacionados con la ubicación y las características funcionales del territorio (es decir sus atributos territoriales).

De acuerdo con el cuadro 4.6 destacan como factores importantes de permanencia en cada barrio algunos atributos relacionados con la centralidad urbana: ubicación, accesibilidad, empleo, existencia de servicios públicos y equipamiento.

**Cuadro 4.6**  
**Razones por las que se quedaría a vivir en este barrio o colonia por barrio céntrico (%)**

Razones por las que se quedaría a vivir en este barrio o colonia	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa María la Ribera	Total general
El empleo está cerca	22	17	5	12	7	13
Es la única opción	7	0	0	5	2	3
La escuela está cerca	2	2	0	3	0	1
El barrio está bien para vivir	8	12	22	7	27	15
Me da confianza, es lo que conozco	18	20	18	17	17	18
Mi familia vive aquí	0	0	0	2	2	1
Paradas de metro o camión cerca	2	2	3	5	5	3
Sería difícil adaptarme a vivir en otro lugar	8	12	12	12	7	10
Tengo todos los servicios	33	35	40	37	35	36
Total general	100	100	100	100	100	100

*Fuente:* Encuesta aplicada en cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.

Sin embargo, en el mismo cuadro se observan respuestas sobre la residencia en esos barrios como “me da confianza, es lo que conozco”, “mi familia vive aquí”, “sería difícil adaptarme a vivir en otro lugar”. Tales respuestas refieren una identificación de atributos más subjetivos que objetivos para el habitante, lo cual está muy relacionado con el arraigo social y cultural del mismo. En este sentido, es posible afirmar que mediante el arraigo social y cultural el hombre se identifica crítica y creativamente con el marco normativo axiológico del mundo sociocultural que lo conforma y, a la vez, que él ayuda a conformar. El arraigo así, es posible que desemboque en identidad social urbana.

De esta manera, en el habitar como proceso social, la defensa del arraigo, que forma parte del derecho a la ciudad, implica tanto la defensa del acceso a la centralidad, como el respeto a las formas de vida de los hogares que ahí residen. Así, la identificación de atributos sociales y territoriales es lo que define el arraigo y sus diferentes manifestaciones, y son parte constitutiva fundamental en la construcción de identidad.

Respecto a este último punto, a partir de las encuestas y entrevistas realizadas, la percepción de los atributos que desencadenan en la configuración de la identidad social urbana en los barrios céntricos analizados, se da en un doble sentido: los valores identificados (los positivos y aquellos negativos que se han transformado en estereotipos o estigma), y aquellos atributos del medio ambiente construido que el habitante reconoce como propios del barrio mediante los cuales le otorga significaciones. Ambos tienen una incidencia directa en las formas de vida de la gente y en las decisiones de permanecer en esos espacios urbanos.

En cuanto a los atributos territoriales como factores de residencialidad en estos barrios céntricos, son analizados mediante dos temas: la vivienda y el barrio, ¿cuáles son los atributos (o imaginarios urbanos) percibidos por los habitantes, que pueden representar una influencia sobre la permanencia en estos espacios urbanos?

A manera de resumen, se puede mencionar que los atributos destacables que constituyen representaciones compartidas respecto al entorno físico de los barrios céntricos, y que definen aspectos relativos a la identidad social urbana, son, entre otros, los siguientes:

- Como se vio en el apartado sobre percepciones, algunos atributos del espacio urbano construido son vistos por la población que lo habita como ventajas o desventajas para una mejor calidad de vida y el bien común, y las valoraciones que ponen en relieve estos atributos se refieren sobre todo a la funcionalidad de la vivienda o el barrio, el costo-beneficio de vivir ahí, las sensaciones provocadas (que construyen los lugares significantes), el prestigio y formas de vida en el barrio; y en qué medida permiten la identificación e interacción con sus vecinos.
- No obstante, también a través de la información disponible se puede observar que son espacios que, a pesar del evidente deterioro y del reconocimiento de defectos por parte de los habitantes, despiertan sentimientos de cariño, emoción espontánea o ideales subjetivos, no necesariamente basados en el valor de uso del barrio o en el balance consciente entre las ventajas y los inconvenientes de vivir en él. Así, se escucharon frases como “para mí el barrio significa libertad, orgullo”; “esto no es cosa de sólo sentirse, soy tepiteño y lo llevo en la sangre y esto se manifiesta por la rebeldía que vive en mí”; “mi barrio es el barrio bravo, donde la gente no se deja”; “barrio bueno, pero con algunas deficiencias”; “barrio más querido”; “barrio popular, con gente honesta”; “es el barrio más famoso del mundo”; “su gente es puro corazón”.
- O, por el contrario, sentimientos de rechazo, que reflejan percepciones subjetivas negativas de este espacio urbano: Mi barrio “es un barrio feo”; “un estigma”; “un lugar de mala fama”; “un mundo de lacras”; “un vicio”.
- Otro aspecto que refiere atributos, y con ello representaciones sociales compartidas, es el sentido de vecindad. Para algunos habitantes el ser vecino en estos barrios, tiene una significación de ayuda mutua, convivencia, que emerge por haber vivido toda su vida en el barrio, por conocer a los vecinos y convivir

con ellos, y por los espacios en los que interactúa con los mismos, por las relaciones sociales que crearon a lo largo de su vida: “hay más unión después del terremoto [de 1985]”; “no tengo la sensación de inseguridad porque mis vecinos son solidarios”; “me identifico con el barrio por su gente amable y sencilla”.

- Mientras que para otros, la relación de vecindad significa problemas, riesgos para su calidad de vida, identificándose frases como “ahora hay mucho individualismo”; “lo que no me gusta es que los vecinos son chismosos”; “en el edificio hay viejas chismosas”; “nadie puede confiar en nadie”; “no puedes decir nada de lo que pasa en el barrio, porque te presionan y hostigan”; “el barrio no sale adelante porque hay mucho valemadrismo e indisciplina”; o “lo que más me gusta es la independencia; convivo con los vecinos sólo lo elemental”.

Una frase que resume los dos puntos anteriores es:

Lo que observo es... un barrio dividido en dos: calles solas, drogadictos, prostitutas, familias de rateros y narcos; y el otro, familias unidas, calles cuidadas, un lugar lindo y tranquilo para vivir (Agustín del Razo, habitante del barrio de Tepito).

De esta forma, la identificación de atributos en estos barrios céntricos también dan cuenta de la situación urbana objetiva de estos espacios urbanos: zonas de fuerte deterioro y degradación, frente a zonas renovadas, mejoradas en cuanto a servicios e imagen urbana. Así, el ser vecino, más que habitar simplemente en el barrio, implica conocerlo, vivirlo, sentirlo.

- Cuando se les preguntó acerca de su percepción sobre cambios en el barrio, algunos vecinos entrevistados manifestaron cierta nostalgia, ya que la comparación con la realidad actual transmite una añoranza por los tiempos pasados, por los verdaderos vecinos, por el sentimiento de ser de la Guerrero, Santa María o Tepito, sensaciones marcadas por una historia biográfica específica o, en el caso de la identidad colectiva, por la memoria colectiva:

La población del barrio ya no es de aquí, muchos han emigrado, mucha de la gente que trabaja hoy en día en las calles del barrio es del Estado de México, o de otros barrios. Los que aquí vivimos no encontramos paz, ni empleo ni respeto [...] ya no hay respeto para nadie... (habitante del barrio de Tepito).

### *3. La función integradora de la identidad en los habitantes de los barrios céntricos*

Como se puede observar, los elementos a partir de los cuales se construye la identidad social urbana están relacionados entre sí y otorgan un significado particular a los habitantes respecto a su residencia en los espacios urbanos analizados. Significado determinado por un sistema de representaciones sociales como modelo explicativo, organizado y personal, vinculado con una cierta estructura de pensamiento y un determinado nivel de experiencia. Es aquí donde toma relevancia lo que Giménez (1995) identifica como “la función integrativa de la identidad” en el sentido de que implica la posibilidad de integrar las experiencias del pasado con las del presente, en la unidad de una biografía incanjeable (tratándose de identidades individuales) o de una memoria colectiva compartida (tratándose de identidades colectivas).

Un ejemplo de la importancia de las historias de vida o de la memoria colectiva en la integración de representaciones sociales en la construcción de la identidad, es lo que en su momento Oscar Lewis denominó en su controvertida obra literaria *Los hijos de Sánchez: autobiografía de una familia mexicana* como la “cultura de la pobreza”, para caracterizar la forma de vida de los habitantes de los barrios pobres en México:

Un sistema de vida, notablemente estable y persistente, que ha pasado de generación a generación a lo largo de líneas familiares. La cultura de la pobreza tiene sus modalidades propias y consecuencias distintivas de orden social y psicológico para sus miembros. Es un factor dinámico que afecta la participación en la cultura nacional más amplia y se convierte en una subcultura por sí misma (Lewis, 1961).

A partir de esta categoría analítica, desarrolla toda una serie de características de la pobreza como forma de vida; y aunque hoy en día sus hipótesis pueden ser muy discutibles, baste resaltar la importancia de la transmisión de los sistemas de valores, actitudes y conocimiento que proporciona el habitar cotidiano para la conformación de determinados modos de vida y con ello de la identidad que desarrollan los habitantes de estos barrios.

Dentro de esta generación de conocimiento para la construcción de representaciones e identidades sociales urbanas, la memoria colectiva es un elemento fundamental de la identidad colectiva como forma de expresión de reconocimiento común frente a los otros.

#### *4. Patrimonio cultural e identidad*

En los barrios céntricos analizados, parte de la memoria colectiva constitutiva de identidad está determinada por la existencia de un importante acervo de patrimonio histórico y cultural, generador de identidad de los habitantes de los barrios, de la ciudad, e incluso en el ámbito nacional. Especialmente el Centro Histórico es un espacio público, un “espacio de todos” que le da el sentido de identidad colectiva en la medida en que su condición pública trasciende el tiempo (antiguo/moderno) y el espacio (centro/periferia) que produce una herencia generacional y espacial.

Así, el Centro Histórico como espacio público es el espacio de encuentro por excelencia, es un espacio simbólico porque contiene un patrimonio de símbolos que produce identidades múltiples, colectivas y simultáneas. Esta carga simbólica se origina de la doble condición que tiene como centralidad, que hace que sea un punto focal de la ciudad; y como acumulación histórica, esto es, suma de tiempo al pasado que le permite adquirir un valor de historia, lo cual conduce a una carga identitaria que hace -en sentido figurado y real- que la ciudadanía se identifique y represente a partir de su cualidad funcional (centralidad) y de su sentido de pertenencia (historia) (Carrión, 2009).

El poder simbólico que se concentra en el tiempo y en el espacio que tiene el Centro Histórico como espacio público es muy alto; es el más significativo de la ciudad; es el lugar donde la sociedad se visibiliza y se representa, y donde se manifiestan múltiples y simultáneas formas de identidad (Carrión, 2005).

Una de las formas de identidad colectiva que se manifiesta fuertemente en estas áreas de la ciudad, que configuran no sólo la residencialidad de los habitantes de estos barrios, sino las estrategias desarrolladas para la generación de condiciones que impliquen la defensa de su permanencia en los espacios urbanos analizados, son los procesos socio organizativos producto de la movilización social en estos espacios urbanos, que se presentan en un contexto caracterizado por el conflicto (por recursos escasos) y la solidaridad para resolver las carencias y problemas enfrentados como colectivo. Así, por ejemplo,

La identidad barrial que por años ha distinguido a la población de Tepito de otros grupos subalternos ha marcado la participación política en el barrio. En distintos momentos la identidad tepiteña ha sido acicate para la defensa de los inquilinos frente a la demolición de vecindades; en otros ha servido para desmovilizar y aislar el descontento, facilitando el camino a las labores del control de Partido Revolucionario Institucional; y durante el proceso de reconstrucción después de los sismos de 1985, fue elemento importante para enfrentar los intentos de reubicación (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993: 55)

En los barrios céntricos de la ciudad de México, sobre todo en el hábitat popular, la movilización social en favor de la permanencia en el barrio ha surgido, especialmente como respuesta a las presiones externas para expulsar a la población de la zona y favorecer el uso comercial del suelo, y en algunos casos (como en Tepito) combina la defensa de la vivienda con la defensa de la calle.

## **VI. Identidad colectiva y procesos socio organizativos en los barrios céntricos**

Uno de los rasgos característicos de los movimientos sociales es la identidad colectiva: es un reflejo, al mismo tiempo que un proceso de construcción de la misma (Ibarra, 2005).

Los miembros de un movimiento social tienden a ver la realidad y, en muchos casos, a vivirla cotidianamente, mediante el prisma que les otorga su pertenencia al movimiento social en general, y en particular a la identidad colectiva construida por el mismo.

Respecto a la definición de movimientos sociales, no hay un concepto unánime en la comunidad científica, de hecho, casi siempre se presenta con carácter abierto y dinámico. Para efectos del presente trabajo, se retoma la siguiente propuesta:

[Un movimiento social es una] red de relaciones informales entre individuos, grupos y organizaciones que, en sostenida y frecuentemente conflictiva interacción con autoridades políticas y otras élites, y compartiendo una identidad colectiva no necesariamente excluyente, demanda públicamente cambios (potencialmente antisistémicos) en el ejercicio o redistribución del poder a favor de intereses cuyos titulares son indeterminados e indeterminables colectivos o categorías sociales (Ibarra, 2005: 94).

Con esta base, los movimientos sociales pueden ser identificados, de acuerdo con Ibarra, desde tres dimensiones analíticas: son una forma de acción colectiva<sup>8</sup> que está fundada en la solidaridad, está inmersa en el desarrollo de un conflicto y está rompiendo los límites del sistema en el cual incurre la acción.<sup>9</sup>

---

8 Un movimiento social es una forma de acción colectiva, lo cual implica la preexistencia de un conflicto, de una tensión que trata de resolver – haciéndolo visible, dándole dimensiones- esa acción colectiva (Ibarra, 2000).

9 El autor considera la propuesta de Melucci y define como conflicto “una relación entre actores opuestos luchando por los mismos recursos a los cuales ambos dan un valor». La solidaridad es la capacidad de los actores de participar en una identidad colectiva (esto es, la capacidad de reconocer y ser reconocido como una parte de la misma unidad social). Los límites del sistema indican el espectro de variaciones tolerado dentro de su estructura existente, un rompimiento de estos límites empuja a un sistema más allá del espectro aceptable de variaciones.

El mismo autor especifica además que, para que emerja un movimiento social, siempre se requiere un contexto de surgimiento adecuado, el cual puede ser observado, al menos en dos sentidos: la estructura de oportunidad política y los marcos culturales:

Un movimiento se construye sobre determinadas ausencias, y con determinadas condiciones favorables, un movimiento surge como respuesta a esas ausencias. Y en consecuencia, un movimiento social implica personas que actúan, que se movilizan conjuntamente frente a aquellos que creen que les impiden la satisfacción de sus intereses (en un sentido muy amplio del término y, por supuesto, no sólo materiales) y que asumen una identidad colectiva, que comparten una particular manera de organizarse y de definir la realidad (Ibarra, 2000: 6).

De esta forma, la identidad colectiva es la característica fundamental que diferencia a los movimientos sociales de otros grupos u organizaciones como los partidos políticos y los grupos de interés (cuadro 4.7).

**Cuadro 4.7**  
**Partidos, grupos de interés y movimientos sociales**

	<i>Partidos</i>	<i>Grupos de interés</i>	<i>Movimientos sociales</i>
a) Orientación hacia el poder político	Ejercerlo	Presionarlo	Cambiarlo
b) Relaciones con los partidos e instituciones políticas	-----	Complementaria	Conflictiva
c) Organización	Jerárquica formalizada	Formalizada	(Plasticidad) Horizontal, Informal Red comunitaria
d) Intereses / grupos representados	Indeterminados determinables	Determinados -----	Indeterminados Indeterminables
e) Medios de acción	Electorales	Convencionales	(Plasticidad) no convencionales
f) Tipo de acción colectiva	Agregar intereses generales	Agregar intereses sectoriales	Intereses junto con identidad colectiva
g) Estrategia	Competencia	Cooperación	Conflicto
h) Objetivos finales	Sistémicos	Asistémicos	Antisistémicos (potencialmente al menos)

Fuente: Ibarra, 2005: 83

Estas diferencias son particularmente importantes al momento de analizar si, en efecto, las formas de acción colectiva desarrolladas por los habitantes de los barrios céntricos pueden ser consideradas como movimientos sociales, si constituyen una alternativa de lucha por la permanencia de los barrios céntricos y, con ello, si la identidad colectiva es un factor determinante en la construcción de la residencialidad de los habitantes. Pero, ¿Quiénes son estos actores sociales? ¿Cómo participan en la producción del hábitat popular de los barrios céntricos? Y con ello ¿cómo contribuyen a la permanencia de los residentes de este hábitat?

## 1. Las manifestaciones de la identidad colectiva de los movimientos sociales urbanos en los barrios céntricos

El ámbito urbano en el cual se ubican los barrios céntricos analizados es una conjunción entre los contextos deterioro/cambio de uso de suelo, y consolidación/densificación, cuyas características de deterioro urbano y las pésimas condiciones de habitación no han impedido la reproducción de un campo social de resistencia e identidad colectiva que ha marcado la participación política de los habitantes de estas unidades urbanas mediante organizaciones autogestionarias que se han constituido como parte de un colectivo en defensa, sobre todo, de la permanencia en sus lugares de origen (la defensa de su arraigo); y la reversión de la segregación socioeconómica urbana y un mejor aprovechamiento de los beneficios que brindan las áreas centrales (Massolo, 1986; Monterrubio, 1998).

### a) Autogestión y hábitat popular

En el ámbito de la producción del hábitat, la noción de *autogestión* está vinculada con formas de producción del hábitat colectivas y organizadas, desarrolladas por organizaciones sociales que establecen explícitamente como uno de sus principales objetivos el desarrollo de distintos tipos de procesos políticos de construcción de poder popular (Rodríguez *et al.*, 2007).

Las prácticas de “autogestión urbana” designan, de acuerdo con Coulomb, y Sánchez-Mejorada (1992) “a la vez que prácticas sociales, un proyecto político”. Son *prácticas sociales* “autogestionarias” en la medida “en que pretenden el control social de parte o totalidad del proceso de producción/mejoramiento del hábitat popular y de su entorno barrial” (Coulomb, y Sánchez-Mejorada, 1992: 368); y son un *proyecto político* porque en su diseño e instrumentación interviene un complejo conjunto de actores: dirigentes sociales, profesionistas, intelectuales y hasta funcionarios públicos, cuya finalidad no está encaminada sólo a la satisfacción de la necesidad de una vivienda para los sectores de bajos recursos, sino que se ha ido transformando en una lucha por modificar el ejercicio del poder, buscando en este caso abrir espacios políticos para discutir con la administración pública instrumentos reglamentarios o financieros alternativos que permitan un mayor desarrollo de la producción autogestiva del hábitat popular.

En este sentido, se relacionan directa o indirectamente con elementos más globales de la gestión urbana (transporte, protección y mejoramiento del medio ambiente, planeación de los usos del suelo, las finanzas de la ciudad, etcétera), al mismo tiempo que se cuestionan las formas políticas de esta gestión (cuerpos represivos, elecciones, formas de intermediación social y políticas de las demandas sociales, etcétera).

En este contexto, los discursos, procesos y prácticas de organizaciones sociales autogestionarias se desarrollan básicamente en los planos material, cultural y socio organizativo, a partir de los cuales se manifiestan características concretas respecto a su dinámica organizativa y de interacción con el Estado y otros actores sociales (Schteingart, 1989; Coulomb y Herrasti, 1993a).

De manera general, presentan las siguientes características:

- Son prácticas de producción que se inscriben explícitamente en los procesos de democratización de la gestión urbana, a través de formas alternativas innovadoras de autoorganización de la comunidad y de toma de decisión compartida por sus miembros.
- Son prácticas que conciernen al control social, total o parcial, de la producción de algún bien o servicio que permite la satisfacción de las necesidades básicas de la población urbana.
- Son prácticas colectivas orientadas hacia el intento de generar procesos culturales, políticos, económicos y sociales de transformación de las relaciones de poder, que apuntan a su participación en definiciones de políticas que dejan de constituir un dominio exclusivo del aparato burocrático.
- Constituyen prácticas que desarrollan concretamente alternativas en la obtención y autogestión de recursos, sean estos propios o provenientes de la Hacienda Pública o fuentes privadas, la definición de prioridades y el diseño de los programas urbanos que los afectan, de tal manera que algunas de estas prácticas trascienden la “autogestión de la miseria”, apuntando hacia verdaderas alternativas técnicas de construcción, administración y control colectivo de los sistemas.
- Son prácticas sociales que desarrollan cierta autonomía (aunque relativa) respecto tanto del aparato de gestión estatal como de otros actores externos: iglesias, partidos políticos, instituciones de apoyo, universidades, etcétera.

- a) Tienen una inscripción territorial definida, por lo general en el nivel de un barrio o colonia.
- b) En el plano de la dimensión territorial y de la apropiación de la ciudad, las organizaciones autogestionarias se vinculan con la lucha por el espacio urbano, en un territorio en pugna entre distintos sectores sociales que -como extremos de una dinámica compleja- se lo apropian o tienden a ser expulsados.

Es importante señalar que estos elementos constituyen sólo una propuesta que permite una primera definición del campo de análisis.

En el ámbito de la vivienda y el desarrollo urbano, el proyecto autogestionario se identifica con el término Promoción Inmobiliaria Popular Autogestiva.

b) El papel de la Promoción Inmobiliaria Popular Autogestiva en la producción del hábitat popular

En el caso de la ciudad de México, las experiencias desarrolladas por grupos sociales organizados en el campo del hábitat autogestionario, si bien son muy heterogéneas en cuanto a los tipos de proceso de poblamiento, la composición social de sus integrantes, su ideología, objetivos políticos y formas organizativas, han logrado coincidir, aunque en modalidades distintas, en varios puntos: una existencia legal, al constituirse por ejemplo en cooperativas de vivienda o asociaciones civiles; reivindican formas diferentes de acceso al suelo urbano y tipo de propiedad; pugnan por la democracia, reflejada en su estructura organizativa, la cual posibilita socializar la información y el trabajo (asambleas y comisiones de trabajo); buscan su autosuficiencia e independencia; tienen interés por integrar a profesionistas y estudiantes a la lucha popular, y relacionar su movimiento social (como lo que en su momento constituyó el Movimiento Urbano Popular, MUP) a otros movimientos.

Estas organizaciones, tanto en su relación con la administración pública, como en diversos foros y seminarios, han venido pugnando por obtener el reconocimiento del carácter “popular” o “social” de su forma de producción habitacional, esto es, solicitan un trato distinto respecto a los promotores inmobiliarios especulativos, en cuanto al acceso al suelo e infraestructura, monto de impuestos, tipos de financiamiento, programas de préstamos ligados al ahorro popular y tratamiento especial en trámites y obtención de servicios.

Varias organizaciones sociales con proyecto autogestionario han pasado progresivamente de manera natural del debate reivindicativo al propositivo: “protesta con propuesta”. De manera que algunas de ellas manifiestan sus reivindicaciones no sólo mediante marchas, mítines y negociaciones con las autoridades (en demanda de suelo, agua potable, vivienda, transporte, vigilancia, equipamiento, etcétera), sino también a través de procesos de planeación urbana y promoción habitacional, que constituyen un esfuerzo por que sea reconocida su capacidad de participar en la planeación, producción y administración de sus colonias y barrios.

c) El proyecto autogestionario en barrios céntricos tugurizados de la ciudad de México

Ante los procesos de renovación-expulsión de las familias de escasos recursos económicos en los barrios céntricos de la ciudad de México, la movilización social de los residentes (primero de los inquilinos, y después de damnificados de los sismos de 1985) ha resultado fundamental para detener o revertir esta tendencia, pues ha sido por medio de sus reivindicaciones y de sus diferentes mecanismos de acceso al suelo y a la vivienda, y la relación con el gobierno en la gestión urbana local, que se han observado logros sobre la permanencia de la función habitacional y de residencia de sectores populares en estas unidades urbanas.

En este contexto urbano -de deterioro y cambio de uso de suelo-, las formas de gestión de los grupos autogestionarios, particularmente después de los sismos de septiembre de 1985 (aunque antes se presentaron experiencias exitosas como el Plan Tepito o la Cooperativa Guerrero), están referidas sobre todo a renovar y aprovechar el parque habitacional deteriorado, a optimizar el espacio que no está utilizado integralmente (apto para vivienda) y a rescatar la forma de vida que los ha caracterizado.

Así también, la organización colectiva ofrece la posibilidad de asegurar un proceso de mejoramiento del espacio habitable así como de aumentar el poder de negociación de la comunidad; y, en un ámbito más político, la movilización de los residentes está haciendo que los gobiernos tomen conciencia del alto costo social que implica el desplazamiento de los grupos de bajos ingresos (aunque por lo general las autoridades públicas no son muy partidarias de fomentar y dar estímulo a las organizaciones sociales de base y de reconocer el papel que éstas podrían desempeñar en la rehabilitación de los centros de ciudad).

En distintos momentos, frente a los procesos de renovación-expulsión la identidad colectiva ha sido acicate, por ejemplo, para la defensa de los inquilinos ante la demolición de vecindades; y durante el proceso de reconstrucción después de los sismos de 1985, fue elemento cardinal para enfrentar los intentos de reubicación (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993). Así pues, el objeto de su lucha no ha sido tanto la cuestión del incremento de rentas o de las condiciones de la vivienda, sino más bien su permanencia en el centro de la ciudad. Este hecho se resume con las frases empleadas por los habitantes del barrio de Tepito, que declaraban en 1980: “*¡Queremos cambiar de casa pero no de barrio!*”, o por residentes de la colonia Guerrero “*¡Queremos morir en la Guerrero, pero no aplastados*” (por los techos de sus casas).

Durante los años setenta y ochenta se logró establecer puntos de coincidencia y confluencia de voluntades colectivas para la participación y la autogestión, la concertación democrática con las autoridades, la defensa del derecho a la ciudad y la vivienda, y la reconstrucción del espacio urbano como un bien de uso para sus habitantes y no como una mercancía sujeta a los intereses especulativos y al crecimiento irracional; y se cuestionó fuertemente la forma en que la ciudad ha sido construida y utilizada, el autoritarismo y la burocratización de los aparatos del Estado, la impunidad de la especulación inmobiliaria y la segregación social en el espacio urbano (Massolo, 1986).

En el mismo periodo, el carácter antisistémico de estas organizaciones sociales indica una dimensión política de la acción colectiva y, por tanto, de la identidad barrial colectiva, donde el eje y el centro de la confrontación social y la negociación es la administración pública, principal interventor en las condiciones de vida urbana y principal interlocutor de las organizaciones sociales; no obstante, no son homogéneas o unitarias pues responden a modelos orgánicos y políticos diferentes de los que en su momento dieron origen al Movimiento Urbano Popular.

Los sismos de 1985 hicieron posible que tanto respecto a las expresiones colectivas inquilinarias como a las de los damnificados, se fueran construyendo progresivamente identidades colectivas como vecinos y ciudadanos afectados que se convertían en sujetos políticos de un movimiento urbano que surgía de una coyuntura de desastre y emergencia, y aunque su participación se dio en torno a necesidades y aspiraciones colectivas resentidas, representó el empeño por constituirse en sujetos sociales creadores y guardianes de sus propias tradiciones y experiencias sociales, y por defender la autonomía de formas culturales locales (por ejemplo en Tepito y Guerrero). Este hecho (permeado de contradicciones) implicó la aparición de iniciativas y la creación

de nuevas identidades colectivas en el espacio urbano, lo que tendió a renovar los patrones culturales de lo cotidiano, sobre todo en resistencia al tutelaje político tradicional (Massolo, 1986).

Hoy en día, frente a condiciones distintas respecto a su interlocución con el gobierno y su participación en la producción del hábitat (en este caso de los barrios céntricos), en cuanto movimientos sociales urbanos y en su carácter de solicitantes de vivienda, están fuertemente cuestionadas en relación con su representatividad y legitimidad frente a la sociedad civil, como portavoces de las necesidades y soluciones en torno a la problemática urbana, en especial de acceso a la vivienda y al hábitat (situación que expondré más ampliamente en el siguiente capítulo). Empero, es necesario hacer hincapié en que la identidad no es la suma de las diferencias objetivas entre un grupo y los demás, sino que está integrada por aquellas características que los actores mismos consideran significativas y que pueden variar a lo largo de la historia. Por lo tanto, el hecho de que varíen los rasgos distintivos de las organizaciones sociales como movimientos sociales urbanos, no significa necesariamente la desaparición de la identidad colectiva de los habitantes de los barrios céntricos.

## **Conclusiones**

1. La importancia del análisis de la identidad social urbana como factor de residencialidad radica en que es a través de sus diferentes componentes estructurales -sentido de pertenencia, atributos, y memoria colectiva- que podemos identificar factores internos que permiten acercarnos a la subjetividad de los habitantes de los barrios céntricos en la construcción de su realidad social, y cómo ésta incide en la “voluntad” o ejercicio de la “libertad” de residir en los barrios céntricos de la ciudad de México.
2. Los componentes estructurales de la identidad social urbana (identidad barrial) se manifiestan de manera distinta en cada barrio, de tal manera que en cada uno de ellos el factor de identidad como componente de la residencialidad proporciona diferentes posibilidades en el territorio en cuanto a la permanencia de la función habitacional y de los habitantes de escasos recursos económicos.
3. Respecto al sentido de pertenencia destacan los casos de las colonia Centro, Guerrero y Santa María la Ribera, como aquellos barrios donde se manifiesta más fuerte en relación con el territorio y los grupos sociales. Estos espacios,

en virtud de su relevancia histórica, constituyen espacios simbólicos urbanos generadores de identidad, en la medida en que otorgan a los habitantes un sentido de pertenencia basado en elementos tradicionales e históricos que los hacen identificarse como parte de un mismo grupo y entorno urbano, y al mismo tiempo sentirse diferentes de quienes viven fuera de él.

4. En cuanto a la identificación de atributos como componentes de la identidad social urbana, en los barrios céntricos analizados ésta se da sobre todo a través de la identificación de valores (positivos y negativos), como atributos del medio ambiente construido que el habitante reconoce como propios del barrio, mediante los cuales le otorga significaciones.
5. A través de los atributos que el habitante confiere u observa en el territorio y en el grupo social en el que está inmerso se constituyen las bases para su arraigo, cuyas manifestaciones aparecen vinculadas de manera importante a factores objetivos, especialmente la centralidad urbana.
6. Las identidades individuales y colectivas asociadas a un territorio no están desvinculadas, aparecen constantemente en interacción y determinan no sólo las formas de vida de la gente, sino los imaginarios y las estrategias respecto a esas mismas formas de vida.
7. El análisis sobre la construcción de identidad permitió entender también cómo la identidad colectiva es un elemento constitutivo importante en la construcción de los movimientos sociales urbanos y, de alguna manera, sentar las bases para comprender las variaciones de sus formas de gestión en los procesos de renovación urbana en la ciudad de México, que se analizan en el siguiente capítulo.

## **Capítulo 5. Renovación urbana y políticas públicas habitacionales como factores de residencialidad en los barrios céntricos tugurizados en la ciudad de México**

### **Introducción**

En la ciudad de México, como en una gran parte de ciudades latinoamericanas, los procesos de renovación de las áreas centrales han sido motivo de debate desde hacia varias décadas, pues mientras que para algunos estas áreas simbolizan la majestuosa riqueza del patrimonio histórico y cultural (testimonios arqueológicos; monumentos coloniales; expresiones arquitectónicas, civiles y religiosas de diversas épocas) cuyos elementos materiales estéticos deben ser preservados, restaurados y conservados, para que la población y sus visitantes disfruten las más amplias manifestaciones de la cultura (corrientes conservacionistas de hacer “centros-museos”), para otros constituyen el lugar privilegiado para la reestructuración capitalista de la ciudad, de acuerdo con las nuevas necesidades de valorización del espacio para las actividades rentables, financieras, comerciales, administrativas, de informática y turísticas. Algunos más consideran que la conservación y rehabilitación de los centros antiguos no puede ser enfrentada como una cuestión técnica y estética, que sacrifica las necesidades sociales básicas y las formas culturales de vida de los grupos sociales que por generaciones los han habitado (Massolo, 1986).

Siguiendo con la perspectiva del análisis de la construcción de la residencialidad de los habitantes de escasos recursos económicos, con base en la interrelación de los factores que constituyen las prácticas sociales en el proceso de habitar y la vivienda (condiciones externas e internalizadas), el objetivo general de este apartado es explicar cómo los procesos de renovación urbana en los barrios céntricos son factores objetivos externos que han tenido un papel fundamental en la conformación de la residencialidad en estos espacios urbanos.

Después de revisar en los dos capítulos anteriores el carácter subjetivo de estas prácticas, una de las hipótesis que guían el contenido de este capítulo es que la interrelación de los dos factores (objetivo y subjetivo) no tiene efectos homogéneos ya que se trata de una temporalidad específica y de un territorio urbano, funcional y económicamente heterogéneo, por lo que los procesos de regeneración urbana socialmente incluyente presentan diferentes posibilidades en función del territorio de referencia (aun tratándose de la misma unidad administrativa, por ejemplo la delegación Cuauhtémoc) y el tiempo específico en el que se desarrolla.

En la primera parte haré una exploración teórica sobre la renovación urbana, el proceso de revalorización de las áreas centrales a partir de este proceso, y sus consecuencias en términos de exclusión social y segregación territorial en los espacios urbanos analizados. La segunda parte la referiré a la dimensión histórica de los procesos de renovación urbana en las áreas centrales de la ciudad de México desde dos aspectos: la regeneración habitacional; y los planes y programas de rescate o recuperación de estas áreas centrales, y su vinculación con otro actor capital: la protesta y la organización social, primero de resistencia en torno a estas políticas públicas, y luego de autogestión de alternativas propias para el desarrollo barrial; y cómo esta relación ha determinado la permanencia o la expulsión de la población residente.

## **I. El tema de la regeneración de las áreas centrales en la definición de políticas urbanas**

En el contexto de la definición de políticas urbanas en países latinoamericanos, la problemática de las áreas centrales, particularmente los centros históricos, se ha vuelto objeto de debate entre los responsables de la planificación de la ciudad. Se trata, de hecho, de uno de los puntos centrales de los dilemas sobre la ciudad. Esto se debe a los siguientes factores (Carrión, 2000; Rojas, 2004):

- a) La transición demográfica, el desarrollo científico y tecnológico, y al actual ordenamiento de la economía mundial, a partir de los cuales se observa una modificación en los patrones de urbanización donde los procesos reales y normativos de la lógica de urbanización se dirigen hacia la ciudad existente, hacia la urbe consolidada (introspección), con lo que se da un nuevo peso a la centralidad urbana.
- b) El creciente deterioro de las áreas centrales, como consecuencia de factores sociales, económicos y naturales; y los procesos de degradación ocasionados por la pérdida de identidad, motivados a su vez por los cambios en materia de política social, cuando el Estado se retira de la producción de bienes y servicios como resultado de los procesos de privatización y ajuste y el mercado se convierte en el mecanismo central de asignación de recursos (inversión, educación, fuerza de trabajo, dinámicas demográficas, entre otros); se transita así a la subsidiariedad, la focalización, la inversión social y la constitución de fondos sociales del Estado regulador.

- c) La modificación de la agenda urbana, impulsada por diversas instituciones nacionales e internacionales, que refiere la construcción de una conciencia que promueve el desarrollo y la conservación de los centros históricos y culturales.
- d) La constatación de los mayores costos del crecimiento periférico y el aumento de las áreas centrales abandonadas han despertado un renovado interés por el potencial de absorber el crecimiento urbano que ofrecen estas áreas (Rojas, 2004).

A partir de estos elementos se abren nuevas perspectivas analíticas y mecanismos de intervención en las áreas centrales y, con ello, un cambio en la forma de entender y repensar la ciudad latinoamericana:

- Cambia la concepción de integralidad de la intervención de las áreas centrales y destacan temas como la inserción a las redes y flujos mundiales, la internacionalización, la seguridad y la gobernabilidad de los centros históricos.
- Se renueva la concepción de restauración arquitectónica y urbana, al superar la visión que define el pasado como inmutable -se produce la incorporación y transformación de los usos del suelo en edificios y espacios públicos-; se utiliza tecnología de punta y materiales de construcción novedosos; se intenta incorporar las variables sociales al proceso para darle un nuevo contenido.
- El objeto de actuación aparece con diferentes denominaciones en función de su concepción particular, por ejemplo, es un barrio debido al énfasis cultural que proviene de la existencia de población residente que mantiene fuertes identidades. Su particularidad está dada por las características de la arquitectura y no por su funcionalidad urbana. En contraposición está el llamado distrito central o Ciudad Central, que le asigna más funciones urbanas que arquitectónicas a la zona. Asimismo, aparecen los términos *ciudad vieja*, *ciudad antigua* o *Ciudad Colonial*, cuya noción de antigüedad lleva al momento de la fundación de la ciudad, como cualidad determinante de su existencia. También está la denominación casco histórico, que implica una aproximación de lo espacial hacia la historia, pero que reserva el apelativo para una sola parte de la ciudad. Están también las nociones de núcleos y sitios históricos, y el concepto más generalizado que es el de *Centro Histórico*, el cual implica una determinación de la centralidad desde la historia.
- Se registran cambios en la concepción de la planificación urbana, la cual incluye en sus prioridades la centralidad urbana, la revitalización de las áreas centrales y el

respeto a las distintas identidades étnico-culturales de la población que las habita.

- Asimismo, se perciben modificaciones en los planes de desarrollo urbano para las áreas centrales, en los cuales se superan la visión monumental y de zonificación del espacio y hacen frente a la problemática social y económica que las aqueja.
- Emergen términos como competitividad, planificación estratégica, poder local, descentralización, que sustituyen a los de “periferización” y “metropolización”, entre otros.
- Se amplían temas como el histórico-cultural (que incluye ahora conceptos sobre identidades, cambios culturales, imaginarios, la diversidad, etcétera) o el turismo, que pasa de un enfoque sectorial culturalista a un enfoque económico, entre otros. Tópicos como la seguridad ciudadana, el medio ambiente y los riesgos naturales adquieren relevancia.
- Toma importancia el tema de la vivienda en la intervención de los centros históricos, con lo que se redefine el concepto de Centro Histórico (amplía la noción de integralidad, pues le añade el sentido social a la intervención que va más allá del edificio); se modifican las políticas habitacionales centradas sólo en la producción de vivienda nueva, para realizar acciones de mejoramiento y rehabilitación de lo ya existente; se articulan temas que relacionan la vivienda y el hábitat urbanos (suelo, accesibilidad, servicios), económicos (mercado inmobiliario, subsidios, impuestos, etcétera), sociales (calidad de vida, empleo, sentido comunitario); políticos (actores, organización, instituciones) y culturales (identidades, barrios, residentes) (Carrión, 2000; Coulomb, 2000).

Estos cambios, en mayor o menor medida, se observan en las múltiples experiencias que se están llevando a cabo en las áreas históricas de diferentes países latinoamericanos. Muestran que el proceso de regeneración de las áreas centrales se ha iniciado, y que los gobiernos, sobre todo locales, están creando sus propias políticas de actuación y enfrentando diversos aspectos, unas veces con enfoque integral y en otras sectorial.

No obstante, la situación se presenta compleja por tratarse de un territorio en el que se concentran valores y problemas, y donde su heterogeneidad y diversidad no acepta la homogeneización, de tal manera que las soluciones apropiadas para la regeneración de las áreas centrales y su sostenibilidad, representan más un proceso que un hecho concluido.

## 1. El doble desafío

En la actualidad, en torno de las estrategias de políticas urbanas como tema de discusión por parte de sectores cada vez más amplios de la comunidad científica en América Latina, hay dos enfoques respecto a la regeneración de los centros históricos a partir de la vivienda: su revitalización mediante la *gentrificación* o, por el contrario, acciones de revitalización orientadas principalmente a la salvaguardia de las condiciones sociales y económicas existentes con el objetivo de conservar en las áreas centrales tanto a sus actuales habitantes como a las actividades que se llevan a cabo hoy en día, mejorando las condiciones habitacionales, el acceso a los servicios, el nivel de infraestructura, y promoviendo nuevas oportunidades económicas, en un horizonte temporal inmediato. Al respecto, en innumerables seminarios y coloquios internacionales,<sup>1</sup> y en las múltiples publicaciones que de ellos resultan, se manifiesta un consenso sobre la importancia de la segunda opción.

Aquí, el tema de discusión lo constituye la construcción de estrategias e instrumentos que puedan apoyar un proyecto de regeneración urbana socialmente incluyente de un Centro Histórico, que, en su ámbito habitacional, se tiene la expectativa de que atienda un doble reto: asegurar la permanencia de la función habitacional de los antiguos barrios históricos, y que este propósito no signifique el desalojo de la población residente (Coulomb, 2006b).

Lo anterior implica un cambio importante en las formas actuales de producción del espacio habitable en las áreas centrales, cuya estrategia global propuesta -coinciden investigadores sobre el tema-, es “asegurar la heterogeneidad<sup>2</sup> de usos y funciones urbanas, en particular la función habitacional” (Coulomb, 2005). ¿Es esto posible? ¿Por qué incluso algunos especialistas lo consideran una utopía?

Para responder a estas cuestiones, antes es necesario explicar en qué consisten los procesos de intervención de las áreas centrales, especialmente las políticas y acciones de renovación urbana, y cómo éstas constituyen factores de residencialidad en estos espacios urbanos.

---

1 La discusión de ha presentado desde la constitución, en 1997 en la ciudad de Lima, de la Red de Ciudades en América Latina y el Caribe con centros históricos en proceso de recuperación, hasta la creación de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Olacchi; y particularmente en los encuentros internacionales que desde 2002 organiza cada año la Oficina del Historiador. También han contribuido al debate los talleres que el Sitio Internacional sobre la Revitalización de Centros Históricos de América Latina (SIRCHAL) organiza periódicamente tanto en París como en distintas ciudades de la región desde 1998.

2 Una primera característica de una ciudad es la heterogeneidad, es decir, que la ciudad reúne en un mismo territorio a las distintas funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política y de encuentro entre sectores y grupos de edad, niveles socioeconómicos, expresiones culturales o políticas diferentes.

## II. Procesos de intervención para la recuperación de las áreas centrales de ciudades capitalistas

### 1. Formas de intervención. Conceptos

Existen diferentes modalidades de intervención y soluciones de recuperación o renovación urbana de las áreas centrales urbanas, en lo que concierne a escala, alcance y mecanismos de instrumentación, siendo los principales: la remodelación, la conservación y la modernización, los que a su vez están relacionados con otros tipos de procesos urbanos como la rehabilitación, la revitalización, la regeneración, etcétera.

#### a) Remodelación

La *remodelación* se refiere al desarrollo completo, redesarrollo, o reubicación de áreas, trazados, espacios, lugares, edificaciones y elementos urbanos pertenecientes al tejido urbano.

Se trata de una remodelación cuando la recuperación implica una profunda modificación de los componentes físicos del área objeto de intervención (Noguera, 2000).

#### b) Conservación (preservación, reconstrucción, restauración, consolidación)

Hay por lo menos dos acepciones sobre el término conservación relacionadas con la recuperación de las áreas centrales: la que se refiere al patrimonio histórico edificado, y la que, con una perspectiva más integral, alude a la ordenación del territorio de los centros de población.

En el primer ámbito, las políticas conservacionistas ponen toda su atención en la conservación de la apariencia visual de las edificaciones, más que en su significado urbano (Noguera, 2000). Consiste en conservar el espacio como tal en lo referente a trazado, usos, tamaño de manzana, tipología edificatoria y estructura actual (escala, alturas, proporción, etcétera) de modo que persista su carácter, aun cuando sea necesario mejorar condiciones actuales respecto a la calidad ambiental urbana (Gil Scheuren, 2002).

La segunda acepción sobre el significado de conservación es más amplia, muestra una evolución sobre el carácter de protección monumentalista a una de carácter más integral, que incorpora elementos socioculturales.

En el ámbito internacional, las tendencias recientes consideran la conservación como:

Una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea (UNESCO y PNUD, 1977).

Para el caso de la legislación mexicana, la conservación es:

La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales (LGAH, 1994: artículo 2).

Y considera como acciones para la conservación de los centros de población:

El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales (LGAH, 1994: artículo 33)

### c) Modernización (rehabilitación, reanimación, renovación o revitalización, regulación)

La acción pretende proporcionar nuevos modos de existencia al patrimonio, tomando como base la interacción entre las nuevas condiciones y las ya existentes.

## 2. Formas específicas de intervención

Las formas de intervención mencionadas se apoyan en otras más puntuales, las cuales, dependiendo de los objetivos y las estrategias urbanas que se buscan, pueden ser de carácter físico o funcional, cuyo significado es importante tener en cuenta porque, aunque todas implican transformación del espacio habitable, cada una representa mecanismos distintos donde los actores, sus lógicas y consideraciones pueden variar de manera importante.

*Reciclamiento urbano.* Es una concepción fundamentalmente económica que consiste en querer corregir las des-economías que significan, para el conjunto de las ciudades, la decadencia y la desvalorización, el despoblamiento y la subutilización de la infraestructura y de los equipamientos acumulados en las áreas centrales a lo largo del proceso de urbanización.

Se trata de dar nuevos contenidos a las edificaciones y tejidos que, formados en otras épocas y con distintas finalidades, se han convertido en elementos importantes en el conjunto construido de la ciudad. En el marco de esta concepción, se suele plantear como objetivo la mayor utilización de la infraestructura urbana existente, enunciando una política de redensificación de las áreas centrales, mediante el reciclamiento del suelo y de las estructuras físicas de la ciudad existente, fomentando el “regreso” de nuevos habitantes hacia esas áreas.

*Recuperación.* La recuperación de áreas urbanas centrales es “el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos” (Rojas, 2004: 17).

*Rehabilitación.* En la rehabilitación, que en sentido literal significa volver a habilitar, se pone el énfasis en el uso; la idea es que se refuncionalice o vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano.

*Restauración.* Las estrategias de restauración privilegian la recuperación del patrimonio construido, preservando los elementos constructivos y decorativos, y reconstruyéndolos con materiales, técnicas y tecnologías originales en caso de que se hayan perdido. Aborda especialmente la dimensión arquitectónica y cultural de los edificios y de los espacios urbanos, da prioridad al valor de los elementos físicos y materiales de la ciudad buscando una valoración esencialmente estética de los mismos.

En la legislación mexicana la restauración se precisa como el “conjunto de obras de carácter interdisciplinario que se realizan en un monumento, espacio abierto monumental o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico con algún deterioro natural o inducido, basadas en un proceso de estudio para restituirle sus valores, protegerlo como fuente de conocimiento y para garantizar su permanencia para las generaciones futuras (LSPUADF, 2000: artículo 3).

*Revitalización.* La revitalización, en un sentido amplio, significa dar vitalidad o regresar la vida a áreas de la ciudad o ciudades enteras que la han perdido. Implica la inclusión de aspectos económicos y sociales (LSPUADF, 2000: artículo 3).

Acciones que se llevan a cabo para que un monumento, espacio abierto o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico en un estado de deterioro importante, de ruina o abandono sea habilitado para ser utilizado en condiciones adecuadas que garanticen su rentabilidad y la permanencia de sus valores (LSPUADF, 2000, artículo 3)

Algunos autores coinciden en que la revitalización se refiere a pequeñas áreas, “hay poco cambio demográfico, con un ligero aumento en el estatus socioeconómico (filtrado), se conserva el tipo de familias, pueden reducirse las minorías, se mejoran las condiciones físicas, se presenta un rápido incremento de los valores inmobiliarios y se mantiene una mezcla de funciones, además de que hay una tendencia al redesarrollo que suele controlarse” (Kunz Bolaños, 2006b).

*Regeneración urbana.* Por regeneración urbana se entiende el proceso que, al actuar en forma integral “sobre las distintas causas generales y los factores específicos que originan el deterioro urbano y habitacional, contribuye al desarrollo de la vida pública y de las funciones

urbanas y al mejoramiento de las condiciones del medio ambiente” (Coulomb, 1997: 3). En este sentido, la regeneración urbana constituye un esfuerzo por ir más allá de la política de reuso o reciclamiento de predios baldíos y edificios desocupados dentro de la estructura urbana, y engloba todas las dimensiones del centro: la demográfica, la económica, la social, la cultural y la ambiental (Coulomb, 1997: 3).

*Mejoramiento.* Dentro de las formas de intervención en las áreas centrales, el mejoramiento es una de las más importantes tanto en materia de asentamientos humanos (con el tema de mejoramiento de barrios) como de acciones habitacionales. En México, se constituye como un elemento específico de la planificación urbana a partir de 1976 (con la Ley General de Asentamientos Humanos) y se define como “la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente” (LGAH, 1994: artículo 2).

En los programas de desarrollo urbano y vivienda, el mejoramiento es “un conjunto de estrategias y acciones que permiten llevar a cabo políticas de consolidación urbana en las zonas en proceso de poblamiento, y de *regeneración urbana* en las zonas de proceso de deterioro” (Cenvi, 1986:16).

Las formas de intervención antes mencionadas se presentan ocasionalmente de manera aislada. En la mayoría de los casos se encuentran acciones que pueden considerar desde la conservación de algunos edificios, de partes del tejido urbano y hasta la renovación de grandes porciones de las áreas centrales. Las características que este proceso adopte y los instrumentos que se usen para ejecutarlo dependen en buena medida del carácter histórico-cultural y de las cualidades arquitectónicas-urbanísticas de los sectores en los cuales se interviene, de la demanda y de la presión de las empresas privadas, y de la tradición legislativa y urbanística del país donde tiene lugar (Jordán y Simioni, 2002; Rojas, 2004).

