



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN

FRENOS Y MOTIVACIONES
MERCADOLÓGICAS PARA REPOBLAR
EL CENTRO HISTÓRICO
CON VIVIENDA

2001

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER
EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN

PRESENTA:

JOSE EDUARDO IBÁÑEZ HERNÁNDEZ

ASESOR:

L.A. Y MTRO. RAÚL MEJÍA ESTAÑOL





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 esta 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.

A mis padres:

*Quienes me han heredado el tesoro más valioso
que puede darse a un hijo: Amor.*

Quienes sin escatimar esfuerzo alguno

han sacrificado gran parte de su vida para formarme y educarme.

Quienes la ilusión de su vida ha sido convertirme en persona de provecho.

*Quienes nunca podré pagar todos sus desvelos,
ni aún con la riqueza más grandes del mundo*

Por esto y más... Gracias

A Adriana:

Por ser mi ejemplo de superación y perseverancia.

Por apoyarme, quererme y ayudarme.

Por estar siempre cerca de mi, incondicionalmente.

Por llenar mi vida de ilusión y esperanza.

Por aceptar compartir el resto de tu vida a mi lado... Gracias

Al Profesor Rafael Rodríguez:

Por sus valiosos consejos.

Por el tiempo y empeño dedicado a la culminación de este trabajo.

Por su amistad... Gracias

Al Maestro Raúl Mejía

Por la asesoría y el tiempo dedicado en la elaboración de la investigación...

Gracias

Índice

Introducción.	1
Objetivos.	2
Problemática.	3
Marco de referencia.	4
a) Antecedentes históricos.	4
b) Causas del despoblamiento.	7
Capítulo 1. Actores que intervienen en el repoblamiento del Centro Histórico.	9
1.1 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	10
1.1.1 Instituto de Vivienda del Distrito Federal.	11
1.2 Fideicomiso del Centro Histórico.	20
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación urbana.	24
2.1 Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México.	25
2.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.	25
2.3 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.	26
2.4 Programas Parciales de Desarrollo Urbano.	27
2.5 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.	29
Capítulo 3. Infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios.	30
3.1 Infraestructura.	31
3.2 Equipamiento y servicios.	35
3.3 Vivienda.	40



Capítulo 4. Investigación de mercados.	44
4.1 Encuestas a la población.	45
4.1.1 Metodología de la investigación.	45
4.1.2 Aplicación del cuestionario	46
4.1.3 Cuestionario.	47
4.1.4 Tabulación de los resultados.	49
4.2 Entrevista al Dr. René Coulomb Bosc, Director General del Fideicomiso del Centro Histórico.	90
4.2.1 Formato de la entrevista.	90
4.2.2 Transcripción de la entrevista.	92
4.3 Análisis de la información	101
 Capítulo 5. Conclusiones y recomendaciones.	 104
 Bibliografía.	 114



Introducción

Esta investigación nace de la inquietud que se presenta al observar, por un lado, el abandono y deterioro que el Centro Histórico de la Ciudad de México viene padeciendo en décadas recientes, y por otro, el proceso de crecimiento de la trama urbana hacia zonas de reserva territorial.

En este contexto, se pretende realizar un estudio de mercado y brindar una base teórica al Gobierno del Distrito Federal, y en particular a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), con relación al potencial y las ventajas que el Centro Histórico representa tanto para la población, como una opción de vivienda, y para la iniciativa privada —constructores e inmobiliarias—, como un nicho de mercado de gran potencial.

Así pues, esta investigación ofrece una visión global del por qué considero que la SEDUVI puede promover proyectos de vivienda que redensifiquen esta importante zona, no sólo del Distrito Federal, sino de la República Mexicana.

La tesis está integrada por siete temas —introducción, 4 capítulos y conclusiones y recomendaciones— que contienen aspectos importantes para tomar en cuenta en la redensificación del Centro Histórico. La introducción delimita el área de estudio y contiene los objetivos y el marco de referencia de la investigación.

El capítulo 1 hace mención de aquellos organismos públicos que en determinado momento pueden intervenir en el proceso de repoblamiento del Centro Histórico.

El Capítulo 2 estudia la normatividad que controla y ordena el crecimiento de la ciudad.

El capítulo 3 presenta el estudio de la infraestructura, la dotación de servicios y los aspectos más importantes de la vivienda actual en la zona.

El capítulo 4 presenta la investigación de campo. Incluye una entrevista a una de las personas que en el medio urbanístico es considerado un experto conocedor del Centro Histórico, con el propósito de conocer su punto de vista con relación a la factibilidad de repoblarlo, así como de incentivos o estrategias que el gobierno puede ofrecer para motivar a la iniciativa privada a invertir en la zona. También incluye una encuesta realizada a la población y sus resultados con el objetivo de conocer la impresión que tiene referente al Centro Histórico y sus expectativas de vivienda en esa zona.

Y por último las conclusiones más importantes de la investigación y una serie de recomendaciones y sugerencias para la SEDUVI.



Objetivos

Objetivo principal:

Conocer la factibilidad que tiene el Centro Histórico de la Ciudad de México para albergar vivienda, sea ésta nueva o renovada.

Objetivos específicos:

- Identificar a los actores más importantes que intervienen en el proceso de repoblamiento del Centro Histórico.
- Conocer la actual infraestructura del Centro Histórico.
- Conocer la opinión que expertos del sector público, habitantes y visitantes de la zona y potenciales pobladores tienen con relación al repoblamiento del Centro Histórico y sus expectativas de vivienda.
- Analizar las oportunidades y limitaciones que esta zona puede representar para los desarrolladores inmobiliarios, constructores y para la población en general.
- Proporcionar una base teórica para que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal promueva proyectos de vivienda en el Centro Histórico.



Problemática

El Centro Histórico de la Ciudad de México¹ es uno de los más importantes del mundo, por su tamaño y por el valor histórico y arquitectónico de sus edificios, calles y plazas.

Combatir el *proceso de despoblamiento* que el Centro Histórico ha sufrido gradualmente implica revertir una tendencia que comenzó en el decenio de los 50 con la pérdida de la mayoría de las actividades de educación superior debido al desplazamiento de las escuelas y facultades de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) a la Ciudad Universitaria (CU).

El carácter comercial del centro, con zonas especializadas para la venta al mayoreo y al menudeo, que fue casi único en la ciudad durante casi medio siglo, ha menguado con el desarrollo de múltiples zonas, centros y plazas comerciales en la periferia, y más recientemente, con la descentralización de una parte significativa de la actividad gubernamental, en particular del Gobierno Federal, y de la actividad financiera.

En las últimas tres décadas ha sufrido un proceso de deterioro físico y social que ha ido acompañado del detrimento y la pérdida del Patrimonio Histórico, el empeoramiento del medio ambiente, la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, y la obsolescencia de la infraestructura y los servicios públicos.

Además, implica una subutilización del área central, del equipamiento urbano, de su accesibilidad vial, y del patrimonio edificado acumulado históricamente.

A pesar de los esfuerzos institucionales² por conservar este espacio, a finales de los años ochenta se encontraba en una de sus peores fases de deterioro y *abandono*, causada por una serie de impactos negativos, presentes durante casi todo el siglo XX.

En este contexto metropolitano, es prioritaria la consolidación de la función habitacional del Centro Histórico —mediante el reciclamiento y redensificación— con el propósito de mantenerlo vivo, equilibrar el fomento de nuevas actividades y atender

¹ Abarca una superficie de 9.1 km² comprendidos en un total de 668 manzanas, subdividido en dos áreas contenidas en dos perímetros, el Perímetro "A" con una superficie de 3.2 km², que es el área de mayor concentración de monumentos y el perímetro "B" con una superficie de 5.9 km², que funciona como zona de amortiguamiento.

² Decreto presidencial que lo declara *Zona de Monumentos Históricas*, 11 de abril de 1980, y en diciembre de 1987 la UNESCO lo declara *Patrimonio de la Humanidad*.



las necesidades de sus habitantes —en lo particular vivienda— aprovechando óptimamente la capacidad del equipamiento urbano, de sus servicios públicos y del patrimonio edificado. Ello contribuirá, además, a contrarrestar el crecimiento de la urbe y la presión sobre las áreas periféricas de reserva ecológica, sin infraestructura ni servicios urbanos, donde el uso del suelo es agrícola no sólo por tradición, sino porque se trata de las mejores y más fértiles tierras para ese fin, que existen en todo el valle de México.

