

8 201

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Filosofia y Letras  
Colegio de Geografia



## "LA MERCED. SURGIMIENTO, AUGE, DECADENCIA Y FUTURO DE UN ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO"

FALLA DE ORIGEN

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN GEOGRAFIA  
P R E S E N T A:  
MIGUEL ANTONIO CUESTA ZARCO



MEXICO, D. F.

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA

1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INDICE

página

### PREFACIO

### INTRODUCCION

1

### I. ELEMENTOS TEORICOS

- 1.1 La ciudad y las condiciones generales de la producción..... 7
- 1.2 El centro de la ciudad y su transformación..... 21
- 1.3 La renta del suelo en el espacio urbano..... 30
- 1.4 El Centro Histórico y su concepción..... 41
- 1.5 Delimitación del área de estudio..... 47

### II. "DE LAS ACEQUIAS AL PUNTO NEGRO".

- EVOLUCION HISTORICA DE LA MERCED..... 51

### III. LA MERCED Y EL CENTRO.

- 3.1 Un punto negro cerca de un centro dorado..... 71
  - 3.1.1 Los valores del suelo..... 72
  - 3.1.2 Distribución de los predios sin uso o subutilizados en La Merced..... 76
  - 3.1.3 Conclusiones..... 102

### IV. LOS PROGRAMAS DEL ESTADO.

- 4.1 ¿Hoteles de cinco estrellas, centros de convenciones o vivienda popular?..... 109

4.2 La Merced como "Patrimonio Histórico de la Humanidad".....	123
<b>V. LA MERCED Y SUS HABITANTES.</b>	
5.1 La disminución de la población residente.....	150
5.2 Las opiniones y propuestas de los habitantes y trabajadores de La Merced.....	154
<b>VI. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.</b>	
6.1 Conclusiones.....	170
6.2 Propuestas.....	177
<b>NOTAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b>	
<b>POR CAPITULO.....</b>	<b>182</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>194</b>
<b>PUBLICACIONES PERIODICAS.....</b>	<b>198</b>

## PREFACIO

El trabajo que a continuación se presenta, es el resultado de toda una etapa de formación universitaria que inicia en las aulas del bachillerato de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Se aborda aquí la problemática de un barrio céntrico y antiguo de la ciudad de México: La Merced. Espacio urbano en el cual queda reflejada la injusticia del modelo de desarrollo capitalista, a la vez que se confirma la más grande de las virtudes de este país: su Pueblo.

Siendo la responsabilidad del escrito totalmente mía, se pudo contar con valiosa ayuda que permitió su desarrollo y conclusión.

Agradezco a la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México y al Comité de Lucha Inquilinaria del Centro, las facilidades brindadas para la realización de un buen número de encuestas, así como del material bibliográfico proporcionado. También hago un reconocimiento a las personas que con su colaboración permitieron que este trabajo se desarrollara: A los geógrafos Alfredo Victoria, Joaquín Rodríguez, Jesús Martínez y Guillermo Arévalo; al ingeniero Victor Ortiz; a mis compañeros alumnos de la Escuela Nacional Preparatoria Núm. 7 de la UNAM; a todos los miembros de la Asociación Mexicana de Estudios Geográficos, A.C. Pero muy especialmente agradezco al maestro José Omar Moncada Maya, asesor de este trabajo, no solamente el apoyo y la confianza prestados, sino el haber perturbado mi conciencia durante su curso de Geografía Aplicada en la Facultad de Filosofía y Letras de la UNAM en 1984.

## INTRODUCCION

La ciudad se ha convertido en complejo objeto de estudio de las disciplinas sociales. Desde diversos puntos de vista se aborda su problemática y se aportan posibles soluciones a lo que Manuel Castells llamó 'La Cuestión Urbana'.

Tratar de resolver la problemática que representa la transformación de una ciudad y dentro de ésta, algunas zonas en especial, ha sido campo de diversas disciplinas, entre ellas la Geografía.

Los diversos esquemas teóricos bajo los cuales se analiza a la ciudad pueden ser cuestionados de diversas maneras; pero una cosa es cierta: el fenómeno urbano como expresión de la transformación del espacio es, desde hace tiempo, objeto de estudio de nuestra ciencia. Y aquí puede suscitarse la discusión que aqueja a muchos geógrafos: ¿Las ciencias se definen por su objeto o por su método?

Quando al inicio de este trabajo se buscaba el origen de la problemática en el barrio de La Merced, se decidió explicarla a partir del modelo de los 'Anillos Concéntricos' de E.W. Burgess, teoría realizada para explicar cómo diferentes grupos sociales ocupan el espacio urbano en la ciudad de Chicago durante los años 30's, de la misma manera en que se da una competencia dentro de un ecosistema natural. Efectivamente, zonas con las características de La Merced concordaban con la 'Zona de Transición' propuesta por dicho modelo: áreas urbanas en proceso de pauperización que rodean al centro de la ciudad y que presentan viviendas y construcciones en mal estado (tugurizadas), bajo nivel de ingresos de sus habitantes, conflictos sociales, etc. Sin embargo, el modelo no era capaz de explicar las causas de esta ocupación territorial. Aunque novedoso, no pasó de ser una descripción más. Definitivamente, los esquemas teóricos de la ecología (vegetal y animal), no

eran los apropiados para abordar una problemática de orden social. El 'Reduccionismo Ecológico' no es la respuesta.

Otra forma de abordar el problema hubiera sido partir de la perspectiva de la Economía Marginal, y plantear que la accesibilidad es el único elemento a considerar en la ocupación del suelo urbano. Sin embargo, esta corriente económica obvia cualquier idea donde se plantee que dicha ocupación es reflejo de los conflictos entre las clases sociales, cosa que es evidente en las ciudades capitalistas contemporáneas.

Es así que se decidió tratar de explicar el fenómeno urbano en La Merced intentando buscar en el Materialismo Dialéctico e Histórico la respuesta. No se trata de extrapolar a toda costa los conceptos planteados por Marx, lo cual equivaldría a forzar la realidad para satisfacer un modelo. Se trata de buscar instrumentos de análisis usados frecuentemente por otras disciplinas sociales, como la Sociología Urbana por ejemplo. Así, el problema será tratado como una situación urbana común, dentro de una ciudad capitalista, en donde la ocupación del suelo en zonas aledañas al centro de la ciudad e incluso en el centro mismo está en función de los mecanismos de valorización de un bien no reproducible por el capital, como lo es el suelo. Mecanismo que en ocasiones se enfrenta con situaciones sociales y culturales que le son ajenas, como lo es el caso de la población que habita en un barrio tan añejo, tan populoso y tan conflictivo como la zona de estudio en cuestión.

Los objetivos planteados para la realización de este trabajo fueron, en primer término: Determinar las causas que originan la problemática de la ocupación del suelo en el barrio de La Merced; así como aportar posibles alternativas de reutilización del espacio ocioso en la zona, acordes con los intereses particulares de quienes viven en ella.

De manera más específica, este trabajo también se propuso alcanzar los siguientes objetivos: Determinar la importancia económica que para algunos tiene la zona en cuestión, en relación a su cercanía con el centro de la ciudad; analizar la viabilidad de los proyectos y programas oficiales de regeneración urbana en La Merced; conocer y cuestionar el papel que juega La Merced como parte del proyecto urbano 'Centro Histórico de la Ciudad de México'; así como ponderar el impacto de los sismos de septiembre de 1985 en la problemática de la zona.

Para el análisis del problema, se partirá de una serie de consideraciones teóricas. En el capítulo I se verán algunos de los rasgos que determinan a una ciudad capitalista; su función en la reproducción ampliada del sistema; los mecanismos que se utilizan para valorizar el suelo y porqué en ciertas zonas el precio del mismo es mayor que en otras; y a partir de esto, caracterizar las zonas que rodean al centro de la ciudad. También será tratada en este capítulo la situación de los Centros Históricos: ¿Recuperación del patrimonio cultural? ¿Regeneración Urbana? ¿Proyectos urbanos antipopulares, excluyentes y desintegradores? Desde la 'Carta de Venecia' de 1960, referente a la regeneración de los monumentos históricos, el problema de estas áreas urbanas se aborda desde una perspectiva 'estética', y precisamente, uno de los problemas de este capítulo ha sido encontrar trabajos críticos sobre el trasfondo social de este manejo, en apariencia arquitectónico; pero sí los hay:

Peré López en "El Centro Histórico: un lugar para el Conflicto" (ver bibliografía), plantea la problemática que representa para los barrios pauperizados de Barcelona ser parte de un Centro Histórico. Giuseppe Campos (ver bibliografía) en su crítica urbana, también aporta elementos para abordar el problema de los Centros

Históricos como programas de regeneración urbana estrictamente capitalistas, desde la perspectiva de la política urbana italiana; Manuel Castells también es interpretado al tratar el problema de los Centros Históricos (y sus monumentos) como un conjunto de símbolos con alta carga valorizante, muy bien utilizados por la ideología dominante.

El Centro Histórico de la Ciudad de México, dejando de lado la cuestión estética y de integración del patrimonio cultural, casi no ha sido abordado desde la perspectiva de la segregación urbana. A excepción de artículos periodísticos y una propuesta de renovación urbana proporcionada por la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, no se encontró bibliografía al respecto.

En este trabajo, dado que la zona de estudio (el barrio de La Merced) se incluye en su totalidad en el Centro Histórico de esta ciudad, se pretende hacer una crítica que ponga en tela de juicio el concepto urbano "Centro Histórico" en la medida en que este es un proyecto de urbanización capitalista, desintegrador y excluyente, emascarado en el discurso oficial.

Hasta ahora se considera a La Merced como un espacio geográfico con límites definidos. Sin embargo, ¿qué es La Merced y bajo qué circunstancias históricas se ha hecho?

Decir que es sólo un mercado, es ver una parte del todo; pero tampoco se puede dejar de lado el hecho de que el comercio, sobre todo en algunos ramos, ha sido factor determinante en su evolución. Ahora, para considerarlo un barrio populoso, habría que preguntarse ¿Qué es lo que ha hecho tan homogéneo ese espacio para la simple observación?

Definitivamente La Merced es, más allá de sus límites geográficos, un espacio urbano a cuyo desarrollo en un contexto físico determinado (centralidad, accesibilidad y antigüedad arquitectó-

nica ) debe agregarse su evolución social, en un marco en el que quedan involucrados la historia económica de la ciudad y del país. La configuración de La Merced como barrio antiguo y hoy central de la ciudad de México, con toda una serie de características, responde entonces a una serie de factores temporales que se han interrelacionado y reflejado con y en factores espaciales.

De ahí que dedicar el capítulo II al surgimiento y evolución histórica de la zona, tenga por objeto situarla más allá de sus límites geográficos, como un espacio urbano configurado histórica y socialmente, así como delinear su problemática actual.

En el capítulo III, se analizan los resultados de la investigación de campo, cuyos objetivos son, además de realizar un diagnóstico lo más detallado posible de la zona, determinar la cantidad de predios ociosos, en relación con los valores catastrales del suelo en La Merced y áreas circunvecinas, lo cual permite determinar la cantidad de predios susceptibles de ser utilizados para resolver el problema de la vivienda. Y es en este punto donde los resultados de este capítulo llevan a plantear la situación contradictoria de un barrio en donde la carencia de vivienda es el problema fundamental.

En el capítulo IV, se hace un seguimiento de los proyectos de regeneración urbana que el Estado ha implementado en La Merced, además de confrontarlos con una propuesta alternativa de mejoramiento urbano como la que presenta la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, organismo representativo del movimiento urbano popular en esta ciudad.

El capítulo V está dedicado a la población del barrio. Se presentan en este segundo apartado los resultados obtenidos en la segunda fase del trabajo de campo, consistente en la elaboración de 46 encuestas a diversos habitantes y trabajadores de La Merced.

Cabe aclarar que esta parte fue la más difícil de todo el trabajo por varias razones, entre las que se encuentran la inexperiencia y la dificultad para obtener una entrevista. Sin embargo, logró sacarse adelante con un número de encuestas distribuidas de tal manera en la zona, y con características variadas entre los informantes, que se consideraran representativas del sentir de los habitantes del barrio.

En el capítulo VI, se dan las conclusiones del trabajo y las alternativas propuestas para la problemática de la zona de estudio. En ambos casos, la información recabada en las encuestas es fundamental, pues se considera que todo proyecto de reordenación urbana no puede prescindir, por ningún motivo, de la opinión de quien realmente vive los problemas, bajo la pena de caer en el mismo error de la planeación urbana oficial.

Como todo trabajo de investigación, éste no quedó al margen de dificultades e imponderables: la escasez de datos actualizados; lo diverso y disperso de las fuentes de información; la inexperiencia en el trabajo de campo; la elaboración y aplicación de un cuestionario, así como la dificultad para obtener una entrevista; la elaboración de la cartografía y del mismo escrito final; además de lo dinámica que es la zona de estudio, en donde prácticamente a diario se suceden situaciones importantes, lo cual dificultó el seguimiento y actualización de este trabajo. Sin embargo, ninguna de estas dificultades fue insuperable, y la investigación es susceptible de ser mejorada en un futuro retomando muchos de los puntos planteados en ésta.

Un espacio tan dinámico como La Merced, merece un análisis y un seguimiento constante de su problemática.

## I. ELEMENTOS TEORICOS.

### 1.1 La Ciudad y las Condiciones Generales de la Producción.

Si bien en estadios anteriores de la evolución social la ciudad jugaba ya un papel importante en la división del trabajo y en las relaciones de poder, es en la actual organización social capitalista en donde adquiere su máxima y contradictoria expresión, puesto que las actividades secundarias y terciarias de la economía, básicas en las sociedades contemporáneas, requieren de grandes y permanentes congregaciones de población, de manera que se posibilite la reproducción de esa organización social: mano de obra segura (calificada o no), mercados para la producción, ~~así como una serie de condiciones~~ que permitan la producción, la distribución y el consumo, tales como la existencia de infraestructura y la relación entre unidades productivas y de servicios. A su vez, el desarrollo de todas estas circunstancias de índole económica no solo generan una forma de ocupación espacial distinta al ámbito rural, sino formas de vida, de hacer e interpretar la cultura, muy características del medio urbano.

Ahora bien, hay que exponer, ya que se habla de división social del trabajo, que tanto ésta como la división de la sociedad en clases anteceden, temporal y espacialmente, a la ciudad. Y ésta sólo surge en la medida en que existen avances en la producción agrícola que permiten se forme un excedente que sirva para sostener otro tipo de actividades y a sus protagonistas: "Esta (la ciudad) sólo puede surgir a partir del momento en que el desarrollo de las fuerzas productivas es suficiente, en el campo, para permitir que el producto primario produzca más de lo estrictamente necesario para su subsistencia. Es solamente de ahí en adelante que el campo puede transferir a la ciudad el excedente de alimentos que hace

posible su existencia.<sup>1</sup> Es también obvio que el campo no transfiere el excedente producido de manera voluntaria; es necesaria otra condición para el surgimiento de la ciudad: "...que se creen instituciones sociales, una relación de dominación y por último de explotación, que asegure la transferencia del campo a la ciudad."<sup>2</sup>

Pareciera ser que estas condiciones prevalecen en la actualidad; sin embargo, ambas adquieren características nuevas a medida el papel de la ciudad en la división social del trabajo evoluciona (a la par que las formas en que el hombre se organiza para producir). La ciudad y su papel en la mencionada división social del trabajo, su problemática, su cultura, etc. son reflejo del funcionamiento y las contradicciones propias del sistema económico bajo el cual se desenvuelve. A pesar de que la extracción de excedentes del campo, así como la creación de condiciones que la aseguren son básicas para su existencia, la "ciudad Estado" griega, la ciudad feudal, la prehispánica o colonial en América, adquieren funciones y características diferentes, propias de la formación social a la que pertenecen. De la misma manera en que las formas de urbanización de hoy día responden a los lineamientos del sistema económico dominante: el capitalismo.

La zona objeto de estudio de este trabajo está enclavada en una de las ciudades más características del capitalismo dependiente: la ciudad de México y su crisis urbana refleja la crisis de un sistema que encuentra en su interior dificultades para reproducirse y seguir subsistiendo.

Para una sociedad que basa su existencia en el intercambio de mercancías (lo que implica su producción, distribución y consumo), la ciudad es fundamental, por lo que las posibles respuestas al problema urbano deben buscarse en los mecanismos del sistema económico, del cual no solo es reflejo, sino parte integrante.

Es así como cabe preguntarse: ¿Qué representa la ciudad dentro del capitalismo? Por un lado, parte fundamental de la división social del trabajo: en la ciudad no solo se transforman los productos primarios en nuevas mercancías, sino que se consumen en mayor escala y con hábitos diferentes. Por otro, la ciudad representa una condición espacial determinante para el desarrollo de este sistema económico, la cual está presente en la dualidad campo-ciudad y en el rol de estos elementos en la división social y territorial del trabajo: "La base de toda división del trabajo desarrollada, mediada por el intercambio de mercancías, es la separación entre la ciudad y el campo. Puede decirse que toda la historia económica de la sociedad se resume en el movimiento de esta antítesis."<sup>3</sup>

En la ciudad se producen gran parte de las mercancías; se transforman también gran parte de las materias primas (también mercancías) provenientes del campo; se intercambian muchas de ellas; se dan las pautas para su comercialización, etc.

Por tanto, la base del sistema radica en la producción de mercancías, "valores de uso" los cuales deberán ser realizados a partir de su valor de cambio". Dentro del capitalismo, la producción tiene la característica de ser socializada, en tanto que la apropiación de lo producido es privada: quien se beneficia con la apropiación de la riqueza generada no es el productor directo, sino el propietario de los medios de producción, quien además adquiere la fuerza de trabajo necesaria para transformar el objeto de trabajo en mercancía. Pero para producir, no solo es necesaria la existencia de fuerza de trabajo libre y de un capitalista: se requiere también forjar o crear ciertas condiciones que permitan la producción, tanto al nivel de unidad de producción (taller o fábrica), como a una escala espacial mayor. Es lo que C. Marx llama Condiciones Generales de la Producción (CGP) que incluyen:

- a) Medios de transporte y comunicación (medios de circulación material).<sup>4</sup>
- b) Medios de consumo colectivos e individuales (medios de reproducción de la fuerza de trabajo).
- c) Medios de circulación social (bancos, créditos, etc.).
- d) Concentración de medios de producción y reproducción del capital y de los medios de consumo colectivo e individual.<sup>5</sup>

Es decir, la ciudad es capaz de proporcionar estas condiciones de ahí su importancia: De una parte, posibilita la concentración, lo que Lojkin llama Efectos Útiles, "...producidos por los medios de circulación y consumo concentrados en la ciudad", de otra, socializa los efectos útiles, lo que el mismo autor llama Efectos de Aglomeración, "... que no son sino el producto indirecto de la yuxtaposición de medios de producción y de reproducción y no están ligados, como los efectos precedentes, a un objeto material particular. Se puede decir que su producción es en cierto modo colectiva: es una combinación social -consciente o no, deliberada o no- de agentes urbanos individuales (constructores de inmuebles de vivienda, de comercio, de oficinas, de fábricas, etc.).<sup>6</sup>

Marx también hace referencia a lo determinante de la concentración espacial en la producción capitalista: "El operar de un número de obreros relativamente grande, al mismo tiempo, en un mismo espacio (o si se prefiere, en el mismo campo de trabajo), para la producción del mismo tipo de mercancías y bajo el mando del mismo capitalista, constituyen histórica y conceptualmente, el punto de partida de la producción capitalista".<sup>7</sup>

Pero la cooperación al interior de la fábrica, técnica y necesariamente planificada, tiene a un nivel espacial más grande su contradicción. Esta cooperación (la 'socialización' de los Efectos Útiles de que habla Lojkin) entonces deja de ser planificada. Mientras al interior de la unidad de producción el proceso produc-

tivo se planifica, la comercialización de todos los entes generadores de bienes y servicios que hacen uso de los efectos útiles de aglomeración, es anárquica (al igual que su forma de ocupación espacial).

En función de la principal contradicción del sistema (producción social, apropiación privada), si la producción necesita alcanzar altos grados de socialización, es la ciudad quien ofrece al capital las máximas posibilidades para su reproducción, ya sea haciendo factible la división técnica del trabajo al interior de la fábrica, o bien ofreciendo a la vez las mencionadas condiciones para la producción (CGP).

En torno a éstas, no todo debe reducirse a la obtención de ganancias vía la generación de plusvalor en condiciones favorecidas por la concentración demográfica y de unidades de producción. Para que el sistema se regenere de manera constante, las mercancías tiene que distribuirse y consumirse; para ésto son necesarias redes de flujo cristalizadas en vías de transporte y comunicación (medios de circulación general) que sin embargo, no se circunscriben sólo al ámbito urbano.

La atención se vuelve ahora hacia el trabajador, el que genera la riqueza a partir de la venta de su fuerza de trabajo, por lo que se convierte también en otra mercancía, la más valiosa. Es la fuerza de trabajo del individuo la que, mediante su capacidad, crea otras mercancías; es la parte de la jornada laboral que esta fuerza de trabajo opera gratuitamente la que genera la ganancia deseada; son la fuerza de trabajo y la producción de mercancías quienes sustentan el sistema (tanto en el campo como en la ciudad) y es por eso que deben crearse condiciones (en este caso) dentro de la ciudad que garanticen así la reproducción de esa fuerza de trabajo, y a su vez, la reproducción de la producción de mercancías.

Es aquí donde entra la segunda de las condiciones generales de producción: Los medios de consumo colectivos e individuales, medios de reproducción de la fuerza de trabajo: "La urbanización capitalista es una forma de socialización de las fuerzas productivas; crea las condiciones generales, socializadas, de la reproducción ampliada del capital. Esas condiciones generales conciernen por una parte a la producción y circulación del valor y, por otra, a la reproducción de lo que crea el valor: la fuerza de trabajo."<sup>8</sup>

La fuerza de trabajo es una mercancía y como tal, posee un valor de uso, y un valor de cambio, que expresará una "...relación cuantitativa, proporción en que se intercambian valores de uso de una clase por valores de uso de otra clase".<sup>9</sup> El valor de cambio de una mercancía se determina por el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción, y gracias a esa situación común es como pueden determinarse a grandes rasgos, los términos en que se intercambia la mercancía.

De acuerdo a lo anterior, el valor de cambio de la mercancía que es la fuerza de trabajo, se determina por el tiempo de trabajo socialmente necesario que, de la jornada laboral, el trabajador ocupe o necesite para reproducir su capacidad productiva. Si de ocho horas de jornada laboral al trabajador le son suficientes cuatro para reproducirse como tal, la forma 'corporea' de su valor de cambio, el salario, sólo cubrirá esas cuatro horas de trabajo.

El 'cómo' históricamente el tiempo de trabajo socialmente necesario para reproducir a la fuerza de trabajo ha venido disminuyendo, es una cuestión muy complicada que no se aborda en este trabajo<sup>10</sup>, lo que sí es claro, es que el trabajador necesita reponer su capacidad productiva; para ello, tendrá que satisfacer toda una gama de necesidades mínimas que le dejen en condiciones de regresar al trabajo: comer, descansar, educarse, divertirse, estar saludable,

etc. Ante esto, el sistema y sus beneficiarios directos tendrán que crear una serie de condiciones materiales que permitan, cuando menos en su más mínima expresión, la reproducción de toda la masa trabajadora, manual o intelectual, que habita en una ciudad.

El cubrir necesidades implica casi siempre, el consumo. Este consumo es de tipo individual, es decir, el trabajador gasta su salario, y a veces más, en adquirir medios de subsistencia que le permitan reproducir su fuerza de trabajo y estar integrado constantemente al proceso productivo. Sin embargo, dentro de éste, existe otro tipo de consumo que hay que diferenciar del individual: El Consumo Productivo en el cual, por medio de su trabajo, el trabajador 'consume' a los medios de producción, transformándolos y agregándoles valor. De este modo, el trabajador realiza dos tipos de consumo, diferentes pero nunca excluyentes uno del otro. Para realizar el consumo productivo, que reproduce al sistema, el trabajador requiere de un consumo individual, que lo reproduce a él mismo.

Es por esto que los medios de consumo son incluidos dentro de las CGP. Por otro lado, el consumo individual debe realizarse de manera tal que si por ejemplo, un trabajador enferma, recurra a una institución en donde se encuentren los medios necesarios para hacerle recuperar la salud: tendrá que recurrir a un hospital, lo mismo que mucha gente que enferme. Se habla entonces de un consumo que, aunque individual, el trabajador no realiza directamente (aunque se de el caso), sino de manera colectiva. Mismo ejemplo puede ser la educación.

El crear medios de consumo colectivos implica dos cosas:

- a) Que parte del capital invertido en la adquisición de la fuerza de trabajo (conocido como Capital Variable -CV-), no se destine por completo a cubrir salarios, sino a crear medios de consumo

colectivos: hospitales, parques, deportivos, mercados públicos, centros de abasto, etc. "Este sistema comporta dos componentes: Por una parte, una transferencia en forma monetaria: Pensiones, subsidios, asignaciones, etc... Por otra, existe el suministro directo de valores de uso: escuelas, hospitales, vivienda, transporte público, etcétera. Estos equipamientos constituyen una forma de satisfacción socializada no mercantilizada, o por lo menos, no capitalista, de necesidades no reconocidas en el salario."<sup>11</sup>

- b) Su creación es indispensable para que el resto del salario se dedique al consumo final.

Por tanto, los medios de consumo colectivo son precisamente, un medio que hace posible llegar a un fin: El consumo individual, que redundará en consumo productivo. "Su función social será siempre... no consumir, sino hacer posible el consumo."<sup>12</sup>

"La producción de medios de consumo colectivos como la escuela o el hospital -poco importa aquí que sean privados o públicos- ofrece, en efecto, la particularidad de ser la metamorfosis de una fracción del capital variable en adquisición de fuerza de trabajo y medios de trabajo que no funcionan sino en el proceso de consumo. Son entonces gastos indispensables para transformar el resto del capital variable en salario, y después en adquisición de mercancías destinadas al consumo final."<sup>13</sup>

Cuando Tópalov habla de 'necesidades no reconocidas por el salario', de 'formas de satisfacción socializadas no capitalistas', se debe entender el siguiente proceso:

Históricamente, el precio de la fuerza de trabajo, el salario, nunca ha sido capaz de satisfacer las necesidades del trabajador. Las condiciones de subsistencia que requiere la fuerza de trabajo para su reproducción (en este caso, exigencias determinadas también

por un modo de vida urbano), se transforman así en conflictos de clase por ciertas reivindicaciones. Y he aquí que se logra por ejemplo, el derecho a la salud, el trabajo, la educación, la recreación, etc. pero a costa de que subsidios sociales, medios de consumo colectivo (cuya expresión material es el Equipamiento Colectivo) aparezcan sustituyendo, negando una parte del salario. Así, mientras más 'colectivo' sea el uso de dichos medios, mejor, ya que el ahorro en salarios será mayor, y menor la inversión en ramas no productivas, mercantilmente hablando (salud, educación, transporte público, etc.)<sup>14</sup>; pero como no por ello estos medios dejarán de ser necesarios a la reproducción del sistema, la posible salida será la 'escasez provocada' de medios de consumo colectivos. Se tiene así, el carácter no capitalista de estos medios y la contradicción que el sistema genera por las necesidades de su reproducción.

Es así que -continuando con Topalov- se plantean dos tipos de necesidades en relación con el salario: Las Necesidades Asociadas, aquellas que reconoce el salario y que el capital está obligado a reconocer durante el contrato; y las Necesidades Disociadas, aquellas no reconocidas por el salario y que son satisfechas mediante subsidios sociales y equipamientos colectivos que, bajo la dinámica de este sistema, tienen la particularidad de negar el salario. La contradicción que implica que el valor de cambio de la fuerza de trabajo no reconozca todas las exigencias para la reproducción de la misma, ocasionará la socialización de parte del consumo popular.

Y como todo es fruto de contradicciones y negaciones: "...las contradicciones que nacen del hecho de que la fuerza de trabajo es una mercancía (son el fundamento...) de la necesidad del suministro público de equipamiento colectivo de consumo y, en forma más amplia, de la implantación de un sistema socializado de mantenimiento de la fuerza de trabajo"<sup>15</sup>. La existencia de necesidades disociadas "refleja las contradicciones entre fuerza de trabajo-mercancía y las

exigencias objetivas de su reproducción. Un límite que el capitalismo impone a su propio desarrollo<sup>16</sup>, pues aunque le son necesarios, no le reportan ganancia al corto plazo.

Pese a todo, el sistema tiene que generar medios de consumo colectivo para su reproducción ampliada.

Y aunque la comparación parezca inviable, para aumentar la productividad del trabajo, tan necesaria es una institución científica o universitaria como un gran mercado de abastos. Pero hay que establecer niveles. A pesar de que el equipamiento educacional y un mercado de abastos, por ejemplo, representan una inversión improductiva, el primero tendrá mayor importancia, pues dentro de la reproducción del sistema, la preparación de la fuerza de trabajo será de mayor prioridad.

La teoría sobre el equipamiento urbano colectivo (planteada por Lojtkine en la obra aquí consultada), es aunque poco trabajada, satisfactoria para explicar este fenómeno.

Para aumentar las ganancias en todos los sectores capitalistas de la producción, hay que aumentar la productividad desarrollando las fuerzas productivas. Aumentando la productividad, crecerá también la plusvalía; sin embargo, también tendrá que elevarse la composición orgánica del capital (relación entre el Capital Constante, invertido en maquinaria, tecnología, y demás capital fijo, inmóvil; y el Capital Variable, invertido en la fuerza de trabajo, cuya fórmula se expresa así: Composición Orgánica =  $\frac{CC}{CV}$ , en donde CC es el capital constante y CV el capital variable).

Elevar la proporción del capital constante es indispensable para el aumento de la productividad, pero a su vez disminuyen las tasas de ganancia prevalecientes (Tasa de Ganancia =  $\frac{\text{plusvalía}}{CC + CV}$ ), pues el aumento de éstas lo determina la elevación de la plusvalía, y ésta sólo procede del capital variable, el cual disminuye en

relación al capital constante. Lojkin trata de demostrar que "los gastos urbanos representan respecto de la composición orgánica del capital social el mismo papel que el empleo de la máquina".<sup>17</sup>

Queda así planteada la cuestión sobre lo productivo o improductivo que para el capital representa la inversión en estos sectores que promueven las condiciones generales de la producción, específicamente, los medios de circulación material y medios de reproducción de la fuerza de trabajo. Al capital invertido en estos dos últimos sectores improductivos se le llama Capital de Gastos. "Se trata por una parte de los gastos no productivos de valor ni plusvalor, aunque necesarios, de las mismas empresas capitalistas, gastos de estudio y de investigación, de formación, de gestión y de comercialización: lo que se puede denominar capital de gastos".<sup>18</sup> Es así un capital que no genera valor y opera en la composición orgánica del capital como capital constante, aumentando en ésta la masa de capital no aprovechable.

Mientras el capital constante se invierte en maquinarias y medios de circulación material, el capital de gastos lo hace en los medios de consumo colectivos y en los medios de circulación social. Ambos juegan un mismo papel en la composición orgánica del capital, aunque su diferencia es su grado de valorización: el valor del primero se recupera lentamente a partir de agregar su depreciación al precio de las mercancías, sin que al final produzca valor agregado alguno; el valor del segundo, por las características de su inmovilidad, gran duración e indivisibilidad, se recupera también sin crear mayor valor, a mucho más largo plazo, en el supuesto de que llegase a ser recuperado. Es por tanto el capital de gastos, un capital 'desvalorizado', y quien se encarga de facilitar esta parte del capital social es el Estado.

Ahora bien: ¿Cómo puede plantearse, desde la perspectiva capitalista, el hacer más rentable esa inversión?

De acuerdo a la mencionada teoría del equipamiento colectivo, éste posee un valor de uso, pero su valor de cambio se reduce entonces al tiempo de trabajo abstracto como unidad de medida social. Sin embargo, esta reducción deja de lado la capacidad del capitalista para transformar estos valores de uso en algo reductible, integrándolos a la producción mercantil. Es decir, la utilidad del bien puede dejar ganancia siendo transformada e integrada a un uso capitalista. De manera que siendo las CGP necesarias, su utilidad (desde la perspectiva capitalista) no lo es, y por tanto, se requiere integrarlas a la esfera mercantil mediante el cambio de su valor de uso.

Dentro de las CGP, los medios de circulación material y los medios de circulación social, desde el momento que agregan valor a las mercancías y aumentan el precio de las mismas, favorecen la circulación rápida del capital, aumentando así el ritmo de su acumulación; son campos no solamente indispensables en la reproducción del sistema, sino reductibles mercantilmente hablando.

En contrapartida, los medios de consumo colectivo actúan sólo en la reproducción de la fuerza de trabajo, y aunque esto es también un asunto indispensable para el sistema, los gastos (capital de gastos) invertidos en ellos son, por las propias características de los medios de consumo colectivos (colectivos, indivisibles, inmóviles, duraderos) irrecuperables, de ahí que este tipo de inversión se reduzca al mínimo indispensable.<sup>19</sup> "Estas dos grandes razones explican... la disociación fundamental operada por el capitalismo entre las condiciones generales de producción directamente necesarias a la reproducción del capital y/o que dependen de sectores de producción rentables, por una parte y las condiciones generales de la producción que... son necesarias para la reproducción del capital, pero no son rentables, o sea, los

los medios de consumo colectivo, por otra."<sup>20</sup>

Y estos criterios de rentabilidad o de su ponderación según perspectivas mercantiles, van más allá de las CGP. Aún dentro de cada una, se buscarán aquellos sectores que si bien no reportan ganancia, cuando menos la pérdida por la inversión sea menor. Por ejemplo, dentro del desvalorizado equipamiento colectivo urbano, ciertos sectores serán más beneficiados que otros, por ejemplo, el transporte público sobre espacios recreativos.<sup>21</sup>

Además, pueda decirse que los criterios neoliberales que predominan actualmente en los grupos gubernamentales, facilitan la posibilidad de que ciertos sectores de las CGP entren en la esfera mercantil al ser adquiridas por el gran capital, y se vuelven redituables al cambiar su valor de uso. Todo en detrimento de la población trabajadora. Por ejemplo, una zona céntrica de la ciudad con viviendas (sobre todo tugurizadas), se transforma en una zona hotelera, de oficinas y comercios; Se busca la rentabilidad en sectores que, aunque necesarios, 'no dejan'. Se evidencia aquí otra de las contradicciones inherentes al sistema: el mismo pone sus limitantes, lo que en la ciudad se refleja en escasez de equipamiento, violentos cambios en el uso del suelo, segregación urbana, caos vial y toda la gama de conflictos sociales que ello genera.

Y todo esto es posible debido a la existencia de la propiedad privada del suelo urbano. Y así, la cooperación y planeación al interior de la unidad de producción, se transforma en anarquía y desorden, puesto que cada gran propietario de medios de producción y/o bienes raíces (no se habla del dueño de una casa particular o de un pequeño negocio, ni del casero que renta dos o tres cuartos) en base a sus criterios mercantiles y de rentabilidad, ocupará y moldeará el espacio como mejor le parezca. "Cada vez es más notorio

actualmente que los criterios de implantación espacial de las grandes firmas capitalistas entran en contradicción con las necesidades tecnológicas y sociales de un verdadero fomento de los recursos del territorio, o sea, de una cooperación desarrollada a la escala del Territorio Nacional".<sup>22</sup>

Es en este sentido como se concibe a la teoría de la Localización basada en criterios mercantiles y de rentabilidad: es tan científica como antiurbana, antiecológica y antihumana.

Ahora bien, ya visto lo referente al papel de las CGP y dentro de éstas, lo referente al equipamiento urbano y su valorización, entraremos al análisis de su localización, pues es aquí donde se definen aún más los criterios de valorización, que tienen que ver no solo con su valor de uso y su rentabilidad, sino también con la mencionada propiedad privada del suelo y las posibilidades que ésta trae consigo para lograr, por parte del gran inversionista, más y mejores ganancias a costa de la especulación y de los no propietarios, o sea, la inmensa mayoría de los habitantes de una ciudad como la de México. También se hará énfasis en aquellas áreas donde los precios del suelo (independientemente de su infraestructura construida) alcanzan sus mayores niveles: El Centro y sus áreas aledañas. Para ello, se caracterizará al centro de la ciudad capitalista y sus alrededores, utilizando como instrumento de análisis a la teoría de la Renta de la Tierra planteada por Carlos Marx, la cual ayudará a la comprensión de los cambios en el uso del suelo y la segregación urbana, y finalmente, se tratará de aportar algunos elementos teóricos sobre esta problemática en los llamados "Centros Históricos".

## 1:2) \*1 Centro de la Ciudad y su transformación.

Se dice que las ciudades capitalistas subdesarrolladas deben ser explicadas a partir del planteamiento de posturas teóricas acordes con 'nuestra realidad', puesto que siempre se han adoptado en la explicación de ésta, teorías propuestas para las ciudades de países capitalistas desarrollados que no funcionan al ser extrapoladas. Definitivamente, dicha postura es errónea, puesto que no se trata de buscar o proponer teorías para cada realidad. Las particularidades que cada ciudad capitalista adopte, no cambian en nada los mecanismos del sistema del cual forman parte y con el que a la vez establecen relaciones dialécticas, pues como se señaló anteriormente, la ciudad no solo es reflejo de las contradicciones del sistema, sino que es a la vez parte integrante de ellas. En este sentido, las palabras del historiador F. Braudel son convincentes: "Esté en donde esté, una ciudad implica siempre cierto número de realidades y de procesos, con evidentes regularidades... una ciudad es siempre una ciudad, al margen de su situación en el tiempo y en el espacio. Lo que no quiere decir en absoluto que todas las ciudades se parezcan. Pero, por encima de rasgos muy diversos, originales, hablan todas obligatoriamente un mismo lenguaje fundamental: el diálogo ininterrumpido con los campos, la primera necesidad de la vida cotidiana; el abastecimiento de hombres, tan indispensable como el agua para la rueda del molino; la actitud distante de las ciudades, su voluntad de distinguirse de las demás; su situación obligatoria en el centro de redes de comunicación más o menos lejanas; su articulación con respecto a sus arrabales y a las demás ciudades."<sup>23</sup>

El problema de la segregación urbana es, con sus particularidades, tan real en Chicago, Nueva York, Londres o Barcelona como

en la ciudad de México, Sao Paulo o Caracas. Los 'ghetos' neoyorquinos, las 'favelas' paulistas y los 'ciudades perdidas' en la ciudad de México, son producto de un mismo proceso general de ocupación del suelo, y las clases trabajadoras son obligadas a ocupar ciertos espacios dentro de la estructura urbana a la vez que le es negada la ocupación de otros. Las herramientas teóricas usadas por D. Harvey<sup>24</sup> para el estudio de la segregación urbana, son aplicables al análisis de la problemática de las ciudades del principal país capitalista del mundo, Estados Unidos, así como también son factibles de ser utilizadas, que no extrapoladas, para entender el mismo problema, previa adaptación a sus particularidades, en una ciudad subdesarrollada como la de México. De ahí que en este trabajo se hable de caracterizar el 'Centro de la ciudad capitalista' sin hacer nunca referencia a sus particularidades de subdesarrollada, lo que no quiere decir que no se tengan en cuenta cuando sea necesario.

Brevemente se caracterizará a continuación al centro de la ciudad capitalista.

Teniendo en cuenta que mientras para algunos el Centro es un área de la ciudad con ciertas características y funciones<sup>25</sup> (Johnson) para otros, la centralidad de una ciudad, más que un límite geográfico, es toda una concepción que convive con una realidad concreta: el Centro propiamente dicho (Castells).<sup>26</sup>

La obra de Johnson aporta una buena descripción general de las características y funciones del centro de la ciudad, además de ser un claro ejemplo de lo que es una posición estrictamente marginalista, es decir, apoya sus razonamientos en criterios basados en la obtención del máximo beneficio con la menor inversión, en función de la localización accesible de ciertos valores de uso.

Desde la perspectiva de la propiedad privada del suelo; de la

obtención de un margen de ganancia considerable por cierta actividad en función de su localización; y a las facilidades que otorga la accesibilidad, el centro de la ciudad se convierte no solo en una zona de gran especialización en lo que a ocupación del suelo se refiere, sino a un área donde los mecanismos de valorización del suelo crean condiciones para la expulsión de actividades no acordes con los precios del suelo. Es decir, no es el área, sino los mecanismos de valorización de la misma (fundamentados en la economía de mercado y la propiedad privada de la tierra) los que generan la segregación urbana, problema cuyas causas e importancia se ocultan por los planteamientos en pro de la maximización de beneficios.

"La accesibilidad es el factor dominante, el que da su carácter al centro de la ciudad; este es el sector de la ciudad al que se puede llegar con mayor facilidad desde el resto del área edificada. Es también la parte más accesible en general para los que viven dentro de la esfera de influencia de la ciudad, especialmente si se desplazan por medio de los transportes públicos. En el caso de una ciudad muy grande (...), su probable situación en el foco de la red nacional de comunicaciones, también hará que su centro sea accesible a toda la nación, o por lo menos a una parte muy sustancial de la misma"<sup>27</sup>.

De acuerdo con estas características de accesibilidad descritas por Johnson, el centro de la ciudad (el suelo y su infraestructura) será ocupado sólo por aquellos usos que lo ameriten. "Esta localización en el centro efectivo de una red diversificada de comunicaciones influye fuertemente en el tipo de actividades que se desarrollan en el área central"<sup>28</sup>. ¿Pero qué tipo de actividades? Aquellas que pueden pagar un 'alquiler elevado'. De esta forma, la especialización de usos del suelo se hace patente. Las actividades

que se encontrarán en el centro (Central Business District- CBD-) se pueden tipificar:

- Comercios especializados: librerías, tiendas de artículos profesionales.
- Tiendas de 'facturación elevada': Joyerías.
- Servicios, tales como restaurantes y barberías.
- Oficinas de servicios postales especializados.
- Oficinas públicas.
- Oficinas de grandes firmas comerciales.

Lo anterior no quiere decir que no puedan encontrarse otros usos, pero por lo regular tienden a ser los menos, y en zonas donde los precios del suelo no alcanzan su máximo (la periferia del área central); por ejemplo, viviendas y pequeños talleres o almacenes. Y aún en el caso de las primeras, su localización va en función de la 'capacidad de pago' que su giro comercial le permita. Esta cuestión es muy natural desde la posición del autor. Por ejemplo: Con respecto a ciertos comercios especializados como librerías o tiendas de artículos profesionales, "Es menos probable encontrar estos negocios en las principales calles comerciales, puesto que su giro comercial no acostumbra ser lo suficientemente importante como para permitirles pagar un alquiler elevado". Y en relación a diversos comercios especializados como galerías de arte o joyerías, "Estas tiendas pueden tener una facturación muy elevada y a menudo, necesitan captar la atención del público, por lo tanto, es probable que elijan un lugar más caro"<sup>28</sup> (la capacidad individual de la elección de acuerdo a la necesidad, como elemento clave de los postulados marginalistas); o bien, lo referente a la localización de algunos usos menos redituables como restaurantes económicos y barberías, estancos, etc. que aunque por los servicios que ofrecen tienden a encontrarse con cierta regularidad en el centro,

"...lo más probable es que se encuentren algo apartados de las arterias comerciales principales, debido a su incapacidad para pagar los alquileres de los lugares más valorados"<sup>29</sup>.

De acuerdo con esto, el suelo en la zona central es ocupado por aquellas firmas, casas comerciales, instituciones financieras y demás entes de la economía de mercado que están en posibilidades de pagar y obtener beneficio por la ocupación del suelo mediante la actividad correspondiente, con el consiguiente desplazamiento de actividades y ramas no lucrativas para el capital inmobiliario (promotor o propietario). Bajo esta circunstancia, la segregación urbana se torna un proceso 'natural' y hasta deseable para el planificador.

El problema de la vivienda es claro y planteado por Johnson (aunque no como un problema social) desde su particular punto de vista:

Otra de las características de las zonas centrales de una ciudad es la disminución o escasez de población residente que se refleja en sus bajas densidades o bien, en la también baja densidad de población nocturna en el centro. Según Johnson, existe una relación directamente proporcional entre el aumento de actividades comerciales y la disminución de población residente en los núcleos históricos (centros históricos) y en lo que es propiamente el centro comercial (CBD). Por ejemplo, en los barrios centrales de Londres, a medida que el uso del suelo se transforma en comercial, la población residente disminuye notablemente. En uno de estos barrios, la población pasa de 128 000 habitantes en 1801 a sólo 5 000 en 1961 (ver gráfica 1).

Dos son las razones que Johnson da a este fenómeno en Londres:

- a) El desarrollo y mejoría de los medios de transporte urbano, y
- b) El aumento de los precios del suelo, producto de la demanda de

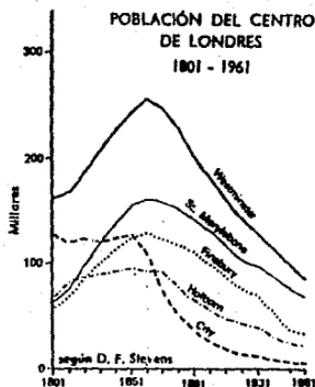
suelo provocada por ocupantes no residentes quienes pugnaban por tener emplazamientos situados en el centro, durante la segunda mitad del siglo XIX.

Lo cierto es que esta pugna no es mas que el producto de la especulación urbana, y dicho fenómeno también se presenta en la ciudad de México más de cien años después (aquí si es necesario diferenciar entre el proceso de desarrollo capitalista de un país como Inglaterra y otro como México): Mientras en la periferia de nuestra ciudad se registran aumentos demográficos de hasta 10% anual, el centro reduce su población residente a causa del aumento de rentas, de la especulación urbana y la pérdida del poder adquisitivo de sus habitantes (ver gráfica 2)<sup>30</sup>.

Algo similar ocurre en dos distritos enmarcados íntegramente en el centro histórica de la ciudad de Barcelona: uno de ellos redujo su población de 102 787 habitantes en 1960 a 53 154 en 1980; en el mismo lapso de tiempo, el otro la redujo de 105 122 a 48 326.<sup>31</sup>

Lo anterior demuestra que los fenómenos de segregación urbana no son privativos de ciudades subdesarrolladas.

Los planteamientos de Johnson ayudan a comprobar, en el caso de la expulsión de vivienda y población residente, una tesis planteada en la primera parte de este capítulo. Para ello se citan a continuación, dos párrafos ilustrativos: ¿Qué sucede en la zona central londinense cuando la población residente es expulsada? "... los edificios de vivienda fueron adquiridos para su reconversión, sin derribarlos, aprovechando a menudo las antiguas estructuras, y se les destinó a otros usos, especialmente a tiendas y oficinas. Las empresas de este tipo tenían mayores posibilidades de pagar los precios de los emplazamientos del centro, cuyo valor aumentaba rápidamente a medida que los nuevos medios de transporte incrementaban la accesibilidad de los centros de las ciudades, cada vez más

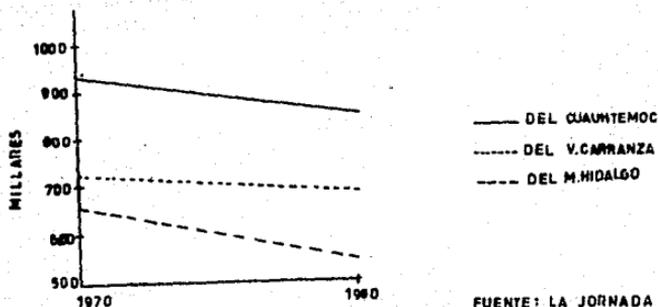


35. Cambios de población en los barrios centrales de Londres, 1801-1961  
(Fuente: Stevens, D. F., en Coppock y Prince, *Greater London*, ed., pág. 123, 1967)

Fuente: Johnson J. "Geografía Urbana" p 165

gráfica 1

**POBLACION DEL CENTRO  
DE LA CD. DE MEXICO  
1970-1980**



FUENTE: LA JORNADA 21-08-87

atractivos, por la misma razón para los promotores inmobiliarios".