### **III. Génesis disciplinaria de los programas de renovación urbana en México**

#### *1. Concepto y fines de la renovación urbana*

En términos generales, se considera la *renovación urbana* como un proceso mediante el cual se interviene en aquellos sectores de las áreas urbanas condenadas a caer por debajo de los estándares vigentes de aceptabilidad pública –por lo general los cascos antiguos de ciudades o áreas que en un principio fueron periféricas pero que ahora están completamente consolidadas y urbanizadas espacial, estructural y funcionalmente, en los que se suscitan problemas como

alojamiento inadecuado, mezcla de usos de suelo conflictivos, gestión de tráfico, mala calidad ambiental, malestar social y actitudes psicológicas de desesperanza- (González González, 2005; Vergara Durán, 2006). Esencialmente, una renovación supone una transformación radical de los barrios afectados desde el punto de vista social, morfológico y funcional.

## *2. Las bases urbanísticas de la renovación urbana*

El concepto de renovación urbana ha ido evolucionando con base en la doctrina urbanística<sup>3</sup> predominante. Estos cambios en el concepto han estado definidos a través del proceso integrado por tres etapas esenciales del urbanismo: reforma interior, ensanche -y extensión- de las poblaciones, , ordenación de la ciudad y de su territorio de influencia, en el marco de una adecuada distribución y organización de la población (Serrano Guirado, 1961).

En cada etapa, lo que se ha buscado es adaptar el contenido espacial al contenido funcional y social que el desarrollo del capitalismo exige (sin querer con ello argumentar que las formas de intervención están definidas sólo por los intereses capitalistas, como se verá más adelante), para lo cual se ha invocado como punto de partida la búsqueda del bienestar general, principalmente por medio de la organización, el funcionamiento, el saneamiento, embellecimiento y regeneración de los tejidos urbanos.

En el desarrollo del urbanismo moderno se distinguen tres corrientes principales que han incidido de manera concluyente en la temática y el método de los procesos de renovación urbana: la progresista, la culturalista y la ambientalista; cuyos fundamentos teóricos han estado determinados por el estilo internacional vigente (con una determinada concepción de integralidad y temas prioritarios) y de los cuales se ubican entre los principales, sobre todo a partir de las primeras décadas del siglo pasado, el higienismo, el funcionalismo; y el ambientalismo.

### a) El higienismo

El modelo higienista, con la finalidad de mejorar la higiene y salubridad urbanas, destaca como los principales objetivos de la reforma urbana mantener determinadas condiciones de salubridad en el ambiente de la ciudad mediante su limpieza y ordenación, al instalar agua corriente, cloacas e iluminación en las calles; controlar las epidemias; alejar industrias,

---

<sup>3</sup> El urbanismo es una ciencia moderna nacida en los inicios del siglo xix por la necesidad de hacer frente a las deficiencias, desajustes y necesidades que se manifestaron en las ciudades a raíz de la Revolución Industrial, y también como consecuencia de las profundas transformaciones y nuevas estructuras socioeconómicas introducidas durante ese reciente periodo histórico.

mataderos y cementerios de las áreas centrales de la ciudad; instalar baños en todas las viviendas; reglamentar la altura mínima de los techos; una adecuada ventilación natural de los ambientes; y limpiar periódicamente las casas; todo ello como base para producir cambios en las condiciones de vida que “mitigaran la peligrosidad que el pobre viene a representar para sí mismo (y sus descendientes) y para el conjunto de la sociedad” (Núñez, 2005).

## b) El funcionalismo

Funcionalismo o racionalismo surge y se desarrolla entre 1920 y 1930, consideraba la forma y estructuración de los elementos arquitectónicos, así como el material y la elaboración de muebles, como expresión de la utilidad práctica y de la construcción técnico-matemática. El hombre y su bienestar son la base de las ideas arquitectónicas. La finalidad principal: vivir, trabajar, divertirse, zonificar, construir higiénica e industrialmente (Valdearcos, 2007).

Le Corbusier fue, sin duda, la figura más representativa de este movimiento; entre las pautas más importantes que guiaron su actividad como arquitecto y que luego fueron aplicadas por el proceso evolutivo que siguió a dicho movimiento están la arquitectura planteada como una creación racional –propia del hombre– a diferencia del mundo de lo natural; la separación cartesiana de las funciones: habitar, trabajar, recrearse; la tendencia a la concepción de la vivienda como un producto estándar, considera que la vivienda es una “máquina de habitar”, se elimina todo lo superfluo y se aumenta al máximo la comodidad, condición necesaria para una existencia adecuada del hombre. Crea la llamada “unidad de habitación”, especie de rascacielos pero con desarrollo horizontal. La finalidad de estos bloques es generar una sensación de comunidad y cooperación frente al aislamiento de la ciudad (Alabart, 2003).

## c) El urbanismo ambientalista

Plantea como objetivo el mejoramiento medio ambiental y la calidad del interior y del entorno de las zonas urbanas para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos y así reforzar la contribución del medioambiente al desarrollo urbano sostenible.

Analiza la relación entre las características generales del espacio urbano y los procesos de cambio global, cuyos efectos negativos (“síndromes”<sup>4</sup> globales) se reflejan en los cambios críticos de las áreas ecológica, económica y social (Hahn, 2006).

---

<sup>4</sup> Análogamente en medicina, un síndrome se entiende como un conjunto de síntomas característicos de una enfermedad de la Tierra, que resulta de la interacción entre las dinámicas económicas, sociales o políticas y las dinámicas del clima, de las funciones del suelo, del presupuesto del agua o de la vegetación (Hahn, 2006: 3)

Considera que la mitigación de estos síndromes es un tema relevante en el ámbito mundial, y una condición previa para lograr el desarrollo sostenible. Plantea que el concepto de desarrollo urbano sostenible está integrado por tres dimensiones fundamentales: ambiental, social y económica, y también la espacial desde la escala local hasta la global. El elemento central de la sostenibilidad es reconocer que los costos ambientales de la urbanización no pueden ser transferidos a las generaciones futuras. Se trata del principio “de la equidad intergeneracional”, del hecho de que es necesario garantizar a las generaciones futuras una cantidad de bienes al menos igual a la que disponemos hoy (capital natural constante).

De esta forma, el ambientalismo en urbanismo plantea el desarrollo urbano sostenible y la ordenación del territorio con la premisa fundamental de detener el crecimiento urbano, el cual debe ser cuestionado, debe abandonarse e incluso prohibirse. Para todos los ámbitos o tejidos urbanos considera dos criterios esenciales reducir los consumos e impedir el crecimiento (Hahn, 2006).

El problema del urbanismo actual, y del futuro, es cómo *transformar*, cómo *aprovechar*, cómo hacer viables, esas enormes extensiones de tejidos urbanos que el ser humano ha producido innecesariamente (Gaja i Díaz, 2008).

Estas tendencias urbanísticas determinan en buena medida el método, la temática y la concepción de integralidad en los procesos de renovación de las áreas centrales.

### *3. Motivación y fundamento de la renovación urbana*

Con base en la revisión de diferentes investigaciones sobre el tema, se puede afirmar que las acciones que constituyen la motivación y el fundamento de la renovación urbana están vinculadas a los siguientes “problemas urbanos”.<sup>5</sup> a) la crisis de la centralidad urbana, b) la revisión estructural de la ciudad y c) la absorción y eliminación del tugurio -como fenómeno patológico del desarrollo inorgánico de las urbes- y la planificación económica del territorio.

Estos tres elementos están interrelacionados y se traducen en acciones orientadas a llevar a cabo un proceso de renovación urbana mediante la adaptación funcional, física y de rentabilidad económica de los usos del suelo central, lo cual, globalmente, es el resultado del modelo social y político predominante, y no sólo de los intereses capitalistas.

---

<sup>5</sup> En el sentido de la definición de Castells (1979), es decir, “procesos sociales de consumo colectivo”

## a) La crisis de la centralidad

De acuerdo con Castells (1979), las acciones estatales (desde sus diferentes niveles), en materia de renovación de los centros de las ciudades como una forma de revitalizar los tejidos urbanos y de contrarrestar las tendencias al deterioro de las ciudades, responden al interés de intervenir en el tratamiento de las distintas dimensiones de la crisis urbana, una de las cuales, quizá la más representativa en este espacio urbano, es la crisis de la centralidad urbana.

### ¿POR QUÉ CRISIS DE CENTRALIDAD?

La crisis de la centralidad urbana en las áreas centrales antiguas (o centros históricos), se manifiesta en la dispersión de las funciones urbanas hacia otros centros urbanos,<sup>6</sup> es decir, como explica Carrión (2000), tal crisis se traduce en la absorción de las funciones de centralidad del centro urbano al Centro Histórico, en cuyo proceso este último termina degradándose por la pérdida o vaciamiento (Carrion, 2005).

Esta pérdida de centralidad, o dispersión urbana de las funciones de centralidad, es ocasionada básicamente por los siguientes aspectos (Ficen, 1999; Martínez, 2001; Carrión, 2005):

- El apareamiento de nuevas formas de centralidad urbana (centralidades longitudinales, integración de diversas centralidades, centralidades discontinuas, centralidad de los “no lugares”, centralidad virtual) ocasionado, en parte, por la acción de la globalización económica.
- La reubicación de ciertas funciones mercantiles mediante la transferencia de las casas matrices a las nuevas centralidades (aunque en algunos casos se mantienen las sucursales en el centro); o por la creación de las firmas económicas de punta por fuera de las áreas centrales antiguas; o la precarización del comercio, la industria y los servicios por motivo de la informalización de las actividades económicas.

---

<sup>6</sup> Aquí es fundamental tener presente la diferencia entre centro urbano y Centro Histórico, pues, como explica Martínez, “no son nociones equivalentes”, el primero está referido sobre todo a las funciones de centralidad expresadas en un determinado espacio urbano (centro urbano), “se trata [...] de una noción netamente sociológica que expresa antes un contenido que una forma” (Martínez, 2001: 89), mientras que el segundo alude a una categoría espacial histórica, nos remite a la ciudad antigua “tal como era antes del impacto que provocó en ella el crecimiento económico y demográfico, antes de la concentración de fuerzas productivas que exigió el desarrollo del capitalismo industrial”. Es aquella parte de la estructura urbana donde se vincula “singularmente la memoria colectiva de la ciudadanía a través de su patrimonio edificado (la memoria del lugar presenta ahí su valor pedagógico), de la configuración de su plano y de sus monumentos, mediante actividades cotidianas y rituales esporádicos para fomentar el sentido de pertenencia al lugar” (Martínez, 2001: 89).

- La acción de la globalización económica: cambios en el sistema productivo (a escala local y regional), el auge de los servicios, el impacto de las tecnologías informáticas y de telecomunicaciones en el mundo del trabajo y en la organización de la vida cotidiana.
- Los centros de ciudad pierden centralidad cuando se homogeneizan mediante el turismo y la gentrificación de actividades (que no reducen la pobreza, sino más bien la expulsan).
- La pérdida de competitividad de estas áreas, cuyas ventajas comparativas se ven superadas por las ventajas de los eventuales subcentros urbanos.
- La instrumentación de políticas urbanas incorrectas, sobre todo las políticas monumentalistas que tienden a privilegiar el denominado “patrimonio físico”, que designan como destino de la intervención el pasado, con lo que disminuyen el capital social existente; y las políticas desarrollistas que destruyen el pasado, incrementan los precios del suelo y refuerzan la gentrificación.
- Los procesos de descentralización político-administrativos que implicaron la salida de las funciones de representación política de las áreas centrales antiguas, que disminuyen -por ejemplo- su condición de constructor de identidades, integraciones e imaginarios sociales de sus habitantes.
- La debilidad paulatina de la gobernabilidad y del orden jurídico, que propicia la aparición de prácticas ilegales y delictivas y, por otro lado la inseguridad pública.
- Las distintas pautas de comportamiento residencial originadas por los cambios demográficos y las políticas urbanas que favorecieron la expansión territorial hacia la periferia urbana.
- El aumento de la movilidad física de la población en el territorio (por el uso privado del automóvil y la construcción de mejores vialidades).
- La reducción de su accesibilidad, velocidad y articulación de las áreas centrales con el resto de la ciudad, por ejemplo con las peatonizaciones, con el rezago tecnológico, con la ruptura de las redes sociales y con la poca conectividad.
- La pérdida de la apropiación colectiva de los espacios públicos, que se manifiesta en la degradación del patrimonio urbano y en la pérdida del simbolismo y fortaleza de sus plazas y jardines, así como en la privatización de parte de sus calles.
- El deterioro y obsolescencia de la infraestructura y equipamiento urbano.

De esta manera, la centralidad urbana en las áreas centrales presenta una crisis relacionada con la disfuncionalidad urbana, el deterioro urbano, la reducción de los tiempos, la concentración de la pobreza, los problemas ambientales, entre otros.

#### b) La revisión estructural de la ciudad

Los objetivos de la renovación urbana, tomando como base la revisión estructural de la ciudad, son diversos (y en algunos casos contradictorios), y han consistido a través del tiempo en lo siguiente:

- Reversión del proceso de expansión urbana;
- Descentralización y desconcentración de actividades y funciones administrativas;
- Necesidad expresa de planificación de la ciudad;
- Detención del crecimiento de las aglomeraciones urbanas.

Con esta base, la renovación urbana plantea que las áreas ocupadas por tejidos que a lo largo del tiempo han sufrido un proceso de deterioro –congestión humana, envejecimiento de edificación, insuficiencia de servicios urbanos, déficit muy grave de espacios públicos, etcétera– son áreas vivas de la ciudad y que se deben recuperar con las reformas que sean necesarias.

En este sentido, la renovación urbana aboga por la adaptación del centro a las nuevas funciones y actividades, justificada (tanto institucional como socialmente) con el argumento de que el mejor aprovechamiento del espacio ya urbanizado y la redensificación del espacio ya ocupado evitaría, por un lado, el crecimiento del área urbana sobre las zonas de conservación ecológica, y por otro, con los criterios de saturación urbana, abaratar los costos de suelo y vivienda, e incluso un mayor y mejor aprovechamiento de la infraestructura ya existente en lugar de tener que invertir en ella en zonas periféricas. De tal modo, pone en el centro de discusión los altos costos económicos, medio ambientales y sociales que implica la expansión de la ciudad, y la pertinencia de regresar a la ciudad construida.

#### c) La eliminación del tugurio y la planificación económica del territorio

El tema de la eliminación del tugurio como argumento para las acciones de renovación urbana es uno de los más frecuentemente utilizados como justificación pública de las operaciones de renovación urbana. El argumento principal es revertir el deterioro de los edificios, servicios, equipamiento urbano y condiciones de vida, y recuperar de las estructuras físicas existentes en las áreas centrales.

No obstante, como lo han explicado autores como Castells o Engels, con diferente argumentación, eliminar el tugurio como un factor de mejoramiento de la calidad de vida de las familias que lo habitan no es en sí mismo el elemento que determina las acciones de renovación, sino más bien es el encubrimiento de la expectativa económica y funcional de la sustitución de usos de suelo, la eliminación de los peligros (y costos) que representa la existencia de estos asentamientos urbanos para la clase capitalista, y la solución (o contención) de los conflictos sociales en torno al acceso a la vivienda para los residentes del hábitat popular en las áreas centrales.

Las ciencias naturales modernas han demostrado que los llamados “barrios insalubres”, donde están hacinados los obreros, constituyen los focos de origen de las epidemias que invaden nuestras ciudades de cuando en cuando. El cólera, el tifus, la fiebre tifoidea, la viruela y otras enfermedades devastadoras esparcen sus gérmenes en el aire pestilente y en las aguas contaminadas de estos barrios obreros. Aquí no desaparecen casi nunca y se desarrollan en forma de grandes epidemias cada vez que las circunstancias les son propicias. Estas epidemias se extienden entonces a los otros barrios más aireados y más sanos en que habitan los señores capitalistas. La clase capitalista dominante no puede permitirse impunemente el placer de favorecer las enfermedades epidémicas en el seno de la clase obrera, pues sufriría ella misma las consecuencias, ya que el ángel exterminador es tan implacable con los capitalistas como con los obreros (Engels, 1887).

La información antes expuesta permite visualizar que en los programas de renovación urbana son dos grupos de cuestiones los que guían las prácticas sociales y las acciones públicas: las cuestiones de la vivienda y del hábitat (derivadas de una política de alojamiento y de técnicas arquitectónicas); y las de la organización económica y la planificación territorial, que involucran las acciones para la conservación del patrimonio arquitectónico y monumental.

#### *4. Intervención estatal en los procesos de renovación urbana*

El requerimiento de llevar a cabo los procesos de renovación urbana es planteado, en principio, por los grupos de intereses capitalistas con base en sus propias necesidades (Castells, 1979): por un lado, las empresas y administraciones que urgen una adaptación funcional del centro para el establecimiento de actividades direccionales y para la organización de los intercambios, tanto de personas como de mercancías, necesarios para el crecimiento urbano (intereses funcionales de la renovación); por otro lado, están los intereses del capital del sector inmobiliario en controlar y dirigir esta operación, en la medida en que la producción y comercialización de bienes urbanos, vinculados con un escenario central, es, en términos

generales, la que produce una más alta rentabilidad y tasa de ganancia, siempre y cuando (y ambos lo tienen presente) existan las condiciones de suelo central para la producción de esos equipos urbanos (Castells, 2004).

Ante este panorama, continuando con Castells, se manifiesta la necesidad de que la renovación de las áreas centrales sea organizada y cubierta por la administración pública en sus distintos niveles (central o local), básicamente por tres razones:

- Para superar el fraccionamiento de la propiedad del suelo y crear mecanismos que permitan reagrupar y proteger convenientemente la propiedad del suelo, de manera que dicho reagrupamiento permita llevar a cabo operaciones de escala rentable.
- Por la necesidad de que la administración pública se haga cargo del financiamiento de los costos de demolición, desplazamiento y creación de infraestructura urbana necesaria a la puesta en condiciones del suelo central, para asignarles nuevos usos.
- Debido al costo social de toda operación de renovación urbana, motivado por el desplazamiento de actividades y de población, es necesaria la intervención de los entes públicos para legitimar socialmente la destrucción del patrimonio y el desplazamiento de la población en favor del interés general.

De esta manera, los procesos de renovación urbana se articulan, directa o indirectamente, con la acción y los intereses del Estado, cuya intervención (compleja) se da en el ámbito del urbanismo, sin embargo, no es socialmente neutra pues está determinada a la vez por los siguientes factores (Castells, 2004):

- a) Los conflictos políticos y sociales que están detrás de la acción pública, es decir, el enfrentamiento dentro y con respecto al Estado, de los grupos sociales y de los grupos de intereses que subyacen esta acción (condicionamientos sociales y políticos). De hecho, como menciona López Tamayo (2004:196):

Toda intervención urbanística en la estructura física de la ciudad histórica y tradicional todavía existente, por su determinación estructural es una actuación política en el territorio, ya que genéricamente surge de las contradicciones entre los intereses individuales y los intereses colectivos; entre los intereses desatados por los procesos globalitarios y las resistencias locales.

- b) La lógica del funcionamiento de su estructura administrativa interna, producto de la presión y conservación de la historia social.

- c) Los modelos culturales y urbanísticos imperantes en la administración pública, los cuales, aunque provienen de la sociedad, tienen autonomía con respecto a su determinación general por los intereses sociales.

Así pues, la intervención urbanística gubernamental en las áreas centrales surge en una dialéctica entre el interés general y colectivo, entre lo público y lo privado, y se da, formalmente, a través de las acciones de planificación urbana (como mecanismo de regulación del equilibrio entre las actividades comerciales y las residenciales), cuyas manifestaciones más claramente identificadas son (UN-Hábitat, 1984):

- La regulación de los cambios de uso de suelo y las edificaciones en las zonas céntricas de las ciudades.
- La consideración de proyectos de intervención en zonas céntricas en los instrumentos de planificación urbana nacionales y locales.
- El control de alquileres para mantener (o tratar de mantener) los costos de los alquileres al alcance de los habitantes, lo que, sin embargo, ha traído algunos efectos negativos como desalentar al sector privado para invertir en esta esfera y, con ello, el descenso de la producción de viviendas de alquiler destinadas a los pobres.
- Intervención en la regulación del régimen de tenencia de la tierra y de la vivienda mediante, por ejemplo, el reconocimiento del principio de la expropiación de tierras con fines de utilidad pública y la creación de los instrumentos legislativos correspondientes.

Estas acciones se materializan a través de la instrumentación de estrategias de renovación urbana, las cuales van acompañadas de programas y acciones que influyen de manera directa en la transformación de las áreas centrales intervenidas, particularmente en los centros históricos, los modos de vida prevalecientes, las manifestaciones culturales locales, las demandas y reclamos de las organizaciones civiles y los procesos de la economía local, es decir, expresan la dinámica de la ciudad, la de los grupos sociales, y la del Estado (Castells, 1979; López Tamayo, 2004).

### **III. Renovación urbana y revalorización de las áreas centrales**

#### *1. Valorización/desvalorización/revalorización de las áreas centrales*

El proceso de valorización o desvalorización en las áreas centrales es el cambio en los valores del suelo relacionados directamente con el comportamiento del mercado inmobiliario y los usos del suelo que se dan en estas zonas.

El mercado inmobiliario se refiere a la actividad de intercambio de la propiedad del suelo. El uso de suelo tiene que ver con la forma en que se aprovecha un espacio determinado de la ciudad (Kunz Bolaños, 2006c), éste está en constante variación de acuerdo con los cambios que, con el tiempo, presenta el espacio urbano, por lo que continuamente se manifiestan transformaciones en la forma de aprovechamiento de estos espacios.

En cuanto a la incidencia del comportamiento del mercado inmobiliario en los precios del suelo, intervienen tres elementos: volumen de la oferta, absorción y precios:

- La oferta es la cantidad de inmuebles que están en el mercado en un momento dado, es decir, que es posible adquirirlos en venta o renta. En el caso de las áreas centrales, cuando el volumen de la oferta es alto, implica una tendencia a salir del mercado, mientras que los volúmenes bajos indican una tendencia a permanecer.
- La absorción se refiere “al nivel de demanda en el segmento (tipo de inmueble-uso) y se mide como la proporción de inmuebles vendidos (o rentados) respecto al total de oferta en ese segmento en un determinado periodo, medido como porcentaje que suele anualizarse” (Kunz Bolaños, 2006c).
- El precio de suelo es el valor que recibe el suelo en el mercado urbano. Si los precios son relativamente altos, indican una tendencia a la valorización y a veces fenómenos especulativos, cuando son relativamente bajos, son un indicador de un proceso de fuerte depreciación social o funcional.

Estos precios del suelo dan lugar a una organización de la localización de actividades, a partir de la cual se produce una determinada estructura espacial, y un reconocimiento e institucionalización de la misma por parte de las normas administrativas. Esto se traduce en:

- Una serie de relaciones entre la estructura social y la estructura espacial;
- La existencia de un sistema de precios del mercado; y
- La cristalización de estas determinaciones sociales y económicas que se lleva a cabo mediante normas administrativas y, por tanto, mediante la organización

propriadamente jurídico-política que organiza, refuerza e institucionaliza la centralidad urbana (Castells, 1979).

El proceso de revalorización se da cuando se realizan acciones e inversiones (privadas y públicas) para recuperar las áreas centrales (ya sea por la preocupación de la protección del patrimonio urbano, por razones de economía urbana, de protección de los recursos ecológicos periurbanos o bien por la voluntad de utilizar más eficientemente activos inmobiliarios de estas áreas y revertir procesos de deterioro y abandono), cuya consecuencia inmediata e inevitable es el incremento de los precios del suelo y las edificaciones.

La revalorización de las áreas centrales que actualmente se está dando en ciudades latinoamericanas, sobre todo a partir de las tres últimas décadas, está muy relacionada con los siguientes factores:

- La puesta en práctica de programas de regeneración integral de las áreas centrales, cada vez más presentes en las agendas programáticas de los alcaldes y autoridades locales de América Latina.
- Las actuaciones de las entidades públicas -esencialmente, a través de la ejecución de infraestructuras, el cambio de las normas que regulan los usos del suelo, las alturas, las densidades e intensidades.-
- La redefinición de nuevas funciones en aquellas partes de la ciudad en las cuales, aun en condiciones precarias, existen inversiones inmobiliarias y de infraestructura importantes.
- Las acciones en torno a la protección del patrimonio a partir del reconocimiento de los valores histórico-culturales de la ciudad como instrumentos para reforzar la identidad urbana de sus habitantes.
- Las declaratorias de centros históricos como “Patrimonio Cultural de la Humanidad” por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), donde han desempeñado un papel importante los medios de comunicación e instituciones tales como la Unión de Ciudades Latinoamericanas, el Programa de Gestión Urbana, el Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Organización de Ciudades del Patrimonio, entre otras (Coulomb, 2006a)
- La sustitución de usos de suelo llevada a cabo por el capital inmobiliario que sustituye el uso doméstico del suelo construido -que en muchas ocasiones es también espacio de trabajo- por usos comerciales y especulativos.

- El proceso de globalización, que apoya el tema de la revalorización del patrimonio arquitectónico y el carácter tradicional del tejido urbano como factores productivos, atractivos para la instalación de actividades turísticas, culturales, comerciales, e incluso financieras vinculadas a las condiciones económicas vigentes.
- La inversión colectiva de la sociedad, que favorece el desarrollo o redesarrollo de las ciudades (mediante acciones autofinanciadas de mejoramiento de su hábitat y vivienda).

## *2. Implicaciones de la revalorización del suelo a partir de las acciones de la renovación o rehabilitación urbana y mejoramiento del hábitat*

Como se comentó previamente, las *estrategias de renovación* están dirigidas a la reconstrucción parcial o total de partes del tejido urbano<sup>7</sup>; su punto de partida es el reconocimiento de que la falta de mantenimiento o el abandono de los edificios provoca circunstancias de peligro material (ya que las condiciones estructurales pueden deteriorarse hasta provocar el derrumbe de inmuebles, y las infraestructuras pueden tener pérdidas o fugas con consecuencias imprevisibles), así como peligro social, en el sentido de que por el mismo proceso de abandono de la población y la ausencia de cualquier forma de control social, en muchos casos las áreas centrales se han vuelto lugares donde se desarrollan actividades ilegales y criminales.

No obstante, aunque en el discurso gubernamental estas estrategias significan mecanismos para mejorar la calidad de vida de los residentes, en los hechos han generado (como históricamente sucede en la ciudad capitalista) procesos paulatinos, no controlados, de desalojo y expulsión de las familias de escasos recursos económicos (principalmente inquilinos) hacia la periferia de la ciudad, de retención especulativa de predios baldíos o de edificios desocupados, y de cambio no deseable del uso del suelo habitacional, con la consecuente pérdida de población y vivienda popular en las áreas centrales, para dar cabida a la ganancia de ocupaciones de suelo más rentables.

Por otro lado, respecto a las acciones de mejoramiento de los asentamientos humanos populares con inversión colectiva de la sociedad, en la medida que éstas involucran inversiones (privadas o públicas), tienen como efecto inmediato la valorización relativa de los mismos, pues

---

7 El tejido urbano o trama urbana es la "peculiar morfología de un área de la ciudad que resulta de la manera en que están dispuestos entre sí los espacios públicos (las calles) y los espacios parcelados o edificados (las casas) (UPC 2000: 19). Utilizamos tejido o trama para denominar cualquier

implican no sólo el mejoramiento de los valores de uso (mejorar condiciones de higiene, menor hacinamiento, mayor seguridad, mejor vialidad o mayor cobertura de los servicios, etcétera) sino también, al mismo tiempo, el incremento de los valores de cambio del suelo y las edificaciones (precio de venta, de renta o de traspaso del suelo y de la vivienda).

Lo anterior trae como consecuencia de manera frecuente cambios en la estructura social y espacial de las áreas centrales, que se traducen en procesos de gentrificación, homogeneización y terciarización, al mismo tiempo que segregación y exclusión social de muchos de sus habitantes.

#### *a) Los efectos de la gentrificación, homogeneización y terciarización*

El estudio del proceso de gentrificación ha constituido un foco de debate importante en especial desde los años setenta a partir de disciplinas como la demografía, la sociología, la antropología, la economía y sobre todo la geografía y sus ramas específicas, como los estudios urbanos y la planificación (Sargatal, 2008).

El fenómeno fundamentalmente urbano conocido como gentrificación consiste en una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales -económicos, sociales y culturales- que tiene lugar en algunas áreas centrales urbanas y que se caracteriza por el desplazamiento de los residentes de menores ingresos, lo cual obedece a la venta a grupos de ingresos altos de terrenos tradicionalmente ocupados por grupos de ingresos bajos. Es decir, en el proceso de gentrificación, al igual que en el de sucesión, se da un remplazo de residentes, sólo que, en este caso, los de mayor ingreso relativo sustituyen a los habitantes originales que tienen un ingreso menor (Kunz Bolaños, 2006a).

El desplazamiento va acompañado de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en toda el área afectada: comercios, equipamientos y servicios, lo cual produce una mayor estima de las áreas renovadas e incluso una recuperación del valor simbólico de las áreas centrales.

Además del desplazamiento, se manifiestan otras consecuencias del proceso en el mercado del suelo y la vivienda: aumento significativo del precio de la propiedad (renovada y no renovada) en la zona; reducción del número de habitantes por vivienda y la densidad de población del barrio o área afectada; transformación progresiva de la modalidad de ocupación en alquiler por la de ocupación en propiedad.

---

área de la ciudad cuando la consideramos desde el punto de vista de la morfología urbana. Se puede hablar de tejidos o tramas regulares o irregulares, espontáneos o proyectados, ordenados o desordenados, conservados o deteriorados, homogéneos o heterogéneos

En estos cambios desempeñan un papel decisivo los agentes del suelo: por un lado el sector privado, o sea las entidades financieras, los propietarios, los promotores, así como también los ocupantes -en régimen de propiedad o de alquiler-; y por otro, el sector público, es decir, los gobiernos locales, regionales o estatales, que facilitan o promueven directamente la gentrificación, con el fin de renovar los centros de las ciudades (Sargatal, 2008).

En el proceso de gentrificación, además del enorme peso del sector privado, algunos autores consideran decisivos los mecanismos de intervención estatal mediante la renovación urbana: promoción de los barrios o zonas susceptibles de experimentar gentrificación -por ejemplo calificándolos como “históricos”-; otorgamiento de beneficios fiscales para la rehabilitación; inversión de fondos públicos en la mejora de los servicios públicos en las áreas seleccionadas; intervenciones dirigidas a los propietarios para rehabilitar o vender su propiedad, revalorización y recalificación del suelo; entre otros.

Aunque en algunas ciudades europeas y norteamericanas las inversiones de recuperación realizadas han atraído nuevos residentes y actividades económicas, que les permite dar respuesta a un mercado inmobiliario que incrementa las rentas del suelo, es importante aclarar que, para poder hablar de la presencia del proceso de gentrificación, se requieren dos condiciones básicas:

En primer lugar, desde el punto de vista de la oferta, tienen que existir propiedades gentrificables en los centros urbanos, y además el mercado financiero ha de facilitar el financiamiento a través de hipotecas, ya que parece ser que este es el modo de financiamiento dominante en el proceso.

En segundo lugar, ahora desde el punto de vista de la demanda, hace falta un colectivo de gentrificadores potenciales, cuyo poder económico determinará el desplazamiento de ocupantes con menores ingresos. Así pues, no todas las ciudades más o menos importantes reúnen estas condiciones (Sargatal, 2008).

El proceso de gentrificación involucra entonces un complejo grupo de mecanismos económicos, financieros, sociales, físicos y, de manera destacada, los culturales.

De tal modo, es claro que los procesos de recuperación mediante programas públicos de rescate o de regeneración habitacional no necesariamente implican procesos de gentrificación, de manera que, por ejemplo, en el caso mexicano, aunque algunos especialistas académicos refieren su existencia (Hiernaux, Schteingart, entre otros), parece que hasta ahora, no existen estudios fundamentados sobre si en la ciudad de México se observan los procesos de gentrificación, puesto que interviene una serie de factores que no han sido considerados: desde la concepción del término hasta su operacionalización; la movilidad de las familias considerando

el factor ingresos; el comportamiento del mercado inmobiliario; la identificación de las condiciones que implican la existencia de tal proceso, etcétera.

No tener en cuenta tales aspectos puede generar una confusión respecto a la presencia de procesos de gentrificación, y la presencia o búsqueda de heterogeneidad social y refuncionalización del centro mediante, por ejemplo, la rehabilitación de monumentos (palacios y conventos) para convertirlos en hoteles, galerías de arte, etcétera.

En los procesos de regeneración de las áreas centrales, la valoración de la gentrificación por los planificadores urbanos tiene diferentes vertientes. Para algunos representa la creación de expectativas sobre la regeneración de los vecindarios, y un efecto valorizador y renovador de esos barrios, por lo que, afirman, aun reconociendo sus limitaciones en cuanto alcance no debe descartarse como un mecanismo a estimular para lograr la regeneración de barrios centrales. Para otros, la gentrificación puede provocar en las áreas centrales efectos negativos o indeseables respecto a la permanencia del uso habitacional, y de los habitantes de escasos recursos económicos, como:

- La especialización de usos comerciales y de servicios, predominantemente vinculados a la actividad turística, donde se privilegie el uso de las áreas centrales (en especial los centros históricos) para turistas, dejando en un segundo término a los potenciales usuarios locales (García Espinoza, 2005).
- La instrumentación de programas tendentes a la recuperación de los centros históricos los cuales han desplazado de la escena social a los habitantes locales, privilegiando el uso de los centros históricos por los turistas, que en la mayoría de las veces constituyen porcentajes muy inferiores en comparación con los de la población que habita en las ciudades.

A la par de los procesos de especulación inmobiliaria por medio de los cuales se promueven residencias para las clases media y alta, en la mayoría de las ciudades se observa una tendencia a terciarizar<sup>8</sup> fuertemente estas áreas, mediante instalaciones turísticas y servicios de apoyo, lo cual también implica un riesgo para la permanencia de los residentes pobres (Suárez Pareyón, 2002).

---

<sup>8</sup> Terciarización significa que el sector servicios le gana terreno al uso de suelo habitacional

Estos procesos de elitización (*gentrification*), ludificación o comercialización-terciarización son factores diferentes de un único proceso de revalorización de los centros históricos, de apropiación de las rentas derivadas de la centralidad, de sus valores simbólicos y colectivos, que implican movilidad de la población residente pobre, o bien, segregación de la población en el mismo territorio, en condiciones de exclusión.

#### **IV. Exclusión social y segregación urbana frente a la lógica excluyente de la revalorización de los centros históricos**

##### *1. Exclusión social*

La noción de exclusión social plantea que “algunos individuos permanecen excluidos de los procesos de desarrollo como resultado de una débil capacidad de integración por parte del modelo social” (Arriagada, 2000: 30).

El concepto hace referencia a un proceso multidimensional y multicausal producto de la actuación de diferentes factores y agentes, que incluye aspectos económicos, sociales y culturales que se relacionan entre sí: la exclusión económica se da a través del mercado laboral al restringir las posibilidades de las personas de acceder a los medios necesarios para participar en el consumo y la producción (particularmente mediante acceso a los factores tierra, capital, capacitación, empleo), situaciones que expresan la existencia de hogares con ingresos insuficientes para la subsistencia; la exclusión política consiste en la marginación de los círculos de toma de decisiones, en tanto que la exclusión cultural significa precariedad de las redes sociales primarias (vecinales o de barrio) (Arriagada, 2000).

En las áreas centrales urbanas, los mecanismos de exclusión social pueden darse tanto en el interior como en el exterior de los barrios céntricos.

La exclusión en el interior hace referencia a “los cambios sociales, físicos, organizacionales y financieros en el interior del vecindario que son negativos, y que normalmente interactúan y refuerzan” Kunz (2006d).

Algunos de los principales procesos se relacionan con la interacción entre: normatividad de uso del suelo y deterioro físico; incremento de la inseguridad y abandono como consecuencia del crimen y conflictos que resultan en poca cohesión y participación social; baja calidad de servicios públicos y privados; estigmatización interna y reducción de la autoestima entre residentes; estigmatización externa que lleva a limitaciones para conseguir trabajo y créditos y al final produce aislamiento social (Kunz Bolaños, 2006d).

El proceso externo se vincula con la interconexión entre el vecindario y el resto de la ciudad donde la pérdida de reputación y la mala imagen tienen un papel importante.

## *2. Segregación social urbana*

En la escala local, la exclusión social en el territorio se manifiesta en la segregación social,<sup>9</sup> la cual es producto de factores tanto macroestructurales como individuales (Schteingart, 2001). La segregación se presenta en tres formas fundamentales: espontánea (procedente de los ingresos y las ideologías), voluntaria (es decir, estableciendo espacios separados) y programado (con el argumento de ordenación y plan) (Lefebvre, 1975).

En las áreas centrales (y en general en las zonas urbanas), algunos elementos que la originan son:

- El mercado laboral que incide en los mercados del suelo y la vivienda, lo cual provoca una jerarquización urbana que refleja la división en clases o grupos sociales (Schteingart, 2001).
- La renta diferencial del suelo urbano, que determina la accesibilidad al espacio residencial deseado puesto que está sometida a la ley del mercado, provoca en las ciudades capitalistas una tendencia a que los sectores dominados sean continuamente desplazados de los espacios de mejor localización y que se dé una división económica y social del espacio (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993; Castells, 2004).
- La desigualdad en el ingreso y las prácticas discriminatorias en el mercado de vivienda que conducen a la concentración desproporcionada de grupos minoritarios en determinadas zonas urbanas (Borja y Castells, 1997).
- La reacción defensiva y la especificidad cultural que el grupo minoritario tiende a utilizar en el territorio como forma de protección, ayuda mutua y afirmación de su especificidad.
- Las acciones estatales para la regulación de los usos del suelo inherentes a la planificación de las ciudades.

---

<sup>9</sup> La división social del espacio o segregación urbana se refiere a establecer una distancia espacial y social "a la del resto" (Schteingart, 2001). Se trata de "la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía" (Castells, 2004: 204).

- Establecimiento unilateral de los costos del impuesto predial, derechos por servicios de agua y de servicios públicos en general.
- Desarrollo de programas habitacionales y de renovación urbana.
- Las decisiones individuales que expresan las preferencias de los individuos o familias y su libertad de elección en el mercado.

Gran parte de las áreas centrales de países latinoamericanos están experimentando un proceso de marginación creciente con un déficit de calidad y cantidad en la vivienda, como consecuencia de las transformaciones de estas áreas y por factores diversos -por ejemplo la pérdida de competitividad habitacional y económica y los procesos de sucesión vinculados a la segregación socioeconómica-, que originan que estas áreas se conviertan en concentraciones de residentes pobres y excluidos. Esto representa uno de los fenómenos más serios que genera no solamente la decadencia del centro, sino también un aumento de poblaciones vulnerables que constituyen en forma creciente, los grupos de pobreza urbana (Mutal, 2006).

### *3. Significación de la renovación urbana en la residencialidad de los más pobres*

Sin duda, las transformaciones del espacio habitable que se dan a partir de los programas de renovación urbana y de mejoramiento del hábitat en las áreas centrales, y su consecuente revalorización, traen consigo modificaciones en las formas de vida de los hogares residentes en estos espacios urbanos, tanto de quienes son desplazados (por voluntad u obligadamente), como de quienes logran quedarse aun en las condiciones que ello representa.

Tales efectos están relacionados con las formas en que los pobladores enfrentan los costos de su hábitat originados por las acciones de renovación o mejoramiento desde la esfera gubernamental, y es en la manera de solventar estos costos donde estriba, en gran parte, la posibilidad o no de permanecer en su hábitat ya mejorado (Cenvi, 1986), pues, ante rentas diferenciales del espacio central, lo que está en juego en el centro de la ciudad es la permanencia o no de usos menos rentables y, de modo sobresaliente, del uso habitacional de bajo costo.

a) Desplazamiento de la población residente pobre

En las primeras etapas de formación de la mayoría de los barrios céntricos de las ciudades se establece un equilibrio natural entre las actividades comerciales y residenciales. El hecho de que la administración pública, a través de la planificación urbana, no haya regulado debidamente este equilibrio ha dado lugar a una incompatibilidad fundamental que se traduce en la interferencia y la obstrucción recíprocas, pues los modelos de crecimiento propician la invasión masiva de comercio y negocios a expensas de las zonas residenciales de estos barrios.

Ante este panorama, los barrios residenciales se ven enfrentados, primero, a la amenaza directa que representa que los establecimientos comerciales ocupen los edificios residenciales y con ello provoquen el desplazamiento de los pobres, y segundo, a una amenaza indirecta por medio del alza desmesurada de los precios de mercado de la tierra y las estructuras en que se concentraron los intereses comerciales con fines de la reordenación de su uso.

Lo anterior constituye, para buena parte de la población pobre que habita en estos barrios, una amenaza permanente en su derecho a residir en estos espacios urbanos, mediante la intimidación constante de desalojo de sus viviendas y desplazamiento y reubicación en otras partes de la ciudad (principalmente la periferia urbana) (Audefroy, 1999).

Respecto al desplazamiento de la población residente a partir de los procesos de renovación urbana, puede darse principalmente por dos mecanismos:

- a) En la forma de “desplazamiento técnico”, concebido por las autoridades como condición previa a la ejecución de programas urbanos o de vivienda (reacomodos, vivienda transitoria, etcétera) (Cenvi, 1986).
- b) En la forma de “emigración paulatina” (que se manifiesta de manera silenciosa y, en algunos casos, selectiva, siendo las poblaciones más frágiles las que se van primero), lo cual se da porque la población no alcanza a cubrir las obras emprendidas por la renovación urbana y, más tarde, los costos derivados de la valorización de los espacios (impuesto predial, alquileres, etcétera).

En el mejor de los casos, la población es desplazada sin que se reduzca sensiblemente el número de viviendas accesibles a los más pobres. En el peor de los casos, que también es el más frecuente, un proyecto de renovación urbana tiende a disminuir el acervo de viviendas realmente disponibles para los de menores recursos.

En cuanto a las amenazas de desalojo por efecto de la especulación del suelo, éstas se dan a través de (Casa y Ciudad, cit. en Audefroy, 1999):

- El abandono obligado de los inmuebles habitados porque llegan a representar una situación de inseguridad física a causa del riesgo de derrumbe, principalmente por antigüedad y falta de mantenimiento.
- Desalojos individuales mediante juicios por terminación de contrato, promovidos por los propietarios en contra de un solo inquilino, con uso de violencia, acompañada, invariablemente, por cuerpos policíacos.
- Desahucios por suspensión de servicios por parte de los propietarios o administradores de los inmuebles.
- Desalojos por limitaciones económicas; se presentan en aquellos casos en el que el costo del alquiler de la vivienda se incrementa tanto, que las viviendas son abandonadas y se van dejando para otros usos más rentables como bodegas, oficinas, servicios, etcétera.

b) Impacto de los programas de renovación urbana en el hábitat popular de los barrios céntricos

Por otro lado, el impacto de los programas de renovación urbana en las formas de vida de la población que continúa viviendo en estos espacios urbanos, se puede observar mediante los resultados de las políticas de (re)densificación y habitacionales instrumentadas por la administración pública.

#### IMPACTO DE LAS POLÍTICAS DE DENSIFICACIÓN

Las políticas de (re)densificación, que tienen como propósito el mejoramiento del espacio habitable y su mejor aprovechamiento, consiste en “el incremento de las áreas construidas o el crecimiento vertical de las construcciones, o el mayor poblamiento por metro cuadrado construido” (Cervi, 1986: 8), lo cual es presentado con un fundamento aparentemente inobjetable: repartir los costos entre un número mayor de habitantes.

Los procesos de densificación, como acción pública de mejoramiento, y en cuanto estrategia para asegurar la permanencia de los habitantes de menores recursos, trae como una de sus principales consecuencias una mayor privatización de los espacios, lo cual se expresa:

- Legalmente, a través de la elaboración de los títulos de propiedad en áreas centrales de inquilinato.

- Físicamente, mediante la reducción y casi eliminación de espacios semipúblicos (como los patios de vecindad) y la imposición de la separación espacio privado (vivienda individual) y espacio público (creación de jardines, ampliación de acceso vehicular, etcétera).
- Económicamente, mediante la recuperación máxima de las inversiones públicas a prorrata de la superficie pública de la propiedad privada de cada habitante (por ejemplo, el condominio).

No obstante, la densificación se enuncia como una herramienta para asegurar la permanencia de la población de menores recursos, presenta algunos efectos secundarios negativos que representan, para la población residente, un objetivo empeoramiento de algunos satisfactores (hacinamiento, reducción de áreas recreativas y espacios verdes, etcétera) aunque estos aparezcan ampliamente legitimados con el argumento de mejorar el espacio “particularmente en beneficio de los habitantes”.

#### ACERCA DE LA INSTRUMENTACIÓN DE ACCIONES HABITACIONALES

En el ámbito habitacional, a partir de los procesos de renovación o mejoramiento a través de la vivienda, algunas implicaciones en las formas de vida de las familias que habitan las áreas centrales son:

1. Cambio *físico*, que se experimenta de las siguientes formas (Coulomb, 1995; Esquivel Hernández, 2000):
  - Se mejoran las condiciones de habitabilidad dentro y fuera de la vivienda de las familias residentes, en aspectos como acceso a servicios urbanos, equipamiento (de educación, cultura y recreación).
  - Mediante los programas de sustitución de vivienda, los hogares beneficiados de estos programas pasan a menudo de habitar una vivienda en *vecindad*, o vivienda provisional, con espacios deteriorados (en muchos casos en alto riesgo estructural), generalmente pequeños, y en algunos casos sin servicios completos dentro de ella, a una vivienda nueva, con un diseño que garantiza iluminación, ventilación, espacios especializados y servicios integrados.
2. Con las acciones de los programas de vivienda se presenta un decremento de la vivienda en renta, y un incremento de la vivienda en propiedad, pues las inversiones implicadas por toda acción de mejoramiento parecen ir a la par de (y están condicionadas por) la consolidación de la propiedad, de tal manera que se

manifiesta también un cambio importante para las familias respecto a la tenencia de la vivienda, pues es muy frecuente que se pasan de ser inquilinos -en el mejor de los casos, pues es muy frecuente que se registren significativos problemas jurídicos en la propiedad (intestados, inmuebles ocupados ilegal o irregularmente)- a propietarios de su vivienda y, en muchos casos, a condóminos de una unidad habitacional.

3. Con la nueva vivienda, se manifiesta también un cambio económico, pues el hogar tiene que absorber los gastos de inversiones para adaptarla a sus necesidades y gustos, además del costo del suelo y de la construcción; y de erogar recursos para la recuperación, una vez recibida la vivienda, en lugar de una renta.
4. En este mismo sentido, con la rehabilitación o construcción de vivienda en edificios con alto valor patrimonial, las familias no sólo tienen que pagar los altos costos que representó la rehabilitación (por lo menos la parte que le tocó) sino que, suplementariamente, debe asignar recursos adicionales para la conservación del inmueble.
5. Al margen de los programas de sustitución de vivienda promovidos por la administración pública, en los casos donde se requiere el mejoramiento de la vivienda los costos de estas acciones recaen sobre el autofinanciamiento por parte de los propietarios, pues el sector público, de manera frecuente, sólo financia el mejoramiento habitacional cuando lo interpreta como sustitución de vivienda deficiente por vivienda nueva.
6. Un factor insoslayable de comentar son las modificaciones en las percepciones y actitudes de la gente respecto al espacio habitable que modifican fuertemente los modos de vida en la medida en que cambian las formas de apropiación del espacio urbano, la identidad individual y colectiva, el sentido de pertenencia, las relaciones intersubjetivas, la imagen urbana, las representaciones, entre otros elementos.
7. En el caso de los barrios céntricos de la ciudad de México, parece que el desplazamiento se ha dado sobre todo en aquellas zonas donde existe interés por parte del capital inmobiliario o comercial y donde la organización social ha sido más débil, mientras que la permanencia ocurre, sobre todo, en aquellos territorios históricamente segregados y excluidos pero que además tienen un fuerte nivel de organización, en torno a sus intereses de hábitat, vivienda y trabajo.

De cualquier modo, lo que interesa resaltar es que a partir de las políticas de renovación urbana y sus consecuencias en la revalorización inmobiliaria, lo que está en juego es la definición de las estrategias de la población para asumir los costos económicos que implica habitar en estos espacios urbanos.

¿Cómo se han materializado estos efectos en los barrios céntricos de la ciudad de México? La respuesta constituye el objetivo del siguiente apartado.

## **V. Intervenciones de renovación urbana en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México en los siglos xx y xxi**

Desde mediados del siglo pasado, como parte del ordenamiento territorial de la ciudad, los procesos de renovación urbana de las áreas centrales han estado definidos por dos tipos de objetivos distintos y a veces antagónicos:

- La regeneración de la vivienda y del hábitat, mediante la instrumentación de políticas públicas y programas de renovación habitacional y mejoramiento del hábitat deteriorado de los barrios populares céntricos; y
- La transformación de las áreas centrales, especialmente el Centro Histórico, por medio de planes y programas de “rescate”, con una perspectiva de recuperación de los valores culturales, de la identidad histórica y de la imagen de la ciudad, basados sobre todo en una combinación de políticas de protección del patrimonio histórico, mediante la restauración de los edificios de más alto valor arquitectónico y cultural, y de renovación de los espacios deteriorados, con el propósito de crear las condiciones para la instalación de nuevas actividades y servicios, e incluso de nuevos habitantes de mayores ingresos y capacidad de consumo, en sustitución de los residentes actuales.

Cada uno de estos objetivos ha sido abordado con métodos, temáticas y concepciones de integralidad distintos en el tiempo, de acuerdo con las necesidades que cada época o coyuntura histórica ha planteado, las cuales han estado relacionadas con las tendencias urbanísticas vigentes; con las condiciones económicas, políticas y sociales que subyacen en la acción pública; con la lógica de funcionamiento de las instituciones públicas involucradas en las acciones de renovación; y con la participación de un actor fundamental: la organización social autogestionaria.