Marco de referencia

a) Antecedentes históricos

El Centro Histórico de la Ciudad de México, cuna de nuestra identidad nacional y de las tradiciones cívicas, es poseedor de uno de los más ricos patrimonios culturales de nuestro país. En él se encuentran más de 1,500 edificios catalogados como monumentos históricos o artísticos, es además el núcleo comercial más importante de México.

En 1321 la ciudad fue fundada por los aztecas en medio del Lago del Valle de México, (Cuando la tribu llegó, políticamente eran inferiores a los texcocanos y a los tecpanecas; el desarrollo imperial ocurrió después) sobre islotes naturales y otros artificiales construidos para ello, aprovechando la tecnología hidráulica que con propósitos agrícolas habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano.

La Ciudad de México – Tenochtitlán fue una isla unida a tierra firme por imponentes calzadas, que por un lado servían de lazos de comunicación con las ciudades ribereñas, y por otro, contenían y regulaban las aguas del lago y sus afluentes.

Los conquistadores españoles tomaron Tenochtitlan el 13 de agosto de 1521 y se dedicaron a destruir los símbolos y la ciudad de la cultura subyugada³. Sin embargo, tres

³ En particular el recinto ceremonial de la Ciudad Mexica



las necesidades de sus habitantes —en lo particular vivienda— aprovechando óptimamente la capacidad del equipamiento urbano, de sus servicios públicos y del patrimonio edificado. Ello contribuirá, además, a contrarrestar el crecimiento de la urbe y la presión sobre las áreas periféricas de reserva ecológica, sin infraestructura ni servicios urbanos, donde el uso del suelo es agrícola no sólo por tradición, sino porque se trata de las mejores y más fértiles tierras para ese fin, que existen en todo el valle de México.

Marco de referencia

a) Antecedentes históricos

El Centro Histórico de la Ciudad de México, cuna de nuestra identidad nacional y de las tradiciones cívicas, es poseedor de uno de los más ricos patrimonios culturales de nuestro país. En él se encuentran más de 1,500 edificios catalogados como monumentos históricos o artísticos, es además el núcleo comercial más importante de México.

En 1321 la ciudad fue fundada por los aztecas en medio del Lago del Valle de México, (Cuando la tribu llegó, políticamente eran inferiores a los texcocanos y a los tecpanecas; el desarrollo imperial ocurrió después) sobre islotes naturales y otros artificiales construidos para ello, aprovechando la tecnología hidráulica que con propósitos agrícolas habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano.

La Ciudad de México – Tenochtitlán fue una isla unida a tierra firme por imponentes calzadas, que por un lado servían de lazos de comunicación con las ciudades ribereñas, y por otro, contenían y regulaban las aguas del lago y sus afluentes.

Los conquistadores españoles tomaron Tenochtitlan el 13 de agosto de 1521 y se dedicaron a destruir los símbolos y la ciudad de la cultura subyugada³. Sin embargo, tres

³ En particular el recinto ceremonial de la Ciudad Mexica



años después decidieron construir la capital del virreinato⁴ sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los mexicas, siguiendo la traza y el orden de la ciudad prehispánica.

El centro de la isla fue ocupado por los españoles, la periferia quedó formada por los barrios de la población indígena, quien después de ser derrotada enfrentó la segregación del desarrollo social, económico y urbano de los conquistadores. La segregación urbana ha sido desde entonces una de las características de la ciudad que perdura hasta la actualidad, eso explica en parte la marcada diferencia entre la monumentalidad de la ciudad española y las modestas construcciones que han caracterizado a los barrios periféricos que rodean por el norte, oriente y sur al perímetro "A" del Centro Histórico, primero del poblamiento indígena y después del popular.

El siglo XX fue consagrado a la construcción de una nación independiente y a la modernización del estado. En ese contexto y como resultado de la expropiación y nacionalización de las propiedades urbanas y rurales de la iglesia, se llevó a cabo una auténtica reforma urbana que transformó radicalmente a la ciudad. Los conventos fueron expropiados y subastados, muchos de ellos fueron arrasados para ser fraccionados y sus claustros fueron atravesados por nuevas avenidas y calles. La desamortización de los bienes del clero alcanzó a palacios y casonas. Así, las familias más ricas cambiaron su patrón de vida, dejando temporalmente la ciudad y emigrando a sus residencias campestres.⁵ Los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; las "casas vecindad" sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo así el predominio de una nueva tipología habitacional en la ciudad.

Durante la primera década del siglo XX y última del porfiriato, la modernidad se asentó en la ciudad: se construyeron grandes obras públicas, servicios urbanos, líneas de transporte, equipamientos sociales y edificios públicos, al mismo tiempo que se realizaban desarrollos inmobiliarios exclusivos para una población con mayores aspiraciones y recursos económicos en los que la vivienda unifamiliar predominaba sobre la multifamiliar.

De 1920 a 1950 el centro de la Ciudad de México fue el espacio por excelencia para la construcción de los principales edificios públicos y privados.

⁴ La Nueva España.

⁵ Eso explica el auge de villas y poblaciones cercanas como San Ángel, Mixcoac y Tacubaya, como ejemplos.



En la década 50 – 60 se abrieron o ampliaron las principales vialidades que delimitan a la Colonia Centro⁶ o el Primer Cuadro, como se le conocía entonces y se construyeron las instalaciones de los principales mercados.

En la década 60 – 70 las inversiones públicas se dirigieron a la construcción de las líneas 1 y 2 del Sistema de Transporte Colectivo Metro.

En la década 70 – 80 las inversiones se concentraron exclusivamente a la ampliación de algunas vialidades, para integrarlas a la estructura de los ejes viales.

Finalmente, en la década 80 – 90 con motivo del Proyecto del Templo Mayor se realizaron obras en la zona oriente del Zócalo. En esta década, las acciones institucionales realizadas, tienen como finalidad, proponer la coordinación de las acciones requeridas para la recuperar, proteger y conservar la zona. También es creado el Consejo del Centro Histórico.

Considerando las transformaciones urbanas a partir del último medio siglo, se puede decir que a excepción del área del Zócalo y del llamado sector financiero y turístico, las inversiones públicas y privadas han sido escasas o se han localizado a lo largo de las principales vialidades que cruzan o delimitan el Centro Histórico. Los programas de reconstrucción,⁷ así como la creación del Fideicomiso del Centro Histórico,⁸ junto con un paquete de incentivos fiscales, pretendieron revertir el proceso de deterioro y desdoblamiento, y aunque importantes en su acción, no lo han conseguido.

⁶ La expresión *Colonia* se utilizó para identificar territorio fuera de la nación que lo hizo suyo. En México se utilizó como sinónimo de barrio y lo hizo para denominar las agrupaciones de casas que se iban formando fuera del centro. Está claro que se le llamó así por razones históricas, no geométricas, por ello, el Centro Histórico no es colonia; es el centro.

⁷ Renovación Habitacional Popular, Fase II y más recientemente Casa Propia.

⁸ Diciembre de 1990.



b) Causas del despoblamiento

El proceso de despoblamiento que el Centro Histórico ha sufrido a través de los últimos decenios, tiene orígenes muy diversos. A continuación se enumeran los más importantes:

- Gran parte de las actividades económicas y sociales abandonó el centro, lo que propició un proceso de deterioro físico que a su vez dio lugar a un círculo vicioso. Este proceso repercutía en la inseguridad, el detrimento de la imagen urbana, y el decaimiento del turismo en la zona.
- En el decenio de los años 50, la salida de la mayoría de las escuelas y facultades de educación superior de la UNAM debido a su mudanza a CU, inició el proceso de descentralización de la zona.
- El comercio vive de la venta masiva de productos baratos a una clientela numerosa. Esta característica hace que los espacios más rentables sean las plantas bajas.⁹
- En cuanto a la vivienda, se observó un proceso de migración, sobre todo de la población de ingresos económicos medios y altos, que no estaba dispuesta a vivir en una zona deteriorada y sin servicios habitacionales, y salió en busca de una localización alternativa que le proporcionara un mejor nivel de vida.
- El deterioro que los cambios descritos generaron se acentuó a partir de la vigencia de los decretos de congelación de rentas, que redujeron a cero la inversión en el mantenimiento de los inmuebles, al perder inquilinos y propietarios los incentivos para reinvertir.
- El abandono de espacios y la insuficiencia de alternativas de empleo propiciaron que, en los últimos 30 años, aumentara desproporcionalmente el comercio ambulante, y que se instalara anárquicamente en zonas donde entorpecían el tránsito vehicular y peatonal, con uso de suelo incompatible, o en sitios de uso colectivo.
- Desde hace 15 o 20 años el Centro Histórico perdió las actividades industriales con la salida de microempresas o talleres familiares, y los que subsisten allí, sobreviven con mucha dificultad.