"Actualmente, la utilización del suelo con fines residenciales sólo sobrevive alrededor de los confines de los centros de las ciudades. A veces consiste en viviendas residuales que todavía no han sido reconstruidas por una u otra razón".

"Otras veces los barrios deteriorados han sido sustituidos por bloques de pisos de subvención oficial. En ciertas ocasiones, sobre todo en las ciudades de mayor tamaño, la utilización del suelo con fines residenciales, adopta la forma de vivienda de lujo..."<sup>32</sup>

Tanto el suelo urbano como la infraestructura edificada son bienes no reproductibles por el capital, de manera que no pueden ser catalogados como mercancías, en virtud de que el trabajo socialmente necesario no existe tras de ellos, específicamente del suelo. En el caso de la infraestructura, la residencia de tipo popular representa una inversión no redituable (recuérdese el capital de gastos y su semejanza con el capital constante en la composición orgánica del capital, así como el papel de éste en las tendencias a la baja de las tasas de ganancia), teniendo en cuenta que la residencia y otro tipo de equipamiento son condiciones generales para la reproducción de la fuerza de trabajo. En este sentido, la teoría del valor tal cual, impide dar un valor de cambio a estos valores de uso. Sin embargo, éstos (suelo e infraestructura) son valorizables, y ello está en relación directa a dos procesos que hay que considerar para modificar el esquema clásico de la teoría del valor y hacer más claro este fenómeno de ocupación del suelo urbano: primero, la existencia de la propiedad privada del suelo (nos referimos al capital monopolista); y segundo, la capacidad que esta propiedad privada da para poder valorizar el suelo, hacerlo entrar en la esfera mercantil a partir de poder cambiar su valor de uso. Esta es la esencia de la especulación

urbana que hace posibles los 'reconversión, sin derribarlos', los 'han sido sustituidos' y los 'cada vez más atractivos para los especuladores urbanos' de que tanto habla Johnson.

Sin pretender hacer una detallada descripción de los usos del suelo en el área central de una ciudad, cuestión que además dice muy poco, se ha visto que por sus características, el centro de la ciudad se convierte en un área cuyas posibilidades de valorización son altamente apreciadas por el capital inmobiliario, que a su vez es favorecido por la razón de ser del sistema, la propiedad privada de los medios y de los agentes de la producción, en este caso, el suelo urbano y su capacidad derivada de aquella circunstancia, de cambiar a su arbitrio el valor de los inmuebles. Y de este modo, el tan natural, para algunos, proceso de segregación urbana, se transforma, de una competencia 'libre' dentro de las leyes del mercado y de la teoría de la Localización a partir de la accesibilidad, en una lucha entre quienes son propietarios y entre quienes no lo son, entre quienes la pérdida de su poder adquisitivo les impide acceder a una morada digna, y entre quienes se benefician directamente de esa pérdida.

Desde la perspectiva de la teoría Neoclásica del uso del suelo, esta segregación está totalmente justificada, pues como explica C. Valverde "...la ubicación o localización de un lugar es el factor principal que determina el valor del suelo en una ciudad, siendo la localización, resultado de una conveniencia y esta última producto de una cercanía o proximidad; con lo anterior se introduce otra variable: la accesibilidad que a su vez implica distancia".<sup>33</sup>

Y en virtud de que para el inversionista, la accesibilidad y disminución de distancias disminuye costos, "el sitio teóricamente perfecto para determinada actividad es el que proporciona el grado deseado de accesibilidad, el más bajo precio de fricción; es decir,

el centro de la ciudad..."<sup>34</sup>

### 1.3) La Renta del Suelo en el espacio urbano.

Se ha hablado de la propiedad privada de los medios de producción y de la tierra, del suelo urbano en este caso. Si bien la tierra no es un medio de producción, su valor de uso la hace poseer condiciones indispensables para el proceso productivo y la reproducción ampliada del sistema capitalista, a saber, según Marx:

- a) Instrumento de producción (minas, salto de agua, terreno agrícola) y
- b) Simple soporte de los medios de producción (fábricas), de circulación (almacenes y bancos) o de consumo (viviendas, hospitales).

Lojkin otorga un tercer valor de uso a la tierra: "Su importante papel en las condiciones generales de la producción, o sea, su capacidad de aglomerar, de combinar socialmente medios de producción y medios de reproducción de una formación social."<sup>35</sup>

De este modo, la propiedad privada de un valor de uso con tantas facultades, hace que cobre una gran importancia el propietario inmobiliario, que en la actualidad deja de ser, como se planteó con anterioridad, el individuo que renta algunos cuartos o algunos departamentos, pues la presente fase capitalista de universalización y fusión del capital, hace que los grandes terratenientes urbanos sean entes morales más que físicos: grandes firmas inmobiliarias, corporaciones financieras, etc.

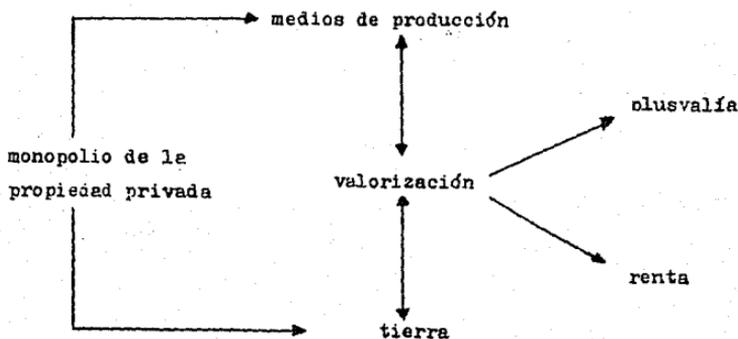
Si bien el análisis marxista de la valorización del suelo transformada en renta de la tierra se realiza en el ámbito rural, es posible utilizar dichas herramientas para el suelo urbano.

Para Marx, "La propiedad privada territorial presupone el monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre

sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su propiedad privada, con exclusión de todos los demás. Partiendo de esto, se trata de explotar el valor económico, es decir, de valorar este monopolio a base de la producción capitalista. Por sí solo, el poder jurídico que permite a estas personas usar y abusar de ciertas porciones del planeta no resuelve nada. El empleo de este poder depende totalmente de condiciones económicas independientes de su voluntad<sup>36</sup>. Es decir, en la esencia del sistema está la causa, no en las leyes que lo sustentan.

La tierra tampoco puede ser propiedad común, debe, para ser valorada, contraponerse a los intereses de las clases no propietarias. "El objeto de la Teoría de la Renta consiste, precisamente, en explicar cómo se realiza económicamente el monopolio de la propiedad privada sobre la tierra, cómo se utiliza sobre la base de la producción capitalista"<sup>37</sup>.

En el sistema capitalista, el asunto consiste en valorizar el monopolio de la propiedad privada y obtener así una ganancia, dependiendo del monopolio que se desee valorizar:



Como la plusvalía es la forma que adopta la valorización de los medios de producción, la renta lo es de la tierra.

Un capitalista puede invertir en diferentes elementos, industria por ejemplo, pero si quiere invertir en la agricultura, tendrá que arrendar al propietario de esa porción del planeta, pagar "por la posibilidad concedida de invertir capital en tierra no laborada, en la tierra como tal, como elemento básico de la producción en la economía agrícola".<sup>38</sup>

Este pago al terrateniente por el uso de la tierra es la forma de valorizar la propiedad. "Se paga por todo el tiempo por el cual el suelo haya sido cedido, arrendado contractualmente al capitalista por el terrateniente. Por consiguiente, la renta del suelo es la forma en que aquí se realiza económicamente, se valoriza la propiedad territorial".<sup>39</sup>

Lo cierto es que la renta de la tierra como tal existe sin importar que el mismo individuo sea capitalista y propietario de la tierra a la vez. La valorización del monopolio se da de todas formas. La renta se transforma en una ganancia extraordinaria desde el momento en que son condiciones locacionales o físicas las que dan al suelo agrícola o urbano, posibilidades de ser valorizado al disminuir costos de producción.

Debido a que la renta de la tierra se manifiesta en una determinada cantidad de dinero que el terrateniente recibe periódicamente por el arrendamiento de una 'porción del planeta' de su propiedad, pudiera confundirse con otros elementos del Capital que aumentan esta cantidad, por ejemplo, el Interés por el capital invertido, perdiéndose así la esencia de la renta. "El interés de los edificios al igual que el del capital incorporado a la tierra por el arrendatario agrícola, corresponde durante la vigencia del contrato de arriendo al capitalista industrial y no tiene de por sí nada que

ver con la Renta del suelo que debe abonarse todos los años, en los plazos estipulados, por el uso de la tierra".<sup>40</sup>

Si bien el monto de la Renta está en función del precio del mismo, es como categoría, independiente de él. La Renta es una "magnitud constante" (Marx) y lo que varía es el precio de la tierra (no su valor, pues recuérdese que la tierra no es producto del trabajo). Este se determina, como más adelante se verá, a partir del cálculo de los costos de construcción.

Ahora bien, la Renta procede directamente de la plusvalía, pues pues parte de ese trabajo no retribuido pasará a formar parte del arrendamiento que el usuario capitalista paga al propietario del suelo. Es decir, "la renta absorbe parte del salario normal".<sup>41</sup>

Sobre esta situación, el propietario valorizará su monopolio en base a la producción capitalista fundada precisamente en la propiedad privada de los medios de producción o de su soporte (la tierra).

Y en la realización de este valor de uso, es la propiedad privada, más que la renta del suelo, la que genera la segregación urbana.

"Desde un punto de vista práctico, se considera Renta del suelo, naturalmente, todo aquello que el arrendatario paga al terrateniente en forma de canon por la autorización de explotar su tierra. Cualesquiera que sean los elementos integrantes de este atributo y las fuentes de que proceda, tiene de común con la verdadera renta del suelo el hecho de que es el monopolio ejercido sobre una porción del planeta el que permite al llamado terrateniente percibir este tributo, imponer este gravamen."<sup>42</sup>

De acuerdo a la situación que se presente en cuanto a la localización de un terreno (agrícola o urbano); su potencial físico; el capital invertido; las condiciones medias de producción e incluso

circunstancias excepcionales como la escasez (los diamantes por ejemplo), Marx plantea tres formas fundamentales a partir de las cuales se valoriza una propiedad obteniendo por ello una Renta. "Sin embargo, el rasgo común en todos los casos es la institución de la Propiedad Privada de la Tierra".<sup>43</sup> Para este caso, se analizarán dos formas de la Renta.

#### Renta Diferencial.

Siguiendo los planteamientos de Ricardo y Smith, Marx establece la existencia de tierras con diferente fertilidad y localización que venden sus productos a un mismo mercado a un precio que es determinado por la tierra que produce en las peores condiciones. En todas las parcelas la inversión de capital varía en función de la fertilidad de la tierra, es decir, existe un 'precio individual de producción' y la Renta Diferencial será la diferencia entre el 'precio social de producción' (determinado por la tierra en peores condiciones) y el precio individual de producción en cada parcela. Mientras mayor sea el costo de producción de una mercancía producida en una tierra menos fértil y más alejada del mercado, se reduce la ganancia extraordinaria transformada en renta, en relación con el precio vigente en el mercado. Así, la Renta Diferencial es la ganancia extraordinaria o sobreganancia (por encima de la ganancia media determinada por las condiciones medias de producción) obtenida al producir en mejores condiciones: tierra más fértil, mejor situación, etc. (En el ámbito urbano, esta sobreganancia estaría dada por la situación: Sobreganancias de situación o locacionales). Esta sobreganancia va a los bolsillos del propietario del suelo (que puede ser el mismo capitalista) transformándose en renta, pues la apropiación de una característica natural puede reducir los costos de producción, y dar la posibilidad de obtener ganancias por encima del promedio socialmente establecido.

La Renta Diferencial "bota siempre de la diferencia entre el precio individual de producción del capital concreto a cuya disposición se halla la fuerza natural monopolizable y el precio de producción del capital invertido en la rama de producción de que se trate, en su conjunto".<sup>44</sup>

Precio Social de Producción -- Precio Individual de Producción =  
Renta Diferencial.

#### Renta Monopolista.

Surge gracias a que es posible cobrar un precio monopolista "que se determina exclusivamente por la apetencia de compra y la capacidad de pago de los compradores, independientemente determinado por el precio general de producción o por el valor de los productos".<sup>45</sup> Aunque este tipo de renta no se considera importante (o cuando menos no como la anterior) para la agricultura, Marx hace mención de su importancia en la ciudad, sobre todo en áreas de gran densidad de población, en donde rentas de suelo y vivienda pueden ser explicadas por la renta monopolista.

En realidad, las dos formas de la renta se combinan para crear patrones de uso del suelo. A continuación, considerando un modelo propuesto por Topalov, se explica como se determinan los precios del suelo a partir de la Renta Diferencial y cómo podría combinarse con la Renta Monopolista, poniendo énfasis en las zonas céntricas de la ciudad. Se enfrenta así al problema de determinar el precio de un bien que por sus características, carece de valor, lo cual es muy complejo.

Partiendo de una circunstancia empírica, Topalov plantea el problema de la determinación de los precios a partir de la demanda que el promotor capitalista realiza sobre el suelo, en relación al propietario del mismo.

Cuando se habla de promotores inmobiliarios, se hace referencia

a aquellos entes que invierten su capital en un determinado campo: Las Bienes Raíces; "...en una zona urbana determinada, donde hay promotores, son ellos los que establecen los precios. Las colectividades públicas o los otros particulares que deseen comprar un terreno, no podrán sustraerse a esta dependencia".<sup>46</sup>

Frente a un terreno que el promotor inmobiliario desee comprar para construir, tendrá que formular un cálculo previo denominado "Cálculo Hacia Atrás", en el que se calcula, a partir de la ganancia mínima que puede obtener por la inversión de su capital en ese sector, cual sería su ganancia máxima o sobreganancia y que parte de ésta iría a manos del propietario del suelo en forma de renta (lo que sería el precio del terreno). Todo el procedimiento se realiza a partir de sustracciones consecutivas que aquí se representan muy esquemáticamente.

El punto de partida del cálculo es determinar qué superficie se destinará a la construcción de su producto (viviendas, cajones de estacionamiento, locales comerciales, etc.). Posteriormente, evalúa en función del mercado, qué precios cobrará por cada uno de sus productos. De aquí se deduce que: mientras mayor sea la densidad construible, mayor será la facturación; y mientras más altos sean los precios, más alta será la producción.

Una vez hecha la facturación provisional, comienza el 'cálculo hacia atrás':

1. "El primer elemento que el promotor deduce de su facturación inicial es ... el costo de construcción",<sup>47</sup> sobre un terreno ya acondicionado para construir. Este costo está en función de variables tales como la productividad de la industria de la construcción, las ganancias de dicha industria, las economías de escala, etc. Por lo que, sea cual fuere la localización del terreno este costo tendrá precios constantes, de ahí que Topalov llame a

este costo "elemento constante", no diferencial dentro del cálculo hacia atrás.

2. Deducido el costo de construcción, se procede a deducir el costo de acondicionamiento del terreno para poder construir. Este elemento es clave, pues si el costo de construcción es constante, independientemente de la localización, "el costo de acondicionamiento es diferencial, es decir, que varía según las localizaciones".<sup>48</sup> Por tanto, se deduce que, en la medida en que un terreno esté ya acondicionado para los fines propuestos de uso del suelo (servicios, comunicación e inclusive construcciones con características determinadas como los viejos edificios coloniales del centro de la ciudad o aldeaños a él- en este último caso, hasta el costo de construcción puede volverse un elemento diferencial), el gasto se reduce, lo que aumenta el margen de sobreganancia, y viceversa: "Mientras más bajo sea el costo de acondicionamiento del suelo, más queda para la ganancia y el precio del terreno, en otras palabras, existe la posibilidad de una ganancia de localización".<sup>49</sup>

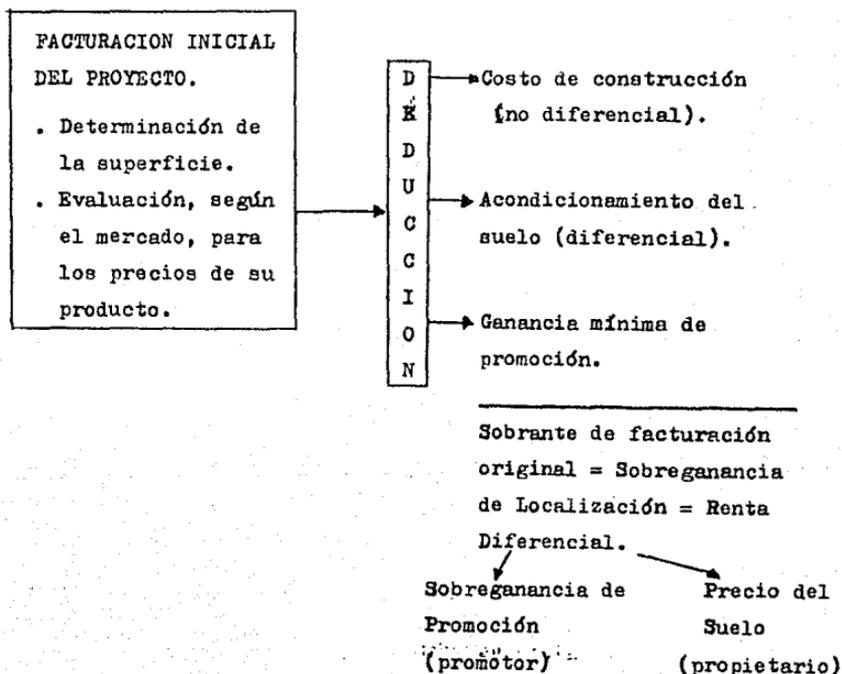
Es de aquí que se deduce la preferencia por zonas céntricas o bien, accesibles en comparación con áreas periféricas.

3. Deducidos los anteriores elementos, el resto de la facturación se repartirá entre la ganancia del promotor inmobiliario (ganancia de promoción) y el precio del terreno (que va a manos del propietario capitalista del suelo). Este resto es la Sobreganancia de Localización, que se repartirá en relación a la ganancia mínima del promotor.

Ningún capitalista invierte si no va a obtener la ganancia mínima, ésta jamás se pone en juego, de lo contrario no se invierte, "...la ganancia mínima es la tasa de ganancia que esos mismos capitales podrían obtener en otra inversión distinta de aquella, incluso fuera de la actividad inmobiliaria"<sup>50</sup> y esta tasa de

ganancia mínima está determinada por la tasa de ganancia media que rige toda la economía. Se llega así al siguiente momento.

4. Se realiza la última sustracción en la que se resta la ganancia mínima del promotor. Lo que resta de la facturación original es lo que se reparte entre el promotor y el propietario: La Sobreganancia. Una parte de ésta será para el promotor, "Sobreganancia de promoción que, para el promotor, va pura y simplemente a integrarse a su ganancia total (ganancia mínima + sobreganancia de promoción). La otra es el precio del suelo, es decir, la parte de la sobreganancia localizada que va a ser transferida al propietario".<sup>51</sup>



Según las leyes de la economía, el precio lo determina la oferta y la demanda en el mercado; en este caso, será la demanda quien establece el monto del mismo, pero en un mercado en donde el bien en juego no tiene valor, la explicación del precio no puede ser igual al de otras mercancías.

Si bien la propiedad privada del suelo es la que segrega o excluye otros usos del mismo, a partir de esta etapa monopolista, es el capital quien decide los precios del suelo, el que decide si se construye o no, el que cambiará mediante su inversión el valor de uso de un inmueble, y que al determinar su propia ganancia, establece el monto de la renta. De este modo, es el precio el que determina la renta, en tanto que es la ganancia quien la limita.

Se ha visto como el propietario valora su propiedad a partir de una ganancia localizada en la que, finalmente, no es él quien decide su monto sino el capital de promoción. ¿Qué sucedería en el caso de que el propietario exigiera el total de la sobreganancia? Posiblemente el promotor decida invertir, pues de todas maneras su ganancia mínima está asegurada, pero puede trasladar su capital a otros sectores o ramas en donde sucedería lo mismo.

En cuanto a la actitud del propietario capitalista ("Aquel agente para el cual poseer la propiedad es el soporte de la valorización de un capital"<sup>52</sup>, a diferencia del propietario no capitalista "que no dirige su terreno como una inversión, que no aspira con él a una ganancia media sobre sus gastos monetarios"<sup>53</sup>), éste pudiera trasladarse mediante el fenómeno de la especulación, al campo de la determinación del precio a partir de la oferta, en donde la Renta Monopolista haría su aparición. De cualquier forma, en el caso de la renta diferencial, es el propietario de una parte del planeta el que valoriza su monopolio sobre aquella, al igual que en la otra forma de la renta.

Una última observación es que, tomando en cuenta la convergen -  
cia de intereses de dos sectores del capital inmobiliario (propie-  
tario y promotor), puede darse una lucha en que la especulación  
hace su aparición en espera de poder transformar el valor de uso  
del suelo en algo redituable (por parte del propietario), y por  
otro lado, un capital que presiona en cuanto que desea ser él  
quien con su inversión realice dichos cambios, que además le  
permitan lograr ganancias superiores a las establecidas. Las  
consecuencias de este conflicto de intereses son , en el caso de  
las áreas cercanas a los centros de una ciudad, su pauperización  
física y social, que refleja un compás de espera (a veces muy  
largo), en lo que a posibilidades de lograr sobreganancias  
respecta, por parte de ambos grupos. Sobre esto, Harvey menciona  
que "los cambios del uso del suelo en el sector de la vivienda no  
son independientes de las posibilidades de ganancia que ofrecen  
otros tipos de uso del suelo. Los grupos pobres son los más  
afectados por las presiones de este tipo"<sup>54</sup> y complementa citando  
a Hawley: "La propiedad residencial situada en un terreno de alto  
precio se encuentra normalmente en condiciones de deterioro,  
porque dada su proximidad a zonas comerciales e industriales, es  
mantenida en situaciones de especulación una vez que se puede  
preveer su adquisición para un uso del terreno más intensivo y,  
en consecuencia, más remunerado. En vista a esta posibilidad los  
propietarios de una tal propiedad no están dispuestos a hacer  
fuertes gastos para su mantenimiento o a realizar una nueva  
construcción residencial".<sup>55</sup> Además del deterioro físico de la  
zona, se provoca el deterioro social en el que se incluye la  
expulsión de la población hacia áreas periféricas.

Pero como se ha visto, es el capital, sobre todo el promotor,  
quien impone su racionalidad. Y hay que crear las condiciones bajo

las cuales sea posible la inversión y por tanto la sobreganancia de localización. ¿Quién puede crear estas condiciones? El Estado. Mientras el fin sea uno, los diversos mecanismos son lo de menos: Expropiaciones; reducciones del gasto público; aumento de la inversión privada en la administración y el 'desarrollo urbano'; condena a las formas de vida fuera de los lineamientos que traza la sociedad (prostitución, drogadicción, etc.), pero que ella misma genera y concentra en determinados espacios; o bien, declarar a las zonas antiguas de una ciudad como "Centros Históricos, Patrimonio de la Humanidad", en donde la regeneración urbana se torna contradictoria y conflictiva, pues generalmente se trata de regenerar el espacio físico excluyendo el espacio social-cultural, en la medida en que éste es ajeno y nocivo a las posibilidades que la regeneración urbana ofrece a la sobreganancia de localización.

#### 1.4 El Centro Histórico y su concepción.

Por estar la zona de estudio de este trabajo incluida físicamente dentro de lo que se ha dado en llamar "Centro Histórico de la Ciudad de México", en este capítulo se expondrán algunas ideas al respecto, en virtud de que este problema tendrá que ser tratado con mayor profundidad en el capítulo correspondiente.

Desde la perspectiva del presente análisis, la categoría de 'Centro Histórico' es más bien un 'status' que la ideología dominante maneja lo suficientemente bien para hacer aparecer inofensivo, estético y nacionalista un proyecto evidentemente segregacionista y excluyente. Es real la necesidad de un proyecto de regeneración urbana que rescate física y socialmente una de las zonas más tradicionales y bellas de nuestro cotidiano espacio urbano; pero tampoco se puede aceptar la visión con que se pretende hacer percibir los fenómenos a los habitantes de esta ciudad.

Castells plantea que la ciudad y su centro pueden ser definidos como "un conjunto de símbolos que permiten y facilitan el contacto sociedad-espacio"<sup>56</sup>. En la ciudad no solo hay funciones, sino que éstas se transforman en símbolos que identifican al protagonista de la dinámica urbana. Sin embargo, estos símbolos deben ser considerados como tales por su relación con su estructura social y espacial, no solos, aislados, salidos del subconciente. Es así posible caracterizar a los monumentos urbanos como signos (al igual que a otros elementos urbanos) y transcribirlos al código de interacción que mueve y organiza las relaciones sociales. Un Centro Simbólico se define como "La organización espacial, como punto de confluencia entre los ejes del campo semántico de la ciudad y portador de un alto grado de carga valorizante, en función de la cual se organiza un espacio urbano (de manera significativa)"<sup>57</sup>. Desde esta perspectiva, el Centro Histórico, más que aglutinar monumentos, congrega símbolos que cada quien codifica en función de su circunstancia. Así, dentro de los planes de urbanismo, la ideología dominante concede gran importancia a esta área considerándola como elemento integrador. Por ejemplo: "El Centro Histórico de la Ciudad de México es un programa trascendente para la vida nacional. La recuperación de nuestra riqueza histórica, de nuestro patrimonio cultural primigenio, contenido en este perímetro de la capital del país, es un medio vital para la superación de nuestro pueblo, por medio del conocimiento pleno de las raíces indígenas e hispana, que nutrieron nuestro mestizaje"<sup>58</sup>.

La 'superación de nuestro pueblo', si bien es cierto, debe contemplar su pasado histórico, podría encontrarse más bien en una mejor distribución de la riqueza que en la conservación per se de un Centro Histórico.

Un ejemplo más: "... partiendo de una sólida conciencia de los

valores culturales del Centro Histórico, los ciudadanos y las autoridades enriquecidos con el conocimiento de sus antecedentes, fundamenten la actitud de respeto y aprecio a los valores propios. Solo sobre estas bases podrá estructurarse la conducta individual y colectiva, privada y oficial, que dignifique lo interno para que se refleje dignamente hacia el exterior".<sup>59</sup> Independientemente de que al parecer, las autoridades no han comprendido la importancia de conocer su pasado para manifestar una conducta digna, es obvio que mediante el manejo de símbolos se pretende fomentar un sentimiento nacionalista que impida ver, ya no solo los problemas de la regeneración urbana, sino los problemas de una compleja realidad nacional. El lograr un espacio integrador de la vida nacional implica contradictoriamente, la desintegración previa de la cotidianidad social y cultural de un espacio que, como el Centro Histórico de la Ciudad de México, lo fue siempre, antes del decreto de abril de 1980. De manera que tras la creación jurídica de un espacio integrador que bajo otra perspectiva, ya existía, está también la transformación de los valores de uso que darán a ese espacio su carácter renovado, acorde con la 'modernización' de un país en el que no hay mexicanos pobres ni ricos, sólo 'mexicanos'. Como menciona Castells, "cambiar el marco vital, es cambiar las relaciones sociales".<sup>60</sup>

El manejo de los símbolos contribuye a esconder el conflicto que genera la lucha por la valorización, vía renta diferencial, de un espacio urbano céntrico, entre el Capital y los elementos socio-culturales de la zona, cuyas características de vida son satanizadas y proscritas desde el mirado de una ideología cuyo fin es preparar el campo que justifique la exclusión de dichas formas de vida. No se pretende aquí hacer la apología de la miseria, pero tampoco paliar una situación, a la manera de las

autoridades del Departamento del Distrito Federal.<sup>61</sup>

Desde todas las concepciones o puntos de vista en que pueda definirse al Centro de la Ciudad: conjunto de símbolos que integran una sociedad; centro comercial y administrativo de las grandes aglomeraciones urbanas (CBD); hasta llegar al centro como concen - trador del entretenimiento-ocio (ver el comentario de Castells en la página 171 del libro aquí trabajado), entre el Centro de la Ciudad y el Centro Histórico se establecen relaciones determinadas de acuerdo al proceso de urbanización de que se trate. Peré López en un interesante trabajo sobre las áreas pauperizadas del Centro Histórico de Barcelona, plantea, apoyándose en otros autores (C. Martí), como se establece dicha relación.<sup>62</sup>

En función de los procesos o modos de urbanización en cada ciudad, esta relación se da por:

- a) Superposición: El Centro Histórico mantiene, por su carácter local, todo el peso de las funciones centrales.
- b) Inclusión: Cuando por su gran tamaño, el Centro Histórico envuelve al Centro Urbano como parcela especializada dentro de su morfología. O viceversa, por su tamaño pequeño, el Centro Histórico queda envuelto dentro del nuevo Centro Urbano.
- c) Intersección: Cuando adquieren valores centrales zonas exteriores al casco antiguo y algunas de éste quedan excéntricas.
- d) Exclusión: Independencia espacial entre Centro Histórico y Centro Urbano.

Cada situación de relación adquiere, como se mencionó, especificidades relacionadas con su proceso histórico-social y de urbanización, de ahí que cada caso debe tratarse con las particularidades que la historia económica y social del país le ha dado a su desarrollo urbano. Sin embargo, la superposición, inclusión, intersección o exclusión entre Centro Urbano-Centro Histórico queda

de este modo, un tanto ambigua.

Para el caso de los Centros Históricos en Italia, Campos Venuti plantea que éstos han sufrido transformaciones dentro de un "modelo capitalista de crecimiento urbano, que responde a los estímulos de división territorial del trabajo".<sup>63</sup>

Venuti define como Centros Históricos "a los numerosísimos asentamientos urbanos, grandes y pequeños, que se formaron antes del desarrollo industrial capitalista, prácticamente antes de la unidad de Italia, sobre ellos y en torno a ellos han crecido rápidamente en el último siglo una armazón urbana -una red de ciudades- diseminada capilarmente en una región".<sup>64</sup> Dichos centros han venido deteriorándose a medida que la ciudad se expande, pues aumentan las presiones en "zonas internas". Este deterioro llevó a los Centros Históricos a sufrir una transformación triple:

- De carácter morfológico: sustitución de arquitecturas antiguas por modernas.
- De carácter funcional: sustitución de funciones, propias de la ciudad antigua, en un sector dedicado a las actividades terciarias.
- De carácter social: Expulsión de población económicamente débil hacia la periferia.

Las tres transformaciones están encuadradas dentro de un modelo capitalista de crecimiento urbano al que se hizo referencia, pues la expulsión de población era necesaria para la transformación funcional, en tanto que ésta última hace necesaria la transformación morfológica; aunque se agrega que, en un momento dado, esto no es necesario, pues basta adaptar la arquitectura existente a las funciones capitalistas que se deseen.

El caso de los Centros Históricos italianos, plantea Venuti, es posterior a la revolución industrial, pues es hasta entonces que

La dinámica urbana se transforma y la división espacial del trabajo plantea nuevas necesidades que traen consigo la revalorización del espacio urbano por parte del capital. Para el caso italiano, "después de la Revolución Industrial se produce en la ciudad un impulso hacia la diversificación funcional y social que tiende a provocar en el Centro Histórico una solución urbanística de clase: una solución antipopular, porque desplaza las 'funciones pobres', las viviendas de los trabajadores, las tiendas que los abastecen, el artesanado y la pequeña industria que les permiten vivir, para hacer sitio a las 'funciones ricas', los bancos, las compañías de seguros, las oficinas, los estudios profesionales, el comercio de lujo. Allí los adjetivos rico y pobre se usan desde el punto de vista de la propiedad inmobiliaria y de las ventajas que ésta obtiene de la nueva función".<sup>65</sup>

De manera que la relación de superposición, inclusión, etc. del Centro Urbano-Centro Histórico planteada en el caso español, puede complementarse y aún explicarse a partir de lo que Venuti plantea para el caso italiano, en donde las transformaciones morfológicas, funcionales y sociales del Centro Histórico, son vistas desde la racionalidad de una urbanización capitalista. El caso mexicano, con sus rasgos peculiares, puede plantearse de este modo.

Llama la atención por su gran semejanza con el Centro Histórico de la Ciudad de México y principalmente la zona de La Merced, los mecanismos con que en Italia se justifica la transformación de espacios urbanos con estas características, muy parecidos a los que los encargados de la administración y la política urbana en nuestra ciudad ponen en acción: "Durante años, con el pretexto, ciertamente fundado, de la rehabilitación higiénica y física, el proceso capitalista de transformación ha destrozado, destruido y reconstruido los Centros Históricos, reemplazando los edificios

demolidos por nuevas construcciones que de muy diversas formas imitan el entorno, pero responden siempre a las exigencias funcionales y sociales de la clase dominante"<sup>66</sup>.

La Merced es para las autoridades de la ciudad un 'punto negro' al que no se puede borrar, pero sí transformar. El problema es bajo qué lineamientos y en beneficio de quién. Habrá que esperar a que el programa de desarrollo urbano de la zona de La Merced cumpla con su cometido de arraigar y beneficiar a la población local a partir de otorgar facilidades a la vivienda popular y la creación de fuentes de empleo dignas. Sin embargo, los intereses del Capital terminan, casi siempre por imponerse.

#### 1.5 Delimitación del área de estudio.

Diversos documentos, anteproyectos del Programa de Rehabilitación Urbana de La Merced, proponían límites diversos (en función de la vialidad) a la zona.

En lo que respecta al límite sur y este, no hay problema: la Av. Fray Servando Teresa de Mier y la Av. Congreso de la Unión (antes Francisco Morazán) respectivamente, coinciden. Pero la problemática se hace mayor en el límite norte, en donde, según los anteproyectos,<sup>#</sup> existen tres delimitaciones distintas, a saber:

- a) Calles Venustiano Carranza y Manzanares.
- b) Calles Venustiano Carranza y Emiliano Zapata.
- c) Calles Corregidora y Emiliano Zapata.

# Son alrededor de cinco documentos inéditos elaborados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que responden al nombre de "Programa de Mejoramiento Urbano de La Merced".

Para mayor información, consultar la bibliografía.

De acuerdo a una observación simple, es difícil dejar en claro cual de esos límites es el correcto, puesto que al otro lado de la calle que funge como tal, la problemática es igual. El ejemplo más claro se presenta al norte de la calle Corregidora.

Hacia el poniente también se marcan dos límites:

- a) Calle Correo Mayor.
- b) Av. Pino Suárez.

En este trabajo se retoma la delimitación propuesta en el documento final La Merced. Proyecto de Programa de Mejoramiento Urbano del Departamento del Distrito Federal, de 1983, por considerar que:

1. La extensión de la problemática en las áreas vecinas, puede explicarse a partir de este caso concreto.
2. Que una de las variables aquí consideradas era la expulsión de las bodegas de productos perecederos, y ésto se da dentro del perímetro señalado.
3. Que tanto La Merced como su área de expansión (en cuanto a problemática se refiere) se encuentran dentro de los límites del Centro Histórico de la Ciudad de México, por tanto comparten un mismo problema.

La zona urbana conocida como La Merced, queda dentro de la parte antigua de la ciudad y se incluye dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México, ocupando aproximadamente 20% del área total del mismo.

En función de la división político administrativa de la ciudad de México, La Merced forma parte de las delegaciones políticas de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, al poniente y oriente respectivamente (tomando como límite delegacional la Av. Anillo de Circunvalación), ocupando una superficie de 136 hectáreas.

Los límites propuestos por el programa en cuestión (ver plano 1)

y que aquí se retoman, son:

- A) Al Norte: Av. Venustiano Carranza, entre las avenidas Pino Suárez y Circunvalación, y la calle Emiliano Zapata en su sección comprendida entre la Av. Circunvalación y Av. Congreso de la Unión.
  - B) Al Sur: Av. Fray Servando Teresa de Mier, desde Av. Congreso de la Unión, hasta la Av. Pino Suárez.
  - C) Al Oriente: La Av. Congreso de la Unión, desde la calle Emiliano Zapata hasta la Av. Fray Servando Teresa de Mier.
  - D) Al Poniente: La Av. Pino Suárez en el tramo comprendido entre las avenidas Venustiano Carranza y Fray Servando Teresa de Mier.
- Con respecto a la definición de estos límites, el programa

menciona que:

- Obedeció al carácter funcional (abasto) y al estado de deterioro del área.
- Se pretendió establecer límites claros para la aplicación del Programa.
- La zona de influencia de La Merced se extiende sobre todo hacia el norte, hasta topar con el barrio de Tepito (eje l norte - Rayón) y la problemática de ésta presenta gran similitud con el área en cuestión.
- El elemento constante dentro del área delimitada era su función (abasto de productos perecederos) y siendo el origen de la problemática, define el límite espacial de las acciones que propician su mejoramiento.

De este modo, el barrio de La Merced queda limitando directamente con lo que es el Centro Urbano de la Ciudad de México, a la vez que queda incluido dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México, del que también el mismo Centro Urbano forma parte (ver planos 1 y 2).

Es así como geográficamente queda localizado un espacio urbano conflictivo, en pleno deterioro físico y social; su cercanía (cruzando solo la Av. Pino Suárez de oriente a poniente) al Centro Urbano de la ciudad la ha hecho desde hace algún tiempo, un espacio propicio para la desmedida especulación, a la expulsión de sus habitantes y actividades y a la pauperización de los que aún quedan ahí. El progresivo deterioro trata de ser resuelto a partir de programas contradictorios de regeneración urbana que, a siete años de la salida de las bodegas, poco han podido hacer por la zona. La declaración de ésta como 'Patrimonio de la Humanidad' por la UNESCO, solo ha venido a hacer más complejo el problema de este populoso barrio de la ciudad de México.

## II. "DE LAS ACEQUIAS AL PUNTO NEGRO". Evolución Histórica de la Zona.

"... cada día se aleja más la posibilidad de ordenar La Merced en condiciones tales que deje de ser el punto negro de la Delegación Venustiano Carranza..."

Everardo Gániz Fernández, delegado político en Venustiano Carranza durante 1987.

Dentro del 'Lenguaje Fundamental', que según el historiador Braudel habla toda ciudad, se encuentran "el diálogo ininterrumpido con los campos, primera necesidad de la vida cotidiana... y ... el abastecimiento de los hombres, tan indispensable como el agua para la rueda del molino".<sup>1</sup>

El abastecimiento de bienes de consumo perecederos de la ciudad de México se remonta hasta los orígenes de la misma, cuando Tlatelolco era el centro comercial que abastecía a la Gran Tenochtitlán con una gran cantidad de productos, entre ellos los traídos por los Pochtecas,<sup>2</sup> de regiones más allá del altiplano mexicano. La organización del comercio en Tlatelolco dejó impresionados a los conquistadores españoles, no solo por la cantidad de productos que ahí se distribuían, sino también por la organización interna del mercado para programar la venta de sus productos en giros perfectamente definidos (en un área determinada, carnes, y en otras, productos de loza, plantas, los animales, las frutas y legumbres, granos, etc.), además de la eficiencia de éste para surtir a una ciudad de aproximadamente 300 mil habitantes.<sup>3</sup>

"... Muy apercibidos fuimos a Tlatelolco, e iban muchos caciques

que el Montezuma suvió para que nos acompañasen; y cuando llegamos a la gran plaza, que se dice el Tatelulco, como no habíamos visto tal cosa, quedamos admirados de la multitud de gente y mercaderías que en ella había y del gran concierto y regimiento que en todo tenían; y los principales que iban con nosotros nos lo iban mostrando: cada género de mercaderías estaban por sí, y tenían situados y señalados sus asientos!"<sup>4</sup>

Con la conquista, el sistema de abasto indígena se viene abajo y, se puede decir, nunca fue superado. Con la destrucción de la ciudad indígena y la construcción de la ciudad criolla, se da la tendencia a establecer los mercados en la zona central. Al inicio de la etapa colonial se establecen el mercado de la Plaza Mayor y los tianguis de San Juan y Juan Velázquez. Cabe mencionar el surgimiento de la Alhóndiga (del árabe, bodega) y el Pósito como sistemas de almacenamiento de granos y como institución reguladora del precio de los mismos, respectivamente. Su efectividad en el primer caso, está fuera de duda, en el segundo, los intereses de los productores y comerciantes se imponen, creando situaciones conflictivas. De ahí que estos sistemas-institución desaparezcan con el movimiento independentista de 1810.

El mercado de la Plaza Mayor es reformado en 1675, pero destruido por un incendio en 1692. Para entonces la ciudad requería ya de un mercado formal, y en 1695 comenzó la construcción de otro mercado, El Parián, que se concluyó en 1703 y se localizó también en la Plaza Mayor. Esta tendencia a la localización central de los mercados comenzó a transformar los hábitos culturales de la capital de la Nueva España: "...la Plaza Mayor y posteriormente El Parián fueron cobrando importancia y el centro de la vida comercial se identificó con la plaza principal..."<sup>5</sup> El mercado de El Parián constaba de 108 cajones además de puestos semifijos en su interior,

antecedente directo de los actuales.

Durante su existencia, El Parián sufrió dos saqueos, en 1808 y en 1828, saqueos que le fueron relegando en importancia, pues ante la falta de seguridad, los comerciantes optaron por instalarse en las calles cercanas: Arquillo (cinco de mayo), Plateros (Francisco I. Madero), Tlapaleros (16 de septiembre), Monterilla (cinco de febrero) y Alcalcería (Palma).

A pesar de la tendencia al mercado central, el comercio también se realizaba directamente con los productores, quienes en canoas transportaban sus productos por las acequias o canales que comunicaban la ciudad de México con sus zonas aledañas y de abastecimiento: Xochimilco, Tláhuac, Mixquic, etc. La venta en canoas fue posteriormente prohibida, pues al ofrecer más baratos sus productos se afectaban los intereses de los comerciantes establecidos.

Hacia 1624, el mercado de El Volador, ubicado en el predio hoy ocupado por el edificio de la Suprema Corte de Justicia, fungía paralelamente al de El Parián (ver plano 3), pero con una importancia mucho menor. El nombre deviene del juego practicado por los aztecas en esa plaza, similar al de los "Voladores de Papantla". En él se albergaron panaderías, carnicerías y fruterías así como comerciantes que abandonaron El Parián.

En 1791-92 se reconstruyó el mercado de El Volador con cajones de madera (303 puestos). El objetivo era concentrar el comercio en un lugar céntrico y accesible, a la vez que se intentaba controlar el precio de los productos. La ciudad tenía entonces 120 mil habitantes, aproximadamente, y el abasto tornábase difícil en todos los sentidos: la dispersión de los comercios y la especulación con el precio de los productos. La desorganización general no es cosa nueva.

Los comerciantes que no lograron obtener cajón optaron por instalarse alrededor del mercado. Esto sucedía no solo en El Volador, sino en El Parián y otros mercados menos céntricos, La Cruz del Factor por ejemplo, ubicada en lo que hoy es la calle de Donceles esquina con Allende. A raíz de este fenómeno, surgen barrios cuya vocación comienza a definirse desde entonces. "Este nuevo intento por controlar la venta de alimentos dejó fuera a muchos comerciantes que no pudieron tener un puesto en estos mercados. Ellos se establecieron en las afueras de los mismos. El intento por mantener este modo de vida, originó algunos barrios donde las actividades eran semejantes u homogéneas"<sup>6</sup>

Después del segundo saqueo, El Parián es demolido y El Volador pasa a ser el principal mercado de la ciudad. En 1841, bajo el gobierno de Santa Anna, El Volador es renovado, se destruye el de madera y en su lugar se construye uno de piedra. Sin embargo, para 1863 la saturación del mercado (lo que demuestra la deficiencia del sistema de abasto ante la creciente demanda de una ciudad cuya población aumentaba -casi 200 mil habitantes) provoca que parte de sus giros, sobre todo la carne y las legumbres cuyo olor era molesto para los habitantes de la zona (clero y clases altas habitaban los edificios del antiguo centro) se trasladaran a la Plazuela de La Merced, llamada así por encontrarse fuera de la iglesia y del claustro del convento de La Merced (la iglesia se conservó abierta al culto hasta el año de 1860 en que fue cerrada y derribada dos años más tarde. Fragmentos de sus muros así como la arquería del claustro, es lo único que subsiste). Es en este año de 1863 que surge el primer mercado de La Merced.

En 1870 el mercado de El Volador es víctima de un incendio que acabó casi con todo, y del cual ya no se pudo recuperar. Su lugar como principal mercado de abasto de la ciudad lo vino a ocupar

La Merced, que sólo algunos años antes había comenzado a tomar importancia.

Como bazar y mercado de libros, El Volador sobrevivió hasta principios del siglo XX en que parte del edificio es demolido, y sustituido por un jardín, para dar paso en 1935 a la construcción de la Suprema Corte de Justicia. En tanto que La Merced se convierte, hasta 1982, en lo que para la Gran Tenochtitlán fue Tlatelolco: el principal mercado de abasto para la ciudad de México.

Durante la primera mitad del siglo XIX y debido al estancamiento económico, la ciudad de México no registra un crecimiento notable, conservando su traza reticular heredada de la Colonia en la que los núcleos conventuales son los puntos clave. Aunque los conflictos armados produjeron un aumento demográfico en la ciudad de México (con motivo del movimiento independentista, de 1810 a 1811 la ciudad pasa de 150 mil a 170 mil habitantes),<sup>7</sup> otras ciudades también absorvieron población migrante en busca de seguridad, pero este mismo motivo las hizo migrar nuevamente a centros urbanos menores. En esta época, la aristocracia colonial se asentaba en el centro de la ciudad ocupando sus antiguas construcciones. Lo mismo sucedía con el clero que ocupaba edificios en prácticamente todo el centro. Sin embargo, para mediados del siglo pasado, el capitalismo mexicano entra en su fase de 'Acumulación Originaria': el conflicto entre liberales y conservadores, era reflejo de éllo y queda plasmado en un hecho que vino a tener gran repercusión en la morfología urbana y el movimiento interno de la población en la ciudad de México. La Ley Lerdo de 1856, en la que se establecía la desamortización de los bienes inmuebles de corporaciones civiles y religiosas, y prohibía la adquisición de nuevas propiedades; y las Leyes de Reforma de 1859,

la primera de las cuales dictaba "... la nacionalización de los bienes de la iglesia sin pago alguno, que incluye la supresión de los conventos de hombres y la prohibición de formar otros nuevos"<sup>8</sup>.

Esto provoca la destrucción de conventos, de algunas iglesias (como la del convento e iglesia de Nuestra Señora de La Merced), la apertura de nuevas calles, la movilización interna de la población, así como cambios en el uso del suelo.

Mientras la aristocracia abandona el centro de la ciudad, trasladándose sobre todo al poniente,<sup>9</sup> en el centro se tiran edificios para abrir calles nuevas y muchos otros son ocupados por clases sociales de menores ingresos dando origen a casas habitación múltiples asentadas en edificios coloniales. De este modo, el comercio y la conversión del área que rodeaba al convento e iglesia de La Merced en una zona habitacional de carácter más popular, son elementos alrededor de los cuales comienza a delinear se una forma de vida urbana. "La Iglesia y el Mercado fueron dos puntos a los que la gente concurría para satisfacer sus prácticas rituales y para comprar y vender alimentos, impulsando la formación del barrio de La Merced"<sup>10</sup>.