Los procesos de renovación de las áreas centrales en la ciudad de México, en especial de los años treinta del siglo pasado a la fecha, han pasado, básicamente, por los siguientes momentos:

1. La influencia funcionalista, la Carta de Atenas y la “crisis del Centro Histórico” (1930-1970).
2. La renovación urbana de 1970 a 1985: planificación normativa sin proyecto urbano.
3. Los sismos de 1985 y la renovación de las áreas centrales.
4. El retorno a la Ciudad Central (2001-2006).

#### *1. La influencia funcionalista, la Carta de Atenas y la “crisis del Centro Histórico” (1930-1970)*

Entre los años treinta y finales de los sesenta del siglo pasado, corresponde al periodo en el que las acciones de renovación en las áreas centrales, influenciadas por el urbanismo funcionalista (principalmente por las propuestas de Le Corbusier) y la Carta de Atenas, dieron prioridad, por un lado, a la construcción de vivienda social en grandes conjuntos habitacionales, y por otro, a la protección del patrimonio histórico y cultural edificado.

En cuanto a la vivienda, las acciones se centraron en la sustitución de viviendas y erradicación de zonas deterioradas o tugurizadas (siguiendo los preceptos higienistas), y la racionalización del crecimiento urbano, mediante el incremento de la densidad de ocupación de las construcciones y servicios que beneficiaran al usuario y disminuyeran el gasto en la infraestructura de las ciudades.

Por otro lado, con base en el interés internacional por el patrimonio de los pueblos manifestado en la Carta de Atenas, las acciones de renovación (en este caso se podría hablar mejor de conservación) se centraron en la protección del patrimonio sobre la base de acciones puntuales en el ámbito urbano, enfocadas especialmente a revertir o detener las amenazas ocasionadas por agentes externos considerados como degradantes del patrimonio: el clima, los fenómenos naturales, los materiales, entre otros (Alabart, 2003). Destacan como temas centrales la restauración edilicia, los inventarios arquitectónicos, las demarcaciones urbanas, la planificación urbana y lo histórico-cultural (Carrión, 2000: 17), y se establecen algunas bases científicas sobre la restauración, y los límites que deberían tener las restituciones (Guerrero Baca, 1996).

#### a) La “crisis del Centro Histórico”

El periodo comprendido entre las décadas cuarenta y cincuenta, en medio de los cambios derivados de los procesos acelerados de desarrollo, originados por acciones sociales, políticas y económicas que fueron transformando la ciudad del pasado sin ningún proyecto de largo alcance, es considerado por algunos especialistas como “la peor crisis del Centro Histórico”. Ello en razón de que estuvieron muy presentes en todo este tiempo los procesos orientados a la destrucción física y social de las áreas centrales consolidadas, a causa de una planificación inclinada hacia la transformación (influenciada sobre todo por la arquitectura funcionalista que intencionalmente buscaba romper con el pasado), una administración permisiva y una comercialización y especulación urbana descontrolada (Guerrero Baca, 1996; Carrión, 2002).

En el caso de la ciudad de México, durante aproximadamente tres décadas (entre 1920 y 1950), el centro de la ciudad fue el espacio predilecto para la construcción de los principales edificios, tanto públicos como privados; las inversiones inmobiliarias y la industria de la construcción tuvieron un auge significativo, lo que implicó la destrucción de edificios antiguos de todas magnitudes, la alteración de otros con la incorporación de elementos nuevos, y la construcción de modernos edificios en torre sobre todo en la colonia Centro.

En esta misma década, el desenvolvimiento de las acciones modernizadoras en las ciudades empezó a tener efectos negativos en poco tiempo: una extensión indiscriminada de la ciudad, que, en términos de planificación, se daba bajo los principios de la zonificación, que implicaba una distribución “racional” y funcional de usos del suelo; y una aguda segregación socioespacial, ante la lógica de la rentabilidad (López Rangel, 2003).

Entre 1942 y 1948, con el decreto de congelamiento de rentas que se aplicó a un alto porcentaje de las viviendas del centro, disminuyó el estímulo para su producción e incrementó los valores del suelo en el área urbana. Esto, aunado a la prohibición de subdivisión de predios para fraccionamientos en los años cincuenta en el Distrito Federal, provocó una creciente presión sobre las zonas contiguas a la Ciudad Central, a partir de lo cual se fueron desplazando progresivamente varias funciones de la “antigua ciudad de México” hacia otras zonas de la ciudad.

Para la década 1950-1960 el porcentaje de población en la Ciudad Central se vio reducido a 55 por ciento, registrándose altas tasas de crecimiento en los municipios colindantes e iniciándose la conurbación del Distrito Federal y su metropolización (RHP, 1988). De esta

manera, las áreas centrales empezaron a despoblarse<sup>10</sup> y perdieron varias funciones de centralidad; el proceso de deterioro y segregación urbana en sus barrios populares se fue acentuando (especialmente en las zonas norte y oriente), y el “Primer Cuadro” se redujo cada vez más a un centro comercial y de negocios (Ficen, 1999).

Así, el inicio de los años cincuenta, en un contexto de declinación, deterioro físico y pérdida de varias de funciones centrales, al mismo tiempo que una gran demanda de vivienda y, por lo tanto el hacinamiento en viviendas insalubres y deshumanizadas (a causa de la recepción de migrantes del campo a la ciudad), marca la primera toma de conciencia de los poderes públicos de que existe un problema de vivienda de las clases populares en México, de manera que el gobierno federal, desde 1958 hasta 1972, con la finalidad de revalorizar las áreas centrales, manifestó interés en elaborar estudios y planes para el centro de la ciudad, por lo cual se llevaron a cabo investigaciones respecto a las condiciones físicas y sociales del área central, como una forma de acción ideológica sobre los pobladores para justificar su posterior intervención (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993)

#### b) La renovación bulldozer en la Herradura de Tugurios

Como resultado de estas acciones, desde el Instituto Nacional de Vivienda (INV) se realizaron diferentes estudios y propuestas para “resolver el grave problema de la vivienda [...] y lograr el aprovechamiento lógico del área correspondiente al centro de la ciudad”; uno de los cuales se refiere a la erradicación de la denominada Herradura de Tugurios (*Herradura de Tugurios. Problemas y soluciones*, INV, 1958), y el otro a una propuesta de un Programa de Renovación Urbana para el centro de la ciudad. Ambos motivados por los principios de la valorización inmobiliaria de las zonas degradadas.

En la primera propuesta, la zona crítica, objeto de atención de urbanistas, se extendía en una superficie de 1 100 hectáreas, y comprendía 732 lotes ocupados por una población superior a 500 000 habitantes. Esta zona, bautizada con el nombre de *Herradura de Tugurios*,<sup>11</sup> rodeaba

---

10 En cuanto a la dinámica poblacional se distinguen dos fases contrastadas: una de concentración y otra de desconcentración de la población de las áreas centrales. El punto de inflexión se sitúa en la expansión del proceso de urbanización a la periferia, iniciado a mediados de los años cincuenta. Ello incide, asimismo, en la dinámica demográfica de los barrios estudiados. Hasta la producción de la periferia, el área se caracterizó por su densificación. Después se produce la declinación, la desdensificación. Estos cambios no son fortuitos, sino que responden a las estrategias del capital, a la segregación de las funciones dentro del área metropolitana.

11 En este documento, el inv definía como tugurio “la vecindad constituida por viviendas de una pieza única”. Según los arquitectos y urbanistas responsables del estudio, 45% de las viviendas de la herradura de tugurios debían ser demolidas, 30% rehabilitadas, y sólo 25 % estaban consideradas en condiciones de habitabilidad aceptables.

en forma de semicírculo el Centro Histórico de la ciudad, al Norte, al Este y al Sur (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).

Esta propuesta fue elaborada a partir de un diagnóstico sobre la situación deplorable del hábitat de vivienda popular en renta en la ciudad de México, especialmente en zonas de las colonias Guerrero, y los barrios de la Lagunilla, Tepito, Morelos, Penitenciaría, La Merced, Tránsito, Buenos Aires, Algarín y parte de la colonia Obrera, que presentaban “muy altos índices de hacinamiento y de promiscuidad, graves deficiencias en cuanto a servicios, unidas a una elevada densidad de construcción en muy malas condiciones, inexistencia de áreas verdes y la presencia de los grados más negativos de vialidad” (INV, 1958 cit. en Rosales Ayala 1991).

Este estudio planteaba la necesidad de sustituir una Herradura de Tugurios (como sinónimo de hacinamiento y de condiciones de vida infrahumanas, que entrañan la degeneración moral de sus habitantes, de la vida y la destrucción de la familia), localizada en el área central de la ciudad de México, por una zona “más humana, moderna, nueva, diferente”. Señalaba como prioridad la construcción de vivienda “a la altura de la capacidad económica del pueblo”; bien situada, cerca de los lugares de trabajo profesional y burocrático, con grandes zonas verdes, supermercados, tiendas, departamentos, escuelas, grandes plazas de estacionamiento y separando el movimiento del peatón” (INV, 1970), para lo cual se debían erradicar 15 104 “tugurios” y construir 23 236 viviendas de interés social.

Este estudio fue el fundamento para realizar acciones que transformaron la morfología territorial y social de los barrios céntricos, pues, como apunta Coulomb (1995), de este diagnóstico -que no aborda las razones de la degradación- se desprende de manera natural la política de desaparición de vivienda insalubre, y constituye la base de la política de erradicación que guiará la “renovación bulldozer” (que consistió en la eliminación de manzanas o barrios declarados insalubres, que representaban un peligro para la salud, la higiene y la moral pública) aplicada por los poderes públicos, hasta el terremoto que en 1985 destruyó un porcentaje importante de vecindades de barrios viejos de la Ciudad Central.

Así, el gobierno realizó programas que combinaban la “erradicación de tugurios” con los negocios inmobiliarios. Y para las obras de grandes proyectos urbanos, se hizo uso de créditos de organismos internacionales (López Rangel, 2003).

Estas acciones se materializaron en la construcción del conjunto habitacional Nonoalco-Tlatelolco (1964-1966): una operación de cirugía urbana, tipo bulldozer, en barrios ubicados al norte del centro de la ciudad, para lo cual se demolieron previamente alrededor de 1 000 viviendas -consideradas como de tugurios, por la banca promotora de la operación- ubicadas en

terrenos de Ferrocarriles Nacionales así como sobre una parte de los barrios de vecindades colindantes (colonias Guerrero, San Simón Tolnáhuac y Ex Hipódromo de Peralvillo).

Se trataba de una “ciudad interna” funcionalista -con base en “supermanzanas”- en un terreno trapezoidal, alargado, de 1 600 metros por 600 metros, en el que se construyeron 11 956 viviendas en 110 edificios para una población de alrededor de 90 000 personas. Para su construcción, en un cálculo aproximado que han hecho estudiosos sobre el tema, fueron desalojadas 7 000 personas de la zona. La mayoría buscó alojarse en las vecindades de barrios vecinos, contribuyendo así a incrementar el hacinamiento, en contra de los objetivos declarados por los urbanistas autores del proyecto.

En efecto, aunque las viviendas habían sido inicialmente destinadas a beneficiar a los habitantes “amontonados en los tugurios insalubres de la zona”, sus precios la mantuvieron fuera del alcance de la población desplazada, pues aunque el proyecto inicial planteaba la renta a bajo precio de las nuevas viviendas a los ocupantes de las vecindades demolidas, tal planteamiento fue abandonado desde antes de la conclusión de los trabajos.

Estas acciones, que durante algunos años hicieron creer que efectivamente se asistía a la creación de una política de renovación urbana de gran importancia, junto con otras más de la misma naturaleza que se realizaron en los barrios céntricos -como la construcción de los 910 departamentos del gran conjunto de condominios que expulsó a 210 familias del predio “El Buen Tono” en el barrio de vecindades de la colonia Doctores; así como la del conjunto de 968 viviendas nuevas de la Candelaria de los Patos, edificadas sobre las ruinas de la zona de tugurios del mismo nombre-, constituyeron el cambio de una política social que, si bien había construido viviendas nuevas, era evidente su incapacidad para destinarlas a los hogares de bajos ingresos.

Lo anterior trajo como consecuencia el cambio radical de la estructura socioeconómica de la población de las zonas renovadas, que se manifestó particularmente por la desaparición de las actividades económicas populares (pequeños comerciantes, talleres en el fondo del corredor, comercio sobre ruedas, etcétera), y por el cambio de tipo de población que habitó las nuevas viviendas, que tenían ingresos superiores a los de los habitantes de los predios de alrededor: empleados de la función pública, obreros calificados, comerciantes establecidos, clases medias. Así, la renovación bulldozer demostró la imposibilidad de mantener en los predios renovados a la población y su expulsión forzada (Copevi, 1977).

A pesar de los errores evidentes de esta política, en 1970 el INV no dudó en proponer la sustitución total de la herradura de tugurios, para una centena de nuevos Nonoalco-Tlatelolco.

Este gran proyecto no prosperó, pues no correspondía a las nuevas políticas sociales y sobre todo, a los nuevos conflictos de urbanización en México.

No obstante, independientemente de la concreción de su instrumentación, lo que vale la pena mencionar son las directrices que se definían en la propuesta pues, de alguna manera, manifiestan tanto las preocupaciones como las soluciones urbanísticas que en esos momentos los urbanistas consideraban las más apropiadas, los principales temas abordados fueron: vialidad, revitalización del núcleo de la ciudad, y vivienda, y los objetivos principales:

- Convertir las zonas decadentes en habitables aprovechando las técnicas y la reorganización del espacio urbano, para una mejor utilización de los servicios urbanos, la disminución de distancias al trabajo, recreación y esparcimiento.
- Proteger los valores artísticos e históricos principalmente de la época colonial, que se encuentran sobre todo en la superficie que corresponde a la Traza de Cortés.
- Evitar el crecimiento constante y exagerado de la ciudad, y disminuir la polución atmosférica.
- Con la finalidad de resolver el grave problema vial y garantizar una circulación continua dentro de la ciudad, se proponían soluciones viales que “coincidieran al máximo con las avenidas existentes, para evitar daños y expropiaciones caras” (inv, 1970: 22), el cambio de circulación de algunas vialidades; y la creación de vialidades alternas a las más transitadas y conflictivas (como la Avenida San Juan de Letrán, hoy Eje Central Lázaro Cárdenas).
- Revitalizar el centro cívico, histórico y comercial de la ciudad de México, mediante la remodelación y complementación de las zonas comerciales con base en los requerimientos de la época, y la protección de los valores contenidos en la Traza Antigua, respetando los valores históricos así como los edificios conservables por su buen funcionamiento, para incrementar el interés en la zona, y ofrecer un mayor atractivo al turista nacional y extranjero, además de cumplir con lo exigido por la Ley de Protección y Conservación de Monumentos Arquitectónicos e Históricos
- Crear soluciones habitacionales que logren tanto ventajas para los grupos económicos débiles que disfrutaran de la congelación de rentas, como para los dueños de los edificios.
- Construir vivienda nueva de interés social complementada urbanísticamente con edificios de otros géneros tales como comercios, oficinas, educativos, recreativos y áreas de estacionamiento.

- Construir multifamiliares de vivienda en renta en zonas bien situadas.
- Realizar análisis minuciosos sobre las condiciones económicas de la población, para identificar detalladamente qué parte de la población tiene capacidad económica para adquirir o rentar un nuevo departamento; cuántas familias será necesario trasladar a unidades habitacionales periféricas subsidiadas por las utilidades derivadas de la plusvalía obtenida de la renovación; y cuántas otras familias que trabajan en la zona pero que todavía no viven en ella podrán mudarse para obtener las ventajas de la cercanía al trabajo.
- Obtener utilidades con obras de renovación, para aplicarlas en parte a la construcción de barrios populares que se ubiquen en terrenos baratos del área metropolitana.

El fracaso social de esta política quedó evidenciado con la expulsión de la mayoría de la población de bajos ingresos, así como el fracaso económico con la eliminación del artesano, de los servicios informales y de la pequeña industria. A estos inconvenientes habría que sumar las consecuencias negativas de un patrón arquitectónico de torres habitacionales, de por sí conflictivas, y la generación de espacios verdes que se convirtieron en tierra de nadie, apropiada por vagos, teporochos y bandas de delincuentes (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991: 41).

De manera paralela a estos grandes proyectos urbanos, como consecuencia de las transformaciones urbanas que se estaban dando en ese momento y en la búsqueda de un ordenamiento urbano integral, se realizaron acciones que implicaron procesos de renovación mediante obras de construcción o rehabilitación de equipamiento urbano y vialidades, y acciones puntuales de construcción y sustitución de vivienda en el interior de los barrios céntricos analizados, entre las que destacan:

- Aquellas encaminadas a la regeneración del Centro Histórico, concentradas sobre todo en lo que se conoce como Corredor Financiero ("Primer Cuadro") (colonia Centro), privilegiando la restauración de inmuebles patrimoniales.
- Apertura de nuevas calles o ampliación de vialidades, por ejemplo, en la colonia Guerrero, la ampliación de la Avenida Hidalgo y Santa María la Redonda, y más tarde la apertura del Paseo de la Reforma hacia el norte.
- Edificación de hospitales en la colonia Doctores, como el Centro Médico Nacional del Instituto Mexicano del Seguro Social (imss), inaugurado en 1963.
- Desarrollo de un programa de construcción de mercados en toda la ciudad (en el

corazón de Tepito, por ejemplo, se ubicaron tres).

- Construcción de edificios de departamentos en el barrio de Santa María la Ribera, y demolición de equipamiento urbano para construir estacionamientos.

De esta forma, en las directrices para la realización de los grandes proyectos urbanos en las áreas centrales, mediante iniciativas tendentes a mejorar su accesibilidad (vialidad), a adecuar los espacios a las nuevas demandas (comercio, estacionamientos), a rehabilitar edificios antiguos (monumentos) o a remplazar estructuras arquitectónicas por edificios en altura -con lo que se pretendía la revalorización de la zona-, se advierte como una situación casi natural la expulsión de los habitantes de estas áreas, a causa de la imposibilidad de asumir los costos que representaba continuar viviendo en estos espacios urbanos, pero además de que tales acciones se apoyaron sobre una visión economista que consideraba que las rentas del mercado debían ser el motor de la dinámica urbana.

Adicionalmente, la emigración de la población hacia la periferia urbana, además de la baja rentabilidad de la inversión del capital inmobiliario en vivienda, y de la imposibilidad de asumir los costos que implica habitar en estos espacios urbanos, se debió más a una baja dinámica del sector vivienda en estas áreas que a unos planteamientos urbanísticos claramente definidos.

## *2. La renovación urbana de 1970 a 1985: planificación normativa sin proyecto urbano*

En las dos décadas previas a 1970, la aglomeración de México pasó de 2.8 a 8.6 millones de habitantes, y su superficie, de 240 a 650 km<sup>2</sup>. A partir de ello, en la década de los setenta, particularmente en el sexenio de Luis Echeverría, se dio una profunda transformación de las políticas urbanas, cuyos principales cambios se pueden resumir en dos puntos (Coulomb, 1995):

- El rol más activo del Estado en la problemática de vivienda, y su más grande intervención con relación a la dinámica urbana de la ciudad; y
- La consolidación del sistema de vivienda a bajo precio en sus tres principales formas de producción y circulación: el alquiler, el acceso a vivienda social producida por el Estado y la autoconstrucción en los barrios populares sub-equipados.

Así, entre 1970-1985 se acentuó la desconcentración de usos habitacionales e industriales fuera del centro, de manera que los principales conflictos sociales y políticos de la

urbanización no correspondían más a la reconstrucción y revalorización de los barrios del centro de la ciudad pero sí al crecimiento urbano.

La política urbana tuvo como prioridad la falta de infraestructura, de equipamiento y de transporte en los nuevos barrios de la periferia. No es más la situación de los tugurios en el centro de la ciudad quienes representan la cuestión de vivienda, como las masas de marginados establecidos de manera irregular, espontánea o anárquica en las puertas de la ciudad legal.

En este contexto, el hábitat popular de los barrios céntricos tuvo, por un lado, un proceso de saturación y densificación debido al crecimiento en altura, los numerosos casos de subdivisión y fusión irregular de predios e inmuebles -como mecanismos de oferta de vivienda-; y, por el otro, un intenso cambio de uso del suelo de habitacional por comercial y de servicios.

El perímetro del Primer Cuadro del Casco Antiguo de la Ciudad de México se convirtió así en una zona de servicios de alta y mediana especialización, con funciones administrativas, comerciales y, sobre todo, financieras, y en los barrios contiguos se observaron fenómenos de sustitución de casas habitación por edificios de departamentos y condominios (RHP, 1988).

De esta manera, alrededor de los años setenta, en medio de un fuerte proceso de urbanización que priorizaba el crecimiento urbano periférico, las acciones de renovación urbana de las áreas centrales empezaron a considerar los aspectos físicos y sociales, de modo que la planificación urbana, la vivienda, el comercio en vía pública y el turismo adquirieron más relevancia como componentes. No obstante, continuaron con el planteamiento, en términos generales, de reemplazar la estructura existente, mediante la nueva construcción. La especificidad es sobre los objetivos de la misma.

En este periodo, en medio de una crisis económica y política, uno de los puntos en los que la intervención gubernamental se concentró fue la renovación de aquellas áreas deterioradas, principalmente habitacionales, mediante la sustitución de vivienda en vecindad por edificios de departamentos en condominio (mediante acciones llevadas a cabo, por ejemplo, por el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular -Indeco-, o financiadas por el Banco Nacional de Obras y servicios Públicos -Banobras-). Esto tuvo la finalidad, por un lado, de crear condiciones de rentabilidad del suelo en las áreas centrales, apoyando sobre todo a la inversión privada en la industria de la construcción, que dinamizara la producción y, con ello, el mercado interno; y por otro, fortalecer los mecanismos de adhesión y modificación de los distintos sectores sociales hacia el poder político (acercamiento que no tenía como objetivo enfrentar los problemas sociales reales, sino buscar que el descontento popular se volviera en apoyo al gobierno) (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993).

En este contexto, uno de los programas más relevantes por su significación en términos urbanos y de movilización social fue el Plan Tepito.

#### a) El Plan Tepito

El programa aplicado en Tepito entre 1972 y 1984 constituye el primer intento de renovación urbana en una zona de alto deterioro habitacional que logró beneficiar, mayoritariamente, a la población residente (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).

En 1973, el Departamento del Distrito Federal asignó al Fideicomiso para la Integración del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México (Fideurbe) la responsabilidad de integrar la propuesta de renovación urbana para el barrio de Tepito. Su acerca del Plan Tepito consideraba la remodelación de 117 hectáreas, en un plazo de tres o cuatro años, y tenía entre sus principales propósitos:

- Proporcionar a la población de Tepito vivienda nueva y cómoda con precios accesibles a sus ingresos.
- Proveer al barrio de escuelas, hospitales, guarderías, bibliotecas y áreas verdes.
- Construir locales para un mejor desarrollo de la actividad comercial.

La propuesta planteaba la no expulsión de los habitantes del barrio, para lo cual sugería vender a precio más alto ciertas viviendas y comercios, de tal forma que se pudieran subsidiar las viviendas de los inquilinos desplazados por el Plan Tepito que no tuvieran ingresos suficientes para pagar el costo real de sus departamentos. Asimismo, sugería demoler por etapas y por zonas las vecindades, para construir en su lugar edificios nuevos; la gente desalojada sería albergada, en un primer momento, en viviendas y comercios temporales, mientras se construían locales y comercios definitivos; una vez que estos estuvieran terminados la gente pasaría a ocuparlos y un nuevo grupo sería desalojado y trasladado a los módulos transitorios (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993).

Una de las condiciones por las que se pudo llevar a cabo este proyecto fue el establecimiento de mecanismos de concertación entre las autoridades y las organizaciones sociales del barrio. La construcción de los edificios de la primera etapa del Plan inició en 1976. En 1977 desapareció Fideurbe y el Plan Tepito quedó bajo la responsabilidad de la Comisión de Desarrollo Urbano (Codeur). En 1978 (después de seis años de iniciado el Plan) se concluyeron los 260 departamentos y 20 locales comerciales, integrados en un conjunto al que, por su aspecto y tamaño, los habitantes llaman “Los Palomares” (Foto 1).

**Foto 1**  
**Viviendas construidas por el Plan Tepito**



A seis años de iniciado el Plan, se diluyeron las promesas de vivienda a bajo precio: “los enganches de los departamentos iban desde 15 mil a 34 mil pesos, y las mensualidades desde 1 463 pesos hasta 3 317 pesos” (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993: 107) en función de su tamaño. Precios que resultaban muy altos considerando el monto del salario mínimo en esa época, que era de 3 600 pesos mensuales.

Esta situación, aunada al cobro de servicios que la Codeur decidió hacer a los habitantes de las viviendas transitorias que no pudieron mudarse a Los Palomares, generó un gran descontento social en el barrio.

**Foto 2**  
**Viviendas construidas por el Plan Tepito**



En este escenario, a principios de 1979, como parte de la segunda etapa del Plan, la Codeur comenzó la construcción de 176 departamentos en un conjunto al que los tepiteños denominaron “La Fortaleza” (por la apariencia de aislamiento que le daba la distribución de los edificios y la alambrada que lo rodeaba) (foto 2)

Aunque en un principio se dijo que la asignación de las viviendas de La Fortaleza era para los ocupantes de la vivienda transitoria y para los afectados de la apertura de los ejes viales, y que en segundo lugar tendrían preferencia los inquilinos de los inmuebles por demolerse que ya habían sido adquiridos para continuar con el Plan Tepito, nuevamente el alto precio de las viviendas dificultó su adquisición por parte de la población prioritaria, por lo que la Codeur decidió vender a mercado abierto los departamentos no asignados (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993). Esta situación provocó que

algunas familias que habitaban en vivienda transitoria o que fueron desalojadas por la Codeur para construir los nuevos edificios, que no tenían recursos suficientes para acceder a las viviendas del Plan, fueran reubicadas en las colonias al oriente de la ciudad (sobre todo en la delegación Iztapalapa). Otras simplemente se vieron en la necesidad de buscar por cuenta propia un lugar donde vivir. Como parte de la tercera y cuarta etapas se construyeron 110 viviendas terminadas en 1981, y 170 en 1984.

De esta manera, el Plan tuvo repercusiones en las condiciones de vida de la población residente en la medida en que no obstante ofrecía áreas verdes, servicios, guarderías y escuelas, se redujo sólo al aspecto habitacional y algunos locales comerciales; el número de viviendas construidas fue menor al de viviendas demolidas (se demolieron aproximadamente 1 160 viviendas y se construyeron alrededor de 760 unidades) lo que significó un déficit de 400 viviendas; la calidad de la construcción fue deficiente; el espacio habitacional construido fue tan limitado que provocaba de nuevo el hacinamiento y privó a los tepiteños de su espacio de trabajo (talleres); y las viviendas resultaron excesivamente caras. Todo lo anterior trajo como consecuencia la expulsión directa de parte de la población residente y la eliminación de fuentes de empleo.

Aunado a ello, alentó la especulación del suelo en la zona, pues los dueños de los predios y vecindades del barrio, con la finalidad de vender en mejores condiciones sus predios, desataron una fuerte ofensiva contra los inquilinos, incrementando enormemente las rentas o promoviendo juicios de desahucio en gran número de viviendas. Las presiones más fuertes se dieron entre 1972 y 1975. Asimismo, empezaron a actuar en el barrio algunas compañías interesadas en la compra de vecindades, lo cual alteró todavía más la especulación y colocó a los inquilinos en una situación todavía más vulnerable. En consecuencia, los proyectos estatales y las presiones de propietarios e inmobiliarias crearon entre los habitantes incertidumbre respecto al futuro del barrio.

Ante este panorama, a partir de 1982 las organizaciones del barrio se opusieron cada vez más a una renovación habitacional que había beneficiado sólo a una parte de los habitantes y rechazaron un diseño arquitectónico que no restituía el patio de la vecindad y que no tenía en cuenta la articulación característica del barrio y de la vivienda con las actividades artesanales, comerciales y de servicios.

La ejecución del programa de renovación se suspendió en 1984 cuando la Codeur resolvió que la oposición de los vecinos obstaculizaba un programa más ambicioso que tenía para la reestructuración del corazón comercial del barrio.

## b) La planificación urbana y las acciones de renovación

Al inicio del gobierno de José López Portillo (en 1976), con la emisión del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos se institucionalizó la planeación del desarrollo urbano, que tiene por objeto la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, para lo cual se elaboraron planes y programas, estatales, municipales o delegacionales de desarrollo urbano (Monterrubio, 1998). Esto representó esfuerzos por reestructurar un territorio urbano cuyo desarrollo despuntaba ya sobre actividades comerciales y financieras. En esa lógica, las necesidades empresariales exigieron al sector público la ejecución de una serie de políticas económicas en el interior de la ciudad.

En este contexto, entre las acciones realizadas en la ciudad durante el sexenio de López Portillo destacan la defensa de la propiedad privada del suelo, la construcción de los ejes viales y el proyecto del Centro Histórico (Sánchez Ruiz, 1992).

En cuanto a la defensa de de la propiedad privada del suelo, se prohibieron de manera radical las invasiones territoriales, hubo desalojos tanto en colonias populares existentes como en las de reciente creación y se marcaron límites del crecimiento urbano hacia el sur de la ciudad. Acciones con las que el gobierno intentó devolver la confianza a los grupos empresariales, particularmente a los vinculados con el capital inmobiliario y quienes mantenían estrecha relación con sectores financieros (Sánchez Ruiz, 1992), de tal manera que, en ese tiempo, el núcleo fundamental de la política urbana y habitacional en el Distrito Federal fue la renovación, la consolidación, la densificación y, sobre todo, la regularización de la estructura urbana.

La política de control de expansión de la ciudad contribuyó enormemente al aumento generalizado de los precios de los terrenos. La política de densificación del terreno urbano buscó, con esa razón, proteger el medio ambiente rural de la aglomeración y utilizar al máximo la infraestructura urbana existente.

Lo anterior significó la elaboración (en los años ochenta) de programas urbanos para las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza (donde se concentra el área de estudio), y la puesta en marcha de programas y acciones encaminados a la ordenación del territorio. No obstante, fue manifiesta la ausencia de un proyecto integral para la recuperación de las áreas centrales que considerara no sólo la regulación de los usos de suelo, sino también propuestas de intervención para fomentar su desarrollo y su vinculación con el resto de la zona metropolitana (Ficen, 1999).

Esto trajo como consecuencia la ausencia de acciones gubernamentales estructuradas y la debilidad de inversiones públicas salvo las obras de la apertura de los ejes viales y las obras del Sistema de Transporte Colectivo Metro y, con ello, afectaciones directas a los residentes de los barrios céntricos, en cuanto al acceso a vivienda y mejoramiento del hábitat, que ahora tienen que enfrentar, además de los problemas crecientes de precios y escasez de suelo, la legislación sobre protección de patrimonio (con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972), la normatividad en desarrollo urbano y legislación sobre construcción.

#### c) El Programa de Vialidad

Por otro lado, a principios de 1978, el Departamento del Distrito Federal anunció la apertura de 34 ejes viales en el Distrito Federal (una de las más firmes políticas del sexenio). Estas acciones se llevaron a cabo en la lógica de refuncionalizar la ciudad haciéndola corresponder con la nueva dinámica de las actividades económicas, en diferentes sentidos: disminuir tiempos en los recorridos de trabajadores a los centros fabriles y costos en los traslados de mercancías; brindar posibilidades de crecimiento -por la magnitud de las obras- al sector construcción; ampliar el mercado de la industria automotriz, por los espacios abiertos para la circulación de autos; y, revalorizar los terrenos colindantes con los ejes viales (Sánchez Ruiz, 1992).

Este hecho implicó la destrucción de un considerable número de viviendas y la expulsión de sus habitantes que se vieron obligados a dejar sus viviendas debido al paso de las nuevas vías o porque, a causa del importante incremento de los precios del suelo (y el consiguiente estímulo a la especulación) que provocó este suceso, algunos de los habitantes fueron desalojados al no soportar la nueva valorización adquirida por los lugares.

Así, además de la población directamente afectada por la demolición de sus viviendas y locales, las obras viales afectaron de manera indirecta al conjunto de los habitantes de estos espacios urbanos y a la ciudad en general, puesto que también como resultado de desalojos se fueron conformando nuevos asentamientos irregulares, sobre todo en la parte oriente de la ciudad (Rosas Mantecón y Reyes Domínguez, 1993).

#### d) Un Patrimonio declarado, pero sin proyecto para su regeneración y desarrollo integral

El 11 de abril de 1980, la “antigua ciudad de México” fue declarada, por decreto presidencial, como Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, con lo cual se creó un instrumento legal cuyo principal objetivo fue la “protección, conservación

y restauración de las expresiones urbanas y arquitectónicas relevantes” (DDF, 1980: 6) de ciertas zonas arquitectónicas que se enuncian en el decreto, así como su contexto urbano; sin embargo, no se establece orientación alguna sobre el desarrollo de actividades en el área.

A partir de esta declaratoria, el gobierno intentó resolver la problemática de esta zona urbana. De las primeras acciones concebidas fue la salida de las estaciones de autobuses foráneas para concentrarlas en las centrales que se construyeron en los cuatro puntos cardinales de la ciudad, la reubicación de las bodegas de La Merced en la Central de Abastos (en el oriente de la ciudad), el proyecto del Templo Mayor y la construcción del Palacio Legislativo en San Lázaro. Las políticas de reestructuración de los espacios urbanos trajeron, como contraparte, que se beneficiaran ciertas áreas<sup>12</sup> y, en forma desigual, se crearon otras que se distinguían por su depresión.

Por otro lado, en cuanto a la protección del patrimonio edilicio, se limitó a acciones poco trascendentes efectuadas sólo en determinadas calles que se consideraron importantes. Se limpiaron paramentos, se retiraron anuncios, se pintaron las fachadas de los edificios antiguos, se intentó proporcionar los vanos de los edificios modernos y revestirlos de tezontle o pintarlos con colores acordes al contexto (Guerrero Baca, 1996).

Pero los sismos de 1985 obligaron a un cambio trascendental, “el gobierno tuvo que enfrentarse a la conservación de la zona más allá de la envoltura de las apariencias” (Guerrero Baca, 1996:18).

En este periodo, que los especialistas denominan “la década perdida” (puesto que se inscribe en el marco de la crisis económica iniciada en nuestro país en 1982), la ciudad de México se vio claramente sometida, de manera simultánea, a un proceso de expansión de la periferia y a otro de despoblamiento–descapitalización de sus áreas centrales, con severas repercusiones demográficas, sociales y urbanas (PGDU, 2003). Por ello, hacia el final de la década de los ochenta, los primeros coloquios universitarios y foros políticos insistieron en la revisión de las políticas de mejoramiento del territorio, y los subsecuentes, en la imperiosa necesidad de contener el crecimiento espacial de la ciudad de México, impulsando la densificación del tejido urbano y del marco construido.

En esta etapa, la crisis económica y las consecuencias del crecimiento urbano vuelven a plantear la necesidad de intervenir en la ciudad existente; se empiezan a formular y a gestionar políticas urbanas que tienen entre sus objetivos proteger, conservar, recuperar o rehabilitar integralmente los centros históricos, pero esta vez se sustituye la renovación - destrucción por

---

12 Los beneficios, resultado de la readecuación de la ciudad, se iban concentrando en sectores donde la especialización se tornaba concreta, y donde se tenía el poder de presionar para que los cambios se realizaran (Sánchez, 1992).

la culturalista de rehabilitación, dos tácticas, al fin y al cabo, de recuperar el Centro Histórico para el uso del capital (Pere López, 1986).

### *3. Los sismos de 1985 y la reconstrucción de las áreas centrales*

Durante los años ochenta, la ciudad de México se vio afectada por los sismos de septiembre de 1985 y por los programas de reconstrucción en la zona más severamente dañada: el centro de la ciudad.

La catástrofe natural puso en evidencia algunos de los problemas más apremiantes de la zona: son áreas donde se reproducen “todos los males y las miserias de las ciudades modernas a escala metropolitana”; los conflictos de intereses y alianzas de los diferentes actores sociales; el estado lamentable en el que se encontraba el parque de vivienda antigua en alquiler; la inadaptación y negligencia en la aplicación de los reglamentos de construcción; entre otros (Massolo, 1986; Tomas y Vanneph, 1988). Pero, sobre todo, los sismos remitieron a las causas de la política de renovación-expulsión llevada en la Ciudad Central, y que había tenido como resultado la expulsión de la renta popular para la ganancia de ocupaciones de suelo más rentables.

La magnitud de los daños en los diferentes sectores fue la siguiente (RHP, 1988; Tomas y Vanneph, 1987):

- a) Los daños registrados por los sismos se concentraron en aproximadamente 40 kilómetros cuadrados (menos de cuatro por ciento del espacio urbanizado), correspondientes a los barrios centrales de la ciudad de México.
- b) La ubicación del perímetro donde se registraron más daños, concuerda con el límite del antiguo lago, particularmente al oeste de los barrios centrales.
- c) En materia de infraestructura y servicios, resaltan los daños causados en las redes hidráulica, eléctrica y telefónica, vialidad y alumbrado público (según el PRHP se dejó de abastecer 22% de agua potable en la ciudad; el servicio de energía bajó su capacidad en 40%; y las comunicaciones de larga distancia nacional e internacional se interrumpieron al 100%; entre los más importantes).
- d) Una gran parte de los edificios de la administración pública federal sufrió daños (se afectó una superficie de 1.7 km<sup>2</sup> de oficinas donde laboraban 145 560 servidores públicos en 343 edificios; de éstos, 70 por ciento era propiedad de particulares y el restante del gobierno).

- e) En el sector salud se perdió 30 por ciento de la capacidad hospitalaria, resultando dañados centros de atención especializada de cobertura nacional.
- f) En cuanto a la industria, las afectaciones se concentraron en la dedicada a la manufactura, maquinaria, equipo e inventario, además de la pérdida de vidas y de fuentes de empleo.
- g) En el sector turismo resultaron totalmente destruidos cinco hoteles y se dañaron parcialmente cuatro más. Se estima que se perdieron 1 700 cuartos equivalentes a poco menos de ocho por ciento de la capacidad hotelera de la ciudad en ese momento.
- h) Sobre el conjunto de la ciudad, fueron 106 barrios y colonias las que resultaron afectadas, no obstante, en sólo cuatro se concentraron más de la tercera parte de los daños: Roma, Centro, Doctores y Obrera.

Respecto a la cuantificación de daños, sobre todo en vivienda, no existen datos precisos, debido sobre todo a la divergencia de criterios utilizados para establecer la existencia o no del daño. Fuera de los casos en los cuales fue muy evidente por tratarse de derrumbes parciales o totales, en la mayoría fue difícil definir si el daño se debía al sismo o al deterioro habitacional que por años los había caracterizado, así como establecer con claridad, en algunos casos, si el uso del suelo había sido o no habitacional.

Inmediatamente después de las labores de rescate y de emergencia, la población más afectada -los habitantes de los barrios centrales-, por los efectos concretos que el sismo tuvo sobre su vida cotidiana y por las modalidades que adquiriría la política e intervención del gobierno frente a sus necesidades y demandas mediante una organización cada vez más articulada, con objetivos de justicia social para sus habitantes, reclamaron atención especial del gobierno para la reposición de sus viviendas a precio accesible y en el mismo lugar, así como participar en las soluciones en el proceso de reconstrucción.

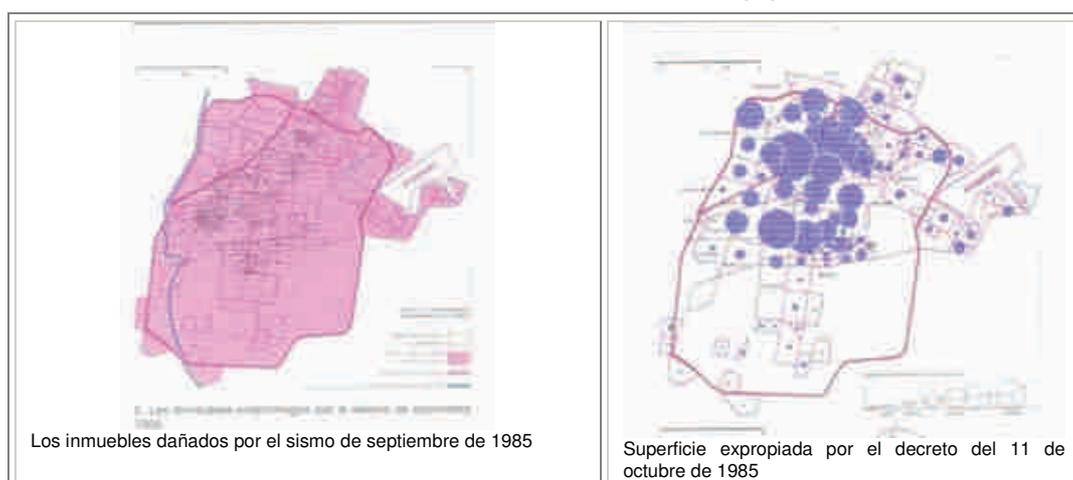
La respuesta del gobierno de la ciudad fue la expropiación masiva de predios en los barrios centrales. Con esta base, en octubre del mismo año se puso en marcha el Programa de Renovación Habitacional Popular. De esta forma, la reconstrucción se fundó en decretos de expropiación y en la constitución del PRHP (que como política habitacional fue analizada en el capítulo sobre la vivienda).

a) Los efectos del programa de reconstrucción en términos de la residencialidad de las familias de escasos recursos en los barrios céntricos

Sin duda, los sismos permitieron la permanencia de las familias de escasos recursos económicos en una parte de los barrios céntricos. Empero, de acuerdo con los especialistas, los sismos no fueron propiamente la causa, pues muchos de los inmuebles expropiados y rehabilitados o vueltos a construir no fueron dañados por los sismos, pero estaban en renta en muy mal estado. Al respecto, el presidente de la República, en el anuncio de la creación del PRHP comentó que se trataba primero de reforzar las formas de vida y de organización social en los barrios populares.

De esta forma, los decretos expropiatorios (del 11 y 21 de octubre de 1985, con 4 332 predios en los que se localizaron 3 311 vecindades habitadas por 44 788 familias (RHP, 1986), tocaron poco las colonias del este y suroeste fuertemente afectadas, dejando de lado muchos inmuebles que realmente fueron dañados por los sismos, y consideraron sobre todo a aquellos ubicados en barrios populares degradados por la antigüedad y la falta de mantenimiento más que por el sismo, y en los cuales las tentativas de renovación habían fracasado -en particular en el Centro Histórico (la Traza de Cortés) y sus antiguas periferias- sobre todo aquellos que van de La Merced a la Guerrero, por Morelos (delegación Venustiano Carranza) y Tepito (Morelos delegación Cuauhtémoc) constituida lo esencial de lo que, mucho tiempo antes, los urbanistas del INV calificaron como Herradura de Tugurios, zona donde predominaba la vivienda alquilada en vecindades, sobre todo de “renta congelada” (figura 5.1) La expropiación se limitó así a las colonias populares y excluyó las colonias consideradas de clase media.

**Figura 5.1**  
**Zonas señaladas en los decretos de expropiación**



Fuente: Tomas y Vanneph, 1988.

Nota: En estos planos, Tomas y Vanneph (1988) muestran la no correspondencia entre los edificios y la zona dañada por los sismos de 1985, con la zona donde se llevaron a cabo las expropiaciones.

Con base en los planos anteriores, se observa que las expropiaciones no se aplicaron todo el tiempo en las zonas más dañadas. Así pues, la expropiación no sólo fue para reparar los daños del sismo, sino también para la regeneración urbana, pero además se evidencia que si bien es cierto que los sismos fueron el origen de los decretos, las condiciones en las cuales fue comprometida la reconstrucción muestran que su lógica fue, en principio, de orden político.

Por otro lado, cerca de 45 000 viviendas reconstruidas o rehabilitadas en el centro de México fueron regresadas en propiedad con las facilidades de pago más o menos bien soportadas a sus antiguos inquilinos. El resultado fue que se conservaron los mismos hogares en los barrios Guerrero, Tepito, La Merced y Morelos, los cuales vieron el porcentaje de inquilinos pasar de 80 por ciento a menos de 25 por ciento (Tomas y Vanneph, 1988).

El programa tendió a la construcción de vivienda nueva y dejó de lado las obras de reparaciones menores y de rehabilitación (sobre todo por la carencia de instrumentos reglamentarios, financieros y técnicos) e intervino mayoritariamente en vecindades y algunos edificios de departamentos, y nada en casas independientes y conjuntos habitacionales.

El Programa hizo patente la carencia de definición de criterios claros para la evolución tanto de los daños sísmicos como del estado físico de las construcciones.

En la construcción de edificios nuevos, debido a la emergencia de la situación y a la falta de sensibilidad creativa de muchos constructores, las respuestas formales en cuanto a la imagen urbana fueron en general muy pobres. Al respecto, comenta Guerrero Baca (1996: 12):

Resultan dignos de análisis los edificios creados a raíz del programa de renovación habitacional para los que se establecieron una serie de normas formales, producto de una generalización de la morfología del Centro Histórico, con las que se esperaba que casi como algo mágico resultaran edificios "integrables" pero que en realidad nunca lograron su objetivo, pues como es lógico el sitio de emplazamiento varía radicalmente de un caso a otro y por tanto las características de los edificios colindantes reales jamás coincidieron con los recién proyectados.

Adicionalmente, de los más de 4 300 inmuebles intervenidos por el programa, 796 se localizaron dentro del Centro Histórico (beneficiando a 13 562 familias). Sin embargo, el alcance de la reconstrucción postsísmica se concentró en el perímetro "B"; en el perímetro "A" sólo fueron rehabilitados 127 inmuebles.

Concebido como una acción vivandista, el programa de reconstrucción no tuvo un efecto significativo en cuanto al mejoramiento del entorno urbano; no obstante, es considerado un exitoso proceso de reconstrucción, el cual, a partir de 1987, condujo a la creación de un programa permanente de vivienda, el Fideicomiso Casa Propia (hoy desaparecido cuyas acciones retomó el Instituto de Vivienda del Distrito Federal), así como de un instrumento de asesoría y gestión de proyectos de restauración/rehabilitación de inmuebles que llevan a cabo

tanto los particulares como algunas instituciones públicas (Banco de México, Universidades, etcétera): el Fideicomiso Centro Histórico de la ciudad de México (Coulomb, 2000).

#### *4. Acciones de renovación urbana después de los sismos y hasta el año 2000*

Los años ochenta y noventa estuvieron marcados en el ámbito nacional por una sucesión de crisis económicas y financieras, altos niveles de inflación y devaluaciones monetarias recurrentes. Este marco macroeconómico desfavorable explica, indudablemente, la escasa inversión pública en el Centro Histórico, sobre todo en materia de infraestructura y vivienda.

Las excepciones fueron las obras de rescate de importantes conjuntos patrimoniales, por ejemplo las obras de rescate arqueológico del Templo Mayor, o el rescate y restauración de importantes monumentos coloniales, en particular habitaciones palaciegas, iglesias y vestigios de conjuntos conventuales financiadas por instituciones como la Fundación Cultural Banamex, o el Banco de México (Coulomb, 2000).

Esta coyuntura macroeconómica llevó al gobierno de la ciudad a replantear su estrategia de financiamiento para el rescate del Centro Histórico. Así, en 1990, creó el Fideicomiso Centro Histórico, que tuvo como objetivo “promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico, buscando la simplificación de trámites para su consecución” (Ficen, 1999). Hasta el año 2001 fue un fideicomiso con carácter privado, y a partir de 2002 se convirtió en una institución pública.

Las principales acciones realizadas en torno a este objetivo consistieron en:

- Apoyar los proyectos de instituciones públicas, propietarios e inversionistas privados, organizaciones no gubernamentales (ONG) y organizaciones sociales, particularmente a través de: información sobre el mercado inmobiliario del Centro Histórico, revisión técnica de los proyectos en relación con la normatividad vigente, asesoría financiera, tramitación de licencias (INAH, INBA, GDF); gestión de incentivos fiscales ante la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal (GDF).
- La promoción de proyectos ante el gdf, instituciones públicas federales, propietarios e inversionistas privados.
- Desarrollar proyectos propios, sólo o en asociación con particulares.
- Desarrollar proyectos en el marco del Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México.

#### a) El impacto de los incentivos fiscales

Al mismo tiempo, y como instrumento para tales acciones, el gobierno de la ciudad puso en marcha un conjunto de estímulos fiscales con la finalidad de incentivar la inversión privada y pública para la recuperación del Centro Histórico (sobre todo para la rehabilitación tanto de inmuebles catalogados por el INAH y por el INBA).

Entonces, desde 1991, el gobierno de la ciudad expide cada año un “Acuerdo” en el que se establecen estímulos fiscales en apoyo a las obras de rehabilitación emprendidas por propietarios, inversionistas y algunas instituciones públicas (UNAM, Banco de México, entre otras).

Si bien con estos incentivos se pudieron favorecer las inversiones en el Centro Histórico, el apoyo no fue suficiente, pues sólo algunos casos fueron obras de rehabilitación, reconstrucción, o reacondicionamiento de espacios, y la mayor parte fue para mejorar el aspecto de las fachadas.

En este contexto, el Ficen llevó a cabo en Programa Échame una Manita, sobre la base de una coinversión entre el gobierno de la ciudad y los particulares, donde el gobierno aportó la mano de obra para la repavimentación de las calles y llevó a cabo obras de rehabilitación de las banquetas, alumbrado público, mobiliario urbano, y arborización. A cambio, los propietarios invertían en la rehabilitación de las fachas de los inmuebles, con un subsidio de 20 por ciento y el beneficio de incentivos fiscales.

Las acciones en torno a este programa, aplicadas entre 1991 y 1995 en sólo una parte del Centro Histórico que se conoce como “corredor financiero” (desde el Eje Central hasta el Zócalo, por las calles de Madero, 5 de Mayo y Tacuba), son consideradas por algunos especialistas como fachadismo, en la medida en que “las fachadas antiguas se reconstruyen meticulosamente para salvar las apariencias y disfrazar la miseria lacerante y ostensible al pasar el umbral de estas construcciones” (Chanes Nieto, 1999).