⁹ En el Centro Histórico esto ha sido causa de que las plantas altas se abandonen o conviertan en bodegas.



- ☑ Los sismos de 1985 vinieron a completar este ciclo, destruyendo viviendas, oficinas y hoteles en las zonas central y periféricas de gran vitalidad económica, como el sur de la Alameda.
- ☑ Una dificultad adicional ha sido la naturaleza del mercado inmobiliario, que hace que los monumentos tengan, en general, una menor rentabilidad que otros edificios.

A lo anterior debe agregarse que por su antigüedad, los problemas jurídicos de los monumentos son mayores, y la respuesta de la burocracia ante una solicitud de licencia o permiso de construcción suele ser aún más compleja, lenta y llena de obstáculos que con respecto a los edificios convencionales.

El efecto conjunto de los factores mencionados rompió el equilibrio de las funciones urbanas y provocó un proceso de deterioro y abandono del Centro Histórico, a su vez, agravado por la miopía del enfoque que prevaleció durante muchos años, bajo el cual la restauración y mantenimiento del Centro Histórico era una responsabilidad exclusiva del gobierno.¹⁰

La falta de una política para el desarrollo económico y social del Centro Histórico ha provocado que las actividades propias de la economía informal se adueñen del espacio público, propiciando conflictos de todo tipo entre la población residente, los comerciantes establecidos, la población flotante¹¹ y los comerciantes de la calle. La consecuencia ha sido una situación disfuncional e inequitativa para aquellos actores sociales que viven, invierten, trabajan o sólo visitan este espacio.

¹⁰ Esta visión no solo implicó la limitación de los recursos financieros, sino, también, el uso final de los edificios, que casi siempre tenían que ser oficinas públicas o museos.

¹¹ 1 millón 200 mil personas visitan a diario el Centro Histórico.



Capítulo 1.

Actores que intervienen en el Centro Histórico

Este capítulo estudia el comportamiento de las instancias de Gobierno que de alguna manera tienen injerencia en el Centro Histórico. De esta manera se pretende destacar el papel de cada una de ellas y la forma en que actúan e intervienen en la zona de estudio.

Esta información es de vital importancia para la investigación porque en estas instituciones recae gran parte de los trabajos de restauración existentes en el Centro Histórico, y recaerá la responsabilidad de promover proyectos de vivienda, nuevos o de renovación para revertir el proceso de despoblamiento.

Además, integra los servicios, incentivos fiscales y tipos de crédito que estas instituciones pueden ofrecer, principalmente a la población interesada en adquirir una vivienda de interés social.



1.1 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal

Esta Secretaría es la dependencia encargada de regular el desarrollo urbano de la Ciudad de México con objeto de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Objetivos estratégicos

- Promover el ordenamiento territorial para lograr una ciudad organizada.
- Incrementar la eficiencia en el desarrollo urbano y en alternativas para vivienda.

Prioridades en el ordenamiento territorial

- Frenar la expansión del área urbanizada sobre la de preservación ecológica para asegurar la sustentabilidad de la capital.
- Impulsar zonas con potencial económico que fomenten un funcionamiento eficiente en la Ciudad.
- Apoyar a la población de escasos recursos y dar atención especial a los asentamientos en áreas vulnerables y de riesgo.

La SEDUVI interviene en el proceso de repoblación del Centro Histórico a través del **Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)** y sus fideicomisos, **Casa Propia (FICAPRO)**; **Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU)**; y **Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular (FIDERE)**, que son las áreas encargadas de conducir y coordinar la política de fomento a la vivienda en la ciudad y proporcionar atención a la población de más bajos recursos económicos.



1.1.1 Instituto de Vivienda del Distrito Federal

El INVI¹² es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio. Tiene como propósito diseñar, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal y de los programas que se deriven de él.

Fines del Instituto de Vivienda del Distrito Federal

- Proponer y coadyuvar a la SEDUVI en la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda del Distrito Federal.
- Contribuir a la Administración Pública del Distrito Federal en la proyección, diseño y ejecución del Programa de Vivienda del Distrito Federal, dirigido principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos de la Ciudad de México, así como en la coordinación de los organismos de vivienda del Gobierno del Distrito Federal.
- Promover, estimular, fomentar y ejecutar programas de adquisición y acondicionamiento de suelo urbano, público y privado, así como la edificación, regeneración y rehabilitación de vivienda en todas sus modalidades.
- Propiciar y concertar la participación de los sectores público, social y privado en programas de vivienda, inversión inmobiliaria, sistemas de ahorro, financiamiento y orientación habitacional, así como coadyuvar a la gestión ante el Sistema Financiero para el otorgamiento de créditos a favor de los beneficiarios de sus programas.
- Financiar las obras de construcción que se deriven de la ejecución de los programas de vivienda.
- Coadyuvar con el fomento y la obtención de préstamos para la construcción, rehabilitación, mejoramiento y adquisición de vivienda, en favor de la población de escasos recursos del Distrito Federal.

¹² Creado en 16 de octubre de 1998 por Decreto del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano.



- ☑ Otorgar préstamos en forma directa con la correspondiente garantía real, quirografaria o cualquier otra en favor de los beneficiarios de sus programas.
- ☑ Proporcionar asistencia técnica y administrativa en el desarrollo de los programas de vivienda, así como asesoría y gestoría en los trámites relacionados con las obras o acciones en que participe el organismo.
- ☑ Celebrar los actos jurídicos, contratos y convenios, necesarios para el cumplimiento de su objeto.

a) Políticas generales

La política de vivienda del Distrito Federal está orientada a contribuir, en forma progresiva a la realización del derecho humano a la vivienda reconocido en el Artículo 4º Constitucional. Se orienta por tanto, a generar los medios que permitan desarrollar una amplia gama de opciones a los diversos sectores sociales que afrontan problemas habitacionales, principalmente para aquellos con ingresos por debajo de 4.7 veces el salario mínimo.

Para atender este universo, la operación del INVI debe articular los programas de vivienda a las estrategias de desarrollo social y desarrollo urbano del Distrito Federal y garantizar una eficaz y adecuada administración crediticia y financiera en congruencia con las siguientes políticas:

Política social. Consiste en apoyar a las familias residentes en el Distrito Federal, preferentemente a las de menores ingresos económicos, para que puedan acceder a la vivienda.

Política financiera. Consiste en lograr la aplicación de recursos fiscales del Distrito Federal, con una equitativa distribución, destinada a atender la demanda de vivienda para que, en su articulación a los recursos de crédito de los sectores públicos, privado y social, propicien una mayor cobertura.

Política técnica. Consiste en aprovechar todos los avances en materia de diseño, tecnología, construcción, uso de materiales, componentes, accesorios y servicios aplicables a la vivienda, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas y sociales.

Política jurídica. Consiste en normar la actuación conjunta de los agentes que participan en el proceso de producción de vivienda para brindar seguridad y certeza jurídicas en sus derechos y obligaciones.



Política administrativa. Consiste en fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del Gobierno que intervienen en las gestiones y otorgamiento de permisos, licencias, registros, crédito, facilidades y apoyos sociales.

b) Marco de operación

El marco de operación del INVI, integra los aspectos del financiamiento, los programas de vivienda y sus líneas de crédito aplicables, las cuales en su conjunto se orientan a facilitar el ejercicio de los recursos que conforman su patrimonio. Cada uno de estos aspectos tiene las particularidades que a continuación se presentan.