La penuria en que se encontraban las arcas estatales en aquel tiempo, fue la causa de que el primer proyecto para la construcción de un edificio que albergara el mercado de La Merced fuera rechazado, por lo que el comercio siguió siendo ambulante. Pero para 1878 la situación cambia: el crecimiento de la ciudad, la falta de higiene en el manejo de los alimentos (el canal de La Viga, principal vía de abastecimiento de La Merced, se convirtió en 1878 en un foco de infección por la gran cantidad de basura que se tiraba en él) y, ahora sí, las posibilidades económicas del Ayuntamiento de la ciudad hicieron, en el primer caso, necesaria la construcción de nuevos mercados que sustituyeran las antiguas

instalaciones improvisadas y por ende, técnicamente deficientes. Además de los mercados existentes era necesario levantar otros, entre ellos, uno al mayoreo que bien podía quedar instalado en la Plaza de La Merced, ocupando la parte demolida del convento del mismo nombre. En el segundo caso, se hizo posible retomar el proyecto de construcción de un edificio para el mercado de La Merced. Así, en 1879, la Comisión de Obras Públicas presentó el proyecto ante el cabildo. En él hacía énfasis en "la buena ubicación de La Merced y en su bien combinada distribución"<sup>11</sup>. El doce de octubre del mismo año se aprueba la construcción del mercado y el 31 de diciembre de 1880, en solemne ceremonia, es colocada la última piedra del mercado de La Merced por el gobernador del Distrito Federal, Carlos Pacheco.

A pesar del mercado fijo, los puestos ambulantes no desaparecieron. Los 420 puestos de que constaba el mercado no fueron suficientes para la gran cantidad de mercaderes que existían, tal era la demanda de la ciudad, y que no pudieron alcanzar un puesto dentro del edificio. El ambulante no solo no desapareció, sino que aumentó e invadió las calles adyacentes, tales como Callejón del Consuelo (Talavera), Jesús María, Alhóndiga, Puerta Falsa de La Merced y otras.<sup>12</sup> Se perfilaba desde entonces la vocación comercial del barrio, así como su idiosincracia.

Se puede así considerar que hay varios elementos que inciden en la conformación del barrio de La Merced desde el siglo pasado:

- a) El cambio morfológico suscitado por la afectación de las propiedades del clero, por las Leyes de Reforma.
- b) Su inculcada vocación comercial, producto de su ubicación y comunicación con vías de acceso y abastecimiento: El canal de La Vega.
- c) Los cambios en las características de la población que habitaba

la zona en esta época, aunada al crecimiento físico (ver plano 4) y demográfico (230 mil habitantes en 1869, 300 mil en 1884, 345 mil en 1900 y 471 mil en 1910) de la ciudad de México. Crecimiento que se explica por el auge económico del país basado en un modelo económico agroexportador y de apertura al capital foráneo. Al respecto, E. Valencia explica que "En esta evolución dos grandes movimientos, enmarcados dentro de los procesos básicos de ordenamiento espacial de toda ciudad (concentración, centralización, y sucesión-invasión) se han producido. Uno centrífugo, que afectó principalmente a una parte de la burguesía latifundista, inmensa, clerical y burocrática radicada en el sector poniente de La Merced, haciéndola desplazarse a nuevas zonas de habitación más a tono con su prestigio social y con sus posibilidades económicas. Y otro centrípeto, que ha atraído hacia allí una buena parte de la migración interna del país"<sup>13</sup>

- d) Los cambios en el uso del suelo relacionados con los elementos anteriores: "La expansión absorbió zonas rurales, ranchos y potreros. Este primer gran crecimiento originó una división social del espacio habitacional en términos económicos. Durante la Colonia y la primera mitad del siglo XIX la segregación social era mínima porque la mayor parte de las casas estaba subdividida en varias categorías de vivienda donde alternaban familias de diferentes estratos sociales. Con el surgimiento de los fraccionamientos se dió una segregación de la población definida en términos de capacidad de compra.

Las clases altas se ubicaron en colonias con mejores niveles de servicios, en suntuosas casonas rodeadas de jardines. En contraste, las clases populares se establecieron en fraccionamientos que carecían de servicios, ocupando viviendas de adobe

y casas de vecindad.<sup>14</sup>

Las circunstancias histórico-sociales convierten a La Merced, de una zona residencial aristocrática y burguesa, en un centro de abastecimiento habitado por sectores más pobres de la población urbana.

El proceso de pauperización del barrio se da desde el momento en que estos grupos de la población se ven confinados a un espacio que comienza a perder valor (en términos de idiosincrasia clasista) para los sectores económicamente fuertes de la sociedad. Y, finalmente;

- e) Una identificación o reconocimiento de la población residente o no residente, con la cotidianidad del barrio.

De 1910 a 1921 el crecimiento de la ciudad es lento, pues coincide con el período revolucionario. Pero de 1921 a 1930, la concentración de la población en la capital se ve estimulada con el retorno de la paz, los capitales y parte de la población que regresa después de haber buscado refugio en provincia.

Para la década de los 30's el panorama nacional cambia por completo. La población de la ciudad de México sobrepasa el millón de habitantes debido al flujo migratorio campo-ciudad, generado por el conflicto en el campo y el impulso que a la industrialización da la administración cardenista.<sup>15</sup> En este marco, masas de población migrante y de escasos recursos, que representaban mano de obra barata no calificada, se asientan en zonas donde podrían encontrar un empleo mal remunerado y vivienda barata. La Merced y sus zonas adyacentes le proporcionaban ambos; en el comercio de productos alimenticios y en las vecindades y edificios antiguos del centro, respectivamente.

Específicamente, La Merced experimenta en la década de los 30's tres cambios fundamentales, en distintos niveles:

- Nivel Territorial: Manifestado por la expansión y especialización de los productos agrícolas por calles.
- Nivel Abasto: Se forma el sistema de control monopólico en la comercialización y distribución de los productos agrícolas.
- Nivel Económico: Consolidación de la actual base económica de la zona, complementada por la llegada masiva de inmigrantes extranjeros (árabes e israelitas), que incrementaron el comercio e iniciaron la producción de ropa.

Para los años 40's, la infraestructura vial creada durante el período cardenista y los posteriores a él, reducen las distancias centro-periferia. Esto aunado a la dotación de servicios a colonias y fraccionamientos alejados de la zona central, provocan el deterioro de dichos servicios en esta zona. Es en esta etapa cuando se dan las últimas migraciones de población de altos recursos económicos que aún quedan dentro del área, a lugares más alejados, con mejores servicios y lejos de las precarias situaciones que imperaban en la zona de La Merced y anexas: alta densidad de población, hacinamiento, deterioro de los servicios, etcétera.

Este proceso trae dos consecuencias en que La Merced se ve involucrada:

1. El decrecimiento, en términos absolutos, de la población de la zona central, los sectores de los cuarteles I, II, III y IV (ver plano 5), y el aumento de éstas en las zonas periféricas (cuarteles restantes). Por ejemplo, para 1940 los cuarteles IX, X y XI aumentan su población 64% con respecto a 1930, en tanto que un cuartel central, el IV, la disminuye en un 7%.<sup>16</sup>
2. Con la migración de clase propietarias de casas solas y

viviendas en la zona central, se acelera la subdivisión de las grandes construcciones, lo que garantizaba a sus propietarios mayores ganancias por sus inmuebles. Según plantea Rojas Lor, "La nueva imagen del centro de la ciudad como zona deteriorada, surge en esos años: Los edificios no podían reunir las condiciones mínimas de salubridad y servicios, pues no habían sido construidos originalmente para albergar a muchas familias por unidad, salvo en el caso de las vecindades ..."<sup>17</sup>

Este tipo de vivienda tan satanizada fue, y sigue siendo, al margen de sus características e imagen, una forma de organización que, en muchos sentidos, satisface la vida cotidiana de todos sus habitantes, casi todos de bajos recursos económicos, que residen en estas antiguas construcciones.<sup>18</sup>

En toda la zona central comienza a darse un proceso de especulación que tiende a especializar la zona en rubros más rentables para el propietario de inmuebles (Más adelante se verá el asunto de las rentas congeladas). El uso del suelo habitacional comienza a ser sustituido por el comercial, financiero y turístico. Es decir, el valor de uso poco a poco es transformado con el fin de valorizar una propiedad a partir de una favorable localización.

Para La Merced, la década de los años 50's comienza con la apertura de la avenida Anillo de Circunvalación. Su accesibilidad y su centralidad se van tornando en elementos clave que determinarán los procesos de valorización del suelo reflejados en los cambios del mismo y su cada vez mayor status de 'zona anárquica'.

Con la especialización comercial de los cuarteles centrales (I, II, III y IV), la especulación y expulsión de población no se hace esperar: En un área de aproximadamente 129 manzanas, correspondientes a 25 secciones de los cuarteles centrales, la población disminuyó entre 1950 y 1970, de 384.4 habitantes por hectárea a

326.5, respectivamente. Otro dato importante es que para 1970, 44 588 personas residían en viviendas anteriores a 1925, de las cuales, 69.7% eran del tipo 'vecindad' (uso multifamiliar) y varias databan del siglo XVIII.<sup>19</sup>

La especialización de la zona afectó a los habitantes de inmuebles hasta entonces dedicados al uso habitacional, pues el precio del local (metro cuadrado) aumentaba con la especialización comercial (sobre todo) del suelo, al mismo tiempo que el uso habitacional se hacía poco rentable. No solo los locales exteriores sino cuartos interiores son habilitados, dentro del marco comercial, como bodegas o talleres, de ahí la expulsión de población en esta etapa.

Este fenómeno de valorización del suelo incluye también a La Merced, cuya especialización comercial, sobre todo de productos perecederos, era ya un hecho. Con respecto a la especialización de algunas calles comerciales del centro, "...las calles de Victoria, República del Salvador, Paraguay y en la zona de La Merced, en algunos de sus tramos, el número de viviendas utilizadas para usos no habitacionales, es mayor que las destinadas a habitación".<sup>20</sup>

Esta situación ejemplifica que la única forma de 'valorizar un bien sin valor' y no reproducible por el capital como el suelo, es transformar su valor de uso.

La salida de la población de la zona adquiere características diferentes según las circunstancias históricas: Inicialmente, la vieja población propietaria abandona la zona al verse afectadas sus propiedades (Leyes de Reforma) o bien, en busca de una mejor calidad de vida (gracias a su capacidad económica); posteriormente la población de escasos recursos (que sustituyó a la primera en la zona) la abandona porque no puede pagar los altos precios que

por el valor de uso de su vivienda requiere una zona altamente rentable bajo otros patrones de uso del suelo.

Según datos aportados por Norman Hayner y Enrique Valencia, los precios catastrales se comportaron de la siguiente manera entre 1943 y 1951:

- Precio catastral del terreno (metro cuadrado) al poniente de La Merced (sobre la Plaza de la Constitución) en 1943: \$262.50<sup>#</sup>.
- En 1950, los valores promedio catastrales en La Merced alcanzan \$350.00 m<sup>2</sup>, pero en el límite poniente llegan en promedio a \$1 161.50 m<sup>2</sup>.
- En 1951, el valor catastral promedio en toda la zona era de \$1 002.50 m<sup>2</sup>, casi el triple a 1950. En tanto que en el sector poniente, el precio promedio catastral se eleva a \$1 454. 50 m<sup>2</sup>.

\*Si se toma en cuenta que el valor comercial de la tierra es por lo menos un 50% más alto que el valor catastral, se notará que la cifra de Hayner (1943) se ha incrementado en aproximadamente cinco veces y media, y que el valor comercial promedio de la tierra en la zona fluctúa al rededor de \$2000.00 y \$3000.00<sup>\*21</sup>.

Las nuevas formas de valorización del suelo se daban a partir de la especialización, la centralidad y accesibilidad a la zona. Y se reflejan en la evolución catastral y comercial del precio, excluyente para usos no redituables como la vivienda.

Sin embargo, sucede una situación muy particular: No todo el uso habitacional tiende a ser expulsado. Se dio entonces una correlación entre la actividad comercial de abasto y sus necesidades de mano de obra barata; y el tipo idóneo de alojamiento para ésta lo proporcionaban las vecindades. De acuerdo a los datos arriba mencionados, para 1970, aproximadamente 70% de las vivien-

# El signo \$ representa Pesos Mexicanos, en todo este trabajo.

das anteriores a 1925 (en el espacio en cuestión) corresponden a viviendas en vecindad.<sup>22</sup> Se estableció así una especie de relación simbiótica entre el comercio de productos perecederos y determinado uso del suelo residencial, aquel que bajo condiciones precarias aloja una mano de obra descalificada y barata, que a su vez, sólo puede habitar en ese tipo de residencia.

En 1957 es demolido el antiguo mercado de La Merced, construyéndose el nuevo al oriente de la avenida Anillo de Circunvalación a la vez que la centralización de las bodegas y venta al mayoreo de los productos perecederos comienza a ganar espacio: La Merced se expande. De 26 manzanas en 1961, pasa a 67 en 1975, y a 111 en 1982 (entre las calles de Corregidora, Fray Servando Teresa de Mier, Pino Suárez y Francisco Morazán).

A la explicación del proceso de deterioro y especulación en la zona deben aunarse, a más de los ya mencionados, otros factores, a saber:

- El régimen de Rentas Congeladas de 1942.
- La Ley de Protección de Monumentos.
- La incompatibilidad de usos del suelo e instalaciones, producto de la expansión y especialización comercial.

El decreto de congelamiento de rentas así como la ley de protección de monumentos coloniales e históricos prohibieron el lanzamiento de los inquilinos que arrendaban viviendas con fechas anteriores a 1942 y la demolición de edificios coloniales e de 'interés histórico' sin peritaje previo de las autoridades competentes.

Sin embargo, estas leyes se convirtieron en causa del deterioro arquitectónico de la zona. Los propietarios abandonaron los edificios sin volver a realizar en ellos reforma alguna para que "el tiempo realice lo que la ley les prohíbe". Con esto no solo

se fue deteriorando el patrimonio histórico de la zona, sino también la calidad, ya de por sí mala, de la vivienda de las personas de bajos recursos que las habitaban, y que las mismas circunstancias, incluida la ley, retenían en sus hogares sin posibilidad alguna de repararlos.

Por otro lado, con la especialización comercial, muchos edificios, coloniales o no, fueron habilitados como locales comerciales, cuando las características de la construcción no eran las adecuadas para ello, ya que su vocación era otra muy diferente. Por ejemplo, se ha citado ya la expansión física del área de bodegas: de 26 manzanas en 1961 a 111 en 1982. Para el mismo año de 1961, del total de predios y sus respectivos usos (3 499), el 47% (1 563) eran de uso comercial o declarados como vacíos. Esto último puede interpretarse como lotes baldíos o casas demolidas, sin uso y en espera de poder ser reusados bajo condiciones más acordes con el precio del suelo en la zona (ver tabla 1).

Toda esta situación de deterioro físico aunado al social (pues la zona era fuente de empleo mal remunerado para población que representaba una fuente de mano de obra barata), se incrementó durante toda la década de los años 70's. A medida que la ciudad crecía (la ciudad de México y su área metropolitana contaban con 9 200 000 habitantes en 1970 y 14.5 millones en 1980) también lo hacían sus necesidades y siendo La Merced la encargada de abastecerla, toda actividad relacionada con ella también crecía y superaba la capacidad física de la zona para acoger en su interior al abasto de perecederos que era la principal actividad comercial en el área.

"A fines de la década de los 70's, La Merced era parte de una extensa zona central de la ciudad de México que incluía al norte de la colonia Guerrero, Tepito y Garibaldi y se ampliaba hacia el

sur hasta la colonia Buenos Aires. Sin embargo, la característica definitiva de La Merced era que continuaba siendo el principal mercado de productos perecederos del país. Los bodegueros atendían tanto a los almacenes de autoservicio como a los mercados y tianguis, por lo que era un centro importante de abasto popular.<sup>23</sup>

Tomando como base el tipo de producto y comerciantes dedicados a la compra-venta, se establece la siguiente jerarquía comercial en la zona:

1. Comercio de frutas y hortalizas.
2. Comercio de abarrotes y víveres, chiles secos y especias.
3. Productos lácteos.

Todos incluidos en una superficie de 136 000 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

Si se toma en cuenta lo relativamente reducido del área y su "no vocación" para este tipo de actividad, podremos ubicar, junto con la especulación urbana, las causas del deterioro físico y social de La Merced. Otro ejemplo. Diariamente llegaban a La Merced 16 997 toneladas de productos perecederos (47% del total de la producción nacional dedicada al consumo interno en 1982), todas ellas se movían en un total de 11 237 vehículos que al converger en la zona tornaban sumamente problemático el tránsito.<sup>25</sup> La circulación, dependiendo de la hora del día, podía fluctuar entre los 5 a 15 kilómetros por hora.

La sobrecarga y la saturación comercial, así como sus actividades inherentes, rebasaban el marco espacial en que se desarrollaban.

Para principios de los 80's el comercio de productos perecederos generaba aproximadamente más de 14 500 empleos en la zona, la mayoría eventuales con un ingreso promedio per cápita de \$28.54 diarios. A esta ínfima cantidad habrá que agregar el carácter eventual del empleo, la falta de prestaciones así como de

organizaciones que representaran (no extorsionaran) sus intereses.

Esta mano de obra tan barata, si radicaba en la zona, sólo podía hacerlo en las condiciones ya mencionadas; deterioro físico y social van de la mano.

En 1982, tras casi quince años de haberse propuesto por primera vez, las bodegas de productos perecederos de La Merced son trasladadas a la nueva Central de Abastos de Iztapalapa.<sup>26</sup>

Siendo la actividad comercial generada por dichas bodegas la causa principal del deterioro y la anarquía en la zona, según las autoridades del Distrito Federal, bien podría pensarse que el problema se solucionaría con su salida, pero no fue así. Si bien se fueron las bodegas, se agudizaron viejos problemas y se crearon nuevos.

En 1983, con vistas a lograr, dentro de la planificación urbana estatal, un proyecto de regeneración urbana en la zona, el Departamento del Distrito Federal realiza un diagnóstico de la misma con los siguientes resultados:

- Escenario de la cuarta parte de los delitos que se cometen en el Distrito Federal,
- Más del 50% de la FEA residente en la zona perdió su fuente de empleo,
- Problemas como el alcoholismo, prostitución y drogadicción, ya presentes, se agudizan,
- 282 edificios desocupados y 99 más en proceso de hacerlo,
- Afectación por abandono, depredación y vandalismo de los 105 edificios del Centro Histórico (20% de cuya superficie está en La Merced),
- 289 de las 502 edificaciones con uso habitacional se hayan desocupadas. Además, del total de la superficie destinada a habitación, 15% son vecindades en condiciones deplorables, y

- Expulsión de residentes de la zona.<sup>27</sup>

Seis años después del traslado de bodegas, la situación seguía sin resolverse. El representante del Departamento del Distrito Federal (D.D.F.) en la delegación Venustiano Carranza al referirse a La Merced, la consideraba como un 'punto negro' dentro de su delegación, al que cada día se aleja más la posibilidad de ordenar. Y al hacer mención de su problemática, no se encuentra ninguna diferencia con respecto a 1983 e incluso antes: alcoholismo, prostitución, delincuencia, abandono y deterioro de edificios, etcétera. Quizá la única novedad (relativamente) sean los 6 mil vendedores ambulantes que se distribuyen en el área.<sup>28</sup>

Un cambio se generó en la zona a raíz de los sismos de septiembre de 1985: El Programa Renovación Habitacional Popular "logró rescatar un gran número de construcciones abandonadas, las restauró y utilizó como vivienda para los damnificados por los sismos de 1985".<sup>29</sup>

Pero lo cierto es que después de siete años, la zona no ha podido ser objeto de regeneración. Los programas de renovación habitacional y la declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de México (octubre de 1986) no han hecho más que paliar la situación, dando largas y falsas expectativas frente a lo que en realidad se pretende con esta zona. La especulación urbana reflejada en el abandono, deterioro y/o mal uso de los edificios de la zona, es un hecho, al igual que la, desde siempre, conflictiva situación social.

A grandes rasgos, podemos definir cuatro etapas en la evolución histórica de este espacio urbano:

Primera: De la época Colonial hasta 1863. Etapa en que la zona se define arquitectónicamente en buena parte de su superficie y se caracteriza por un poblamiento de clases altas

(clero y nobleza).

**Segunda:** De 1863 a 1930. En que la zona se constituye como mercado de abastos de la ciudad de México, Se dan cambios en su morfología debido a las Leyes de Reforma, a la vez que las características de la población residente cambian, pues los anteriores son sustituidos por clases de menores recursos económicos.

**Tercera:** De 1930 a 1982. En donde el comercio al mayoreo de productos perecederos se consolida y se expande debido al crecimiento físico y demográfico de la ciudad de México. Las características de la población residente terminan por definirse, lo mismo que el deterioro físico y social de la zona.

**Cuarta:** De 1982 a la fecha. Desde la salida de las bodegas de productos perecederos hasta el actual estado de abandono, subutilización y problemática social de la zona, en la que planes y decretos poco han podido hacer ante la situación de la especulación inmobiliaria.

**TABLA I**

**USOS DE LA TIERRA CLASIFICADOS.**

USOS GENERALES	USOS ESPECIFICOS	CIFRAS ABSOLUTAS.	%
Comerciales	Bodegas, puestos, misceláneas, tendajones, almacenes y todo tipo de comercios.	1408	40.3
Culturales	Museos, bibliotecas, galerías de arte, instituciones educativas de todo tipo.	67	1.9
Recreativos	Cines, teatros, billares, boliches, gimnasios, arenas cantinas, bares, pulquería y cabarets.	86	2.5
Residenciales	Vecindades, edificios de apartamentos, casas unifamiliares.	952	27.2
Para Servicios	Baños y excusados públicos, garages y talleres mecánicos, oficinas públicas y privadas, sanatorios clínicos, etc. Hoteles y casas de huéspedes.	274	7.8
Para Trabajo	Talleres y fábricas	344	4.8
Vacios	Parcial o totalmente	155	4.4
Otros	Indiferenciados	213	6.1
Total		3499	100

Fuente: Valencia, Enrique.  
 "La Merced. Estudio Ecológico..." p 115

### III. LA MERCED Y EL CENTRO.

#### 3.1 Un Punto Negro cerca de un Centro de Oro.

Se han establecido en este trabajo las ventajas que representa la ubicación de La Merced con respecto al Centro Comercial de la ciudad de México para el logro de ganancias localizadas, por parte de los propietarios de inmuebles. El proceso ha quedado claro: el cambio en el valor de uso del inmueble y el desplazamiento de usos poco redituables en sustitución de otros, más adecuados a la centralidad del lugar.

En éste capítulo se verá dónde se dan esas ganancias localizadas (renta del suelo), a partir de dos parámetros principales:

1. Los valores catastrales del suelo en el área, y
2. El número y concentración de predios sin uso o subutilizados en la misma.

Los anteriores, representan también un reflejo de cómo se comportan los diversos agentes que intervienen en lo que Horacio Capel llama "La producción del espacio urbano": "En una sociedad capitalista, la ciudad y el espacio en general no pertenecen a sus habitantes y no son moldeados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes. En esencia estos agentes son: Los propietarios de los medios de producción; los propietarios del suelo; los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción y, por último, los organismos públicos, agentes y árbitros a la vez en el proceso de producción del espacio urbano..."<sup>1</sup>

Los resultados del recorrido por la zona, llevado a cabo para este capítulo, permiten por lo pronto, ubicar a tres grandes agentes que intervienen en la producción o configuración de este

espacio urbano, a saber: propietarios del suelo y promotores inmobiliarios; los organismos públicos y; los habitantes del lugar.

Para esto, se parte de algunas premisas establecidas al inicio de este trabajo:

- La céntrica localización de La Merced, colindando con el Centro Comercial de la ciudad, lo que hace que los precios del suelo se eleven, empujando así a un proceso especulativo en el que los usos del suelo pretenden ser acordes con su precio.
- Esto conlleva a la sustitución del valor de uso del inmueble ante la incapacidad natural para su reproducción por el capital.
- La renta del suelo en la zona tiende a incrementarse en la medida que, para nuevos y redituables usos, ésta cuenta con un acondicionamiento adecuado (que aprovecha incluso, las características arquitectónicas de la zona), el cual, como elemento diferencial en el 'cálculo hacia atrás' del promotor inmobiliario que propone Topalov, reduce el costo de acondicionamiento, aumentando las sobreganancias de localización (renta del suelo).
- Y por último, a partir de éste capítulo, se trata de poner en tela de juicio el problema de la vivienda: ¿Realmente está siendo expulsada de la zona?

### 3.1.1 LOS VALORES DEL SUELO.

Los valores del suelo<sup>2</sup> son un buen parámetro para medir la rentabilidad de los usos del suelo que podrían darse en una zona como La Merced.

En la tabla 2 y el plano 6, se muestran los actuales valores catastrales del suelo por metro cuadrado registrados por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, para La Merced y su área adyacente.

Tomando en cuenta los valores catastrales máximo y mínimo en el Distrito Federal (\$55 000.00 metro cuadrado en la Zona Rosa y Paseo de La Reforma y \$4 350.00 en la delegación Iztapalapa), puede considerarse que La Merced posee valores catastrales altos con respecto al mínimo y que fluctúan entre los \$43 000.00 (valor 1), \$28 000.00 (valor 2) y los \$18 000.00 (valor 3). Cabe aclarar que, si bien en el decreto del once de enero de 1988 publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal se dice que dichos valores se incrementarán mensualmente con la aplicación del factor 1.05 a partir del primero de marzo de ese mismo año, ésto no se ha llevado a la práctica debido a la concertación establecida en el hasta hoy vigente (septiembre de 1989) Plan de Estabilidad y Crecimiento Económico (PECE), por el cual el impuesto predial no ha sido aumentado.

Con respecto a la localización por manzana de los valores unitarios del suelo (ver tabla 2 y plano 6), se observa el predominio del valor 2 en la mayoría de las manzanas que conforman el área de estudio y que se ubican en la delegación Cuauhtémoc; aunque las manzanas 13, 14, 25 y 26 poseen el valor 1, caso similar al que Enrique Valencia planteaba en su estudio, pues esa era la zona en que los valores se disparaban. Por lo que respecta al valor 3, es el que predomina en las manzanas ubicadas en la delegación Venustiano Carranza. Es decir, a medida que aumenta la cercanía al centro de la ciudad los precios del suelo aumentan, y viceversa.

Ya en pleno centro de la ciudad, fuera de La Merced, los valores fluctúan entre los \$28 000.00 , \$40 500.00 y \$43 000.00 metro cuadrado. Este último valor predomina en las manzanas 116, 118, 124, 135, 148, 150 y 151 (las seis primeras sin embargo, son propiedad federal), así como todas las ubicadas en el polígono formado por las calles República de Uruguay-Tacuba y Eje Central-

Pino Suárez (no aparecen el en plano de valores catastrales). El valor \$40 500.00 aparece en las manzanas 115, en tanto que el valor \$28 000.00 se tiene en las manzanas 152 a 163, 111 a 114, 118, 119 y 120. Es decir, las manzanas de La Merced en la delegación Cuauhtémoc tienen valores estrictamente céntricos.

Ahora bien, el valor catastral del inmueble se calcula no solo a partir de los valores unitarios del suelo, sino también calculando los valores unitarios de construcción para el Distrito Federal, en función del uso, calidad y antigüedad del inmueble. Por tanto, para calcular el valor de un inmueble habrá que considerar, además de los valores unitarios del suelo, los valores de la superficie construida, tomando en cuenta los criterios establecidos por la tabla de Valores Unitarios de Edificación en el Distrito Federal en 1988 (ver apéndice 1).

Antes de pasar a ver un ejemplo, es necesario subrayar que estos valores tienen sólo fines fiscales, no comerciales; sin embargo, son un buen parámetro para determinar la rentabilidad de la zona.

El ejemplo. En la calle Venustiano Carranza números 150, 152 y 154, se encuentran lotes baldíos con una superficie aproximada de 1 347 metros cuadrados. Estos se encuentran en la manzana 15 cuyo valor catastral del suelo por metro cuadrado es de \$28 950.00, lo que da un total de \$38 995 650.00. Obviamente que éste no será el precio de venta de los terrenos, sino sólo el calculado para fines de recaudación tributaria. Ya Enrique Valencia lo hacía notar en los años 60's: "... si se toma en cuenta que el valor comercial de la tierra es por lo menos un 50% más alto que el valor catastral..."<sup>3</sup>, podrá calcularse el precio de dichos terrenos (a un par de calles del Zócalo capitalino) en aproximadamente \$100 000 000.00 .

**TABLA 2**

**Región Catastral Núm. 6 . Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Valores Unitarios del Suelo para Colonias Catastrales en el Distrito Federal.**

Delegación Cuauhtémoc Manzana	Valor Unitario metro cuadrado
1	\$28 950.00
15 a 19	\$28 950.00
29 a 32	\$28 950.00
37 a 43	\$28 950.00
50 a 57	\$28 950.00
64 a 70	\$28 950.00
75 a 81	\$28 950.00
83	\$28 950.00
13 y 14	\$43 050.00
25 y 26	\$43 050.00
127 a 132	\$28 950.00
136 a 147	\$28 950.00 #
135	\$43 050.00 #

Delegación Venustiano Carranza. Manzana	Valor Unitario metro cuadrado
22 a 24	\$18 000.00
47	\$18 000.00
62	\$18 000.00
103	\$18 000.00
104	\$18 000.00

# No entran dentro de La Merced.

**Región Catastral Núm. 1 . Delegación Cuauhtémoc. Valores Unitarios del Suelo para Colonias Catastrales en el Distrito Federal. #**

Manzana	Valor Unitario metro cuadrado
123	\$12 000.00
111 a 114	\$28 950.00
117	\$28 950.00
119 y 120	\$28 950.00
152 a 163	\$28 950.00
115	\$40 500.00
116 y 118	\$43 050.00
124 a 126	\$43 050.00
148 a 151	\$43 050.00

#No entran dentro de La Merced.

Fuente: Gaceta Oficial del D.D.F. 88/01/11 .

### Notas:

- El polígono formado por las calles de República de Uruguay y Tacuba, Eje Central y Pino Suárez, tienen un valor catastral de \$43 050.00 metro cuadrado. No aparece en el plano de Valores Catastrales de este trabajo.
- El valor catastral máximo en el Distrito Federal se encuentra en la Zona Rosa y Paseo de la Reforma: \$55 000.00 metro cuadrado. En tanto que el mínimo se localiza en la delegación Iztapalapa: \$4 350.00 metro cuadrado.
- Las manzanas o regiones catastrales marcadas con un # se dan sólo como una referencia que permita hacer comparaciones entre los precios del suelo de La Merced y su área aledaña, principalmente el centro de la ciudad, hacia el norte y poniente de aquélla.
- Los valores catastrales del suelo en la zona de La Merced comprendida en la delegación Venustiano Carranza, no pudieron ser encontrados en su totalidad. Sólo aparecen los valores de aquellas manzanas cuyo dato fué posible localizar.

#### 3.1.2 Distribución de Predios Sin Uso o Subutilizados en la Zona de La Merced.

Para realizar este apartado, se tomó en cuenta la división que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología hizo de la zona en 1982.<sup>4</sup> En ésta, se divide a La Merced en nueve zonas homogéneas en función del uso del suelo (ver tabla 3 y plano 7).

Por otra parte, el recorrido por la zona pretende en esta parte del trabajo, comprobar el aumento en la cantidad de predios deteriorados, subutilizados, sin uso o baldíos, a medida que aumenta la cercanía al centro de la ciudad, hacia el poniente,

**TABLA 3**

ZONA	LIMITES	USO DEL SUELO
1	Calles:Corregidora, al norte; San Pablo, al sur; Roldán, al oriente; y Correo Mayor, al poniente.	Habitacional con servicios e industria.
2	Calles:Corregidora, al norte; San Pablo, al sur; Av. Anillo de circunvalación, al oriente; y Jesús María, al poniente.	Habitacional con servicios.
3	Calles:San Pablo, al norte; Av. Fray Servando Teresa de Mier, al sur; Av. Anillo de Circunvalación, al oriente; y Jesús María, al poniente.	Habitacional con servicios e industria.
4	Calles:Emiliano Zapata, al norte; General Anaya, al sur; San Ciprián, al oriente; y Av. Anillo de Circunvalación, al poniente.	Habitacional con servicios.
5	Calles:Emiliano Zapata, al norte; General Anaya, al sur; Av. Congreso de la Unión, al oriente; y San Ciprián, al poniente.	Habitacional con servicios.
6	Calles: General Anaya, al norte; Juan Cumatzin y Fray Servandé Teresa de Mier, al sur; San Ciprián y Rosario entroncados por la calle Carretones; y al poniente, Av. Anillo de Circunvalación.	Mezcla de Habitacional con servicios.
7	Calles: General Anaya, al norte; Juan Cumatzin, al sur; Av. Congreso de la Unión, al oriente; y Rosario y San Ciprián entroncadas por Carretones, al poniente.	Habitacional
8	Calles:Corregidora, al norte; Fray Servando Teresa de Mier, al sur; Correo Mayor y Jesús María entroncadas por San Pablo, al oriente; y Av. Pino Suárez, al poniente.	Mezcla de Habitacional, servicios e industria
9	Al oriente de Av. Anillo de Circunvalación, la calle Juan Cumatzin es el límite norte y la Av. Fray Servando Teresa de Mier, el sur; al poniente de esa misma, toda la acera norte de Fray Servando Teresa de Mier, hasta la calle Jesús María.	Mezcla habitacional con comercio.

Fuente: SEDUE 1982

es decir, conforme se avanza de avenida Congreso de la Unión hacia la avenida Pino Suárez.

El deterioro de los predios se basa en la observación directa y sólo se le considera si es, precisamente, evidente.<sup>5</sup>

Como uno de los principales problemas de la zona es el déficit de vivienda, se considera que un predio es Subutilizado<sup>6</sup> cuando, pudiendo dedicar su uso a la vivienda popular o media, se encuentra ocupado por otro tipo de actividades: bodegas, almacenes, estacionamientos en lotes baldíos e incluso, pueden estar sin uso alguno, totalmente desocupados.

Así mismo, es común observar buen número de lotes baldíos, algunos de ellos debido a los efectos de los sismos de septiembre de 1985. También se considera la antigüedad del edificio. Sin entrar en detalle, sólo se menciona si el predio es antiguo o reciente. El predio antiguo puede ser colonial, del siglo XIX o de principios del siglo XX.

El recorrido y los datos anteriores se aportan basados en la zonificación que SEDUE hace de La Merced. Los resultados se resumen en los planos 8 y 9.

#### ZONA 1

Conformada por 23 manzanas. Se presenta siempre una mezcla de usos (ver tabla 3), pero para los fines de este trabajo, esto significa un predio subutilizado, pues buena parte de su interior se utiliza como almacenes, bodegas o incluso puede estar desocupado, en tanto que el resto, es ocupado por viviendas deterioradas que por su aspecto, sólo pueden dar albergue, bajo malas condiciones de higiene, seguridad y comodidad a familias de bajos recursos.

Existen también predios antiguos, en condiciones aceptables, pero que al igual que los deteriorados, se encuentran subutilizados bajo los términos arriba expuestos. Estos edificios general -

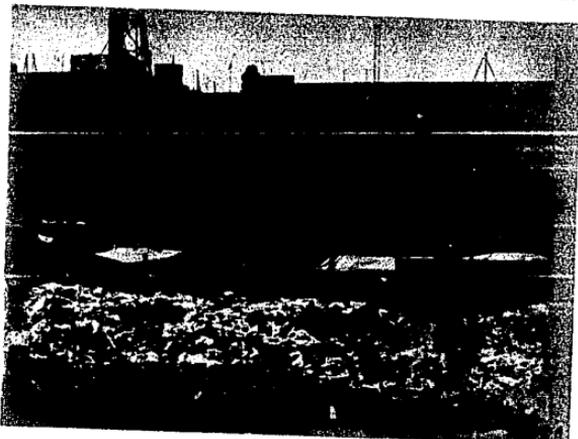
ZONA 1



fotog. 1. Antiguos edificios deteriorados. Es común solo la utilización comercial de la planta baja, en tanto que el resto permanece vacío. Aquí, Mesones y Jesús María.



fotog. 2. Edificios antiguos, rehabilitados y destinados a usos redituables: comercios, despachos u oficinas. En Venustiano Carranza, frente a calle Las Cruces.



fotog. 3. En pleno Centro, a unas calles del Zócalo, este predio permanece baldío desde 1960. Calle Venustiano Carranza.

COPIA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

mente presentan de tres a seis niveles, por lo que la superficie subutilizada aumenta. Los lotes baldíos en la zona suman cinco, y cuatro de ellos son pensiones y estacionamientos.

**Resumen:**

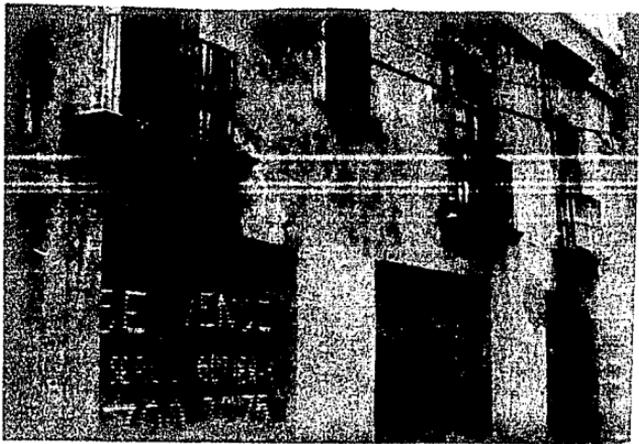
Predios antiguos, deteriorados y sin uso: 8  
Predios antiguos, deteriorados y subutilizados: 29  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y sin uso: 6  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y subutilizados: 59  
Predios recientes, deteriorados y sin uso: 1  
Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 1  
Predios recientes, en condiciones aceptables y sin uso: 1  
Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 17  
Baldíos: 1  
Baldíos-Estacionamiento: 4

**ZONA 2**

Conformada por 13 manzanas, la cantidad de predios deteriorados y subutilizados disminuye, lo mismo que las construcciones antiguas. Corresponde esta zona a la antigua área de bodegas, por lo que el deterioro y subocupación de la zona, se relaciona con el abandono de esta actividad en 1982.

Las características arquitectónicas de la zona cambian, pues ya se está más lejos de la parte antigua de la ciudad, y disminuyen por tanto los edificios antiguos, sobre todo los coloniales. Esta fué zona de bodegas, por lo que al ser retiradas, los locales permanecen vacíos, y a medida que pasa el tiempo, el deterioro aumenta.

De el total de los precios señalados, 17 incluían bodegas, sin embargo, en cada predio pueden encontrarse varios locales que albergaban bodegas. Una constante en la zona es la renta o venta



ZONA 2

Foto. 4. Luego de  
1964, la zona de bo-  
nitas quedó vacía y  
se camina por todos  
ellos están a la  
venta.

Foto. 5. La estacionero  
en el Segundo Callejón  
de Manzanares es casi  
absoluto.



Foto. 6. Calle  
de los Baños, un  
Perspectiva de -  
Luz de los Cam-  
de los Baños.





Fotog. 7. El deterioro y subocupación, también en edificios recientes. Anillo de Circunvalación y San Pablo.



Fotog. 8. Existe oferta de vivienda, pero solo para ciertos sectores. Roldán y República de El Salvador.

de estos locales, y en ocasiones, el predio completo, aún en condiciones de marcado deterioro, tal es el caso de los ubicados en la calle Manzanares, entre la avenida Anilli de Circunvalación y la calle Roldán.

La precariedad de la vivienda es notable; pero determinar su número es muy difícil: una serie de predios sumamente deteriorados como los mencionados en la calle de Manzanares, incluidos sus Primer y Segundo callejones, pueden contener a su interior, gran número de cuartos, e inclusive, los locales de antiguas bodegas pueden ser ocupadas para dichos fines.

La cantidad de edificios de arquitectura reciente y deteriorados es también muy marcada.

#### Resumen:

Predios antiguos deteriorados y sin uso: 12  
Predios antiguos, deteriorados y subutilizados: 19  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y sin uso: 0  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y subutilizados: 7  
Predios recientes, deteriorados y sin uso: 9  
Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 5  
Predios recientes, en condiciones aceptables y sin uso: 1  
Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 11

#### ZONA 3

Ocupa nueve manzanas, sin embargo, la parte sur de las manzanas que limitan con la avenida Fray Servando Teresa de Mier, están integradas a la zona 9.

Sólo 10 predios subutilizados y deteriorados se ubicaron en la zona, cuestión que se explica por el alejamiento respecto al Centro Comercial de la ciudad, así como de su parte antigua.

El deterioro se ubica en pocos predios, antiguos y recientes.

La calidad de la vivienda es mucho mejor que en las dos anteriores zonas y su estructura mucho más reciente.

Resumen:

Predios antiguos, deteriorados y subutilizados: 2

Predios antiguos, deteriorados y sin uso: 2

Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 1

Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 3

Baldíos-Estacionamiento: 2

ZONA 4

La zona está compuesta por 23 manzanas. Su nivel de deterioro aumenta conforme se avanza de norte a sur, hacia la calle General Anaya. La causa principal es la actividad comercial, pues el movimiento de la zona de mercados de La Merced tiene aquí influencia directa.

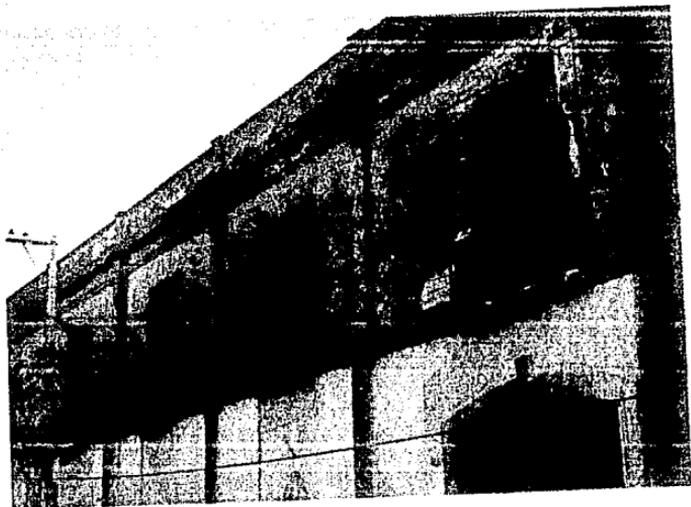
El comercio ambulante distribuido por las calles de Pradera, Santa Escuela, Rosario, Manzanares y Corregidora, es también un factor de deterioro.

Esta zona corresponde también al área de bodegas, algunas de ellas abandonadas y en venta, otras en uso, aunque ya no para el gran comercio mayorista anterior a 1982.

La cantidad de predios antiguos es ya muy reducida, concentrándose hacia el norte de la zona, por ejemplo, la iglesia de La Soledad.

La calidad de la vivienda hacia el sur de la calle Corregidora es mucho muy baja en comparación con el área al norte de esa misma calle. Esto se debe a que los edificios son utilizados como bodegas o almacenes a la vez que viviendas ( la mezcla de usos).

Los predios deteriorados que se ubicaron corresponden en su mayoría a construcciones recientes, algunos de ellos, edificios de



ZONA 3

fotog. 9. Antiguo edificio, en deterioro y sin uso alguno. Calle Jesús María.



fotog. 10. Viviendo en un antiguo predio deteriorado. Santo Tomás y Carretones.

cuatro o cinco niveles que además de estar subutilizados, se encuentran en venta.

También, como en otras zonas, fué posible observar edificios rehabilitados que se encuentran vacíos, lo mismo que amplios baldíos convertidos en estacionamientos.

A diferencia del comercio ambulante de las zonas 1 y 2, aquí predomina la venta de productos perecederos obtenidos del mercado de La Merced, a excepción de las calles de Corregidora y avenida Anillo de Circunvalación, en donde predomina la venta de ropa y aparatos electrónicos.

Cabe mencionar que esta zona se encuentra dentro de la delegación Venustiano Carranza, y es aquí donde ya es posible ver casas construidas por el programa Renovación Habitacional Popular, a diferencia de las zonas 1, 2 y 3 en la delegación Cuauhtémoc.

#### Resumen:

Predios antiguos deteriorados y subutilizados: 1

Predios recientes, deteriorados y sin uso: 1

Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 1

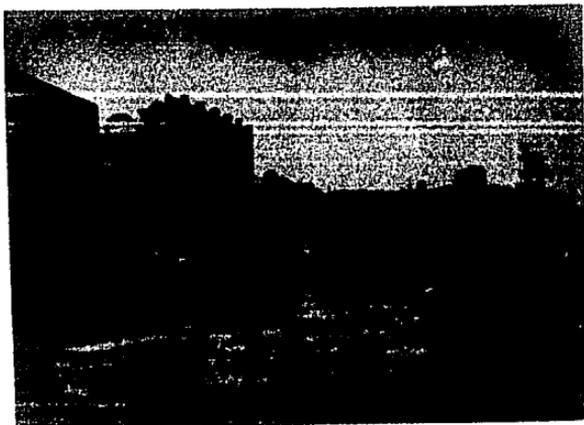
Predios recientes, en condiciones aceptables y sin uso: 2

Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 2

Baldíos-Estacionamiento: 2

#### ZONA 5

Con siete manzanas, es una de las más alejadas del centro de la ciudad. Algunas de ellas pueden obviarse, tal es el caso de la ocupada por el Archivo de Notarías, de reciente construcción al sur de la estación Candelaria del metro; y la que corresponde a la plaza y módulo deportivo que se encuentran frente al Palacio Legislativo. De igual forma, la mencionada estación del metro ocupa buena parte de la manzana central de esta zona.



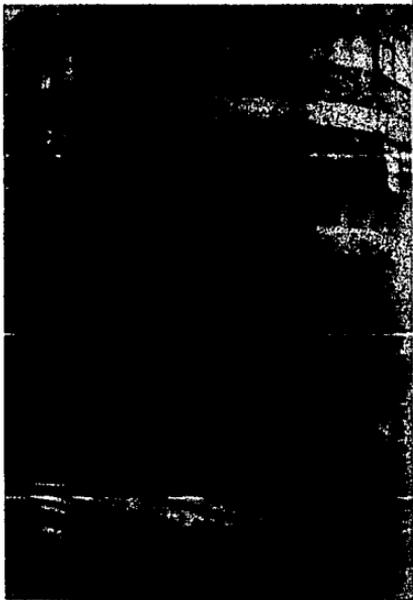
ZONA 4

foto.11. Grandes lotes baldíos funcionando como estacionamientos. Al fondo, casas de Renovación Habitacional. Corregidora y cuadrante de La Soledad.

foto.12. Edificio en buenas condiciones, utilizado, en el mejor de los casos, como almacén o bodega, no vivienda. General Anaya y Pradera.



foto. 13. Edificio reciente y deteriorado en espera de ser vendido al mejor postor. General Anaya y Santa Escuela.



A pesar de tener pocas manzanas y tener una superficie más reducida que otras, encontramos aquí un intensivo uso habitacional del suelo por la presencia de varias unidades habitacionales, algunas de ellas sobre la calle Emiliano Zapata, del Programa Renovación Habitacional. No obstante, fué posible ubicar algunos predios subutilizados y deteriorados.

A excepción de la antigua Aduana de San Lázaro, no se encuentran edificios antiguos; la parte vieja de la ciudad se va quedando al poniente. Precisamente, la Aduana de San Lázaro representó el límite más oriental de la ciudad, zona hacia la cual su crecimiento no se da por cuestiones naturales (su vecindad con el ex lago de Texcoco), sino hasta ya avanzado el presente siglo.

**Resumen:**

Predios recientes, deteriorados y sin uso: 2

Baldíos: 1

**ZONA 6**

Se compone de 13 manzanas, sin embargo, varias de ellas están ocupadas en su totalidad por mercados y otros equipamientos. Es esta la zona de los mercados fijos de La Merced: Mercado de La Merced "Nave Mayor" (frutas, legumbres y verduras); Mercado de La Merced "Nave Menor" (abarrotes, lácteos, carne y utensilios varios); Mercado de Flores; Mercado de utensilios varios; Mercado de Dulces "Ampudia"; y Mercado de La Merced, Cocinas (alimentos preparados).