Con tales acciones, se dejó a las leyes de la rentabilidad la definición tanto de la localización de los inmuebles como del uso de los espacios intervenidos. El resultado fue que las inversiones se concentraron en el “corredor financiero” y se dejó fuera 90 por ciento del área urbana del Centro Histórico. Por otra parte, las obras realizadas privilegiaron los usos comerciales o de servicios, pero no enfrentaron la grave problemática de la vivienda.

En este mismo contexto, en los años 1993-2001, con el propósito de incentivar las inversiones para financiar la construcción de vivienda en renta en el Centro Histórico, el Ficen impulsó el Programa denominado Vivir en el Centro, sin haber logrado con ello que un número

significativo de propietarios rehabilitaran sus inmuebles y volvieran a colocar los departamentos sobre el mercado del alquiler.

#### b) El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México

En el periodo 1998-2000, el Ficen propuso la regeneración integral de esta área de la ciudad, en lo que denominó como Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, que consideraba cuatro líneas de acción: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico, y desarrollo social.

Lo novedoso de este instrumento es que por primera vez un programa de gobierno busca apoyarse sobre una visión integral de la problemática del Centro Histórico, al mismo tiempo que proponer estrategias y acciones que fueran el resultado de un proceso participativo e incluyente de los distintos actores que intervienen en este espacio.

La propuesta sobre los ejes estratégicas y líneas de acción fueron retomadas como política urbana en el Programa General de Desarrollo Urbano que actualmente está vigente.

A partir de estas acciones, se incrementó la revalorización del suelo, la ayuda brindada fue especialmente para los inversionistas y propietarios en el Centro Histórico, y aunque en los últimos años se propuso un programa de regeneración integral, nunca fue institucionalizado, aunque sí logró dejar una cartera de proyectos importante.

Estas acciones poco pudieron hacer por la permanencia de la gente en estos espacios urbanos. Algunos proyectos que después fueron concretados por el Invi, iniciaron su gestión con el Ficen en el periodo 1998-2000.

#### *5. El retorno a la Ciudad Central (2001-2006)*

En la década de los setenta, frente al fenómeno de despoblamiento, deterioro y degradación de las áreas centrales de la ciudad, la periferia recibió una muy fuerte presión demográfica y urbana, que incluía asentamientos humanos en tierras agrícolas, reservas naturales en áreas no aptas para la urbanización con serios riesgos de desastres naturales, o en zonas donde la dotación de infraestructura y equipamiento resultaba compleja debido a su geomorfología. Todo esto en un contexto de una gestión gubernamental poco eficaz en materia de ordenamiento territorial.

Esta expansión sin control, basada en un modelo de desarrollo inequitativo agudiza las desigualdades sociales, presiona sobre la dotación de infraestructura servicios y equipamiento urbano, al mismo tiempo que destruye los bienes ambientales, poniendo en riesgo la sustentabilidad de la ciudad.

En el año 2000, de acuerdo con información del XII Censo General de Población y Vivienda, el Distrito Federal contaba con una población total de 8.6 millones de habitantes; para 2005, el Censo 2005 registra 8.7 millones, de los cuales 19 por ciento se concentra en las cuatro delegaciones que integran la Ciudad Central (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez), en tanto que 81 por ciento se localiza en el resto de las delegaciones.

El fenómeno de la distribución territorial de la población ha repercutido en la pérdida de sustentabilidad, y se ha manifestado, de manera grave, en la pérdida de la función habitacional del espacio urbanizado, con la consecuente subutilización de la inversión acumulada en equipamiento e infraestructura en la zona central.

Esta situación ha hecho evidente que el gradual abandono de las áreas centrales y la expansión de la ciudad sobre suelo de conservación, son dos caras de un mismo problema (Castillo Juárez, 2005).

Ante este panorama, en diciembre de 2000, con el fin de tratar de contrarrestar el modelo de crecimiento centrífugo de la ciudad, el Gobierno del Distrito Federal anunció la instrumentación de una serie de medidas radicales tendentes a contener el crecimiento urbano en las delegaciones periféricas del Distrito Federal, fomentando una redensificación de las áreas centrales. Esta estrategia urbana fue la recapitulación de instrumentos legales, planes y programas de desarrollo urbano planteados desde los años ochenta, pero no se había llevado a cabo.

El principal desafío que en materia de ordenamiento territorial se planteó el gobierno de la ciudad en el periodo 2001-2006 fue "llevar adelante un modelo territorial sustentable con el fin de aprovechar la inversión histórica del espacio construido y revertir las tendencias negativas del crecimiento expansivo hacia suelo no apto". Para lo cual, el gobierno de la ciudad "asumió la responsabilidad de conducir el desarrollo urbano, a partir de una política habitacional clara, basada en la gestión pública del suelo y, sobre todo, en un Programa de Vivienda propio que garantizara este derecho humano básico para las familias más pobres, como parte de un proyecto social integral" (Castillo Juárez, 2005: 7).

Para la instrumentación de esta política, en diciembre de 2000, el gobierno de la ciudad dio a conocer una de sus principales herramientas: el Bando Informativo No 2, denominado

Impulso del crecimiento habitacional del Centro de la Ciudad de México (cuadro no 5.1), el cual enunció como principales lineamientos para revertir el crecimiento desordenado de la ciudad: restringir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de alto impacto urbano (sobre todo aquellos que demandan un alto consumo de agua); promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones centrales con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios subutilizados; impulsar la construcción de vivienda para las familias pobres de la ciudad, y emitir un certificado único para otorgar la factibilidad de dotación de agua, drenaje, vialidad, impacto urbano y uso de suelo para conjuntos habitacionales menores a 200 viviendas en zonas aptas (Castillo Juárez, 2005).

#### Cuadro 5.1 Bando número dos

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano, del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los HABITANTES DEL DISTRITO FEDERAL HAGO SABER:

Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.  
Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.

Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

- Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.
- En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.
- Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.
- Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.
- A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso del suelo específico y de factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.
- La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.
- Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupos, está la preservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad.

México, Ciudad de la Esperanza, 07 de diciembre 2000  
Atentamente

Andrés Manuel López Obrador  
Jefe de Gobierno del Distrito Federal

Los lineamientos planteados en esta herramienta, se plasmaron formalmente en el Programa General de Desarrollo Urbano (2003), cuyos principales objetivos quedaron enunciados de la siguiente manera:

- Consolidar y dignificar la estructura urbana existente, a través del ordenamiento territorial y de la preservación y utilización adecuada de las áreas y recursos naturales.
- Potenciar el uso de áreas urbanas consolidadas, a través del aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura básica y equipamientos; mediante programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva que permitan densificar las áreas.
- Procurar el reciclamiento urbano y densificación de áreas habitacionales de baja densidad que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura básica y equipamiento suficiente; permitiendo la construcción de edificaciones de varios niveles en áreas que así lo permitan.
- Aprovechar, mediante proyectos integrales, las áreas baldías o subutilizadas cuya dimensión permita la realización de proyectos urbanos que incluyan vivienda de interés social y popular, y la construcción de equipamientos para salud, educación, cultura o el deporte, además de comercios y micro industria, entre otros.
- Fortalecer, asimismo, la función de los centros y subcentros urbanos existentes para aprovechar sus ventajas, mejorando la infraestructura y los equipamientos urbanos.
- Inducir la saturación urbana en las delegaciones centrales y aquellas que presenten despoblamiento, mediante la utilización de baldíos y el otorgamiento de créditos y estímulos fiscales institucionales para el mejoramiento y ampliación de las viviendas.
- Salvaguardar el patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico y sus entornos que, por su valor, merezcan tutela en su conservación y su consolidación.
- Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social - habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.
- Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.
- Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos,

el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

- Concentrar en delegaciones centrales y zonas con factibilidad el esfuerzo institucional y la participación del sector privado en la adquisición de predios e inmuebles para promover programas de vivienda
- Fomentar la conservación, protección y utilización del patrimonio histórico a través de la creación de políticas y programas integrales, además de la generación de estímulos fiscales.
- Hacer compatibles las categorías patrimoniales de la Ley de salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico con las de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo urbano.
- Conservar y mantener las estructuras históricas como base material para la integración de la sociedad, de su identidad y sus valores culturales.
- Rescatar edificios, calles, barrios o plazas, incluyendo los monumentos históricos y edificios de arquitectura menos suntuosa a través de acciones de rehabilitación habitacional, de la promoción para construir vivienda nueva y del otorgamiento de estímulos fiscales; se procurará mantener los usos originales u otros compatibles.
- Modernizar la estructura urbana, así como la ampliación e introducción de servicios de telefonía y sistemas de comunicación.
- Racionalizar la vialidad y el transporte a partir de la creación de corredores peatonales, sobre todo a lo largo de las calles y avenidas que concentran un gran acervo patrimonial, generando adicionalmente, fuentes de trabajo que contribuyan al desarrollo económico (PGDU,2003: 81).

En función de estos objetivos, los grandes proyectos urbanos para la ciudad de México en este periodo fueron:

- La instrumentación de una Política habitacional como factor determinante de ordenación territorial.
- La revitalización de las zonas patrimoniales (Centro Histórico).
- El establecimiento de corredores integrales de servicios (Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe; Reforma-Centro Histórico).

- Un programa integral de transporte y vialidad.
- El incremento de equipamiento educativo y de salud.
- La creación de parques industriales de alta tecnología.

Los tres primeros estuvieron orientados, de manera directa, a la renovación urbana de la Ciudad Central (conformada por las delegaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza).

Los instrumentos para esta política urbana fueron básicamente:

- El Programa de Vivienda instrumentado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.
- Reducciones fiscales y subsidios para promover la inversión y la recalificación en las delegaciones centrales: reducciones fiscales en pago de derechos para inversionistas que desarrollaran programas de interés social; reducción por suministro de agua, manifestaciones de construcción o licencias; adquisición de inmuebles para proyectos de comercio, turismo y de servicios en el Centro Histórico; exoneración del pago de contribuciones a los desarrolladores que invirtieran en la construcción o remodelación de inmuebles ubicados en los “corredores integrales de comercio y servicios en Paseo de la Reforma, Alameda-Centro Histórico y Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe.
- La instrumentación del Programa de Revolución Administrativa para la planeación del ordenamiento territorial y trámites (con la finalidad de reducir trámites, abatir tiempos de respuesta y eliminar discrecionalidad), en torno al cual se estableció la emisión de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (para dar respuesta en un solo trámite sobre la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje, vialidad, impacto urbano, impacto ambiental y uso del suelo) y creación de un sistema de información geográfica; desaparecen las licencias de construcción para obra nueva, ampliación o modificación, reparación, de registro de obra ejecutada, de conjunto, de condominio, y se reclasifican en manifestaciones A, B, C y Licencia de Construcción Especial (Castillo Juárez, 2005).
- Además, se hacen reformas y adiciones al marco jurídico para el desarrollo urbano: emisión de los nuevos Reglamentos de Construcciones; Desarrollo Urbano; Impacto Ambiental; y Riesgo y Verificación Administrativa; nueva

versión del Programa General para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003); disposiciones para el ordenamiento del paisaje urbano; se revisaron y modificaron las Leyes de Desarrollo Urbano, Ambiental, Vivienda, del Notariado, de Procedimiento Administrativo, del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, el Código Penal y el Código Financiero, todos del Distrito Federal; al igual que modificaciones a las normas de ordenación general, entre otras (Castillo, 2005).

a) La renovación urbana desde la perspectiva habitacional para los sectores de bajos ingresos (2001-2006)

La política habitacional del Gobierno del Distrito Federal en este periodo tuvo como puntos de partida articular los programas de vivienda a las estrategias de desarrollo social y desarrollo urbano del Distrito Federal, mediante la atención prioritaria de las demandas inmediatas de la población más necesitada, y la regulación del crecimiento urbano con reglas claras y procedimientos ágiles. Tal política estuvo dirigida entonces a atender los requerimientos habitacionales de la población de escasos ingresos y de quienes vivían en campamentos (vivienda provisional precaria), asentamientos irregulares y en zonas o inmuebles de alto riesgo (por fenómenos hidrometeorológicos o por alto riesgo estructural). Su instrumentación estuvo a cargo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Respecto a las estrategias planteadas por el Invi para contribuir a la regeneración habitacional de la zona central de la ciudad, destacan la ampliación y diversificación de la oferta de vivienda; el rescate del uso habitacional en edificaciones patrimoniales; la intervención emergente de edificios de alto riesgo estructural; la rehabilitación definitiva del parque habitacional de los sectores populares; y la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos.

A continuación se hablará de los resultados más importantes del programa de vivienda, como instrumento de renovación urbana en la ciudad de México y como factor en la construcción de la residencialidad de los hogares en el hábitat popular de los barrios céntricos.

b) Su impacto en el hábitat popular de los barrios céntricos objeto de estudio

- En las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, Invi financió 12 679 acciones en 453 predios (41.5 por ciento del total de viviendas terminadas en las 16 delegaciones políticas, en el periodo 2001-2006).

- De estas 12 679 acciones, 75.1% (9 534 acciones) se localizan en los barrios céntricos ubicados en la antigua ciudad de México y en el perímetro de la primera expansión en sus tres fases (entre 1858 y 1910).
- De las acciones de vivienda ubicadas en el perímetro de estudio, los más altos porcentajes se registran en las colonias Centro (17%), Doctores (13%); Guerrero (15%); Morelos (17%); Santa María la Ribera (12%). Cada una de estas colonias tiene más de mil acciones de vivienda financiadas por el Invi, lo que significa que en estas unidades urbanas el proceso de renovación urbana a través de la vivienda financiada por el Invi, tuvo el mayor alcance (cuadro 5.2).

**Cuadro 5.2**  
**Barrios en los que se registró el mayor número de acciones financiadas por el Invi (%)**

	Barrio céntrico 1/	Predios	% predios	Acciones	% acciones
1	Centro	48	22	1 101	17
2	Doctores	39	18	1 272	19
3	Guerrero	55	25	1 442	22
4	Morelos	36	17	1 640	25
5	Santa María la Ribera	39	18	1 156	17
	<i>Total</i>	<i>217</i>	<i>100</i>	<i>6 611</i>	<i>100</i>

*Fuente:* Invi, 2006.

*Nota:* 1/ Estos cinco barrios son los que en todo el trabajo han constituido el territorio de estudio.

- Los datos indican que hay una continuación del patrón de segregación en cuanto a la función residencial para las familias de escasos recursos económicos, lo cual se debe, en parte, a las condiciones demográficas, la normatividad de usos de suelo aplicables (mayoritariamente residencial) y las instancias que intervienen. Estos factores determinaron el número de viviendas y, de manera importante, la modalidad de las acciones.
- Respecto a las acciones desarrolladas por tipo de proyecto en estas cinco colonias, se observa que de las 6 611 unidades de vivienda, 47% fue para vivienda nueva terminada; la mayor parte para sustitución de vivienda (50%) (vivienda ocupada previamente); y 3% (para adquisición a terceros (vivienda en uso o nueva).
- De acuerdo con el cuadro 5.3, en cuanto a las modalidades de acción, se observan comportamientos distintos en cada barrio céntrico. Por ejemplo, en la colonia Guerrero el porcentaje más alto se presenta en sustitución de vivienda, mientras que en Morelos, lo fue la vivienda nueva terminada.

**Cuadro 5.3**  
**Número de acciones por modalidad de financiamiento por barrio céntrico (%)**

Colonia	adquisición a terceros %	sustitución de vivienda %	vivienda nueva terminada %	Total general %
Centro	0.45	77.29	22.25	100.0
Doctores	0.18	54.40	45.44	100.0
Guerrero	0.21	64.91	34.88	100.0
Morelos	8.29	12.38	79.33	100.0
Santa María la Ribera	3.03	54.33	42.65	100.0

*Fuente:* Invi, 2006.

- Las variaciones en las modalidades de acciones de vivienda en estos barrios están muy relacionadas con las condiciones habitacionales de deterioro, las cuales, por ejemplo, explican el alto porcentaje de sustitución de vivienda, pues se trata de inmuebles ocupados intervenidos para sustituir la vivienda de los ocupantes originales; muchos de estos inmuebles se encontraban en condiciones de alto riesgo estructural.
- Las modalidades de vivienda están también vinculadas con la ubicación, la normatividad aplicable y las instituciones que intervienen para la protección del patrimonio (catalogación de inmuebles). Al respecto, el arquitecto Alejandro Jiménez comenta que:

Aunque las colonias mencionadas corresponden con un perímetro en el que se pueden considerar zona centro, no necesariamente se debe entender que tienen la misma normatividad o regulación, son diferentes normativamente y, por lo tanto, las posibilidades de modalidades son distintas, pues, por ejemplo, mientras que en la colonia Centro intervienen prácticamente las tres instancias involucradas en la construcción de vivienda y protección del patrimonio (INAH, INBA y Sitios Patrimoniales de la Seduvi), las principales modalidades en esta colonia fueron, principalmente, proyectos con vivienda en edificios rehabilitados o bien una combinación de vivienda rehabilitada en la primer crujía, y vivienda nueva en el resto del terreno. En la colonia Morelos intervienen sólo dos de estas instancias (INAH y Sitios Patrimoniales), lo que permitió la construcción principalmente de proyectos de vivienda nueva; mientras que en las colonias Guerrero y Santa María la Ribera intervienen sobre todo el INBA y Sitios Patrimoniales del Distrito Federal con proyectos de vivienda nueva y una escasa rehabilitación de algunos elementos significativos de la época en que se constituyó la colonia. En Santa María la Ribera se respetaron algunas primeras crujías pero básicamente se construyó vivienda nueva; y en la colonia de los Doctores no hay una intervención -sino sólo en aquellos inmuebles específicos- de las instancias que regulan

las zonas patrimoniales, por lo tanto es posible concebir proyectos de vivienda nueva. (Arquitecto Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi, 15 mayo de 2009).

- Con base en las modalidades de acciones, se puede afirmar que el impacto en el territorio sobre la atención a los requerimientos de vivienda es distinto, en virtud de que implica formas diferentes de atender el problema de la vivienda en la ciudad. Por ejemplo, la vivienda nueva terminada implica incremento del parque habitacional y, por lo tanto atención a necesidades de vivienda; en tanto, la sustitución de vivienda no tiene un efecto en el parque habitacional, pero sí en las condiciones de habitabilidad (rezago habitacional).
- A través de la modalidad de vivienda nueva terminada se puede hablar de una relativa densificación habitacional y poblacional, mientras que las acciones de sustitución indican, por lo menos hipotéticamente, la permanencia de las familias habitantes en estos espacios urbanos.
- Las modalidades mencionadas se han podido desarrollar, como se expuso en el capítulo 2, por las altas tasas de subsidio tanto para la adquisición de suelo para la construcción de la obra o la rehabilitación del inmueble.

Al respecto, es importante comentar que el tipo de acciones que han permitido la permanencia tanto de la función habitacional como de los residentes en estos espacios urbanos ha dependido mucho de las formas de acceso al suelo; de hecho, éste es uno de los factores que explica también el tipo de acciones y el comportamiento por colonia.

La forma de acceso al suelo está directamente relacionada con los costos y la disponibilidad de suelo. Por ejemplo, en las colonias donde fue posible ubicar predios baldíos y desocupados se construyó vivienda nueva (destacan los casos de Santa María la Ribera y Morelos); mientras que en las colonias Centro y Guerrero, la mayor parte de las viviendas fueron construidas en predios expropiados (se trató de predios ocupados, muy deteriorados e incluso con riesgo estructural) (cuadro 5.4).

**Cuadro 5.4**  
**Origen del suelo por colonia (%)**

Colonia	Adquisición crédito_Invi	Adquisición reserva Invi	Adquisición vivienda en uso	Desincorporación	Expropiación	Acuerdos institucionales	Total de predios
Centro	27	4	10	2	56	0	48
Doctores	41	5	5	3	41	5	39
Guerrero	38	4	4	5	49	0	55
Morelos	51	32	5	0	11	0	37
Santa María la Ribera	74	5	0	0	21	0	39

Fuente: Invi, 2006

Las formas de acceso al suelo y financiamiento para vivienda determinaron en buena medida los resultados cuantitativos de las acciones de las organizaciones sociales en estos barrios céntricos.

El número mayor de acciones y su distribución en el área de estudio correspondió a lo que el Instituto de Vivienda denominó como beneficiarios del predio (cuadro 5.5) y corresponde aquellos grupos sociales organizados que gestionaron directamente el financiamiento de vivienda sin intermediación de alguna organización mayor. Esto respondió no sólo a la intención de hacer las gestiones de manera directa, sino también a la disposición del Invi para escuchar y reconocer la diversidad de solicitudes (incluso la demanda individual), lo que en algunos casos provocó reacciones por parte de algunos dirigentes argumentando que el “Invi estaba tratando de debilitar a las organizaciones con más trayectoria en la gestión de vivienda”.

**Cuadro 5.5**  
**Acciones de Vivienda por organización social en cinco barrios céntricos**

Organización Social	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa María la Ribera	Total general
Alameda Florida, A. C.	5	0	0	0	0	0.88
Alianza Cívica por la Democracia y el Desarrollo Social de México, A.C.	0	0	3	0	0	0.61
Alianza Nacional de Organizaciones por la Democracia, A.C.	4	0	0	0	0	0.61
Amuns, A.C.	2	0	0	0	0	0.33
Armando Saucedo Martín, A. C.	1	6	0	0	0	1.39
Asamblea de Barrios de la Ciudad de México / Santa María la Ribera	0	0	0	0	11	2.00
Asamblea de Barrios de la Ciudad de México / Vanguardia Ciudadana	0	0	0	4	0	1.00

Organización Social	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa Maria la Ribera	Total general
Asamblea de Barrios de la Nueva Ciudad de México A. C.	4	0	0	0	0	0.67
Asamblea de Barrios La Vera	0	0	0	0	1	0.12
Asamblea de Barrios Patria Nueva	0	0	0	0	15	2.71
Asamblea Inquilinaria de Asamblea De Barrios	2	0	1	0	0	0.48
Asociación Social Francisco Vera	0	0	0	0	9	1.53
Beneficiarios del Predio	26	7	18	14	11	14.84
Campamentos Unidos, A. C.	0	0	1	0	0	0.27
Ccat - Ucai	0	0	6	1	0	1.54
CCAT - UCAI / 4ta Seccion Tlatelolco - Grupo el Chipote	0	0	0	0	2	0.36
Ccat - Ucai / Alternativas Urbanas	0	0	4	0	1	1.10
Ccat - Ucai DF	0	1	8	0	0	1.95
Central Unitaria de Trabajadores	0	0	0	9	0	2.30
Centro de Desarrollo Social y Cultural Popol Vuh	0	2	0	0	0	0.36
Centro de Estudios Integrales para La Comunidad	0	0	0	0	12	2.09
Centro Para el Desarrollo Integral de la Comunidad México Nuestro A.C.	0	0	6	12	0	4.25
Coalición Ciudadana Democrática, A.C.	0	0	0	2	0	0.41
Colonos Fresno No. 30, A. C.	0	0	0	0	3	0.61
Colonos Tototitla	0	0	0	5	0	1.24
Comisión Vértiz 23 - 25	0	14	0	0	0	2.63
Comité de Defensa Popular del Valle de México, A. P. C.	1	14	0	0	7	4.10
Consejo Campesino Urbano Popular Y Obrero	0	3	1	0	0	0.94
Coordinadora de Predios Independientes de la Colonia Guerrero (COPIG)	0	0	3	0	0	0.61
Coordinadora Democrática Ciudadana / ABCM	0	14	0	0	0	2.75
Cruz de Palo / Movimiento Social Benito Juárez DF.,A.C	0	0	0	3	0	0.73
Enlace Ciudadano MAPI, A.C.	0	3	0	0	0	0.61
Frente de Lucha Urbano Popular	0	0	0	0	8	1.35
Frente de Organizaciones Sociales F.V. A. C.	3	3	4	0	0	1.91
Frente del Pueblo	8	10	0	0	1	3.62
Frente Renovación, A.C.	0	4	0	0	0	0.85
Grupo Étnico Mazahua	0	0	1	0	0	0.18
Grupo Independiente	8	5	10	1	2	5.02
Grupo Mansión Mazahua, AC.	1	0	0	0	0	0.20
Inquilinos de la Cuarta Calle de Mecánicos	0	0	0	1	0	0.36
Inquilinos Organizados de las Colonias Guerrero Y Maza, A. C.	0	0	6	0	0	1.36

Organización Social	Centro	Doctores	Guerrero	Morelos	Santa Maria la Ribera	Total general
Libertad Adelante por una Vivienda Digna, A.C.	3	0	4	0	0	1.36
Movimiento Social Benito Juárez DF.,A.C	0	0	0	2	0	0.61
Movimiento Vecino de Renovación Democrática	0	0	0	0	3	0.61
Organización de Inquilinos Guerrero Buenavista	5	0	1	0	0	1.13
Organización del Campamento Mosqueta Guerrero, A. C.	0	0	2	0	0	0.44
Organización Independiente Abierta	2	0	0	0	0	0.41
Patria Nueva	0	0	3	11	0	3.33
Por Un México Mejor Vivienda Digna y Segura, A.C.	0	0	1	0	0	0.27
Sistema De Información y Ahorro para la Vivienda	0	1	0	0	0	0.23
Sistema De Información y Ahorro para la Vivienda / Coordinadora Oriente, A. C. / Callejón de la Necesidad	0	0	0	12	0	2.90
Sistemas de Programas al Desarrollo Social, A. C.	0	0	0	6	0	1.50
Superación de la Vivienda, S.C.L.	0	0	0	3	0	0.73
Trabajadores Invi	0	0	0	0	3	0.53
Unidos por la Justicia	0	0	2	0	0	0.39
Unión de Colonias Populares	0	0	7	0	0	1.53
Unión de Inquilinos del Norte, A.C.	0	0	0	4	0	1.06
Unión de Lucha Vecinal del Valle de Anáhuac, A.C.	0	5	0	0	0	0.98
Unión de Vecinos de la colonia Guerrero	0	0	5	0	0	1.10
Unión De Vecinos del Distrito Federal	0	0	0	1	0	0.36
Unión Indígena Artesanal Francisco Villa A.C.	1	0	0	0	0	0.21
Unión Popular Benita Galeana, A. C.	0	0	0	0	2	0.39
Unión Popular Nueva Tenochtitlan	0	4	0	0	0	0.85
Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata	1	0	0	4	0	1.15
Unión Revolucionaria Independiente, A.C.	0	0	0	2	0	0.44
Vecinos y Residentes de la Colonia Morelos, A. C.	0	0	0	1	0	0.36
Vivendi, A.C.	2	0	0	0	0	0.36
Vivienda Alternativa Popular, A. C.	9	0	0	0	6	2.69
Vivienda Digna al Alcance de Todos, A.C.	0	1	0	0	1	0.36
Vivienda Libre Organizada, A. C.	0	1	2	0	0	0.67
Vivienda y Bienestar para Ti, A.C.	0	0	1	1	0	0.48
Vivienda y Seguridad Privada, A.C.	10	0	0	0	0	1.72
Total general (%)	100	100	100	100	100	100.00
Total general	1101	1272	1442	1640	1156	6611

Fuente: Invi, 2006.

La problemática generada por el deterioro habitacional por riesgo y precariedad, y como parte de la política de redensificación, dio lugar a programas específicos de atención a familias que habitan en riesgo, que para el caso de las áreas centrales, se llevó a cabo mediante el programa de atención a familias que habitan en inmuebles con alto riesgo estructural.

#### c) El Programa de Alto Riesgo Estructural 2003-2006

##### ANTECEDENTES

En abril de 2003, a propósito del colapso de un inmueble ubicado en la delegación Cuauhtémoc, y de la situación de alto riesgo en que se encontraban muchos inmuebles en la ciudad de México, el jefe de Gobierno anunció un programa especial para el mejoramiento urbano y edificación de vivienda de interés social en inmuebles que presentaban peligro para la vida, la integridad física y los bienes de sus habitantes.

En un primer momento, se dio prioridad a los inmuebles ubicados en el Centro Histórico y la delegación Cuauhtémoc; se trató de vecindades en evidente estado de deterioro que requerían rehabilitación o sustitución total o parcial.

##### OBJETIVO DEL PROGRAMA

El objetivo principal del programa fue salvaguardar la vida de las familias que habitaban en viviendas con daño estructural, a través de su desocupación inmediata y la sustitución de vivienda en alto riesgo por una nueva y segura en el mismo predio y, con ello, al mismo tiempo, responder a contingencias graves como inundaciones o temblores.

El programa consistió en expropiar y desocupar vecindades a punto del colapso, montar albergues provisionales y apoyar a las familias con pago de renta mientras se les entregaba su vivienda. Para tales efectos, el gobierno de la ciudad recibió las solicitudes en forma individual o por medio de asociaciones organizadas por los poseedores u ocupantes de los inmuebles a intervenir, y, mediante un análisis previo, otorgó un certificado de vivienda nueva a cada una de las familias habitantes del predio y así las incorporaba al programa. Este documento especificaba el número de vivienda y el inmueble que correspondía a los afectados.

En el caso de edificios catalogados como patrimonio histórico o artístico, el equipo técnico del Invi trabajó con el INAH y con el INBA para determinar si los inmuebles objeto de intervención serían derrumbados total o parcialmente.

En términos generales, el procedimiento institucional por parte del Invi, consistió en la realización de diagnósticos técnicos (dictamen de inhabitabilidad), la expropiación o regularización de la propiedad, el levantamiento de censos, la desocupación de inmuebles y la reubicación de familias, la demolición de los inmuebles, la elaboración de proyectos ejecutivos y la edificación de los proyectos.

Los criterios de selección para ser atendidos por este programa fueron en dos sentidos: 1) inmuebles cuyas características físicas y sociales claramente representaban una amenaza para la integridad física de sus habitantes y, en principio, aparente; contaban con la factibilidad para realizar las expropiaciones, la reubicación de las familias y las obras (pues aunque varios inmuebles incluidos en el programa fueron dictaminados como de alto riesgo estructural, los propietarios interpusieron amparos en contra de la expropiación, y muchos de ellos, aun y cuando los decretos publicados ya estaban, fueron revocados).<sup>13</sup> 2) Los requisitos para ser sujetos de crédito fueron los aplicables a todas las familias que lo solicitaban (tener entre 18 y 64 años de edad; vivir en el Distrito Federal con un mínimo de residencia comprobable de tres años; ser jefes de familia; no ser propietario de bienes inmuebles en el Distrito Federal, ni la persona solicitante ni su cónyuge), con algunas salvedades en cuanto al ingreso del solicitante, que podía rebasar el límite de 4.5 veces el salario mínimo general vigente, y en cuanto al estado civil, podía ser soltero sin dependientes económicos; ambos con el insoslayable requisito de demostrar arraigo (el solicitante tuvo que demostrar que el espacio físico tenía uso habitacional y que su posesión era en forma pacífica, continua y de buena fe, con una antigüedad mínima de tres años) (Invi, 2005).

#### ETAPAS DE LA INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA

En la primera etapa se atendieron 106 inmuebles en alto riesgo estructural (104 expropiados, una donación y uno propiedad del Gobierno del Distrito Federal), donde se construyeron 2 375 viviendas, la mayoría localizados en las colonias Centro, Guerrero, Doctores, Peralvillo, Juárez, Merced - Balbuena, Obrera, Roma, Santa María la Ribera, entre otras) (Santos Jácome y Moreno Cruz, 2004; Invi, 2006).

---

<sup>13</sup> Por motivos poco claros, otros inmuebles más, también con evidente estado de riesgo, no fueron dictaminados como sujetos de intervención y financiamiento como parte de este programa, en cuyos casos tuvieron que continuar con el trámite normal de expropiación para sustitución de vivienda, lo que implicaba un lapso más largo para la obtención de vivienda.

Asimismo, por su carácter de emergente, además de otorgar el financiamiento integral para la construcción de las viviendas, el gobierno se hizo cargo de la reubicación temporal de las familias en albergues u otros sitios, y les proporcionó ayuda económica para pago de renta mientras era construida y entregada su vivienda.

En la segunda etapa del programa se atendieron 148 inmuebles en alto riesgo estructural y 1 862 familias. En esta fase, al igual que en la anterior, se brindó financiamiento integral (desde el suelo hasta la edificación) para la construcción de las viviendas, pero ya no se dieron apoyos de renta a los beneficiarios (salvo en casos especiales), sino sólo una ayuda económica única para que las familias se reubicaran por sus propios medios mientras la vivienda era construida y posteriormente entregada.

#### LA PARTICIPACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS

La problemática que enfrentaron los beneficiarios del Programa de Alto Riesgo en función de la cual desarrollaron estrategias específicas estuvo directamente relacionada su instrumentación (en su primera y segunda etapas), y con las características sociodemográficas y socio organizativas de la misma población, de tal manera que aunque se ubican en el mismo contexto urbano, y fueron las mismas condiciones y requisitos para obtener un crédito para vivienda, en realidad dependió mucho de la organización de los beneficiarios, de su situación económica (siempre vulnerable pero en distintos grados) y de sus necesidades de espacio habitacional.

#### RESULTADOS DEL PROGRAMA

Con la información que se presenta a continuación, lo que se pretende es aportar algunos elementos que contribuyan a la comprender el trabajo de estos actores en la renovación de los barrios céntricos deteriorados a través del Programa de Alto Riesgo, haciendo hincapié en tres aspectos: ubicación de los proyectos de vivienda dentro del área de estudio (perímetro del Casco Antiguo de la Ciudad de México y su primera expansión en sus tres fases), acciones referidas a la permanencia y arraigo de los residentes de estas unidades urbanas, y resultados cuantitativos del trabajo de organizaciones o grupos sociales organizados.

## RESPECTO A LAS ACCIONES DE SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA EN BARRIOS CÉNTRICOS

En este aspecto, los beneficiarios del programa enfrentaron diversos problemas. Entre ellos, el reconocimiento, por parte de las autoridades -ante criterios aparentemente poco claros para la emisión de dictámenes de inhabilitación-, de las condiciones de alto riesgo estructural del inmueble que habitaban, y la inclusión de su proyecto en los decretos expropiatorios en favor del Invi para el Programa de Vivienda en Alto Riesgo Estructural, para lo cual los solicitantes recurrían a manifestaciones y mítines ante la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, con objeto de solicitar la validez de sus dictámenes de inhabilitación o, en todo caso, que les fuera realizado nuevamente.

Otro problema lo representó la catalogación del INHA o del INBA de inmuebles con valor patrimonial o artístico,<sup>14</sup> pues son inmuebles en los cuales el número de acciones depende, en gran medida, de las condiciones de cada uno, el tamaño y las características físicas que se deben conservar.

La catalogación de inmuebles implica, de manera frecuente, un obstáculo para la integración de estos en los programas de vivienda social, por los altos costos de la rehabilitación o restauración (ya que, dependiendo de las características del patrimonio, en general son superiores a los de una obra nueva) y por las restricciones para la densificación del inmueble, lo que representa un número menor de viviendas y costo de suelo más alto.

En el caso del Programa de Alto Riesgo, en virtud de que se basó sobre todo en el procedimiento de la expropiación (con lo que los beneficiarios cubrieron el costo del suelo menor al comercial), la dificultad radicó, en muchas ocasiones, en la construcción de un número menor de viviendas al de las familias que habitaban en el predio (por las condiciones de hacinamiento previas) y en los excedentes de obra que el beneficiario tenía que cubrir con sus propios recursos (cuando el costo de las obras de rehabilitación o construcción rebasaba los techos de financiamiento del Invi).

Esta situación significa también la existencia de normas de conservación sin considerar los recursos para lograrlo (políticas y criterios más adecuados de intervención e instrumentos fiscales y financieros a los cuales puedan recurrir los sectores público, privado y social); pero además, en muchos casos tienden a dominar exigencias conservacionistas que dificultan y a veces obstaculizan la factibilidad social y financiera de los proyectos de rehabilitación. Por ello, a pesar de que las distintas recomendaciones internacionales exhortan a mantener habitados los monumentos para asegurar así su permanencia, el rescate de edificios patrimoniales

---

[14] En el Centro Histórico de la Ciudad de México existen aproximadamente 1 500 edificios catalogados por el INAH, mientras que el INBA, por su parte, considera como patrimonio artístico muchos de los inmuebles construidos posteriormente a 1 900 en la misma zona.

representa dificultades para la permanencia de las familias de escasos recursos y riesgos para la sustitución del uso habitacional por usos más rentables.

#### RESULTADOS CUANTITATIVOS DEL PROGRAMA EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Si se considera que con este programa el problema del acceso al suelo se resolvió mediante el proceso de expropiación de predios, los cuales tuvieron la particularidad (además del alto riesgo estructural) de estar ocupados por familias de escasos recursos económicos, cuya permanencia (de tres años mínimo) en el inmueble tuvo que ser demostrada, se observa que el proceso de renovación urbana a través de sustitución de vivienda se concentró en los barrios más antiguos de la ciudad de México, en perímetros donde se ubica el mayor número de vecindades que presentan malas condiciones de habitabilidad, muchos de ellos con alto valor patrimonial (sobre todo los que se localizan en el perímetro de la colonia Centro).

De los cinco barrios analizados, destaca que, en el caso de Morelos, no hubo acciones dentro del Programa de Alto Riesgo, mientras que en la colonia Centro, 34 por ciento de las acciones que se llevaron a cabo en ella, fueron mediante el Programa de Alto Riesgo Estructural (cuadro 5.6).

**Cuadro 5.6**  
**Intervención mediante el Programa de alto Riesgo Estructural en cinco barrios céntricos**

colonia	Alto Riesgo	Alto Riesgo %	Total general
Centro	376	34.15	1 101
Doctores	195	15.33	1 272
Guerrero	383	26.56	1 442
Morelos	0	0.00	1 640
Santa María la Ribera	32	2.77	1 156
Total general	986	14.91	6 611

*Fuente:* Invi, 2006

#### EN CUANTO A LA PERMANENCIA EN LOS BARRIOS CÉNTRICOS

En las dos fases del programa, uno de los problemas más fuertes que enfrentaron los beneficiarios fue su reconocimiento (y no perderlo), tanto por la dirigencia de la organización, como por el Invi, dentro del padrón de solicitantes, pues tenían que asegurar el regreso a su vivienda.

Los adultos mayores representaron casos especiales, sobre todo aquellos que presentaban una situación vulnerable por vivir solos, ya que eran susceptibles de ser

despojados de su derecho por parte de familiares o por los mismos dirigentes o representantes de la organización. En algunos casos, a través de actos solidarios, la gente se organizaba para denunciar ante el Invi, a líderes que trataban de quedarse con estos lugares o que cobraban cuotas muy altas para reconocer e integrar a la gente en los padrones, pues por ser inmuebles con valor patrimonial y ubicarse en lugares muy céntricos se presentaban denuncias frecuentes sobre la venta de los lugares de los residentes originales a precios muy altos.

Otras cuestiones de conflicto de intereses entre el Invi y la organización fueron el tamaño de las viviendas y el número de familias que se podían atender en cada predio.

Respecto a la superficie habitable el problema se presentó en aquellos casos donde la vivienda original era de dimensiones mayores a lo que el Invi podía financiar, y donde era posible construir un mayor número de viviendas para atender a más familias. En estos casos los habitantes del predio exigían una vivienda de las mismas dimensiones.

La mayoría de las veces se llegó a un acuerdo mediante el argumento de que se resolvería el hacinamiento y sería posible atender a las familias desdobladas en el mismo predio.

También hubo casos contrarios, en los cuales el tamaño del inmueble y la superficie habitable era menor de lo que se requería para atender al número de familias que habitaban el predio, pues presentaban graves condiciones de hacinamiento. En estas ocasiones, el problema radicó en la definición de qué familias se quedarían en el mismo predio y quiénes tenían que salir del mismo y aceptar un lugar en otro proyecto de vivienda, para lo cual, el Invi, invariablemente, estableció como prioridad que se quedarían los habitantes originales y que las familias que no tuvieron un lugar en el proyecto original, se les entregaría una vivienda ubicada en el mismo barrio o zona.

Un aspecto más que representó una dificultad tanto para el Invi como para los grupos sociales fue la decisión de la integración de los padrones en proyectos ubicados en zonas donde la normatividad y el uso de suelo permitió la redensificación de los inmuebles, en cuyos casos era posible atender a un mayor número de familias del que representaba el número total de aquellas que originalmente habitaban el inmueble. Aquí el Invi estableció como premisa atender a familias que estaban en la larga lista de espera del Invi, mientras que los dirigentes de las organizaciones exigían que fueran atendidas las familias que se encontraban en la lista de espera de la misma organización.

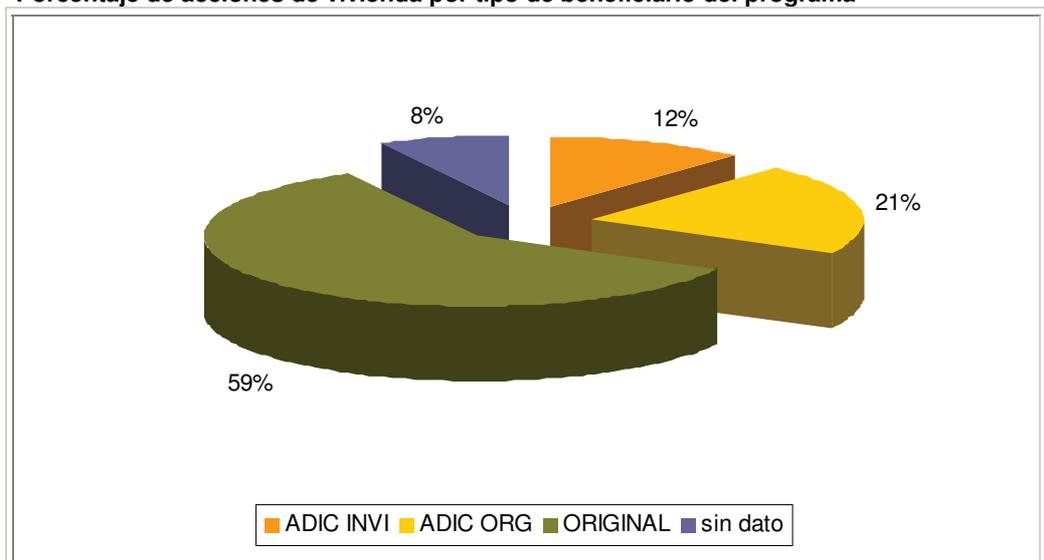
Esta constituyó una de las situaciones más difíciles de resolver y donde sólo las precisiones de las Reglas de Operación del Invi para la asignación de vivienda a la demanda individual, el diálogo y la negociación dieron resultado.

## RESULTADOS CUANTITATIVOS

Del total de acciones de vivienda construidas mediante el Programa de Alto Riesgo ubicadas en el área de estudio, 59 por ciento fue para sustituir las viviendas de hogares que residían en los inmuebles intervenidos: familias *originales*, es decir, para aquellas que, de acuerdo con la definición del Invi, establecieron relaciones contractuales o de comodato con el propietario o administrador, así como aquellas que tenían la posesión del inmueble en forma pacífica, que comprobaron con documentación oficial en original que al menos durante tres años habían habitado el predio; y familias *desdobladas*, esto es, para los ocupantes del predio que con el carácter de cohabitantes, sea cual fuere su parentesco con los jefes de familia reconocidos como demanda original, constituyen una familia con independencia económica y que pueden comprobar con la presentación de documentación oficial a nombre del familiar del titular original que ha habitado la vivienda por lo menos durante los últimos tres años anteriores a la realización del primer censo del inmueble.

Con 21 por ciento de las acciones, el Invi atendió a familias que no habitaban en el predio, pero que tenían necesidad de vivienda y que cubrían tanto el perfil socioeconómico de los beneficiarios de los créditos del Invi (gráfica 5.1), como los requisitos para su incorporación en el programa. Este hecho se puede interpretar como parte del proceso de redensificación de la zona.

**Gráfica 5.1**  
**Porcentaje de acciones de vivienda por tipo de beneficiario del programa**



Fuente: Invi, 2006.

RESPECTO A LA PARTICIPACIÓN MEDIANTE LA ORGANIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS EN EL PROGRAMA

*Resultados cuantitativos*

En el Programa de Alto Riesgo, el mayor número de acciones y su distribución en los cinco barrios céntricos correspondió a beneficiarios del predio (37 por ciento) (cuadro 5.7), de los cuales destaca el caso de la colonias Centro y Guerrero (con 45 y 47 por ciento respectivamente).

En muy pocos casos se observa gestión de la organización en más de una colonia (Asamblea Inquilinaria de Asamblea de Barrios, CCAT-UCAI DF, Libertad Adelante por una Vivienda Digna, A.C.), mediante lo cual se observa la territorialización de la gestión.

**Cuadro 5.7**  
**Programa de Alto Riesgo Estructural**  
**Número de acciones de vivienda gestionadas por organización, en cinco barrios céntricos (%)**

Organización social	Centro	Doctores	Guerrero	Santa María la Ribera	Total general
Armando Saucedo Martín, A. C.	3	0	0	0	1
Asamblea de Barrios de la Nueva Ciudad de México A. C.	12	0	0	0	5
Asamblea Inquilinaria de Asamblea de Barrios	3	0	3	0	2
Beneficiarios del Predio	45	8	47	0	37
CCAT - UCAI DF	0	6	9	0	5
Centro de Estudios Integrales para la Comunidad	0	0	0	100	3
Coordinadora de Predios Independientes de la Colonia Guerrero (COPIG)	0	0	11	0	4
Coordinadora Democrática Ciudadana / ABCM	0	28	0	0	6
Enlace Ciudadano MAPI, A.C.	0	21	0	0	4
Frente Renovación, A.C.	0	29	0	0	6
Grupo Étnico Mazahua	0	0	3	0	1
Grupo Independiente	13	9	1	0	7
Libertad Adelante por una Vivienda Digna, A.C.	10	0	11	0	8
Unidos por la Justicia	0	0	7	0	3
Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero	0	0	7	0	3
Unión Indígena Artesanal Francisco Villa A.C.	4	0	0	0	1
Vivienda Alternativa Popular, A. C.	10	0	0	0	4
Total general (%)	100	100	100	100	100
Total general acciones	366	195	374	32	967

*Fuente:* Invi, 2006

En la gestión de las organizaciones, en muchos casos se denunciaron irregularidades respecto a la asignación de los lugares y el cobro por la gestión de los mismos, algunas incluso fueron sancionadas por el órgano de Gobierno del Instituto y fue suspendida la gestión de manera definitiva con esos grupos. (Según un informe del Comité de Transparencia del Instituto de Vivienda, al final de 2006 había un poco más de 20 organizaciones –de todo el Distrito Federal- que estuvieron sancionadas por actos irregulares.)

Por último, y no menos importante, un tema relevante es la vinculación entre el Programa de Alto Riesgo Estructural y el Programa de Vivienda Indígena, a través de la cual el Invi atendió a aquellas familias indígenas que habitaban en situación de riesgo.

#### SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA EN ALTO RIESGO PARA GRUPOS INDÍGENAS, UNA MODALIDAD ESPECÍFICA DE INTERVENCIÓN

Mediante el Programa de Alto Riesgo Estructural el Invi respondió a demandas de la población indígena que radica en condiciones de vulnerabilidad y riesgo estructural en el Distrito Federal, por medio de la sustitución de vivienda en alto riesgo por viviendas nuevas. Su característica principal es que considera espacios comunitarios para su desarrollo integral, con el objetivo de contribuir en la preservación de sus usos y costumbres, facilitar la convivencia la recreación y permitir el desarrollo de proyectos productivos.

De la problemática habitacional que enfrentan los grupos indígenas destaca lo siguiente:

- Son hogares que difícilmente tienen un ingreso mayor a los tres veces el salario mínimo diario, con un alto índice de analfabetismo; se dedican a actividades informales como producción y venta de artesanías y la oferta de servicios, lo que no les permite contar con un ingreso fijo ni ser sujetos de crédito de otros organismos financieros de vivienda públicos o privados.
- Por su cultura, costumbres y modos de vida, requieren prototipos de vivienda con dimensiones mayores a las financiadas por el Invi, y espacios comunitarios para desarrollar actividades culturales o productivas.
- La mayor parte de estos grupos ocupan inmuebles en alto riesgo estructural (en el caso de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico), que la mayoría de las veces presentan problemas jurídicos por cuestiones de propiedad, pues son edificios donde muchas veces no se conoce al propietario, o bien, edificios de propiedad pública federal o local; lo que hace que el proceso de obtención de la vivienda se

prolongue, pues la primera solicitud es la regularización de los inmuebles que ocupan.

- Las familias indígenas, en su mayoría, se asientan en predios ubicados dentro de la zona patrimonial, fundamentalmente en el Centro Histórico; es decir, en inmuebles catalogados por el INAH o INBA, con valor artístico o histórico. La dificultad para atender este tipo de inmuebles es la elaboración de un proyecto que cumpla con los elementos necesarios de preservación y rescate de parte de las estructuras o incluso del edificio en su totalidad, esto a su vez genera un costo mayor, lo que crea un problema, ya que el monto de los financiamientos que otorga el Invi no alcanza a cubrir este tipo de gastos y las familias indígenas no cuentan con ningún ahorro para contribuir a solventarlos.

#### ESTRATEGIAS DE LOS GRUPOS INDÍGENAS

- Ante la imposibilidad de contar con recursos suficientes para el financiamiento de sus proyectos habitacionales, buscaron y establecieron el contacto entre el Instituto de Vivienda y la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI), con la finalidad de solicitar el apoyo económico necesario para cubrir los conceptos de obra extraordinaria y la construcción de los espacios comunitarios. El resultado fue la firma de tres acuerdos de colaboración y aportación con la CDI, con objeto de llevar a cabo en forma coordinada, en el marco del Programa para el Desarrollo de Pueblos y Comunidades Indígenas, la ejecución de acciones para atender la demanda de vivienda y espacios comunitarios de la población indígena organizada radicada en el Distrito Federal. La aportación hecha por la Comisión fue como subsidio al 100 por ciento.
- Respecto al acceso al suelo, una de las estrategias más comunes es la ocupación paulatina de inmuebles que no representan amenazas fuertes de desalojo (invasión de edificios en ruinas del que no se conoce el propietario o son de propiedad pública) el pago del servicio de agua potable como muestra de que se hacen cargo del inmueble (Delgadillo Polanco, 1999). Su demanda es la regularización de los predios que ocupan, generalmente con los argumentos de defensa de su arraigo y de vivir en alto riesgo. Su estrategia, comenta Delgadillo, es la paciencia para soportar condiciones lamentables de habitabilidad, para enfrentar el riesgo de desalojo y para hacer frente a los largos y lentos procesos de expropiación o desincorporación de predios.