Esquema general de financiamiento

Este esquema articula tres componentes: ahorro, crédito y ayudas de beneficio social.

El **ahorro** es el esfuerzo que realiza una familia para destinar parte de su ingreso a satisfacer la necesidad de bienes de consumo duradero de alto costo, y su práctica sistemática permite identificar la capacidad y actitud de pago de los solicitantes, y transparentar la demanda, ordenar y concretar la corresponsabilidad de los individuos en la solución de su problema de vivienda.

El **crédito** es un medio que se utiliza para aplicar recursos fiscales recuperables con bajo costo financiero a favor de las familias de menores ingresos y se orienta a otorgar, preferentemente, financiamiento para desarrollar los programas en donde se ubican los jefes de familia de más bajos ingresos; potenciar los recursos a través de esquemas de cofinanciamiento que permitan ampliar la capacidad de producción de vivienda; y apoyar a solicitantes rechazados por otras fuentes de crédito por su tipo de actividad o nivel de ingresos.

Las **ayudas de beneficio social** son mecanismos de redistribución de recursos fiscales no recuperables, para compensar la capacidad de endeudamiento de las familias de menores ingresos, en su esfuerzo por acceder a una vivienda digna; y tienen como propósitos hacer accesible la vivienda a la población de menores ingresos; atender a la población vulnerable, constituida por personas con discapacidad, familias



monoparentales, adultos mayores e indígenas; **estimular la redensificación de la zona central** y la ocupación de las zonas con servicios; estimular la cultura del pago oportuno y propiciar pagos anticipados de los préstamos; y apoyar a los solicitantes de vivienda en proyectos financiados por otras fuentes de crédito.

Programas de vivienda

Para lograr sus objetivos, el INVI apoya el desarrollo de seis programas básicos, cuyas modalidades incluyen características que se adecuan a las diversas situaciones sociales urbanas.

a) Vivienda nueva terminada

Este programa corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

b) Sustitución de vivienda

Este programa corresponde a la edificación de vivienda nueva terminada o progresiva en sustitución de habitación precaria¹³ o de alto riesgo¹⁴ en las que exista ocupación previa, destinada en forma prioritaria a sus habitantes originales, con la opción de incorporar otros en carácter de adicionales siempre que por la ubicación del inmueble y la intensidad de construcción oficial lo permita.

c) Vivienda en uso (casa propia)

Este programa corresponde a la adquisición de vivienda existente a terceros, siempre que presenten buenas condiciones estructurales o bien que mediante obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil duradera. El programa considera cuatro modalidades: adquisición de vivienda ubicada en el **Centro Histórico**, en apoyo a particulares que habitan y desean adquirir este tipo de inmueble; adquisición de viviendas ubicadas en otras áreas urbanas en apoyo de inquilinos que desean adquirir la vivienda que habitan o de particulares que desean adquirir un

¹³ Clasificada de esa forma por estar edificada con materiales provisionales.

¹⁴ Clasificada de esa forma por presentar problemas que ponen en peligro la vida de sus habitantes.



inmueble que no habitan; rehabilitación de viviendas adquiridas por los solicitantes, en inmuebles con valor patrimonial ubicados en el **Centro Histórico**, cuya estructura requiera obras, instalaciones sanitarias o mantenimiento, con las que se pueda garantizar una vida útil duradera y su conservación patrimonial; y la rehabilitación de viviendas adquiridas por los solicitantes, en inmuebles ubicados en otras áreas urbanas, que requieran obras, instalaciones sanitarias, o mantenimiento, con las que se pueda garantizar una vida útil duradera y su conservación patrimonial.

d) Vivienda nueva progresiva

Este programa corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción progresiva, en desarrollos de tipo horizontal o vertical.

Considera la construcción de una vivienda con espacios habitables mínimos; en la que se privilegien los elementos estructurales y las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en conjunto permitan la consolidación gradual del inmueble y brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes. El programa considera dos modalidades:

- Vivienda individual, en conjuntos de desarrollo horizontal mediante edificación en procesos de construcción progresiva.
- Vivienda plurifamiliar, en desarrollo vertical mediante edificación en procesos de construcción progresiva.

e) Nueva en lotes familiares

Este programa corresponde a la edificación de vivienda nueva en 2^{os} ó 3^{os} niveles y/o subdivisiones de predios y lotes baldíos, propiedad de familias de bajos ingresos que habitan en barrios o colonias populares.

El programa considera una sola modalidad:

- Vivienda nueva en lotes familiares, con edificación en predios subdivididos, predios baldíos o en segundos o terceros niveles.



f) Mejoramiento y ampliación de vivienda

Este programa corresponde al mejoramiento de la vivienda, para ampliar, sustituir o reforzar elementos estructurales y mejoramiento de las condiciones sanitarias; en apoyo a los procesos de producción individual que realizan los sectores de bajos ingresos. El programa considera tres modalidades:

- Mejoramiento y ampliación de vivienda ubicada en barrios o colonias, mediante la práctica de ampliar, sustituir o reforzar elementos estructurales y de las instalaciones sanitarias.
- Mejoramiento de inmuebles del **Centro Histórico**, instalaciones eléctricas, sanitarias, impermeabilización, mejoramiento de fachadas y otros, que permitan evitar el deterioro de este tipo de inmuebles.
- Mejoramiento del suelo en barrancas y laderas y zonas de alto riesgo mediante la construcción de elementos estructurales que eviten los hundimientos y deslizamientos de tierra, tanto fuera de o en los lotes de los solicitantes.

Líneas de Crédito

En correspondencia con las etapas del proceso productivo de la vivienda, y dependiendo de cada uno de los programas, las líneas de crédito aplicables son las siguientes:

a) Adquisición de suelo o vivienda

Esta línea de crédito consiste en prestamos para adquirir suelo destinado a la edificación de vivienda de interés social, así como para adquirir inmuebles de vivienda existente.

Incluye la adquisición de suelo baldío; suelo ocupado con vivienda precaria; suelo ocupado con vivienda de alto riesgo; y la adquisición de inmuebles de vivienda a terceros. De igual forma, incluye la adquisición por la vía de expropiación, de suelo o vivienda que por problemas de carácter jurídico impidan la consolidación de un proceso habitacional.



Además del precio de compra-venta, cuando el tope de crédito lo permita, puede incluir, los gastos inherentes a la adquisición y, en su caso, los gastos fiduciarios.

El crédito es aplicable para a los programas: de Vivienda Nueva Terminada; de Sustitución de Vivienda; de Vivienda en Uso (Casa Propia); y de Vivienda Nueva Progresiva.

b) Estudios y proyectos

Créditos para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos que serán propuestos para recibir financiamiento. El crédito es aplicable a los seis Programas básicos.

d) Rehabilitación

Crédito destinado a las obras de introducción, sustitución o mejoramiento de instalaciones, el reforzamiento o sustitución de elementos estructurales, impermeabilización, mejoramiento de acabados y adecuación de espacios, que en general permitan prolongar la vida útil y mejorar la habitabilidad de inmuebles en deterioro. El crédito sólo es aplicable en el Programa de Vivienda en Uso (Casa Propia).

e) Edificación

Crédito total o parcial destinado a la construcción de vivienda nueva terminada, progresiva o mejoramiento, mediante la participación de empresas constructoras que apliquen procesos industrializados y permitan edificar un mayor número de viviendas en el menor tiempo posible.

f) Apoyo a la autoproducción

Crédito para producir vivienda en un proceso que se realiza sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios, ya sea de manera individual, familiar o colectiva organizada.

La autoproducción cubre las cuatro fases del proceso habitacional: planeación, construcción, adjudicación y uso de la vivienda (mantenimiento o, en su caso, consolidación de la vivienda).



Otorgamiento del crédito

El otorgamiento del crédito comprende las fases de aprobación, contratación, ejercicio, finiquito y recuperación, cuya secuencia conforman un proceso que facilita la gestión de cualquier línea de crédito aplicable a cada programa.