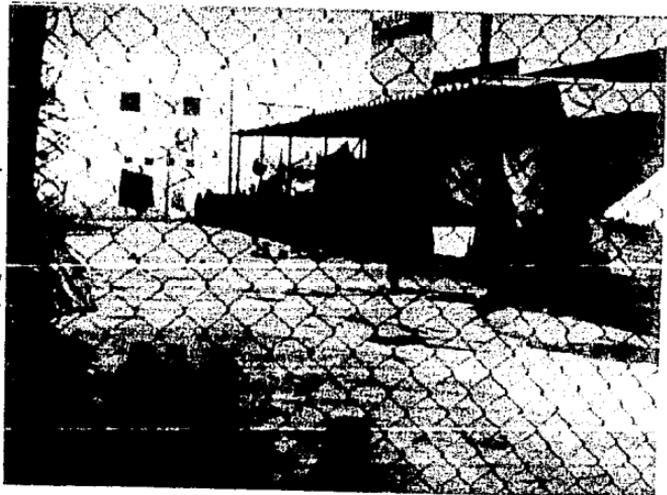
A toda esta actividad de comercios fijos se suma la gran cantidad de puestos semifijos y ambulantes en toda la zona, de manera que la gran afluencia de vehículos y personas, aunadas a todo lo inherente al comercio, provocan un marcado deterioro en la zona, pero que mantiene características diferentes a los de otras.

Zona 5



fotog. 14. Edificio reciente y lateriorado, en venta "como terreno". Av. Congreso de la Unión y General Anaya.

fotog. 15. El lote pertenece a la Confederación Nacional Campesina, para "Exposiciones Permanentes" lo que hay bajo el tejado son "viviendas". Av. Congreso de la Unión, frente al metro Candelaria.



Habrá que agregar además, la existencia de la estación del metro "Merced", lo que facilita aún más la afluencia de personas, así como la fábrica de hilos "Cadena", cuya actividad también interviene en el gran movimiento de esta zona, en donde el uso habitacional es más restringido, debido al gran predominio comercial, industrial y de servicios.

Como se vi  en el capítulo II, los mercados de la zona son muy recientes (1957), y fuera de la iglesia de Santo Tomás de La Palma, no se observó ningún edificio antiguo. El deterioro y subutilización se presentan en construcciones recientes, como se observa en el siguiente resumen.

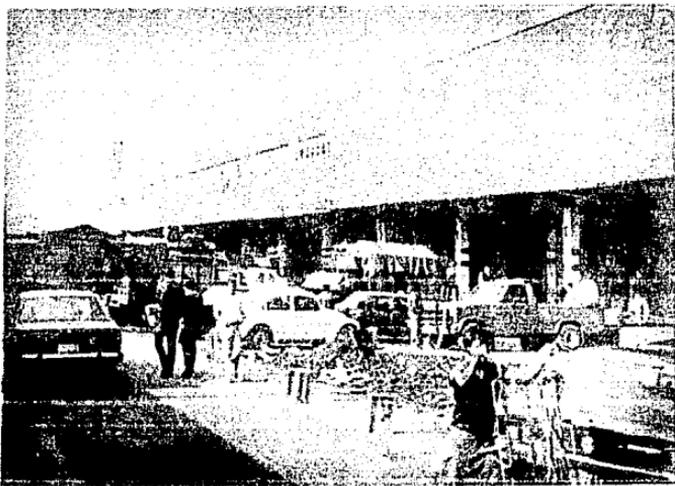
Resumen:

Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 16  
Baldíos-Estacionamiento: 2

ZONA 7

Con 14 manzanas, la zona posee varias particularidades: ausencia total de construcciones antiguas; gran número de lotes baldíos. Si bien se llega a notar la influencia del movimiento comercial de zonas adyacentes, el deterioro físico se circunscribe a determinadas calles: E. Martín, San Ciprián, y Unión; en el resto de la zona, el uso habitacional, popular y medio, es predominante, siendo quizá la causa de su mejor nivel de conservación. Sin embargo, muchos predios en buen estado son utilizados como bodegas, ya no de productos perecederos, sino de abarrotes: cajas, latas, frascos, paquetes, mecates, etc.

El lote baldío de mayor extensión en la zona se encuentra aquí, sobre la calle General Anaya, entre San Ciprián y Juan de la Granja. Se trata de un gran terreno reservado para un gran mercado en donde la delegación Venustiano Carranza pretende reubicar a

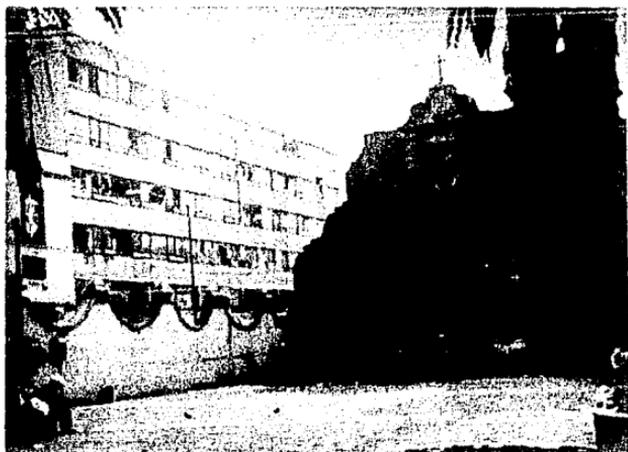


ZONA 6

Fotog.16. En la zona de los mercados el movimiento sigue siendo intenso. Calle Rosario.

Fotog. 17. Hay oferta de vivienda para cierto sector. Av. Anillo de Circunvalación y General Anaya.





fotog.18. La superficie ociosa aumenta si se consideran todos los pisos del edificio. Gómez Pedraza y Pradera.

fotog.19. En esta zona el deterioro y subocupación se concentran en edificios recientes Adolfo Gurrion casi esquina con Rosario.



parte de los comerciantes ambulantes de La Merced en dicha delegación política.<sup>#</sup>

Como se observa a continuación, el deterioro y subutilización se remiten a predios recientes o bien, a baldíos sin uso.

**Resumen:**

Predios recientes, deteriorados y sin uso: 1

Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 3

Predios recientes, en condiciones aceptables y sin uso: 1

Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 12

Baldíos: 8

**ZONA 8**

La de mayor extensión, por lo que sus características varían: la densidad de predios deteriorados o subutilizados aumenta de sur a norte, a medida que nos acercamos al Zócalo de la ciudad (tomándolo como referencia). Inclusive, podemos dividir a la zona en dos áreas: manteniendo los límites oriente y poniente, de la calle Izazaga a la calle Corregidora y de la misma Izazaga a Fray Servando Teresa de Mier. En ésta última área sólo se encuentran ocho de los 79 predios ubicados con las características mencionadas, además, ninguno es construcción antigua, ya que la parte vieja de la ciudad está hacia el norte de la calle Izazaga.

Su problemática en su parte norte, es muy similar a la que presentan las zonas 1 y 2: predios antiguos deteriorados, subutilizados, con vivienda en malas condiciones; plantas bajas y exteriores ocupadas por comercios; predios de construcción reciente, en deterioro o en buen estado, pero utilizados con fines

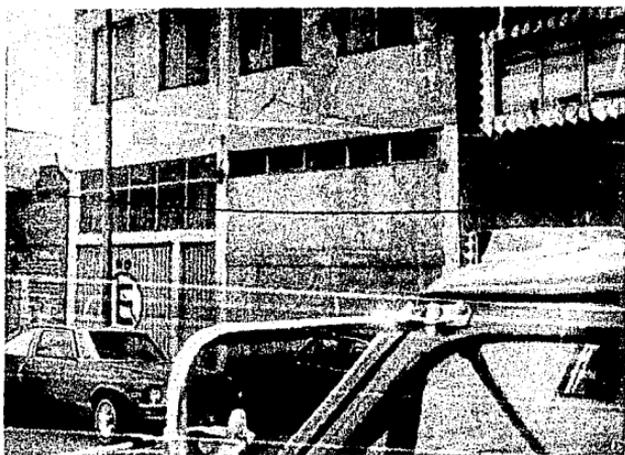
<sup>#</sup> En menos de un año, se construyó en este terreno el polémico mercado de San Ciprián, para reubicar a parte del comercio ambulante de La Merced. Se inauguró en julio de 1990.



ZONA 7

fotog.20. El baldío más grande de La Merced. Futuro mercado de autoconstrucción donde se pretende reunir a los comerciantes ambulantes. Mientras tanto...

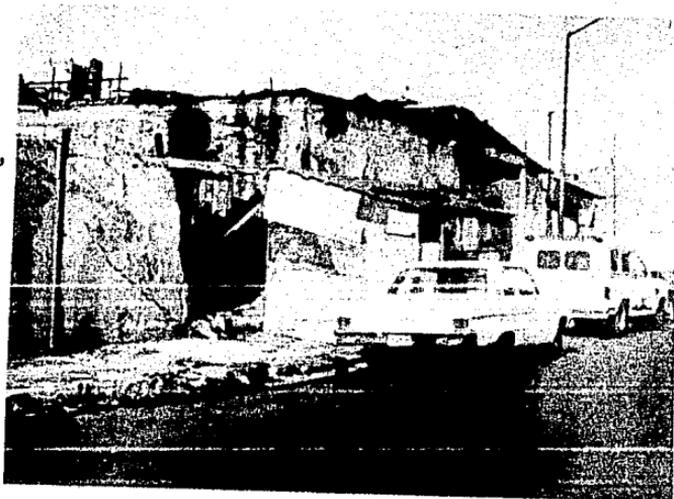
fotog.21. Aparientes casas habitación, elberger bodegas. Primera Cerrada de Camretones.





fotog. 22. El deterioro en la zona disminuye hacia el oriente. Segunda Cerrada de Carretones.

fotog.23. Sin embargo, no deja de existir. Abraham Olvera y E. Martín.



distintos a la vivienda, incluso se prefiere mantenerlos vacíos o ponerlos a la venta; buen número de lotes baldíos-estacionamiento. Al respecto, cabe mencionar que uno de los lotes baldíos más extensos de la zona (debido a los sismos de 1985), se encuentra aquí, en la calle Regina # 104, a escasos 50 metros de la avenida Pino Suárez y a cuatro calles del Zócalo de la ciudad.

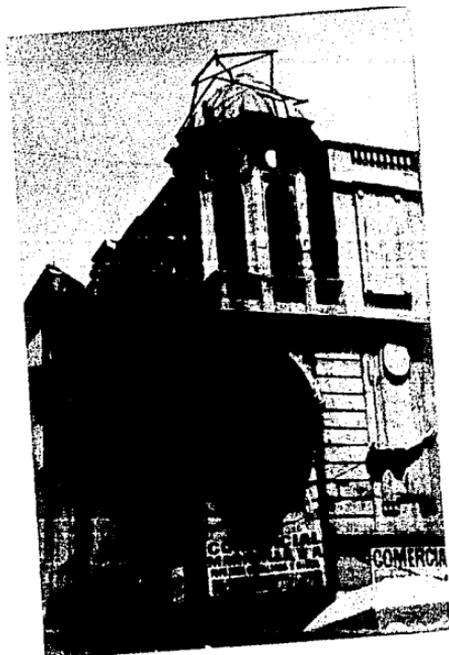
La intensidad del uso del suelo se hace mayor a medida que aumenta la proximidad al centro de la ciudad. Este fenómeno se manifiesta en el área por la mayor altura de los edificios: seis o siete pisos. Muchos de estos altos edificios se encuentran subutilizados, sin uso o deteriorados, por lo que la superficie desocupada aumenta. Algunos de ellos están reparándose, como el que se encuentra en la calle Tabaqueros esquina con Venustiano Carranza. Sobre esta misma calle, a unos metros de este predio, otro edificio de cinco pisos está a la venta, y frente a éste, otro, también de cinco pisos en espera de funcionar como estacionamiento.

Por otro lado, buena parte de los predios dedicados al uso habitacional, son edificios antiguos, en condiciones de deterioro, en ocasiones hasta peligroso, como en el caso del ubicado en calle República del Salvador # 136.

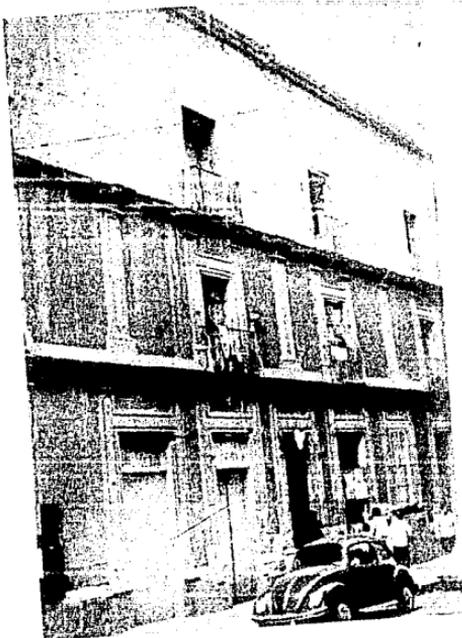
Los estragos que el sismo causó en esta zona están siendo bien aprovechados por los que detentan la propiedad de los predios.

La parte sur de esta zona presenta características diferentes en el aspecto arquitectónico. Es aquí donde se encontraban hasta 1985 los edificios del "Conjunto Pino Suárez" y aún hoy, el Hospital "Juárez". No obstante, esto no representa obstáculo alguno para la especulación: En la calle Izazaga esquina con calle Escuela Médico Militar puede observarse un predio reciente, de aproximadamente 1 220 m<sup>2</sup> y tres pisos en el que se puede leer

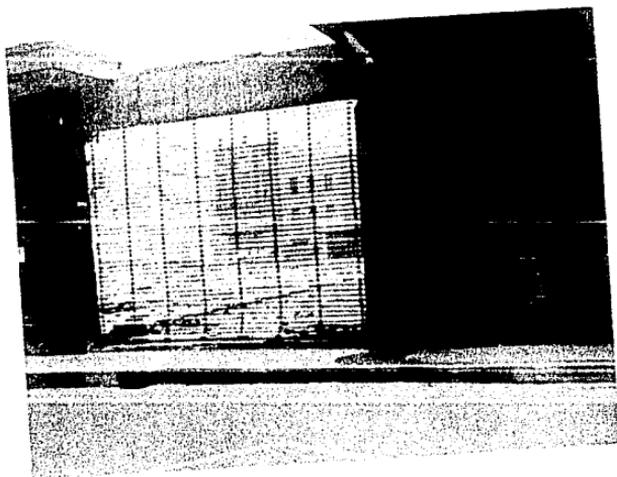
ZONA 8



fotog. 24. En Correo Mayor, en las plantas bajas están los comercios, arriba, las bodegas, almacenes o bien, no hay nada.



fotog. 25. Las construcciones antiguas y deterioradas se concentran en esta zona. Calle Regina.



fotog. 26. Regina 104. Se alcanza a ver hasta la calle de Mesones, tal es la dimensión de este baldío a cinco calles del Zócalo.

'se rentan pisos'.

Resumen:

Predios antiguos, deteriorados y sin uso: 3  
Predios antiguos, deteriorados y subutilizados: 12  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y sin uso: 0  
Predios antiguos, en condiciones aceptables y subutilizados: 29  
Predios recientes, deteriorados y sin uso: 3  
Predios recientes, deteriorados y subutilizados: 2  
Predios recientes, en condiciones aceptables y sin uso: 3  
Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 38  
Baldíos: 1  
Baldíos-Estacionamiento: 2

ZONA 9

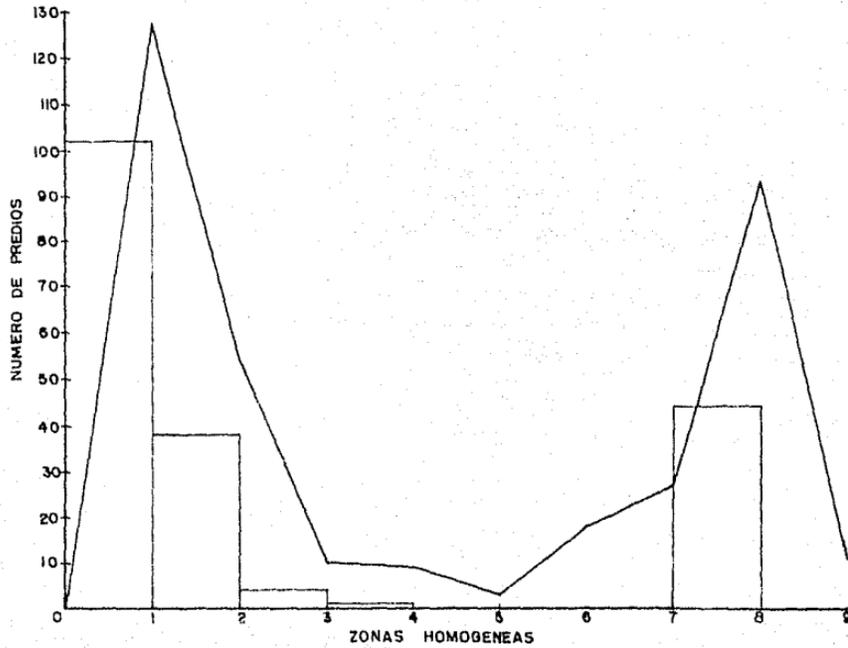
Se compone de siete manzanas, sólo tres de ellas completas, el resto son compartidas con otras zonas. La inexistencia de construcciones antiguas también preséntase en esta zona; sin embargo, a pesar de su poca extensión, es algo complicado determinar si existe o no subocupación del espacio. Hacia el oriente de la avenida Anillo de Circunvalación, sobre la avenida Fray Servando Teresa de Mier, aparecen, como corresponde a muchas avenidas importantes, usos comerciales en edificios de más de dos niveles, tales como talleres y bodegas, pero en construcciones acordes con la actividad que se está desarrollando. Sobre la calle Juan Guzmán, las características son similares a la zona 7; sin embargo, sigue dándose la subocupación del suelo a partir de usos más redituables que la vivienda. Es el caso de los grandes lotes baldíos-estacionamiento al oeste de la avenida Anillo de Circunvalación, así como bodegas, almacenes y talleres en edificios no construidos para dichos fines.

ZONA 9



fotog.27. Anillo de Circunvalación esquina con Fray Servando Teresa de Mier. En construcciones recientes, bodegas y almacenes por viviendas.

GRAFICA 3 . RELACION ENTRE LA SUBOCUPACION DEL ESPACIO Y LA CANTIDAD DE EDIFICIOS ANTIGUOS POR ZONA EN LA MERCED.

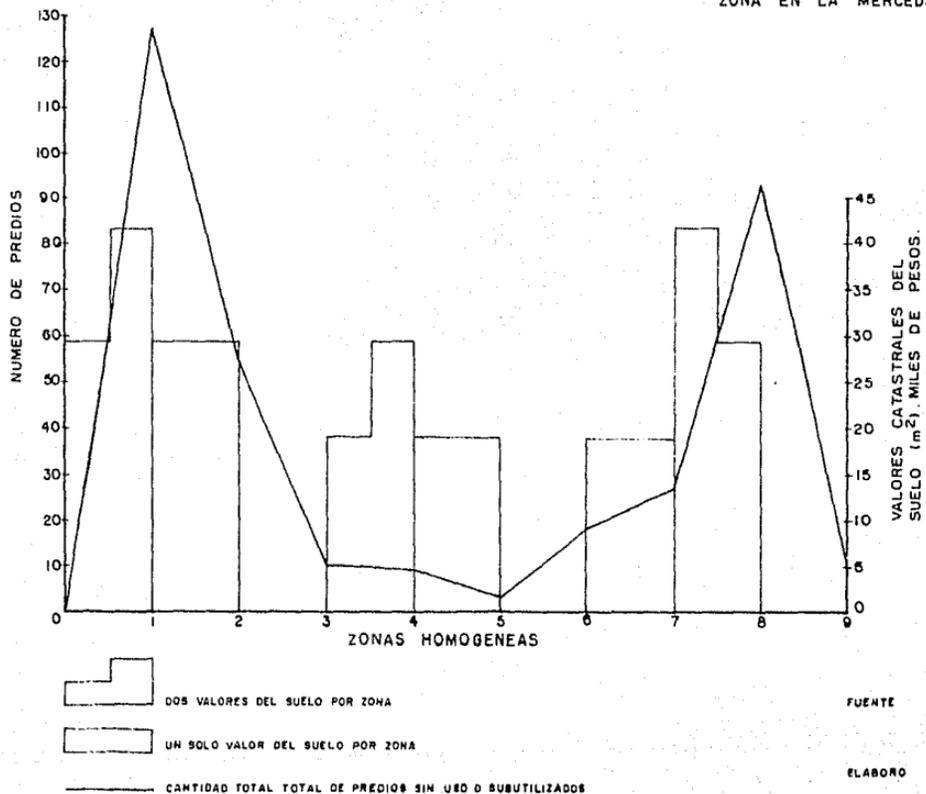


CANTIDAD DE PREDIOS ANTIGUOS, SIN USO O SUBUTILIZADOS  
 CANTIDAD TOTAL DE PREDIOS, SIN USO O SUBUTILIZADOS

FUENTE

ELABORO

GRAFICA 4 . RELACION ENTRE LA SUBOCUPACION DEL ESPACIO Y LOS VALORES CATASTRALES DEL SUELO POR ZONA EN LA MERCED.



### Resumen.

Predios recientes, en condiciones aceptables y subutilizados: 6

Baldíos: 1

Baldíos-Estacionamiento: 3

### 3.1.3 Conclusiones.

Varias son las conclusiones que a priori, pueden obtenerse del anterior recorrido. En todas es conveniente la consulta de los planos respectivos.

- 1) Existe un deterioro generalizado en la zona. Este se hace más patente o adquiere características distintas dependiendo de las diferentes zonas en que está dividida La Merced.
- 2) La subocupación del espacio se hace más intensa a medida que aumenta la cercanía al centro de la ciudad, de oriente a poniente y de sur a norte (ver planos 8 y 9, así como la gráfica 3). Las zonas 1, 2 y 8, presentan los más altos índices de subocupación, son así mismo, las más cercanas al centro; en tanto, las zonas restantes ven disminuir dicho índice conforme se encuentran más alejadas del centro. Ejemplos claros son las zonas 5 y 4, y en un nivel superior a éstas, las zonas 3, 6, 7 y 9, pero todavía muy lejos de las tres primeras.
- 3) Dicha subocupación también se hace más intensa a medida que los precios catastrales del suelo aumentan (comparar los planos 6, 8 y 9). Hay que recordar que éste es sólo para fines de recaudación fiscal y que el valor comercial es mucho mayor.
- 4) La subocupación del espacio se hace mayor ahí donde aparecen las construcciones antiguas, que se concentran en las zonas 1, 2 y 8, las más cercanas al centro de la ciudad y con valores del suelo también altos en relación con las restantes zonas homogéneas del área de estudio. Ver Gráficas 3 y 4.

- 5) La cantidad de edificios coloniales o decimonónicos es mayor en las zonas céntricas de La Merced: 1, 2 y 8. La mayoría de estos edificios están en franco deterioro y son utilizados para fines diversos, aunque el más generalizado es una combinación de comercios, viviendas en mal estado, bodegas o almacenes de los mismos comercios.
- 6) Otras veces, los edificios antiguos están tan deteriorados que no tienen ningún uso. Por otro lado, los hay ocupados totalmente por actividades comerciales, utilizando sus plantas altas e interiores como bodegas.
- 7) El problema también se presenta en construcciones recientes, las cuales pueden encontrarse en mal estado o buenas condiciones, pero muchas veces excluyendo el uso habitacional en favor de bodegas, almacenes, talleres, consultorios, oficinas o bien, quedando vacíos.
- 8) Existe gran cantidad de edificios, casas, locales o ex bodegas de alimentos que se encuentran a la venta. Lo mismo pueden ser predios recientes y deteriorados que en buen estado; sin embargo, la venta o renta raras veces está destinada al uso habitacional, y cuando así sucede, nunca es para la vivienda popular, que es la que requiere la zona por las características de muchos de sus habitantes. Se puede decir que en el mercado inmobiliario, existe oferta de espacio, pero para un mercado muy reducido, que no es precisamente aquél que con mayor urgencia lo requiere: los sectores de bajos ingresos y la vivienda de tipo popular.
- 9) Llama la atención que en una zona donde la demanda de vivienda (y de espacio en general) es alta, en donde el deterioro es tan marcado y se presentan problemas de hacinamiento, falta de seguridad e higiene, exista un número de lotes baldíos y de

baldíos-estacionamiento tan alto (de acuerdo a este trabajo, 29).

Según un estudio realizado para el Departamento del Distrito Federal por "Sánchez Arquitectos y Asociados" a principios de 1989, existen en la zona 15 baldíos y 22 estacionamientos, con una superficie de 71 134 metros cuadrados (incluido el lote baldío donde se construiría el mercado de San Ciprián)?

TABLA 4

Superficie de Suelo de Reserva Urbana<sup>#</sup>

Concepto	Núm. de predios	Superficie en m <sup>2</sup>	%
Baldíos	15	45 540	32.3
Estacionamientos	22	25 594	18.6
Abandonados y/o			
Deteriorados	76	46 037	33.4
Bodegas	14	8 619	6.2
Clausurados	22	12 788	9.5
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>	<b>137 578</b>	<b>100.0</b>

# Fuente: "Sánchez Arquitectos y Asociados". Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica. Centro Histórico. La Merced. Fuente de Información: Levantamiento 'in situ' sobre plano catastral Esc. 1: 2000, en febrero de 1989.

Los datos proporcionados en este documento son reveladores respecto a la subocupación del espacio en la zona, sin embargo, son aproximados, ya que se tendrá que tener en cuenta que su

información se basa en un levantamiento sobre plano catastral y que hay que considerar que gran parte de los predios semiutilizados o desocupados constan de varios niveles (hay edificios con tres, cuatro y hasta seis niveles sin uso alguno), con lo que la superficie ociosa aumenta.

- 10) Lo anterior, es una manifestación del comportamiento de dos de los principales agentes que intervienen en la producción del espacio urbano: el capital inmobiliario, propietario o constructor, y el Estado.

El hecho de mantener ociosa gran parte de esta zona urbana tan céntrica, o en su defecto, destinarla a otro tipo de usos más redituables (que para el caso es lo mismo si se atiende a las necesidades reales de la zona), es el reflejo de un proceso especulativo que se intensifica a partir de la reubicación de las bodegas en la Central de Abastos de Iztapalapa y del sismo de 1985 que deja desprovistos de construcciones a un buen número de lotes, hasta hoy vacíos.

Por otra parte, el Estado, lejos de favorecer la intensificación del uso del suelo en la zona con rubros tales como la vivienda, fomenta la participación del capital privado en la zona, por lo que lejos de estar, por cuestiones mercantiles, de resolver el gran problema social que para La Merced (y la ciudad de México en general) representa la vivienda.<sup>8</sup>

Es de hacer notar que las casas habitación para damnificados de los sismos, se encuentran en las áreas de La Merced más alejadas del centro y donde los precios del suelo disminuyen: zonas 4, 5 y 7.

- 11) La organización de los habitantes de la zona es un punto que será analizado en posteriores apartados de este trabajo.

### GRAFICA 3

Esta gráfica muestra la cantidad total de predios Subutilizados o Sin Uso, detectados en La Merced, por zonas homogéneas. Y de ese total, cuantos son Predios Antiguos.

Las zonas 1, 2 y 8 son las que cuentan con la mayor cantidad de Predios Subutilizados y Sin Uso, y a su vez, los que cuentan también con un mayor número de Predios Antiguos en las mismas condiciones (a las que habrá que agregar el deterioro).

De las nueve zonas homogéneas en que se dividió a La Merced, éstas son las de mayor centralidad (ver planos 7 y 8) y en donde se presentan los más altos precios del suelo.

En contraste, las zonas 3, 4, 5, 6, 7 y 9, poseen cantidades menores de predios Subutilizados y Sin Uso. Del mismo modo, al no ser parte del casco antiguo de la ciudad, la cantidad de Predios Antiguos disminuye, existiendo coincidencia también con los bajos valores catastrales que se presentan en estas zonas (en relación a los valores de las zonas 1, 2 y 8).

### GRAFICA 4

La grafica muestra la relación entre los valores catastrales del suelo y la subocupación del espacio en el área de La Merced.

Nuevamente, las zonas homogéneas más centrales (1, 2 y 8) poseen los mayores valores catastrales del área (ver plano 6), a la vez que se presentan las mayores densidades de predios Subutilizados y Sin Uso (ver planos 7, 8 y 9).

Por lo que respecta a las restantes zonas (3, 4, 5, 6, 7 y 9), la cantidad de predios en las condiciones mencionadas, disminuye notablemente (como se aprecia en la gráfica 3), al mismo tiempo que disminuyen los valores catastrales. Por ejemplo, en las zonas 4, 5 y 7 encontramos los valores más bajos: \$18 000.00 .

El problema de mayor subocupación y deterioro se concentra así en las zonas homogéneas más centrales y pertenecientes a la parte antigua de la ciudad, en donde también se presentan los valores catastrales más altos en La Merced, a saber, zonas 1, 2, y 8. Toso ésto no indica que en el resto del área desaparezca la problemática, solamente se hace menos intensa, o bien, adquiere otras características. No obstante que disminuyen e incluso llegan a desaparecer los predios antiguos, la subocupación del suelo se da en construcciones de arquitectura reciente o en baldíos sin uso.

#### PLANOS 8 y 9.

Los detalles de la subocupación del espacio en La Merced, pueden apreciarse en estos planos y compararse con las gráficas 3 y 4 así como con los planos 6 y 7.

Se aprecia como la mayor concentración de predios Subutilizados y Sin Uso, así como el deterioro, se da en las zonas homogéneas más centrales y antiguas de La Merced. Del mismo modo, estas características disminuyen hacia el sur (avenida Fray Servando Teresa de Mier) y hacia el oriente (avenida Congreso de la Unión), es decir, a medida que nos alejamos del centro de la ciudad.

Esta disminución de la subocupación coincide también con la disminución de los valores catastrales del suelo (ver plano 6). Sin embargo, la problemática sólo disminuye, no desaparece, pues se aprecia también que la subocupación se da ahora en predios de reciente construcción y en condiciones aceptables (no deteriorados) y en predios baldíos sin ningún uso.

Puede también apreciarse la superficie ocupada por estacionamientos, la cual podría disminuir si el centro de la ciudad de México se convirtiera en una zona peatonal, restringiendo la

circulación de automóviles a trabajadores y habitantes del área que lo requieran; pero ese es un punto que se tratará más adelante.

#### IV. LOS PROGRAMAS DEL ESTADO.

##### 4.1 ¿Hoteles de cinco estrellas, Centro de Convenciones, viviendas?

En este capítulo, más que profundizar en los aspectos técnicos de la planificación urbana, se analizará otra cara de la misma: la política, que es la que guía el trabajo técnico hacia fines o intereses específicos.

Se habló en el primer capítulo del Estado como productor de las condiciones generales de la producción, y dentro de éstas, los medios de consumo colectivo que reproducen a la fuerza de trabajo, con la peculiaridad de la irrentabilidad de ésta inversión. También se habló de la posibilidad de hacer rentable el capital invertido en dichos rubros mediante el cambio del valor de uso de los inmuebles, de expulsar y/o reubicar ciertas actividades no lucrativas (en función del uso del suelo) en ciertas zonas de la ciudad. El centro de ésta y sus áreas aledañas, por sus características (ver capítulo I) son un ejemplo claro de la lucha de intereses (y de clases) por apropiarse o defender un espacio urbano.

El Estado, en el caso que trata este trabajo, adopta una posición ambivalente, al parecer contradictoria; no obstante, está dentro de su rol: "... es a la vez agente que contribuye de forma decisiva en la producción del espacio urbano, y árbitro en los conflictos y contradicciones surgidos entre los diferentes agentes. Al mismo tiempo realiza las acciones necesarias para la regulación del sistema en el caso de la existencia de una presión popular a través de movimientos reivindicativos del carácter urbano"<sup>1</sup>, y por tanto, debe producir las condiciones que hagan

redituable las inversiones del sector capitalista y a la vez responder (por lo menos en el discurso político) a las reivindicaciones del trabajador. Los aspectos técnicos de la planeación, sin desmerecer en ningún momento, tienden a disfrazar esta realidad.

La planeación urbana, ubicada dentro de un marco que la dirige y legaliza, se convierte en un instrumento mediante el cual es posible transformar los usos del suelo a través de la ordenación del espacio urbano. A quién beneficia este ordenamiento es la cuestión.

El caso de La Merced es representativo del ordenamiento urbano oficial. En 1965 E. Valencia plantea las conclusiones de su trabajo<sup>2</sup> dentro de las que se encuentra la necesidad de reubicar las bodegas de La Merced, causa principal de su estancamiento y deterioro, en otra zona de la ciudad, periférica y cercana a las vías de acceso de los productos perecederos: "De la actividad comercial residente en la zona, evidentemente son las bodegas para el almacenamiento de productos alimenticios, sobre todo en estado natural, las que representan un grave problema. El volumen y tipo de producción que manejan, las relaciones de trabajo que mantienen, el deterioro que imponen y la atracción y congestión que producen, las hacen tan definitivamente perjudiciales que sin peligro a equivocación pueden considerarse el principal factor de estancamiento de la zona. Su traslado a un sector perimetral de la ciudad, próximo a las vías de acceso, se hace imperativo, debiendo conservarse sólo un mercado de tipo zonal".<sup>3</sup>

Con estos mismos argumentos, pero casi 20 años después, las bodegas son desalojadas y trasladadas a la Central de Abastos de Iztapalapa. ¿Porqué esperar tanto y dejar crecer un problema tan evidente? Aquél trabajo de investigación no tenía por objeto la

reordenación urbana, tan sólo detecta el problema y propone alternativas. Quien finalmente lo lleva a cabo es el Estado, representado por las autoridades del Departamento del Distrito Federal, cuyas acciones se ubican, jurídica y políticamente, en marcos más amplios: La Constitución del país, el Plan Nacional de Desarrollo y su política y estrategias urbanas.

El documento sobre planificación urbana "Un Criterio para Determinar el Papel a Desempeñar en un Futuro por el Centro Histórico de la Ciudad de México"<sup>4</sup>, tiene fecha de 20 de abril de 1971: seis años después de la propuesta de Valencia, un documento oficial comienza a definir lo que sería la política del gobierno en esta parte de la ciudad, que incluye a La Merced. Es a este respecto el documento más antiguo que se encontró. Es curioso observar la pésima calidad del mismo, aunque esto no atañe a los objetivos de este análisis, sino más bien su contenido.

Su justificación para la conservación-restauración del Centro Histórico de la Ciudad de México es la siguiente: "El artículo tercero de la Carta Internacional del restauero de la ciudad de Venecia señala que no solo debemos conservar sino restaurar los monumentos para salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico, procurando dar a éstas una función que sea útil a la sociedad y evitando la conservación de lugares museográficos"<sup>5</sup>.

La propuesta del documento es la siguiente: "El Centro Histórico de la Ciudad de México es institucional y este principio axiomático debe sobreponerse a conceptos sociológicos y económicos que fundamenten sus proyectos de futura expansión económica y urbana sobre las bases de las fuerzas que ahora están en acción, proyectando solo aquellos cambios que puedan resultar de la aceleración de dichas fuerzas y así tiendan a llegar a una

megalópolis macanizada, standard y deshumanizada, como meta final de la evolución humana. Todo ello conlleva a pensar en un planteamiento dinámico-humanístico del Centro Histórico de la Ciudad de México". Y prosigue el documento con sus propuestas 'humanísticas' y criterios de 'solución' basados en el postulado "El Centro Histórico de la Ciudad de México es la esencia misma de la Nación". Lo que a continuación se lee, aparece tal cual en la página seis del documento: "Establecer la esencia misma de: comercios, bancos, empresas, hospedajes, etc. es decir, localizar funciones del más alto nivel como son: oficinas matrices bancarias empresariales, financieras, joyerías de primrrísima calidad, boutiques seleccionadas, hoteles de primera, de lujo, etc.etc. en la zona ya delimitada como Centro Histórico" (nunca en el documento se delimita el Centro Histórico). Y continúa; "Por supuesto, al crear una zona 'Centro Histórico' nos conllevará a pensar en otra de protección al Centro que sea moderna, pero congruente en aspectos principales del arte urbano".

Para los autores de estos criterios, la problemática requiere satisfacer un programa mínimo que consta de:

- a) Delimitación
- b) Conocimiento espacial-temporal de su estructura física
  - b.1) Zonificación
  - b.2) Vialidad
  - b.3) Equipo urbano
- c) Evaluación actual
  - c.1) General
  - c.2) Específica
- d) Criterio y Programa para una solución
- e) Diseño y solución propuesta

Al plantear su propuesta de "Programa Funcional Dinámico", el

documento hace referencia a diferentes aspectos : Habitación, vialidad, turismo, reglamentos y financiamiento. Para cada uno de estos aspectos se propone lo siguiente:

"Habitación Específica: Para solteros, familias reducidas, etc.

**El tener funciones de habitación en el Centro Histórico de la Ciudad de México, dará vida al centro en horas no laborables."**

Por lo que respecta a las familias numerosas que habitan predios de renta congelada serían trasladados a casas de interés social, temporal o definitivamente, mientras dure la restauración de su departamento. La justificación es: "El traslado definitivo de familias numerosas a zonas de habitación popular, beneficiaría al inquilino, pues le proporcionarían servicios que en el centro son difíciles: escuelas, mercados, diversiones, deportivos, de salud, etc."

**Vialidad:** Sólo se plantea la creación de calles peatonales y la restricción de la circulación.

**Turismo:** "Es evidente que en cuanto al turismo, que una meta es hacer que el visitante se interne, así, con edificios para estacionamiento, calles de peatones y con la zonificación específica de 'esencia y exclusividad' que proponemos, el turista gozará de mayores facilidades tanto en sus diversiones como en sus compras, originando todo ello que gaste más".

Finalmente, en el financiamiento del programa, estarían involucrados gobierno, banca, comercio y demás iniciativa privada, todos dentro de un patronato "Proregeneración y Actualización del Centro Histórico de la Ciudad de México".

El cambio en el valor de uso del suelo, buscando mayor rentabilidad del capital invertido; la expulsión de la población residente; la 'esencia y exclusividad' turística de la zona, así como crear las condiciones que atraigan al capital privado a la

misma, quedan de manifiesto, en 1971, en un documento oficial.

Casi diez años después y con un trabajo mucho más profundo y refinado en todos sentidos, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza,<sup>8</sup> diagnóstica, zonifica, plantea objetivos con diferente periodicidad, y establece políticas a seguir con respecto a su problemática. Una de las causas de ésta se encuentra en que "La Delegación juega un papel muy importante dentro del Distrito Federal, a consecuencia de la presencia de importantes focos de actividad comercial con influencia metropolitana y nacional (los mercados de La Merced, Jamaica, La Viga y Sonora), situación que se seguirá presentando a pesar de que existen algunas acciones tendientes a la reubicación de La Merced."<sup>9</sup>

Dentro de los objetivos particulares de este Plan se encuentran los siguientes, relacionados directamente con La Merced:

- Reubicar los establecimientos industriales contaminantes y/o generadores de conflictos en el sistema de soportes urbanos.
- Lograr una mejor distribución de los componentes de la estructura urbana.
- Propiciar el desarrollo de condiciones favorables para que la población residente de la Delegación tengan acceso a los beneficios del desarrollo urbano.
- Mejoramiento del Medio Ambiente.
- Rehabilitar y conservar los edificios deteriorados con alto valor histórico y cultural.

Para el logro de estos objetivos, se establecieron políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento. Las siguientes involucran directamente a La Merced:

a) Políticas de Conservación:

- Conservar el patrimonio cultural e histórico de interés

nacional e internacional, así como el conjunto de edificaciones de valor arquitectónico existentes en la Delegación.

b) Políticas de mejoramiento:

- Propiciar una distribución más equilibrada de usos del suelo a través de la relocalización de establecimientos no compatibles con los usos del suelo y destinos definidos.
- Reubicar fuera de la Delegación al centro de abastos de La Merced.<sup>10</sup>

Para la Delegación, la zona se convertiría en un Subcentro Urbano en el que se fomentaría la concurrencia de los sectores público y privado, se tendría variedad de usos complementarios del suelo, estableciéndose lugares de trabajo, recreación, salud, y comercio. Este proyecto estaba ya entonces ligado fuertemente a las políticas de usos y destinos que se estaban proponiendo en el proyecto de restauración del Centro Histórico de la Ciudad de México, del que formaría parte el Subcentro de La Merced.<sup>11</sup>

La meta era que al corto plazo (1982) se elaboraran tres planes parciales, entre ellos el Plan Parcial del Subcentro Urbano de La Merced.

En 1982, como lo establecía el Plan Parcial Delegacional, las bodegas de productos perecederos son sacadas del área y ubicadas en la nueva Central de Abastos de Iztapalapa.

Lo que casi 20 años atrás Valencia había propuesto como solución, ahora ya no lo era. La zona se enfrentaba a cuestiones que iban más allá del uso inadecuado del suelo como problema central: La especulación y la valorización de una zona con una buena situación geográfica.

Al incrementarse los conflictos sociales en el área y hacerse más evidente el deterioro físico de la misma, el Departamento del Distrito Federal elabora en 1983, más como consecuencia de, que

como un seguimiento planificativo de la zona, el Proyecto de Programa de Rehabilitación de la Zona de La Merced, el cual será tratado más adelante. Ahora, se procederá a ver qué sucedió con el traslado de bodegas y si su finalidad era la planteada por el gobierno capitalino.

El sociólogo Hector Castillo menciona que a la salida de las bodegas de la zona, los casatenientes se organizan ante la caída del valor de uso de sus inmuebles, que por metro cuadrado, era de los más altos de la ciudad, y la consiguiente caída de sus ingresos. Aprovechando la coyuntura, se da un proceso de consolidación de grandes extensiones de propiedad en esta zona, en manos de varios comerciantes propietarios. "Esta agrupación de comerciantes propietarios maneja un proyecto que estuvo negociando con el D.D.F. y que está en espera de poder negociar con el INAH. Se trata de crear una zona de hoteles, cafés, boutiques, librerías, etc. para el turismo"<sup>12</sup>

Como se ve, la perspectiva que en 1971 se vislumbraba con respecto al uso del suelo en el área, seguía vigente. Dichos cambios de uso de suelo son la base de la valorización de la propiedad inmobiliaria, fenómeno recalcado en este trabajo. Sin embargo, menciona Castillo, el carácter masivo del deterioro en el centro de la ciudad, se debe a que los propietarios inmobiliarios no pueden actuar de manera aislada, la localización de la zona es determinante para ello: "... se puede afirmar que la especulación de los propietarios es una consecuencia de esta característica propia del mercado inmobiliario, en donde el valor de cada bien inmueble depende en buena medida del valor que tiene el conjunto donde se encuentra localizado"<sup>13</sup>

Si bien lo anterior se refiere al comportamiento de uno de los agentes productores del espacio urbano, los propietarios inmo-

liarios, éste se encuentra estrechamente ligado, e incluso es producto del comportamiento de otro importante agente: El Estado. Así, Rene Coulomb plantea "¿Es el capital inmobiliario quien conduce los cambios en el Centro, o bien es la acción 'compulsiva' del Estado?"

La salida de las bodegas obedeció al proyecto de crear una nueva zona turística en la ciudad que representara una alternativa a la 'Zona Rosa': La 'Zona Azul' se articulaba alrededor de un Centro de Convenciones cuya localización estaba en estudio para 1979-1980 por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (hoy SEDUE). El traslado de las bodegas abre la opción para ubicar dicho centro en La Merced. Se trata de un proyecto para una nueva zona turística, una operación de renovación urbana y reuso del patrimonio histórico "...al estilo de la zona de Marais Beaubourg en París: restaurantes de lujo, cafeterías, tiendas de lujo, centros culturales, librerías, etc."<sup>14</sup>

Dicho proyecto era del conocimiento de los comerciantes-proprietarios de La Merced, quienes en previsión hacia él pidieron el cambio de giro de sus locales, los que fueron cancelados al año, pues la llegada de la crisis impidió que dicho proyecto se llevase a cabo al no existir inversión privada que lo apoyara. Pero en 1984 se vuelve a la carga: En el periódico "El Nacional" del 13 de junio de ese mismo año puede leerse: "Centro de Convenciones de La Merced. El proyecto anunciado en junta de agentes de viajes es viable"<sup>15</sup>

El objeto era convertir al mercado de La Merced en un centro de convenciones aprovechando sus bóvedas. El D.D.F. a través de su entonces Regente, el C.P. Ramón Aguirre Velázquez, ordena un estudio detallado de la obra "para dotar a la metrópoli del centro que tanto ha demandado". Uno de los argumentos fuertes era la

baja inversión que representaba el proyecto. Los más interesados en éste fueron los dirigentes de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México, la Asociación Mexicana de Agentes de Viajes y otras organizaciones turísticas (consultar el Apéndice 2).

Entre 1982 y 1983 la SEDUE realizó una serie de anteproyectos de programas de reordenación urbana en la zona<sup>16</sup>. De ellos sólo se verán algunas generalidades.

Considerando la salida de las bodegas como la solución, la reocupación de la zona debe darse bajo los lineamientos que permitan la combinación de usos del suelo en la zona (usos mixtos) y entre los varios documentos encontrados (10 en total), se tienen las siguientes constantes:

- El apoyo a las actividades productivas que permitan evitar la expulsión de los habitantes de la zona.
- Apoyar la construcción de vivienda, rehabilitar la existente y terminar con el déficit (que para 1984 era de 2 084 unidades).
- Reordenación del sistema vial (incluidas calles peatonales).
- Regeneración del patrimonio histórico y cultural.
- Participación de la comunidad.

Es en este último punto en donde volvemos a encontrar la visión mercantil que se tiene sobre la zona, por ejemplo, "Ubicar el equipamiento que se requiera como oficinas, hoteles, bancos, museos y escuelas de capacitación, preferentemente en edificios con valor patrimonial para asegurar su conservación".<sup>17</sup>

Buena parte de la población residente en la zona habita en este tipo de construcciones, entonces ¿porqué excluirla en vez de integrarla en dichos procesos de conservación patrimonial, sin ser expulsadas de su vivienda original? El cambio en el uso del inmueble no solo representa una inversión menor, sino que la hará

más rentable que la simple vivienda.

Así mismo, en otro de estos documentos titulado "Apoyo a las actividades Económicas"<sup>18</sup>, se menciona la necesidad de crear instrumentos que limiten la especulación urbana; sin embargo, he aquí algunas de sus propuestas:

"Entre los servicios se dará prioridad a la instalación de oficinas comerciales y equipamiento turístico, considerando la posibilidad de crear dos tipos de hoteles: un tipo de hotel de cinco estrellas, completamente nuevos, localizados en el área sur de la zona, en la calle de Puente de Santo Tomás, entre Topacio y Roldán",

"El segundo tipo de hotel son las posadas y hoteles de dos estrellas, donde se podrán aprovechar los inmuebles de valor histórico y artístico que existen en toda la zona. La ubicación de éstos se propone en las calles de Venustiano Carranza, Uruguay, Las Cruces y Plaza García Bravo"

"Las oficinas comerciales de la iniciativa privada también serán de dos tipos: el primero será en edificios de reciente construcción como es el caso de la calle Topacio, y el segundo tendrá lugar en los edificios remodelados, como se pretende realizar en la calle de las Cruces".