- En virtud de la necesidad de incorporación de elementos relacionados con la cultura y las costumbres del grupo social, buscan una participación constante en la definición de las propuestas arquitectónicas de los proyectos habitacionales (con el Invi y la empresa encargada de diseñar el proyecto).
- Dentro del territorio de estudio, destacan los proyectos de vivienda indígena ubicados en Héroe 22, Pensador Mexicano 11 y Sol 43, en la colonia Guerrero; Santo Tomás 53 en la colonia Centro; y Panamá 15-17 en la colonia Doctores.
- A partir del acercamiento a los resultados del Programa de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, se observa que es innegable que, aun con todas sus limitaciones, ha demostrado su eficacia en materia de renovación urbana en el hábitat popular. Sin embargo, quedan problemas pendientes por resolver (generados a partir de la política de redensificación o existentes desde antes) en el entorno al hábitat, como falta de agua, imagen urbana, equipamiento urbano insuficiente u obsoleto, estacionamientos, seguridad pública, incremento de flujos vehiculares, etcétera desde de lo cual es posible cuestionar el carácter sustentable de esta política urbana.

d) La recuperación del CHCM a partir del Programa Integral para la Rehabilitación del Núcleo del Centro Histórico de la Ciudad de México, (2001-2006)

En el periodo 2001-2006, el Gran Proyecto Urbano de recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México denominado Programa Integral para la Rehabilitación del Núcleo del Centro Histórico de la Ciudad de México derivado de los objetivos planteados en el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal del periodo 2001-2006, estuvo a cargo del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (que en 2002 se transformó de institución privada en institución pública). Este programa estuvo orientado especialmente al mejoramiento de la imagen del Centro Histórico de la Ciudad de México, con la finalidad de hacer de él un polo de desarrollo económico, social y artístico (Cepeda, 2002).

Con una inversión inicial de 500 millones de pesos para una primera etapa, el programa inició con el rescate de 34 manzanas, la Alameda Central y parte de la Plaza Cívica Juárez, mediante obras de infraestructura hidráulica, con la renovación de la red de agua potable y drenaje de las 34 manzanas; rehabilitación de calles y plazas; modernización del mobiliario urbano; mejora en el alumbrado público; agilización de la circulación en las vialidades de la zona; así como la remodelación de fachadas de los inmuebles (públicos y privados), la

colocación de toldos para su estandarización y la iluminación de los inmuebles más emblemáticos del Centro Histórico (Cepeda, 2002).

Con este programa, una vez más, sólo se reacondicionó el espacio para nuevas inversiones en este espacio urbano y se dejó de lado una gran parte del territorio del Centro Histórico. No obstante, lo que cabe destacar es que fue en este periodo donde se notaron más inversiones, por parte de la iniciativa privada, en la rehabilitación de vivienda para clase media y media alta en el perímetro del primer cuadro del Centro Histórico, sin necesariamente desplazar el uso habitacional para las familias de escasos recursos económicos (tal es el caso de los inmuebles adquiridos por la Fundación de Carlos Slim, en los cuales se respetó el uso habitacional en inmuebles intervenidos no ocupados, y en algunos casos con por lo menos tres décadas de abandono, por ejemplo los ubicados en la calle de Regina, al sur del Centro Histórico).

#### e) Los corredores urbanos

Otro de los grandes proyectos urbanos que involucran la recuperación de las áreas centrales de la ciudad de México fue la constitución de dos corredores integrales de servicios: Catedral Metropolitana– Basílica de Guadalupe; y Reforma-Centro Histórico; ambos con la finalidad de renovar la imagen urbana; aprovechar infraestructura y equipamiento, fomentar y consolidar actividades financieras, turísticas, de servicios y culturales; en torno a ejes urbanos con elementos de identidad propios (el primero de carácter religioso y turístico, y el segundo de desarrollo económico y turístico), generadores de empleos a través del impulso de la actividad turística y de cualquier otra actividad relacionada con el desarrollo.

Ambos corredores cruzan por áreas importantes de los barrios céntricos, y aun con la inversión que han logrado atraer, representan más riesgos que beneficios para la población residente en estos espacios urbanos. Por ejemplo, el corredor Catedral Metropolitana-Basílica de Guadalupe es considerado por los habitantes del barrio de Tepito como un factor “de especulación inmobiliaria en el vecindario y sus accesorias comerciales”.

Hasta ahora, los esfuerzos gubernamentales para el desarrollo de tales proyectos se ha concentrado en el Corredor Reforma Centro Histórico (que va desde la Fuente de Petróleos hasta el Centro Histórico de la Ciudad de México), con el cual se trabajó en obras de remodelación de dos de las avenidas más importantes de la ciudad: el Paseo de la Reforma y la Avenida Juárez (una de las principales vías de acceso al primer cuadro del Centro Histórico) e igualmente con instalaciones de relevancia para la vida de la Ciudad, como son la Alameda

Central, el Hemiciclo a Juárez y el Palacio de Bellas Artes, entre otras, y con la construcción de la Plaza Juárez.

El polígono donde está ubicada la Plaza Juárez es quizá la zona donde se podría hablar de un mayor esfuerzo de búsqueda de heterogeneidad social (puesto que no hay elementos sólidos para definir si se trata de procesos de gentrificación) y refuncionalización para estos espacios urbanos, pues se están llevando a cabo proyectos de vivienda nueva y alta acompañados de recuperación de espacios públicos e inversiones inmobiliarias y comerciales.

Como se puede ver a partir de las experiencias de intervención en las áreas centrales, en cada etapa los procesos de renovación se llevaron a cabo mediante grandes proyectos urbanos, en dos vertientes: políticas y programas para la regeneración habitacional, y los programas de rescate del Centro Histórico. En ambas vertientes invariablemente se presentan como factores clave las formas socio organizativas de los habitantes en defensa de la permanencia y en contraposición a las propuestas de renovación que sin duda han significado la expulsión o el desplazamiento de los habitantes, y del uso habitacional de estos espacios urbanos. De hecho, la permanencia en las áreas centrales ha dependido, en gran parte, no sólo de acciones institucionales sino de una importante movilización social, la cual, más allá de sus evidentes limitaciones o desviaciones, ha constituido un instrumento que ha mostrado grandes ventajas en cuanto a ampliar el acceso de los hogares de más bajos ingresos a los programas institucionales de vivienda, y a democratizar los mecanismos de manejo y gestión para la recuperación de estos espacios urbanos.

## **VI. Procesos socio organizativos en las intervenciones de renovación urbana en los barrios céntricos de la ciudad de México**

Desde hace por lo menos treinta años, la evolución de los asentamientos humanos en la ciudad de México no puede explicarse sin la presencia de la participación ciudadana y más específicamente de sus organizaciones urbano-populares independientes, en la producción del hábitat popular. La principal característica de estas expresiones colectivas es que emergen con una autonomía orgánica, ideológica y operativa respecto al gobierno y de los partidos políticos (Ramírez Sáiz, 2005); los grupos que las protagonizan lo hacen de acuerdo con un espacio de participación, sociedad política o sociedad civil, y representan los más diversos signos políticos, pero también reúnen en muchos casos a vecinos sin ninguna adscripción política que se agrupan y actúan en función de sus intereses comunes. También ocurre la presencia de agrupaciones vecinales donde desembocan militantes que, independientemente de sus

preferencias políticas, convergen en organizaciones en torno a la problemática de su asentamiento humano (Monterrubio, 1998) es decir, son organizaciones urbano-populares que no constituyen una realidad sociopolítica homogénea sino que refieren diferentes grados de integración, movilización y propuestas.

En el ámbito de la investigación urbana, numerosos estudios han hecho referencia a su carácter reivindicativo y de participación política en la gestión urbana; sin soslayar ambos aspectos, el análisis que a continuación se presenta se enfocará en los efectos habitacionales y urbanos en torno a la permanencia de los habitantes de escasos recursos en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México.

### *1. La movilización social en las áreas centrales*

La participación social que se da a través de las organizaciones urbano-populares autogestionarias ha estado orientada a la consecución de mejores condiciones de vida, referida sobre todo al ámbito urbano, esto es, sus acciones, demandas, organicidad y formas de lucha se establecen a partir de aspectos de la vida urbana.

Con base en la literatura revisada, es posible ubicar que las etapas esenciales por las que ha pasado el actuar de las organizaciones sociales autogestionarias en las áreas centrales son la de inquilinos, desarrollada particularmente en los años setenta; la de damnificados de los sismos, entre 1985 y 1987; y la de solicitantes de suelo y vivienda, cuyas manifestaciones más importantes se observan desde 1987 y, con sus variantes, hasta la fecha.

En cada, los modos de actuar de las organizaciones autogestionarias, en materia de hábitat y vivienda, se definen a partir de sus experiencias y necesidades concretas, las cuales están determinadas por tres factores interdependientes: política urbana y habitacional, contexto urbano y formas socio organizativas. Estos elementos dan un carácter heterogéneo a la organización social en el espacio y en el tiempo y, por lo tanto, diferentes mecanismos y resultados en la producción del espacio habitable.

El hábitat popular urbano de los barrios céntricos, como se mencionó antes, está ubicado en los contextos urbanos deterioro/cambio de uso de suelo y consolidación/densificación. En tal razón, son espacios que, por su carácter de heterogeneidad, consolidación urbana y riqueza patrimonial, presentan condiciones continuas de conflicto y disputa por su uso y apropiación.

En consecuencia, las formas de gestión de los grupos u organizaciones autogestionarias están referidas a resolver la problemática respecto al acceso al suelo, la vivienda, el mejoramiento del hábitat, las disposiciones establecidas en el marco normativo para la producción del hábitat y los procesos de intervención para la recuperación de estas áreas y su consecuente revalorización (que pone en riesgo su permanencia en estos espacios urbanos). Por ello sus estrategias, formas de lucha y de resistencia, han estado enfocadas en sus diferentes etapas a la búsqueda de acceso al suelo subutilizado, baldío, ocioso, susceptible de expropiación o compra; la vivienda, obtención de crédito para adquisición y mejoramiento de vivienda -incluyendo vecindades y edificios deteriorados-; la protección del sector inquilinario y la defensa de su permanencia. Y, en el ámbito político, a la democratización de la gestión urbana tratando de abrir canales de participación para la definición de usos de suelo (especialmente del uso habitacional), densidades, equipamiento social y, en general, tener un papel más importante en el proceso de regeneración del Centro Histórico, y que la administración pública tenga en cuenta la opinión de quienes en verdad “sufren” y viven el Centro Histórico (Monterrubio, 1998; Fernández Coronado, 2004).

En cada una de las etapas por las que ha pasado la acción de las organizaciones en los barrios céntricos, se observan las principales reivindicaciones y estrategias en torno a su residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos.

#### a) Del sector inquilinario en la década de los setenta y hasta 1985

Los inquilinos habitantes de vecindades en los barrios céntricos “durante varias décadas fueron los expropiados-deportados de sus viviendas y lugares de arraigo por un proceso de despoblamiento debido a la dinámica de crecimiento de la ciudad de México, y a las acciones de los agentes públicos y privados en ese proceso de reorganización territorial” (Massolo, 1986: 224).

En este contexto, las luchas inquilinarias de carácter popular y progresista se dieron sobre todo en contra de la especulación inmobiliaria y de la lógica de intervención de la administración pública que intentó desarticular los arraigos y la organización popular del espacio por medio de acciones encubiertas bajo los planes y programas llamados de revalorización, “remodelación” urbana para los barrios deteriorados del centro.

Esta situación de peligro fue el conflicto alrededor del cual se desencadenaron diferentes manifestaciones de solidaridad, al mismo tiempo que protestas reivindicativas y propuestas alternativas, en torno a tres concepciones básicas sobre el uso del suelo urbano en las áreas

centrales: “asignar el destino social de las zonas de inquilinato; mantener la congelación de rentas como barrera a la especulación inmobiliaria; y expropiación en favor de los inquilinos de las vecindades propiedad de los latifundios urbanos” (Coulomb, 1982, cit. en Massolo, 1986: 211).

Así, en este periodo, varias organizaciones de inquilinos del centro del Distrito Federal impulsaron demandas contra el desalojo de las viviendas que rentaban y las alzas excesivas de las rentas, para impedir el cambio de uso del suelo (de habitacional a comercial) y para exigir a sus dueños y al gobierno de la ciudad la regeneración de las viviendas (Ramírez Sáiz, 2005).

Con estos objetivos, los habitantes desplegaron, por un lado, estrategias de resistencia cotidiana, como la desarrollada contra los lanzamientos de los inquilinos, que tuvieron que actuar en dos frentes: el legal, por dentro del aparato jurídico y los procedimientos civiles en los juzgados y tribunales, siempre teniendo en cuenta la advertencia “nunca acuda solo a un tribunal”; y el extralegal, por medio de tácticas e inventivas cotidianas para la defensa solidaria entre los vecinos, como lanzar tres cohetones que anuncian la inminencia de un desalojo y oponerse colectivamente a la acción de los caseros, actuarios y policías; manifestaciones, mítines, plantones, denuncias por los medios de difusión y articulación de las uniones en frentes y organizaciones independiente más amplias. Y por otro lado, movilizaciones organizadas, cuyas experiencias más emblemáticas son el Plan Tepito y la Cooperativa Guerrero.

## EL PLAN TEPITO

En 1972, el gobierno de la ciudad creó el Plan Tepito con el objetivo de llevar a cabo una regeneración urbana tendente a mejorar las condiciones de vida en el barrio, no obstante, al final de la misma década se transformó en una amenaza y un mecanismo de desalojo para sus habitantes, especialmente desde la intervención de la Comisión de Desarrollo Urbano a través del proyecto conocido como Plaza Tepito (proyecto con una clara orientación mercantil), el cual, de haberse llevado a cabo, según la apreciación de los habitantes del barrio, podría haber ocasionado la pérdida definitiva del barrio para sus actuales pobladores (Rosales Ayala, 1991).

Ante estos hechos, con el lema “¡Cambiar de casa pero no de barrio!”, a partir de 1980 y hasta 1985, los habitantes de Tepito -la Asociación de Inquilinos, 25 organizaciones gremiales de comerciantes, el Consejo Representativo del Barrio y el movimiento cultural local Tepito Arte Acá- fueron logrando acuerdos para organizar la resistencia a la continuación del Plan Tepito, el cual lograron cancelar y llevar una lucha en el ámbito de la planificación urbana y de la definición de políticas de vivienda diferentes, mediante la autogestión de alternativas propias

para el desarrollo barrial (que reivindicaban la participación de la población en el diseño, ejecución y control de los procesos de mejoramiento barrial).

Así, elaboraron una contrapropuesta urbana con el apoyo de la Escuela de Arquitectura, Autogobierno, Taller 5, de la UNAM, que cristalizó en un Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito, el cual fue premiado en el Congreso Internacional de Arquitectos, realizado en Varsovia, Polonia, en 1981 (Rosales Ayala, 1991). Aunque el programa no se llevó a cabo, las principales propuestas del Plan de Mejoramiento del barrio fueron retomadas por los poderes públicos en la aplicación de los programas de reconstrucción que siguieron a los sismos de 1985.

#### LA COOPERATIVA GUERRERO

Otro factor de organización social en los barrios céntricos en torno a la vivienda en renta, son las condiciones de deterioro. Tal es el caso, por ejemplo, de la colonia Guerrero, donde los derrumbes que sucedían año con año (sobre todo en la época de lluvias, precipitan muros y cobran vidas) y los conflictos con los caseros por el alza indiscriminada de las rentas, los desalojos y juicios de desahucio que en los años setenta aumentaron notablemente, impulsaron la organización para la defensa del barrio y la vivienda.

Así, en 1975, con la ayuda del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (Copevi) (asociación de arquitectos y planificadores sin fines de lucro) habitantes del barrio de Los Ángeles de la colonia Guerrero crearon una cooperativa de vivienda denominada Cooperativa Guerrero, la cual tuvo como punto de partida los múltiples desalojos y algunos derrumbes de vecindades que causaron la muerte de muchos de sus habitantes. La puesta en marcha de la cooperativa representó otra propuesta de las luchas de inquilinos de los barrios populares del centro de la ciudad en contra de los procesos de degradación del hábitat y los programas públicos de renovación urbana mediante la instrumentación de prácticas de planificación urbana democrática con el apoyo de profesionales, universitarios o miembros de diversas ONG.

Tanto el Plan Tepito como la Cooperativa Guerrero marcaron una nueva apuesta para las políticas de rehabilitación del hábitat insalubre en México, la inclusión de la participación de los habitantes y la resistencia cotidiana de los inquilinos de los barrios céntricos, los que representaron, en su momento, verdaderos obstáculos sociales que lograron impedir, hasta sus últimas consecuencias, “limpiar de pobres al centro de la ciudad (Massolo, 1986: 208).

Por otro lado, aunque la incidencia urbana específica de las organizaciones inquilinarias no fue significativa respecto al incremento del parque habitacional, en la medida en que fuerzan para que los propietarios se responsabilicen del mantenimiento de las viviendas o lo realizan

ellos mismos a cuenta de las rentas, y demandan la introducción de servicios urbanos en el interior de las viviendas para que no sólo existan como servicios colectivos o comunales - principalmente el agua potable y el drenaje-, ellas constituyen un factor relevante en el mantenimiento de la función habitacional del centro de la ciudad y en su regeneración.

#### b) De los damnificados de los sismos

Con los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, las tareas de reconstrucción de la ciudad de México originaron una importante movilización social de la población capitalina, en la cual las organizaciones sociales desempeñaron un papel cardinal en el proceso de reconstrucción, logrando un avance sustancial en las características coyunturales y estructurales de los anteriores programas estatales de vivienda y hábitat en las áreas centrales.

Frente a estos acontecimientos, las organizaciones sociales autogestionarias, tanto del movimiento inquilinario como de las agrupaciones que surgieron después del sismo, tuvieron como punto de convergencia (resultado de una vivencia y una certeza, para la mayoría evidente a partir del sismo, y para otros, de larga experiencia y lucha anterior) “que sólo mediante la coordinación y fortalecimiento de los esfuerzos colectivos, de las presiones, demandas y negociaciones en común podría evitarse otro daño y grave peligro: el de ser despojados de su pertenencia al lugar habitado en la ciudad, de su patrimonio de arraigo colectivo conquistado por generaciones, del derecho a la vivienda y el empleo” (Massolo, 1986: 196).

De esta forma, los sismos de 1985 no sólo dieron pie a organizaciones de damnificados, sino también de aquellos habitantes de las zonas céntricas más vulnerables y en muy malas condiciones, que se decían “damnificados de toda la vida”, por lo que el proceso de organización social masiva no es atribuible únicamente a los movimientos telúricos; también se debió, entre otras cosas, a las condiciones económicas y sociales en que se encontraban en ese momento la población de las áreas afectadas (Monterrubio, 1998).

Los principales problemas enfrentados, en el contexto de la reconstrucción fueron:

- La condensación de contradicciones y conflictos de las viejas y nuevas formas de construcción social del espacio urbano en los barrios céntricos (problema inquilinario y reconstrucción urbana).
- La desorganización de las autoridades, abusos de las dependencias encargadas de la seguridad en las zonas afectadas y confabulación entre peritos y caseros para llevar a cabo desalojos masivos y construir en esas áreas unidades habitacionales y comerciales.

- Amenazas y maniobras fraudulentas de los caseros para expulsar a los inquilinos de las viviendas dañadas.
- El no reconocimiento por parte del gobierno de los derechos adquiridos de los inquilinos.
- El rechazo al desplazamiento de la población, no sólo por permanecer en las áreas centrales, sino también por las opciones habitacionales que el gobierno ofrecía en los municipios del Estado de México, las cuales no garantizaban mejores condiciones de habitación pues, según denuncias de algunos damnificados que aceptaron el traslado estas viviendas se encontraban en malas condiciones y sin los servicios básicos instalados y, además, las opciones ofrecidas por parte del gobierno en cuanto a los créditos hipotecarios no correspondían con las condiciones socioeconómicas de la población.
- La incapacidad de las instituciones gubernamentales para dar solución al problema de vivienda urbana.
- La irresponsabilidad de constructores y propietarios movidos por un interés individual.
- El empleo inadecuado de los inmuebles por parte de instituciones, empresas y usuarios individuales, y sus repercusiones en las estructuras físicas de escuelas, hospitales, oficinas, fábricas, talleres y vivienda (Castro y Peralta, 1996).

Ante este panorama, a finales de septiembre y principios de octubre de 1985 surgió un considerable número de organizaciones (asociaciones y uniones) de inquilinos y damnificados con “amplia representatividad de sus bases territoriales”, donde se incluyó no sólo a la población pobre de las vecindades y cuartos de azotea del centro, sino también a integrantes de sectores medios que vivían en edificios individuales y en grandes unidades habitacionales de las colonias del primer contorno del Distrito Federal.

Desde un principio, las organizaciones de damnificados utilizaron el método de la movilización de masas; realizaron mítines, marchas, e hicieron labor de propaganda y de negociación con las autoridades responsables, desde delegados políticos hasta el presidente de la República. Desde sus primeras denuncias y demandas manifestaron un cuestionamiento de la forma como la ciudad había sido construida y utilizada, del autoritarismo y la burocratización de los aparatos del Estado, de la impunidad de la especulación inmobiliaria y la segregación social en el espacio urbano (Castro y Peralta, 1996).

Con esta base, las principales demandas fueron la expropiación de los lotes e inmuebles afectados por los sismos; el embargo de los inmuebles de vivienda en el centro, no habitados por sus propietarios, para alojar a damnificados; la participación democrática de las organizaciones vecinales en los programas de reconstrucción impulsados por el gobierno; la restitución de vivienda, el respeto al arraigo y el deslinde de responsabilidades por los derrumbes. Como resultado, en octubre del mismo año se publicó el “decreto de expropiación de predios afectados por el sismo”, que, con todo y sus limitaciones, genera las condiciones para que el gobierno pueda disponer del suelo urbano de las áreas afectadas. Ese mismo mes se creó el Programa de Renovación Habitacional Popular.

Asimismo el 19 de octubre se creó la Coordinadora Única de Damnificados (CUD), que al inicio agrupó a 12 organizaciones, una semana después a 25 y más tarde a 40, pero fue hasta mayo de 1986 cuando el gobierno reconoció formalmente a la CUD como interlocutor válido y representativo con la firma del Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción, donde se integraron algunas de las principales reivindicaciones definidas por los damnificados (Castro y Peralta, 1996). Estas reivindicaciones estuvieron incluidas en pliegos petitorios de distintos foros y estaban referidas principalmente a las labores de reconstrucción, a la expropiación de predios, a la vivienda, al empleo, a la salud, a la educación, a la deuda externa y a la organización de la CUD.

Como en pocas ocasiones en la ciudad de México, en los meses siguientes al terremoto se dio una confrontación de ideas y aspiraciones, opciones, decisiones y proyectos acerca de la gestión de los procesos urbanos y el modelo de ciudad (Massolo, 1986).

“QUE EL GOBIERNO ENTIENDA ¡PRIMERO ES LA VIVIENDA!”

El eje fundamental de lucha de los damnificados se centró en la problemática, esfuerzos y propuestas para la restitución de la vivienda. La segunda prioridad o eje de las demandas de la CUD fue el empleo, puesto que el terremoto dañó o destruyó una diversidad de fuentes de ingreso de las que dependía la mayoría de la población residente en la zona afectada. De esta manera, el terremoto unió dos problemas y dos reivindicaciones cruciales para los habitantes de los barrios céntricos: la habitación y el empleo (Massolo, 1986).

En lo que se refiere al problema de vivienda y expropiación de suelo para la misma, las reivindicaciones fueron las siguientes (Massolo, 1986; Castro y Peralta, 1996).

- Otorgamiento de créditos colectivos de acuerdo con las condiciones económicas reales de los afectados (preferentemente para reponer la vivienda en los mismos terrenos).
- Programas de vivienda provisional con condiciones mínimas de seguridad, higiene e infraestructura.
- Edificación de conjuntos habitacionales y de vivienda por autoconstrucción en las reservas territoriales de los organismos públicos.
- Respeto al uso de suelo para la habitación de sus antiguos moradores, al arraigo y a los modos de vida de los damnificados.
- Canalización de los recursos destinados al pago de la deuda externa hacia los programas de vivienda.
- Promoción de una ley inquilinaria que beneficiara los intereses reales de los inquilinos.
- Creación de bancos de materiales de construcción con participación de los damnificados.
- Mantenimiento de la congelación de rentas y ampliación a las áreas afectadas por los sismos, y suspensión de juicios de desahucio y lanzamiento contra inquilinos.
- Dictámenes técnicos responsables y serios sobre inmuebles afectados y deslinde de responsabilidades.
- Apoyo financiero a proyectos de desarrollo comunal impulsados por los propios damnificados.
- Respeto y aval a la formación de cooperativas o asociaciones civiles para la vivienda.
- Reorientación de la producción masiva de vivienda de la industria privada de la construcción, suspendiendo los mecanismos de funcionamiento del mercado inmobiliario.
- Que la vivienda en las zonas afectadas funcionara como elemento articulador de las demás funciones urbanas.
- Coordinación conjunta de proyectos de vivienda entre gobierno y damnificados.
- Reconstrucción de inmuebles considerados del Patrimonio Histórico, con participación de los inquilinos y con la supervisión del INHA.

## SOBRE LA EXPROPIACIÓN DE PREDIOS

- Ampliación de expropiación de predios.
- Adjudicación de los terrenos expropiados bajo propiedad colectiva, en patrimonio familiar.
- Determinación de la propiedad de predios expropiados en favor de los poseedores de la vivienda, aclarando el régimen de propiedad.
- Evitar que los predios expropiados pasaran nuevamente a propiedad de los casatenientes.
- Reconocimiento de las listas de damnificados expedidas por la CUD.

Estas y las demás propuestas de la CUD, aunque no constituían un proyecto urbano alternativo para la ciudad, prefiguraban cambios estructurales en su funcionamiento, en torno a la política económica del Estado y al papel de éste para con la sociedad; y refieren, indudablemente, acciones *de* movilización encaminadas a la permanencia de los habitantes en las áreas centrales.

Otra forma de enfrentar las dificultades para impulsar la reconstrucción de vivienda por parte de las organizaciones de damnificados, los últimos meses de 1985, fue la intensa búsqueda de fuentes de financiamiento nacionales e internacionales y apoyos profesionales. En este ámbito, los primeros recursos logrados fueron para el frente de batalla emprendido: proponer, elaborar y realizar proyectos propios y alternativos para la restitución de la vivienda perdida.

## RESPUESTAS DEL GOBIERNO: PROGRAMAS HABITACIONALES DIFERENCIADOS

Los sismos exacerbaron el problema habitacional y revelaron que el enorme rezago en la atención a la población crecía, sobre todo en el caso de los sectores de menores ingresos, a pesar del esfuerzo gubernamental en los años anteriores. Ante estas circunstancias, la reconstrucción de vivienda llevada a cabo por los programas gubernamentales se hizo de manera diferenciada, según la forma de ocupación de la tierra y los intereses y condiciones económicas de los estratos sociales que habitaban las áreas afectadas.<sup>15</sup> En consecuencia, la temporalidad, el alcance y las limitaciones de cada uno de los programas caracterizan su

---

<sup>15</sup> Con la finalidad de apaciguar el conflicto y las demandas de los damnificados, el gobierno decidió que las respuestas a los diferentes sectores sociales debían darse por separado, en las cuales dividió su intervención: unidades administradas por el Estado (Nonoalco-Tlatelolco y Benito Juárez), colonias de clase media (Juárez, Roma y Condesa), colonias populares del México viejo y tradicional (Tepito, Morelos, Guerrero, Peralvillo, etcétera).

función social y política específica, marcada por la crisis económica iniciada en 1982 y los sismos de 1985.

Estos programas se fueron formulando de acuerdo con la presión social generada por los grupos de damnificados en el tiempo, su grado de organización previa y posterior a los sismos y los intereses del gobierno en cuanto a imagen para la opinión pública local y extranjera.

Los programas de vivienda fueron: los Programas Emergentes Fase I y II que coordinaron las acciones de los diferentes organismos involucrados en política habitacional con objeto de ofrecer créditos blandos para reconstrucción o para adquisición de casas a los damnificados con un rango determinado de ingresos y con empleo formal; Programa de Reconstrucción Democrática de la Unidad Adolfo López Mateos Nonoalco-Tlatelolco; y el Programa de Renovación Habitacional Popular con la responsabilidad del entonces Departamento del Distrito Federal, para coordinar la construcción y rehabilitación de predios expropiados y dar respuesta a la demanda habitacional de los colonos y arrendatarios que con frecuencia sólo contaban con ingresos inestables y que habitaban en vecindades -muchas con rentas congeladas- ubicadas en barrios degradados de vivienda en renta del centro de la ciudad. Posteriormente, en 1987, para atender al sector inquilinario popular y la población no considerada por los programas emergentes de vivienda, se creó el Programa Casa Propia, que después se constituyó en el Fideicomiso Casa Propia (hoy desaparecido, cuyas funciones absorbió el Instituto de Vivienda del Distrito Federal) (y de los que se habló ampliamente en el capítulo 2).

Estos hechos, sumados a las demandas inquilinarias previas, fueron decisivos para definir y aplicar un proyecto popular para el centro de la ciudad pues tuvieron efectos importantes en términos del surgimiento de instrumentos y actores -creación de instituciones, programas de financiamiento, normatividad, programas de planificación urbana, y surgimiento y legitimación de organizaciones urbanas populares independientes-, cuyo impacto en política habitacional y de desarrollo urbano se reflejó, por un lado, en el inicio del proceso democratización de la gestión urbana, y por otro, en la permanencia de las familias en las áreas centrales, al lograr que las autoridades urbanas llevaran a cabo la reconstrucción in situ de las viviendas destruidas y la dotación del equipamiento urbano básico afectado (Monterrubio, 1998; Ramírez Sáiz, 2005).

Así, la aportación urbana es indudable bajo la forma de reconstrucción habitacional, de regeneración urbana y de crecimiento ordenado y planificado de la ciudad.

Por ser los desastres urbanos fenómenos coyunturales, muchas de las organizaciones autogestionarias se desactivaron después; no obstante, hay que reconocer que utilizaron formas novedosas de acción y demostraron capacidad de movilización, de propuesta y de negociación.

De esta manera, una parte de las organizaciones sociales autogestionarias transitó de la identidad y de las demandas inquilinarias a las de damnificados y, posteriormente, la mayoría de ellas a las de solicitantes de crédito.

#### LA ACCIÓN SOCIAL COMO SOLICITANTES DE VIVIENDA

Con la aplicación de las medidas de ajuste estructural al final de los años ochenta, las políticas de vivienda se fueron transformando: de la provisión, cuyo eje había sido la intervención directa del Estado en la promoción y el financiamiento de vivienda y aplicación de subsidios, con tasas de interés menores a las del mercado, al enfoque facilitador, en el cual el papel del Estado está orientado a la creación de marcos legislativos, financieros, económicos e institucionales en los que los mercados y los diferentes actores que intervienen (ONG, las organizaciones comunitarias de base y las familias) participan en la producción de vivienda (Puebla, 2002). Esto significó que se llevaran a cabo cambios sin precedentes como el recorte drástico de la burocracia, la reprivatización, la significativa reducción de las transferencias del Estado a la sociedad, la promulgación de la Ley de Paraestatales, entre otros.

Estas modificaciones sustanciales en el modelo económico y político de México trajeron consigo un nuevo cuadro de relaciones entre los grupos dominantes y los subordinados, que, en lo concerniente a la definición de nuevas políticas de vivienda y a las formas de gestión de las organizaciones sociales solicitantes de la misma, estuvo referido a los siguientes puntos:

- Se fueron introduciendo criterios corporativos para la asignación de los créditos (sobre todo en el esquema de financiamiento del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), que era la institución federal que atendía las demandas de los solicitantes de vivienda).
- Se empezó a hablar de *concertación* con los grupos demandantes de crédito, lo que implicó una transformación horizontal paulatina de una institución financiero-promotor social, “por otra en la que entra el juego político entre poder público y el grupo solicitante de vivienda” (Ortiz, 1996: 59). La capacidad de gestión y formulación de proyectos por parte de la organización demandante ya no es tan

importante, ahora lo más relevante es su “capacidad movilizadora y de presión para obtener acceso a créditos para vivienda llave en mano producida por terceros”(Ortiz, 1996: 59), lo que trae como consecuencia una pérdida de espacios de control por parte de las organizaciones sobre sus propios procesos habitacionales.

Esto entrañó además una perversión en las formas de gestión, pues con la finalidad de regular y controlar la fuerza social y política, se firmaron convenios de compromiso de acciones de vivienda (es decir, sin tener una demanda específica previa) con el gobierno de la ciudad y los institutos de vivienda, lo que siempre generó manejos poco claros en las asignaciones de vivienda y se prestó para negociar con las necesidades de vivienda de las familias.

- Por otro lado, con base en las recomendaciones emitidas por los organismos económicos multilaterales (Banco Mundial y Fondo Monetario Internacional), parte de las funciones operativas de los organismos nacionales de vivienda fueron transferidas a los poderes locales. Se crearon así los Organismos Estatales de Vivienda (Orevis) (que disponen de escasos recursos para hacer efectivas sus funciones habitacionales), lo cual representó para las organizaciones autogestionarias la reducción del crédito institucional para adquirir vivienda acorde con su forma de actuar colectiva (Ramírez Sáiz, 2005). Esta situación afectó las formas de gestión de las organizaciones ante los organismos locales, que, en el caso del Distrito Federal, entre 1987 y 1997 fueron el Fideicomiso Casa Propia (Ficapro); y el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu); y, a partir de 1998, el Instituto de la Vivienda (Invi).

#### ACTUALMENTE, ¿QUIÉNES SON LOS SOLICITANTES DE VIVIENDA?

Hoy en día, las organizaciones solicitantes de vivienda tienen diferentes niveles de estructuración interna: en algunos casos se crean sólo para obtener reivindicaciones inmediatas; en otros, se instituyen organizaciones estables formalizadas, con una definición clara de niveles y funciones, y una organización del trabajo mediante comisiones (Ramírez Sáiz, 2005).

De acuerdo con Ramírez Sáiz, en nuestros días, en la ciudad de México en las organizaciones de este tipo se está incrementando el pragmatismo y la vinculación cuasi-orgánica con el Partido de la Revolución Democrático (PRD). Su estructura descentralizada no

impide que junto con las prácticas democráticas también existan tendencias a los liderazgos semicaudillescos o semicaciquiles (Ramírez Sáiz, 2005).

En cuanto a las organizaciones autogestionarias de los barrios céntricos, éstas combinan rasgos de los inquilinos y de los solicitantes de vivienda. Su trabajo está fundamentalmente orientado a recuperar la función habitacional en la estructura urbana del hábitat popular de los barrios céntricos y a tratar de garantizar la permanencia de sus habitantes. Sus acciones están encaminadas a la construcción de vivienda nueva (en predios baldíos) o a la sustitución de vivienda de predios ocupados, con alto grado de deterioro y, en muchos casos, con problemas jurídicos (intestados o su propiedad está en litigio), por lo que es frecuente que los habitantes sean poseionarios, es decir, que se hayan apropiado de una parte de la vecindad (normalmente de un cuarto) sin que exista una relación de inquilinato o de arrendamiento, en cuyos casos la única documentación comprobatoria de su permanencia en los inmuebles son los recibos de pago del consumo de energía eléctrica, agua potable o gas doméstico.

Muchas de estas familias habitan en condiciones de hacinamiento, no sólo por el número de miembros, sino, en muchas ocasiones, de hogares (dos o más hogares por vivienda -en la mayoría de los casos son los hijos que formaron una familia y continúan viviendo con los padres-). Aquí, la estrategia utilizada para atender a la totalidad de las familias habitantes en el predio es hacer una lista donde se establece con claridad quiénes habitaron el predio originalmente, y quiénes son familias desdobladas (la estrategia de la lista de espera es usual para utilizar las viviendas que resultan sobrantes en los diferentes predios rehabilitados del centro de la ciudad).

Si bien es cierto que en el hábitat popular de los barrios céntricos predominan los grupos de solicitantes integrados por habitantes del propio inmueble (beneficiarios del predio), y los constituidos ad hoc para obtener crédito del Invi, todavía se observa la participación de varias de las organizaciones que surgieron desde los sismos.

Así, en términos generales, se puede decir que existen dos modalidades de participación: los solicitantes que se enfocan sólo a la consecución de una vivienda y la gestión es sobre un predio en particular (beneficiarios del predio de acuerdo con los términos del Invi), en cuyos casos existe conocimiento mutuo y vínculos sociales entre sus miembros (aunque no necesariamente solidarios); y las organizaciones sociales autogestionarias aún existentes, y, en muchos casos, una combinación de ambos (cuando los beneficiarios se acercan a estas organizaciones buscando representación legítima ante el Instituto de Vivienda), cada una con formas de acción e intereses distintos, y efectos en el hábitat popular también distintos.

Para los grupos denominados por el Invi como “beneficiarios del predio”, la dimensión orgánica y política no ocupa un lugar importante; desarrollan escasamente una nueva identidad y cohesión. Son grupos vecinales funcionales antes que organizaciones sociopolíticas. “La obtención del crédito y de la rehabilitación de las viejas vecindades, a pesar de que constituye una de las bases de su convivencia futura, genera en ellos una relación pragmática: la necesaria para obtener vivienda nueva. Por otra parte, no suelen establecerse vínculos entre los distintos grupos y no están dando lugar a organizaciones más amplias” (Ramírez Sáiz, 2005: 126).

Los rasgos más importantes que caracterizan estos grupos son grupalidad de escala reducida (alrededor de 20 familias), residencia en espacios altamente urbanizados y con gran valor histórico, dependencia del asesor o agente externo, débil capacidad autogestiva, escasa politización, aislamiento o falta de vínculos con otros grupos urbano-populares, y débil impacto en la creación de estructuras orgánicas populares de carácter regional o nacional.

Sin embargo, aunque el autor argumenta tales características como propias de grupos sociales organizados cuya finalidad es satisfacer su problema inmediato de vivienda, también aplican para algunas organizaciones de amplia representación, incluso de algunas provenientes de la movilización social emanada de los sismos.

Así, hoy en día, como comentan De la Rosa y Luna (2007) muchas organizaciones sociales locales, que en algún momento conformaron el MUP, se encuentran desvinculadas entre sí. Cada una de ellas puede incluso obtener algunos logros reivindicativos y políticos, pero en conjunto, sus efectos en la estructuración de las políticas relativas a la vivienda social y en las relaciones de poder es mucho menor, de hecho, en el ámbito local su influencia ha disminuido significativamente.

Respecto a las formas de gestión de los grupos sociales organizados en torno al programa de vivienda instrumentado por el Instituto de Vivienda en el periodo 2001-2006, los resultados observados se comentan a continuación.

### *c) Las organizaciones sociales en torno al Programa de Vivienda 2001-2006*

En el periodo 2001-2006, las acciones de los grupos sociales en torno a la vivienda se llevaron a cabo en el marco de la política urbana establecida para el conjunto de la ciudad, que tuvo repercusiones específicas en las áreas centrales. Sus componentes son la política de reordenación urbana y particularmente el Programa de Vivienda ejecutado por el Invi.

El esquema actual de operación del Programa de Vivienda ha afectado las formas de gestión de las organizaciones autogestionarias solicitantes de vivienda de la siguiente manera:

- Con la división de la atención a las demandas de vivienda en el Programa de Vivienda en Conjunto (mediante el cual se atiende a las familias de las áreas centrales) y el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV), las organizaciones perciben una pérdida de espacios de acción, puesto que en este último programa la atención es individualizada, y no a través de organización, de tal manera que las organizaciones sociales como operadoras y asesoras quedan excluidas.
- Ante recursos escasos y continuidad de elementos corporativos en la atención a los grupos (puesto que el Programa de Vivienda en Conjunto prioriza la gestión de vivienda mediante organizaciones sociales), estas organizaciones o grupos sociales organizados caen con frecuencia en prácticas corporativas y clientelares para la atención de la demanda.
- Las prácticas clientelares se ven reforzadas por la relación entre las organizaciones y sus dirigentes con el gobierno de la ciudad (muchos funcionarios del gobierno del Distrito Federal en esa administración, fueron dirigentes o integrantes de organizaciones sociales que surgieron después de los sismos de 1985).
- Se observan formas de gestión donde claramente se identifica el grupo social (en especial aquellos que gestionan crédito para un predio en particular), y los gestores de vivienda (en cuyos casos recae la responsabilidad de la gestión del crédito en una sola persona, que no necesariamente es solicitante de vivienda).
- La grave situación de irregularidades en que algunas organizaciones han caído en la gestión del crédito hizo necesario que el Instituto de Vivienda modificara sus Reglas de Operación para regular la participación de las organizaciones. Al respecto, los argumentos para tales modificaciones dan cuenta de los problemas existentes: asignación de viviendas a beneficiarios que no cumplen con los requisitos para ser sujetos de crédito o despojo del derecho de los habitantes originales en el caso de los predios ocupados (situación muy frecuente en los programas de sustitución de vivienda); cobros extraordinarios; cobros por asignación; intimidación a los integrantes, entre otros.
- Con la emisión del Bando 2 (y el reordenamiento territorial que plantea) hubo protestas y desacuerdos por su aplicación, sobre todo en aquellos casos donde los créditos estaban autorizados o muy avanzados en su gestión.

De esta forma, con el esquema impuesto en la administración del Invi en este periodo, se observa una fractura entre organizaciones sociales e institución gubernamental, determinada por el rompimiento de prácticas que se habían venido dando en administraciones anteriores, a partir de los siguientes factores: restricciones de construcción en delegaciones periféricas; modificaciones en las Reglas de Operación en cuanto a requisitos para ser sujetos de crédito (ahora se establece claramente que la política está orientada a población de escasos recursos), y se instrumenta el Programa de mejoramiento de Vivienda; se establecen convenios de colaboración con demanda perfectamente integrada (desaparecen los convenios “por vivienda”); regulación de la participación de las organizaciones (distinción entre grupos y gestores; y sanciones a las organizaciones por incumplimiento de reglas); reserva inmobiliaria del Invi ya no destinada sólo a organizaciones sociales, sino, en buena medida, a atender a la población abierta, y a aquella que habita en condiciones de riesgo (por vivienda precaria o por riesgos hidrometeorológicos) y de vulnerabilidad, sin la intermediación de ninguna organización social, lo que implica, según las organizaciones sociales “individualización de la demanda social y, al mismo tiempo, el debilitamiento de una gestión colectiva del derecho a la vivienda” (De la Rosa y Luna 2007: 245).

Así, la participación de las organizaciones sociales estuvo “acotada al desarrollo de los programas y no en las decisiones de los mismos [...] lo que ha significado una gestión estatista de dicha política” (De la Rosa y Luna 2007: 245).

Entonces, se observa que las acciones de las organizaciones sociales en este periodo no equivalen a una acción colectiva derivada de la identidad colectiva o de la identidad barrial en su carácter colectivo, pues sólo corresponden a acciones encaminadas a satisfacer necesidades básicas en cuanto a la vivienda y, en algunos casos al hábitat. Por ello es claro que en sus formas de gestión está ausente un proyecto de ciudad, y que su incidencia sobre la estructura y el funcionamiento de esta parte de la ciudad y en la solución de sus problemas urbanos es más bien limitada. En este sentido, como bien apunta Ramírez Sáiz (2005) las organizaciones solicitantes de vivienda son “más actores habitacionales que urbanos”.

Sin embargo, cabe reconocer que aun con acciones puntuales, las organizaciones sociales han sido un medio que ha permitido la renovación de las áreas centrales (mediante la rehabilitación habitacional de los viejos inmuebles y la densificación de la zona) y la conservación del uso habitacional para las familias de escasos recursosasimismo, y quizá lo más importante, es que han sido una herramienta eficiente para avanzar en la instrumentación del derecho a la vivienda en la ciudad de México, a partir de su participación en la constitución de instituciones y organismos públicos para atender tal problemática.

## Conclusiones

En el análisis sobre la construcción de la residencialidad de las familias de escasos recursos económicos en el hábitat popular de las áreas centrales, las políticas de renovación urbana son consideradas un factor externo de las prácticas sociales en torno al proceso social del habitar, donde el punto de discusión es la movilidad o la permanencia de la población residente. Pues es bien sabido que, en las ciudades capitalistas, las políticas de renovación urbana invariablemente han tendido a desplazar a la población residente, en especial a aquellos que no han logrado cubrir los altos costos (producto de la revalorización del suelo por efecto de las transformaciones del espacio habitable) que implica vivir en estas unidades urbanas.

Esta problemática se manifiesta claramente en las diferentes etapas de intervención urbana en la ciudad de México, cuyos procesos de renovación se han llevado a cabo desde una doble perspectiva: la regeneración de la vivienda y del hábitat, mediante la instrumentación de políticas públicas y programas de renovación habitacional y mejoramiento del hábitat deteriorado de los barrios populares céntricos, orientados sobre todo a la salvaguardia de las condiciones sociales y económicas existentes; y, la transformación de las áreas centrales, por medio de planes y programas de recuperación, con una perspectiva de recuperación de los valores culturales, de la identidad histórica y de la imagen de la ciudad.

Ambas perspectivas han obtenido resultados urbanos distintos en el territorio y en el tiempo, y han tenido que ver con las concepciones de integralidad, los modelos urbanísticos vigentes, los tipos de intervención y acciones de la administración pública, el argumento legitimador de sus acciones (crisis de la centralidad, revisión estructural de la ciudad o erradicación del tugurio) y un elemento fundamental: los procesos socio organizativos de la población residente, cuyos ejes de lucha se resumen en dos puntos: evitar ser despojados de su pertenencia al lugar habitado en la ciudad, de su patrimonio de arraigo colectivo conquistado por generaciones; y de su derecho a la vivienda y el empleo.

Al respecto, la revisión de las formas de participación en la producción del hábitat popular aportó evidencias cuantitativas y descriptivas sobre la participación de las prácticas autogestionarias en la producción del hábitat popular en barrios céntricos, y en relación con su participación en la instrumentación de parte de la política pública habitacional en diferentes periodos, especialmente en el que corresponde a 2001-2006; pero también permitió formular interrogantes de orden cualitativo e interpretativo en temas como la relación entre las formas de participación y organización social con la estructura territorial; la interlocución gobierno-organizaciones sociales respecto a las propuestas para la recuperación de las áreas centrales, que impliquen no sólo revertir el proceso de expulsión de los residentes, sino la integración de

estas áreas en un proyecto de ciudad; las acciones en torno a la relación (conflictiva) entre los intereses vinculados con la salvaguarda de las formas de vida de los residentes originales y la supervivencia del patrimonio cultural, y los que se refieren a la conservación del patrimonio histórico y la revalorización de estos espacios urbanos.

Lo que queda claro es las estrategias de los habitantes, mediante su resistencia cotidiana y a través de expresiones colectivas organizadas, con todo y las grandes limitaciones que actualmente presentan, sin han constituido importantes obstáculos para expulsar a los pobres de las áreas centrales.

## Capítulo 6. La construcción de la residencialidad en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México

### Conclusiones de la investigación

En las últimas décadas, de los cambios estructurales que se observan en las ciudades de países latinoamericanos destaca el patrón de urbanización, cuya lógica, que en la década de los cuarenta y hasta los setenta se dirigió hacia la expansión periférica, en la actualidad lo hace hacia la ciudad existente, hacia la urbe consolidada, lo que implica una reforma en la tradicional tendencia del desarrollo urbano, a partir de lo cual las áreas centrales, especialmente los centros históricos, adquieren una relevancia singular.

En este contexto, la problemática de estas áreas se ha vuelto objeto de debate entre los responsables de la planificación de la ciudad. De hecho, constituye uno de los puntos centrales de los dilemas sobre la ciudad, desde donde se abren nuevas perspectivas analíticas y mecanismos de intervención en las áreas centrales, y con ello un cambio en la forma de entender y repensar la ciudad latinoamericana: cambia la concepción de integralidad de la intervención de las áreas centrales y el significado de restauración arquitectónica y urbana; el objeto de actuación aparece con diferentes denominaciones en función de su concepción particular: *barrio*, *distrito central* o centro urbano; *ciudad vieja*, *ciudad antigua* o *Ciudad Colonial*; *casco histórico*, *núcleos* y *sitios históricos*, y el concepto más generalizado que es el de *Centro Histórico*; se amplían temas como el histórico-cultural (que incluye ahora conceptos sobre identidades, cambios culturales, imaginarios, la diversidad, etcétera); toma relevancia el asunto de la vivienda en la intervención de los centros históricos; entre otros (Carrión, 2000).

Estas transformaciones se observan en varias de las experiencias que se están llevando a cabo en las áreas históricas de diferentes países latinoamericanos. Muestran que el proceso de regeneración de las áreas centrales está iniciado, y que los gobiernos, especialmente locales, están creando sus propias políticas de actuación y enfrentando diversos aspectos, unas veces con enfoque integral y en otras sectorial.

No obstante, por la problemática y las características que presentan estas áreas en la definición de estrategias e instrumentos para su regeneración, un punto de discusión lo constituye la instrumentación de un proyecto de regeneración urbana socialmente incluyente, que se busca que responda a dos desafíos en su ámbito habitacional: asegurar la permanencia de la función habitacional de los antiguos barrios históricos y

que este propósito no signifique el desalojo, violento o discreto, de la población residente (Coulomb, 2006a).