Las fases del proceso de otorgamiento del crédito consideran de manera integral los aspectos sociales, financieros, técnicos y jurídicos, para cuyo efecto se debe observar lo que a continuación se describe.

a) Aprobación de crédito

En esta fase se define la factibilidad del crédito solicitado mediante la comprobación de los elementos que constituyen la solicitud en términos de los requisitos del programa y la línea de crédito solicitado.

b) Factibilidad del crédito

A efecto de evaluar la factibilidad de otorgar un crédito, de manera inicial el INVI verificará que la solicitud observe las siguientes características:

- Que la solicitud planteada, esté considerada en las líneas de crédito del INVI
- Que el inmueble objeto de la solicitud sea apto, en términos jurídicos, técnicos, sociales y financieros, para desarrollar el programa.
- Que el monto solicitado no rebase el tope de crédito INVI aplicable.
- Que el solicitante cumpla con el perfil socioeconómico requerido por el INVI.
- Que el solicitante esté dispuesto a aceptar y cumplir las condiciones del crédito.
- Que el solicitante tenga facultad y disposición de otorgar la garantía del crédito.

Con la finalidad de inhibir la expansión urbana y consolidar el arraigo poblacional, se establecen consideraciones especiales para los ocupantes originales de los predios en el otorgamiento de créditos para la adquisición de suelo, del programa de Sustitución de Vivienda, así como para créditos de edificación de vivienda en inmuebles expropiados.



Requisitos para ser sujeto a un crédito de vivienda

- Ser personas físicas mayores de edad, de 18 hasta 64 años.
- No poseer ninguna propiedad inmobiliaria en el DF, excepto que se haya adquirido un predio en el que se vaya a edificar vivienda.
- Tener un ingreso máximo de hasta 4.5 veces el salario mínimo mensual.
- Se puede ser solicitante individual de vivienda o integrante de una organización social legalmente constituida.
- Para los casos anteriores, no tener ningún crédito de vivienda en otro organismo financiero, además, en el caso de una organización contar con un buen historial de pago.



1.2 Fideicomiso “Centro Histórico de la Ciudad de México”

Constituido el 18 de diciembre de 1990, en el Fideicomiso del Centro Histórico (FCH) intervinieron como fideicomitente el Patronato del Centro Histórico, A. C. y como fiduciaria, Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito.

Los beneficiarios de la gestión del Fideicomiso son los propietarios, promotores, arrendadores, ocupantes, prestadores de servicios, y/o usuarios de inmuebles localizados dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Objetivo General

Promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes, la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, buscando la simplificación de trámites para su consecución.

Objetivos Particulares

- Propiciar el mejoramiento y conservación de los inmuebles conforme a la reglamentación vigente y con la mejor calidad posible.
- Gestionar el trámite de licencias y permisos ante las autoridades competentes.
- Fomentar el criterio de rentabilidad económica y promover la ocupación de los inmuebles para garantizar su mantenimiento.
- Impulsar el incremento de los valores culturales y económicos del Centro Histórico.



Atribuciones

- Vigilar que los bienes que se aporten al Fideicomiso sean correctamente administrados.
- Cuidar que los bienes y recursos recibidos a título de donativo se apliquen a los programas relacionados con las acciones que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.
- Convenir con las instituciones, fundaciones, patronatos, cámaras, asociaciones y demás personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, interesadas en coadyuvar a la conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México, su participación en las acciones y proyectos que se definan en el Comité Técnico.
- Difundir y editar los avances y alcances del Programa del Centro Histórico.

Funciones

- Promover y gestionar recursos y apoyos financieros en favor de las personas cuyo perfil se establecerá previamente, para la ejecución de obras relacionadas con la conservación, restauración, mantenimiento y remodelación del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Promover y concertar con las autoridades competentes las facilidades que se requieran para la ejecución de acciones, obras o servicios en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Asesorar a las personas interesadas en la restauración y mejoramiento del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Realizar actos de enajenación, por cualquier medio, de inmuebles ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, así como realizar actos de compra y venta, y demás actos civiles y mercantiles con todo tipo de muebles e inmuebles.
- Contratar créditos que posibiliten la conservación de los fines del Fideicomiso.
- Promover la constitución de nuevos fideicomisos, asociaciones o sociedades, con el objeto de impulsar ante las autoridades y los particulares la ejecución de acciones, obras y servicios que procuren la conservación del Centro Histórico.



- Realizar directamente o por conducto de terceros, obras y remodelaciones en los inmuebles del Centro Histórico de la Ciudad de México, con el consentimiento expreso de los propietarios o poseedores.
- Prestar directamente o a través de terceros, todo tipo de servicios turísticos que tengan como fin promover el desarrollo y mejoramiento del Centro Histórico.

Apoyos que ofrece el fideicomiso

- Atención personal proporcionada por un ejecutivo de proyectos, quien siempre es la misma persona, que atiende y representa a los interesados en todas las gestiones.
- Asesoría técnica en el desarrollo de proyectos y obras: se proponen al interesado las alternativas que concilien sus requerimientos con los reglamentos y normas vigentes.
- Gestión administrativa de permisos y licencias.

El Fideicomiso tiene acuerdos de colaboración con las autoridades competentes y procedimientos apropiados para gestionar la entrega de licencias y permisos.

- Trámite de incentivos, subsidios y exenciones.

El Fideicomiso es el encargado de integrar, revisar y tramitar los expedientes para obtener los incentivos, subsidios y exenciones que correspondan. Así como de supervisar y avalar la ejecución de las obras que los generan.

- Orientación sobre aprovechamiento y uso de los inmuebles: se facilita a los interesados el conocimiento de la normatividad vigente en el Centro Histórico y los trámites a cumplir para reactivar la productividad de su inmueble.
- Promoción de operaciones inmobiliarias.
- Investigación y registro de oferta y demanda de inmuebles en venta o renta.
- Evaluación de proyectos de inversión inmobiliaria: Se establece contacto con inversionistas, financieros, administradores y especialistas de todo tipo para determinar la factibilidad de los proyectos.



Incentivos fiscales

El Gobierno del Distrito Federal ha publicado anualmente, a partir de 1991, el Acuerdo del Jefe de Gobierno, en el que se establecen apoyos y estímulos fiscales para los inmuebles catalogados o declarados monumentos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), en los perímetros "A" y "B" del Centro Histórico.

Para los inmuebles catalogados por el INAH, se autoriza un subsidio equivalente al 100% para los siguientes conceptos, previstos en el Código Financiero del Distrito Federal. En el caso de inmuebles catalogados por el INBA, el subsidio será del 80%:

- Impuesto Predial.
- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.
- Contribución de mejoras, previstas en el Art. 190.
- Derechos de expedición de licencias de construcción.
- Derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Derechos de expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios.
- Derechos por el estudio y dictamen técnico de densidad.

Así mismo, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicada en el Diario Oficial del 26 de diciembre de 1990, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), autorizó para los inmuebles catalogados los siguientes incentivos:

- Reducción de la depreciación inmobiliaria de 20 a 10 años, es decir el 10% anual en vez del 5%.
- Si se trata de una deducción anticipada, se autoriza el 85% de la inversión en un solo año en vez del 74%.

El Fideicomiso del Centro Histórico fue autorizado por la SHCP, desde el año de 1992, para que los donativos que reciba con el objeto de apoyar sus labores, sean deducibles de impuestos.



Capítulo 2.

Instrumentos de ordenación urbana

Con el objetivo de atender una de sus tareas más importantes, la planeación urbana, que consiste en controlar y ordenar el crecimiento de la Ciudad, a fin de elevar la calidad de vida de todos sus habitantes, el Gobierno de la Ciudad de México ha diseñado programas de desarrollo urbano a diferentes niveles que responden a las necesidades de la ciudad en su conjunto y las necesidades concretas de zonas, colonias, barrios y poblados rurales en las diferentes delegaciones.

Los programas de desarrollo urbano se dividen en cuatro niveles integrados de planeación: el de la Zona Metropolitana del Distrito Federal y del Estado de México, y en el Distrito Federal, el Programa General, los delegacionales y los programas parciales, que permiten al Gobierno de la Ciudad de México actuar de manera coordinada y eficaz para responder a las demandas actuales de la ciudadanía y a la vez, sentar las bases para crear una ciudad equitativa y ordenada en los años por venir.