"Otros elementos que estimularán el desarrollo económico serán los talleres y cesas de los Estados, donde se pudieran implementar los trabajos artesanales típicos y la venta de sus productos"

Partiendo de todo lo anterior, cabe preguntarse: primero, ¿El uso mixto del suelo puede plantearse en términos tan polarizados, es decir, desde vivienda popular hasta hoteles de cinco estrellas? Y segundo ¿Hasta dónde también el plantear la ubicación de este tipo de equipamiento urbano, puede convertirse en un catalizador de la especulación urbana, problema que, precisamente,

se quiere evitar?

Es definitivo que a pesar de lo contradictorio de sus propuestas, los programas de reordenación urbana del Estado inclinan la balanza hacia el lado del capital: "El caso de La Merced revela que sí existe un poder de intervención 'compulsivo' del Estado en el Centro, que sí existe la casilla vacía de los intereses del capital privado. Pero parece ser que esto es un partido que se juega entre varios y que es difícil afirmar que alguien lleve la lógica y la dinámica de las transformaciones".<sup>19</sup>

De 1983 es el último programa de reordenamiento urbano de La Merced,<sup>20</sup> que en palabras de uno de sus colaboradores "sólo se quedó ahí, en el papel", a pesar de ser un muy buen trabajo técnico y sociológico. Sin embargo, en él se aprecian las contradicciones de un sistema que no puede ir más allá del autodiagnóstico. Los objetivos y propuestas del plan, a casi siete años de haberse elaborado, no han trascendido.

En este documento queda plasmada la justificación del Estado como regulador de los procesos de urbanización, su intervención en este campo es considerada una obligación: "Quien tiene la obligación de controlar el desarrollo de este proceso es el Estado, a través del Departamento del Distrito Federal".<sup>21</sup>

A diferencia de programas o proyectos anteriores, éste plantea la problemática de La Merced desde una perspectiva más amplia, menos técnica, y los fenómenos urbanos son abordados ya como un proceso social que implica la confluencia de muchas variables, lo que hace más complejo el problema y sus posibles alternativas.

Ubicado dentro de un marco jurídico y de amplias estrategias de planeación, el Proyecto de Programa de Desarrollo Urbano de La Merced se plantea como objetivo general "...conservar el carácter social de la zona, partiendo de una conceptualización del

Programa como proceso de reforzamiento tanto de la comunidad que actualmente la habita como de la zona en su función de espacio popular.<sup>22</sup>

Por otro lado, los programas de mejoramiento urbano se definen a partir de:

- El reordenamiento congruente de las funciones urbanas y la realidad socioeconómica de la zona y los usos del suelo propuestos: habitación y actividades productivas.
- La recuperación del patrimonio histórico y el enriquecimiento de los espacios públicos también en congruencia con las características y propuestas de uso del suelo en la zona.

La política sería la de retener a la población residente y el mejoramiento físico y social de la zona.

Para tal efecto, la prioridad se le da a la vivienda popular, así como al desarrollo de actividades económicas que no solamente retengan a la población, sino le ofrezcan una firme fuente de ingresos, en este caso, los pobladores con "la producción de artículos para el consumo popular básicamente desarrollados en pequeños talleres e industrias caseras (imprentas, artesanías y oficios como artes gráficas u otros) encontrarían en la misma zona el espacio necesario para la comercialización de sus productos".<sup>23</sup>

No se abandona tampoco el uso turístico del área, pero deja de encerrarse en un marco de exclusión brutal que planteaban proyectos anteriores. Del mismo modo, el cambio de la estructura vial, la recuperación de los espacios públicos y las funciones administrativas que pudieran desarrollarse en la zona son contemplados.

Finalmente, en la recuperación de la zona, la consulta y participación de la comunidad se plantea como indispensable, así como la integración en un programa general de acción, de los

diversos agentes: sector público, capital industrial, comercial e inmobiliario y los habitantes.

A siete años de este trabajo, las condiciones de deterioro físico y social de la zona no solo se mantienen, sino que se incrementan.

Definitivamente las fuerzas del mercado están muy por encima de cualquier alternativa oficial de reutilización urbana. De la misma manera que el Estado confirma su rol de ente que, si bien bajo las actuales circunstancias no puede obviar a nuevas fuerzas políticas (entre ellas a la misma población organizada), adaptará siempre su dinámica en función a los requerimientos de los sectores dominantes del capital: ayer el comercial, hoy el inmobiliario. El resultado, es un largo compás de espera producto de la especulación con el suelo y el consiguiente deterioro físico y social de La Merced.

En la actualidad, las perspectivas de regeneración y reordenamiento urbanos en la zona tienen que enmarcarse también dentro del proyecto Centro Histórico, del que La Merced es parte fundamental (40% del patrimonio del Centro Histórico está en La Merced).



FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA

#### 4.2 La Merced como "Patrimonio Histórico de la Humanidad".

El viernes 11 de abril de 1980 se publicó en el Diario Oficial de la Federación<sup>24</sup> un decreto mediante el cual el Poder Ejecutivo Federal (representado entonces por el presidente de la República, Lic. José López Portillo) declaraba una zona de monumentos históricos denominada 'Centro Histórico de la Ciudad de México', En la ciudad de México, Distrito Federal.

Los argumentos que se consideraron para tomar dicha decisión, todos ellos concernientes a la importancia histórica de la Ciudad de México, son los siguientes:

- La importancia cultural de la gran México-Tenochtitlán, cuyos restos de expresión se encuentran bajo la moderna Ciudad de México.
- Que a pesar de ser trazada en la primera mitad del siglo XVI, la Ciudad de México aún conserva elementos del antiguo trazo prehispánico, por lo que es una de las ciudades más antiguas de América.
- Que fue sede del poder virreinal, clerical y por tanto centro de la vida política y social novohispana.
- Que durante todo el siglo XIX fue escenario importante de acontecimientos en la historia nacional, que van desde la lucha por la Independencia hasta el triunfo de la República y de la Revolución Mexicana.
- Que desde 1824 ha sido sede de los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de los Estados Unidos Mexicanos.
- Que representa una importante amalgama cultural de elementos arquitectónicos indígenas y europeos.
- Que es indispensable dentro del desarrollo urbano de la Ciudad de México, la protección, conservación y restauración de las expresiones arquitectónicas relevantes que constituyen nuestro

patrimonio cultural, por lo que se hace necesario para su preservación, incorporar este patrimonio al régimen propuesto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y a su reglamento.

Las características específicas de esta zona de monumentos históricos son, de acuerdo al decreto, las que a continuación se mencionan:

- Está conformada por 668 manzanas en una superficie de 9.1 km<sup>2</sup>.
- Conserva la zona gran parte del trazo reticular del siglo XVI, basado en las cinco principales calzadas de la vieja Tenochtitlán; también se manifiestan obras urbanas realizadas a partir del triunfo de la República.
- Cuenta con un sistema de plazas que se desarrollaron a partir del siglo XVI, que han formado el núcleo social y recreativo de diferentes barrios de la ciudad, incluida la Plaza Mayor, hoy Plaza de la Constitución, sitio en que durante varios siglos han tenido lugar las principales actividades políticas, sociales y culturales de la ciudad.
- La zona posee una imagen urbana que le dan los diversos edificios civiles y religiosos que por sí mismos, constituyen ejemplos de la arquitectura característica de la ciudad de México. Estos edificios se han adaptado al modo de vida de sus habitantes. Han sido construidos con materiales locales y su influencia arquitectónica se extiende por todo el país.
- Además, los edificios construidos durante el siglo XIX y los primeros años del XX, representan notables expresiones de arquitectura Neoclásica, Romántica y Ecléctica.
- La importancia turística de la Ciudad de México y el entorno cultural que constituye su centro histórico, lo colocan en orden prioritario en la conservación y preservación de tal

patrimonio.

El área del Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM) está subdividida en dos perímetros:

Perímetro A: Abarca el área que cubrió la ciudad prehispánica y su ampliación virreinal hasta la guerra de Independencia.

Perímetro B: Cubre las ampliaciones de la ciudad hasta fines del siglo XIX. (ver plano 2)

Toda la zona que comprende el CHCM, "queda incorporada al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y a su Reglamento, que prevén que es de utilidad pública la protección de las zonas y monumentos históricos y la investigación, conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la Nación"<sup>25</sup>.

Tal es la importancia arquitectónica e histórico-cultural del CHCM que en octubre de 1986 la UNESCO lo declaró 'Patrimonio de la Humanidad'.

Como se mencionó anteriormente, en La Merced se localizan el 40% de los edificios patrimoniales clasificados como Centro Histórico (ver Apéndice 3), de ahí, parte de la importancia del papel que La Merced desempeña en las políticas de rehabilitación en esta zona de monumentos y edificios patrimoniales. Sin embargo, los problemas de cualquier Centro Histórico rebasan criterios de estricta rehabilitación arquitectónica y estética, pues ¿En qué marco político y social se da ésta? ¿A quién beneficia? ¿Quién o quiénes la administran? ¿La simple rehabilitación estética propuesta en la Carta de Venecia, tiene que ver con la problemática de la gente que habita estos espacios, por lo general deteriorados? ¿Qué papel juegan sus habitantes? ¿Se plantea su

permanencia en esos espacios después de la rehabilitación?

Lo anterior lleva a confirmar la idea de Pere López<sup>26</sup>; Los Centros Históricos son lugares conflictivos. Idea que va más allá de la simple rehabilitación arquitectónica.

Ya en el apartado anterior, se desglosó un documento oficial de 1971 en el que burdamente se especifican qué lineamientos deberían de seguirse en la transformación del CHCM. Pero en casi 20 años, la realidad social de la ciudad de México se ha transformado. Muchos de sus habitantes, sobre todo después de los sismos de septiembre de 1985 han cambiado su actitud pasiva, y organizándose, han luchado por reivindicaciones justas, tales como el derecho a la vivienda, al trabajo y a la Democracia, tan importante en una ciudad como la nuestra, en donde los habitantes no tenemos el derecho de elegir a nuestros gobernantes. Por otro lado, el Estado no puede obviar dichas demandas.

En este apartado, se confrontan dos proyectos de recuperación o revitalización del CHCM: El que en agosto de 1989 presentó el Departamento del Distrito Federal. Este documento es resultado de una serie de propuestas provenientes de todos los sectores sociales involucrados en la recuperación de la zona. Por otra parte, está la propuesta de revitalización para esta área urbana, planteada en julio de 1989 por la Asamblea de Barrios, organización que forma parte del movimiento urbano popular de la Ciudad de México y parte de los municipios conurbados. Esta propuesta forma parte de aquéllas cuyo resultado final, aparentemente, fué el primero de los programas que aquí se confrontan. Cabe mencionar que sólo se hará énfasis en lo concerniente a la zona de La Merced, sin dejar de ubicarse en los lineamientos generales de cada programa.

El Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad

de México (PRCHCM) recoge muchos de los planteamientos del Proyecto de Programa de Rehabilitación Urbana de La Merced. Si bien, se circunscribe a un ámbito territorial mucho mayor, la necesidad de un proyecto de regeneración urbana que involucre a todos los sectores sociales, haciendo hincapié en evitar la expulsión de sus habitantes y trabajadores, queda de manifiesto en sus objetivos generales:

- Restaurar el Patrimonio Arquitectónico y Cultural promoviendo su salvaguarda, mejor uso y reincorporación a la estructura urbana, estimulando para ello, la inversión y participación de los diferentes sectores de la sociedad.
- Proporcionar las condiciones adecuadas de habitabilidad a la población radicada en el Centro Histórico, a través de programas de vivienda dentro del perímetro de la zona.

Si se considera que La Merced es parte fundamental del Centro Histórico, se percibe en este programa la continuidad con respecto al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza y al mencionado Proyecto de Programa de Rehabilitación Urbana de La Merced, pues por un lado se maneja la restauración física del área (una vez que el supuesto germen del problema, las bodegas, había desaparecido) y por otro, la participación de los sectores de la sociedad, así como el arraigo de la población de la zona. El cinismo con que en proyectos anteriores se manejaban criterios utilitarios de reutilización de la zona, aquí ya no aparecen. Sin embargo, el que no sean considerados en un documento no quiere decir que en la realidad no se presenten. Hay que tener también en cuenta, dentro de este aparente cambio, la presión que sectores organizados de la sociedad civil han ejercido sobre las autoridades: "Para los efectos señalados, el gobierno de la Ciudad convocará a los sectores Público, Privado y Social a

participar en un Convenio de Concertación que permita el logro de dichos propósitos, considerando a su vez, las orientaciones y conclusiones que se derivaron del Foro de Consulta Popular celebrado a finales del mes de julio de 1989 por la octava Comisión de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para la Revitalización, Fomento Económico y Turístico del Centro Histórico de la Ciudad de México".<sup>29</sup>

A continuación, se analizará el rol que La Merced juega en la estrategia de revitalización del CHCM. La problemática de éste en su Perímetro 'A' es, según el PROCHCM, la siguiente:

- Deterioro de las Fincas Patrimoniales. Ocasionado por el abandono de usos rentables de los inmuebles y su ocupación con usos poco productivos con rentas congeladas y muy bajas. Aquí cabría preguntarse si la revitalización de una finca patrimonial conlleva forzosamente a la exclusión de un uso 'poco productivo' como la vivienda para personas de escasos recursos económicos. Lo anterior nos lleva a revisar los criterios económicos expuestos en los primeros apartados de este trabajo (ver los capítulos I y II) y a plantear que, en efecto, la rentabilidad o productividad de determinado uso del suelo es ajena a las necesidades básicas de la población urbana, en especial, aquella que radica en los barrios céntricos de la ciudad.
- Deterioro del Espacio Urbano. Ocasionado por la sobrecarga de actividades tales como el intenso tránsito, el comercio ambulante, y altos grados de hacinamiento en vecindades ruinosas.
- Dificultades de accesibilidad y Movilidad.
- Expulsión de Inversiones y Baja Rentabilidad. Todo lo anterior ha ocasionado una expulsión de actividades productivas en la zona y una baja captación fiscal en materia de impuestos prediales, desaprovechándose una alta capacidad de infraestructura y

equipamiento urbano en el área. Nuevamente los cuestionamientos: ¿Cuáles serán los 'usos redituables' a que se destine la infraestructura 'desaprovechada' y quiénes serán los beneficiarios directos de éllo?

La restauración de fincas de alto valor patrimonial y la reubicación de la población residente, son pasos iniciales en la revitalización del CHCM. De las 1 534 fincas con valor patrimonial que se detectan en la zona, 1 291 son de propiedad privada; 71 del D.D.F.; 13 de la SEDUE; y 159 de diversos organismos públicos. En 61 de esos predios, la restauración es prioritaria. Algunas de estas fincas tienen uso habitacional y comercial, y sus habitantes requieren ser reubicados. La demanda es de 169 viviendas y 69 locales. El área receptora, de acuerdo al Plan, es La Merced, lo que además permitirá arraigar a esta población dentro del perímetro de la zona histórica. Los predios susceptibles de cubrir la demanda de vivienda y locales comerciales suman una superficie de 138 578 metros cuadrados, repartidos de la siguiente forma:

TABLA 5

Categoría	Número	Superficie (m <sup>2</sup> )
Predios Baldíos	15	45 540
Estacionamientos	22	25 594
Edificios Abandonados y/o deteriorados	76	46 037
Bodegas	14	8 619
Establecimientos Clausurados	22	12 788
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>	<b>138 578 (13,8 has.)</b>

Fuente: D.D.F. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. p.7

"En resumen -continúa el Plan- se puede señalar que la zona de La Merced puede ofertar el suelo necesario para la construcción de 6 673 viviendas para la población a reubicar en 254 fincas potencialmente susceptibles a reutilizar"<sup>30</sup>

Dentro del PRCHCM, está contemplado el Programa de Vivienda Centro Histórico.<sup>31</sup> Este se propone rescatar, mejorar y reubicar a la población residente dentro de la zona; y atraer el mayor número de habitantes, a partir de esquemas financieros en donde, de manera directa, participen los usuarios. Se incluye dentro de estos esquemas la optimización de los recursos provenientes de organismos especializados.

Este programa tiene también sus raíces en el Proyecto de Programa de Rehabilitación Urbana de La Merced de 1983, del que ya se ha hecho mención varias veces en este trabajo, y que sin embargo, no pasó de ser un documento más. Por esta razón, los encargados de este nuevo programa se plantean más acciones y menos documentos, por lo que hasta el momento dicho proyecto no ha sido formalmente impreso y editado.

El Programa consta a su vez de tres Subprogramas, a saber:

- a) Vivienda Nueva. En predios baldíos o en fincas deterioradas y/o discordantes a demoler, de propiedad privada.
- b) Vivienda Restaurada o Rehabilitada. En fincas patrimoniales del D.D.P.
- c) Vivienda Habitada para Mejoramiento. En fincas con o sin valor patrimonial, de propiedad privada (vecindades y departamentos).

Se hacen además, las siguientes aclaraciones:

- La vivienda de Tipo Popular se considerará en un rango de crédito hasta de \$25 millones.
- La vivienda de Interés Social, de \$25 a \$100 millones.
- La vivienda de Tipo Medio, de \$100 millones en adelante.

Varias de sus acciones se han llevado a cabo en La Merced, como zona prioritaria para la vivienda. A continuación, aparecen las especificaciones concernientes a cada predio, dentro de qué Subprograma se ubican, así como su localización en el plano 10.

TABLA # 6

Subprograma de Vivienda Nueva. En predios baldíos o en fincas deterioradas y/o discordantes a demoler en predios de propiedad privada.

En Dónde	Intervienen	Cómo	Adquieren y venden la vivienda terminada	Beneficiados	Forma de venta :
Uruguay 200	DGRUPE <sup>##</sup>	Adquiere	INFONAVIT	Ingresos de	Otorgamiento
Mesones 129		Promueve	FOVISSSTE	1.5 a 3,5	de crédito de tipo
Pza. J. J. Baz 8		Vende	FONHAFO	veces el	de tipo popular.
Manzaneras 11	Inmobiliarias	Demolición <sup>#</sup>	FOVI	salario mínimo.	-45 m <sup>2</sup>
2 <sup>o</sup> Cjón. de	Constructores	Proyectan	FIVIDESU		
Manzaneras 13		Construyen	SNC		- \$25 millones por vivienda.
Manzaneras 18			SINDICATOS		
			INMOBILIARIAS <sup>+</sup>		

# En caso de fincas deterioradas

## La DGRUPE podrá financiar créditos puentes a otras instituciones y recuperar su presupuesto para volver a aplicarlo en el Programa de Vivienda.

+ Los créditos otorgados por estas instituciones podrán manejarse mediante mecanismos de doble hipoteca.

Nota: El potencial en baldíos permitirá realizar aproximadamente 1500 acciones por vivienda.

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y  
Protección Ecológica del D.D.F. / Programa  
de Vivienda Centro Histórico.

**TABLA 7.**

**Predios en La Merced sujetos al Subprograma de Vivienda Nueva.**

Ubicación: Uruguay 200-204

Tipología: A demoler.

Datos Generales  
 Tenencia: Particular  
 Descripción: Ar. Jesús G.  
 Superficie: 700 m<sup>2</sup>  
 Área construida: 1800m<sup>2</sup>  
 Valor Patrimonial: No  
 Niveles: 2  
 Uso Original: Comercio

Potencial de Vivienda  
 -Tipo de viviendas: Nueva,  
 45m<sup>2</sup> por acción.  
 Costo: \$555 555,5  
 Número de viviendas: 19  
 Costo: \$475 millones.  
 -Tipo de Comercio: Mejorado  
 Costo: \$801 192,9  
 Número de locales: 12  
 Costo: \$226 705 555,5  
 Costo adquisición del  
 predio a tratar.  
 Subtotal: \$701 705 555,5

Acciones  
 Prioritarias  
 Adquisición  
 Demolición  
 Proyecto  
 Obra

Ubicación: Mesones 129

Tipología: Baldío

Datos Generales  
 Tenencia: Particular  
 Superficie: 1363m<sup>2</sup>  
 Uso Original: vivienda  
 y comercio.

Potencial de Vivienda  
 Tipo de Vivienda: Nueva,  
 45m<sup>2</sup> por acción.  
 Costo: \$555 555,5  
 Número de viviendas: 160  
 Costo: \$1 911 999 999,9  
 Tipo de Comercio: Nuevo  
 Costo: \$1 980 676.  
 Número de locales: 16  
 Costo: \$778 595 999,9  
 Costo del predio a tratar  
 Total: \$4 775 555 999,9

Acciones  
 Prioritarias  
 Adquisición  
 Proyecto  
 Obra

Ubicación: 1<sup>o</sup> Esq. de Mansanara 13

Tipología: Vivienda Nueva

Datos Generales  
 Tenencia: Particular  
 Superficie: 225m<sup>2</sup>  
 Área Construida: 207m<sup>2</sup>  
 Valor Patrimonial: No  
 Niveles: 1  
 Uso Original: Vivienda  
 y comercio.  
 Observaciones: Prosthule

Potencial de Vivienda  
 Tipo de Vivienda: Nueva,  
 45m<sup>2</sup> por acción.  
 Costo: \$555 555,5/m<sup>2</sup>  
 Número de Viviendas: 8  
 Costo: \$200 millones  
 Tipo de comercio: Nuevo  
 Costo: \$1 157 407  
 Costo: \$2 500 000  
 Costo adquisición: pen-  
 dientes.  
 Total: \$262 500 000

Acciones  
 Prioritarias  
 No Especifica-  
 cades.

Ubicación: Mesones 18

Tipología: A demoler

Datos Generales  
 Tenencia: Particular  
 Superficie: 253m<sup>2</sup>  
 Área construida: 500m<sup>2</sup>  
 Valor patrimonial: no  
 Niveles: 2  
 Uso Original: Desocupado

Potencial de Vivienda  
 Costo: \$555 555,5/m<sup>2</sup>  
 Número de Vivienda: 7  
 Costo: \$175 millones  
 Tipo de Comercio: Nuevo  
 Costo: \$212 234 m<sup>2</sup>  
 Número de Locales: 5  
 Costo: \$142 292 222  
 Costo de Adquisición:  
 Pendientes.  
 Total: \$440 272 222

Acciones  
 Prioritarias.  
 No especifica-  
 das

**Fuente: D.D.F. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Programa de Vivienda Centro Histórico.**

TABLA # 8

Subprograma de Vivienda Restaurada o Rehabilitada. En fincas propiedad patrimonial del DDF.

En Dónde	Intervienen	Como	Adquieren la vivienda restaurada y rehabilitada terminada	Beneficiados	Forma de venta.
Mesones 189	DCRUPE	Restaura	INFONAVIT	De 1.5 a 3.5	Créditos de
Pleza del Es-		Rehabilita	FOVISSSTE	veces S.M.	tipo popu-
tudiante 15		Cede	FOVI		lar:
Magnolia 72		Promueve	FIVIDEUSU		-45m <sup>2</sup>
		la venta	SNC		-525 mill.
		y el cré-	SINDICATOS		vivienda.
		dito.	INMOBILIARIAS	De 3.5 a 8	Créditos de
	Inmobilia-	Restauran		veces S.M.	Interés So-
	rias y	Rehabilitan			cial:
	Constructo	tan			-80 a 100m <sup>2</sup>
	res particu				-350 a 80
	lares.				mill. por
					vivienda.

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF.

Programa de Vivienda Centro Histórico.

**TABLA # 9**

Características de los predios de La Merced sujetos al Subprograma de Vivienda Restaurada o Rehabilitada.

Dirección: Mesones 189

Tipología: Fincas patricio-

riales propiedad del DDF. Vivienda de Interés Social.

Detos Generales		Potencial de Vivienda	Acciones
Tenencia:	Federal	Tipo de Vivienda:Restaurar,	Prioritarias
Superficie:	333m <sup>2</sup>	nueva. 51-78m <sup>2</sup> por acción.	-Solicitar pa- ra restaurar.
Valor Patrimonial:	Si	Costo m <sup>2</sup> : \$700 000	-Ejecución de
Niveles:	2	Número de Viviendas:12	obra
Uso Original:	Vivien	Costo:\$539 854 000	-Concertación
de y Comercio.		Tipo de Comercio:Restaurado,	de venta de
Area Construida:	600m <sup>2</sup>	30 y 59.20m <sup>2</sup>	viviendas y
		Costo m <sup>2</sup> : \$239 644 <sup>#</sup>	comercio.
		Locales:2	
		Costo:\$21 378 000	
		Total:\$ 561 232 000	

#Costo que podrá incrementarse hasta un millón de pesos por metro cuadrado. El costo por metro cuadrado de áreas libres, circulación y patios, se integra en el costo por metro cuadrado de comercio.

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF. Programa de Vivienda Centro Histórico.  
co.

TABLA # 10

Subprograma de Vivienda Habitada para Mejoramiento: En fincas con o sin valor patrimonial de propiedad privada (vecindades y departamentos).

En Dónde	Intervienen	Como	Como interviene DGRUPE	Beneficiados
.Carretones núm. 25	1. Programa Casa Propia	-Regulariza Tenencias -Otorgan créditos a la vivienda <sup>#</sup>	.Evalúa posibles acciones.	Inquilinos y propietarios de Centro Histórico que sean sujetos de crédito.
.2 de abril núm. 23	2. INFONAVIT	-Financian el mejoramiento de la vivienda.	.Canaliza a los aspirantes al programa.	
.Cancunador Mexicano núm. 26	FOVISSSTE		.Coordina a los organismos involucrados.	
.Rep. de Brasil núm. 29	FIDERE		.Gestiona licencias y de permisos.	
	FOVI		.Apoya Gestión de créditos.	
	FONHAFO		.Otorga créditos puente.	
.Rep. de Honduras núm. 41	FIVIDESU			
	SNC			
	3. Inmobiliarias y constructoras privadas.	-Promueven el Programa -Gestionan -Rehabilitan -Mejoran -Construyen vivienda transitoria <sup>#</sup>		

#En el caso de viviendas bajo régimen de renta congelada, arrendamiento o subarrendamiento.  
##Este se construirá para reubicar provisionalmente a los beneficiados del programa, bajo las siguientes consideraciones: a) Deberá instrumentarse jurídicamente el uso de la vivienda popular. b) La vivienda transitoria se venderá al finalizar el programa.

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF. Programa de Vivienda Centro Histórico.

**TABLA # 11**

Características de los predios de La Merced sujetos al Subprograma de Vivienda Habitada para Mejoramiento.

Ubicación: Carretones 25

Tipología: Finca habitada con valor patrimonial.

Datos Generales.	Potencial de Vivienda	Acciones Prioritarias
Tenencia: Particular	Tipo: Mejorada, 45 a 70m <sup>2</sup>	.Adquisición por los inquilinos
Superficie: 816m <sup>2</sup>	Costo: \$384 700m <sup>2</sup>	.Apoyo con gestión de crédito
Área construida:	Número de viviendas: 22	.Concertación compra-venta
Valor patrimonial: Si	Costo: \$492 152 500	.Proyecto.
Niveles: 2	Tipo de Comercio: Mejorado	
Uso Original: vivienda	Costo: \$350 000/m <sup>2</sup>	
	Locales: 3	
	Costo: \$34 860 000	
	Total: \$527 012 500	

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF. Programa de Vivienda Centro Histórico.

## TABLA # 12

Las acciones Prioritarias del PVCH son las siguientes:

### Generales:

- Definir el Potencial de Desarrollo del Programa.
- Concertar con los organismos responsables, participantes e inversionistas.
- Promover el Programa y elaborar documentos de difusión pública masiva.
- Elaborar proyectos y presupuestos de fines.
- Aplicar las diferentes opciones de financiamiento aplicables a cada programa.

Fuente: Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del DDF. Programa de Vivienda Centro Histórico.

### Particulares:

- Solicitar recursos y someter a concurso proyecto y obra:
  - .Mesones 189
  - .Plaza del Estudiante 15
  - .Magnolia 72
- Apoyar a los inquilinos en la gestión de créditos para adquisición y mejoramiento de las siguientes fincas:
  - .Carretones 25
  - .2 de abril 23 y Pensador Mexicano 26
  - .Brasil 29
  - .Honduras 41
- Adquisición por la DGRUPE de los siguientes predios.
  - .Uruguay 200 .... \$180 millones
  - .Mesones 129 .... A concertar
  - .J.J. Baz 8 .... \$150 millones
  - .Manzaneros 11 .. \$350 millones
  - .2<sup>o</sup> Cjón. Manzaneros 13 ... Requiere avaluo
  - .Peña y Peña 9 .. A concertar
  - .Manzaneros 18 .. A concertar

En plática directa con uno de los responsables de este Programa, se mencionó que hasta el momento sus logros han sido pocos, pero los hay. Por ejemplo, se ha rescatado el edificio que se encuentra en la esquina formada por las calles de Talavera y Misioneros, en la plaza Juan José Baz, en donde hoy existe una oficina de correos. Lo mismo se ha hecho con el predio que se encuentra sobre la calle República del Salvador, entre las calles de Talavera y Roldán, en donde, entre otras cosas, hay venta de libros.

Por otro lado, el comercio ambulante representa para el CHCM un problema que ha rebasado los ámbitos meramente planificatorios. Si sus orígenes los encontramos en la estructura económica que rige al país, su dinámica depende en gran parte de cuestiones de tipo político que salen del objeto de este trabajo; sin embargo, su manifestación territorial involucra de manera determinante a La Merced. El 'Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica. Centro Histórico, La Merced', encargado por el D.D.F. a "Sánchez Arquitectos y Asociados" en febrero de 1989, manejaba la existencia de 4 500 vendedores ambulantes en La Merced, los que aumentaban a 10 mil en la temporada navideña.

El PRCHCM indica que en la zona del Centro Histórico y de La Merced, existen 7 mil puestos ambulantes, que ocupan 127 301 m<sup>2</sup> (la misma fuente menciona que en diciembre-enero, el número de ambulantes aumenta a 15 100); distribuidos como se indica en la siguiente tabla:

TABLA 13

Ubicación	Núm. de puestos	Sup. m <sup>2</sup> vialidad <sup>#</sup>
Corregidora	641	14 751
Circunvalación	748	12 720
Santa Escuela	540	4 590
Roldén	262	2 860
Las Cruces	446	3 675
San Pablo	405	12 150
Carretones y Tabaqueros	120	1 000
La Merced (zona de mercados)	1 338	30 555
Otras (Palma, Motolinía, Gante, Aldaco, etc.)	2 500	45 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 000<sup>##</sup></b>	<b>127 301</b>

# Sólo área neta de banquetas.

## 15 500 vendedores en diciembre-enero.

Fuente: D.D.F. Dirección General de Reordenación Urbana y  
Protección Ecológica. Programa de Revitalización del  
Centro Histórico de la Ciudad de México. p.8

Del total de puestos, 4 500 (64,3%) están en la zona de La Merced, abarcando el 64,4% del total de la superficie ocupada por el comercio ambulante del CHCM.

Nuevamente La Merced se convertirá en zona receptora, pero ahora de comerciantes ambulantes reubicados, tanto de otras áreas de esta zona histórica, como de la misma Merced. El potencial que oferta La Merced para la reubicación es de 5 100 puestos distribuidos de la siguiente manera:

TABLA 14

Ubicación	Núm. de puestos
Baldíos, edificios dañados y deteriorados, edificios abandonados y estacionamientos.	3 200
Proyecto Mercado San Ciprián. <sup>#</sup>	1 300
Av. Circunvalación (banquetas).	600
<b>TOTAL</b>	<b>5 100</b>

Fuente: D.D.F. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. p. 8

<sup>#</sup> Ver fotografía en el capítulo III.

Cabe mencionar el énfasis que en este programa se hace con respecto al financiamiento del futuro mercado de San Ciprián. La construcción de este mercado se está llevando a cabo en un gran lote localizado en las inmediaciones de La Merced (hacia el oriente). Aquí se pretende reubicar alrededor de 1 300 comerciantes ambulantes en un número igual de locales comerciales. El área total utilizable es de 6 541.24 metros cuadrados, y el costo total de la obra se calcula en \$6 500 millones. El costo del metro cuadrado utilizable sería aproximadamente de \$993 695.38 .

El costo por tipo de local varía:

- Locales de 2.64 m<sup>2</sup> = \$2.6 millones
- Locales de 5.29 m<sup>2</sup> = \$5.3 millones
- Locales de 5.98 m<sup>2</sup> = \$5.9 millones
- Locales de 10.58 m<sup>2</sup> = \$10.5 millones

La recuperación del valor total de la obra se plantea en los siguientes términos:

TABLA 15

Núm. de locales	Sup. del local (m <sup>2</sup> )	Millones de pesos.
176	2,64	457.6
1 024	5.29	5 427.2
82	5.98	483.8
<u>16</u>	<u>10.58</u>	<u>168.0</u>
1 298	6 541.24	6 536.6

Fuente: D.D.F. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. p. 20

El problema en este caso, se presente en la cuestión del financiamiento. El PRCHCM plantea cuatro opciones al respecto:

- Ejecutar la obra con recursos propios para posteriormente, por medio de una institución bancaria, descontar el costo de la misma. El banco pactaría de forma individual las operaciones.
- El mecanismo anterior, con la variante de que se incluiría un inversionista particular en vez del banco.
- Concesionar toda ejecución y venta del proyecto a un inversionista particular y éste venderle a los interesados.
- El mismo inversionista particular vendería bajo sistema de arrendamiento financiero con opción a compra, o bien, simplemente les arrendara.

Si se toma en cuenta la tendencia que existe de 'rematar' el Centro Histórico al mejor postor, es casi definitivo que el Estado no financiaría un proyecto como ese, dejándolo en manos de inversionistas particulares, que serían probablemente, individuos relacionados o partícipes directos del gobierno o del corporativismo oficial. Por otra parte: ¿Bajo qué criterios o condicionamientos mercantilistas e incluso políticos se arrendarían los locales?

¿Sólo aquellos comerciantes ambulantes que pertenecen al corporativismo oficial podrían tener acceso a ellos? y finalmente: ¿Porqué no plantear mecanismos de adquisición de locales en los que sean los mismos comerciantes ambulantes, organizados de manera independiente, quienes pudieran financiar este proyecto?

Obviamente, el problema del comercio ambulante es, políticamente, algo muy delicado como para dejarlo en manos de los mismos comerciantes. El control político sobre este grupo de trabajadores está muy por encima de sus intereses como personas a las que el modelo de desarrollo económico ha llevado a tal situación.

Por entrevistas realizadas en la zona, se sabe que locales del mercado San Ciprián, ya en construcción, están siendo vendidos a comerciantes que ya son propietarios de locales en los mercados 'Nave Mayor' y 'Nave Menor' de La Merced.

Para el cumplimiento de sus objetivos, tanto en el desarrollo de los programas de vivienda; la modificación de los esquemas viales; la reubicación del comercio ambulante; la rehabilitación de lotes patrimoniales; y las modalidades del financiamiento, el PRCHCM prevé la 'Participación Concertada' de los sectores Público, Privado y Social.

La cuestión aquí es hasta dónde esta 'concertación' es tan solo una pantalla que permite que el sector privado imponga sus intereses mercantiles en una zona donde se plantea como problemática, la pérdida de rentabilidad que afecta directamente al Estado mediante la baja captación fiscal. Si el sector privado es uno de los involucrados, ¿Hasta dónde podrá imponer sus condiciones para volver a invertir en la zona? Está claro que para las necesidades de captación fiscal del Estado, los hoteles de lujo, restaurantes, comercios o centros de convenciones, se convertirán en atractivas opciones para los sectores público y privado.

Pero el Centro Histórico no solamente es objeto de revitalización desde la perspectiva del gobierno.

A raíz de los sismos de 1985 el problema de la vivienda se agudizó, pues no solo se dio el caso de que gran número de personas perdieron su vivienda a causa directa de éstos, sino que se presentó el oportunismo de los propietarios, quienes se aprovecharon de la situación para lanzar a sus inquilinos ante la pasividad momentánea de las autoridades. Este caso es muy característico de la zona central de la ciudad, en donde la gente habitaba predios en condiciones de deterioro desde tiempo atrás (ver el capítulo II), a los cuales los propietarios se negaban a hacer reparaciones debido al régimen de rentas congeladas y a la ley de protección de monumentos. Ante este panorama, la sociedad civil se organiza en grupos y asociaciones inquilinarias cuyo objeto es defender su derecho a la vivienda.<sup>32</sup>

Resultado de este movimiento urbano popular es la "Asamblea de Barrios de la Ciudad de México", organismo que agrupa a diferentes asociaciones inquilinarias del área metropolitana de la ciudad de México.

En 1989, con motivo de los Foros de Consulta Popular celebrados por la Octava Comisión de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal para la Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, la Asamblea de Barrios presenta su "Propuesta para la Recuperación del Centro Histórico".

Brevemente se resumen los principales puntos de esta propuesta.

- A) Se plantea la necesidad de contemplar la regeneración del CHCM desde una perspectiva más amplia que la de la simple rehabilitación material, cultural y artística (planteamiento que predomina en toda versión oficial. Ver los ejemplos anteriores en este capítulo, así como sus causas ideológicas en el

apartado 1.4). "...no podemos pensar que la recuperación del Centro Histórico pueda estar al margen del reclamo popular y ciudadano de la democratización, del respeto a los derechos sociales y, el logro del bienestar de todos los mexicanos, en particular, de los habitantes de la Ciudad".<sup>33</sup>

La recuperación del CHCM se da además, en una circunstancia muy compleja en la que convergen diversos y contradictorios intereses, por lo que ésta debe darse de manera integral. Se cuestiona también, la eficiencia de los procesos de reconstrucción posteriores a los sismos de 1985, "... ya que se dejó sin atender, en la misma zona afectada por los sismos, a cientos de edificios y vecindades hoy colondantes de inmuebles reconstruidos. Pese a la reconstrucción de los barrios de manera integral".<sup>34</sup> A pesar de que se cuenta con los instrumentos jurídicos para ello.<sup>35</sup>

- B) Se tiene que restringir el área del Centro Histórico con el objeto de concentrar esfuerzos en un área prioritaria, que a la vez es dividida en ocho zonas, con sus respectivos barrios (vease plano 11).
- C) La cuestión para el financiamiento del Centro Histórico es fundamental. Si bien, uno de los resultados del foro de consulta popular realizado en julio de 1989 (en donde el documento en cuestión se presentó), fué la participación del capital privado en la restauración de éste,<sup>36</sup> la Asamblea de Barrios es clara al determinar bajo qué mecanismos la iniciativa privada puede intervenir.

Al señalarse en el documento el comportamiento netamente mercantilista de la inversión privada en la zona como una de las causas para la disminución de su participación en la construcción de vivienda popular, se confirma lo que a lo

largo de este trabajo se ha planteado: el capital privado no será invertido en aquellos rubros considerados como no redituables y se buscarán siempre mecanismos para los cuales dicha inversión genere ganancias en el corto plazo, originándose conflictos que conllevan al deterioro de un espacio, en este caso urbano, y la expulsión de actividades o usos del suelo no redituables.

Lo anterior lleva a determinar que "La inversión privada en la recuperación del Centro Histórico, no podrá utilizarse con los criterios de utilidad y recuperación 'atractiva' que puede existir en otras áreas. No puede hacerlo, ya que el promedio de quienes habitan el Centro Histórico obtiene ingresos medios de 2.5 veces el salario mínimo, y de que el criterio para la rehabilitación de edificios y viviendas deberá respetar el arraigo de quienes ahí viven"<sup>37</sup>

Su participación -plantea el documento- no se excluye, pero no podrá obtener beneficios de manera directa, sino por medio de fondos de recuperación. En este sentido, podemos cuestionar qué sucedería si se concesiona al capital privado el proyecto del mercado San Ciprián. Es definitivo que la búsqueda de beneficios de manera directa se impondrá, dejando de lado los intereses de los comerciantes ambulantes; y junto con esa búsqueda de redituabilidad en la inversión, vendrían los ya conocidos males: extorsión, control político, mayor deterioro en la zona, etc.

El Fondo para el rescate del CHCM estaría constituido por recursos provenientes de los diversos sectores involucrados: recursos del Estado; aportaciones del comercio establecido; aportaciones voluntarias de organismos no gubernamentales, como fundaciones, la UNESCO y otros; aportaciones del mismo sector

privado vía el Fondo, que incluiría estímulos fiscales; así como aportaciones vecinales bajo criterios establecidos por FONHAPO.

Los recursos del Fondo se aplicarían a la recuperación integral de esta importante zona de la ciudad. Asimismo, la rehabilitación de los inmuebles no deberá estar en oposición con los ingresos de los habitantes y trabajadores de la zona, a la vez que se debe impedir su adquisición por parte de particulares. Cuestión toral que entra en contradicción con los programas oficiales.

D) Debido a que el 66% de los predios del CHCM son de propiedad particular y que en ellos aún existen edificios con rentas congeladas, intestados, abandonados y dudosos traslados de dominio, se propone:

- Adquisición de los edificios con renta congelada.
- Integración de paquetes de inmuebles sujetos a expropiación.
- Dotación de créditos a los inquilinos para su adquisición, en base a los criterios del Programa y del Fondo.

E) Con respecto a la zona de La Merced, que es una de las ocho que maneja en su zonificación del CHCM, la Asamblea de Barrios plantea las siguientes propuestas. Hacemos la aclaración que los límites por ellos determinados, varían con respecto a los que en este trabajo se han venido manejando: Al norte, fijan el límite en la línea Venustiano Carranza-Manzanares, en tanto que aquí se toma la línea Corregidora-Emiliano Zapata; al poniente, fijan el límite en la calle Correo Mayor, mientras que aquí se maneja la avenida Pino Suárez.

Sus propuestas son:

- Definir a esta zona como la de mayor reserva habitacional dentro del CHCM. Propuesta retomada en el PRCHCM.

- Construcción de 2 700 viviendas y locales comerciales pequeños en las exbodegas. Propuesta también retomada por el PRCHCM.
- Intensificar los usos mixtos del suelo, lo cual también es contemplado por el PRCHCM.
- Reordenamiento del comercio frente a la Nave Mayor, mediante la construcción de puestos fijos.
- Reubicación del comercio semifijo de ropa de la avenida Anillo de Circunvalación en las antiguas bodegas.
- Integración del barrio a partir de la construcción de puentes peatonales a lo largo de la avenida Anillo de Circunvalación.
- Dotación de equipamiento urbano para la salud, la educación y el abasto interno del CHCM.
- Intensificar en torno a La Merced el uso del suelo habitacional.

F) Con respecto al comercio ambulante y a su problemática, el siguiente párrafo del documento es claro: "...puede afirmarse que el problema urbano generado por los ambulantes, es básicamente, un problema derivado de la debilidad política del gobierno, el cual tiene que hacer uso de estos grupos a fin de tener una base mínima de apoyo. Es a partir de esta situación, que todas las políticas de reubicación fracasan y fracasarán, ya que la reubicación de organizaciones no afiliadas, son rápidamente ocupadas por organizaciones que gozan de la protección política oficial. La expansión de los últimos años, se nutre de esta relación con las autoridades, del desempleo y la falta de oportunidades"<sup>38</sup>

G) La Vialidad en el CHCM marca otra diferencia importante entre las propuestas oficiales y la Asamblea de Barrios.

Las primeras sólo proponen modificaciones; las de la Asamblea de Barrios, el cierre total del Centro al tránsito de vehículos automotores, apoyando en el área, el uso masivo de transportes de tracción humana para todo tipo de actividad.<sup>39</sup> Sin embargo, esto último entra en contradicción con los intereses de gentes que trabajan en La Merced: los comerciantes establecidos, que no necesariamente poseen giros costosos, así como muchos prestadores de servicios particulares (este punto se ampliará al final, al tratar lo referente a las encuestas realizadas para este trabajo).

- H) Por último, además de la importancia que la organización vecinal tiene en la recuperación del CHCM, el documento-propuesta de la Asamblea de Barrios plantea la creación de una reserva de vivienda en la zona céntrica de la ciudad, colindante con el mismo Centro Histórico, rechazando alternativas migratorias hacia la periferia de la ciudad.

## V. LA MERCED Y SUS HABITANTES.

### 5.1 La Disminución de la Población Residente.

A lo largo de los capítulos anteriores, se ha hecho un seguimiento teórico, histórico, político y social el cual ha proporcionado elementos que permiten entender con mayor profundidad la problemática de un espacio urbano conflictivo como es La Merced, enclavado en lo que se ha dado en llamar Centro Histórico de la Ciudad de México.

En este apartado se realizará un breve análisis de datos demográficos para la zona.

En 1983, un año después de la salida de las bodegas de mercancía perecedera de la zona, la SEDUE aporta los siguientes datos.<sup>1</sup>

#### TABLA 16

Superficie.....	154 hectáreas
Núm. de habitantes....	49 205
Densidad de población.	320 habitantes por hectárea
Núm. de Viviendas (estimación, considerando siete miembros por familia).	6 794
Superficie promedio de la vivienda.....	32 m <sup>2</sup>
Vivienda aceptable o en buen estado.....	10 %
Vivienda deteriorada.....	70 %
Vivienda en ruinas.....	20 %
Núm. de trabajadores federales que viven en la zona.....	5 340
Núm. de ellos sin casa propia.....	4 810

Fuente: SEDUE. La Merced, cifras significativas. México,  
1983. p.2

Puede verse que los sismos (ocurridos dos años después) no son el origen del problema de la vivienda en La Merced: 90% de las viviendas no tenían condiciones de habitabilidad necesarias. A eso habrá que agregar el hacinamiento que resulta de considerar siete miembros promedio por familia en una superficie de 32 m<sup>2</sup>. Por otro lado, el que sólo el 10% de los trabajadores federales de la zona fueran, en 1983, propietarios de su casa, refleja la dificultad que existe en el barrio para poder tener una vivienda propia, dificultad que se corrobora en las entrevistas obtenidas en este trabajo.

Por zona homogénea, el documento aporta los siguientes datos:

TABLA 17<sup>#</sup>

Zona	Densidad Promedio	Superficie (has)	Habitantes
1	550	22.5	9 625
2	600	11	6 600
3	600	6.5	3 900
4	500	21	10 500
5	200	14	2 800
6	100	19.5	1 950
7	350	16	5 600
8	150	42.5	6 375
9	600	6	1 855
TOTAL	320	154	49 205

Fuente: SEDUE. La Merced, cifras significativas. México, 1983. p.4

# Ver mapa 7

Entre las zonas más habitadas están la 1, 2 y 8 que son, precisamente, las que tienen mayor número de predios subutilizados y deteriorados (ver planos 8 y 9), lo que puede ser un elemento para considerar la mala calidad de las viviendas y de las

condiciones de vida de sus habitantes.

Asimismo, el que las zonas homogéneas 4 y 7 sean también las más habitadas, indica que la periferia del barrio concentra el uso habitacional, dejando las zonas más céntricas a la especulación.

La alta densidad de población en las zonas 1 y 2, se deduce del hacinamiento existente; en las zonas 3 y 9, de su pequeña superficie; para la zona 6, la causa de una baja densidad se encuentra en la localización de los mercados (ver características de la zona en el capítulo III); para la zona 5, la cantidad de espacio baldío o bien, ocupado por equipamiento de esparcimiento (plazas públicas y canchas deportivas) es causa de una densidad de población baja; y por último, la zona 8 compensa un número alto de habitantes con una gran superficie.

A pesar del tiempo transcurrido desde la aparición de estos datos a la fecha, siguen siendo representativos de una problemática que, independientemente de los sismos, sigue vigente e incluso se agudiza.

Para febrero de 1989, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica. Centro Histórico. La Merced, elaborado por una firma privada de arquitectos,<sup>2</sup> aporta los siguientes datos:

TABLA 18

Población.....	29 790 habitantes
Densidad Neta.....	280 habitantes por hectárea
Superficie.....	145.2 hectáreas

Fuente: Sánchez Arquitectos y Asociados. Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica. Centro Histórico. La Merced. México, febrero de 1989.