En el ámbito de la investigación urbana, contribuir a clarificar si esto es posible o no, pone en el centro del análisis la construcción de la residencialidad de los hogares (anclaje -quedarse, permanecer-, temporal o indefinido, de las personas en el territorio), sobre todo de escasos recursos económicos, en estas unidades urbanas, es decir, la identificación de los factores que intervienen en la movilidad o la permanencia de la población.

La revisión documental sobre el tema permitió distinguir dos vertientes sobre la explicación de las causas de la residencialidad de la población pobre que habita en el espacio urbano, en este caso del hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México: están aquellos que otorgan una mayor importancia a las políticas públicas, económicas y urbanas (de vivienda, de renovación urbana, de planificación territorial, entre otras) (visión más urbanista) como factor determinante; y están quienes argumentan que la movilidad o la permanencia se deben fundamentalmente a las decisiones de la población, en función de sus intereses y posibilidades (carácter subjetivo) (visión más antropológica).

Optar por una o por otra implicaba abordar sólo de manera parcial los interrogantes que se plantearon al inicio de la investigación y los que se fueron sumando en el transcurso de la misma. El desafío consistió en demostrar que ambas son importantes y que, en todo caso, los determinismos no existen como tales sino sólo en la constitución de una dinámica conjunta en la producción del espacio urbano.

Se estableció como punto de partida la hipótesis de que la construcción de la residencialidad de las familias en el hábitat popular de los barrios céntricos se da mediante prácticas sociales en torno a la experiencia de habitar como proceso social, las cuales están determinadas en el territorio tanto por factores relacionados con la dimensión espacial, económica y política, como por factores culturales (internos y externos - subjetivos y objetivos-), en una relación consustancial.

Aunque puede ser aplicable a cualquier unidad urbana o forma de poblamiento dentro de la ciudad, esta hipótesis refiere diferencias importantes respecto a la existencia de formas de producción del espacio habitable y su dinámica histórica, urbana y habitacional particulares de los barrios céntricos.

Así pues, las primeras necesidades por cubrir fueron, por un lado, la revisión de conceptos involucrados en los procesos de producción del hábitat popular en los barrios

céntricos y sus características urbanas particulares con relación al resto de la ciudad; y, por otro lado, la delimitación del territorio de estudio, que se llevó a cabo con base en dos consideraciones: *a)* barrios cuyo hábitat fuese predominantemente popular, ubicados en el Casco Antiguo de la Ciudad de México y en los barrios populares producto de la primera expansión de la ciudad, que han sido sujetos de procesos de renovación urbana; y *b)* que permitiera establecer la delimitación de un territorio de intervención urbana para efecto de los objetivos planteados (permanencia del uso habitacional y no expulsión de sus habitantes).

La revisión de literatura sobre la producción del espacio habitable en estos barrios céntricos ayudó a concluir que se trata de un hábitat particular dentro del conjunto de la ciudad, en virtud de la multiplicidad de actores que intervienen; de la heterogeneidad morfológica y funcional del territorio; la presencia de fenómenos de congestión y tugurización; la falta de inversiones públicas y privadas en infraestructuras y servicios; actividades económico-productivas informales; abandono de los espacios colectivos y deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial; y conflictos entre diversos sectores sociales; y al mismo tiempo zonas revalorizadas resultado de la instrumentación de programas y acciones de renovación que influyen de manera directa en la transformación de las áreas centrales intervenidas, especialmente en cuanto a cambios del uso del suelo habitacional con la consecuente pérdida de población y vivienda popular en las áreas centrales; así como procesos de expulsión de las familias de escasos recursos económicos hacia la periferia de la ciudad.

## **I. Tesis sobre la construcción de la residencialidad**

Ante estas características, en cuanto a la residencialidad de los hogares, lo que está en juego en el centro de la ciudad es la permanencia del uso habitacional de bajo costo y de la población residente pobre. La interrelación de factores objetivos y subjetivos del individuo, en torno a la construcción de un espacio social y urbano a través del habitar (apropiarse de un espacio) como proceso social, va definiendo las posibilidades o no de permanencia de los habitantes.

Con base en la literatura revisada, se pudieron identificar como factores externos que definen la residencialidad de las familias, el mercado (inmobiliario, comercial, de trabajo, de vivienda, etcétera) y las políticas públicas de renovación urbana (en su carácter de ordenación del territorio, protección del patrimonio y regeneración

habitacional), y como factores internos, las percepciones, apreciaciones y evaluaciones que la población que reside en estos espacios urbanos tiene sobre el territorio que habita, y el proceso de construcción de su identidad barrial, en cuanto elementos fundamentales para el desarrollo de estrategias encaminadas a asegurar su permanencia, o bien, para definir su movilidad.

## 1. Sobre los elementos subjetivos o internos

La hipótesis que establezco como punto de partida para el análisis de los factores internos es que en la población que habita en los barrios céntricos existe una cultura de barrio, e identidad barrial, que se construye a partir de ciertas percepciones, apreciaciones y valoraciones en torno a este hábitat, que generan un sentido de pertenencia y representaciones alrededor de dicho hábitat, que lo hacen especial (o único) para sus habitantes, a partir de lo cual van construyendo determinados modos de vida y estrategias que se manifiestan de diferentes formas en el territorio.

En cuanto a la identificación de factores internos o subjetivos de las prácticas sociales en torno al proceso de habitar, las herramientas básicas fueron entrevistas a profundidad; la aplicación de 300 cuestionarios de una encuesta sobre construcción de identidad social urbana (60 por cada barrio céntrico); y los resultados de 123 cuestionarios realizados por habitantes del barrio de Tepito, en el contexto del desarrollo del proyecto de investigación acción Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito.

La estrategia interpretativa de los resultados consistió en identificar, por un lado, las percepciones (división del mundo en categorías), apreciaciones (distinción entre lo bello y lo feo, lo adecuado y lo inadecuado, lo que vale la pena y lo que no vale la pena) y evaluaciones (distinción entre lo bueno y lo malo) de los habitantes respecto a su realidad social, en torno a dos elementos: la relación con el mundo y los otros; y la relación con el medio ambiente construido, a partir de tres formas de correlación -sensible, sociocognitiva y costo-beneficio-; y por otro lado, identificar las manifestaciones de la identidad social urbana o identidad barrial, analizadas mediante sus tres componentes básicos –sentido de pertenencia, atributos y memoria colectiva-.

Las percepciones identificadas fueron el significado de la vivienda; hasta dónde llega su barrio, los límites territoriales del espacio que habita; cambios en el barrio;

ventajas o desventajas de vivir en ese barrio; sobre seguridad pública; y relación con los vecinos; a partir de lo cual se construye la identidad barrial.

Como las conclusiones más relevantes están:

- Las percepciones identificadas, en cuanto condiciones subjetivas de las prácticas sociales en torno al proceso de habitar, basadas en situaciones muy diversas respecto al medio ambiente construido, y la relación con el otro, contribuyen en la construcción de la residencialidad en la medida en que son manifestaciones de las experiencias personales que se inscriben en el territorio.
- La vivienda tiene diferentes significados que matizan el concepto de vivienda adecuada definido por las Naciones Unidas, ya que cada persona percibe y define de manera distinta lo que para ella es una vivienda.
- En el factor características de la vivienda, mediante el cual el habitante identifica su espacio residencial, se observan variables que indican que para la población es tanto o más significativo lo que siente (relación sensible) respecto a su espacio habitacional, como lo que realmente le resulta funcional.
- La importancia de la percepción sobre los límites territoriales del barrio radica en que el individuo desarrolla determinadas estrategias que refieren intenciones y necesidades concretas respecto al uso del espacio urbano (trabajo, diversión, visitas y convivencia con la familia o los amigos), e implican una práctica diferenciada de la ciudad a partir de un conocimiento pragmático del entorno inmediato.
- La percepción sobre la delimitación del barrio contribuye al desarrollo del sentido de pertenencia, por lo que es un factor importante en la construcción de la identidad social y, con ello, un referente básico para el desarrollo de estrategias en torno a la permanencia o la movilidad residencial, pues, en algunos casos constituye la base para la conformación de procesos socio organizativos de la población que los habita, como estrategia en favor de la defensa de su arraigo o del mejoramiento de su espacio habitable.
- Para los hogares que aún habitan en estos espacios, los cambios en el barrio implican un proceso de adaptación de su cotidianidad a las nuevas condiciones (por ejemplo, horarios y tipo de transporte público, división del territorio, tipo de vivienda, relaciones vecinales, etcétera), lo que también

involucra modificaciones en las estrategias que las personas desarrollan en torno al proceso de habitar.

- La percepción de inseguridad pública es un elemento de permanencia en la medida en que modifica las formas de apropiación del espacio urbano y los modos de vida de las personas.
- La percepción de relación con el vecino, o con el otro, refiere un sistema de valores que influyen en su sentido de pertenencia y, con ello, en la reivindicación de su permanencia por arraigo, o bien, en la generación de estrategias para movilizarse.

En el análisis sobre la construcción de la identidad social urbana, en razón de que refiere el sentido de pertenencia, identificación de atributos y memoria colectiva respecto a un territorio determinado, resultó fundamental el examen comparativo entre los cinco barrios céntricos.

De los resultados sobre este tema destacan:

- La identidad social urbana en los barrios céntricos no es mensurable, sino sólo identificable, pues las personas y los grupos se mueven indistintamente entre los diferentes elementos, dimensiones y categorías sociales y urbanas, que la integran.
- El sentido de pertenencia de los habitantes de estos espacios urbanos se manifiesta de distintas formas, desde sus diferentes dimensiones, y se configura sobre todo por los espacios simbólicos urbanos, las formas de apropiación del espacio urbano y los imaginarios urbanos que de estos barrios tienen sus habitantes.
- Asociado con la toponimia, la identificación de los límites del barrio y el significado sobre habitar en él, puso en evidencia que el sentido de pertenencia en cada barrio se manifiesta de manera distinta. Así, por ejemplo, en relación con el nombre del barrio, destaca una mayor identificación: las colonias Guerrero, Santa María la Ribera y Morelos (sobre todo en Tepito); mientras que en las colonias Doctores y Centro se desdibuja.
- Respecto al sentido de pertenencia por apropiación del espacio urbano, se observa que en los barrios Guerrero, Centro y Santa María la Ribera se registra una mayor apropiación del espacio urbano por uso de equipamiento (hospital, mercado, escuela, espacios públicos) dentro de cada barrio.

- De los atributos del territorio y la sociedad generadores de identidad, se construyen dos de las categorías fundamentales que tienen que ver con los valores y la forma de vida de los habitantes de estos espacios urbanos, lo mismo que con las reivindicaciones en defensa de la permanencia y en contra de la exclusión: el carácter popular del hábitat y el arraigo.
- El arraigo es un factor de permanencia en cada barrio, el cual está vinculado con factores externos o atributos relacionados con la centralidad urbana, como ubicación, accesibilidad, empleo, existencia de servicios públicos y equipamiento; pero también con la identificación de atributos más subjetivos que objetivos para el habitante (la confianza que el ambiente genera, la cercanía con la familia, entre otros).
- En estos espacios urbanos, la memoria colectiva constitutiva de identidad está relacionada con la existencia de un importante acervo de patrimonio histórico y cultural generador de identidad de los habitantes de los barrios, de la ciudad e incluso en el ámbito nacional.
- Otro de los elementos que refieren identidad colectiva, que configuran no sólo la residencialidad de los habitantes de estos barrios, sino las estrategias desarrolladas para la generación de condiciones que impliquen la defensa de su permanencia en los espacios urbanos analizados, son los procesos socio organizativos producto de la movilización social en estos espacios urbanos.

## 2. Acerca de los factores externos

El análisis de los factores externos se ubicó únicamente sobre el terreno de las políticas públicas de renovación urbana y las formas de intervención en el hábitat popular de cinco barrios céntricos: Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera (cuya selección se explica ampliamente en el capítulo 2).

Esta primera delimitación en la investigación, presentó dos limitaciones considerables:

- Dejó fuera el análisis del mercado como factor que define la residencialidad; y
- Se limitó a determinados barrios que tienen en común la existencia de un hábitat popular, lo que implicó dejar fuera al hábitat de barrios céntricos donde los procesos de revalorización y expulsión de la población también se están

dando de manera importante, por ejemplo las colonias Roma, Juárez o Condesa.

Para identificar los factores externos fue necesaria la consulta de fuentes bibliográficas, además de la integración de un marco referencial teórico e histórico centrado en las formas de producción del hábitat popular y de la dinámica urbana y habitacional de los barrios céntricos, así como de las políticas públicas especialmente de renovación urbana y regeneración habitacional.

En términos de residencialidad, destacan los siguientes puntos a manera de conclusión:

- Las transformaciones del espacio habitable que se dan a partir de los programas de renovación urbana y de mejoramiento del hábitat en el hábitat popular de los barrios céntricos, y su consecuente revalorización, traen consigo modificaciones en las formas de vida de los hogares residentes en estos espacios urbanos, tanto de quienes son desplazados (por voluntad u obligadamente), como de quienes logran quedarse aun en las condiciones que ello representa.
- En cuanto a los factores externos, las condiciones de permanencia o movilidad, están relacionadas con las formas en que los pobladores enfrentan los costos de su hábitat originados por las acciones de renovación o mejoramiento desde la esfera gubernamental, y es en la manera de solventar estos costos donde estriba, en gran parte, la posibilidad de permanecer o no en su hábitat ya mejorado.
- A partir de los programas de renovación urbana, la población residente experimenta cambios en los modos de vida de la población por lo menos en los siguientes sentidos:
- Se mejoran las condiciones de habitabilidad dentro y fuera de la vivienda de las familias residentes, en aspectos como acceso a servicios urbanos y equipamiento (de educación, cultura y recreación).
- Mediante los programas de sustitución de vivienda, los hogares beneficiados de estos programas pasan a menudo de habitar una vivienda en vecindad, o vivienda provisional, con espacios deteriorados (en muchos casos en alto riesgo estructural), generalmente pequeños, y en algunos casos sin servicios

completos dentro de ella, a una vivienda nueva, con un diseño que garantiza iluminación, ventilación, espacios especializados y servicios integrados.

- Se modifican las relaciones sociales en torno a la tenencia de la vivienda, se presenta un decremento de la vivienda en renta y un incremento de la vivienda en propiedad.
- Los procesos de densificación como acción pública de mejoramiento, y como estrategia para asegurar la permanencia de los habitantes de menores recursos, traen como una de sus principales consecuencias una mayor privatización de los espacios.
- Por efecto de la revalorización del suelo, los habitantes enfrentan una amenaza permanente en su derecho a residir en estos espacios urbanos, mediante la intimidación constante de desalojo de sus viviendas y desplazamiento y reubicación en otras partes de la ciudad.
- Con la nueva vivienda se manifiesta también un cambio económico, pues el hogar tiene que absorber los gastos de inversiones para adaptarla a sus necesidades y gustos, además del costo del suelo y de la construcción, y de erogar recursos para la recuperación, una vez recibida la vivienda, en lugar de una renta.
- Con la rehabilitación o construcción de vivienda en edificios con alto valor patrimonial, las familias no sólo tienen que pagar los altos costos que representó la rehabilitación (por lo menos la parte que les tocó), sino que, suplementariamente, deben asignar recursos adicionales para la conservación del inmueble.
- Al margen de los programas de sustitución de vivienda promovidos por la administración pública, en los casos donde se requiere el mejoramiento de la vivienda los costos de estas acciones recaen sobre el autofinanciamiento por parte de los propietarios, pues con frecuencia el sector público sólo financia el mejoramiento habitacional cuando lo interpreta como sustitución de viviendas deficientes por viviendas nuevas.
- Un factor insoslayable de comentar son las modificaciones en las percepciones y actitudes de la gente respecto al espacio habitable que modifican fuertemente los modos de vida en la medida en que cambian las formas de apropiación del espacio urbano, la identidad individual y colectiva, el

sentido de pertenencia, las relaciones intersubjetivas, la imagen urbana, las representaciones, entre otras cosas.

En la interrelación entre los factores objetivos y subjetivos, aparece uno de los actores más importantes en estos espacios urbanos, en cuanto a la producción del espacio habitable y la definición de políticas públicas urbanas y habitacionales para la ciudad, y en este caso, particularmente en los contextos urbanos deterioro/cambio de uso y consolidación/densificación: los procesos socio organizativos de la población residente, mediante grupos u organizaciones autogestionarias, cuyos ejes de lucha se resumen en dos puntos: evitar ser despojados de su pertenencia al lugar habitado en la ciudad y de su patrimonio de arraigo colectivo conquistado por generaciones, y su derecho a la vivienda y al empleo.

## **II. Los resultados en el ámbito de la investigación urbana**

En el ámbito de la investigación urbana, el análisis de la interrelación de ambos factores permitió llegar a las siguientes conclusiones:

Teóricas:

- La comprensión sobre la producción del hábitat popular urbano está directamente relacionada con la producción del espacio urbano y sus lógicas de ocupación (apropiación). El territorio está determinado tanto por las prácticas sociales como por el medio ambiente construido.
- Mediante una propuesta de definición de hábitat popular y la caracterización de éste como forma de poblamiento, la investigación aportó elementos para la discusión científica sobre la producción del hábitat popular en barrios céntricos.
- El hábitat popular en los barrios céntricos es un tipo de poblamiento distinto de otros tipos de hábitat existentes en la ciudad, cuyas particularidades están basadas tanto en su dinámica histórica, espacial y demográfica, como el modo particular de vivir de la gente, de sus prácticas sociales, valores y necesidades inherentes de comunidades que conviven con dificultades.
- La permanencia de las funciones habitacionales y la residencialidad de los más pobres en los barrios céntricos está mediada tanto por las decisiones o voluntades a partir de las prácticas sociales, modos de vida y vida cotidiana de

los habitantes de estos espacios urbanos, como por las políticas urbanas y habitacionales instrumentadas por la administración pública, en la medida en que la vida cotidiana está regida por instituciones que la reglamentan desde arriba, y consolidada y orientada por múltiples presiones relacionadas especialmente con los costos que les representa vivir en estos espacios urbanos.

- De este modo, aunque la forma de habitar en estos barrios no está basada en estrictos y exclusivos cálculos estratégicos, sino también en una serie de creencias, actitudes y prácticas cotidianas dominantes en la realidad, de igual forma es cierto que la elección sobre la movilidad o la permanencia que implica cierta voluntad o libertad de decisión está establecida por cuestiones externas (por ejemplo los costos de suelo y la obtención de vivienda) que por supuesto el habitante no siempre está en posición de resolver. De tal modo que, dicha libertad o voluntad queda condicionada a la posibilidad de absorber los costos (y desarrollar estrategias para hacerlo) o a la existencia de alternativas habitacionales en otras parte de la ciudad.
- En el proceso de construcción del espacio, las prácticas cotidianas que constituyen la manera en que habitamos son el factor que establece cierta especificidad en términos de residencia y de cotidianidad, pero no están separadas de las condiciones materiales ni del medio ambiente construido, es un diálogo permanente entre formas de vida y espacio urbano.
- Las percepciones identificadas están asociadas a esquemas de valoraciones que las personas hacen respecto a su relación o interacción social con los otros (llámese vecinos del mismo barrio o en general habitantes de la ciudad) y del medio ambiente construido en diferentes dimensiones (relación sociocognitiva, sensible, funcional, costo-beneficio), y nos muestran que la funcionalidad de la vivienda y del barrio en sí misma no es el único elemento considerado importante para los habitantes de estos barrios, sino que la cuestión subjetiva, lo que sienten, lo que viven y cómo lo viven, es fundamental para sus decisiones.
- En este proceso de construcción de la realidad social, la descripción de la experiencia subjetiva de la vida cotidiana que hacen los habitantes está construida sobre intereses pragmáticos, pues actúan en ella selectivamente

según sus intereses y la realización de sus proyectos, y define de manera determinante sus formas de vida y, con ello, la elección de movilizarse o de permanecer en esos espacios urbanos.

- Una hipótesis adicional sobre la relación entre los dos factores es la importancia de la existencia de la identidad barrial en su carácter colectivo como base para la organización social, y sus formas de gestión, frente a condiciones políticas y urbanas específicas, cuya disminución ha provocado que las organizaciones sean cada vez más proclives a caer en prácticas de clientelismo y corporativismo. Es decir, que las prácticas clientelistas y corporativistas de las organizaciones sociales solicitantes de vivienda (que en algún momento fueron considerados como movimientos sociales) han sido fomentadas en mucho por el gobierno y sus instituciones, pero también se ha debido a la destrucción de identidades colectivas en el espacio urbano, tendentes a renovar los patrones culturales y sociales, lo cotidiano, sobre todo en resistencia al tutelaje político tradicional.
- Las formas de lucha en contra del desplazamiento de la población se observan en diferentes escalas y formas de participación social, entre ellas destacan las movilizaciones sociales que trabajan por cambios en la política urbana y social para la ciudad; pero también las acciones cotidianas de los habitantes por ejemplo en contra de los desalojos, o bien, de organización para el mejoramiento del hábitat.
- El análisis del desplazamiento de la población conlleva al examen sobre las formas de exclusión social y segregación socioeconómica existente en los barrios céntricos. De modo que, la identificación de factores que ayuden a la permanencia, es una forma de combatir tal exclusión.
- De esta forma, el tema de los movimientos sociales es un asunto transversal en la investigación, pues toma relevancia desde varios ángulos: la producción del hábitat en los barrios céntricos; su incidencia en la dinámica urbana y habitacional en estos espacios urbanos; la construcción y las manifestaciones de la identidad colectiva en los barrios céntricos; y su participación en los procesos de renovación urbana.

## Metodológicas

- La conjunción de diferentes enfoques en el análisis de la construcción de la residencialidad (antropológico y urbano) permitió problematizar de una forma más integral los factores que permiten la permanencia o que provocan la movilidad de la población.
- Del análisis comparativo de los barrios se puede deducir que la ampliación de la zona de intervención podría darse, en todo caso, hacia la totalidad de los barrios tugurizados que actualmente están integrados de manera parcial (Morelos, Doctores, Guerrero y Centro), en la superficie del territorio del Centro Histórico, porque, en principio, comparten las características particulares del “centro” (sobre todo pobreza urbana y riqueza patrimonial) y además es lo que la gente considera como centro, sin embargo, el análisis no aportó más elementos para sustentar una propuesta alternativa de delimitación territorial.
- Las diferentes escalas de análisis utilizadas en la investigación permitieron la construcción de una problemática más clara acerca de la relación entre los modos de vida y el espacio construido, y entre la dinámica urbana, procesos sociales y orden urbano.
- El análisis comparativo de los cinco barrios permitió visualizar más claramente la heterogeneidad del territorio en cuanto a su morfología, funciones, y condiciones económicas y sociales; asimismo, resultó bastante útil en lo que corresponde a la parte subjetiva de las prácticas sociales, pues ofreció información muy valiosa sobre la residencialidad de las familias en estas áreas.
- El trabajo de campo en el barrio de Tepito ayudó a problematizar de una manera más amplia e inmediata las cuestiones sobre la historia de la estructura urbana en una parte del área central de la ciudad y la lucha colectiva en contra de la exclusión social y la segregación urbana que caracteriza a estos barrios.
- La investigación-acción como herramienta metodológica es una forma de intercambio de conocimiento y experiencia entre el ámbito científico y los actores sociales no científicos, que permite fortalecer el capital social existente en los barrios, como medio para contrarrestar la exclusión social.

- En el proceso de fortalecimiento de las capacidades de los habitantes para hacer frente a los procesos de exclusión, los métodos participativos son muy relevantes para la mediación entre intereses y necesidades de los habitantes y la definición de acciones de planeación por parte de la administración pública.
- Para llevar a cabo la construcción de instrumentos metodológicos que permitan la participación de la población en el mejoramiento de su espacio habitable resultó muy importante la conducción del proceso por parte de científicos sociales y, de manera relevante, la apertura de los habitantes para hacer posible ese intercambio, lo cual es un proceso no sencillo porque hay que romper con resistencia de ambas partes para flexibilizar el proceso.
- La construcción de una metodología eficaz para el mejoramiento del espacio habitable sólo es posible si es trabajada directamente con la gente.

#### **IV. Identificación de factores externos relacionados con la política habitacional que han permitido la permanencia**

Se sabe entonces que la permanencia de los habitantes en los barrios céntricos está condicionada por factores internos y externos de las prácticas sociales de los habitantes en torno al proceso social del habitar, en un territorio heterogéneo, con grandes extensiones de deterioro urbano y habitacional, degradación social, con una gran riqueza patrimonial y evidente pobreza, exclusión y segregación social de muchos de sus habitantes.

Aunque en el discurso gubernamental los procesos de renovación urbana significan mecanismos para el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes, se sabe también que en los hechos han generado procesos paulatinos, no controlados, de desalojo y expulsión de las familias de escasos recursos económicos (principalmente inquilinos) hacia la periferia de la ciudad, de retención especulativa de predios baldíos o de edificios desocupados, y de cambio no deseable del uso del suelo habitacional, con la consecuente pérdida de población y vivienda popular en las áreas centrales, para dar cabida a la ganancia de ocupaciones de suelo más rentables.

Ante este panorama, ¿cuáles son los factores que han permitido que las familias residentes en el hábitat popular de los barrios céntricos continúen viviendo ahí y cuáles originan su desplazamiento?

## 1. Factores que han permitido la permanencia

### a) En cuanto a las estrategias institucionales

En correspondencia con las diferentes etapas de intervención en los barrios céntricos, además de la organización social, algunos factores que han contribuido para conservar el uso habitacional y la permanencia de las familias son:

- La existencia de vivienda (en plantas altas) y comercio o talleres en el nivel de la calle en muchos edificios ubicados en estos barrios, lo que permitía a los habitantes contar con vivienda y garantizar sus medios de subsistencia al mismo tiempo.
- La continuidad de los patrones de segregación habitacional y funcional (originados por las rentas diferenciales del suelo y definidos históricamente desde la época de la Colonia), que refiere una planificación de la localización diferencial de los diferentes programas de vivienda para familias de distintos niveles socioeconómicos en distintas zonas de “el centro”.
- La decisión política (aunque coyuntural) de llevar a cabo la regeneración habitacional, traducida de manera institucional en modificaciones en la normatividad, lineamientos y proyectos, pero sobre todo en la asignación de recursos fiscales (tanto para crédito como para subsidio).
- La aplicación de altas tasas de subsidio diferenciado (más subsidio a quien menos tiene) y para la rehabilitación de fachadas.
- Creación de instrumentos para el subsidio de los trabajos de rehabilitación de inmuebles catalogados con uso habitacional, como el Fondo de Salvamento (instrumentado por el Fideicomiso Centro Histórico de la ciudad de México en 1998-2000), o los convenios de colaboración con organismos internacionales (como la Junta de Andalucía de España) o nacionales como Hábitat o la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.
- La instrumentación de programas de rehabilitación de viviendas existentes, de sustitución de viviendas altamente deterioradas o de adquisición de sus viviendas por parte de los inquilinos, que han contribuido a mantener una parte del parque habitacional en las áreas centrales.

- La redensificación habitacional mediante la construcción de vivienda con prototipos con dimensiones mínimas aceptables (40 a 50 m<sup>2</sup>); y la restricción de la construcción de unidades habitacionales en la periferia (caso Bando 2).
- La constitución de una política de suelo a bajo precio, mediante los procedimientos de adquisición (en zonas con renta del suelo baja), expropiación (por alto riesgo y en forma masiva, con lo cual se resuelve también el problema de la propiedad) o desincorporación y cambios de uso de suelo de inmuebles propiedad tanto del gobierno federal como del Gobierno del Distrito Federal.
- La burocratización, ineficiencia o paralización de algunas instituciones gubernamentales en torno a la reorganización territorial de los barrios, como la que se dio en el contexto de la ejecución del Plan Tepito, en cuyo caso además no había continuación en el trabajo de regeneración previo a los sismos debido a que diversas dependencias se sucedieron en la dirección de los programas sin que se diera entre ellas coordinación alguna.
- La congelación de rentas, que limitaba la posibilidad de un desalojo rápido de la población e impedía que muchos terrenos de los barrios pudieran entrar al mercado del suelo, y el hecho de que el gobierno, hasta antes de los años noventa, nunca intentó descongelar las rentas.

#### b) En cuanto a la movilización

- Las expresiones organizadas han representado un obstáculo social importante que ha impedido el desalojo forzoso de las familias, tanto de sus viviendas como del barrio; y para conservar el uso habitacional en los barrios céntricos.
- La participación de organizaciones no gubernamentales, universidades y organizaciones sociales en una serie de prácticas colectivas y de búsqueda de políticas públicas alternativas que se han propuesto llevar a cabo un proyecto de regeneración urbana incluyente, como los estudios de regeneración urbana del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (Copevi) y los proyectos de éste con la Cooperativa Guerrero; el Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito elaborado por la Universidad Nacional Autónoma de México (unam) (1979-1981); el Programa de Renovación Habitacional Popular; el Programa

para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México del Fideicomiso del Centro Histórico (1998); los programas parciales delegacionales del Centro Histórico, Centro Alameda, y La Merced, elaborados por encargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; el Programa de Vivienda que el mismo Fideicomiso llevó a cabo entre 1999 y 2001, en colaboración con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi) en el Centro Histórico; y el programa de vivienda del mismo Invi de 2001 a 2006.

- La movilización social de los futuros beneficiarios con todo y sus evidentes desviaciones, ha constituido una herramienta que ha mostrado ventajas en cuanto a ampliar el acceso de los hogares de más bajos ingresos a los programas institucionales de vivienda, pues ha logrado la posibilidad de negociar mejores precios de adquisición del suelo; disminución de los costos de promoción, menores costos indirectos de gestión; mejor adecuación de los proyectos arquitectónicos a las necesidades de los hogares beneficiarios; la búsqueda de fuentes alternativas de financiamiento (como el internacional en los sismos o de organismos federales, como la CDI en el periodo 2001-2006); entre otras cosas.

## 2. Factores que han contribuido al desplazamiento

En términos generales, a partir de los resultados de la investigación, los factores que han determinado el desplazamiento de las familias son:

- La idea generalizada sobre la vivienda en propiedad.
- La puesta en marcha de programas de renovación urbana que han ocasionado la pérdida de unidades de vivienda, pues se ha construido un número menor del que se ha demolido o de los hogares que no se han atendido.
- La realización de obras para mejorar su accesibilidad (vialidad), adecuar los espacios a las nuevas demandas (comercio, estacionamientos), rehabilitar edificios antiguos (monumentos) o remplazar estructuras arquitectónicas por edificios en altura.
- La existencia de la baja rentabilidad de la inversión del capital inmobiliario en vivienda, que ocasiona una baja dinámica del sector habitacional.

- La imposibilidad, por parte de los residentes de escasos recursos, de asumir los costos que implica habitar en estos espacios urbanos.
- La pérdida de mezcla de actividades con la función habitacional, y cambios de uso de suelo habitacional a comercial o de servicios.
- Una política fiscal poco adecuada que ofrece reducciones fiscales a los propietarios que invierten en el conjunto del Centro Histórico, pero que excluye a buena parte del territorio de las zonas consolidadas que están fuera de los límites marcados en el Decreto, aun y cuando se trata de los mismo barrios, con las mismas características históricas y funcionales, y las mismas necesidades en cuanto a la protección al patrimonio histórico y a la renovación habitacional.
- Una zonificación de usos de suelo poco flexible, que frecuentemente no considera los efectos negativos que la normatividad urbana tiene sobre la dinámica del mercado inmobiliario.
- La generalización de la propiedad de la vivienda en las áreas centrales, que deja fuera de las posibilidades de acceso a una vivienda a jefes de familia de la tercera edad, a personas solas (sin hijos) o a familias.
- La disminución de la vivienda en renta, y la generalización de la vivienda en propiedad, que ha implicado el cierre de oportunidades de acceso a la vivienda a familias sin hijos, personas solas, etcétera.
- Escasez de recursos e inestabilidad del empleo de la población residente.
- La percepción de inseguridad pública, la imagen urbana deteriorada, la estigmatización de algunos barrios y sus habitantes (como el barrio de Tepito).

Todo lo recapitulado y sistematizado en esta investigación, constituye sólo un ensayo sobre la construcción de la residencialidad en los barrios deteriorados de la ciudad de México, pues deja abierta las posibilidades de investigación sobre muchas vertientes que no fueron abordadas pero que representan cuestiones medulares en el tema sobre la regeneración urbana socialmente incluyente y sustentable de estas unidades urbanas.

Así, quedan pendientes cuestiones esenciales que analizar, algunas de ellas con más profundidad de lo que fueron tratadas aquí y otras que sólo se mencionaron, tales como:

- El arraigo, del cual se requiere tener claro tanto su concepción como la construcción de indicadores para su operacionalización.
- La movilidad residencial (tema poco estudiado en México, pero que es una cuestión estructural) en la relación con la centralidad urbana.
- La propiedad inmobiliaria, de la que se tienen muy pocos datos tanto cualitativos como cuantitativos.
- La importancia de la planeación estratégica para la recuperación de las áreas centrales.
- El mercado inmobiliario y su incidencia en los costos del suelo (con los tres elementos que lo involucran: volumen de la oferta, absorción y precios).
- La *gentrificación*, que no puede deducirse sólo por lo que “se ve” en la calle, de manera que su análisis debe basarse en una metodología que nos permita entender su sentido, sus características y su magnitud.

Por lo tanto, el avance para mí, y quizá para la investigación urbana, es entender en términos sociales y de política urbana qué pasa dentro de estos espacios urbanos.

## **ANEXO**

### **Memoria del trabajo de campo**

El trabajo de campo se realizó mediante tres actividades: la aplicación de una encuesta en cinco barrios céntricos de la ciudad de México, entrevistas a profundidad, y el desarrollo del proyecto de investigación-acción Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito.

#### **I. La encuesta levantada en cinco barrios céntricos**

Se aplicaron 300 cuestionarios de una encuesta, 60 por cada barrio céntrico, entre febrero y marzo de 2008, y los resultados se refieren a cuestiones tanto cualitativas como cuantitativas.

##### **1. Identificación de los barrios céntricos objeto de estudio**

A partir de la información proporcionada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi) en el periodo 2001-2006, se pudieron identificar cuáles fueron las colonias ubicadas en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza donde tuvo un mayor alcance (por número de acciones financiadas) el Programa de Vivienda del gobierno de la ciudad, como parte de las políticas de reordenamiento territorial y de renovación urbana de la ciudad de México.

De la base de datos sobre los proyectos de vivienda financiados por el Invi en el periodo 2001-2006 se desprende la siguiente información.

- Son 453 predios con 12 679 acciones de vivienda terminada ubicados en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.
- Del total de acciones de vivienda, 78.4 por ciento se localiza en los barrios céntricos situados en la antigua ciudad de México y en el perímetro de la primera expansión en sus tres fases (entre 1858 y 1910) (cuadro 1).

Cuadro 1  
Acciones financiadas por el Invi 2001-2006 en el territorio de estudio

Ubicación contexto urbano	Total de acciones
Antigua Ciudad de México	1 462
Primera fase	2 659
Segunda fase	3 874
Tercera fase	1 950
<b>Total general</b>	<b>9 945</b>

Fuente: Invi, 2006.

- De las acciones de vivienda ubicadas en el área de estudio, cinco barrios tuvieron más de 1 000 acciones de vivienda (cuadro 2).

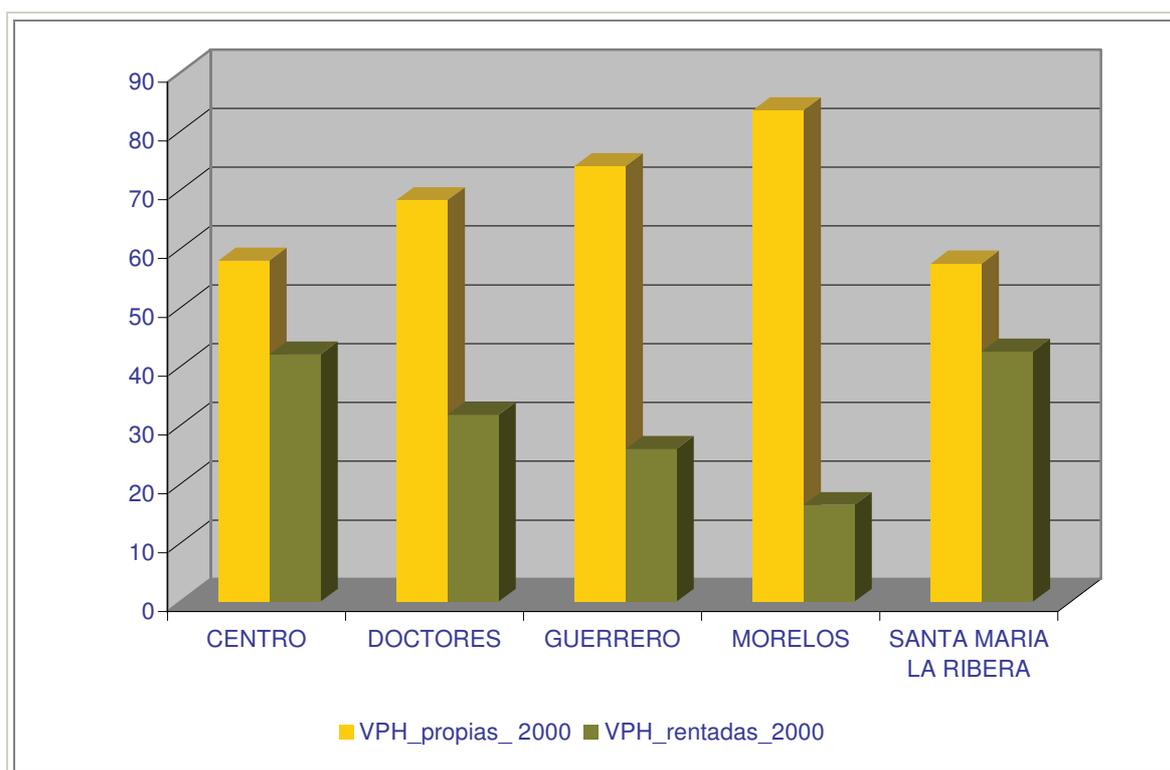
Cuadro 2  
Acciones financiadas por el Invi 2001-2006 por barrio de estudio

Ubicación	Contexto territorial				Total general
	Antigua Ciudad de México	Primera fase de expansión	Segunda fase de expansión	Tercera fase de expansión	
Colonia					
10 de Mayo				1	1
Algarín				88	88
Buenos Aires			172		172
<b>Centro</b>	1 101				<b>1 101</b>
<b>Doctores</b>			1 272		<b>1 272</b>
Esperanza		61			61
Exhipódromo de Peralvillo				576	576
<b>Guerrero</b>		1 442			<b>1 442</b>
Juárez				95	95
Merced Balbuena	12				12
<b>Morelos</b>			1 640		<b>1 640</b>
Obrera				539	539
Peralvillo				281	281
Popular Rastro			11		11
Roma				40	40
Roma Norte				166	166
Romero Rubio				150	150
San Rafael			416		416
<b>Santa María la Ribera</b>		1 156			<b>1 156</b>
Transito	349				349
Valle Gómez			363		363
Vista Alegre				14	14
Total general	1 462	2 659	3 874	1 950	9 945

Fuente: Invi, 2006.

- Con esta base, los barrios seleccionados para aplicar los cuestionarios de la encuesta fueron Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera.:
- Por la importancia del factor “tenencia de la vivienda” como elemento que orienta las estrategias desarrolladas en torno a la permanencia o la movilidad de los residentes en los barrios céntricos, la distribución de la aplicación de cuestionarios por barrio céntrico se basó en él. Esto es, con base en información del xii Censo General de Población y Vivienda (inegi, 2000), sobre los datos sobre vivienda propia y en renta, la proporción de número de cuestionarios fue la misma.
- Las acciones de vivienda ubicadas en estos barrios, la distribución por “tenencia de la vivienda” en el año 2000 se presenta en la gráfica siguiente:

**Gráfica 1**  
**“Tenencia de la vivienda” por barrio céntrico**



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

- La distribución de los cuestionarios aplicados por tenencia de la vivienda fue la siguiente (cuadro 2):

**Cuadro 2**  
**Distribución de cuestionarios con base en “tenencia de la vivienda”**

Colonias	VPH_propias_2000 (%)	Número de cuestionarios	VPH_rentadas_2000 (%)	Número de cuestionarios	Total de cuestionarios
Centro	58	35	42	25	60
Doctores	68	41	32	19	60
Guerrero	74	44	26	16	60
Morelos	84	50	16	10	60
Santa María la Ribera	57	34	43	26	60
Total general	68	41	32	19	60

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

## 2. Preguntas de investigación relacionadas con la aplicación de la encuesta

### 2.1. ¿Quiénes son los habitantes de estos barrios céntricos y cómo viven?

¿Por qué viven ahí y no en otro lado?

¿Cómo organizan sus decisiones en torno al hábitat en el que viven?

¿Cómo acceden y aseguran un lugar para vivir?

¿De qué manera los habitantes participan en la economía y la vida política y social de los barrios céntricos?

¿Cuáles son las condiciones que han permitido, o restringido, a la población local, mantener y mejorar sus condiciones de vida en estos barrios céntricos?

### 2.2. ¿Cómo se da la relación entre las personas y el medio ambiente construido?

En términos sociológicos ¿cuáles son los factores que hacen diferentes los modos de vida de la colonia Morelos a los de la Guerrero, por ejemplo? O ¿qué es lo que hace distinto a un habitante de Tepito del resto de la colonia Morelos?

¿Cómo determina el espacio las prácticas sociales y viceversa?

¿Qué tanto es cierto la vinculación del arraigo e identidad barrial con la elección de permanecer o llegar a vivir en estos barrios céntricos?

### 2.3. ¿Cuáles son las condiciones -estrategias y políticas- que favorecen la sustentabilidad del hábitat popular y la residencia de familias de escasos recursos en estas áreas?

### 3. Hipótesis

- 3.1 La producción del hábitat popular en los barrios céntricos deteriorados, es un tema que se relaciona con las formas de apropiación del espacio urbano (habitar un espacio urbano), donde las cuestiones de la identidad barrial y del arraigo resultan fundamentales para entender los modos de vida desarrollados por los habitantes de estos barrios céntricos; no obstante, los mecanismos de apropiación del espacio urbano están determinados por cuestiones no sólo sociales y culturales como la identidad o el arraigo, sino también por cuestiones económicas estructurales como el empleo, la accesibilidad y la centralidad.
- 3.2 En este hábitat popular, se observan diversas formas de vida urbana en el interior de un mismo barrio y de un barrio a otro, las cuales son producto de la construcción de las diferentes identidades sociales urbanas en estos barrios céntricos, de las transformaciones que se han producido en estos espacios y de la acción de habitar (transcurrir de la vida cotidiana) en la búsqueda de un bien común. De modo que en la producción del hábitat popular en estos barrios céntricos son tan importantes las relaciones habitante-medio construido (vivienda, equipamiento, servicios, etcétera) y habitantes-estructuras de poder (organización, participación, interlocución), como las relaciones sociales en el sentido weberiano del término (una acción referida a otro).
- 3.3 Los factores que han permitido o restringido la permanencia de la población pobre en estos barrios son distintos entre un barrio y otro, y están relacionados directamente con la estructura económica, la intervención gubernamental a través de programas públicos de renovación o regeneración habitacional, y las prácticas sociales y estrategias de los residentes pobres para mantener y mejorar sus viviendas en estos barrios céntricos.

### 4. Referencias conceptuales

1. Por *mecanismos de apropiación del espacio* entenderemos aquellos que permiten a individuos y grupos establecer una interacción dinámica con el entorno, apropiarse de él y establecer un sentimiento de pertenencia. A su vez, se interiorizan aquellas características simbólicas del espacio que permiten reforzar la identificación con él y la identidad social urbana del grupo. Posibilitan, pues, a los individuos y grupos a cargar de significado un espacio e integrarlo como elemento representativo de su identidad social urbana (Valera, 1997).
2. Un *espacio simbólico* urbano es aquel elemento de una determinada estructura urbana, entendida como una categoría social que identifica a un cierto grupo

asociado a este entorno, capaz de simbolizar alguna o algunas de las dimensiones relevantes de esta categoría, y que permite a los individuos que configuran el grupo percibirse como iguales en tanto se identifican con este espacio, así como diferentes de otros grupos con base en el propio espacio o en las dimensiones categoriales simbolizadas por éste (Valera, 1997).

3. Por *arraigo* se entiende el modo en que se vincula el hombre con su espacio y tiempo vital, con su semejante próximo y con los principios o valores -la cultura- vigentes en la comunidad en la que habita (Orfali Fabre, 2003: 3). Es un valor constituido por tres partes interdependientes entre sí: espacial, social y cultural. El arraigo espacial hace que el hombre desee establecerse físicamente en un territorio. El arraigo social está relacionado con su sentido de pertenencia a grupos sociales, y al modo en que el sujeto participa; participación que puede ser pasiva (acceso a bienes y servicios) y activa (intervención en los asuntos de la comunidad local y de la sociedad global de pertenencia). Y cultural, porque para el hombre es importante poder crear -coincidir- en los valores, principios y normas vigentes en la comunidad que integra (Orfali Fabre, 2003).
4. La *identidad social urbana* es entendida como una construcción social referenciada a un territorio; está configurada y determinada a partir de las dimensiones social, territorial, temporal, psicosocial, conductual e ideológica, y por el entorno físico donde éstas se ubican, el cual constituye un marco de referencia categorial para la determinación de tal identidad social (Valera, 1997; Borbore, 2003).

Las categorías sociales urbanas susceptibles de generar identidad social urbana se definen, por su nivel de abstracción, como “barrio”, “zona” y “ciudad”.

Las dimensiones que estructuran la identidad barrial (Valera, 1997; Borbore, 2003):

- *Dimensión social*. Composición social de la comunidad en la cual se da la realidad desde la cual construiremos esta identidad.
- *Dimensión territorial*. El objetivo es identificar cuál es el papel que desempeñan los límites territoriales en las relaciones que se dan entre los grupos y comunidades en la categoría urbana del barrio.
- *Dimensión temporal* (contexto histórico). Se refiere a la percepción de compartir un pasado común que los identifica.
- *Dimensión psicosocial*. Un determinado entorno urbano puede diferenciarse de los otros en función de la calidad de las relaciones sociales percibidas por sus

habitantes, en función de la calidad de vida que representa o en función del estatus o prestigio social conferido a sus habitantes (Varela, 1997).

- *Dimensión conductual.* Prácticas sociales propias de los integrantes de una determinada categoría social urbana (prácticas sociales características del barrio).
- *Dimensión ideológica.* Ideologías sociales imperantes en un determinado contexto.

## 5. El diseño del cuestionario

Para la elaboración de las preguntas del cuestionario fue fundamental la guía metodológica de Brädle, *et al.* (2007); y la participación de un grupo de cuatro habitantes de las colonias Centro y Morelos, para valorar la pertinencia y utilidad de las preguntas.

Antes de la aplicación de los 300 cuestionarios, fueron aplicados 30 en las colonias Centro y Morelos, actividad que ayudó mucho para precisar aún más las preguntas, su medición y los tiempos de respuesta.

Con esa base, se presentan a continuación las características de la encuesta.