2.1 Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México

Este programa responde a la actual expansión de la metrópolis, que se da en forma fragmentada en toda su periferia a través de procesos irregulares en su mayor parte y bajo condiciones que dificultan su control.

Este complejo proceso que afecta la vida de millones de ciudadanos, además de las implicaciones funcionales que genera, ha motivado la intervención de los gobiernos involucrados, quienes han intentado diversas instancias de coordinación para la atención conjunta y coordinada de los problemas asociados a la expansión metropolitana. Así surge la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (COMETAH),¹⁵ que entre sus principales atribuciones están proponer instrumentos de planeación urbana para la conducción ordenada del desarrollo urbano en el Valle de México, comprometiendo su voluntad para actuar de manera coordinada y congruente.

El presente programa también propone lineamientos básicos para la acción pública y privada en el ámbito territorial del Valle de México. Se trata de un instrumento de carácter intermedio, entre las disposiciones en materia de desarrollo urbano establecidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y los programas y planes de desarrollo urbano correspondientes al Distrito Federal y al estado de México. Su propósito fundamental consiste en establecer los cursos generales de acción para definir la estrategia de ordenación territorial en el Valle de México, a partir del compromiso de las entidades involucradas en su formulación, con respeto absoluto a su soberanía.

2.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Este programa se constituye en un instrumento clave para orientar el proceso de desarrollo urbano como expresión de la ciudadanía para la transparente aplicación de los recursos públicos disponibles en un marco de acción coordinada para las distintas instancias a quienes corresponde operarlo, pero también se convierte en un factor

¹⁵ Mediante un convenio firmado entre el Distrito Federal, el Estado de México y la Secretaría de Desarrollo Social en representación del Gobierno Federal.



fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal y generar la elevación del nivel de vida de su población.

Como líneas estratégicas en materia de desarrollo urbano y medio ambiente, el programa propone:

- Establecer las bases del desarrollo urbano a largo plazo.
- Facilitar el acceso a la vivienda como base del bienestar familiar.
- Elevar la calidad de vida y aumentar el acceso a los bienes públicos.
- Avanzar hacia un medio ambiente sano.

Para igualar oportunidades y reducir inequidades, establece “atender a los grupos sociales más marginados” y “elevar la calidad y la ampliación de la cobertura de los servicios sociales básicos en materia de educación, salud, deporte, recreación, así como el fortalecimiento de las políticas de asistencia social para los grupos más vulnerables”.

2.3 Programas delegacionales de Desarrollo Urbano

En el Centro Histórico intervienen dos planes delegacionales (Cuauhtémoc y Venustiano Carranza) debido a que dos delegaciones integran el perímetro de esta área de estudio.

Entre los principales objetivos de ambos programas se encuentran:

- Revertir la tendencia de expulsión poblacional.
- Procurar el arraigo de la población a sus respectivos barrios y colonias.
- Conservar el rol preponderante de la Delegación Cuauhtémoc como centro de la Ciudad de México.
- Proseguir con la revitalización del Centro Histórico.
- Fortalecer el sector de servicios y por tanto, orientar en esa dirección el empleo de sus habitantes.



2.4 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Son los instrumentos de planeación más específicos con que cuenta el Gobierno del Distrito Federal para cuidar y ordenar el crecimiento de la Ciudad de México.

- Incorporan la participación ciudadana como política democrática y permanente de la planeación urbana.
- Crean nuevos equilibrios urbanos y sociales, la renovación de una zona de la ciudad es también un instrumento para mejorar la vida de quienes ahí habitan.
- Contribuyen a hacer de toda la Ciudad de México un lugar sano, agradable y seguro para vivir.
- Se llevan a cabo en zonas específicas de las 16 delegaciones del Distrito Federal.

Tienen como objetivo responder de manera integral y equilibrada a necesidades particulares como uso del suelo, vialidad, rescate de áreas y monumentos históricos, conservación y preservación de áreas verdes, control de asentamientos en zonas de alto riesgo, regularización del uso de la vía pública, utilización adecuada tanto de la infraestructura como de los servicios, cuidado de la imagen urbana, y promoción del comercio, la industria, el turismo y la producción agropecuaria.

En el área de estudio existen tres programas parciales:

- Programa Parcial Alameda. Superficie: 94 ha, población: 11,200 habitantes.¹⁶
- Programa Parcial Centro Histórico. Superficie: 433 ha, población: 72,793 habitantes.¹⁷
- Programa Parcial La Merced. Superficie: 235 ha, Población: 43,383 habitantes.¹⁸

La estrategia comprende: el repoblamiento, revitalización económica, conservación del patrimonio histórico, aprovechamiento de recursos provenientes del sistema de transferencia de potencial de desarrollo, programas de vivienda nueva y de reciclaje, proyectos catalizadores que impulsen la regeneración urbana y social (elevar el nivel de vida de los residentes y los usuarios del Centro Histórico) así como un mejoramiento

¹⁶ Aprobado por la I Legislatura de la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en septiembre de 2000.

¹⁷ Aprobado por la I Legislatura de la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en septiembre de 2000

¹⁸ Aprobado por la I Legislatura de la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el 28 de abril de 2000.



integral de la estructura urbana y sus componentes (vivienda, equipamiento, infraestructura, transporte, vialidad, etcétera).

Los objetivos planteados por los tres programas parciales de desarrollo urbano en relación a la zona de estudio son:

- Redefinir y consolidar la centralidad del Centro Histórico en sus escalas local, nacional e internacional.
- Repoblar la zona y construir vivienda de interés social.
- Generar y procurar las condiciones propicias para favorecer la apropiación colectiva del espacio público en un Centro Histórico vivo y habitado.
- Promover acciones públicas, privadas y mixtas en áreas urbanas consideradas estratégicas por los programas parciales.
- Conservar y recuperar los monumentos históricos y artísticos.
- Rehabilitar la base económica y social.
- Mejorar y ampliar los servicios públicos.
- Regenerar los mercados en el abasto de la Ciudad.
- Reordenar el transporte.
- Mejorar la imagen urbana.
- Impulsar programas de seguridad y vigilancia.

Para esta investigación resulta de vital importancia observar cómo se consolida la función habitacional mediante la rehabilitación de vivienda, particularmente en los inmuebles de alto riesgo estructural y que forman parte del acervo patrimonial, además, cómo se amplía y diversifica la oferta de vivienda en propiedad y en régimen de alquiler.



2.5 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Es el instrumento que fija las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano en el Distrito Federal.

Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación, y establece las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará acabo el desarrollo urbano.

Regula el ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal, la participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas, y las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para ejecutarlo.

Algunos de los instrumentos que contiene esta ley y que pueden ser utilizados en el Centro Histórico son:

Transferencia de potencialidad

Este sistema permite generar recursos económicos para recuperar el patrimonio edificado.

La normatividad urbana en materia de densidad de construcción por superficie de terreno establece un potencial de edificación en altura, cuando sea el caso, éste puede transferir potencial desocupado a un proyecto de edificación en ciertas zonas de la ciudad.¹⁹ Por ejemplo, cuando un inmueble con potencial de seis pisos de altura sólo tiene construcción de dos pisos, los restantes cuatro los puede transferir a un proyecto en otra zona de la ciudad, a cambio de recibir recursos para su mantenimiento.

Norma 26

Este instrumento promueve la vivienda de interés social y la vivienda popular en las áreas de actuación con potencial de reciclamiento. Facilita este tipo de vivienda con los siguientes incentivos: autorización de alturas de seis niveles en la Ciudad Central²⁰, un porcentaje mínimo de áreas libres, la exención total del área de donación, y la exención total de cajones de estacionamiento dentro de la Ciudad Central.

¹⁹ Un ejemplo de transferencia de potencialidad son los edificios de Cuajimalpa.

²⁰ Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.



Capítulo 3.

Infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios

En este capítulo se analizará la infraestructura que existe en la zona de estudio, su equipamiento urbano y la situación actual de la vivienda.