Aunque como se mencionó en capítulos anteriores, los límites utilizados en este programa para la zona nunca quedan establecidos,

es de suponer que no pudieron variar mucho, pues debieron de basarse en las necesidades planificadoras del D.D.F. quien previamente había determinado los límites geográficos de la zona (en el Proyecto de Programa de Rehabilitación Urbana de La Merced de 1983). Prueba de ello es que la superficie no varía en forma significativa. No sucede lo mismo con la población; según los datos (comparándolos con los que SEDUE aporta en 1983), en seis años, la población de La Merced disminuyó en un 40 %. Las causas de esta situación no pueden buscarse solamente en los sismos de 1985 (pues si bien es cierto que mucha gente abandonó la zona después de ellos, muchos también encontraron reacomodo dentro de la misma), sino también en los mecanismos constantes de expulsión de la población, común a todo el centro, en donde se priorizan usos del suelo rentables.

Como se verá más adelante, no solamente la expulsión 'directa' (desalojos con lujo de violencia) afecta a la población, podría decirse que estos casos son los menos. Existen otros medios más eficaces, por ejemplo: las altas rentas en el área; el deterioro de los edificios, que independientemente de un bajo alquiler, empuja a la población a buscar vivienda en la periferia; la inseguridad, que aunque no se tome mucho en consideración, motiva a la gente a salir del barrio, etc.

Por ser relativa, la densidad de población no disminuye en la misma proporción que la población total (12.5%). Cabe aclarar que este documento no aporta datos por zona, a la manera del anterior.

Sería interesante analizar los datos del censo de población y vivienda de 1990 (que se efectúa al momento de redactarse estas líneas), para poder seguir la tendencia a la baja que presenta la población en La Merced.

## 5.2 Las Opiniones y Propuestas de los Habitantes y Trabajadores de La Merced.

Esta parte del trabajo tiene la finalidad de conocer las opiniones y propuestas de los habitantes de La Merced y a partir de ahí, poder establecer algunas conclusiones y propuestas que emanen del sentir de quienes viven la cotidianidad de ese barrio.

La información obtenida se presenta en un cuestionario elaborado para obtener los datos requeridos. En el Apéndice 4 de este trabajo, se anexan (por problemas de espacio) las 10 encuestas que se consideran más representativas, así como el formato del cuestionario utilizado.

Los criterios para distribuir las entrevistas se basan en los siguientes parámetros: La existencia de nueve zonas homogéneas, de acuerdo al uso del suelo, establecidas por SEDUE en 1983; las peculiaridades de cada zona; la dificultad para establecer contactos con los posibles informantes; así como los problemas que en un momento dado pueden representar el manejo de la información. De acuerdo a esto, se consideró que un número aproximado a 50 encuestas bien distribuidas en la zona de estudio (se levantaron en total 46, un promedio aproximado de cinco encuestas por zona homogénea -ver esta distribución en el plano 12), podía ser representativa de la problemática del barrio.

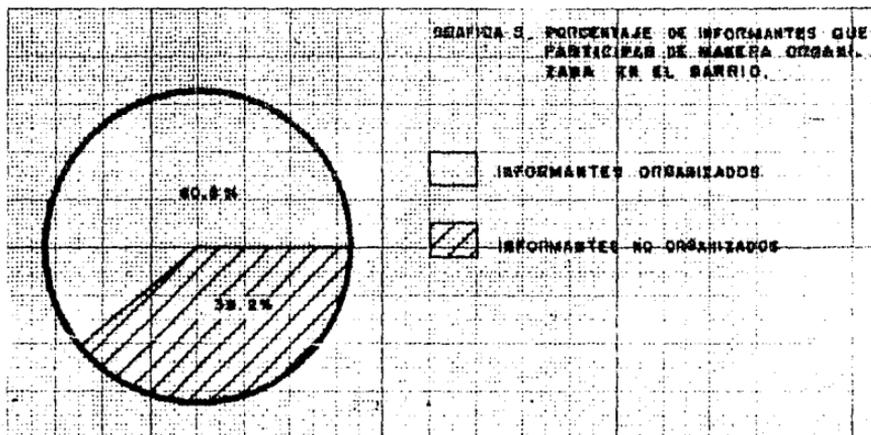
Las características de los informantes son diversas: Desde habitantes que militan en diferentes partidos políticos y grupos organizados de colonos, hasta aquellos que nada tienen que ver con ninguna instancia de tipo político u organizativa. Por el lado de los trabajadores, estos van desde comerciantes locatarios, establecidos en alguna de las naves del mercado de La Merced, hasta personas que ejercen diversos oficios en la zona desde hace más de 30 años.

Los resultados de las encuestas serán expuestos por rubros, en el orden que establece el cuestionario aplicado.

En total, se levantaron 46 encuestas, de las cuales, en 34 casos el informante era habitante del barrio; en 11, comerciantes o prestadores de servicios; y sólo en un caso se entrevistó a un sacerdote católico.

### Participación Organizada Dentro del Barrio.

Del total de informantes, 28 (60.8%) participan de manera organizada en la vida y problemática del barrio (ver gráfica 5), 11 de ellos lo hacen en partidos políticos, uno en Asociaciones Civiles, 17 en diversas agrupaciones de colonos (incluidas las mesas directivas de los predios y juntas de vecinos), dos están agrupados en organizaciones de comerciantes, y dos más lo hacen en grupos o instituciones religiosas. Es muy importante aclarar que en el caso de las agrupaciones de colonos, algunas de ellas pertenecen a su vez a partidos políticos, tal es el caso de la Federación de Organizaciones Populares (FOP), perteneciente al Partido Revolucionario Institucional (PRI).



El objetivo central por el que se organiza la gente alrededor de alguna opción, es la obtención de vivienda. Así lo expresan 20 de los 28 informantes organizados.

Otros fines que aglutinan a la gente en algún tipo organización son la restauración de la vivienda, el mejoramiento de los servicios, así como cuestiones religiosas. Sin embargo, el pronuncia-

miento básico sigue girando en torno a la escasez de vivienda.

Es menester mencionar que una organización puede tener más de una finalidad, como en los casos del Comité de Lucha Inquilinaria del Centro (CLIC) y del Partido del Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional (PFCRN), quienes no solamente abarcan el campo de la vivienda, sino la defensa de las fuentes de trabajo.

Las demandas son satisfechas por dependencias gubernamentales, y en general, 19 de los encuestados que están organizados obtuvieron algún tipo de logro, y en algunos casos, más de uno. Así, ocho informantes lograron obtener una vivienda; cinco obtienen servicios al interior de su edificio; uno consigue asesoría; otro evitó que se cumpliera una orden de desalojo en su contra; y seis han conservado su empleo. Como se dijo, se dan casos en que una persona ha obtenido logros en más de un rubro, por ejemplo, obtener vivienda y conservar su fuente de trabajo dentro de la zona de estudio. Puede establecerse que el hecho de estar organizado no implica siempre logros, aunque un buen porcentaje de quienes lo están, sí los obtienen: 68% de los informantes organizados lo hicieron, en tanto que de los 16 informantes no organizados, solo dos obtuvieron algún logro o respuesta positiva a sus demandas.

#### Propuestas para el Mejoramiento del Barrio.

Estas propuestas se plantean de acuerdo a las necesidades que, según los informantes, existen en el barrio, y serán expuestas en el orden del cuestionario.

#### Vivienda.

En este rubro, 20 encuestados se pronunciaron a favor de la dotación de viviendas; 11 sumaron a la dotación, la necesidad de restaurar las viviendas deterioradas, así como el otorgamiento de créditos que permitan a los residentes de la zona tener acceso a una vivienda digna o bien, hacerse propietarios de las ya habitadas; solo tres se expresaron porque solamente se restauren los predios deteriorados con uso habitacional; uno por las solas facilidades

de crédito; y uno por la restauración y las facilidades crediticias para éllo.

Como se observa, 36 de los informantes (78%) consideran a la vivienda como una necesidad básica en la zona y se expresan principalmente por la dotación, la restauración y el acceso al crédito inmobiliario. Si bien es cierto que el primer aspecto es un indicador de escasez, el segundo de deterioro, y el tercero de recursos económicos limitados, todos ellos representan la problemática cotidiana que enfrentan los habitantes de La Merced, así como su imposibilidad, hasta ahora, para superarla.

#### Servicios.

El barrio de La Merced ha sido estigmatizado como insalubre y violento; sin embargo, quienes a diario viven esta problemática, ja más han visto solución al mismo: 18 de los encuestados plantean la necesidad de aumentar el insuficiente servicio de limpia en el área. Aquí cabe mencionar que la basura se concentra en la parte correspondiente a la delegación Venustiano Carranza (al oriente de la Av. Anillo de Circunvalación), que es la zona de los mercados, así como en las zonas homogéneas 1, 2 y 3, que si bien se encuentran en la delegación Cuauhtémoc, tienen la influencia cercana de los mercados, así como de las exbodegas, que se han convertido, junto con sus calles, en depósitos de basura.

El caso de la vigilancia es aún más contradictorio, considerando que la zona en cuestión es una de las más conflictivas de la ciudad de México: 58.7% de los informantes se quejan, no de lo escaso de la vigilancia, sino de la ineficiencia y corrupción de la misma, por lo que más que su aumento, se pide la modificación de este servicio. Tanto el caso del servicio de limpia como el de la vigilancia serán tratados más a fondo en las conclusiones del trabajo.

Debido a su centralidad, pocos encuestados (cinco) se quejan por falta de luz, agua o teléfonos públicos. En igual proporción, hubo reclamos por la falta de espacios culturales y recreativos.

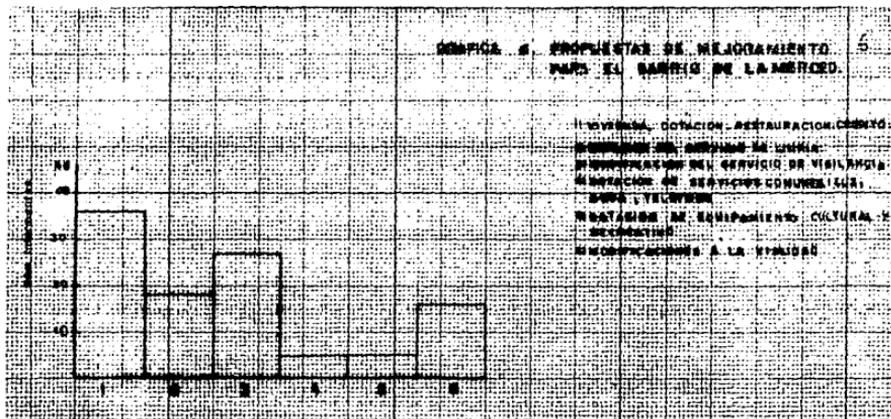
#### Vialidad.

Este ruoro se incluyó con el objetivo de comprobar la posibilidad planteada por algunas organizaciones urbanas, entre ellas el 'Movimiento Bicicleteo' y la 'Asamblea de Barrios', de cerrar el tráfico de vehículos automotores (excepto con fines de carga y descarga) en el Centro Histórico (del que La Merced forma parte). De los informantes, solo el 34.7% consideró como problemática la vialidad, pero ninguno se manifestó por el cierre del Centro Histórico a los automóviles, por considerarlo innecesario y perjudicial a sus intereses. Este dato podría considerarse parcial por venir de comerciantes, sin embargo, 30 entrevistados no consideraron que la vialidad fuera un problema fuerte en La Merced, y de los 16 que expresaron su opinión en favor de modificaciones a la circulación, sólo la mitad son comerciantes, el resto, habitantes del área (y no se comprobó que todos tuvieran automóvil).

#### Comercio.

Definitivamente, el comercio es una actividad que caracteriza a La Merced. Durante las entrevistas, la discusión u opinión del informante al respecto, se encaminaba por el lado del comercio ambulante. Aquí, la gente se manifestaba por el derecho al trabajo que tienen los comerciantes ambulantes; sin embargo, quienes lo planteaban como un problema, proponían siempre su reubicación, así como una mayor organización, propuesta que incluía el rechazo a que los partidos políticos (PRI) y las autoridades siguieran extorsionando a estos trabajadores. Por la reubicación se expresaron nueve personas, en tanto que por una mejor organización lo hicieron siete. Es decir, 34.7% de los informantes se expresaron por soluciones al problema del comercio ambulante. No obstante, muchos otros opinaron sobre este problema con información que rebasó la estructura del cuestionario, por lo que debido a su importancia, dicha información se incluyó en el espacio que en el formato de la encuesta se dedica a las 'OBSERVACIONES' (ver Apéndice 4) y será tratada en las conclu-

siones.



En la gráfica 6 se muestran más claramente las propuestas que para el mejoramiento del barrio, expresan los uniformantes: Aquellas que involucran a la vivienda son las más numerosas, seguidas en la modificación del servicio de vigilancia, la ampliación del servicio de limpia, las modificaciones a la vialidad (sin cerrar totalmente la zona al tránsito vehicular), la dotación de los servicios comunes (teléfono, agua, luz), así como de servicios culturales y recreativos.

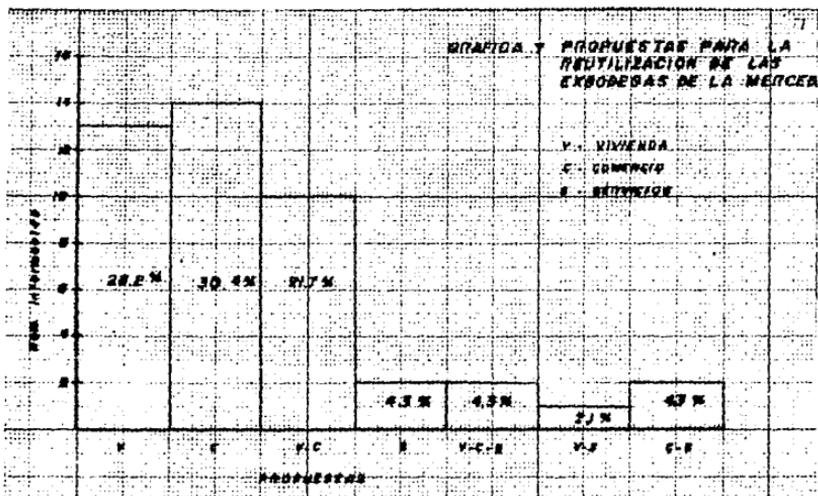
Se notará a lo largo de la presentación de los resultados, la constante inquietud de la gente con respecto a la vivienda.

#### La Cuestión de las Ex-bodegas de Productos Perecederos.

En el año de 1982, las autoridades plantearon, con razón, que las bodegas donde se almacenaban y comerciaban al mayoreo productos perecederos, deberían ser trasladadas a una nave Central de Abastos. Sin embargo, el problema del acaparamiento y especulación con el precio de los alimentos poco se modificaron con la construcción de la Central de Abastos de Iztapalapa. Para este trabajo, el objetivo

por el que se analiza el problema de las ex-bodegas, radica en determinar su papel en el proceso de especulación inmobiliaria en la zona, así como el deterioro físico de la misma a partir de un proyecto de reubicación que, a decir del 65% de los informantes, no se solucionó ningún problema en el barrio; 28% se pronunciaron de manera favorable; y 7% no opinó.

No obstante considerar que la salida de las bodegas había o no resuelto problemas a la zona, casi el total de los informantes (44) coincidieron en señalar que las bodegas, vacías desde hace casi ocho años, son un espacio desperdiciado que bien podría ser utilizado en provecho del barrio de La Merced. La gráfica 7 representa claramente estas propuestas: En el 56.5% de los casos, los informantes incluyen en sus propuestas de reutilización a la vivienda; en un 61% al comercio; y en un 15% a los servicios culturales y recreativos.



Nuevamente se aprecia que los mayores porcentajes se concentran en las propuestas referidas a los usos habitacional y comer-

cial.

C) Dificultades a que se han Enfrentado los Informantes.

Con respecto a este rubro, entre las dificultades a que se enfrentan los entrevistados en la solución de su problemática, la más común es la falta de apoyo de las dependencias oficiales, las que rara vez responden a los reclamos de los habitantes de La Merced; en este sentido, se expresan 20 encuestados.

Por otra parte, la gente considera a la falta de organización interna, como un factor limitante que les impide enfrentar con más y mejores perspectivas los problemas cotidianos. En este punto hay que hacer la aclaración de que la organización no solamente es manejada a nivel de barrio, sino a niveles menores, como la 'manzana', la vecindad o el edificio de departamentos. Los 17 informantes que plantearon este problema, ponen énfasis en la necesidad de la organización.

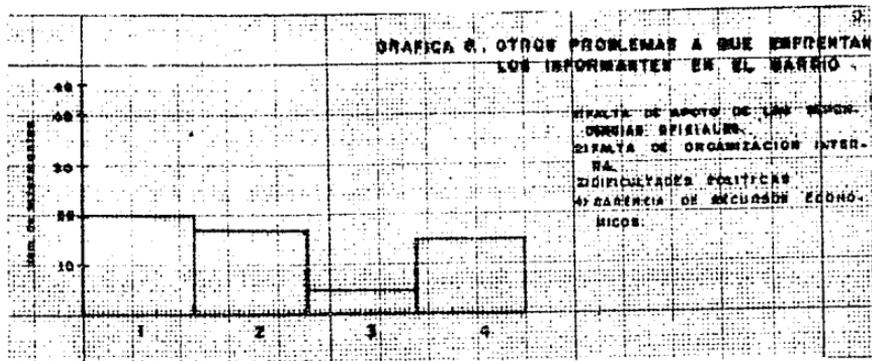
La falta de recursos económicos se presenta como otro problema para 15 informantes; aunque hay que hacer algunas especificaciones. Las 'Rentas Congeladas' representan para los inquilinos un arma de dos filos: por un lado, pagan poca renta, pero por otro, no tienen la posibilidad de reparar su predio, ni mucho menos, de acceder a su compra, en el caso de que el propietario esté dispuesto a vender. Este problema también será ampliado en las conclusiones del trabajo.

Pero no todos los que se manifestaron por este problema están en el mismo caso, por ejemplo: algunos comerciantes y prestadores de servicios, con más de 30 o 40 años en el barrio, se quejan de que la Miscelanea Fiscal los considere 'causantes mayores', siendo que sus ingresos son mucho menores que los percibidos por los comerciantes locatarios en los mercados conocidos como 'Nave Mayor' y 'Nave Menor', quienes a su vez, son considerados 'causantes menores'.

Por último, se considera que un informante se enfrenta a problemas políticos cuando, perteneciendo a un determinado partido po-

lítico o instancia organizativa, se le nieguen servicios y facilidades de todo tipo, o bien, se le excluya de programas de dotación de vivienda. Sólo seis personas dijeron tener este tipo de problemas.

Los resultados de este rubro se representan en la gráfica 8, en donde el problema que para la zona representa la ineficiencia de organismos y autoridades oficiales es también común a toda la ciudad de México.



#### D) Las Políticas de Estado hacia el Barrio de La Merced.

Este apartado tiene varios fines: Primero, establecer qué tan cerca de la población se encuentra la planeación urbana en la ciudad de México; qué tan democráticas y adaptadas a las necesidades de sus habitantes son sus propuestas y acciones; y segundo, hasta dónde la población está conciente de la zona que habita, y está informada respecto de los proyectos urbanos que pudieran beneficiarle o bien, perjudicarlo.

Por lo pronto, en este trabajo se comprobó que, cuando menos en el céntrico barrio de La Merced, ambas cuestiones no existen: 37 de los informantes desconocían la existencia de algún programa de renovación o mejoramiento urbano que el gobierno de la ciudad pudiera tener en proyecto o inclusive ya en práctica. Y de los nueve restantes que tienen un conocimiento muy superficial al respecto, ocho

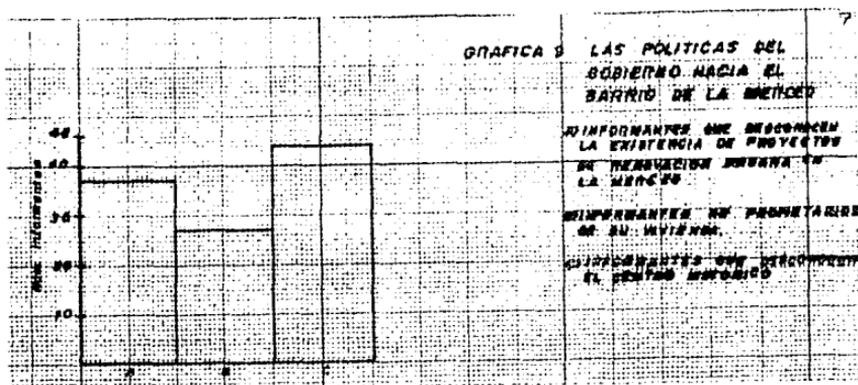
consideraron que dichas políticas les perjudican, haciendo notar varios aspectos, como son las acciones de 'asepsia urbana', en las cuales las autoridades actúan con arbitrariedad, violencia, ineficiencia y corrupción, causando inseguridad y temor entre los habitantes y trabajadores del barrio, e hilaridad entre los delincuentes, tal es el caso de las famosas 'razias'. Asimismo, plantean el temor de que estos proyectos urbanos los expulsen de un espacio al que están arraigados (en muchos casos, toda una vida) y se les obligue a vivir en la periferia de la ciudad.

El hecho de no ser propietario de la vivienda en que se habita, crea también un sentimiento de inseguridad entre los habitantes del barrio, quienes pueden ser expulsados de la zona, sea por que el casero decida vender el predio, darle otro uso, no repararlo, o bien, se recurra al lanzamiento violento con apoyo oficial. Así, 27 de los informantes no son propietarios de su vivienda, y sólo 14 son beneficiarios de algún programa de vivienda posterior al sismo de sep-tiembre de 1985.

La pregunta correspondiente al conocimiento del Centro Histórico confirma la ignorancia, fruto de la desinformación, que con respecto a ese importante espacio físico, convertido en proyecto de renovación urbana, tienen los habitantes de la zona de estudio. A reserva de ampliar el tema en las conclusiones del trabajo, diremos que 44 de los encuestados desconocían realmente lo que es el Centro histórico y lo que se pretende hacer con él. Paradójicamente, no sabían que habitan en esta parte de la ciudad de México. Al desconocer este aspecto, se obviaron el resto de las preguntas del grupo.

Sólo dos informantes manifestaron conocer el Centro Histórico, como espacio físico con límites geográficos definidos, y como proyecto de renovación urbana. Y en tanto que uno plantea como positivo el proyecto, para el otro era perjudicial, pues temía ver desplazada su vivienda de la zona; asimismo, ninguno de los dos ha participado en él.

La gráfica 9 muestra más claramente la proporción en que los informantes se mantienen al margen (o son mantenidos a base de desinformación) de los proyectos de rehabilitación urbana.



#### E) Situación Actual de la Vivienda en La Merced.

Los resultados de las encuestas en este apartado, también confirman la hipótesis de que el barrio de La Merced está convertido en un expulsor de usos del suelo, así como de población residente. Es aquí donde el sismo de 1985 adquirió relevancia y se combinó con otros factores para lograr dicha expulsión. Entre estos, aparte de la ya mencionada política urbana hacia la zona, se encuentra el elevado costo de las rentas. Se dijo en el capítulo IV que en La Merced sí existía oferta de vivienda, pero solo para sectores de la población con cierto poder adquisitivo, pues pocos pueden darse el lujo de pagar entre 700 mil y un millón de pesos de alquiler mensual (a precios de abril de 1990) por un departamento más bien pequeño.

Al respecto, 25 informantes mencionaron que la vivienda ha disminuido en la zona considerablemente, 18 opinaron no percibir una disminución en la misma, y el resto (tres) se abstuvieron de opinar.

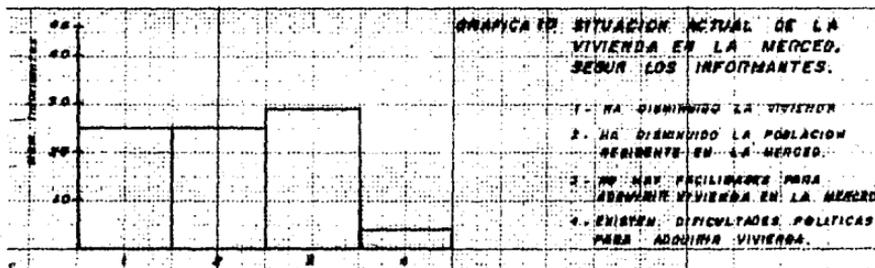
En idénticas proporciones, los encuestados mencionaron que sí

se está dando una disminución de la población residente. Pero aquí cabe hacer, desde nuestro punto de vista, una aclaración: el ambiente en que habita la gente influye mucho en su percepción de este fenómeno. Ocho de los informantes que afirman que la población residente no ha disminuido, sino aumentado, viven en unidades habitacionales que aglutinan decenas de familias; es válido pensar que una densidad de población tan alta en espacios tan reducidos, pueda representar para nosotros, que su cotidianidad se extrapola al resto del barrio. A esto habrá que agregar que en tres casos los encuestados provienen de colonias aledañas (Guerrero, Obrera, Morelos) y no tienen más de tres años en la zona.

La dificultad que representa adquirir una vivienda en la zona, queda de manifiesto cuando 29 informantes (63%) afirman el hecho; 14 dicen que sí hay facilidades; y tres no opinan.

Para la última pregunta de este apartado, consideramos que hay dificultades políticas cuando el hecho de pertenecer a determinado partido político (que por lo general no es el PRI) se convierte en un obstáculo que impide el acceso a la vivienda, en alguna de las unidades habitacionales que se construyen en la zona; 29 informantes mencionan que no se presenta este problema en el barrio. Sólo cuatro personas pertenecientes al PFCRN lo han vivido. El resto no tuvo opinión al respecto.

Al igual que en los apartados anteriores, la gráfica 10 muestra las consideraciones que los entrevistados hacen con respecto a la situación de la vivienda en La Merced.



## F) Participación del Sector Privado en la Recuperación del Barrio.

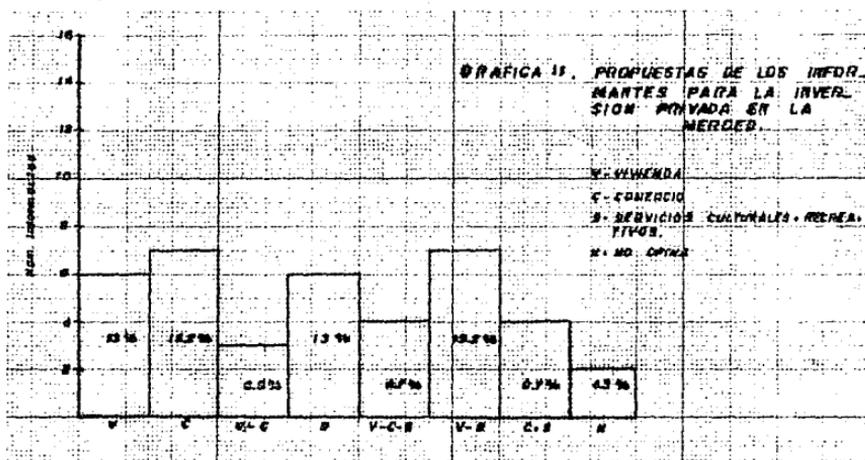
Las declaraciones del gobierno del Distrito Federal en el sentido de que la inversión privada es determinante en la recuperación del Centro Histórico, son constantes y firmes. Lo que no se menciona es que la iniciativa privada va a invertir en aquellos campos que le reditúen, por lo que deberán esperarse drásticos cambios en el uso del suelo en esa zona. Específicamente en La Merced, los informantes mantienen una posición dividida: 19 están en favor de la inversión del sector privado en la zona; 16 están en contra; y el resto no opina. Sin embargo, a todos se preguntó que, de acuerdo con a las necesidades y problemas por ellos expuestos a lo largo del cuestionario, se pronunciaran por aquellos campos en que les gustaría se canalizaran los recursos del sector privado. He aquí los resultados:

- Por un uso habitacional: 6 informantes.
- Por un uso comercial: 7 informantes.
- Por un uso mixto comercio-vivienda: 3 informantes.
- Por la instalación de equipamiento cultural y recreativo: 6 informantes.
- Por un uso mixto vivienda-comercio-equipamiento cultural y recreativo: 4 informantes.
- Por un uso mixto vivienda-equipamiento cultural y recreativo: 7 informantes.
- Por un uso mixto comercio-equipamiento cultural y recreativo: 4 informantes.
- No opinaron: 2 informantes.

Los resultados se expresan también en la gráfica 11. En ésta, se puede apreciar que en el 43.5% de los casos, los informantes incluyen en sus propuestas de inversión del capital privado a la vivienda; un 39% incluyó en sus propuestas a la actividad comercial.

como una inversión atractiva y benéfica hacia el barrio, con dos condiciones: que sean mexicanos quienes inviertan su capital; y que generen empleos en la zona y no se fomente la delincuencia (como en el caso de muchos restaurantes, bares y cantinas que existen dentro del perímetro de La Merced).

La necesidad que hay en el barrio de equipamiento cultural y recreativo, se plasma en un 45,6% de las propuestas para la inversión privada: Bibliotecas, centros deportivos y de convivencia, escuelas de educación básica para adultos, escuelas nocturnas, jardines de niños y centros de rehabilitación (que tanta falta hacen), son requerimientos por los que se pronuncian los informantes.



Los resultados de este apartado pueden compararse con los de otros y obtener algunas generalidades. Por ejemplo, en la gráfica 3, el mayor número de informantes también propone como necesidad básica, la solución al problema de la vivienda; y en la gráfica 4, la mayoría de los encuestados están por la reutilización de las ex-bodegas mediante un uso habitalacional. Y en el mismo sentido se manifestó la gente al proponer los sectores en que el capital privado debería invertirse. Por lo que se adelanta que la solución al pro-

blema de la vivienda es básico para la zona de estudio.

De manera simple, queda expresado el sentir de la gente del barrio de La Merced. Considerando la poca variación en las respuestas, y pretendiendo ser solamente una muestra, pensamos que la información es muy representativa de una problemática determinada, y además, confirma y refuerza en la mayoría de los casos nuestras hipótesis. Cabe mencionar que en muchas ocasiones, la información proporcionada por la gente rebasó la capacidad del cuestionario, por lo que es muy importante que el lector se remita al apartado de las observaciones en los cuestionarios muestra del apéndice 4. Finalmente, estos resultados serán retomados en el último capítulo de este trabajo.

## VI. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

### 6.1 Conclusiones.

La investigación teórica y de campo desarrolladas en este trabajo, permiten establecer una serie de conclusiones:

1) Es definitivo que los acontecimientos que en los últimos meses cambiaron el mapa político mundial, han servido como marco para cuestionar al Materialismo Dialéctico e Histórico como filosofía que marca la alternativa hacia un modelo de desarrollo más justo y equilibrado en todos sentidos. Sin embargo, las luchas por un Socialismo con 'rostro humano y democrático' son una coyuntura que ha sido muy bien aprovechada por los apologistas del Capitalismo para afirmar que ese sistema ha sido, es, y seguirá siendo el camino a seguir por la sociedad en su conjunto.

El haber compartido la cotidianeidad de un barrio tan complejo como La Merced, demuestra que las 'ventajas de la economía de mercado' no han pasado por ahí, cuando menos no en forma de satisfactores materiales y morales para sus habitantes y trabajadores, quienes en su gran mayoría, a pesar de vivir en una zona urbana considerada como 'Patrimonio de la Humanidad' y entre inmensas cantidades de productos 'made in Taiwan', aún no alcanzan a ser objeto de las bondades del 'mundo libre': La carencia de derechos inalienables tales como una vivienda digna y una fuente de ingresos honesta y productiva; la violencia oficial y clandestina en la zona; así como la inseguridad generalizada entre la población trabajadora producida por una crisis que parece no tener fin, demuestra que los planteamientos marxistas siguen siendo válidos en el actual contexto del mundo subdesarrollado. No obstante, no se necesita ser un iniciado en filosofía marxista

para darse cuenta de que en La Merced existen graves problemas de desigualdad social, cuyas soluciones requieren, entre otras cosas, de creatividad. Por lo tanto, el Materialismo Dialéctico e Histórico tienen que ser considerados como un valioso instrumento de análisis social, así como un elemento importantísimo en la construcción de un nuevo modelo de desarrollo, más justo y democrático; pero no como un dogma o esquema en el cual se encierre a la realidad, impidiendo precisamente el uso de esa creatividad e ingenio para la solución a problemas complejos, como el que se presenta en la zona de estudio en cuestión.

2) La Merced es un barrio con un marcado deterioro físico, producto de un inadecuado uso del suelo que se presenta paralelo a la especulación. Además, dicho deterioro se ha dado históricamente, no ha sido solamente el fruto de ocho años de fallidos proyectos urbanos.

Durante este trabajo se estableció que tras la subocupación del suelo y su infraestructura está la especulación urbana, cuyo objeto es valorizar el suelo en una zona que, por su estratégica ubicación, es muy atractiva desde el punto de vista mercantil. De este modo, tal y como lo expresa la gente en las entrevistas realizadas, La Merced es una zona expulsora de vivienda y población residente.

Aquí se hablará de varias situaciones que se consideran otras tantas modalidades de expulsión de la población residente, que quizá no tengan la importancia del elemento decisivo, que es la pérdida del poder adquisitivo, pero son dignos de considerarse.

Primero se planteará el caso del servicio de limpieza.

Se mencionaba páginas atrás que La Merced ha sido estigmatizada como un barrio insalubre y violento, lo que si bien es cierto, no deja de ser una característica de toda nuestra ciudad.

Las encuestas realizadas muestran que una de las principales demandas de la gente es la dotación del servicio de limpia, el cual, por tratarse de una zona con intenso movimiento comercial, debe ser constante y suficiente, pero no sucede así, al contrario.

Por otra parte, está el caso de la vigilancia.

La conflictividad del barrio amerita un servicio eficiente, sin embargo, a pesar de los reclamos de la gente, tampoco existe. Al respecto, se presenta una situación curiosa: las autoridades han conformado un batallón de policía específicamente dedicado a cubrir el área del Centro Histórico, pero al parecer, La Merced no está incluida dentro de sus diarias actividades de vigilancia y prevención de delitos. Al contrario, la gente afirma que los guardianes del orden están coludidos con la delincuencia, cuando no son ellos mismos los que directamente agreden a los ciudadanos. A manera de anécdota, quien esto escribe lo padeció en carne propia durante un recorrido de trabajo por la zona.

De este modo, se presenta una situación contradictoria: Se crea en la opinión pública una imagen negativa del barrio, pero nada se hace por solucionar estos problemas; al mismo tiempo, se crea en el habitante del barrio un sentimiento de inseguridad y rechazo que lo insta a abandonar la zona o bien, a acostumbrarse a vivir en esa situación; y finalmente, las circunstancias creadas y fomentadas se utilizan como pretexto para justificar una política de asepsia urbana cuyas metas son despejar el camino a la inversión privada, en el marco de un proyecto de regeneración urbana como el "Centro Histórico de la Ciudad de México". Todo esto lleva a pensar que la negativa de las autoridades (una gran dificultad a la que se enfrenta la gente en La Merced) a resolver estos problemas, forman parte de la política excluyente que representa la renovación de la zona histórica de la ciudad de México; es de-

cir, se diversifican los mecanismos de expulsión de la población residente y de usos del suelo no redituables mediante una deficiente administración urbana.

Finalmente, la escasez de equipamiento cultural y recreativo, manifestada también por los informantes, confirma lo expuesto en el primer capítulo de este trabajo: La contradicción que para el sistema representa la reproducción de la fuerza de trabajo.

En la actualidad, la tendencia Neoliberal del Estado y sus sucuelas privatizadoras y de apertura al capital privado, están reflejadas claramente en el Centro Histórico y específicamente, en La Merced. De una parte, se plantea que sin la inversión privada, el rescate de esta área es imposible, pero de otra, sabemos en qué circunstancias se daría dicha inversión, qué cambios de uso del suelo traerían a la zona, y a quién beneficiarían. Nuevamente se entiende que la vivienda y otros servicios, como los recreativos y culturales (determinantes para la reproducción de la fuerza de trabajo) no son contemplados desde la lógica mercantil del inversionista privado, por lo que el Estado se ve obligado a asumir esta responsabilidad en condiciones precarias y en beneficio del gran capital privado, quien se encuentra exento de este tipo de gastos.

3) El caso del Programa de Vivienda del Centro Histórico<sup>1</sup>, es un ejemplo claro de la ambigüedad de la política de 'concertación' de que tanto se ufana la actual administración. El Estado solamente actúa como intermediario entre el dueño del predio y aquellos inquilinos que lo deseen comprar. Es obvio que el programa depende de la voluntad del propietario para vender, y que en el caso de que así fuera, habría que esperar hasta dónde es posible que el precio tazado se encuentre dentro de las posibilidades de los

inquilinos, independientemente de tener acceso a algún programa de crédito inmobiliario. Es decir, todo programa en que las posibilidades de obtener vivienda se encuentren dentro de esta modalidad, se topará siempre con el respeto irrestricto a la propiedad privada.

Por otra parte, se encuentran los programas de vivienda popular y el papel asignado a la zona de estudio dentro del proyecto del Centro Histórico. En éste se establece que La Merced se convertirá en una zona habitacional, receptora de población reubicada de otras partes de dicho centro; sin embargo, cabe preguntarse el porqué es o ve a ser desplazada gente de esas áreas. Es probable que su vecindad deteriorada vaya a convertirse en un lujoso hotel, como se pretende en los barrios al norte de la Alameda Central, y entonces, la gente será reubicada en La Merced, que como se ha visto, no está en condiciones de ofrecer una vida apropiada a sus habitantes. Asimismo, en algunos casos, las nuevas viviendas no ofrecen a sus moradores las mismas facilidades en cuanto a espacio, recursos económicos y arraigo que tenían en sus anteriores viviendas. ¿Porqué impedir que la gente siga habitando en sus barrios de origen, dando todas las facilidades para la adquisición o restauración de sus predios deteriorados, evitando reubicar, aunque sea en La Merced, a los habitantes de otras partes del Centro Histórico? Independientemente de que este proyecto de regeneración urbana se proponga el arraigo de los habitantes dentro de sus límites, da la impresión de que la reubicación en La Merced es una primera fase de la expulsión de la población residente hacia la periferia.

Y dentro de la vivienda, el problema básico a que se enfrenta la gente, es la caída del poder adquisitivo: para 1989, los ingresos promedio de los habitantes del Centro Histórico ascendían

a 2.5 veces el salario mínimo<sup>2</sup>, en tanto que la vivienda tenía un costo de 2 450 salarios mínimos, y el más alto nivel de crédito para una vivienda popular era de 2000 salarios mínimos.<sup>3</sup>

No en balde, las encuestas muestran como la principal problemática del barrio a la falta de vivienda, su deterioro físico, así como la limitante que para el caso representa la falta de recursos económicos.

4) Los resultados del capítulo III muestran claramente la cantidad de predios ociosos en la zona, que bien podrían pasar a formar parte de la reserva de vivienda en el CHCM, cuya creación es propuesta por la Asamblea de Barrios.

Los programas de vivienda popular están concentrando sus acciones en las zonas homogéneas de La Merced más alejadas del centro, en tanto que mantiene casi intocables las áreas donde ya existiendo infraestructura y demás acondicionamiento, los predios se encuentran como se mencionó: ociosos, subutilizados o sin uso alguno. Y son precisamente las zonas homogéneas más centrales en donde además se concentran la mayoría de los predios patrimoniales de La Merced (ver planos 7, 8 y 9; gráficas 3 y 4; y Apéndice 3).

El Programa de Vivienda del Centro Histórico de la Ciudad de México (ver capítulo IV), cuyas acciones aparecen en el plano 10, tiene mucha tela de donde cortar, sin embargo, por su propia naturaleza, se ve imposibilitado. Al igual que los reseñados programas de regeneración urbana oficiales, que fuere del diagnóstico, difícilmente trascienden en favor de los habitantes de La Merced.

5) El problema del incremento de comerciantes ambulantes, así como el aumento de la delincuencia, están directamente relacionados con la agudización de la crisis económica, que conlleva el deterioro

ro salarial; es decir, su origen es netamente estructural, por lo que la reubicación, en el caso de los primeros, solo pretende paliar la situación. La solución no se va a encontrar en la constante construcción de mercados, como el caso del mercado de San Ciprián, en donde los locales costarán de cinco a 20 millones de pesos, y albergará solamente a 1 800 de los 3 600 comerciantes ambulantes que existen en La Merced<sup>4</sup> (6 000 en toda la delegación Venustiano Carranza). Por otra parte, no todos los comerciantes reubicados serán verdaderamente ambulantes. Como se mencionó en el capítulo IV, muchos locatarios del mercado Nave Menor ya habían adquirido locales en el nuevo mercado. Además, los mismos locatarios tienen puestos ambulantes en la zona, por lo que al ser reubicados, se verán doblemente beneficiados, en tanto que quienes tienen la necesidad de un local, van siendo excluidos.

6) Los sismos de septiembre de 1985, no fueron un elemento de cambio radical en la problemática de la zona, ni tampoco su inicio. Estos sólo la aceleraron, convirtiéndose en uno más de los factores de expulsión de la población y deterioro físico del área, pero no en el más importante ni el único.

7) Finalmente ¿Qué tanto influye en la situación de los pobladores de La Merced y de todo el CHCM el desconocimiento físico de su espacio con respecto a la política urbana del Estado?

Como se mencionó en el capítulo anterior, 44 de los 46 informantes desconocían el Centro Histórico como espacio con límites geográficos determinados y como proyecto urbano. A la pregunta respectiva, la respuesta era que "...el Centro Histórico es el Zócalo" o bien, "...son las iglesias antiguas". Paradójicamente, la gente de La Merced no sabía que habitaba y era parte del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Durante una de las asambleas llevadas a cabo por el Comité de Lucha Inquilinaria del Centro (organización que forma parte de la Asamblea de Barrios), a algunos de sus integrantes se les llamó fuertemente la atención por no participar más a fondo en la 'Defensa del Centro Histórico', uno de los programas de esta organización. La cuestión es hasta dónde la gente es culpable de no participar en la defensa de lo que no conoce. Otro ejemplo: En las entrevistas realizadas, una informante, amada casa, comentaba que en los tres años que lleva de vivir en La Merced, lo único que conocía de ella era el camino 'de su casa al mercado' y nada más.

Como mencionara el geógrafo Yves Lacoste, el ciudadano común tiene que "SABER PENSAR EL ESPACIO PARA SABER ORGANIZARSE EN EL, PARA SABER COMBATIR EN EL"<sup>5</sup>

Es definitivo que la educación, la concientización, la información y la organización, son las tareas más importantes de los grupos inquilinarios independientes.

Y remitiéndose nuevamente a las encuestas, se aprecia que la organización popular es determinante en la lucha por el derecho a la ciudad. Si estar organizado no conlleva siempre a logros finales y en cortos plazos, por lo menos una buena parte de quienes estaban organizados vieron solución a algunos de sus problemas.

## 6.2 Propuestas.

Las alternativas que en este trabajo se presentan, pretenden ser sólo un aporte, más que nada de ideas, para la posible solución a los conflictos en el barrio de La Merced. Además, se ubican dentro del campo de lo posible, aunque muchas veces, el pensar en una nueva ciudad de México sea una utopía.

Las ideas expuestas aquí, se basan en las propuestas y necesidades planteadas por los informantes en las encuestas realizadas, así como en la investigación misma.

1) En el capítulo III de este trabajo, se plasma la gran cantidad de espacio desperdiciado (subutilizado o sin uso) en la zona de estudio.

Un levantamiento a conciencia de los predios subutilizados o sin ningún uso, incluidas las exbodegas, apoyado en la investigación de la situación jurídica de cada predio, seguramente permitiría determinar una buena cantidad de inmuebles susceptibles de ser ocupados para uso habitacional, lo cual requiere de la intervención de entidades oficiales como el Instituto Nacional de Antropología e Historia, La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Departamento del Distrito Federal; la participación activa de organizaciones de colonos; así como de dependencias de crédito y fomento a la vivienda, haciendo énfasis en éstas, pues los créditos deberán establecerse en base a los ingresos reales de cada solicitante. Los créditos y el apoyo técnico deberán estar encaminados a la restauración, pues en realidad, es poco el terreno disponible para la construcción y mucho más amplia la superficie construida, sin uso o deteriorada. La Merced no debe convertirse en una zona donde indiscriminadamente se reubique a población de otras partes del Centro Histórico. El arraigo de sus habitantes debe darse en su propio barrio.

Asimismo, la inversión privada deberá ser comprometida, sólo después de haber solucionado el problema que representa la escasez de vivienda popular en La Merced, con las necesidades del barrio expuestas por los informantes y cuyas propuestas se aprecian en la gráfica 9. Es decir, condicionar su participación.

Lo anterior, deberá hacerse aprovechando el marco legal

existente, como son la Ley de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal, y también el artículo 27 de nuestra Constitución Política, que permite la expropiación de la propiedad privada en casos de utilidad pública.

2) Ante la problemática del barrio, la labor de las organizaciones inquilinarias independientes es determinante. El trabajo de base debe intensificarse; la nueva cultura urbana de que tanto se habla, no debe verse como una moda intelectual más. Esta cultura, debe sustentarse también en una educación urbana que implique la información y concientización del individuo, situación que conlleva a un mayor grado de organización. La desinformación e ignorancia hace que la gente sea vulnerable a cualquier proyecto de regeneración urbana, y es por esto que la organización de la población y específicamente de La Merced, es indispensable. Si las encuestas plantean la carencia de derechos básicos, la deficiencia de algunos servicios, así como la ineficiencia de las autoridades, difícilmente los reclamos de una población desinformada y desorganizada serán escuchados y resueltos.

Las organizaciones independientes tienen mucho que trabajar en este sentido. Y ellas mejor que nadie lo saben.

3) Con respecto a las fuentes de trabajo en la zona, hay que partir primero de la defensa de las ya existentes. No puede permitirse que personas que llevan trabajando en la zona 30 o 40 años, tengan que abandonarla porque van a ser desalojadas del local que ocupan. Como mencionara un informante, carpintero con 42 años de trabajar en La Merced y en esa situación; de ser desalojado, preferiría retirarse, ante la dificultad que representaría el comenzar de nuevo.

En estos casos, las organizaciones independientes (como el Comité de Lucha Inquilinaria del Centro) están jugando un papel muy importante que debe incrementarse (como ya se mencionó en el punto 2).

Ahora bien, la creación de empleos en la zona no puede verse aislada de la situación del empleo a nivel nacional. Vivienda y poder adquisitivo van de la mano. La creación de empleos, poco importa si es fuera o dentro de La Merced, es imperativo. En lo que sí hay que poner énfasis es en la construcción y restauración de la vivienda; la fuente de empleo puede estar fuera de la zona, lo importante es que exista y sea fuente de ingresos suficiente y constante del habitante de este barrio.

4) El cierre del centro a la circulación de vehículos automotores no puede verse como una solución al problema de la vialidad en la zona (y en ello coinciden la mayor parte de los informantes). Esta podría encontrarse en desalentar el uso del auto con acciones tales como:

- Aumento de transporte público (en cantidad y calidad).
- Apertura de calles peatonales.

Ambas son acciones que si hasta el momento se han llevado a cabo, no son suficientes.

Puede considerarse también como parte de una solución la construcción de estacionamientos públicos a orillas del CHCM, en áreas determinadas que no intervengan para nada en posibles superficies susceptibles de ser destinadas al uso habitacional, como los baldíos en pleno centro de la ciudad. Al respecto, la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del D.D.F. tiene en proyecto la construcción de un estacionamiento sobre la Nave Mayor de La Merced, el cual podría ser un buen

intento por reordenar el tránsito vehicular en la zona.