## 6. Características generales de la encuesta

---

OBJETIVO GENERAL	OBTENER INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA QUE PERMITAN IDENTIFICAR PERCEPCIONES Y MANIFESTACIONES DE IDENTIDAD BARRIAL, ASÍ COMO LAS FORMAS DE APROPIACIÓN DEL ESPACIO URBANO DE LOS HABITANTES DEL HÁBITAT POPULAR EN BARRIOS CÉNTRICOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
------------------	---

---

DISEÑO CONCEPTUAL	<p>POBLACIÓN OBJETIVO</p> <p>Familias residentes habituales en los barrios céntricos objeto de estudio.</p> <p>COBERTURA TEMÁTICA</p> <p>Dimensiones a partir de las cuales se construye la identidad barrial</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dimensión social</li><li>• Dimensión territorial</li><li>• Dimensión temporal</li><li>• Dimensión psicosocial</li><li>• Dimensión conductual</li><li>• Dimensión ideológica</li></ul>														
COBERTURA GEOGRÁFICA	Área central de la ciudad de México														
DESGLOSE GEOGRÁFICO	Cinco barrios céntricos: Santa María la Ribera, Guerrero, Morelos, Doctores y Centro.														
DISEÑO DE LA ENCUESTA	<p>TAMAÑO DE LA MUESTRA</p> <p>300 cuestionarios aplicados de la siguiente manera</p> <table><thead><tr><th>Barrio céntrico</th><th>Encuestas</th></tr></thead><tbody><tr><td>Centro</td><td>60</td></tr><tr><td>Doctores</td><td>60</td></tr><tr><td>Guerrero</td><td>60</td></tr><tr><td>Morelos</td><td>60</td></tr><tr><td>Santa María la Ribera</td><td>60</td></tr><tr><td><b>Total</b></td><td><b>300</b></td></tr></tbody></table> <p>UNIDAD DE OBSERVACIÓN</p> <p>La vivienda seleccionada y sus hogares.</p> <p>UNIDAD DE MUESTREO</p> <p>La vivienda.</p> <p>UNIDAD DE ANÁLISIS</p> <p>Hombres o mujeres de 18 años o más residentes habituales en los barrios céntricos.</p> <p>MARCO MUESTRAL</p> <p>Datos sobre tenencia de la vivienda del XII Censo General de Población y Vivienda (INEGI, 2000).</p> <p>MATERIAL DE APOYO</p> <p>Fotografías, notas y planos, información general sobre los barrios.</p>	Barrio céntrico	Encuestas	Centro	60	Doctores	60	Guerrero	60	Morelos	60	Santa María la Ribera	60	<b>Total</b>	<b>300</b>
Barrio céntrico	Encuestas														
Centro	60														
Doctores	60														
Guerrero	60														
Morelos	60														
Santa María la Ribera	60														
<b>Total</b>	<b>300</b>														

---

PERIODO DE LEVANTAMIENTO	Febrero-marzo de 2008.
--------------------------	------------------------

---

## 7. Cuestionario

Monterrubio Redonda, Jasmin Anavel. Doctorante en Sociología por la UAM Azcapotzalco.  
CUESTIONARIO PARA TRABAJO DE CAMPO

marzo de 2008

### Apartado 1. Vivienda

1. Identificación geográfica Entidad federativa: DF Delegación _____ 09- [ ] [ ] [ ] Colonia _____ [ ] [ ] [ ] Ageb _____ [ ] [ ] [ ] [ ]	2. Control de vivienda y cuestionarios Consecutivo de la vivienda [ ] [ ] [ ]  Número de hogar ..... [ ] Total de hogares en la vivienda ..... [ ] Total de cuestionarios en la vivienda [ ]	3. Dirección de la vivienda _____ CALLE, AVENIDA, CALLEJÓN, CARRETERA, CAMINO _____ NÚMERO EXTERIOR    NÚMERO INTERIOR    COLONIA O BARRIO, _____ UNIDAD HABITACIONAL
---	---	---

4. Clase de vivienda  CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Casa independiente ..... 1 Departamento en edificio ..... 2 Vivienda o cuarto en vecindad ..... 3 Vivienda o cuarto en la azotea ..... 4 Local no construido para habitación ..... 5 Vivienda o cuarto en edificio ..... 6 Vivienda provisional ..... 7 Otro _____	5. Tenencia de la vivienda Propia ..... 1 Rentada ..... 2 Prestada ..... 3 Expropiado ..... 4 Resguardada (invadida) ..... 5 Otro ..... 6 [ ] [ ] [ ]	6. Modificaciones a la vivienda ¿Ha hecho modificaciones en su vivienda?  SI [ ] NO [ ]	7. Lo que le agrada de su vivienda ¿Qué es lo que más le agrada de su vivienda? [ ] [ ] [ ] [ ]	8. Lo que no le agrada de su vivienda ¿Qué es lo no le agrada de su vivienda? [ ] [ ] [ ] [ ]
---	---	---	--	--

### Apartado 2. Dimensión socio-demográfica

1. El entrevistado es: Jefe de hogar [ ] Cónyuge del jefe de hogar [ ] otro [ ]					
2. Integrantes del hogar y parentesco ¿Cuál es el número de los integrantes de este hogar? (incluir jefe de familia, cónyuge, niños y ancianos)	3. Estado civil Casado [ ] Soltero [ ] Otro [ ]	4. Sexo Es... Hombre [ ] Mujer [ ]  Preguntar sólo en caso de duda	5. Edad ¿Cuántos años cumplidos tiene? [ ]	6. Escolaridad ¿Cuál es el último grado escolar que cursó? [ ]	7. Ocupación y calidad en el empleo ¿Cuál es su actividad principal? [ ] Empleo formal ..... [ ] Empleo informal ..... [ ]
8. Ingresos 8.1 ¿Cuánto gana el jefe de familia? 0 a 3 vsmd ..... 1 3 a 5 vsmd ..... 2 5 a 10 vsmd ..... 3 10 a 20 vsmd ..... 4 más de 20 vsmd ..... 5 [ \$ _____ ]	9. Lugar de residencia en 2000 ¿En diciembre del año 2000, dónde vivía? País ..... [ ] Entidad ... [ ] Delegación o Municipio... [ ] Colonia ..... [ ]	10. Lugar de nacimiento ¿Dónde nació? [ ]	11. Relación con su lugar de origen ¿Tiene relación con su familia que está en su lugar de origen? SI [ ] NO [ ]	12. Recuerdo de su lugar de origen ¿Tiene un buen recuerdo de su lugar de origen? SI [ ] NO [ ]	13. Percepción sobre inseguridad pública ¿Usted considera que este barrio colonia es? Seguro ..... 1 Inseguro ..... 2 Muy inseguro ..... 3 ¿Me puede dar tres motivos? [ ] [ ] [ ]

### Apartado 3. Dimensión territorial

1. Nombre del barrio o colonia ¿Usted sabe cuál es el nombre de este barrio o colonia? [ ]	2. Identificación Lo ubica mejor como Calle [ ] Barrio [ ] Colonia [ ] Otro [ ]	3. Delimitación espacial ¿Cuáles son las calles que delimitan su barrio o colonia? [ ]
--	--	--

### Apartado 4. Dimensión temporal

1. Tiempo de residencia ¿Cuánto tiempo tiene viviendo aquí? (número de años) En el inmueble [ ] En la zona (barrio o colonia) [ ] En la delegación [ ] En la ciudad [ ]	2. Percepción de cambio Desde que usted vive aquí ¿el barrio ha cambiado? SI [ ] NO [ ] ¿Me puede dar un ejemplo? [ ]	3. Personaje del barrio ¿Usted sabe de algún personaje artístico, histórico o político que habite o haya habitado en este barrio? [ ]
--	---	---

### Apartado 5. Dimensión psicosocial

Motivos de residencia				
1. En la vivienda ¿Cuáles son los motivos por los que usted vive en esta casa?  CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Siempre he vivido aquí ..... 1 La casa fue heredada ..... 2 Se presentó la oportunidad ..... 3 La estoy pagando ..... 4 El alquiler es bajo ..... 5 Me la prestan ..... 6 Es la única opción ..... 7 Otro ..... 8	2. En el barrio ¿Cuáles son los motivos por los que usted vive en este barrio?  CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Mi familia vive aquí ..... 1 La familia de mi cónyuge vive aquí ..... 2 Retorno a las raíces ..... 3 Me agrada la imagen del barrio ..... 4 Me agrada el prestigio del barrio ..... 5 Otro ..... 6 [ ]	3. Apropiación del espacio por localización Usted acude regularmente a El barrio o colonia en donde vivo En otro barrio o colonia		
		El hospital [ ] [ ]	El mercado [ ] [ ]	El deportivo [ ] [ ]
		La escuela [ ] [ ]	El empleo [ ] [ ]	Parques y jardines [ ] [ ]
		Iglesia [ ] [ ]	Otro [ ] [ ]	
		4. Conocimiento de los vecinos ¿Conoce a sus vecinos? SI [ ] NO [ ]		5. Convivencia con los vecinos ¿Convive con ellos? SI [ ] NO [ ]

6. Encuentro con los vecinos		7. Causas por las que vive en este lugar		8. Posibilidades de mudanza ¿Usted querría cambiarse de casa? SI [ ] pasar a las preguntas 8.1 y 8.2 NO [ ]			
¿Le agrada relacionarse con sus vecinos? SI [ ] (pasar a opciones) NO [ ] CIRCULE UN SOLO CÓDIGO En casa particulares _____ 1 En la Iglesia _____ 2 En la escuela _____ 3 En el mercado _____ 4 En la calle _____ 5 En el patio o pasillo _____ 6 No importa el lugar _____ 7 Otro _____ 8		Usted se quedaría a vivir en este barrio o colonia porque... CIRCULE UN SOLO CÓDIGO El barrio está bien para vivir _____ 1 Me da confianza, es lo que conozco _____ 2 Sería difícil adaptarme a vivir en otro lugar _____ 3 Tengo todos los servicios _____ 4 La escuela está cerca _____ 5 El empleo está cerca _____ 6 Paradas de metro o camión cerca _____ 7 No tengo que transportarme mucho _____ 8 Otro _____ 9		8.1 ¿A dónde esperaría mudarse? CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Al mismo barrio _____ 1 a otro barrio _____ 2 a otra ciudad _____ 3 a otra entidad _____ 4 Otro _____ 5		8.2. Se cambiaría por... CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Por una mejor vivienda _____ 1 Porque tiene problemas con sus vecinos _____ 2 Porque a su familia no le agrada _____ 3 Porque no le gusta la zona _____ 4 Por un mejor empleo _____ 5 Porque quiere regresar a su lugar de origen _____ 6 Porque quiere vivir cerca de sus hijos (o padres) _____ 7 Por motivos de seguridad _____ 8 Otro _____ 9	

**Apartado 6. Dimensión conductual**

1. Actividades que identifican al barrio o colonia		2. Participación en actividades		3. Participación en fiestas patronales		4. Acude a eventos artísticos o culturales	
Desde su punto de vista ¿Qué es lo que destacaría de las características de este barrio o colonia? CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Laborales _____ 1 deportivas _____ 2 culturales _____ 3 lúdicas _____ 4 histórico _____ 5 Otra _____ 6 Ninguna _____ 7		¿Cuál de las actividades anteriores usted realiza en su barrio o colonia? [ ]		¿Usted participa de las fiestas patronales del barrio o colonia? SI [ ] ¿Cuál? [ ] NO [ ]		Cuando hay eventos artísticos o culturales que se presentan en el barrio o colonia usted asiste preferentemente a: CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Lugares cerrados (auditorios, escuelas) _____ 1 Plazas públicas _____ 2 La iglesia _____ 3 La calle _____ 4 Alguno de los anteriores _____ 5 Otro _____ 6 Ninguno _____ 7	

**Apartado 7. Dimensión ideológica**

1. Participación		2 Respuestas si		3 Respuestas no		3.2		3.3		3.4							
2.1		2.2		2.3		2.4		3.1		3.4							
¿Participa usted en una asociación u organización política o social? SI [ ] (pasar a opciones 2.1 a 2.4) NO [ ] (pasar a opciones 3.1 a 3.3)		¿De qué tipo? CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Local _____ 1 Estatal _____ 2 Nacional _____ 3		Atiende asuntos relacionados con: CIRCULE UN SOLO CÓDIGO Salud _____ 1 Mujeres _____ 2 Niños _____ 3 Ancianos _____ 4 Vivienda _____ 5 Política _____ 6 Comercio _____ 7 Cultura _____ 8 Religión _____ 9 Otro _____ 10 ¿Cuál? [ ]		¿Cuáles han sido las mayores dificultades? Financiamiento _____ 1 Organización _____ 2 Interlocución con el gobierno _____ 3 Otro _____ 4 ¿Cuál? [ ]		¿Con esta participación, ha mejorado su calidad de vida? SI [ ] NO [ ]		¿Conoce alguna o algunas organizaciones sociales que trabajan en la zona o para la zona? SI [ ] NO [ ]		¿Cuáles? [ ]		¿Le gustaría participar? SI [ ] NO [ ]		¿Qué es lo que usted cree que podría aportar? [ ]	

## II. Las entrevistas a profundidad

Como parte del método cualitativo se llevaron a cabo entrevistas individuales, únicas y dirigidas, con actores involucrados, especialmente con funcionarios públicos y habitantes de los barrios céntricos.

En este contexto fueron entrevistados Gilberto Larrauri, jefe de Departamento de Conservación, Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA); Alfredo Matus, director de la Galería José María Velasco de la misma institución; Alejandro Jiménez, ex subdirector de Operación Técnica del Invi; Felipe Chavarría Torres, representante del Frente de Solicitantes de Vivienda Independiente (Fesvi); y los habitantes de los barrios céntricos Leticia Becerra Diéguez, Mónica Valora Gómez, Isaac Chávez Zamora, Agustín del Razo, Rosa Victoria Palma Cruz, Victoria Cruz Reyes, Luz Pimentel, así como el presbítero Abraham Parra Sánchez, de la Iglesia de San Francisco en el barrio de Tepito.

La incorporación de la información de las entrevistas se hizo de manera inmediata en la investigación (tanto en el cuerpo de la tesis como en el PAMS).

Por la importancia en cuanto a los programas de renovación urbana y su vinculación con la residencialidad de los habitantes de los barrios céntricos, destacan las entrevistas realizadas al ingeniero Larrauri y al arquitecto Jiménez, las cuales se presentan íntegras a continuación.

### *1. Entrevistas en torno a la renovación urbana como factores de residencialidad*

a) Entrevista realizada al arquitecto Alejandro Jiménez Cortés, ex subdirector de Operación Técnica del Invi

1. ¿Qué es lo que hace diferente la construcción de vivienda nueva en el centro de la ciudad que en otras partes del mismo Distrito Federal?

Aquí entiendo que nos referimos a vivienda de interés social o de carácter popular.

Se tienen algunas diferencias, que aunque no son muchas derivan en serias dificultades para poder construir vivienda nueva. A manera enunciativa tenemos las de carácter social (si se les puede llamar así) y las de carácter técnico.

- En principio, una de las principales diferencias y que es recurrente en el centro de la ciudad es la incertidumbre de la tenencia de la tierra. Muchos predios han sido ocupados legal o ilegalmente por generaciones, pasando de unas manos a otras sin mayor control, sus habitantes ahora ya no pagan las rentas originales ni las que corresponderían en la actualidad, lo que hace cómodo habitar aun en condiciones

sumamente precarias los inmuebles, evitando cualquier intervención por parte de los legítimos propietarios. Esto con la esperanza de que se llegue a dar por parte del gobierno de la ciudad una expropiación a favor de los que ahí habitan. Además en muchos casos la tenencia de la tierra no cuenta con las sucesiones debidamente legalizadas, lo que hace aún más difícil una inversión ya sea de vivienda nueva, restaurada o rehabilitada.

- Otra diferencia que se debe tomar en cuenta es la regulación por parte de diferentes instancias del gobierno a intervenir con acciones de vivienda nueva en la zona patrimonial que es el centro de la ciudad, además de la falta de capacidad de los diseñadores para poder realizar proyectos de vivienda nueva dentro de edificios antiguos (viejos y deteriorados). Si bien el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el INBA y la Dirección de Monumentos y Sitios Patrimoniales del Gobierno del Distrito Federal (DMSPGDF) no se oponen a las intervenciones en inmuebles catalogados como de valor histórico o artístico, en ocasiones resultan demasiado severos con los elementos a conservar de las estructuras que se intervienen de tal manera que lo único que se consigue son proyectos de escaso valor aun para la vivienda nueva (no obstante que se hayan rescatado muy buenos ejemplos de edificios catalogados para vivienda de carácter residencial).
- Prácticamente todos los predios están ocupados, y los que no, se deben tratar conforme a los lineamientos de las instancias que regulan las zonas patrimoniales.
- Es más costoso edificar en el centro de la ciudad, debido a los horarios para carga y descarga de materiales, el acceso a algunas de las calles es restringido y los acarreos de materiales son sumamente largos.

Estas son algunas consideraciones que ejemplifican las diferencias entre el centro de la ciudad y otros lugares de la misma.

2. ¿Cuáles son los obstáculos más fuertes que la institución enfrenta para la rehabilitación de vivienda en edificios catalogados o ubicados en zona patrimonial (técnicos, financieros, normativos, sociales, etcétera)?

Si bien la pregunta anterior se refiere a diferencias entre construir vivienda nueva en el centro de la ciudad y otros lugares del Distrito Federal, también se pueden considerar como obstáculos a sortear para poder construir vivienda ya sea como rehabilitación, restauración o bien reconstrucción de los inmuebles.

### 3. ¿Cuánto cuesta hacer una rehabilitación de inmuebles con uso habitacional?

Es difícil acertar en un dato concreto ya que el costo de la rehabilitación dependerá del grado de intervención y las características del inmueble a rehabilitar, sin embargo, de acuerdo a la experiencia propia y considerando el alcance en cuanto a superficie por vivienda y el nivel de los terminados propios de la vivienda rehabilitada iguales a los que se manejan en la vivienda de interés social, es posible afirmar que una rehabilitación puede llegar a costar un 100 y 150 por ciento más que la vivienda nueva, es decir, que si en la actualidad el costo por metro cuadrado de construcción de vivienda nueva de interés social es de 4 000 pesos por metro cuadrado, el costo de la rehabilitación es de entre 8 000 y 10 000 pesos por metro cuadrado, sin dejar de tener una intervención relativamente pobre.

### 4. ¿Cómo hizo posible el instituto proyectos viables para familias de escasos recursos económicos en las colonias Centro, Guerrero, Doctores, Santa María la Ribera y Morelos?

Se deben tener en cuenta algunas consideraciones:

- El programa de vivienda para el Gobierno del Distrito Federal durante la administración 2000-2006 siempre fue prioritario, de tal manera que se tuvo el recurso económico suficiente y el apoyo de prácticamente todo el gobierno para poder llevar a cabo el programa.
- No obstante las dificultades que se habían tenido para poder incidir con el programa de vivienda en el centro de la ciudad y principalmente en zonas patrimoniales, en el año 2002 se estableció con una prioridad aún más alta el Programa Emergente de Vivienda en Alto Riesgo (Prevare), que significó -en aras de mitigar los riesgos de derrumbe en edificios sumamente dañados por falta de mantenimiento- la expropiación y la desocupación de 109 inmuebles declarados en alto riesgo para poder llevar a cabo, bien la rehabilitación de las viviendas, o bien su demolición para construir vivienda nueva, sin dejar de ver aquellos en que la solución fue mixta, es decir, se conservó parte de las estructuras dañadas rehabilitándolas (principalmente primeras crujías) y se demolió aquella parte de las estructuras que no estaba en condiciones de ser rehabilitada, para después construir vivienda nueva.
- Aunque las colonias mencionadas corresponden con un perímetro en el que se pueden considerar zona centro, no necesariamente se debe entender que tienen la misma normatividad o regulación, son diferentes normativamente. Mientras que en la colonia Centro Histórico intervienen prácticamente las tres instancias ya mencionadas (INAH, INBA y DMSPGDF), teniendo principalmente proyectos con

vivienda en edificios rehabilitados o bien una combinación de vivienda teniendo vivienda rehabilitada en la primer crujía y vivienda nueva en el resto del terreno; en la colonia Morelos Intervienen solo dos (INAH y DMSPGDF), teniendo principalmente proyectos de vivienda nueva. En las colonias Guerrero y Santa María la Ribera intervienen el INBA y la DMSPGDF, con proyectos de vivienda nueva y una escasa rehabilitación de algunos elementos significativos de la época en que se constituyó la colonia, y en Santa María la Ribera se respetaron algunas primeras crujías pero básicamente se construyó vivienda nueva. Y en la colonia de los Doctores no hay una intervención -sino sólo en aquellos inmuebles específicos- de las instancias que regulan las zonas patrimoniales, por lo tanto es posible concebir proyectos de vivienda nueva.

- El costo del suelo que es la inversión inicial, y que para este tipo de vivienda representa diez por ciento de la inversión total, resulta accesible en cuanto más vivienda se construya en él, es decir, la densificación del suelo hace posible reducir los costos.
- La suma total de los recursos a aplicar en la edificación de vivienda nueva o bien en rehabilitación se conforma mediante recursos de crédito que el beneficiario tendrá que pagar hasta en 30 años. Si este recurso resulta insuficiente el beneficiario ahorra para cubrir el costo diferencial de obra, que no es otra cosa que la diferencia que existe entre el recurso del crédito otorgado y el costo real del proyecto, y si aun con el ahorro o bien la capacidad de pago del beneficiario no es suficiente se aplica un subsidio, recursos económicos de la ciudad que se aplican a fondo perdido.

Tenemos entonces que para cada una de estas colonias aunque el tratamiento económico tuvo la misma intención, de acuerdo a sus características normativas fue necesario darles un tratamiento específico, incluso obteniendo recursos de instancias federales como la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y del Programa Hábitat de la Secretaría de Desarrollo Social. Estas dos últimas instancias participaron sobre todo en los proyectos de las colonias Centro, Morelos y Guerrero.

5. ¿Qué tipo de acciones habitacionales se llevaron a cabo, desde el Invi, en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y en las colonias Centro, Guerrero, Doctores, Santa María la Ribera y Morelos?

El tipo de vivienda que se construyó en el Centro Histórico fue variado debido a que el grado de regulación para cada una de estas colonias es diferente, por lo que en incluso en la colonia Centro hubo diferencias en el tipo de vivienda, desde la vivienda totalmente nueva (tal fue el

caso de El Buen Tono y Bucareli), hasta vivienda totalmente rehabilitada, como La casa de la Covadonga en Belisario Domínguez, Argentina 38 y Emiliano Zapata (por ejemplo), teniendo también vivienda rehabilitada y nueva en el mismo predio como en Belisario Domínguez 10 y Manuel Tolsá donde se rehabilitó la primer crujía y se construyó vivienda nueva en la parte posterior del predio. En la colonia Guerrero no se dieron muchos casos de rehabilitación total. Un buen ejemplo es Allende, donde se rescató totalmente el edificio existente, no obstante fueron más los casos en que se rehabilitó la primera crujía y se demolieron las estructuras de vivienda existentes para dar paso a nueva en la parte posterior de los predios (por ejemplo en Magnolia).

6. ¿Cuál es el procedimiento normativo para la construcción o rehabilitación de vivienda en zonas patrimoniales?

En cuanto al procedimiento administrativo es simple pero lento, se debe obtener de parte de la Delegación Política varios documentos que dan cuenta del estado del inmueble, alineamiento y número oficial, Certificado Único de Zonificación, uso del suelo específico y factibilidades; en estos documentos se da cuenta de si es un inmueble catalogado o si solo está en zona patrimonial y a qué instancia le corresponde su dictaminación. A partir de ahí se debe presentar ante la Dirección de Monumentos y Sitios Patrimoniales de la Seduvi una serie de documentos y el proyecto que se pretende ejecutar para que mediante mesas de discusión de los proyectos en las que participan todas las instancias involucradas se dictamine la viabilidad de los proyectos. Una vez aprobado el proyecto se debe registrar la manifestación de la obra.

En las obras que se desarrollan en zonas patrimoniales no concluye la normatividad una vez que se realizan los trámites y se le da seguimiento puntual en la obra, va más allá. Durante las obras de rehabilitación o restauración se debe dar seguimiento puntual al proyecto aprobado, sin embargo hay que aplicar ciertos criterios en caso de encontrar vestigios arqueológicos o bien elementos constructivos que no se conocían al momento de hacer el proyecto y que en ocasiones dan motivo para modificar el proyecto original aprobado. Esto no se hace sin la participación directa de los profesionistas especializados designados para el seguimiento de las obras por parte de las instancias de gobierno involucradas.

7. ¿Cuál es el esquema de financiamiento para este tipo de acciones?

Conforme a las reglas de operación y políticas de administración crediticia del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el financiamiento se compone de diferentes líneas de crédito: adquisición de suelo, estudios y proyectos, rehabilitación, y además un subsidio para rehabilitación de fachadas y áreas comunes. No obstante, por lo general es necesario recurrir a otros apoyos, sobre todo de carácter federal, ya sea a los recursos del Programa Hábitat, o bien

a los que aplica la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI). Es necesario aclarar que estos apoyos no pueden aplicarse al mismo predio, es decir o bien es el Programa Hábitat o bien el recurso de la CDI. Adicionalmente se requiere invariablemente del ahorro de los beneficiarios para completar el recurso necesario.

8. ¿Cómo se da la colaboración entre el gobierno federal e instituciones locales para la gestión y financiamiento de acciones de vivienda en las colonias mencionadas?

En el caso del Programa Hábitat la coordinación inicial es a través de las respectivas secretarías de Desarrollo Social (la federal y la local). En este programa se manejan recursos Internacionales y cada año se emiten reglas de operación, a las que se deben ceñir las entidades ejecutoras del programa; éstas son por lo general los gobiernos locales. Una vez emitidas estas reglas cada gobierno hace su estimado en la solicitud de los recursos; dentro de este estimado y conforme a las reglas de operación el Invi incluye la solicitud del recurso necesario para la atención de los predios específicos que cumplen con las reglas, los cuales deben estar ubicados principalmente en zonas de alta marginación, que es condición para ejercer este tipo de recursos.

En el caso de la CDI, el manejo y la asignación del recurso es un tanto más libre, ya que se manejan recursos propios de la Comisión y el requisito principal es que el grupo o predio al que están destinados estos recursos estén compuestos en su población por grupos indígenas, que por condiciones de migración se han establecido en la ciudad de México principalmente en el centro de la ciudad, de tal manera que la relación con la CDI fue mucho muy ágil.

9. La acción habitacional en “el centro” de la ciudad, y particularmente si se quiere beneficiar – entre otros sectores sociales– a la población de menores recursos, ¿necesita recursos humanos especialmente capacitados para ello?

En lo personal y tomando en cuenta la experiencia propia, considero que para las obras de rehabilitación o restauración no es necesario tener personal especializado siempre y cuando se tenga un buen proyecto. Un buen ejemplo es el de Argentina; en este inmueble los propios habitantes aportaron su fuerza de trabajo en el esquema de autoproducción para participar durante toda la obra, esto incluso les permitió aprender y capacitarse para ejercer un oficio. Sin embargo para el tratamiento de los aspectos sociales en la intervención en este tipo de obras y considerando que el nivel sociocultural de aquellos quienes serán los futuros habitantes de los inmuebles puede ser bajo (esto no necesariamente ocurre y menos es generalizado) sí se requiere personal capacitado.

10. ¿Cuál es su opinión sobre las posibilidades de que el uso de suelo habitacional no sea desplazado por otro tipo de usos en las colonias mencionadas?

Si observamos de manera pragmática la dinámica que ha tenido el desarrollo y crecimiento de los barrios céntricos, podemos darnos cuenta de que los usos del suelo se han modificando paulatinamente. Depende mucho de las condiciones específicas de cada barrio o colonia. Podemos ver que en el centro de la ciudad (primer cuadro) se ha dado un retorno del uso habitacional, sin dejar de tener una importante participación del uso comercial y de servicios, esto es, conservar de alguna manera un equilibrio entre los diferentes usos. Sin embargo, en la colonia Morelos podemos ver un desplazamiento del uso del suelo habitacional por el uso de suelo comercial, lo que no necesariamente se refleja en despoblamiento, sino en hacinamiento, es decir, las áreas construidas no se han modificado de manera sustancial. Si tenemos en cuenta lo anterior, es necesario plantear un crecimiento ordenado de las áreas construidas regulando su uso de tal manera que se pueda llegar a establecer un equilibrio que permita la convivencia entre los diferentes usos del suelo, mejorando con esto la relación entre lo habitacional y lo comercial.

11. ¿Y sobre las posibilidades de permanencia de las familias de escasos recursos en estas áreas? Es decir, ¿cuáles son las acciones que el gobierno debe realizar o garantizar para que las familias no sean expulsadas de estas áreas?

Esta pregunta es muy difícil de contestar, debido a que personalmente considero que las acciones que el gobierno emprende en estas colonias han sido solo paliativas de la situación de marginación, sin ser determinantes para impulsar su desarrollo mediante acciones integrales bien estructuradas y programadas a mediano o largo plazo y tener mejoras sustanciales para la población que ahí habita. Sin embargo trataré de darle respuesta.

Como ya dije, primero hay que regular en una forma más determinante los usos del suelo procurando guardar un equilibrio que permita la conjunción de usos diferentes sin excluir el habitacional. Esta regulación deberá ser coordinada de tal manera que la cantidad de recursos aplicables por parte del gobierno se distribuya en bienes y servicios públicos que propicien en primer lugar un freno al deterioro y la insuficiencia de estos bienes y servicios. Estos recursos deberían ser aplicados permanentemente para conseguir -después de frenar el deterioro- una reversión del deterioro sin dejar de lado el concepto de integralidad de acción, es decir no sólo se debe procurar la permanencia de la población que ahora habita ahí en viviendas nuevas o rehabilitadas, sino también se deben mejorar sus condiciones de vida atendiendo también a los rubros de empleo, educación, salud y recreación. Creo que sólo con

medidas determinantes en estos aspectos será posible que la población actual siga habitando estas colonias sin tener que ser desplazada necesariamente.

12. ¿Cómo está la demanda de vivienda en estas áreas? Es decir, en el proceso de redensificación de estas zonas ¿hay familias que rechazan llegar a vivir en alguna de las colonias mencionadas?

La única colonia donde se da el rechazo a la oportunidad de tener una vivienda propia por parte de personas que nunca han habitado ahí es la colonia Morelos, debido a sus condiciones de inseguridad, violencia y sobre todo a la delincuencia, que al parecer sus habitantes tienen como práctica común.

b) Entrevista a Gilberto Larrauri, jefe del Departamento de Conservación del inba. 14 de mayo de 2009

1. ¿Cuáles son los usos de suelo que predominan en los inmuebles con valor histórico o artístico?

El hecho que un inmueble se encuentre catalogado no se contrapone con el uso, puede ser cualquier uso, habitacional, comercio, oficinas públicas y privadas, escuelas, servicios, hospitales, clínicas, salas de arte, cines, etcétera.

2. ¿Cuáles son los requisitos normativos para hacer rehabilitación de inmuebles catalogados con uso de suelo habitacional?

Cada instituto (INAH, INBA) o instancia (Sitios Patrimoniales de la Seduvi) tiene sus requisitos, los cuales son parecidos, como por ejemplo, levantamiento del estado actual del inmueble, levantamiento de daños, levantamiento de fábricas, proyecto de restauración o rehabilitación, etcétera.

3. ¿Cuáles son los obstáculos más grandes que la institución enfrenta para proteger el patrimonio con uso de suelo habitacional?

Regularmente son los propietarios y los desarrolladores, que siempre buscan sacarle 100 por ciento de potencialidad al inmueble, aunado a que hace falta una mayor protección en cuestión normativa, llámense leyes federales y reglamento de construcciones, así como la falta de su aplicación por parte de los servidores públicos.

4. ¿Cuáles son los problemas más fuertes que representa su intervención (recuperación, rehabilitación o restauración) para los inversionistas o para los habitantes de los predios?

Casi siempre los interesados, llámense propietarios o desarrolladores, solicitan la demolición total del inmueble catalogado, para desarrollar en todo el predio lo que le permite el programa delegacional.

5. ¿Cómo se da la participación del INBA o el INAH en la recuperación o rehabilitación de inmuebles?

La Ley de Monumentos Históricos y Artísticos, nos permite intervenir cuando se presenta un caso, así como el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

6.- ¿En qué radica la importancia de la catalogación de edificaciones?

Radica en la protección y la preservación del Patrimonio Histórico y Artístico del país.

7.- ¿Usted considera que es necesario ampliar las zonas de catalogación? ¿Por qué? ¿Hacia dónde?

A mí me parece que sí, porque actualmente existen zonas donde se encuentran inmuebles con valor histórico y artístico, así como la traza urbana original, que no cuentan con ningún tipo de protección en el nivel federal, aunque por parte del gobierno local sí existe una protección con zonas decretadas de Valor Patrimonial, podría ser hacia las colonias Roma, Roma Sur, Nápoles, Mixcoac, Hipódromo, Doctores, Santa María, Polanco, San Miguel Chapultepec y Morelos, que no cuentan con protección como zona. De hecho se debería hacer un estudio más a fondo en todo el Distrito Federal, para ampliar los perímetros de protección.

8.- ¿Cuántos inmuebles catalogados hay en las colonias Centro, Guerrero, Doctores, Morelos y Santa María la Ribera?

	<u>INBA</u>
Centro	1 123
Guerrero	484
Doctores	115
Morelos	18
Santa María la Ribera	654

9.- ¿Hay diferencias en cuanto a estilos arquitectónicos predominantes en estas colonias?

Existen diferentes estilos arquitectónicos y depende de la época de construcción del inmueble, pueden ser ecléctico, funcionalista, art deco, neoclásico y neocolonial.

10.- ¿Cuáles considera que son los mayores obstáculos para la protección del patrimonio que es habitado por familias de escasos recursos económicos?

Considero que es una falta de planeación de todas las instituciones involucradas en la protección del patrimonio, así como de las encargadas del proporcionar la vivienda. Es necesario trabajar en conjunto para poder cumplir con los objetivos por los cuales éstas fueron creadas, sin contraponer la normatividad de cada una.

### **III. Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito**

En marzo de 2007, llegó a la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la Universidad Autónoma Metropolitana UAM-A, con el doctor René Coulomb, la convocatoria para participar con el Centro Nacional de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS) para desarrollar un PAMS, cuya característica más importante fuera trabajar con y para la gente, cuyas acciones representaran el fortalecimiento de la sociedad civil mediante la participación social; y el mejoramiento de calidad de vida sobre todo de familias de escasos recursos en la ciudad; y la mitigación de síndromes de la globalización, como condición previa para lograr el desarrollo sostenible.

La respuesta fue que sí existía el interés por participar. ¿Con qué tema?, ¿cómo y dónde?: mejoramiento barrial, con una metodología participativa, en el barrio de Tepito.

Se integró así un equipo de trabajo conformado por Leticia Cruz, Edna Vega, Humberto Trujillo, José Manuel López y Anavel Monterrubio. La coordinación estuvo a cargo de Monterrubio y Vega.

¿Por qué mejoramiento barrial y con un enfoque participativo?:

1. Porque son necesarias nuevas formas de participación ciudadana que tengan en cuenta las condiciones de cada barrio, colonia, pueblo, etcétera y que pongan el acento en la corresponsabilidad en la solución de los problemas y en la mayor injerencia de la comunidad en la aplicación de los recursos públicos. La participación ciudadana es, entonces, el elemento fundamental de un programa de este tipo.
2. Porque en el proceso de mejoramiento de barrios, la participación de la población fortalece sus capacidades y esfuerzos para generar y mantener un crecimiento y un desarrollo sostenibles, pues cuando la población es motivada para enfrentar sus propios problemas puede organizarse en forma más objetiva para alcanzar sus metas.
3. Porque las relaciones sociales de solidaridad, cooperación y confianza son productoras de riqueza y beneficio social sostenible; y la planeación participativa es un instrumento indispensable para la democratización de la gestión urbana.

¿Por qué en Tepito?

Fue el acontecer de la coyuntura<sup>1</sup> o el reto y el interés por intervenir en procesos sociales en un espacio urbano casi mítico, o el convencimiento y el compromiso -individual y grupal- de articular estrategias y esfuerzos para detener y, de ser posible, revertir los mecanismos y construcciones avasallantes que genera la globalización... o seguramente todas ellas.

De esta manera, se estableció como objetivo general del proyecto: formular, en colaboración con un grupo de habitantes de Tepito y con el apoyo científico requerido, una metodología para la integración y promoción de proyectos de mejoramiento barrial, mediante un proceso de capacitación a los habitantes de este barrio y, con ello, consolidar el capital social existente.

Se propusieron como herramientas metodológicas principales: la investigación acción; la planeación participativa; algunos principios de planeación estratégica y en las etapas de la integración arquitectónica del proyecto la base fue el diseño participativo aplicado por Casa y Ciudad.

Así, el proyecto Capital Social y Planeación Participativa como Instrumentos para el Mejoramiento de un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito, se inició con recorridos por el barrio para delimitarlo, reconocerlo o reencontrarlo; para identificar a su gente; y para pulsar el ambiente que en él se vive, lejos del estigma y la actividad económica. Este primer acercamiento requirió la identificación documental y bibliográfica que permitió armar el proyecto.

Una vez diseñado el proyecto, el equipo de trabajo se dio a la tarea de identificar en un primer momento a los actores y a las asociaciones u organizaciones sociales, gremiales, sectoriales o políticas con quienes se tuviese algún grado de vinculación y poder de convocatoria. Resultó grato observar que existía resonancia hacia la propuesta que estábamos manejando.

Un segundo nivel de vinculación lo constituyó el diagnóstico de las posibilidades del equipo promotor para iniciar a partir de una base social preexistente. Se trataba no sólo de contar con sectores representativos del barrio, sino con un trabajo social y comunitario ya realizado, y un claro compromiso con el proyecto y para la continuidad de lo tratado en los talleres de capacitación.

Desde esta temprana fase del proyecto fue necesario establecer algunos límites claros para garantizar su viabilidad. Por ejemplo, la decisión de solamente permitir el involucramiento de actores locales en el desarrollo del planteamiento, por la gran expectativa que levantaba su

---

<sup>1</sup> Se refiere a los acontecimientos que se desarrollaron en el barrio de Tepito en los meses de enero y febrero del 2007, mismos que desembocaron en la intervención directa del Gobierno del Distrito Federal a través de la expropiación de predios emblemáticos, el reforzamiento de la presencia policiaca y la presentación e instrumentación (parcial) del proyecto Tepito es mi Barrio.

aplicación. En esta etapa, en mayo de 2008, el apoyo de Asamblea de Barrios y del Grupo Tacuba fue fundamental para iniciar con las sesiones de presentación del proyecto.

Se partió de este punto para llevar a cabo cuatro reuniones de presentación del proyecto. Sus resultados fueron muy desiguales, pero además nos significaron una serie de dificultades y retos que obligaron a replantearnos los mecanismos y las estrategias para implantar el proceso y el grupo que lo llevase a cabo.

En la primera de ellas hubo muy buena asistencia de diferentes organizaciones que intervienen en el barrio, y comentarios muy receptivos y moderados en torno al proyecto, incluso promesas de compromiso de seguir adelante.

La segunda sesión fue muy compleja en su manejo ya que el elemento de la desconfianza permeó de manera intensa. Se cuestionaron fuertemente las intenciones del grupo promotor, los financiamientos, los intereses y los objetivos finales de la información y la vinculación con los habitantes del barrio. La presencia de los actores locales fue numerosa, pero también dejó ver desde ese momento lo fracturadas que se encontraban sus diversas expresiones y la desconfianza que entre ellos mismos se transmiten.

Para la tercera sesión, la presencia de los actores sociales descendió fuertemente. En esta ocasión se manifestaron críticas sobre la decisión de no realizar las sesiones en el barrio y no haber convocado a sectores más amplios de la propia comunidad.

La cuarta reunión informativa tuvo muy débil presencia de los actores locales y reforzó la visión de que se debían repensar algunas de las formas de acercamiento a la comunidad.

Mirando hacia atrás, por momentos parecía que se estaba muy cerca de abortar la aventura, que el tamaño de las contradicciones y la fuerza del resentimiento histórico no darían tregua. Afortunadamente no fue así.

En esa inteligencia, el equipo promotor decidió trasladar las reuniones hacia el barrio, y, respecto a la vinculación con los actores locales, ampliar las posibilidades de encuentro y coincidencia a partir de hurgar en el propio barrio, por un lado, e intentar reforzar los lazos ya establecidos con algunos de ellos, por el otro.

Así, se buscó el contacto con actores locales de los que existían referencias externas o contactos ya iniciados. En el primer grupo cabe destacar a Alfonso Hernández, director del Centro de Estudios Tepiteños, A.C., quien acercó y vinculó al equipo promotor con personajes de la vida cotidiana del barrio, con actores del ámbito social y político -del presente y del pasado reciente-, así como con el sector cultural a través de la Galería José María Velasco (INBA). Su aporte fue decisivo, pues su red de relaciones abrió otras interlocuciones y resolvió la necesidad de encontrar un espacio físico para llevar a cabo la capacitación.

Del segundo grupo destaca la colaboración de habitantes del predio de la Calle de Gorostiza 36, quienes se sumaron entusiastas al proyecto y permitieron la realización de una asamblea informativa en su patio.

Los talleres dieron inicio en el mes de julio en el espacio que proporcionó la Galería de Arte José María Velasco, del Instituto Nacional de Bellas Artes. Se llevaron a cabo 23 sesiones-talleres, con la participación del grupo de habitantes de Tepito y el equipo promotor de la Universidad Autónoma Metropolitana. Los talleres se realizaron los martes, cada 15 días y en algunas ocasiones semanalmente. Durante el avance de los talleres se pudo consolidar un grupo de diez personas, quienes de manera constante siguieron el proceso y llegaron hasta el final.

En las sesiones se abordaron los siguientes temas:

- Presentación del proyecto (con calendarización y tareas inmediatas).
- Consideraciones teóricas sobre mejoramiento barrial en el ámbito internacional, nacional y local.
- Estructura metodológica de los Programas Integrales de Mejoramiento Barrial.
- Elaboración del diagnóstico del barrio de Tepito.
- Identificación de necesidades de los habitantes del barrio.
- Definición de la visión, acciones y propuestas para proyectos de mejoramiento
- Análisis FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) de las diversas propuestas de proyectos.
- Definición del proyecto a realizar: Recuperación de la Plaza Santa Ana.

Integración del proyecto con base en los requisitos establecidos por el Gobierno del Distrito Federal: definición de objetivos generales y particulares.

Integración del Proyecto Arquitectónico con la participación de los asesores técnicos de Casa y Ciudad A.C.

Se dieron dos conferencias de especialistas:

- Conferencia sobre la Dimensión histórica del barrio, por el cronista Jesús Naches Valdivia.
- Ponencia magistral “Programa de Mejoramiento de Barrios hacia la gestión del hábitat” por la arquitecta María de Lourdes García Vázquez, profesora de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

La integración del proyecto arquitectónico se llevó a cabo con el apoyo de asesores técnicos de Casa y Ciudad A.C., quienes participaron en siete sesiones-talleres para la integración del mismo.

Entre los resultados más relevantes del proceso destacan los siguientes. La definición consensuada de la visión para el barrio de Tepito en diez años y que rigió las propuestas de los proyectos: ¿Cómo ven los tepiteños a su barrio en un futuro cercano, digamos en 2018? Fue la pregunta base. La respuesta, construida por los habitantes que participaron en el taller, tuvo como fundamento las inquietudes, necesidades y expectativas que manifestó un grupo más amplio de población mediante la aplicación de una encuesta. De esta forma, los tepiteños (hombres y mujeres que participaron) visualizan su barrio en el año 2018 como:

Tepito es un barrio tradicional y seguro, que apoyado en su orgullo y la unidad, por medio del trabajo, la promoción del deporte, proyectos productivos, comerciales y culturales, a través de los cuales difunde su historia, tradiciones, artes y oficios, va erradicando la delincuencia, la drogadicción y la violencia. Incluso, tanto su imagen como su geografía urbana, se han transformado positivamente. Los espacios y las áreas recreativas, públicas y privadas, son seguras y limpias, y están mejor aprovechadas por familias completas, tanto de vecinos del barrio como de visitantes, particularmente por mujeres, niños, jóvenes y adultos mayores. La participación y organización ciudadana ha sido la base del quehacer barrial, que ha resultado muy útil para lograr consensos con las autoridades y los órganos de representación política en todos los niveles. Por todo ello, en Tepito se ha renovado el orgullo de llamarse tepiteño y tepiteña, sin estigmas, leyenda negra, ni los estereotipos que habían sido un lastre para el barrio y sus habitantes.

En este contexto, es importante señalar que el debate en torno a las acciones que se fueron planteando expresan una reflexión acerca de la importancia que fue ganando la perspectiva de la integralidad tanto para abordar la problemática del barrio, como de sus posibles soluciones. Así, se perfiló la constitución de un proyecto amplio, con una estrategia territorial delimitada, formado por diferentes propuestas de rescate de espacios públicos.

Este proceso sistémico de mejoramiento barrial a largo plazo, tuvo como punto de partida la recuperación de la Plaza Santa Ana, para continuar, en el mediano plazo, con la recuperación de la Plaza Morelos y el Jardín de Obreros, la construcción de una ludoteca en una parte del deportivo Kid Azteca; y el proyecto de la Peña Morelos.

Con todo esto, se puede decir que el resultado se tradujo en una identificación y problematización más completa sobre la recuperación de espacios públicos, y más allá de su viabilidad a corto plazo, quedó abierta una agenda sobre mejoramiento del hábitat, que implica mejoramiento en calidad de vida y, sobre todo, el reconocimiento de que la participación de los habitantes es la opción más viable.

Gracias al trabajo y disciplina de los habitantes del barrio que participaron en el proceso, las expectativas quedaron rebasadas, de tal manera que el proyecto dio como resultado la concreción de una propuesta específica de mejoramiento barrial para el rescate de la Plaza Santa Ana, que fue uno de los proyectos ganadores en el concurso promovido por el Gobierno del Distrito Federal; un documento síntesis sobre el proceso (a manera de guión básico metodológico); y dos documentos audiovisuales sobre el seguimiento del proceso.

Asimismo, es de resaltar que se conformó con habitantes de Tepito un sólido grupo de trabajo y se debatió en torno a las posibilidades reales de que los propios actores de la zona se apropien de herramientas metodológicas para mejorar su entorno. Se creó así el Colectivo Calpulli Tepito-Morelos, integrado por las compañeras Alicia Cruz R.; Evelia Martínez N., Laura Lilian Velásquez Torres, María del Carmen Rodríguez y Martha E. Jiménez; y los compañeros: Agustín del Razo, Felipe Hernández Moreno, Jesús Naches Valdivia, Jesús Silva Jaramillo y René Vega Roque; cuyo reto fundamental hoy es dar continuidad a las amplias posibilidades y oportunidades que ofrece uno de los espacios más simbólicos de la ciudad de México.

Para el desarrollo de este proyecto fue fundamental el apoyo académico de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM-A, especialmente del doctor René Coulomb, quien respaldó el proyecto, desde el diseño de los primeros bosquejos hasta su presentación ante el NCCR-NS; el financiamiento otorgado por el Centro Nacional de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS); y la invaluable colaboración del director de la Galería José María Velasco, del INBA, Alfredo Matus; del director del Centro de Estudios Tepiteños, Alfonso Hernández; de Yolanda Tello y Francisco Saucedo de la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México y del maestro Pablo Yáñez, entonces coordinador de asesores de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal.

## Bibliografía

Aguilar Díaz, Miguel Ángel

1988 “Movimientos urbanos y psicología social”, en Alfonso Iracheta y Calvo Villar (coords.), *Política y movimientos sociales en la ciudad de México*, Plaza y Valdés, México, pp. 127-141.

Alabart, Anna

2003 “Sociología urbana”, en Salvador Giner (coord.), *Teoría sociológica moderna*, Ariel Sociología, Barcelona, pp. 458-491.

Algranati, Clara, José Seoane y Emilio Taddei

2003 “Neoliberalismo y conflicto social: las configuraciones de los movimientos populares en América Latina”, *Foro Mundial de las Alternativas*, pp. 1-25 <<http://www.social-movements.org/es/node/view/475>>.

Ariño Villarroya, Antonio

2003 “Sociología de la cultura”, en Salvador Giner (coord.), *Teoría sociológica moderna*, Ariel Sociología, Barcelona, pp. 295-332.

Arízaga Guzmán, Dora

2003 “Recuperación de las áreas centrales”, en Ricardo Jordán y Daniela Simioni, *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe* [libro en línea], Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)/Cooperación Italiana, Santiago de Chile- pp 203-245 <<http://www.oei.es/decada/portadas/lcg2203p.pdf>>.

Arriagada, Camilo

2000 *Pobreza en América Latina: nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL (serie Medio Ambiente y Desarrollo, 27), Santiago de Chile, pp. 1-70 <<http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/7/5637/lcl1429e.pdf>>.

Audefroy, Joël (coord.)

1999 *Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los centros históricos*, Habitat International Coalition, México.

Azpuruá, Fernando

2005 “La Escuela de Chicago. Sus aportes para la investigación en ciencias sociales”, en *Sapiens*, vol. 6, núm. 2, pp. 25-36.

Azuela de la Cueva, Antonio

1989 *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México, México.

Barreiro Cavestany, Fernando

2002 *Los nuevos vecinos. Metropolización, exclusión social y segregación urbana en las ciudades europeas*, Ayuntamiento de Barcelona, Barcelona.

Bertrand, Michel-Jean

1981 *La ciudad cotidiana*, Instituto de Estudios de Administración Local (colección Nuevo Urbanismo), Madrid.

Boils, Guillermo

2004 “El Banco Mundial y la política de vivienda en México”, en *Revista Mexicana de Sociología*, año 66, núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), México, pp. 345-367.

Bonfil Castro, Ramón M.

2001 “Patrimonio cultural edificado. El desarrollo de los planes de manejo”, en Mireia Viladeval Guasch (coord.), *Ciudad, patrimonio y gestión*, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla/Secretaría de Cultura del Gobierno de Puebla, Puebla, pp. 69-80.

Borbore, Paula, *et al.*

2003 “Las percepciones de las transformaciones territoriales en la construcción de identidades en el barrio de Barracas”, Área de Estudios Urbanos, Instituto de Investigaciones Gino Germani/Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, pp. 1-20  
<[http://www.iigg.fsoc.uba.ar/Jovenes\\_investigadores/3JornadasJovenes/Templates/Tiempo-espacio-cuerpo-situaci%F3n/Borbore-Mendoza%20y%20otros-tiempo.pdf](http://www.iigg.fsoc.uba.ar/Jovenes_investigadores/3JornadasJovenes/Templates/Tiempo-espacio-cuerpo-situaci%F3n/Borbore-Mendoza%20y%20otros-tiempo.pdf)>  
[15 de octubre de 2007].

Borja, Jordi

2001 “Nota sobre ciudad y ciudadanía. Nuevos derechos ciudadanos como respuesta política a los nuevos desafíos del territorio”, ponencia presentada en el I Coloquio Tres Espacios Lingüísticos ante los Desafíos de la Mundialización, París, marzo <[http://www.campus-oei.org/tres\\_espacios/icolocquio12.htm](http://www.campus-oei.org/tres_espacios/icolocquio12.htm)>.

2003 *La ciudad conquistada*, Alianza Editorial, Madrid.

Borja, Jordi y Manuel Castells

1997 “La ciudad multicultural”, en *La Factoría*, núm. 2, pp. 1-12  
<[http://ibergc.cnart.mx/aula\\_virtual/unidades/contenidos/unidad\\_dos/apendice/ejeb.pdf](http://ibergc.cnart.mx/aula_virtual/unidades/contenidos/unidad_dos/apendice/ejeb.pdf)>.

Borsdorf, Axel

2003 “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, en *EURE (Santiago)*, vol. 29, núm. 86, pp. 37-49  
<[http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci_arttext)>.

Brädle, Silvia, *et al.*

2007 “Habitat durable pour les familles en milieu urbain. Préparation de la grille d’entretien du PNR54”, École d’Hautes Études en Sciences Sociales, Paris, pp. 1-10.

Brotat i Jubert, Ricard

2002 “Un concepto de seguridad ciudadana”, Red de Investigadores Latinoamericanos por la Democracia y la Paz, pp. 1-18 <<http://www.insumisos.com/lecturasinsumisas/Un%20concepto%20de%20seguridad%20ciudadana.pdf>>.