Aunque es bien sabido que el Centro Histórico y las cuatro delegaciones centrales de la ciudad, cuentan con todos los servicios básicos y con una gran cantidad de equipamiento urbano necesarios para habitar cómodamente, en la actualidad estos aspectos están siendo subutilizados y desaprovechados. Por ello, estos serán aspectos clave en el repoblamiento de la zona, tomando en consideración que la gente está emigrando a zonas rurales y de conservación que no disponen de estos servicios, que además tienen que ser satisfechos posteriormente por el gobierno debido a las precarias condiciones de vida de quienes ahí habitan.



3.1 Infraestructura

La infraestructura del Centro Histórico está constituida por la cobertura acumulada en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza que equivale al 100 % en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público.²¹

Agua Potable

Existen en operación más de 4,000 metros de red primaria y más de 48,000 de red secundaria.

Las redes primarias²² tienen la función de captar el líquido suministrado por los sistemas de abastecimiento y hacerla llegar a la red secundaria²³, que es la que sirve el agua a los predios. Cubre todas las calles del área y dota a todos del vital líquido.

Las redes primarias que pasan por la zona de estudio lo hacen por las siguientes calles: una cruza de poniente a oriente y pasa por las calles de Ignacio Mariscal, Av. 5 de Mayo, Moneda, Correo Mayor, Justo Sierra y Mixcalco. Otra lo hace por la calle Fray Servando Teresa de Mier hasta Correo Mayor, una más va en sentido sur – norte por la calle de Correo Mayor, otra pasa por todo el Eje 2 Oriente y una más por Alarcón hasta el mismo Eje 2 Oriente.

Existen grandes consumidores de agua no domésticos, como las imprentas, editoriales, productoras de papel, comercio al mayoreo, restaurantes, hoteles, mercados públicos, etcétera. La mayoría de estos establecimientos cuenta con tomas mayores o iguales a 2 pulgadas. Esto ocasiona una mayor captación de agua en detrimento en los consumidores domésticos.

No existen tanques de almacenamiento ni equipos de bombeo que alimenten directamente la red: el norte. El poniente y el centro de la zona se abastecen del sistema Lerma que cuenta con un depósito en la colonia Condesa; en tanto que el sur y el oriente dependen del sistema Chalco – Xochimilco.

²¹ Fuente: Programas de Desarrollo Urbano de las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, 1997.

²² Integradas por diámetros de 50 cm o mayores.

²³ Integrada por diámetros menores a 50 cm.



Las principales deficiencias de la red se deben a la baja presión que se presenta en el caudal y en las interconexiones de la red primaria a la secundaria. La presencia de fugas se debe a la antigüedad de la tubería, a la construcción de las líneas del Metro y a los asentamientos diferenciales sufridos por el terreno.

La red necesita mantenimiento y control en las tomas de agua con acceso público, en especial cerca de las zonas de mercados, pues se usa en forma indiscriminada, sobre todo por los comerciantes en la vía pública, también el lavado de vehículos en los estacionamientos produce grandes desperdicios.

Drenaje

Para evacuar las aguas negras del Centro Histórico existe una infraestructura de drenaje con cobertura del 100%, lo cual denota que es una de las zonas mejores dotadas. Está integrada por más de 50 kilómetros de red secundaria con diámetros menores a los 60 centímetros, que se conectan a más de 7,400 metros de colectores con diámetros de 61 a 244 centímetros. El sentido de escurrimiento es de poniente a oriente y de sur a norte. La mayoría de los conductos de la red orientan sus aguas hacia el Gran Canal del Desagüe y otros lo hacen hacia el drenaje profundo a través del Interceptor Central, conducto que al igual que el Interceptor Centro - Centro, fue creado con la finalidad de erradicar las inundaciones de la Ciudad de México en época de lluvias.²⁴

En cuanto al drenaje pluvial, aún cuando existe un nivel de cobertura regular, se presentan problemas de encharcamiento en épocas de lluvias en la zona de los mercados, debido al azolve de las coladeras por la gran cantidad de basura que se acumula en las calles, además de la antigüedad de la red, los dislocamientos de tuberías, los asentamientos del terreno y las obras de construcción del metro.²⁵

Alcantarillado

En la época de lluvias se integra a la red primaria las instalaciones del Sistema de Drenaje Profundo que atraviesa a la Delegación Cuauhtémoc y que está compuesto por el Interceptor Central. También se localiza el interceptor Centro - Centro, que se inicia en esta delegación y posteriormente se dirige hacia el oriente para internarse en la Delegación Venustiano Carranza.

²⁴ Cuando los hundimientos de la Ciudad de México afectaron la pendiente de escurrimiento del drenaje se instalaron plantas de rebombeo para agilizar el rápido desalojo de las aguas residuales.

²⁵ En la calle Ignacio Zaragoza, frente a Tapo, hay un problema de encharcamiento permanente desde que se empezaron las obras del metro y paraderos del transporte público.



La función del drenaje profundo dentro de la zona de estudio consiste en disminuir las áreas de aportación de los colectores que finalmente descargan al Gran Canal del Desagüe, conduciendo el agua fuera de la zona y eventualmente de la Ciudad de México.

Según información de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), existe un programa de prevención de inundaciones para la época de lluvias, en donde se utiliza la infraestructura del drenaje profundo, que en época de lluvias y de estiaje se separa, siendo vertidas estas últimas a la red primaria, formada por colectores, los cuales tienen dos sentidos de escurrimiento.

La obsolescencia en la red de alcantarillado, genera problemas de encharcamiento en las siguientes zonas: en Comonfort, entre las calles de República del Perú y República de Cuba; otro punto es en la calle de Venustiano Carranza entre las calles de Bolívar y San Juan de Letrán.

Para desalojar el agua de lluvia se utilizan plantas de bombeo, una está ubicada en el Templo Mayor y recibe el agua del Colector Ildefonso y la envía al Colector Central, cuenta con una capacidad de 0.68 m³/s, la otra planta de bombeo se localiza en el sótano del edificio de gobierno del Distrito Federal, que recibe agua del Colector 2 y la envía al Colector Central, ésta tiene una capacidad de 0.17 m³/s.

Para el caso de las aguas residuales, se utiliza agua tratada para el riego de sus áreas verdes. Hay, además una planta de tratamiento de aguas residuales que se encarga de abastecer a áreas verdes de otras zonas de la Delegación Cuauhtémoc. Para el caso de las áreas verdes contenidas en el perímetro "A" se utilizan carros tanque que se abastecen de las plantas de tratamiento de San Juan de Aragón y Ciudad Deportiva.

En la zona financiera la infraestructura ha sido parcialmente modernizada, en cambio, en los barrios periféricos a esta zona se encuentra en condiciones deterioradas y obsoletas. Así lo demuestran estudios recientes realizados por el Fideicomiso del Centro Histórico,²⁶ en donde gran parte de las demandas civiles se refieren a la reparación y mejoramiento de la infraestructura.

El estudio de eficiencia de la infraestructura de la colonia Centro, realizado por el CENVI y la Asociación de Residentes de la Colonia Centro en abril de 1998, arroja los siguientes resultados: el servicio de agua potable es bueno en un 66%, regular en un 31.8% y malo en un 1.5%; el servicio de drenaje es bueno en un 43.2%, regular en un 53%, y malo en un 3.8%.

²⁶ 1998.



Energía Eléctrica

En materia de energía eléctrica la cobertura se considera satisfactoria, ya que en proporción es superior al promedio de la Ciudad, además, cubre la totalidad del área. Existen problemas de mantenimiento en general y de mala utilización del servicio, como es el caso de la zona de mercados donde los locatarios y comerciantes informales en vía pública se cuelgan de la red. Esto provoca un uso incontrolado de las líneas y sobrecarga de los circuitos.

Lo mismo sucede en algunas zonas de vivienda y donde se ha cambiado el uso de vivienda a bodega, pues sus ocupantes han hecho modificaciones sin ningún control o seguridad.

Según información del Censo de 1995, se sabe que el 99.01 % de las viviendas disponen de este servicio, y solo el 0.99 % carece de él.

Alumbrado Público

Con respecto al alumbrado público, la zona tiene una cobertura del 100%. Cabe destacar que parte de la problemática en la carencia de este servicio se debe a la falta de mantenimiento de las luminarias, en algunos casos al vandalismo, que destruye parte de esta infraestructura, y a la caída de cargas.