5) La prostitución es una característica de la zona que, sin embargo, ha sido mencionada muy pocas veces en este trabajo. Y no es que se haya omitido, sencillamente, la gente muy pocas veces se refirió a ella como un problema; a excepción de aquellas ocasiones en que intervenía la fuerza pública para 'erradicar el mal'. Es decir, la arbitrariedad policial representaba un problema mayor que las personas que ejercen dicho oficio.

¿Qué se puede proponer para solucionar el problema de la prostitución? ¿Erradicarla, reubicarla, o clausurar 'giros negros'? Ante esta última posibilidad, con la complicidad de las autoridades 'más tardaba en clausurarse uno que en abrirse dos' (según sarcástico comentario de algún informante).

Hablar de la prostitución como un 'mal' de la zona, es hacer el juego a las autoridades. ¿Qué acaso ésta no existe en otras áreas de la ciudad? ¿O acaso la prostitución en la 'Zona Rosa', por ejemplo, merece otro trato?

Como mencionara un informante, 'mientras una prostituta perciba un salario muchas veces mayor al que pueda recibir haciendo otra clase de trabajo, seguirá ejerciendo su oficio. ¿Y acaso no tiene razón?'

Un sistema que no puede ofrecer un trabajo y un salario dignos al individuo, puede olvidarse de cualquier solución al respecto. Y ambos -trabajo y salario dignos- son quizá la única alternativa a este problema, y a muchos otros.

Finalmente, las palabras del actual regente de la ciudad de México, pronunciadas hace casi un año, en el sentido de que "No implicará más conflictos el rescate del Centro Histórico"<sup>6</sup>, se está viendo rebasada por los hechos. La realidad está demostrando todo lo contrario.

NOTAS . CAPITULO I .

- 1) Singer, Paul. Economía Política de la Urbanización. Ed. Siglo XXI  
p. 9
- 2) Ibid.
- 3) Marx, Carlos. El Capital. Ed. Siglo XXI, Tomo I, Volumen 2.  
p. 429.
- 4) Ibid. p. 467.
- 5) Lojkine, Jean. El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana.  
Ed. Siglo XXI, pp 114-115.
- 6) Ibid. p. 148
- 7) Marx, Carlos. op. cit. p. 391.
- 8) Topalov, Christian. La Urbanización Capitalista. Ed. Edicol,  
p. 39.
- 9) Marx, Carlos. op. cit. p. 45.
- 10) Nos referimos a los mecanismos que se han desarrollado por parte  
del capital para lograr el aumento de la Plusvalía Relativa.
- 11) Topalov, C. op. cit. p. 61.
- 12) Lojkine, J. op. cit. p. 123.
- 13) Ibid. p. 121.
- 14) Para el capital son ramas no productivas, pues no son generadoras  
de ganancia en el corto plazo. Esto se debe a que su carácter de  
semipermanencia, impide la fluidez en la circulación del capital  
invertido, y por tanto, no se recupera la ganancia.
- 15) Topalov, C. op. cit. p. 41.
- 16) Ibid. p. 56
- 17) Lojkine, J. op. cit. p. 147
- 18) Ibid. p. 149. Aquí, Lojkine, J. cita a Boccara, Paul.
- 19) "El Herald de México", periódico de los sectores patronales, a -  
nunciaba en su encabezado del día lunes 19 de diciembre de 1988,  
la decisión del gobierno del Distrito Federal de no invertir más  
en el Metro ni en el Transporte Público.

- 20) Lojkin, J. op. cit. p. 155 .
- 21) Consultar: Sales Marín, Luis D. Los Espacios Recreativos de la Ciudad de Aguascalientes. Tesis de Licenciatura. Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. 1988.
- 22) Lojkin, J. op. cit. p. 150
- 23) Braudel, Fernando. Civilización Material, Económica y Capitalismo. Siglos XVI-XVIII. Tomo I. Las Estructuras de lo Cotidiano. Alianza Editorial. p. 420.
- 24) Harvey, David. Urbanismo y Desigualdad Social. Ed. Siglo XXI.
- 25) Johnson, James. Geografía Urbana. Ed. Oikos-Tau. 1980.
- 26) Castells, Manuel. Problemas de Investigación en Sociología Urbana. Ed. Siglo XXI.
- 27) Johnson, J. op. cit. p. 155.
- 28) Ibid. p. 156.
- 29) Ibid. p. 157.
- 30) . "Decrece la población en el centro capitalino:DDF". La Jornada. agosto 21 de 1987. p. 13.
- 31) López Sánchez, Pere. El Centro Histórico: un lugar para el conflicto. Cuadernos de apoyo. Geocrítica. Barcelona, 1986.
- 32) Johnson, J. op. cit. pp. 164-165.
- 33) Valverde Valverde, Carmen. Segregación del Uso del Suelo Residencial. Estudio de Caso: La Ciudad de México. Tesis de Doctorado. UNAM. 1988. p. 28.
- 34) Ibid. p. 29. Aquí, Valverde cita a Haig (1926).
- 35) Lojkin, J. op. cit. p. 157.
- 36) Marx, Carlos. op. cit. Ed. Fondo de Cultura Económica. Tomo III. pp. 574-575.
- 37) Rosemberg, David. Comentarios a los tres tomos de El Capital. Comentarios al Tomo III. Ed. Quinto Sol. p. 398
- 38) Ibid. p. 399
- 39) Marx, Carlos. op. cit. p. 577.
- 40) Ibid. p. 580.

- 41) Ibid. p. 585.
- 42) Ibid. p. 582.
- 43) Harvey, David. op. cit. p. 187
- 44) Marx, Carlos. op. cit. p. 601.
- 45) Harvey, D. op. cit. p. 187.
- 46) Topalov. C. op. cit. p. 166.
- 47) Ibid. p. 167.
- 48) Ibid. p. 168
- 49) Ibid. p. 169.
- 50) Ibid. p. 169;
- 51) Ibid. p. 170.
- 52) Ibid. p. 174.
- 53) Ibid. p. 177.
- 54) Harvey, D. op. cit. p. 181
- 55) Hawley, cit. en Harvey, D. op. cit. p. 181.
- 56) Castells, M. op. cit. p. 168.
- 57) Ibid. p. 169.
- 58) Departamento del Distrito Federal. Atlas de la Ciudad de México. 1982.p.483.
- 59) DDF-Colegio de México. Atlas de la Ciudad de México. 1982. Fascículo Ocho, p. 242.
- 60) Castells, M. op. cit. p. 169.
- 61)

. "Orden y Seguridad, ofreció Camacho Solís en La Merced". La Jornada, febrero nueve de.1989. pp. 1 y 14.

"Vamos a meter el orden aquí para regenerar la zona. Debemos evitar los giros negros que propician la delincuencia y prostitución que conlleva a la degradación de la convivencia" (Manuel Camacho Solís, regente capitalino). Luego, instruyó al delegado en Venustiano Carranza, Jesús Alvarez Martínez, para que en un plazo no mayor de diez días, cancele los giros negros porque en la regeneración de ese lugar, dijo, se debe evitar el fomento de la delincuencia y la prostitución". Es decir, el gran problema

que representan los conflictos sociales en la zona, se resolverán por decreto en no más de diez días.

- 62) López Sánchez, Peré. op. cit. p. 21.
- 63) Campos Venuti, Giuseppe. Urbanismo y Austeridad. Ed. Siglo XXI. p. 160.
- 64) Ibid. p. 159.
- 65) Ibid. p. 161.
- 66) Ibid. p. 161.

#### NOTAS. CAPITULO II.

- 1) Braudel, F. op. cit. p. 420.
- 2) Hombres que visitaban lejanas regiones para comerciar con otros pueblos bajo el sistema de trueque, cambiando productos del altiplano con los de zonas costeras.
- 3) Unikel, Luis. El Desarrollo Urbano en México. Ed. El Colegio de México, 2<sup>a</sup> ed. México, 1978. p. 17.
- 4) Departamento del Distrito Federal. La Ciudad de México Antes y Después de la Conquista. Col. Distrito Federal, Núm. 2. "Cómo vio la capital azteca Bernal Díaz del Castillo". pp. 21-22.
- 5) D.D.F. La Merced. Proyecto de Programa de Mejoramiento Urbano. 1983. p. 7.
- 6) Ibid. p. 9.
- 7) Unikel, Luis. op. cit. p. 20.
- 8) De la Peña, Sergio. La Formación del Capitalismo en México. Ed. Siglo XXI. p. 129.
- 9) Originalmente el crecimiento urbano de la ciudad de México se inclina hacia el surponiente y poniente hasta invadir los municipios de Tacubaya y Tacuba; En el sector norte, hacia los municipios de Azcapotzalco y Guadalupe; y en el sur, esta expansión no fue tan marcada. Es importante señalar que el crecimiento hacia el poniente de la ciudad estuvo condicionado en parte, por factores ecológicos, ya que al oriente próximo a la laguna, el te-

rreno era salitroso y árido.

- 10) D.D.F. La Merced. Proyecto de Programa... P. 10.
- 11) D.D.F. Delegación Venustiano Carranza. Los Mercados de la Ciudad. Información Histórica. Enero de 1981. p. 19.
- 12) Ibid. p. 22.
- 13) Valencia, Enrique. La Merced. Estudio Ecológico y Social de una Zona de la Ciudad de México. Instituto Nacional de Antropología e Historia. 1965. p. 19.
- 14) D.D.F.- El Colegio de México. Atlas de la Ciudad de México. Fascículo 3. "La Expansión de la Ciudad de México". Ed. Plaza y Valdés. México, 1988. p. 64.
- 15) Hasta 1970, la ciudad de México se definía como los 12 cuarteles que hoy ocupan las cuatro delegaciones centrales: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.
- 16) Rojas Lor O., José A. "La transformación de la zona central de la ciudad de México". 1939-1970". p. 227, en Toscano Moreno, Alejandra (coordinadora). Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una Historia. México. SEP-INAH, Departamento de Investigaciones Históricas. 1978.
- 17) Ibid. pp. 227-228.
- 18) Enrique Valencia, en la página 109 de su obra aquí mencionada, caracteriza a las vecindades en los siguientes términos: "La vivienda decadente, por su parte tiene como base las antiguas residencias y consiste fundamentalmente en una 'vecindad', es decir, en un edificio que tiene generalmente una sola planta, la cual está subdividida en galerías, que dan acceso a viviendas del tipo 'cuarto redondo', desprovistas de servicios sanitarios individuales y frecuentemente de lavadero y drenaje". Sin embargo, la carencia de servicios por vivienda se sustituye por un uso comunitario de los mismos. Paradójicamente, una situación de escasez genera toda una forma de vida: El Lavadero común es algo más que un simple espacio para lavar la ropa.

- 19) Rojas Lor. op. cit. pp. 231-232.
- 20) Ibid. p. 232.
- 21) Valencia, Enrique. op. cit. p. 20.
- 22) Rojas Lor. op. cit. p. 23.
- 23) D.D.F. La Merced. Proyecto de Programa... p. 10
- 24) Ibid.
- 25) Castrezana Campos, María del Rocío. Impacto Socio-especial de la Nueva Central de Abastos de Iztapalapa. Tesis Licenciatura. Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. 1985. p. 73.
- 26) En 1968 aparecen los primeros estudios sobre la posibilidad y factibilidad de trasladar y concentrar todo el abasto de la ciudad de México en una gran central, cuya ubicación sería en la delegación Iztapalapa en el Distrito Federal. Ver al respecto: D.D.F. y Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. Central de Abastos del Distrito Federal y su Area Metropolitana. Centro de Documentación del D.D.F. Pino Suárez 15-M, Centro.
- 27) Weiser, Tereza, "El Barrio de La Merced, hundido en la delincuencia y el abandono" I. UNO MAS UNO. México, D.F. enero 9 de 1984. p. 23.
- 28) Martín, Cristina. "Graves daños al Centro Histórico" I. La Jornada. México, D.F., diciembre 24 de 1987. p. 28.
- 29) ----- "Bodegas de La Merced se destinarán a viviendas" II. La Jornada. México, D.F. diciembre 26 de 1987. p. 28.

NOTAS. CAPITULO III.

- 1) Capel, Horacio. "Agentes y Estrategias en la Producción del Espacio Urbano Español" En Revista de Geografía. Departamento de Geografía de la Universidad de Barcelona. Vol VIII. Núms. 1y2. Enero Diciembre de 1974. pp. 19-56.
- 2) Hemos utilizado pragmáticamente el término 'valor' para hablar de lo que en realidad son precios, pues como se explicó, el sug

lo no puede tener valor; sin embargo, ese es el término maneja do en los documentos oficiales consultados.

- 3) Valencia, Enrique. op, cit. p. 20.
- 4) Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La Merced. Cifras significativas. 1982. 11 pp.
- 5) Se considera DETERIORADO a un predio cuando: el tiempo; el uso inadecuado; la falta de mantenimiento; y fenómenos naturales (sismos), han acelerado, o bien, puesto en condiciones de degradación física al mismo, llegando inclusive a su destrucción, y por tanto, inhabitabilidad.

En contraposición, se mencionan también predios en CONDICIONES ACEPTABLES, es decir, sin deterioro. La condición de DETERIORADO o en CONDICIONES ACEPTABLES, pueden presentarse tanto en PREDIOS ANTIGUOS (Coloniales o del siglo XIX) o bien, en PREDIOS RECIENTES (cuya morfología es ya de características arquitectónicas actuales).

- 6) Se considera que un predio es SUBUTILIZADO cuando presenta usos que están, más en función de la reutilización, que de las necesidades reales de la población. Tal es el caso de la Vivienda. De manera que habrá edificios usados como bodegas o almacenes, e incluso, como en el caso de las exbodegas, se les prefiera mantener sin ningún uso; mientras el problema de la vivienda sigue sin salidas viables.

Por otra parte, un predio SIN USO, será aquel que no se destina a ninguna actividad, debiendo ser este un predio construido, pues en el caso de los predios sin uso y no construidos, se les considera como BALDIOS.

La condición de SUBUTILIZADOS o SIN USO, puede presentarse tanto en PREDIOS ANTIGUOS, como en PREDIOS RECIENTES, DETERIORADOS o en CONDICIONES ACEPTABLES.

- 7) En este documento, los límites de la zona nunca quedan especificados, pero llega a hablarse de la acera sur de la Av. Fray

Servando Teresa de Mier y de la Calzada de la Viga, con lo que la zona de estudio se amplía; sin embargo, el dato es útil y representativo de la problemática.

- 8) Hernández Montiel, Norberto y Zamarripa, Roberto. "Expresó el regente Camacho Solís. Amplia participación de la Iniciativa Privada en la restauración del Centro". La Jornada, México, D.F. julio 29 de 1989. p. 25.

#### NOTAS . CABITULO IV.

- 1) Canal, Homero, op. cit. pp. 51-52
- 2) Valencia, Enrique. op. cit. p.
- 3) Ibid. p. 356
- 4) D.D.F. Un criterio para Determinar el Papel e Desencoger en un Futuro por el Centro Histórico de la Ciudad de México. México., abril 1971. 13 p.
- 5) Ibid. p. 5
- 6) Ibid. p. 8
- 7) Ibid. p. 11
- 8) D.D.F.-Delegación Venustiano Carranza. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza. México, 1980.
- 9) Ibid. p. 36
- 10) Ibid. p. 42
- 11) Ibid. p. 48
- 12) Colomb, Rene y Duha, E. (coordinadores). La Ciudad y sus Actores. Conflictos y Estrategias Socioespaciales Frente a las Transformaciones de los Centros Urbanos. IPAL-UAM Azcapotzalco. México, 1986.
- 13) Ibid. pp. 105-106
- 14) Ibid, pp. 142-143
- 15) Bernard, Octavio. "Centro de Convenciones en La Merced". El Nacional. 13 junio 1984. pag. 1 y 10 .
- 16) Son el total diez documentos, todos ellos anteproyectos de mejoramiento urbano de La Merced realizados entre 1982 y 1983 por la SEDUA y el DDr. Algunos de ellos son borradores.
- 17) SEDUA-DDF. La Merced. Programa de Mejoramiento Urbano. p4
- 18) SEDUA. La Merced. Apoyo a las Actividades Económicas.
- 19) Ibid. pp. 1-2
- 20) D.D.F. La Merced. Proyecto de Programa de Desarrollo Urbano. México, 1983.

- 21) Ibid. p.2
- 22) Ibid. P. 4
- 23) Ibid. p. 6
- 24) Departamento del Distrito Federal. "Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México" (primera publicación). Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCLIX y Núm. 29, México, D.F. viernes 11 de abril de 1980. Primera Sección, pp. 9-35.
- 25) SEP-INAH. NOTAS 5. Monumentos Históricos. "El Centro Histórico de la Ciudad de México". 3 p.
- 26) López Sánchez, Pere. Op. Cit.
- 27) Departamento del Distrito Federal. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. México, D.F. agosto de 1989. 47 pp.
- 28) Asamblea de Barrios de la Ciudad de México. Propuesta para la Recuperación del Centro Histórico. México, D.F. 10 de julio de 1989. 11 pp.
- 29) D.D.F. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México... p.2.
- 30) Ibid. p 7.
- 31) Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (DGRUPE) del D.D.F. Dirección del Programa de Desarrollo Urbano. Subdirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos. Unidad Departamental de Mejoramiento de Sitios Patrimoniales. Programa de Vivienda Centro Histórico. México, 1989. El documento consultado fue un "machote" ordenado en pliegos de papel cartoncillo.
- 32) Si bien, ese fue el móvil inicial, con el tiempo estas asociaciones, producto de la organización civil de 1985, madurarían y llevarían sus reivindicaciones hacia cuestiones de mayor alcance político, tales como la democratización del Distrito Fe-

deral, y su transformación en un Estado más de la Federación; la defensa del voto; la solidaridad con otros sectores de la población, etcétera, lo que consolida aún más al movimiento urbano popular que ya existía en la ciudad de México.

- 33) Asamblea de Barrios de la Ciudad de México. Op. Cit. p 1.
- 34) Ibid.
- 35) Es el caso del Artículo 79 de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., el cual señala que "las zonas deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el D.D.F., espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de dichas zonas".
- 36) Hernández Montiel, Roberto y Zamarrige, Roberto. "Amplia participación de la IP en la restauración del Centro. Expresó el regente Camecho Solís". La Jornada. Sábado 29 de julio de 1989. p. 25.
- 37) Asamblea de Barrios de la Ciudad de México. Op. Cit. p 2.
- 38) Ibid. p 9.
- 39) La propuesta para el uso de la bicicleta y vehículos de tracción humana, así como la creación de la infraestructura necesaria para intensificarlo en la ciudad de México, ha tenido en los últimos dos años un peso cada vez mayor en ciertos sectores de la sociedad que ven en este hecho, una de las soluciones al problema del tránsito y la contaminación ambiental en la ciudad de México y su área Metropolitana.

NOTAS. Cap. V

- 1) Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La Merced, cifras significativas. México, 1983. 11pp.
- 2) Sánchez Arquitectos y Asociados. Op. Cit.

NOTAS. Cap. VI

- 1) Departamento del Distrito Federal. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Programa de Vivienda Centro Histórico. 1989.
- 2) Asamblea de Barrios de la Ciudad de México. op. cit. p 2.
- 3) Rascón, Marcos. "Sin salarios no hay vivienda". La Jornada, mayo 1 de 1990. p. 23.
- 4) Ballinas, Victor. "Reubicarán a 1 800 ambulantes en el mercado de San Ciprián". La Jornada, abril 19 de 1990. p. 19.
- 5) Lacoste, Yves. La geografía: un arma para la guerra. Ed. Anagrama, colección 'Elementos Críticos', # 9. Barcelona, 1977. p. 135.
- 6) Rodríguez, L. Alberto. "No implicará más conflictos el rescate del Centro Histórico". La Jornada, septiembre 8 de 1989. p 25.

## BIBLIOGRAFIA.

- ✓ Asamblea de Barrios de la Ciudad de México. Propuesta para la Recuperación del Centro Histórico. México, D.F. , julio de 1989. 11 pp.
- Braudel, Fernando. Civilización Material, Economía y Capitalismo. Los Siglos XVI - XVIII. Tomo I. Las Estructuras de lo Cotidiano. Alianza Editorial. España. 1984.
- Campos Venuti, Giuseppe. Urbanismo y Austeridad. Ed. Siglo XXI, México, 1981. 274 pp.
- Castells, Manuel. La Cuestión Urbana. Ed. Siglo XXI. 11<sup>a</sup> ed. México, 1986. 517 pp.
- Castells, Manuel. Problemas de Investigación en Sociología Urbana. Ed. Siglo XXI. 11<sup>a</sup> ed. México, 1986. 278 pp.
- Castrezana Campos, María del Rocío. Impacto Socioespacial de la Nueva Central de Abastos de Iztapalapa. Tesis de Licenciatura. Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. 1985.
- Coulomb, Rene y Duhau, E. (coordinadores). La Ciudad y sus Actores. Conflictos y Estrategias Socioespaciales Frente a las Transformaciones de los Centros Urbanos. Instituto Francés de América Latina y Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco. México, 1986.
- Departamento del Distrito Federal. Atlas de la Ciudad de México. México, 1982.
- Departamento del Distrito Federal. La Ciudad de México Antes y Después de la Conquista. Colección 'Distrito Federal. Núm. 2, México, 1983.
- Departamento del Distrito Federal. La Merced. Proyecto de Programa de Mejoramiento Urbano. 1983.
- Departamento del Distrito Federal. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. México, D.F. julio de

1989.

- Departamento del Distrito Federal. Un Criterio para Determinar el Papel a Desempeñar en un Futuro por el Centro Histórico de la Ciudad de México. México, abril de 1971. 13 pp.
- Departamento del Distrito Federal. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Departamento del Distrito Federal y Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. Central de Abastos del Distrito Federal y su Area Metropolitana. México, 1968.
- Departamento del Distrito Federal. Delegación Venustiano Carranza. Los Mercados de la Ciudad. Información Histórica. México, 1981.
- Departamento del Distrito Federal. Delegación Venustiano Carranza. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza. México, 1980.
- Departamento del Distrito Federal. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Dirección del Programa de Desarrollo Urbano. Subdirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos. Unidad Departamental de Mejoramiento de Sitios Patrimoniales. Programa de Vivienda Centro Histórico. México, 1989.
- Departamento del Distrito Federal y El Colegio de México. Atlas de la Ciudad de México. Ed. Plaza y Valdés. México, 1988. 431 pp.
- Engels, Federico. Contribución al Problema de la Vivienda. Ed. Progreso. Moscú, 1980. 123 pp.
- George, Pierre. Geografía Urbana. Ed. Ariel, 6<sup>a</sup> ed. España, 1982.
- Harvey, David. Urbanismo y Desigualdad Social. Ed. Siglo XXI. México, 1979. 340 pp.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática e Instituto Nacional de Antropología e Historia. Mapas y Planos de México. Siglos XVI al XIX. Catálogo de Exposición. Museo Na

- cional de Historia. México, 1988.
- Johnson, James H. Geografía Urbana. Ed. Oikos-Tau. Barcelona, 1974. 279 pp.
  - Lacoste, Yves. La Geografía: un arma para la guerra. Ed. Anagrama, Colección 'Elementos Críticos' Núm. 9. Barcelona, 1977. 156 pp.
  - Lojkin, Jean. El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana. Ed. Siglo XXI, 3<sup>a</sup> ed. México, 1986. 342 pp.
  - López Sánchez, Perú. El Centro Histórico: un lugar para el conflicto. Cuadernos de Apoyo. Geocrítica. Barcelona, 1986. 153 pp.
  - Marx, Carlos. El Capital. Tomo I. Ed. Siglo XXI. México, 1982.
  - Marx, Carlos. El Capital. Tomo III. Ed. Siglo XXI. México, 1982.
  - Peña de la, Sergio. La Formación del Capitalismo en México. Ed. Siglo XXI. México, 1983.
  - Rojas Soriano, Raul. Guía para Realizar Investigaciones Sociales. Textos Universitarios. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1982, 274 pp.
  - Rosenberg, David. Comentarios a los Tres Tomos de El Capital. Comentarios al Tomo III. Ed. Quinto Sol. México, 1985. 466 pp.
  - Salas Marín, Luis D. Los Espacios Recreativos en la Ciudad de Aguascalientes. Tesis de Licenciatura. Colegio de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. 1988.
  - Sánchez Arquitectos y Asociados. Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica. Centro Histórico. La Merced. México, febrero de 1989.
  - Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Departamento del Distrito Federal. La Merced. Programa de Mejoramiento Urbano. México, 1983. Inédito.
  - Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La Merced. Problemática y Propuestas para la Reutilización de la Zona. México,

1983. Inédito.

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La Merced. Cifras Significativas. México, 1983. Inédito.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La Merced. Apoyo a las Actividades Económicas. México, 1983. Inédito.
- Singer, Paul. Economía Política de la Urbanización. Ed. Siglo XXI. 6<sup>a</sup> ed. México, 1983. 176 pp.
- Tomas, Francois. "Las estrategias socio-espaciales en los barrios céntricos de México: Los decretos de expropiación de octubre de 1985." En, TRACE. Travaux et Recherches dans les Amériques du Centre. p 7-25.
- Topalov, Christian. Ganancias y Rentas Urbanas. Ed. Siglo XXI, México, 1984. 274 pp.
- Topalov, Christian. La Urbanización Capitalista. Ed. EDICOL. México, 1979. 186 pp.
- Toscano Moreno, Alejandra (coordinadora). Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una Historia. Secretaría de Educación Pública e Instituto Nacional de Antropología e Historia. Departamento de Investigaciones Históricas. México, 1978.
- Unikel, Luis, El Desarrollo Urbano en México. Ed. El Colegio de México. 2<sup>a</sup> ed. México, 1978.
- Universidad de Barcelona. Departamento de Geografía. Revista de Geografía. Vol. VIII. Núms. 1 y 2, enero-diciembre de 1974. Barcelona.
- Valencia, Enrique. La Merced. Un Estudio Ecológico y Social de una Zona de la Ciudad de México. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1965.
- Valverde Valverde, Carmen. Segregación del Uso del Suelo Residencial. Estudio de Caso: La Ciudad de México. Tesis de Doctorado. UNAM, 1988.

PUBLICACIONES PERIODICAS.

- La Jornada. 21 de agosto de 1987.
- La Jornada. 19 de septiembre de 1987. SUPLEMENTO.
- La Jornada. 24 de diciembre de 1987.
- La Jornada. 26 de diciembre de 1987.
- La Jornada. 9 de febrero de 1989.
- La Jornada. 1 de mayo de 1989.
- La Jornada. 25 de junio de 1989.
- La Jornada. 29 de julio de 1989.
- La Jornada. 8 de abril de 1990.
- La Jornada. 10 de abril de 1990.
- La Jornada. 19 de abril de 1990.
- La Jornada. 15 de mayo de 1990.
- El Herald de México. 19 de diciembre de 1988.
- El Nacional. 13 de junio de 1984.
- Uno más Uno. 9 de enero de 1984.

APENDICE 1

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. GACETA OFICIAL

DEL D.F. VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA

EL DISTRITO FEDERAL. 11 de enero de 1988.

## VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL

22-55

MODULO	T I P O	CLASE	P R E S E N T A C I O N		
			1	2	3
1	00 ANTIGUA	3	35,880.00	39,870.00	43,860.00
2		4	42,030.00	46,700.00	51,370.00
3		5	58,420.00	64,910.00	71,400.00
4	01 UNIFAMILIAR	1	24,250.00	26,940.00	29,630.00
5		2	34,640.00	38,490.00	42,340.00
6		3	36,860.00	40,960.00	45,060.00
7		4	51,280.00	56,980.00	62,680.00
8		5	68,270.00	75,850.00	83,440.00
9	02 MULTIFAMILIAR HASTA 5 NIVELES	2	27,940.00	31,040.00	34,140.00
10		3	32,830.00	36,480.00	40,130.00
11		4	38,940.00	43,270.00	47,600.00
12		5	68,310.00	75,900.00	83,490.00
13	03 MULTIFAMILIAR 6 A 10 NIVELES	3	49,400.00	54,890.00	60,380.00
14		4	53,380.00	59,310.00	65,240.00
15		5	90,500.00	100,560.00	110,620.00
13	1 MULTIFAMILIAR DE 11 A 15 NIVELES	3	66,760.00	74,180.00	81,600.00
14		4	78,350.00	87,060.00	95,770.00
15		5	95,540.00	106,160.00	116,780.00
13	2 MULTIFAMILIAR DE 16 A 20 NIVELES	3	90,070.00	100,080.00	110,090.00
14		4	103,310.00	114,790.00	126,270.00
15		5	123,980.00	137,760.00	151,540.00
13	3 MULTIFAMILIAR DE MAS DE 20 NIVELES	3	120,560.00	133,960.00	147,360.00
14		4	142,750.00	158,610.00	174,470.00
15		5	172,520.00	191,690.00	210,860.00
16	04 OFICINAS HASTA 5 NIVELES	3	26,940.00	29,930.00	32,920.00
17		4	35,100.00	39,000.00	42,900.00
18		5	65,200.00	72,440.00	79,680.00
19	05 OFICINAS DE 6 A 10 NIVELES	3	44,920.00	49,910.00	54,900.00
20		4	50,100.00	55,670.00	61,240.00
21		5	87,840.00	97,600.00	107,360.00

## VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA EL DISTRITO FEDERAL

22-54

MODULO	T I P O	CLASE	P R E S E N T A C I O N		
			1	2	3
19	1 OFICINAS DE 11 A 15 NIVELES	3	57,940.00	64,380.00	70,820.00
20		4	70,080.00	77,870.00	85,660.00
21		5	90,710.00	100,790.00	110,870.00
19	2 OFICINAS DE 16 A 20 NIVELES	3	80,750.00	89,720.00	98,690.00
20		4	98,690.00	109,650.00	120,620.00
21		5	117,700.00	130,780.00	143,860.00
19	3 OFICINAS DE MAS DE 20 NIVELES	3	101,450.00	112,720.00	123,990.00
20		4	128,390.00	142,660.00	156,930.00
21		5	153,140.00	170,150.00	187,170.00
22	06 COMERCIOS	3	40,910.00	45,460.00	50,010.00
23		4	52,570.00	58,410.00	64,250.00
24		5	80,520.00	89,470.00	98,420.00
25	07 ESTACIONAMIENTOS	3	3,350.00	3,720.00	4,090.00
26		4	34,550.00	38,390.00	42,230.00
27		5	49,560.00	55,070.00	60,580.00
28	08 CUBIERTAS	2	10,950.00	12,170.00	13,390.00
29		3	16,530.00	18,370.00	20,210.00
30		4	25,920.00	28,800.00	31,680.00
31		5	29,130.00	32,370.00	35,610.00
32	09 BODEGAS	2	25,330.00	28,140.00	30,950.00
33		3	32,010.00	35,570.00	39,130.00
34		4	35,770.00	39,740.00	43,710.00
35		5	45,340.00	50,380.00	55,420.00

Para aplicar la Tabla de Valores Unitarios del Suelo a un inmueble específico, se determinarán en el listado correspondiente a la Delegación Política de Ubicación del inmueble, la región y manzana catastral; para este efecto, se tendrá en cuenta que del número de cuenta catastral respectivo, los tres primeros dígitos corresponden a la región catastral y los tres siguientes a la manzana. Precisadas éstas, se conocerán en el listado, la colonia catastral y el valor unitario del suelo correspondiente al respectivo inmueble.

Para aplicar a una construcción específica la Tabla de Valores Unitarios Catastrales de Edificaciones en el Distrito Federal, se determinarán el tipo, clase y presentación de la respectiva construcción:

El tipo está relacionado con la época de la construcción: Edificaciones antiguas son las construidas con materiales y procedimientos de hace más de 40 años, sin reparaciones o modificaciones mayores; edificaciones modernas son las construidas o renovadas con materiales y procedimientos de construcción de hace menos de 40 años.

La clase de edificación común está determinada por su construcción básica, que incluye estructura, complementos e instalaciones, dando lugar a cinco clasificaciones: (1) Popular, (2) Económica, (3) Media o regular, (4) Buena y (5) Especial o muy buena.

La presentación o categoría de la edificación se encuentra definida tomando en cuenta sus acabados, así como también utilizando a sus elementos complementarios como factor determinante, dando origen a un orden creciente que se denominará simplemente (1), (2) y (3).

**ARTICULO QUINTO.**—Sin perjuicio de lo dispuesto por el Artículo anterior, a partir del primero de marzo de mil novecientos ochenta y ocho el valor catastral de los inmuebles se incrementará mensualmente con la aplicación del factor de 1.05.

**ARTICULO SEXTO.**—Para los efectos del artículo 54 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, las cuotas de los derechos se incrementarán a partir del 1° de enero de 1988, mediante la aplicación del factor de 1.20 a las cuotas en vigor hasta el 31 de diciembre de 1987, con excepción de las establecidas en este Decreto, de los derechos de agua y de aquellas que se expresen en por cientos o millares.

Las cuotas de Derechos se actualizarán mensualmente con la aplicación del factor de 1.05, con excepción de las de los derechos de agua, de aquellas que se expresen en

por cientos o millares y de las relacionadas con el salario mínimo.

**ARTICULO SEPTIMO.**—Las cuotas de derechos de agua, en tomas de uso doméstico, se actualizarán a partir del 1° de enero de 1988 en los términos siguientes:

I.—En las tomas cuyo diámetro de entrada no exceda de 13 mm. que cuenten con aparato medidor, así como en tomas que no cuenten con aparato medidor, se aplicará el factor de 1.5 a las cuotas en vigor hasta el 31 de diciembre de 1987.

II.—En las tomas cuyo diámetro de entrada exceda de 13 mm:

A).—Si se encuentran en inmuebles cuyo valor catastral no exceda de 10 veces el salario mínimo general elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, tengan o no medidor, pagarán los derechos de acuerdo con lo establecido en la fracción anterior.

B).—Si se encuentran en inmuebles que cuenten con aparato medidor, cuyo valor catastral exceda de 10 veces el salario mínimo general elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, se pagarán derechos conforme al costo real de extracción, conducción y distribución por m<sup>3</sup> de agua que asciende a \$560.00.

Los contribuyentes que no cuenten con aparato medidor, pagarán el derecho por servicio de agua, conforme al consumo que les estimen las autoridades fiscales del Departamento del Distrito Federal, en los términos del Código Fiscal de la Federación, debiendo aplicarse a cada m<sup>3</sup> de agua la cuota que corresponde a su costo que es de \$560.00.

Las cuotas a que se refiere este artículo se ajustarán mensualmente aplicando el factor de 1.05.

**ARTICULO OCTAVO.**—Los derechos de agua en tomas de uso no doméstico, cualquiera que sea su diámetro de entrada, se pagarán conforme al costo real de extracción, conducción y distribución por m<sup>3</sup>, que asciende a la cantidad de \$560.00.

Tratándose de tomas que no cuenten con aparato medidor, se pagará el derecho conforme al consumo que estimen las autoridades del Departamento del Distrito Federal, de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, debiéndose aplicar a cada metro cúbico de agua la cuota que corresponda a su costo.

Estas cuotas se actualizarán mediante la aplicación mensual del factor de 1.05.

## APENDICE 2

BERNARD, Octavio.

"CENTRO DE CONVENCIONES EN LA MERCED. El Proyecto  
Anunciado en Junta de Agentes de Viaje, es Viable".

El Nacional. Tercera Sección. México, D.F. , miércoles  
13 de junio de 1984.

ACAPULCO, Gro., 12 de junio.- El proyecto más viable para realizar en México el centro de convenciones, es aprovechar las instalaciones del mercado de La Merced, cuyas bóvedas serán el mejor escenario para dar la más cordial bienvenida a los miles de visitantes que espera México recibir.

Por ello, el regente de la ciudad de México, Ramón Aguirre Velázquez, ha visto con gran interés a este proyecto y ha ordenado que se haga un estudio detallado de la obra que servirá para recibir a grupos masivos de visitantes.

El mercado de La Merced está siendo desocupado paulatinamente al ser construida la Central de Abasto, la que cuenta con una enorme superficie bajo techo y para terminarse el centro de convenciones, la inversión resultará mucho más baja que cualquier otro proyecto que se ha presentado.

En general los dirigentes de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles de la ciudad de México, de la Asociación Mexicana de agentes de viajes y otras organizaciones turísticas, observaron con plácemes el proyecto para dotar a la metrópoli del centro que tanto ha demandado y que servirá para captar grupos masivos.

El señor Jorge González, premio nacional de la AMV puntualizó que es urgente la creación de un centro de esta naturaleza para que no se pierda la oportunidad de llevar a cabo convenciones

importantes por falta de instalaciones.

Consideró que tanto el Centro de Convenciones del IMSS, como el Palacio de los Deportes son inadecuados, ya que no pueden seguir haciéndose improvisaciones, y menos en el turismo que es una de las tareas más duras de realizar por la competitividad que se presenta.

En otras naciones como Puerto Rico, Hawai, Bahamas, Cuba, etc. que son considerados importantes en este ramo por la labor turística que llevan a cabo.

Dijo que La Merced se localiza en un sitio estratégico, cerca del zócalo y de la Cámara de Diputados. Podría integrarse al Centro Histórico de la Ciudad de México, por donde atraviesan líneas del metro y autobuses en un área muy comunicada.

Por su parte, el Presidente de la Asociación de Hoteles de la Ciudad de México, Roberto Zapata aseguró que cuando la capital cuente con un Centro de Convenciones, el número se incrementará notablemente.

Finalmente señaló que en el mercado norteamericano que abastece al país en un 88 por ciento del turismo extranjero, hay profundo interés por venir a nuestra capital, pero que ahora se impide por la falta de un Centro de Convenciones.

APENDICE 3

RELACION DE LOS INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN  
DENTRO DE LA "ZONA DE MONUMENTOS HISTORICOS",  
AREA DE 'LA MERCED' Y, EN SU CASO, DE LOS NOM-  
BRES CON LOS QUE SON CONOCIDOS.

Alhóndiga número 5  
Alhóndiga número 7  
Alhóndiga número 9  
Alhóndiga número 10  
Alhóndiga números 11 y 13  
Alhóndiga número 17  
Alhóndiga número 19  
Alhóndiga número 20  
Venustiano Carranza número 107  
Venustiano Carranza número 111  
Venustiano Carranza número 122  
Venustiano Carranza número 126  
Venustiano Carranza número 135  
Venustiano Carranza número 137  
Venustiano Carranza número 138  
Venustiano Carranza número 148  
Venustiano Carranza número 153  
Venustiano Carranza número 156  
Avenida Circunvalación número  
12. Templo de Santo Tomás La  
Palma.  
Corregidora número 15  
Corregidora número 25  
Corregidora número 27 y 29  
Corregidora número 31  
Corregidora número 33  
Corregidora número 41  
Corregidora número 45  
Corregidora número 47  
Corregidora número 63  
Corregidora número 73  
Corregidora número 77

Corregidora número 79  
Corregidora número 83  
Correo Mayor número 49  
Correo Mayor número 50  
Correo Mayor número 57  
Correo Mayor número 59  
Correo Mayor número 60  
Correo Mayor número 62  
Correo Mayor número 74  
Correo Mayor número 101  
Correo Mayor número 105  
Correo Mayor número 106  
Correo Mayor número 112  
Correo Mayor número 116  
Cruces número 5  
Cruces número 7  
Cruces número 8  
Cruces número 9  
Cruces número 10  
Cruces número 11  
Cruces número 12  
Cruces número 20  
Cruces número 21  
Cruces número 29  
Cruces número 31  
Cruces número 32  
Cruces número 35  
Cruces número 38 y 40  
Jesús María número 58  
Jesús María número 63  
Jesús María número 64  
Jesús María número 66

Jesús María número 67  
Jesús María número 71  
Jesús María número 73  
Jesús María número 75  
Jesús María número 77  
Jesús María número 79  
Jesús María número 80  
Jesús María número 87  
Jesús María número 88  
Jesús María número 91  
Jesús María número 93  
Jesús María número 94-96  
Jesús María número 95 y 97  
Jesús María número 99  
Jesús María número 100  
Jesús María número 116  
Jesús María número 118  
Jesús María número 119  
Jesús María número 134  
Jesús María número 136  
Limón número 7  
Limón número 16. Plaza de  
La Soledad.  
Manzanares número 1  
Manzanares número 3  
Manzanares número 5  
Manzanares número 6  
Manzanares número 7  
Manzanares número 16  
Manzanares número 19  
Manzanares número 21  
Manzanares número 22

Manzanares número 24  
Manzanares número 25  
Manzanares número 26  
Manzanares número 28  
Manzanares número 32  
Manzanares número 44-48  
Callejón de Manzanares  
número 8  
Mesones número 126  
Mesones número 135-139  
Mesones número 145  
Mesones número 157  
Mesones número 159  
Mesones número 169-171  
Mesones número 173  
Mesones número 175  
Mesones número 183  
Callejón de Mesones número 4  
Callejón de Mesones número 8  
Misioneros número 1  
Misioneros número 13  
Misioneros número 21  
Misioneros número 23  
Francisco Morazán (hoy Av.  
Congreso de la Unión) número 3,  
Ex Garita de San Lázaro.  
Pino Suárez esquina Corregidora,  
Suprema Corte de Justicia.  
Pino Suárez números 16-18  
Pino Suárez número 28  
Pino Suárez número 30, Casa de los  
Condes de Santiago de Calimaya,

Museo de la Ciudad de México.  
Pino Suárez número 44  
Pino Suárez número 46  
Pino Suárez número 54  
Pino Suárez número 60  
Plaza de Juan José Baz número 2  
Plaza de Juan José Baz número 4  
Plaza de Juan José Baz número 6  
Plaza Alonso García Bravo número 4  
Plaza Alonso García Bravo número 6  
Plaza Alonso García Bravo número 8  
Plaza Alonso García Bravo número 14  
Plaza Alonso García Bravo número 16  
Plaza de San Pablo, sin número, esquina Calle San Pablo y Escuela Médico Militar, Ex Templo de San Pablo el Viejo.  
Plaza de San Pablo, sin número, esquina Calle San Pablo y Escuela Médico Militar, Ex Hospital de San Pablo, Hospital Juárez.  
Plaza de San Pablo número 3  
Regina número 97  
Regina número 111  
Regina número 112  
Regina número 124

Regina número 129  
Regina número 131  
Regina número 136  
Regina número 138  
Regina número 143  
Regina número 147  
Regina número 157  
Regina número 159  
Avenida República de Uruguay número 113  
Avenida República de Uruguay número 115  
Avenida República de Uruguay número 116  
Avenida República de Uruguay número 117  
Avenida República de Uruguay número 119  
Avenida República de Uruguay número 120  
Avenida República de Uruguay sin número, esquina Correo Mayor, Templo Balbanera.  
Avenida República de Uruguay número 136, Ex Colegio de San Ramón.  
Avenida República de Uruguay número 144  
Avenida República de Uruguay número 145  
Avenida República de Uruguay número 146

Avenida República de Uruguay  
número 147

Avenida República de Uruguay  
número 149

Avenida República de Uruguay  
número 150

Avenida República de Uruguay  
número 156

Avenida República de Uruguay  
número 157

Avenida República de Uruguay  
número 160

Avenida República de Uruguay  
número 161

Avenida República de Uruguay  
número 162

Avenida República de Uruguay  
número 164

Avenida República de Uruguay  
número 169

Avenida República de Uruguay  
número 170

Avenida República de Uruguay  
número 171

Avenida República de Uruguay  
número 174

Avenida República de Uruguay  
número 182

Avenida República de El Sal-  
vador número 127

Avenida República de El Sal-  
vador números 130-132

Avenida República de El Sal-  
vador número 136

Avenida República de El Sal-  
vador número 139

Avenida República de El Sal-  
vador número 144

Avenida República de El Sal-  
vador número 147

Avenida República de El Sal-  
vador número 148

Avenida República de El Sal-  
vador número 159

Avenida República de El Sal-  
vador número 161

Avenida República de El Sal-  
vador número 162

Avenida República de El Sal-  
vador número 164

Avenida República de El Sal-  
vador número 165

Avenida República de El Sal-  
vador número 167

Avenida República de El Sal-  
vador número 170

Avenida República de El Sal-  
vador número 176

Avenida República de El Sal-  
vador número 178

Avenida República de El Sal-  
vador número 179

Avenida República de El Sal-  
vador número 180

Avenida República de El Salvador número 181  
Avenida República de El Salvador número 183  
Avenida República de El Salvador número 185  
Avenida República de El Salvador número 187  
Avenida República de El Salvador número 189  
Avenida República de El Salvador número 191  
Avenida República de El Salvador número 192  
Avenida República de El Salvador número 198  
Avenida República de El Salvador número 201  
Avenida República de El Salvador número 206  
Roldán número 4  
Roldán números 5-9  
Roldán número 12  
Roldán número 13  
Roldán número 14  
Roldán número 15  
Roldán número 16  
Roldán número 18  
Roldán número 22 y 24  
Roldán número 34  
Roldán número 38  
Roldán número 51

Roldán número 56  
Roldán número 77  
Rosario números 2 al 18, Ex Estación de San Lázaro.  
San Ciprián sin número, esquina Candelaria, Capilla de la Candelaria de los Patos.  
San Jerónimo números 108 y 110, Casa de los Camilos.  
San Jerónimo número 109  
San Jerónimo números 112-114 y 128, Casa de los Camilos.  
San Jerónimo números 134 -138, Casa de los Camilos.  
San Jerónimo número 137  
San Lucas número 4, Capilla de San Lucas.  
San Pablo número 21, Templo de San Pablo el Nuevo.  
Santa Escuela número 12, Capilla de Santa Escuela.  
Santa Escuela números 14-16, Templo de Nuestra Señora de la Soledad de la Santa Cruz.  
Santo Tomás número 5  
Santo Tomás número 14  
Santo Tomás números 19, 21 y 23  
Santo Tomás número 27  
Santo Tomás número 29  
Santo Tomás número 53  
Santo Tomás número 55

Soledad número 88

Talavera números 3-5, Ex Con-  
vento de La Merced.

Talavera número 7, Casa de  
Fray Melchor de Talamantes.

Talavera número 9

Talavera número 11

Talavera número 13

FUENTE: Diario Oficial de la Federación.

Viernes 11 de abril de 1980.

Primera Sección. pp. 11-35.

APENDICE 4

MUESTRAS DE LOS CUESTIONARIOS LEVANTADOS

EN LA ZONA DE ESTUDIO.