Candia Baeza, David

2005 *Metas del milenio y tugurios: una metodología utilizando datos censales*, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía-División de Población, CEPAL (serie Población y Desarrollo, 63) Santiago de Chile, pp. 1-28 <[http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/2/25972/lcl2456-P\\_1.pdf](http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/2/25972/lcl2456-P_1.pdf)> [5 de junio de 2007].

Carretón, Manuel Antonio

1985 “Actores sociopolíticos y democratización”, en *Revista Mexicana de Sociología*, año XLVII, núm. 4, IIS-UNAM, México, pp. 5-35.

Carrión, Fernando

2000 *Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos*, CEPAL (serie Medio Ambiente y Desarrollo, 29), Santiago de Chile, 49 pp. <<http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/7/6557/LCL1465PE.pdf>>.

2002 “Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito”, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador, pp. 1-72 <[http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance\\_proyecto\\_quito.pdf/balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance_proyecto_quito.pdf/balance_proyecto_quito.pdf)>.

2004 “Los centros históricos en la era digital”, en *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 20, septiembre, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (Flacso), Sede Académica de Ecuador, Quito, pp. 35-44 <<http://www.flacso.org.ec/docs/i20carrion.pdf>>.

2005 “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo”, en *EURE*, vol. XXXI, núm. 93, agosto, pp. 89-100, Santiago de Chile <<http://www.scielo.cl/pdf/eure/v31n93/art06.pdf>>.

2008 “Policentralidad: esencia de la ciudad plural”, en *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, núm. 2, diciembre, pp. 7-9 <<http://www.revistacentro-h.org/pdf/20.pdf>> [8 de mayo de 2009].

Casanueva, Cristina, *et al.*

1991 *Vivienda y estabilidad política. Reconcebir las políticas sociales* [libro en línea], Diana/Centro de Investigación para el Desarrollo (serie Alternativas para el

Futuro), México <<http://www.cidac.org/vnm/libroscidac/vivienda/Vivienda-TextoCompleto.PDF>> [12 de febrero de 2007].

Castells, Manuel

1979 “La intervención administrativa en los centros urbanos de las grandes ciudades”, en *Papers. Revista de Sociología*, núm. 11, Centre d'Étude des Mouvements Sociaux, École d'Hautes Études en Sciences Sociales, París, pp. 227-250.

2004 *La cuestión urbana*, Siglo XXI Editores, México, 16ª ed.

2006 *Problemas de investigación en sociología urbana*, Siglo XXI Editores, México, 17ª ed.

Castillo Juárez, Laura Itzel

2005 “Regreso a la Ciudad Central”, 5to. Seminario Internacional de Suelo Urbano. La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿Para qué, para quién, cómo?, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, México, 15 pp.

Castro, Cecilia y Alicia Peralta

1996 “Alcances y límites de la reconstrucción”, en Emilio Pradilla Cobos (coord.), *Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la ciudad de México. 1985 y el Futuro*, UVYD/DGPC-DDF, México, pp. 55-107.

Cenvi (Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos)

1986 *Instituciones públicas y organizaciones sociales frente al mejoramiento de cuatro asentamientos en la ciudad de México*, Centro de Estudios del Hábitat Popular (Cehap)/Universidad Nacional de Colombia-sección Medellín, México.

Cepeda de León, Ana Lilia

2002 “Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México: operación a corazón abierto”, en *Entrelazándonos, la Revista de la Ciudad de la Esperanza*. Núm. 8, abril. Secretaría de Gobierno, Gobierno del Distrito Federal, México. <[http://www.enlace.df.gob.mx/revista/pdf/desde\\_corres1\\_04.pdf](http://www.enlace.df.gob.mx/revista/pdf/desde_corres1_04.pdf)>

CEPAL

2001 *Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos*, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, 27 pp. <[http://www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/minurvi/IXForo/Plandeaccionregionalver\\_sionactualizada.pdf](http://www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/minurvi/IXForo/Plandeaccionregionalver_sionactualizada.pdf)>.

2002 “Rehabilitación de áreas centrales: problemas y oportunidades”, en *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (serie Medioambiente y Desarrollo, 48), Santiago de Chile <[http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/9/10559/lcl1692e\\_1.pdf](http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/9/10559/lcl1692e_1.pdf)>.

Cespedes

1998 *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*, Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable/Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México/Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México/Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, México.

Chanes Nieto, José

1999 “Los centros históricos y su importancia en México”, en Academia de Centros Históricos, *Los centros históricos en nuestro tiempo*, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística/Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (Conaculta), México, pp. 51-69.

Conapo

2000 “Estructura actual del espacio habitacional de la ZMCM”, en *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, Consejo Nacional de Población (serie Estudios Regionales), México, pp. 41-75.

2002 “Concepto y dimensiones de la marginación a nivel localidad”, en *Índices de marginación a nivel localidad, 2000*, Consejo Nacional de Población, México <[http://www.conapo.gob.mx/publicaciones/marg\\_local/02.pdf](http://www.conapo.gob.mx/publicaciones/marg_local/02.pdf)>.

Connolly, Priscilla

2005 *Tipos de poblamiento en la ciudad de México*, Observatorio Urbano de la Ciudad de México (OCIM), Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación Metropolitana, Departamento de Sociología, Área de Sociología Urbana, Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco (UAM-A), México.

Connolly, Priscilla, Emilio Duhau y René Coulomb

1991 *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México*, Cenvi/UAM-A, México.

Copevi

1977 *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, vol. II, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, México.

Coulomb, René

1991 “Democratización de la gestión urbana”, en *Ciudades*, enero-marzo, Red Nacional de Investigación Urbana (RNIU), México, pp. 39-44.

1995 “Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la Zone Métropolitaine de Mexico”, vol. 1, tesis de doctorado en Urbanismo, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris-Val de Marne, París, 341 pp.

1996 *ONG y políticas habitacionales en México*, Cenvi/UAM-A, México.

1997 “El fenómeno metropolitano. Estrategias, instrumentos y alternativas de gestión”, ponencia presentada en el II Diplomado a Distancia. Módulo 8. Desarrollando Proyectos de Alto Impacto. Estrategias y Acciones Tendientes al Reciclamiento Urbano, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM, México, 13 pp.

2000 “Gobernabilidad democrática y sostenibilidad financiera para el Centro Histórico de la Ciudad de México”, ponencia presentada en el III Encuentro de Alcaldes y Autoridades de Ciudades de América Latina y el Caribe con Centros Históricos en Proceso de Recuperación, México.

2005 “De algunas estrategias para una acción exitosa en el centro de la ciudad. Propuestas para un debate”, ponencia presentada en el Seminario Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la Ciudad Central, México, febrero.

2006a “La utopía de la heterogeneidad social en el habitar de los centros históricos. ¿Cuáles estrategias e instrumentos?”, ponencia presentada en el V Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos “El desafío de mitigar la gentrificación a través de la aplicación de políticas de inclusión social”, La Habana Vieja, 5-7 de diciembre.

2006b “Introducción”, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica. Fichas A-1 a A-4*, Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol)/UAM-A, México.

2006c “Sostenibilidad social en los centros históricos”, en *Manejo y gestión de centros históricos. Conferencias de los Encuentros Internacionales II y III. La Habana Vieja, 2003 y 2004*, Boloña, La Habana, pp. 174-196.

2007a “Construyendo utopías desde el centro”, en Rosendo Mesías, Alejandro Suárez y Víctor Delgadillo (coords.), *Hábitat popular en los centros antiguos de Iberoamérica*, Concurso Red XIV.B de CYTED, México, pp. 16-28.

2007b “Poblamiento, servicios urbanos y sustentabilidad del proceso de urbanización”, en *El desarrollo metropolitano y la sustentabilidad de las ciudades*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados, LX Legislatura  
<[http://www.enlaceacademico.org/fileadmin/usuarios/Costa\\_Rica/Kimberly/Documentos/COULOMB\\_Poblamiento\\_Servicios\\_Urbanos\\_y\\_Sustentabilidad\\_5.pdf](http://www.enlaceacademico.org/fileadmin/usuarios/Costa_Rica/Kimberly/Documentos/COULOMB_Poblamiento_Servicios_Urbanos_y_Sustentabilidad_5.pdf)>.

Coulomb, René y Cristina Sánchez-Mejorada

1991 *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la ciudad de México*, Cenvi, México.

1992 *Pobreza urbana, autosugestión y política*, Cenvi/UAM-A, México.

Coulomb, René y Ma. Emilia Herrasti

1993a “Elementos para una sociología de la autogestión urbana en la ciudad de México”, en René Coulomb y Emilio Duhau (coords.), *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la ciudad de México*, OCIM-UAM-A, México, pp. 379-399.

1993b “Espacios y actores sociales de la autogestión urbana en la ciudad de México”, en René Coulomb y Emilio Duhau (coords.), *Dinámica urbana y procesos*

*sociopolíticos. Lecturas de actualización sobre la ciudad de México*, OCIM-UAM-A, México, pp. 357-378.

Covarrubias Terán, María Antonieta y Adrián Cuevas Jiménez

2008 “La perspectiva histórico-cultural del desarrollo y la construcción de la esfera afectivo-motivacional”, en *Psicol. Am. Lat.*, núm. 14 <[http://pepsic.bvs-psi.org.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-350X2008000300007&lng=pt&nrm=iso](http://pepsic.bvs-psi.org.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-350X2008000300007&lng=pt&nrm=iso)> [30 de agosto de 2009].

Cruz, Rafael

2001 “Conflictividad social y acción colectiva: una lectura cultural”, en Carmen Frías Corredor y Miguel Ángel Ruiz Carnicer (coords.), *Nuevas tendencias historiográficas e historia local en España. Actas del II Congreso de Historia Local de Aragón*, Instituto de Estudios Altoaragoneses, Huesca, pp. 175-189 <[http://www.sindominio.net/unomada/gms/IMG/pdf/Rafael\\_Cruz-Conflictividad\\_y\\_accion\\_colectiva.pdf](http://www.sindominio.net/unomada/gms/IMG/pdf/Rafael_Cruz-Conflictividad_y_accion_colectiva.pdf)>.

Cymet Lerer, David

1955 “El problema de habitación en las colonias proletarias”, tesis para obtener el grado de Ingeniero Arquitecto, Instituto Politécnico Nacional (IPN), México.

Delgadillo Polanco, Víctor Manuel

1999 “La ocupación por indígenas de edificios deteriorados en la ciudad de México: un proceso discreto y permanente”, en Joël Audefroy (coord.), *Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los centros históricos*, Habitat International Coalition, México.

2005 “Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, ciudad de México y Quito, 1990-2003”, tesis para obtener el grado de doctor en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.

DDF

1980 “Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México”, *Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal*, núm. 191, México <[www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/14288/lcg2203p.pdf](http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/14288/lcg2203p.pdf)>.

Duhau, Emilio

1988 “Política habitacional para los sectores populares en México. La experiencia de Fonhapo”, en *Medio Ambiente y Urbanización*, año 7, septiembre, Buenos Aires.

1998 *Hábitat popular y política urbana*, Miguel Ángel Porrúa/UAM, México.

Duhau, Emilio y René Coulomb (coord.)

1988 *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*, UAM-A/Instituto Francés para América Latina, México.

Engels, F.

1887 *Contribución al problema de la vivienda* <<http://trotsky.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/3.htm>>.

Escobar Latapí, A. y M. González de la Rocha

1995 “Crisis, restructuring and urban poverty in Mexico”, en *Environment and Urbanization*, vol. 7, núm. 1, abril, pp. 57-75.

Esquivel Hernández, María Teresa

2000 “Vivienda y vida cotidiana”, en *Anuario de espacios urbanos. Historia, cultura, diseño*, Departamento de Sociología, UAM, México, pp. 291-307.

2007 “El Bando 2: análisis e implicaciones sociales y urbanas”, ponencia presentada en el Primer Encuentro de Sociología “La sociología en el siglo XXI: dilemas, retos, perspectivas”, UAM, México. <<http://www.scribd.com/doc/416097/Ma-Teresa-Esquivel>>

Farrera Araujo, Javier

1994 “El movimiento urbano popular, la organización de pobladores y la transición política en México”, en Víctor Manuel Durant Ponte (coord)., *La construcción de la democracia en México. Movimientos sociales y ciudadanía*, Siglo XXI Editores, México, pp. 165-227.

Fernández-Coronado González, Rosario

2004 “El proceso de rehabilitación de los centros históricos: planificación urbana y participación ciudadana”, en *Arxiu de Ciències Socials*, núm. 10, junio, Departamento de Sociología y Antropología Social/Universidad de Valencia/Facultad de Ciencias Sociales, Valencia, pp. 121-135.

Ficapro

1996 *Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia*, Fideicomiso Casa Propia, México.

Ficen

1999 *Plan Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, México.

Flores Alonso, María de Lourdes

2002 “La medición de la pobreza en México”, en *Boletín* núm. 1, octubre, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados. México. <<http://www.diputados.gob.mx/cesop/boletines/no1/3.pdf>>.

Florián Borbón, Alejandro

2005 “La articulación entre los conceptos de derecho a vivienda adecuada, producción social y gestión democrática del territorio”, en *News & articles*, Habitat International Coalition, mayo <<http://www.hic-net.org/articles.asp?PID=230>>.

Fox Timmling, Hans

2001 “En torno a la identidad urbana”, en *Revista Urbano*, año/vol. 4, núm. 4, julio, Universidad del BíoBío, Concepción, pp. 81-86  
<<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/198/19840419.pdf>>.

Fundasal (Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima)

2007 “Programa de mejoramiento de barrios: una apuesta para los asentamientos populares urbanos de El Salvador”, en *Carta Urbana*, abril, núm. 143  
<[http://www.fundasal.org.sv/documentos/cartas\\_urbanas/carta\\_urbana\\_143.pdf](http://www.fundasal.org.sv/documentos/cartas_urbanas/carta_urbana_143.pdf)>.

Gaja i Díaz, Fernando

2008 “Urbanismo ecológico, ¿sueño o pesadilla?”, en *Revista Internacional de Sostenibilidad, Tecnología y Humanismo*, núm. 3, diciembre, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universidad Politécnica de Cataluña, pp. 105-126  
<<http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/7079/1/gaja.pdf>>.

Gámez Bastén, Vicente

2005 “La transfiguración del barrio en la nueva urbanística”, en *Documentos de Investigación del Centro de Estudios de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje, Universidad Central de Chile, 21 pp.

García Espinoza, Salvador

2005 “Centros históricos ¿Herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. IX, núm. 194 (39), Universidad de Barcelona.

2008 *Los centros históricos, ¿una estrategia de sustentabilidad?*, División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México, 9 pp. <[http://imaginarios.com.mx/redmcs/syp/iv/centros\\_historicos/mesa4/salvador\\_garcia\\_espinosa.pdf](http://imaginarios.com.mx/redmcs/syp/iv/centros_historicos/mesa4/salvador_garcia_espinosa.pdf)>

Garzón, Beatriz, *et al.*

2003 “La transformación del hábitat popular desde los talleres integrados de investigación acción participativa”, en *Revista Invi*, año/vol. 20, núm. 55, noviembre, Universidad de Chile, Santiago de Chile, pp. 121-138  
<<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/258/25805507.pdf>>.

Gatani, Mariana

2007 “La gestión del hábitat, un desafío social”, en *Revista Al Hábitat*, núm. 1, febrero, Maestría en Hábitat, Universidad Nacional de Colombia  
<<http://www.revistas.unal.edu.co/ojs/index.php/habitat/article/viewFile/89/126>>.

Gil Scheuren, Beatriz

2002 “Una propuesta de acciones urbanas para centros tradicionales: el caso de La Parroquia de Mérida”, en *Revista Venezolana de Sociología y Antropología*,

vol. 12, núm. 33, enero, pp. 117-125  
<[http://www2.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0798-30692002000100008&lng=es&nrm=iso](http://www2.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0798-30692002000100008&lng=es&nrm=iso)> [2 de marzo de 2009].

Giménez, Gilberto

1987 “La cultura popular: problemática y líneas de investigación”, en *Revista Estudios sobre las Culturas Contemporáneas*, año/vol. I, núm. 3, Universidad de Colima, Colima, México, pp. 71-96.

1995 “Modernización, cultura e identidad social”, en *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, vol. 1, núm. 2, enero-abril. 22 pp.  
<http://www.publicaciones.cucsh.udg.mx/ppperiod/espinal/espinalpdf/Espiral2/35-56.pdf>

2000 “Materiales para una teoría de las identidades sociales”, en José Manuel Valenzuela (comp.), *Decadencia y auge de las identidades*, El Colegio de la Frontera Norte-Plaza y Janés, México  
<<http://www.lie.upn.mx/docs/Diplomados/LineaInter/Bloque1/Identidad/Lec1.pdf>>.

Giner, Salvador, Emilio Lamo y Cristóbal Torres (eds.)

2006 *Diccionario de Sociología*, Alianza Editorial, Madrid.

Gobierno del Distrito Federal

2001 *Acuerdo del Jefe de Gobierno sobre la Política Habitacional*, México, enero.

González Alcántara, Juan Luis

1993 “El arrendamiento”, en *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, Nueva Serie, año XXVI, núm. 78, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Biblioteca Jurídica Virtual, Revista Jurídica  
<<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/boletin/cont/78/art/art5.pdf>> [21 de enero de 2008].

González de la Fe, Teresa

2003 “Sociología fenomenológica y etnometodología”, en Salvador Giner (coord.), *Teoría sociológica moderna*, Ariel Sociología, Barcelona, pp. 219-268.

González González, María Jesús

2005 “La renovación urbana en los centros históricos: el caso de la ciudad de León”, en *II Jornadas de Geografía Urbana: Recuperación de Centros Históricos, Utopía, Negocio o Necesidad Social; La Geografía de la Percepción como Instrumento de Planeamiento Urbano y Ordenación; Las Fachadas Urbanas, Marítimas y Fluviales*; Grupo de Geografía Urbana de la Asociación de Geógrafos Españoles, Universidad de Alicante, Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes  
<<http://www.cervantesvirtual.com/servlet/SirveObras/12589417612379384876213/017619.pdf?incr=1>>.

González Romero, Daniel, Adriana Olivares González y María Teresa Pérez Bourzac

2001 “El barrio tradicional: sus procesos de identidad en la ciudad moderna”, en *Urbano*, núm. 4

<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19840418> [29 de mayo de 2007].

González Sánchez, Jorge

2006 “Dinámica reciente de la vivienda en renta en la ciudad de México”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. X, núm. 218 (49), agosto, Universidad de Barcelona, Barcelona <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-49.htm>.

Gracia Sain, María Amalia

2004 “El poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, análisis y empleo de una tipología explicativa”, en *Perfiles Latinoamericanos*, vol. 12, núm. 24, Flacso-D.F., México, pp. 107-142.

Guerrero Baca, Luis Fernando

1996 “Intervenciones arquitectónicas en el Centro Histórico de la Ciudad de México”, en Ana Meléndez Crespo (comp. y coord.), *Estudios Históricos, Arquitectura y Diseño Gráfico*, UAM, pp. 1-22.

Gutiérrez, Alicia B.

1997 *Pierre Bourdieu: las prácticas sociales*, Universidad Nacional de Misiones, Posadas, Misiones.

2001 “Una mirada sociológica acerca de la problematización de la cuestión: condiciones sociales, familia y vivienda”, en *Catálogo de Publicaciones de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño*, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba <http://www.faudi.unc.edu.ar/mgdh/gutierrez/ARQUITEC.DOC>.

Hahn, Gabriela

2006 “Entrenamiento y extensión la acción sostenible”, en 25 Curso Seminario Internacional de Estudios sobre la Formación Profesional y la Enseñanza en el Sector de la Agricultura, Universidad de Lüneburg, Alemania, pp. 1-17 [http://www.ciea.ch/documents/s06\\_ref\\_hahn\\_s.pdf](http://www.ciea.ch/documents/s06_ref_hahn_s.pdf).

Heidegger, Martin

1994 “Construir, habitar, pensar”, trad. Eustaqui Barjau, en *Conferencias y artículos SERBAL*, Barcelona, pp. 1-9 [http://www.heideggeriana.com.ar/textos/construir\\_habitar\\_pensar.htm](http://www.heideggeriana.com.ar/textos/construir_habitar_pensar.htm) [24 de noviembre de 2007].

Herrasti A., María Emilia

1993 “La promoción inmobiliaria popular autogestiva, ¿tendrá futuro?”, en *El Cotidiano*, núm. 57, agosto-septiembre, UAM-A, México.

Hiernaux, Daniel

2006 “Los centros históricos: ¿espacios posmodernos? (De choques de imaginarios y otros conflictos)”, en Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel

Hiernaux (coord.), *Lugares e imaginarios en la metrópolis*, Anthropos/UAM (Cuadernos. Temas de Innovación Social), pp. 27-41.

Houtart, François

2003 “Mondialisation des Résistances 2002-L'Amérique latine”, en *Foro Mundial de las Alternativas*, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (Clacso), Buenos Aires <<http://www.social-movements.org/fr/?from=9>>.

Ibarra, Pedro

2000 “¿Qué son los movimientos sociales?”, en Elena Grau y Pedro Ibarra (coords.), *Anuario de movimientos sociales. Una mirada sobre la red*, Icaria/Getiko Fundazioa, Barcelona, pp. 1-18.

2005 *Manual de sociedad civil y movimientos sociales*, Síntesis (colección Ciencias Políticas), Madrid.

Instituto de la Vivienda

2000 *Glosario de hábitat residencial*, Universidad de Chile <<http://www.planregional.cl/info/default.asp?a=12&op=0&idinfo=8&idseccion=2>>.

INV

1970 *Plan de Reestructuración Urbana de Zona de Habitación Decadente en la Ciudad de México*, Instituto Nacional de Vivienda, México, pp. 1-40.

Invi

2005 *Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera*, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Gobierno del Distrito Federal, México.

2006 *Programa de Vivienda Indígena 2000-2006. Premio Nacional de Vivienda en Producción Social de Vivienda 2004. Guanajuato 125*, Instituto de Vivienda del Distrito Federal/Centro de Asesoría y Capacitación e Investigación Urbana Casa y Ciudad, A.C., México.

Iracheta Cenecorta, Alfonso

2003 “Mecanismos para enfrentar la pobreza urbana: hacia una política de suelo para las ciudades de América Latina”, ponencia presentada en el Seminario sobre Potencialidades para el Desarrollo Urbano en América Latina y el Caribe: Acceso al Suelo, Impuesto y Gobierno Local, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, CEPAL, Santiago de Chile, 32 pp. <[www.eclac.org/dmaah/noticias/discursos/5/13675/a\\_iracheta.pdf](http://www.eclac.org/dmaah/noticias/discursos/5/13675/a_iracheta.pdf)>.

Jaramillo, Pedro

2000 “La vivienda y el desarrollo económico en la rehabilitación de los centros históricos de América Latina”, Documentos del Sitio Internacional sobre la Revitalización de Centros Históricos de Ciudades de América Latina y el Caribe (SIRCHAL), Quito <[www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/JaramilloVES.htm](http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal4/JaramilloVES.htm)>.

Joaquín Sánchez, María Elena Esperanza

1990 “Las pieles del barrio: la producción de calzado en Tepito”, tesis de grado, Flasco, México.

Jordán, Ricardo y Daniela Simioni

2002 “Hacia una nueva modalidad de gestión urbana”, en *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL (serie Medio Ambiente y Desarrollo, 48), Santiago de Chile <[http://www.cepal.org/publicaciones/xml/9/10559/lcl1692e\\_1.pdf](http://www.cepal.org/publicaciones/xml/9/10559/lcl1692e_1.pdf)>.

Jordán, Ricardo y Daniela Simioni (comps.)

2003 *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*, CEPAL/Cooperación Italiana, Santiago de Chile <<http://www.oei.es/decada/portadas/lcg2203p.pdf>>.

Kunz Bolaños, Ignacio

2006a “Definición de conceptos I: declinación, deterioro, desvalorización. Ficha B-1”, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-A, México.

2006b “Definición de conceptos II: renovación, restauración, rehabilitación, revitalización, regeneración, redesarrollo. Ficha B-10”, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-A, México.

2006c “Estudios sobre suelo y mercado inmobiliario en las áreas centrales”. Ficha D-2, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-A, México.

2006d “El centro como espacio de exclusión social”. Ficha B-5, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-A, México.

Leal Jerez, Morelva

2002 “Imaginario urbano e identidades en Ciudad Ojeda”, en *Opción*, vol. 18, núm. 37, pp. 37-58 <[http://www.serbi.luz.edu.ve/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1012-15872002004000003&lng=es&nrm=iso](http://www.serbi.luz.edu.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-15872002004000003&lng=es&nrm=iso)> [11 de enero de 2009].

Lefebvre, Henri

1975 *El derecho a la ciudad*, Ediciones Península (Historia/Ciencia/Sociedad, 44), Barcelona.

Lezama, José Luis

1990 “Hacia una revalorización del espacio en la teoría social”, en *Sociológica*, año 5, núm. 12, enero-abril, Departamento de Sociología, UAM-A.

2005 *Teoría social, espacio y ciudad*, El Colegio de México, México.

LFMZAAH

1986 *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, nueva ley publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de mayo de 1972, texto vigente, última reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 13 de enero de 1986, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Secretaría General, Secretaría de Servicios Parlamentarios, Centro de Documentación, Información y Análisis, México.

LGAH

1994 *Ley General de Asentamientos Humanos*, texto vigente, última reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 5 de agosto de 1994, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Secretaría General, Secretaría de Servicios Parlamentarios, Centro de Documentación, Información y Análisis, México.

Lobeto, Claudio

2009 “Cultura popular: hacia una redefinición”, en Román Reyes (dir.), *Diccionario Crítico de Ciencias Sociales. Terminología Científico-Social*, ts. 1, 2, 3 y 4, Plaza y Valdés, Madrid y México <[http://www.ucm.es/info/eurotheo/diccionario/C/cultura\\_popular.htm](http://www.ucm.es/info/eurotheo/diccionario/C/cultura_popular.htm)>.

López Rangel, Rafael

2003 “Los retos de la arquitectura contemporánea de México”, Conferencia Magistral, Universidad de Sonora, México <<http://www.rafaellopezrangel.com/Reflexiones%20sobre%20la%20arquitectura%20y%20el%20urbanismo%20latinoamericanos/Design/archivos%20texto/retos%20arquitectura%20mexico.doc>>.

López Sánchez, Pere

1986 *El Centro Histórico, un lugar para el conflicto*, Geo Crítica (Textos de Apoyo), Universidad de Barcelona, Barcelona <[http://books.google.com.mx/books?id=VYiR0jpsvrQC&pg=PA78&lpg=PA78&dq=la+propiedad+del+suelo+en+centro+hist%C3%B3rico&source=bl&ots=Pg5EPNTmYa&sig=FQF8obNnc2fjUDQjbE73T0NhEel&hl=es&ei=qq0YStfdMpK6tAOqycySDw&sa=X&oi=book\\_result&ct=result&resnum=4#PPA7,M1](http://books.google.com.mx/books?id=VYiR0jpsvrQC&pg=PA78&lpg=PA78&dq=la+propiedad+del+suelo+en+centro+hist%C3%B3rico&source=bl&ots=Pg5EPNTmYa&sig=FQF8obNnc2fjUDQjbE73T0NhEel&hl=es&ei=qq0YStfdMpK6tAOqycySDw&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=4#PPA7,M1)>.

López Tamayo, Nicolás

2004 “La intervención urbanística en el patrimonio edificado”, en Alfonso Álvarez Mora y Francisco Valverde Díaz de León (coords.), *Ciudad, territorio y patrimonio. Materiales de investigación II*, Lupus Inquisidor/Universidad Iberoamericana Puebla/Universidad de Valladolid, Puebla, México pp. 195-204.

LSPUADF

2000 “Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal”, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 13 de abril, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, México.

Lungo, Mario

1994 “La autoconstrucción del hábitat popular: perspectivas frente a los cambios estructurales de la economía y sociedad”, en Edín Martínez (coord.), *Reflexiones sobre la autoproducción del hábitat popular en América Latina*, Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo CYTED XIV.B Viviendo y Construyendo, pp. 41-66.

2004 “Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana”, en *Cuadernos Ippur*, vol. XVIII, núms. 1 y 2, Río de Janeiro, pp. 11-32.

Martín Criado, Enrique

2004 “Habitus”, en Román Reyes (dir.), *Diccionario Crítico de Ciencias Sociales*, Universidad Complutense, Madrid <<http://www.ucm.es/info/eurotheo/diccionario>>.

Martínez, Emilio

2001 “Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial”, en *Revista Catalana de Sociología*, núm. 14, Universidad de Alicante, pp. 87-103 <<http://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000024/00000080.pdf>>.

Mascott Sánchez, María de los Ángeles

2003 “Seguridad pública: incidencia delictiva y sensación de inseguridad”, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados, Gobierno Federal, México <<http://www.diputados.gob.mx/cesop/boletines/no2/3.PDF>>.

Massolo, Alejandra

1986 “¡Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda!”, en *Revista Mexicana de Sociología*, año LVIII, núm. 2, *Sismo: desastre y sociedad en la ciudad de México*, IIS-UNAM.

Mc Donald, Joan

2004 *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Urbanos, CEPAL (serie Manuales, 38), Santiago de Chile <<http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/0/20640/lcl2214e.pdf>>.

Mc Donald, Joan, *et al.*

1998 *Desarrollo sustentable de los asentamientos humanos: logros y desafíos de las políticas habitacionales y urbanas de América Latina y el Caribe*, CEPAL (serie Medio Ambiente y Desarrollo, 7), Santiago de Chile <<http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/4498/lcl1106e.pdf>>.

Mele, Patrice

1995 “La construcción jurídica de los centros históricos: patrimonio y políticas urbanas en México”, en *Revista Mexicana de Sociología*, vol. 57, núm. 1, enero-marzo, pp. 183-206.

Mercado, Ángel.

1988 “Estructura socioeconómica y Movimientos Sociales en las áreas centrales de la ciudad de México”. En *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socio espaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Instituto Francés para América Latina. México.

Monterrubio Redonda, J. Anavel

1998 “Autogestión y política habitacional en el D.F. 1976-1997”, tesis de maestría, UAM-A, México.

Morales, María Dolores

1974 *La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX. El caso de los fraccionamientos. Investigaciones sobre la historia de la ciudad de México, I*, Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) (Cuadernos de Trabajo del Departamento de Investigaciones Históricas), México.

2003 “Casas y viviendas de la ciudad de México: espejos de las transformaciones urbanas 1848-1882”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. VII, núm. 146 (016), 1º de agosto, Universidad de Barcelona, Barcelona <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(016\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(016).htm)> [19 de enero de 2008].

Morales, María Dolores y María Gayón

2001 “Viviendas, casas y usos de suelo en la ciudad de México. 1848-1882”, en Rosalva Loreto López (coord.), *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, El Colegio de México, México, pp. 339-377.

Mutal, Sylvio

2006 “El futuro de las ciudades históricas”, en *Manejo y gestión de centros históricos. Conferencias de los Encuentros Internacionales II y III. La Habana Vieja, 2003, 2004*, La Habana, pp. 35-70.

Natera, Guillermina, *et al.*

2002 “Espacio urbano, la vida cotidiana y las adicciones: un estudio etnográfico sobre alcoholismo en el Centro Histórico de la Ciudad de México”, en *Salud Mental*, vol. 25, núm. 4, México <<http://www.medigraphic.com/pdfs/salmen/sam-2002/sam024c.pdf>>.

National Centre of Competence in Research North-South

2007 *Livelihoods and territories. IP5 WP2-Livelihoods and Territory*, Ginebra, pp. 1-14.

Neveu, Eric

2000 *Sociología de los movimientos sociales*, Abya Yala, Quito, 153 pp.

Nieto, María de la Luz

1999 *Metodología de evaluación de proyectos de viviendas sociales*, CEPAL (serie Manuales)/Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES), Santiago de Chile.

Noguera, Juli Esteban

2000 *Elementos de ordenación urbana*, Universitat Politècnica de Catalunya, Aula de Arquitectura, Ediciones UPC, Barcelona <[http://books.google.com.mx/books?id=0Tu0WRJQPV0C&pg=PA110&lpg=PA110&dq=remodelaci%C3%B3n+urbana+significado&source=bl&ots=blIGUBmiXD&sig=WjscivrkKqay0mTbPJ5eJhR\\_JTQ&hl=es&ei=Q\\_OrSanuO9ywmQfexenMDQ&sa=X&oi=book\\_result&resnum=6&ct=result#PPA31,M1](http://books.google.com.mx/books?id=0Tu0WRJQPV0C&pg=PA110&lpg=PA110&dq=remodelaci%C3%B3n+urbana+significado&source=bl&ots=blIGUBmiXD&sig=WjscivrkKqay0mTbPJ5eJhR_JTQ&hl=es&ei=Q_OrSanuO9ywmQfexenMDQ&sa=X&oi=book_result&resnum=6&ct=result#PPA31,M1)>.

Núñez, Violeta

2005 “Participación y educación social”, ponencia presentada en el xvi congreso mundial de educadores sociales. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Montevideo, Uruguay, 20 pp. <[http://www.projoven.gub.uy/pag-otra-doc-relev/index\\_doc\\_relevante.htm](http://www.projoven.gub.uy/pag-otra-doc-relev/index_doc_relevante.htm)>

Olive, León

2004 *Interculturalismo y justicia social: autonomía e identidad cultural en la era de la globalización*, UNAM (serie La Pluralidad Cultural en México, 2), México <<http://148.201.96.14/dc/ver.aspx?ns=000171974>>.

Orfali Fabre, María Marta

2003 *El arraigo. Valor orientador de una política poblacional para la Patagonia*, Programa de Investigación Geográfico Político Patagónico, Escuela de Ciencias Políticas, Universidad Católica de Argentina, Buenos Aires <<http://www2.uca.edu.ar/esp/sec-pigpp/esp/docs-estudios/investigacion/historia/arraigo.pdf> Hora 8.54> [21 de octubre de 2007].

Ortiz Flores, Enrique

1996 *Gestión y Desarrollo de un Fondo Público en apoyo de la Producción Social de Vivienda*. Habitat International Coalition. México

2002 “La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora?”, en *Documentos para discusión*, Habitat International Coalition, México <<http://www.hic-net.org/documents.asp?PID=196>>.

Osorio, Francisco

2006 “Textura urbana cotidiana: identidad y lugaridad”, Universidad Central de Chile, 15 pp. <[http://www.ucentral.cl/fid/trabajos\\_estud\\_seminarios/seminarios04\\_modulo\\_10/francisco\\_osorio.pdf](http://www.ucentral.cl/fid/trabajos_estud_seminarios/seminarios04_modulo_10/francisco_osorio.pdf)>.

*Parole Dictionary*

s.f. *Parole Dictionary* <<http://parole.aporee.org/work/>> [6 de junio de 2005].

Pattaroni, Luca

2005 “Livelihoods and territorios”, National Centre of Competence in Research North-South. IP5 WP2-Livelihoods and Territory, Ginebra.

Pattaroni, Luca, *et al.*

2007 “Re-thinking Urban territories as livelihood”, National Centre of Competence in Research North-South, Ginebra.

PDDUC

1997 *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc*, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 31 de julio, DDF, México.

PDDUC

2008 *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc*, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 12 de diciembre, México.

Pedrazzini, Yves, Jean-Claude Bolay y Vincent Kaufmann

2005 *Social Practices and Spatial Changes*, École Polytechnique Fédérale de Lausanne/Laboratoire de Sociologie Urbaine (Lasur)/National Centre of Competence in Research North-South/Livelihoods and Territories, Ginebra.

Peña, Gabriela de la

2003 “Simmel y la Escuela de Chicago en torno a los espacios públicos en la ciudad”, en *Sincronía*, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad de Guadalajara <<http://sincronia.cucsh.udg.mx/pena03.htm>> [6 de junio de 2007].

Perló Cohen, Manuel

2000 “Nuevo territorio, viejas políticas urbano-regionales”, en Rolando Cordera y Alicia Ziccardi (coord.), *Las políticas de México al fin del milenio. Descentralización, diseño y gestión*, UNAM, México.

Peyloubet, Paula

2007 “Hábitat popular. Materialización de un paisaje social diverso. Cultura de la pluralidad”, en *Revista Al Hábitat*, núm. 1, febrero, Maestría en Hábitat, Universidad Nacional de Colombia <<http://168.176.160.42/ojs/index.php/habitat/article/view/120/132>>.

1988. “Notas sobre la intervención estatal y las políticas en la zona central de la Ciudad de México”. En *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socio espaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Instituto Francés para América Latina. México.

PGDU

2003 “Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 203, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Distrito Federal, México.

PPDUCH

2000 “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico”, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 153, Gobierno del Distrito Federal, México.

Pratt Fairchild, Henry (ed.)

2006 *Diccionario de Sociología*, Fondo de Cultura Económica (FCE), México.

Puebla, Claudia

2002 *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México, México.

Quezada Ortega, Margarita de J.

2007 “Migración, arraigo y apropiación del espacio en la recomposición de identidades socioterritoriales”. *En publicación: Cultura y Representaciones Sociales, Año 2, no. 3*. IIS, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, Universidad Nacional Autónoma de México, México. Septiembre. Acceso al texto completo: <http://www.culturayrs.org.mx/revista/num3/quezada.pdf>

Ramírez Sáiz, Juan Manuel

2005 “Organizaciones urbano-populares, producción habitacional y desarrollo urbano en la ciudad de México, 1980-2002”, en *Desacatos*, núm. 19, septiembre-diciembre, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO), Guadalajara, pp. 113-136.

RHP

1988 *Memoria de la reconstrucción*, Renovación Habitacional Popular, México.

Ribera Carbó, Eulalia

2003 “Casas, habitación y espacio urbano en México. De la colonia al liberalismo decimonónico”, en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. VII, núm. 146 (015), Universidad de Barcelona, Barcelona <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(015\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(015).htm)> [17 de noviembre de 2007].

Rizo, Martha

2007 “Intersubjetividad, comunicación e interacción. Los aportes de Alfred Schütz a la comunicología”, en *Razón y Palabra*, núm. 57, junio-julio, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Campus Estado de México, pp. 1-20 <<http://www.cem.itesm.mx/dacs/publicaciones/logos/anteriores/n57/mrizo.html>>.

Robert, Jean

1999 *La libertad de habitar*, Habitat International Coalition, México.

Rodríguez, Arantxa

2006 “Continuidad y cambios en la revitalización del Bilbao Metropolitano”, en *Economías*, núm. 41, Departamento de Economía aplicada 1, Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea, pp. 148-167.

Rodríguez, María Carla, *et al.*

2007 *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*, Instituto de Investigaciones Gino Germani/Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires (Documentos de Trabajo, 49), Buenos Aires  
<<http://www.iigg.fsoc.uba.ar/Publicaciones/DT/dt49.pdf>>.

Rojas, Eduardo (Eduardo Rodríguez Villaescusa y Emiel Wegelin, colaboradores)

2004 *Volver al centro. La recuperación de áreas centrales urbanas*, Departamento de Desarrollo Sostenible, Banco Interamericano de Desarrollo (BID)  
<<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=916489>>.

Romero, Gustavo

2001 “La producción social del hábitat: reflexiones sobre su historia, concepciones y propuestas”, en *Documentos para discusión*, Habitat International Coalition <[http://www.hic-et.org/content/Online%5CRomero\\_PSH\\_intro.pdf](http://www.hic-et.org/content/Online%5CRomero_PSH_intro.pdf)>.

Romero, Luis Alberto

1997 “Los sectores populares urbanos como sujetos históricos”, en *Última Década*, núm. 7, Centro de Investigación y Difusión Poblacional de Achupallas, Viña del Mar, pp. 1-13  
<<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19500702>>.

Romero Loaiza, Fernando

1999 *El barrio: territorialidades y representaciones*, Barrio Taller (serie Ciudad y Hábitat, 6) <[www.barriotaller.org.co](http://www.barriotaller.org.co)>.

Rosa, Javier de la, y Luis Luna

2007 “La participación ciudadana en los programas de vivienda”, en Sergio Tamayo (coord.), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, UAM/Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda/Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México, pp. 221-250.

Rosales Ayala, Héctor

1991 *Tepito ¿Barrio Vivo?*, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias (CRIM), UNAM, Cuernavaca.

2004 “Cultura popular. Definiciones y acciones”, en *Diálogos en la acción, primera etapa*, Dirección General de Culturas Populares e Indígenas/Conaculta, México, pp. 205-222.

Rosas Mantecón, Ana y Guadalupe Reyes Domínguez

1993 *Los usos de la identidad barrial*. Tepito 1970-1984, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa (UAM-I), México.

Sabugo, Mario y Liliana Barela (coords.)

2004 “El barrio, al fin de cuentas”, en *Teorías y definiciones*, Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires/Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 174 pp.

Saldarriaga Roa, Alberto

2007 “Habitar como fundamento de la disciplina de la Arquitectura”, en *Revista Al Hábitat*, núm. 1, febrero, Maestría en Hábitat, Universidad Nacional de Colombia <<http://168.176.160.42/ojs/index.php/habitat/article/view/114/110>>.

Hernández Sampieri

2003 *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill. Cuarta edición. México, D.F.

Sánchez, Horacio

2006 *La vivienda y la ciudad de México. Génesis de la tipología moderna*, División de Ciencias y Artes para el Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco (UAM-X), México.

Sánchez López, Martha Rosalía

2000 “La rehabilitación de los centros históricos en México: un estado de la cuestión”, en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, núm. 215, Universidad de Barcelona.

Sánchez Ruiz, Gerardo

1992 “Algunos aspectos de la modernización de la ciudad de México”, en *Gestión y Estrategia*, año 0, núm. 1, julio-noviembre, Departamento de Administración, UAM-A <<http://www.azc.uam.mx/publicaciones/gestion/num2/doc5.html>>.

Santos Jácome, Israel y Leonor Moreno Cruz

2004 “Vivir bajo el alto riesgo”, en *Revista Malacate*, septiembre-octubre, año 1, núm. 2, *La vivienda es un derecho humano*, Órgano del Colectivo Malacate, A.C., México.

Sanz, Alfonso

1997 “Movilidad y accesibilidad: un escollo para la sostenibilidad urbana”, en *Biblioteca CF + S. Ciudades para un futuro más sostenible*, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Universidad Politécnica de Madrid/Ministerio de Vivienda, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio <<http://habitat.aq.upm.es/cs/p3/a013.html>>.

Sargatal, María Alba

2008 “El estudio de la gentrificación”, en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, núm. 228, 3 de mayo, Universidad de Barcelona, Barcelona <<http://textosenlinea.blogspot.com/2008/06/mara-alba-sargatal-el-estudio-de-la.html>>.

Saúl Pelli, Víctor, *et al.*

2003 *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo CYTED XIV. B Viviendo y Construyendo <<http://www.yorku.ca/hdrnet/images/uploaded/REFLEXIO.pdf>>.

Schteingart, Martha

1989 “Formas de producción de la vivienda y políticas habitacionales del Estado”, en *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, El Colegio de México, México, pp. 119-155.

2001 “La división social del espacio en las ciudades”. En *Revista Perfiles Latinoamericanos*. Facultad latinoamericana de Ciencias Sociales, México. Pp 59-77 <<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=11501902>>

Sedesol

2001 *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, Secretaría de Desarrollo Social, Gobierno de la República, México.

Segovia, Olga y Ricardo Jordán

2005 *Espacios públicos urbanos, pobreza y construcción social*, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, CEPAL (serie Medioambiente y Desarrollo, 122), Santiago de Chile <<http://www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/cursos/bogota/Presentaciones/OlgaSegoviaGestionEspaciosPublicos.pdf>>.

Serrano Guirado, Enrique

1961 “La administración local y los problemas de la renovación urbana”, conferencia en el II Curso de “Problemas políticos de la vida local”, organizado por la Delegación Nacional de Provincias, con la colaboración del Instituto de Estudios Políticos y el Instituto de Estudios Castillo de Peñíscola. 54 pp. <[http://www.cepc.es/rap/Publicaciones/Revistas/1/1961\\_036\\_013.PDF](http://www.cepc.es/rap/Publicaciones/Revistas/1/1961_036_013.PDF)>

Silva, Armando

2006 “Centros imaginados de América Latina”, en Alicia Lindón, Miguel Ángel Aguilar y Daniel Hiernaux (coords.), *Lugares e imaginarios en la metrópolis*, Anthropos/UAM (Cuadernos. Temas de Innovación Social), pp. 43-65.

Suárez Pareyón, Alejandro

2002 “El centro de la ciudad de México. Presente y futuro”, en Rosendo Mesías y Alejandro Suárez (coords.), *Los centros vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de América Latina. La Habana, Lima, México, Montevideo*, HABYTED, CYTED/Cenvi, La Habana y México, pp. 99-122.

Suárez Pareyón, Alejandro y Rosendo Mesías González

2003 “Los centros vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina”, planteamientos de la Red XIV.B Viviendo y Construyendo del Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo CYTED, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. <<http://www.cenvi.org.mx/centrosvivos.pdf>>.

Tamayo, Sergio (coord.)

2007 *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, UAM/Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda/Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México.

Tello Campos, Carlos Alberto

2005 “Revitalización urbana en Montreal y México; el Sector Central”, ponencia presentada en el Tercer Coloquio de Doctorandos en Geografía, Facultad de Filosofía/Instituto de Geografía, UNAM.

Terrazas, Óscar

1988 “Complejidad, y heterogeneidad de los espacios centrales”. En *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socio espaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Instituto Francés para América Latina, México

*The Free Dictionary*

s.f. *The Free Dictionary* <<http://es.thefreedictionary.com/>>.

Tomas, François y Alain Vanneph

1988 “Séisme et stratégies socio-spatiales à Mexico”, en *Mappe Monde*, núm. 4, París <[http://www.mgm.fr/PUB/Mappemonde/M488/m18\\_21.pdf](http://www.mgm.fr/PUB/Mappemonde/M488/m18_21.pdf)>.

Topalov, Cristian

1979 “Presentación” y “Capítulos 1 a 3”, en *La urbanización capitalista*, Edicol, México, pp. 11-86.

Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel

2003 “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos”, en *Colección Mediterráneo Económico: “Ciudades, arquitectura y espacio urbano”*, núm. 3, Caja Rural Intermediterránea, Instituto de Estudios Socioeconómicos de Cajamar, Universidad Complutense de Madrid, pp. 131-160 <[www.fundacioncajamar.com/mediterraneo/revista/me0308.pdf](http://www.fundacioncajamar.com/mediterraneo/revista/me0308.pdf)>.

UNAM

1982 *Plan de Mejoramiento para el barrio de Tepito*, Taller 5, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

UNESCO y PNUD

1977 “Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas” (Coloquio de Quito), Quito <<http://icomoschile.blogspot.com/2007/09/carta-de-quito-1977.html>>.

UN-Hábitat (United Nations Human Settlements Programme)

1984 *Mejoramiento de barrios de tugurios céntricos*, Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Nairobi.

1995 “Vivienda adecuada para todos”, Sistema de Naciones Unidas, Hábitat, Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Nairobi <<http://www2.medioambiente.gov.ar/acuerdos/organismos/onu/Habitat/OnuHPr5.htm>>.

2003 *Rental Housing. An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, Nairobi, 273 pp. <<http://hq.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1125>>.

Valdearcos, Enrique

2007 “Arquitectura y urbanismo en los ss. XIX y XX”, en *Revista Electrónica Proyecto Clío*, núm. 33 <<http://clio.rediris.es/n33/n33/arte/23Arquicon.pdf>> ISSN:1139-6237>.

Valera, S.

1997 “Estudio de la relación entre el espacio simbólico urbano y los procesos de identidad social”, en *Revista de Psicología Social*, núm. 12, pp. 17-30 <[http://www.ub.es/dppss/psicamb/6\\_RPS97.pdf](http://www.ub.es/dppss/psicamb/6_RPS97.pdf)> [28 de enero de 2008].

Valera, S. y E. Pol

1994 “El concepto de identidad social urbana: una aproximación entre la psicología social y la psicología ambiental”, en *Anuario de Psicología*, núm. 62, Departamento de Psicología Social, Universidad de Barcelona, Barcelona, pp. 5-24 <<http://www.ub.es/escult/docus2/identidad.doc>>.

Vega García, Luis

1999 “Marco político y jurídico de los centros históricos”, en Academia de Centros Históricos, *Los centros históricos en nuestro tiempo*, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística/Conaculta, México, pp. 21-44.

Vergara Durán, Ricardo Adrián

2006 “Transformaciones de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana”, en *Memoria. Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, vol. 3, núm. 6, noviembre, Universidad del Norte, Barranquilla <<http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=85530604>>.

Villavicencio, Judith (coord.)

2006 “El habitar en el análisis de los conjuntos”, en *Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial*, RNIU/UAM, México.

Zamacona Paz, Guillermo

1993 "Ficapro: programas y perfil de beneficiarios", en *La vivienda popular en el Área Metropolitana. Los retos de la ciudad de México*, Cambio XXI, México, pp. 163-170 y 203-213.

### Información cartográfica

INBA, Instituto Nacional de Bellas Artes (Planos históricos)

INEGI, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática

OCIM, Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco

PDUDC, Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 1997

### Información estadística

INEGI

1990 *XI Censo General de Población y Vivienda 1990*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México  
<<http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?s=est&c=10202>>.

1995 *I Conteo de Población y Vivienda 1995*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México  
<<http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?s=est&c=10202>>.

2000 *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México  
<<http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?s=est&c=10202>>.

2005 *II Conteo de Población y Vivienda 2005*, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México  
<<http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx?s=est&c=10202>>.

Invi

2001-2006 *Base de Datos del Programa de Vivienda en Conjunto*, proporcionada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal 2001-2006, México.

300 cuestionarios aplicados en cinco barrios céntricos (Centro Guerrero, Morelos, Doctores, Santa María la Ribera) de la encuesta sobre construcción de identidad.

122 cuestionarios aplicados en el barrio de Tepito, de la encuesta sobre identificación de necesidades del mismo barrio, elaborada en el contexto del PAMS Capital Social y Planeación Participativa en un Barrio Antiguo de la Ciudad de México: Tepito.