UBICACION: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: \_\_\_\_\_ ESTADO: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUESTIONARIO: \_\_\_\_\_  
 TIPO DE INFORMANTE: \_\_\_\_\_  
 AUTORIDAD DE RESIDENCIA O ESTABLECIDO: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

**I FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO**

1. PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION SI NO

2. DE QUE TIPO: SI NO  
 A. PARTIDO POLITICO    
 B. ASOCIACION CIVIL    
 C. ASOCIACION DE COLONOS    
 D. ASOCIACION DE COMERCIANTES    
 E. OTRA (CEN)

3. ¿CUAL ES EL NOMBRE CON EL QUE SE CONOCE LA ORGANIZACION? \_\_\_\_\_

4. FINES DE LA ORGANIZACION SI NO  
 A. OBTENER VIVIENDA    
 B. RESTAURAR VIVIENDA    
 C. OBTENER Y/O MEJORAR SERVICIOS    
 D. CREAR NUEVOS FUENTES DE TRABAJO    
 E. DEMANDAS DE LAS ACTUALES FUENTES DE TRABAJO    
 F. OTROS (CEN)

5. ¿BUEN SATISFACE SUS DEMANDAS? SI NO  
 A. ORGANISMOS ESTATALES    
 B. ORGANISMOS INTERNACIONALES    
 C. ASOCIACIONES CIVILES    
 D. OTROS (CEN)

6. ¿CUAL ES LA PRINCIPAL BUENA SOLUCION? SI NO  
 A. OBTENCION DE VIVIENDA    
 B. RESTAURACION DE VIVIENDA    
 C. SERVICIOS    
 D. ACCIONADO    
 E. OTROS (CEN)

**II. PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:**

RESPECTO A

	COMERCIO	SERVICIOS	VIVIENDA	COMERCIO	SERVICIOS	VIVIENDA
VIVIENDA						
SERVICIOS						
VIVIENDA						
COMERCIO						
SERVICIOS						
VIVIENDA						

RESPECTO A LAS SOLUCIONES  
 A. ¿BUENAS SOLUCIONES PROPONER SI NO  
 B. USO DE SOLUCIONES  
 VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**III. A QUE DIFICULTADES SE HA ENFRENTADO:**

FALTA DE APOYO DE DEPENDENCIAS  SI  NO  
 FALTA DE ORGANIZACION INTERNA      
 DIFICULTADES POLITICAS      
 FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS      
 OTRAS

**IV. LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO**

LO BENEFICIAN SI NO LO DESCONOCE  
 ES BENEFICIANO DE ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA PUESTO EN EL BARRIO      
 SU VIVIENDA ES PROPIA      
 SU VIVIENDA ES PRESTADA      
 SU VIVIENDA ES PRESTADA CONOCE EL CENTRO HISTORICO      
 ¿CUAL QUE ES PERMITIDO EL PROYECTO HA PARTICIPADO EN EL DE MANERA PERSONAL      
 POR MEDIO DE SU ORGANIZACION      
 LA RECONSTRUCCION DEL CENTRO HISTORICO      
 EN SU BENEFICIO

**V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA**

HA DIMINUIDO LA POBLACION RESIDENTE SI NO  
 HA DIMINUIDO LA VIVIENDA EN LA ZONA      
 HA PAGADO PARA ADQUIRIR VIVIENDA      
 EXISTEN LIMITANTES POLITICAS      
 CUALES

**VI PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA**

1. EXISTE DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION SI NO  
 A. EN CUIR CAMPOS BIENES QUE PARTICIPAN    
 VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTRAS

OBSERVACIONES \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

UBICACION \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTAS/NUMERO \_\_\_\_\_  
 TIPO DE INFORMANTE \_\_\_\_\_  
 AUTORIZACION DE REPRESENTACIONES: \_\_\_\_\_  
 FECHA: 11 de abril de 1990

I FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO:  
 PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION? SI NO  
 SI  NO

Y DE QUE TIPO:  
 PARTIDO POLITICO  
 ASOCIACIONES CIVILES  
 ASOCIACION DE COLONOS  
 ASOCIACION DE GOBERNANTES  
 OTRA \_\_\_\_\_

¿CUAL ES EL NOMBRE CON EL QUE SE CONOCE LA ORGANIZACION?  
 \_\_\_\_\_

4. FINES DE LA ORGANIZACION:  
 OBTENER VIVIENDA  
 RESTAURAR VIVIENDA  
 OBTENER UN MEDIO DE VIDA  
 CREAR NUEVOS FUENTES DE TRABAJO  
 PERMANENCIA DE LOS ACTUALES FUENTES DE TRABAJO  
 OTRAS \_\_\_\_\_

5. ¿CUMPLE SUS DEMANDAS:  
 ORGANISMOS ESTATALES  
 ORGANISMOS INTERNACIONALES  
 ASOCIACIONES CIVILES  
 OTRAS \_\_\_\_\_

6. ¿CUAL SERIA SU METODO DE PARTICIPACION?  
 OBTENCION DE VIVIENDA  
 RESTAURACION DE VIVIENDA  
 SERVICIOS  
 ACOMODAR  
 OTRAS \_\_\_\_\_

II. PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:

RESPECTO A:

	VIVIENDA	CIVIL	COMERCIO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

¿CUAL SERIA SU METODO DE PARTICIPACION?  
 SI  
 NO  
 VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTRAS \_\_\_\_\_

III. ¿A QUE DIFICULTADES SE HA ENFRENTADO?  
 FALTA DE APOYO DE REPRESENTANTES?  SI  NO  
 FALTA DE ORGANIZACION INTERNA  SI  NO  
 DIFICULTADES POLITICAS  SI  NO  
 FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS  SI  NO  
 OTRAS \_\_\_\_\_

IV. LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO:  
 ¿LO BENEFICIA? SI NO NO RECUERDA  
 SI  NO  NO RECUERDA  
 ¿ES BENEFICIA DE ALGUN MODO?  SI  NO  
 ¿SU VIVIENDA ES PROPIA?  SI  NO  
 ¿SU VIVIENDA ES RENTADA?  SI  NO  
 ¿SU VIVIENDA ES PRESTADA?  SI  NO  
 ¿CONOCE EL CENTRO HISTORICO?  SI  NO  
 ¿OCCUPA EL POSITO DEL PERMITO?  SI  NO  
 ¿HA PARTICIPADO EN EL?  SI  NO  
 ¿DE MANERA PERSONAL?  SI  NO  
 ¿POR MEDIO DE SU ORGANIZACION?  SI  NO  
 ¿LA REGENERACION DEL CENTRO LE HA?  SI  NO  
 ¿LE HA BENEFICIA?  SI  NO

V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA:  
 ¿HA DIMINUIDO LA POPULACION RESIDENTE?  SI  NO  
 ¿HA DIMINUIDO LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO  
 ¿HAY FACILIDADES PARA ALQUILAR VIVIENDA?  SI  NO  
 ¿EXISTEN LIMITANTES POLITICAS?  SI  NO  
 ¿CUAL ES? \_\_\_\_\_

VI. PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA:  
 ¿ESTA DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION?  SI  NO  
 ¿EN QUE CAMPOS SUJERE SU PARTICIPACION?  SI  NO  
 VIVIENDA COMERCIO SERVICIOS OTRAS \_\_\_\_\_

OBSERVACIONES: En el sector privado se participa y se atienden las necesidades de vivienda y servicios.  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

IMPRESION \_\_\_\_\_ ENTIDAD \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUESTIONARIO \_\_\_\_\_  
 TIPO DE INFORMANTE \_\_\_\_\_  
 ENTIDAD DE REFERENCIA O ESTABLECIMIENTO \_\_\_\_\_ FECHA \_\_\_\_\_

**I FORMAS DE PARTICIPACION EN LA VIDA EN EL BARRIO**

1 PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION  SI  NO

- 2 DE QUE TIPO  SI  NO
- 1 PARTIDO POLITICO
  - 2 ASOCIACION CIVIL
  - 3 ASOCIACION DE COMERCANTES
  - 4 ASOCIACION DE OBREROS
  - 5 OTRAS

3 ¿CUAL ES EL NOMBRE CON EL QUE SE CONOCE LA ORGANIZACION? PARROQUIA

- 4 ¿CUAL ES EL MOTIVO DE LA ORGANIZACION?  SI  NO
- 1 DEFENDER LA VIVIENDA
  - 2 OBTENER UN MEJOR SERVICIO
  - 3 OBTENER UN MEJOR PUESTO DE TRABAJO
  - 4 OTRAS

- 5 ¿QUE TIPO DE ORGANIZACION SATISFACE SUS DEMANDAS?  SI  NO
- 1 PARTIDO POLITICO
  - 2 ASOCIACION CIVIL
  - 3 ASOCIACION DE COMERCANTES
  - 4 OTRAS

- 6 ¿CUAL ES EL PROBLEMA QUE LE OBLIGA A PARTICIPAR EN LA ORGANIZACION?  SI  NO
- 1 FALTA DE VIVIENDA
  - 2 FALTA DE SERVICIOS
  - 3 FALTA DE EMPLEO
  - 4 OTRAS

**II. PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:**

1 ¿RESPECTO A:

- VIVIENDA
- VEHICULOS
- VEGETACION
- COMERCIO

	MEJORAS	PROBLEMAS	OTROS
VIVIENDA			
VEHICULOS			
VEGETACION			
COMERCIO			

2 ¿CUAL ES LA SOLUCION PROBLEMAS?

- 1 USO QUE SUBIERE
- 2 VIVIENDA
- 3 COMERCIO
- 4 SERVICIOS
- 5 OTROS

**III A QUE PROBLEMAS SE HA ENFRENTADO:**

- 1 FALTA DE SERVICIOS  SI  NO
- 2 FALTA DE ORGANIZACION INTERNA
- 3 FALTA DE POLITICAS
- 4 FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS
- 5 OTRAS

**IV LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO**

- 1 ¿LO BENEFICAN?  SI  NO  LO DESCONOCE
- 2 ¿EN BENEFICIO DE ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA?
- 3 ¿VIVIENDA EN PROPIA?
- 4 ¿VIVIENDA EN PRETADA?
- 5 ¿CONOCE EL CENTRO HISTORICO?
- 6 ¿DE QUE SE PUSIERON EL PROYECTO?
- 7 ¿HA PARTICIPADO EN EL?
- 8 ¿DE MANERA PERSONAL?
- 9 ¿POR MEDIO DE SU ORGANIZACION?
- 10 ¿LA REGENERACION DEL CENTRO HISTORICO LE HA BENEFICADO?

**V SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA**

- 1 ¿HA DIMINUIDO LA POBLACION RESIDENTE EN EL BARRIO?  SI  NO
- 2 ¿HA DIMINUIDO LA VIVIENDA EN LA ZONA?
- 3 ¿HA FACILITADO PARA ADQUIRIR VIVIENDA?
- 4 ¿EXISTEN LIMITANTES POLITICAS?

**VI PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA:**

- 1 ¿ESTA DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN EL BARRIO?  SI  NO
- 2 ¿EN QUE CAMPOS DEBERIA PARTICIPAR?
- 3 VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

OBSERVACIONES: El problema de vivienda en el barrio es un problema de vivienda que se debe resolver de inmediato. Se debe hacer un estudio de las necesidades de vivienda y se debe hacer un plan de vivienda que se debe hacer de inmediato. Se debe hacer un estudio de las necesidades de vivienda y se debe hacer un plan de vivienda que se debe hacer de inmediato. Se debe hacer un estudio de las necesidades de vivienda y se debe hacer un plan de vivienda que se debe hacer de inmediato.







INDICACION: \_\_\_\_\_ CANTIDAD DE PREGUNTAS: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUESTIONARIO: \_\_\_\_\_  
 TIPO DE INFORMANTE: \_\_\_\_\_  
 ANTIGÜEDAD DE RESIDENCIA O ESTABLECIDO AL BARRIO: \_\_\_\_\_  
 FECHA: Jueves 10 de Mayo

**I FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO**

1. PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION  SI  NO

2. DE QUE TIPO:  SI  NO

1. PARTIDO POLITICO  ●

2. ASOCIACIONES CIVILES  ●

3. ASOCIACION DE COLOMOS  ●

4. AGRUPOACION DE COMERCIANTES  ●

5. OTRA: \_\_\_\_\_  ●

3. ¿CUAL ES EL NOMBRE CON EL QUE SE CONOCE LA ORGANIZACION?  
 Respuesta: \_\_\_\_\_

4. ¿PARECE DE LA ORGANIZACION  SI  NO

1. OBTENER VIVIENDA  ●

2. RESTAURAR VIVIENDA  ●

3. OBTENER OTRA SERVICIOS  ●

4. CREAR NUEVAS FUENTES DE TRABAJO  ●

5. PERMANENCIA DE LAS ACTUALES FUENTES DE TRABAJO  ●

6. OTROS: \_\_\_\_\_  ●

5. ¿CUAL SATISFACE SUS DEMANDAS?  SI  NO

1. ORGANISMOS ESTATALES  ●

2. ORGANISMOS INTERNACIONALES  ●

3. ASOCIACIONES CIVILES  ●

4. OTROS: \_\_\_\_\_  ●

6. ¿CUAL RESI HA INTENDIDO OBTENER?  SI  NO

1. OBTENCION DE VIVIENDA  ●

2. RESTAURACION DE VIVIENDA  ●

3. SERVICIOS  ●

4. ADORNADO  ●

5. OTROS: \_\_\_\_\_  ●

**II PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:**

INSPECTOR A:

	VIVIENDA	SERVICIOS	COMERCIO	OTROS
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

RESPECTO A LAS OTRAS:  SI  NO

1. ¿EL SUPLENTE RESOLUCION PROBLEMAS  SI  NO

2. ¿USO QUE SUGIERE  SI  NO

VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**III A QUE DIFICULTADES SE HA ENFRENTADO:**

FALTA DE APOYO DE DEPENDENCIAS  SI  NO

FALTA DE ORGANIZACION INTERNA  ●

DIFICULTADES POLITICAS  ●

FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS  ●

OTRAS  ●

**IV LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO**

1. ¿CÓMO BENEFICIAN  SI  NO  LO DESIGUEN

2. ¿ES BENEFICIA DE ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA?  ●

3. ¿VIVIENDA ES PROPIA  ●

4. ¿VIVIENDA ES PRESTADA  ●

5. ¿CÓMO ES EL CENTRO COMERCIAL  ●

6. ¿CÓMO ES EL SERVICIO DE VIVIENDA  ●

7. ¿CÓMO ES EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO  ●

8. ¿CÓMO ES EL SERVICIO DE REPARACION  ●

9. ¿CÓMO ES EL SERVICIO DE RECONSTRUCCION DEL CENTRO  ●

10. ¿CÓMO ES EL SERVICIO  ●

**V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA:**

1. ¿HA DESEMPEÑADO LA POBLACION RESIDENTE  SI  NO

2. ¿HA DESEMPEÑADO LA VIVIENDA EN LA ZONA  ●

3. ¿HAY FACILIDADES PARA ADQUIRIR VIVIENDA  ●

4. ¿EXISTEN LIMITANTES POLITICAS  ●

5. ¿CÓMO  ●

**VI PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA:**

1. ¿ESTA DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION  SI  NO

2. ¿EN QUE CAMPOS DEBERIA PARTICIPAR?  ●

COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**OBSERVACIONES:** En el momento de la visita se observó que el barrio está en un estado de abandono y que la población residente no participa en la gestión del barrio. Se observó que el barrio está en un estado de abandono y que la población residente no participa en la gestión del barrio. Se observó que el barrio está en un estado de abandono y que la población residente no participa en la gestión del barrio.

UBICACION: San Rafael NO UBICACION: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUESTIONARIO: 12  
 TIPO DE INFORMANTE: Propietario No propietario: \_\_\_\_\_  
 ANTONOMIA DE RESIDENCIA O ESTABLECIMIENTO: \_\_\_\_\_ FECHA: 15 de Mayo de 1977

**I. FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO.**

1. PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION  SI  NO

2. EN QUE TIPO:
- 1. PARTIDO POLITICO  SI  NO
  - 2. ASOCIACIONES CIVILES
  - 3. ASOCIACION DE COLEGIADOS
  - 4. ASOCIACION DE GOBIERNANTES
  - 5. OTRA: \_\_\_\_\_

3. ¿CUAL ES EL NOMBRE DE LA QUE SE CONJUNTA LA ORGANIZACION? Comité de Vecinos

4. FINES DE LA ORGANIZACION:
- 1. OBTENER VIVIENDA  SI  NO
  - 2. REESTRUCTURAR VIVIENDA
  - 3. OBTENER Y/O MEJORAR SERVICIOS
  - 4. CREAR NUEVAS FUENTES DE TRABAJO
  - 5. PENETRAR EN LAS ACTUALES FUENTES DE TRABAJO
  - 6. OTROS: \_\_\_\_\_

5. ¿QUEN SATISFACE SUS DEMANDAS?
- 1. ORGANISMOS ESTATALES  SI  NO
  - 2. ORGANISMOS INTERNACIONALES
  - 3. ASOCIACIONES CIVILES
  - 4. OTROS: \_\_\_\_\_

6. ¿CUAL ESTA HA SIDO SU LOGRO(S)?
- 1. OBTENCION DE VIVIENDA  SI  NO
  - 2. RESTAURACION DE VIVIENDA
  - 3. SERVICIOS
  - 4. ACOMODADO
  - 5. OTRO(S): \_\_\_\_\_

**II. PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:**

RESPECTO A:

	COMERCIO	SERVICIOS	VIVIENDA	OTROS
VIVIENDA				
SERVICIOS				
VALOR				
COMERCIO				

RESPECTO A LAS BODEGAS:

- 1. SI SE REALIZA SOLUCIONANDO PROBLEMAS  SI  NO
- 2. USO QUE SUFRE:  VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**III. A QUE DIFICULTADES SE HA ENFRENTADO**

- FALTA DE APOYO DE DEPENDENCIAS  SI  NO
- FALTA DE ORGANIZACION INTERNA
- DIFICULTADES POLITICAS
- FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS
- OTRAS: \_\_\_\_\_

**IV. LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO**

- LO BENEFICIA:  SI  NO  EN DESVENTAJA
- 1. BENEFICIO DE ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA POSTERIOR AL NUESTRO
  - 2. SU VIVIENDA ES PROPIA
  - 3. SU VIVIENDA ES RENTADA
  - 4. SU VIVIENDA ES PRESTADA
  - 5. CAMBIO EL CENTRO RESIDENTIAL
  - 6. LLEVO A CABO EL PROYECTO DE PARTICIPACION
  - 7. LA MANERA PERSONAL
  - 8. LA MANERA DE SU ORGANIZACION
  - 9. LA REUBICACION DEL CENTRO RESIDENTIAL DE BENEFICIA

**V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA**

- HA DISMINUIDO LA POBLACION RESIDENTE  SI  NO
- HA DISMINUIDO LA VIVIENDA EN LA ZONA
- HA FACILITADO PARA ADQUIRIR VIVIENDA
- EXISTEN LIMITANTES POLITICAS
- CUALES: \_\_\_\_\_

**VI. PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA:**

- 1. ESTA DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION  SI  NO
- 2. EN QUE CAMPO SUFRE O LE PARTICIPA:  VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

OBSERVACIONES: El propietario de la vivienda se encuentra en un momento de transición, ya que ha vendido su vivienda anterior y se encuentra en el proceso de adquirir una nueva vivienda en la zona. Este propietario se encuentra en un momento de transición, ya que ha vendido su vivienda anterior y se encuentra en el proceso de adquirir una nueva vivienda en la zona. Este propietario se encuentra en un momento de transición, ya que ha vendido su vivienda anterior y se encuentra en el proceso de adquirir una nueva vivienda en la zona.

UBICACION: CANTO \_\_\_\_\_ MUNICIPIO \_\_\_\_\_ ESTADO \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTA N.º \_\_\_\_\_  
 TIPO DE VIVIENDA: \_\_\_\_\_  
 ANTIGÜEDAD DE RESIDENCIA U ESTABLECIMIENTO: \_\_\_\_\_  
 FECHA: \_\_\_\_\_

**I FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO**

1. PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION: SI  NO

2. DE QUE TIPO:

1. PARTIDO POLITICO

2. ASOCIACIONES CIVILES

3. AGROPACION DE COLONOS

4. ASOCIACION DE COMERCIANTES

5. OTRA: Coop. Gai

3. ¿CUAL ES EL NOMBRE CON EL QUE SE CONOCE LA ORGANIZACION? Coop. Gai

4. FINES DE LA ORGANIZACION:

1. OBTENER VIVIENDA

2. RESTAURAR VIVIENDA

3. OBTENER OTRAS FUENTES DE INGRESOS

4. OBTENER OTRAS FUENTES DE TRABAJO

5. PERMANENCIA DE LAS ACTUALES FUENTES DE TRABAJO

6. OTROS: Coop. Gai

5. ¿QUE TAN SATISFACI SUS DEMANDAS?

1. ORGANISMOS ESTATALES

2. ORGANISMOS INTERNACIONALES

3. ASOCIACIONES CIVILES

4. OTROS: Coop. Gai

6. ¿CUAL ES LA INICIATIVA DE SU LOGRO(S)?

1. OBTENCION DE VIVIENDA

2. RESTAURACION DE VIVIENDA

3. SERVICIOS

4. ACOMODADO

5. OTROS: Coop. Gai

**II. PROPUESTAS PARA MEJORAS EN EL BARRIO:**

RESPECTO A:

	COMERCIO	VIVIENDA	SERVICIOS	OTROS
1. SERVICIOS				
2. VIVIENDA				
3. COMERCIO				
4. OTROS				

RESPECTO A LAS IDEAS:

1. ¿SU SALIDA RESOLUCION PROBLEMAS: SI  NO

2. ¿USO QUE SUGIERE:

VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**III. A QUE DIFICULTADES SE HA ENFRENTADO?**

SI  NO

FALTA DE APOYO DE DEMANDAS

FALTA DE ORGANIZACION INTERNA

DIFICULTADES POLITICAS

FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS

OTRAS

**IV. LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO**

SI  NO  LG DE BUNAKA

1. ¿LO BENEFICIAN?

ES BENEFICARIO DE ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA POSTERIOR AL 2000?

¿SU VIVIENDA ES PROPIA?

¿SU VIVIENDA ES RENTADA?

¿SU VIVIENDA ES PRESTADA?

¿CONOCE EL CENTRO HISTORICO?

¿QUE OPINION ES POSITIVO EL PROYECTO HA PARTICIPADO EN EL?

¿HA MANEJA PERSONAL?

¿HA MEDIO DE SU ORGANIZACION?

¿LA RECUPERACION DEL CENTRO HISTORICO LE BENEFICIA?

**V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA**

SI  NO

1. ¿HA DISMINUIDO LA POBLACION RESIDENTE?

2. ¿HA DISMINUIDO LA VIVIENDA EN LA ZONA?

3. ¿HAY FACILIDADES PARA OBTENER VIVIENDA?

4. ¿ESTAN LAS TANTAS FUENTES DE TRABAJO?

5. ¿CUAL ES? \_\_\_\_\_

**VI PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO EN LA ZONA:**

1. ¿ESTA DE ACUERDO EN LA PARTICIPACION?

2. ¿EN QUE CAMPOS SUGIERE QUE PARTICIPE?

VIVIENDA  COMERCIO  SERVICIOS  OTROS

**OBSERVACIONES:** El sector privado en la zona de estudio es muy limitado, a pesar de que se ha intentado atraer inversiones, pero no se ha logrado. Se sugiere que se realicen estudios de mercado para atraer inversiones en el sector privado.

UBICACION: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUESTIONARIO: 51  
 TIPO DE INFORMANTE: \_\_\_\_\_  
 AUTORIDAD DE REFERENCIA: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

**I FORMAS DE PARTICIPACION ORGANIZADA EN EL BARRIO**

1. PARTICIPA EN ALGUN TIPO DE ORGANIZACION  SI  NO

2. SI SU TIPO:

1. PARTIDO POLITICO  SI  NO

2. ASOCIACIONES POPULARES  SI  NO

3. ASOCIACIONES DE MUJERES  SI  NO

4. ASOCIACIONES DE COMUNITARIOS  SI  NO

5. OTRAS \_\_\_\_\_  SI  NO

3. ¿CUAL ES EL MOTIVO POR EL QUE NO PARTICIPA EN LA ORGANIZACION?

4. ¿PREFERE LA ORGANIZACION?

1. OBTENER BENEFICIO  SI  NO

2. PRESENCIA FUERA  SI  NO

3. FORTALECIMIENTO DE LA ORGANIZACION  SI  NO

4. CREAR UN NUEVO FUENTE DE TRABAJO  SI  NO

5. PROMOVER EL INTERES EN LAS FUENTES DE TRABAJO  SI  NO

6. OTROS \_\_\_\_\_  SI  NO

5. ¿QUE EN SATISFACER SU TIPO DE ORGANIZACION?

1. ORGANIZACION PARTICIPATIVA  SI  NO

2. ORGANIZACION DE INTERES PARTICIPATIVO  SI  NO

3. ASOCIACIONES DE MUJERES  SI  NO

4. OTROS \_\_\_\_\_  SI  NO

6. ¿CUAL ES EL MOTIVO POR EL QUE NO PARTICIPA EN LA ORGANIZACION?

1. OBTENCION DE VIVIENDA  SI  NO

2. RESTAURACION DE VIVIENDA  SI  NO

3. SERVICIOS  SI  NO

4. ADQUISICION  SI  NO

5. OTRAS \_\_\_\_\_  SI  NO

**II PROPUESTAS PARA MEJORAR EN EL BARRIO:**

RESPECTO A:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VIVIENDA										
SERVICIOS										
SAUJADO										
COMERCIO										

RESPECTO A LAS OTRAS:

7. ¿SU BALIDA SOLUCIONA PROBLEMAS?  SI  NO

8. ¿UNO QUE SOBRE?  SI  NO

9. VIVIENDA  SI  NO

10. SERVICIOS  SI  NO

11. OTRAS \_\_\_\_\_  SI  NO

III A QUE RAZONES SE DEBE ESTE ESTADO?

1. FALTA DE APOYO DE INSTITUCIONES  SI  NO

2. FALTA DE ORGANIZACION INTERNA  SI  NO

3. FALTA DE RECURSOS ECONOMICOS  SI  NO

4. FALTA DE INTERES DE LOS PARTICIPANTES  SI  NO

5. OTRAS \_\_\_\_\_  SI  NO

IV. LAS POLITICAS DEL GOBIERNO HACIA EL BARRIO:

10. ¿BENEFICIA?

11. ¿BENEFICIA ALGUN PROGRAMA DE VOUCHER PARA EL BARRIO?  SI  NO

12. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

13. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

14. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

15. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

16. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

17. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

18. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

19. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

20. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

21. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

22. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

23. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

24. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

25. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

26. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

27. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

28. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

29. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

30. ¿VIVIENDA ES BUENA?  SI  NO

V. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA:

1. ¿NO EXISTE LA POBLACION RESIDENTE EN LA ZONA?  SI  NO

2. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

3. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

4. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

5. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

6. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

7. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

8. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

9. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

10. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

11. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

12. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

13. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

14. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

15. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

16. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

17. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

18. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

19. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

20. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

21. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

22. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

23. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

24. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

25. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

26. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

27. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

28. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

29. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

30. ¿NO EXISTE LA VIVIENDA EN LA ZONA?  SI  NO

VI. PARTICIPACION EN LA ZONA:

1. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

2. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

3. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

4. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

5. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

6. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

7. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

8. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

9. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

10. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

11. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

12. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

13. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

14. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

15. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

16. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

17. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

18. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

19. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

20. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

21. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

22. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

23. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

24. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

25. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

26. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

27. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

28. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

29. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

30. ¿ESTÁ EN LA ZONA EN LA PARTICIPACION?  SI  NO

OBSERVACIONES:

1. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

2. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

3. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

4. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

5. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

6. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

7. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

8. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

9. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

10. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

11. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

12. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

13. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

14. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

15. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

16. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

17. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

18. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

19. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

20. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

21. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

22. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

23. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

24. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

25. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

26. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

27. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

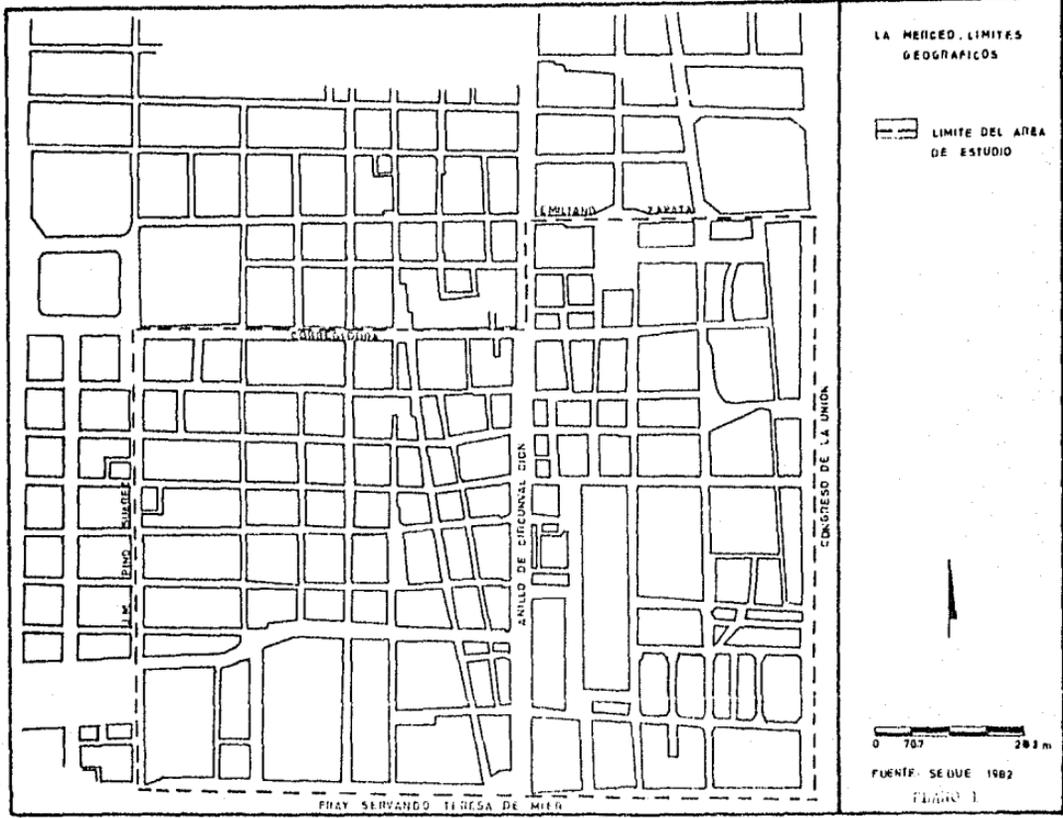
28. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

29. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_

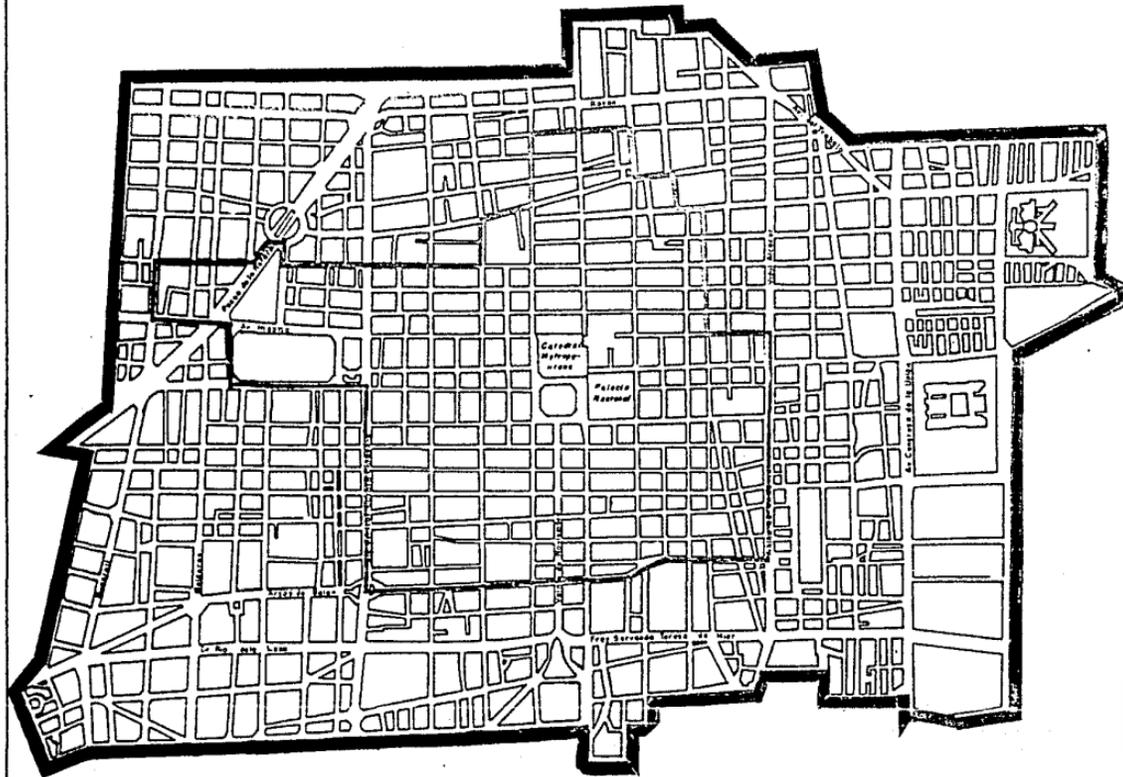
30. OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_



**ANEXO CARTOGRAFICO**



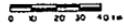
EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



— LIMITE DEL PERIMETRO "A"

▭ LIMITE DEL PERIMETRO "B"

FUENTE: ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO



MERCADOS DE LA  
CIUDAD DE MEXI-  
CO A MEDIADOS  
DEL SIGLO XVI Y  
FINES DEL SIGLO  
XVII

14 PARLAMENTO NA-  
CIONAL

○ MERCADO

NÚMERO	NOMBRE
1	TLATELOLCO
2	STA. CATARINA
3	WILLAVIL
4	ATAPANZAS
5	PLAZA MA- YOR
6	VOLADOR
7	PARIAN

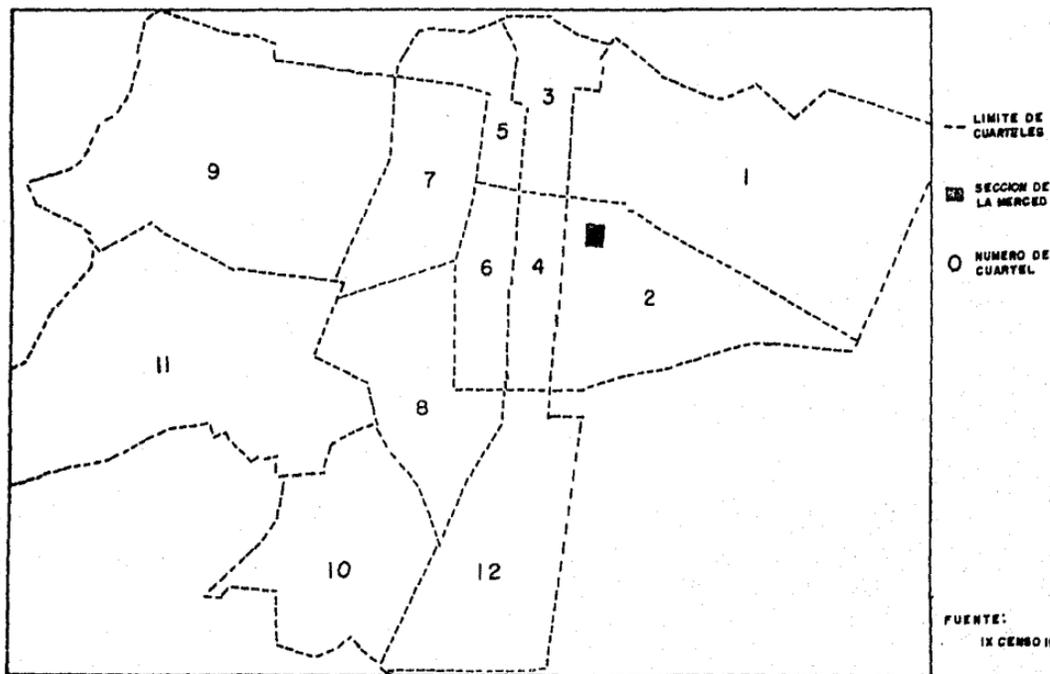


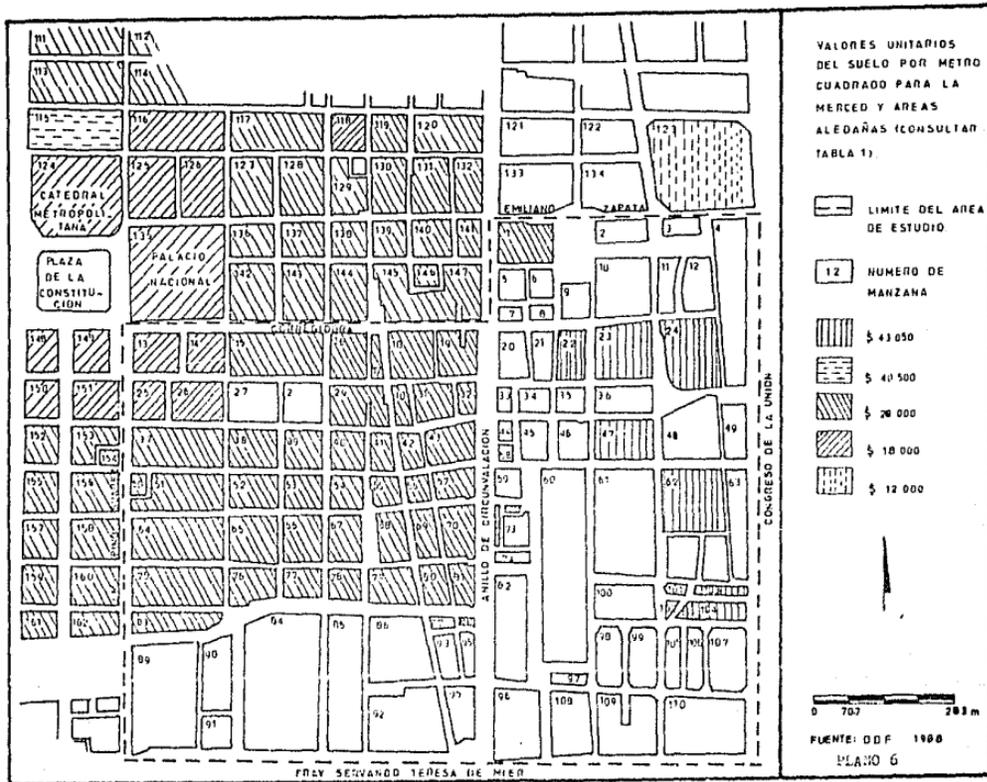
0 10 20 30 40m

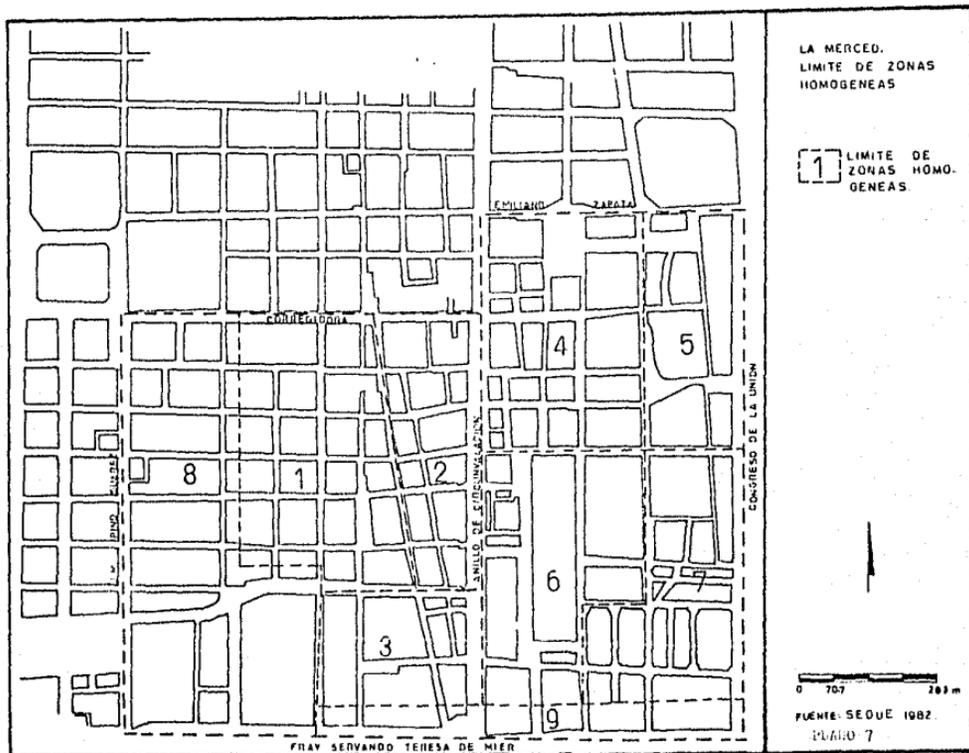
FUENTE: E. VALENCIA  
BASE: ATLAS DE LA CD.  
DE MEXICO



CD. DE MEXICO DIVIDIDA EN CUARTELES







LA MERCED.  
LÍMITE DE ZONAS  
HOMOGÉNEAS

1 LÍMITE DE  
ZONAS HOMO.  
GÉNEAS

0 707 203 m

FUENTE: SEDUE 1982  
PLANO 7

FRAY SERVANDO TERESA DE NIÉR

CONGRESO DE LA UNIÓN



SUBCUPACION DEL ESPACIO, CANTIDAD DE PREDIOS SUBUTILIZADOS O SIN USO POR ZONAS HOMOGENEAS EN LA MERCED

- ▨ PALACIO NACIONAL
- + HOSPITAL JUAREZ
- LIMITE DE ZONA HOMOGENEAS
- NUMERO DE ZONA HOMOGENEAS



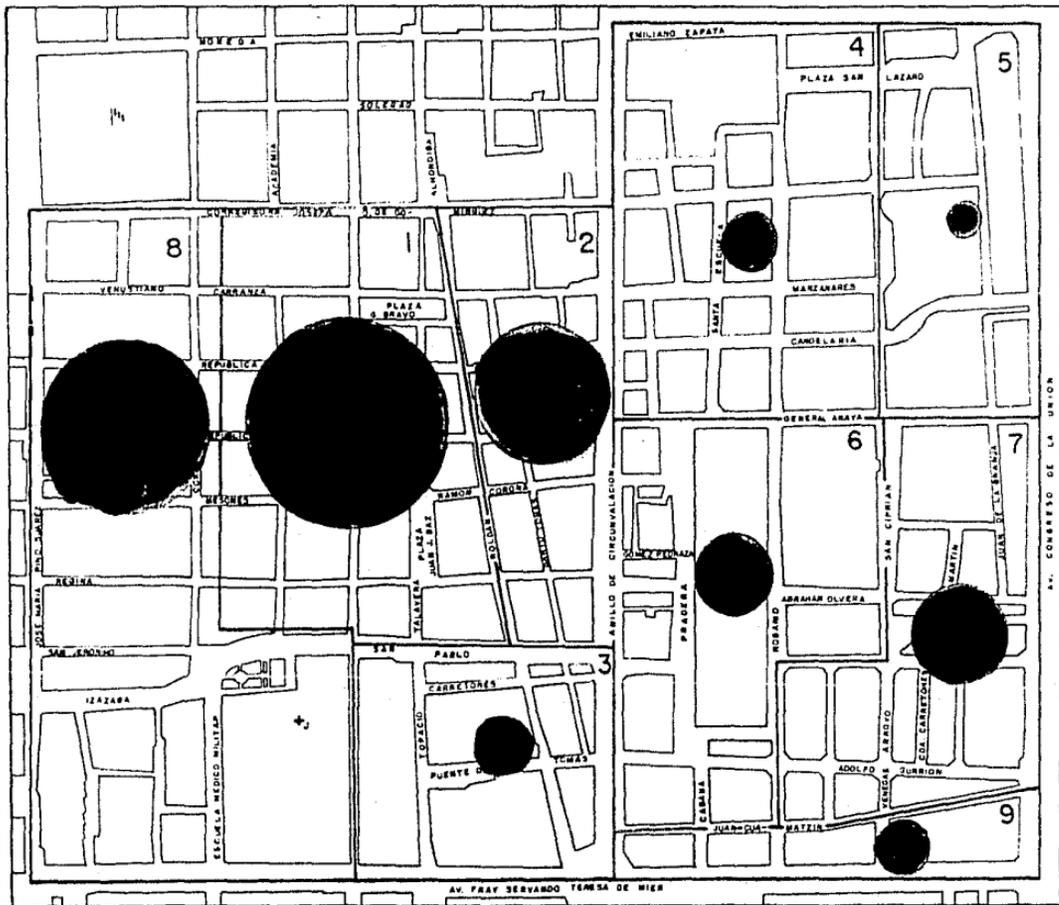
CANTIDAD DE PREDIOS SUBUTILIZADOS O SIN USO



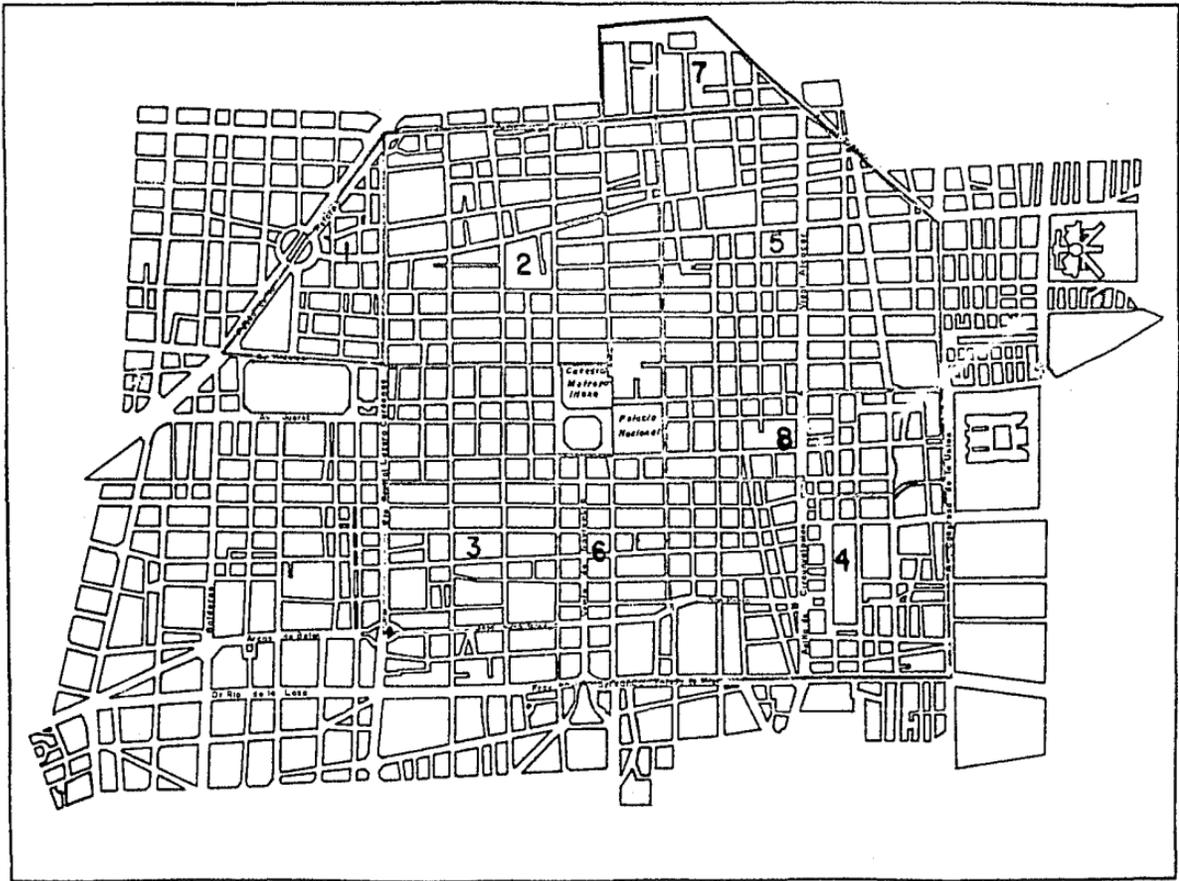
BASE CARTOGRAFICA PLANO BASE DEL C. D. F.

ELABORÓ: W. ANTONIO CUESTA ZANCO

1989



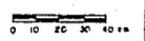




DIVISION TERRITORIAL DEL CENTRO HISTORICO. PRO- PUESTA POR LA ASAMBLEA DE BARRIOS DE LA CD. DE MEXICO.

— LIMITE DE ZONA O LOCALIDAD

○ NUMERO DE ZONA O LOCALIDAD



FUENTE. PROPUESTA PARA LA RECUPERACION DEL CENTRO HISTORICO DE LA ASAMBLEA DE BARRIOS DE LA CD DE MEXICO.

1989