Según información proporcionada por la Asociación de Residentes del Centro Histórico, el alumbrado público se encuentra en buenas condiciones en un 34.8%, regular en un 54.2% y malo en un 11 %.



3.2 Equipamiento y servicios

El equipamiento existente en el Centro Histórico es muy diverso y especializado. Debido a su ubicación cuenta con equipamiento de carácter metropolitano y nacional. Se considera suficiente o superavitario en la mayoría de los subsistemas, esto se debe al proceso de desdoblamiento que la zona ha sufrido en los últimos decenios.

Partiendo del hecho de que la mayor parte del área de estudio se ubica en la Delegación Cuauhtémoc y en relación con el índice general de equipamiento del Distrito Federal, la Delegación Cuauhtémoc ocupa el primer lugar en equipamiento de gobierno y cultura, el segundo lugar en salud y educación, el undécimo lugar en deporte y el duodécimo lugar en áreas verdes. Concentra, en relación con el total del equipamiento del Distrito Federal, el 36% de administración pública, 11% de educación, 14% de salud, 39% de cultura y el 2% de deporte (Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc).

Dentro de los equipamientos más significativos por su carácter nacional o metropolitano se encuentran: el Palacio Nacional, el Palacio Legislativo, el edificio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el Archivo General de la Nación, el Templo Mayor, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el Palacio de Bellas Artes, el Museo Franz Mayer, los teatros Hidalgo, del Pueblo, de la Ciudad, la Catedral Metropolitana, la Alameda, la Secretaría de Educación Pública, el Palacio de Bellas Artes, el Palacio de Minería, el Museo Nacional de Arte y el Colegio de las Vizcainas, entre otros.

Educación

En el área se ubican cinco CENDIS (guarderías), el subsistema de educación preescolar, cuenta con 15 escuelas, localizadas principalmente al norte y sur de la zona. Un 50 % de los inmuebles destinados a este uso acusan diferentes condiciones de deterioro que van del malo al regular. 8 son de dos turnos, 2 vespertinas, 1 matutina y tres de ellas son privadas, actualmente se consideran suficientes para la población que tienen que atender.

Con respecto al nivel básico se ubican 21 escuelas primarias, aproximadamente un 45% cuentan con dos turnos, un 27.22% opera con un turno y el restante 27.78 % operan con tres turnos, en esta última se imparte educación para adultos. Su estado de conservación en general es regular, presentan un superávit de 6 escuelas.

En el nivel medio básico se encuentran 13 elementos, de los cuales 12 corresponden a secundarias y la restante es una telesecundaria, se ubican principalmente al norte sureste y oeste, su estado de conservación se considera regular. También se localizan 6 escuelas



técnicas y 2 de capacitación para el trabajo, estas últimas con instalaciones deterioradas. Este equipamiento se considera superavitario con 8 elementos.

En cuanto a la educación media superior se encuentran 4 elementos; el CETIS No. 9, el ESENI y las preparatorias Adriana García Corral y Benito Juárez, de las cuales las dos primeras presentan condiciones regulares de mantenimiento.

Cuenta con 3 elementos que corresponden al nivel superior, la Antigua Escuela de Jurisprudencia, la Universidad del Claustro de Sor Juana y la Escuela Superior de Ingeniería Mecánica Electricista, actualmente en estas sólo se imparten cursos de actualización, su estado de conservación se considera aceptable y cuentan con un superávit de 2 escuelas.

Actualmente los requerimientos de equipamientos se encuentran cubiertos, existiendo un superávit en educación básica, media básica, media superior y superior y se considera suficiente en el nivel preescolar, estos índices tienen que ver con el decrecimiento de la población, además, es importante mencionar que su área de influencia va más allá de la zona de estudio.

Cultura

En materia de cultura el equipamiento es de alcance regional como los museos del Templo Mayor de la Ciudad de México, de las Culturas y Franz Mayer, entre otros, que en total suman 34 elementos, además del Palacio de Bellas Artes y la Academia de San Carlos, también cuenta con 6 casas de cultura, 5 bibliotecas (Miguel de Cervantes, de la S.H.C.P., de la UNAM, del Congreso de la Unión, etc.) y más de 10 iglesias, observando un superávit en este subsistema. El estado de conservación de estos, se considera bueno.

Salud

El equipamiento de salud se considera superavitario en los siguientes elementos: cuenta con los hospitales Juárez, Gregorio Salas y de Jesús, cuya cobertura es regional, también se ubican 6 clínicas, la No. 2 de Especialidades, ISSSTE San Fernando, Perú del ISSSTE, Concepción Beistegui y Eduardo Liceaga y una más de medicina familiar del IMSS de 1er nivel. En cuanto a centros de salud su cobertura es deficitaria.



Asistencia Pública

Cuenta con numerosos elementos de asistencia pública, entre los que destacan la Casa de Colima, el Asilo *Club de Leones*, Los CENDIS 85, San Pablo y del ISSSTE, la Casa *Margarita Maza de Juárez* del IAP, la Casa de Asistencia para Indigentes, la Casa del Estudiante, el Centro Brigada Callejera, A.C., la Parroquia de la Soledad, los centros *Morelos*, Barrio Unido y el COS, organismos independientes cuya principal actividad es el trabajo comunitario en función de la vivienda. Este es un aspecto que se considera suficiente en su cobertura en cuanto a elementos, pero deficitaria en cuanto a unidades básicas de servicio, principalmente en hogares para ancianos e indigentes.

Comercio

En materia de comercio, tan solo en el perímetro "A" se localizan 18 plazas comerciales con 3,741 puestos, éstas surgen como una alternativa para ubicar al comercio ambulante, de estas 5 acusan graves problemas de subutilización. Las plazas de Roldán, la Soledad, San Antonio Tomatlán e Isabel la Católica funcionan al 50 % de su capacidad y la de Pensador Mexicano al 25 %. Entre las causas que originan este estado de subocupación, cuentan la mala accesibilidad a las plazas y su ubicación. Caso contrario lo es la plaza Meave que se ha convertido en un polo de atracción, especializada en artículos electrónicos y de computación o la de Mesones, especializada en papelería. Las plazas comerciales cercanas a la Merced también han resultado un fracaso, pues tan solo San Ciprián e Hilos Cadena, registran una ocupación del 10% y 20%, respectivamente.

Abasto

Dentro de la zona se localizan más de 10 mercados públicos, algunos de ellos tienen cobertura regional, como el de la Lagunilla ubicado al norte, especializado en ropa, zapatos y muebles. Abarca 6 manzanas, además genera una gran movilidad peatonal y vehicular. El mercado Mixcalco constituye otro elemento con influencia regional, especializado principalmente en ropa. Los mercados *Abelardo L. Rodríguez*, Garibaldi y Aztecas están en condiciones regulares mediante el mantenimiento, y los de San Lucas y 2 de Abril presentan alto grado de deterioro y una situación problemática en sus inmediaciones.

Los mercados de la zona de la Merced y el comercio establecido en su entorno inmediato cuentan con una gran actividad económica a nivel metropolitano. Esto Provoca un uso intensivo de la zona y, por consiguiente, un alto grado de deterioro de la vía pública y de las edificaciones



Recreación

La Alameda Central constituye un elemento de importancia regional, al igual que la Plaza de la Constitución, ya que en esta gran explanada de aproximadamente 3 ha. se realizan actividades socio-político-culturales (eventos políticos, culturales, populares, marchas y plantones).

Existen otras plazas de menor tamaño pero de gran importancia sociocultural como la de Tolsá, la del Templo Mayor, la de Bellas Artes y la de Santo Domingo. La plaza de Garibaldi se identifica por las actividades populares que en ella se realizan, las que cumplen con una función más recreativa son las de Santa Catarina y Loreto, otras se han degradado tanto que acusan problemas de inseguridad, drogadicción, alcoholismo, pandillismo y prostitución, como las del Aguilita, Manzanera, José Martí y la Soledad, entre otras. Las de Regina y la Solidaridad tienen un alto grado de deterioro de la imagen urbana. Este subsistema se considera superavitario, pero cada vez va perdiendo más sus funciones de recreación y esparcimiento, convirtiéndose en sitios inseguros y con una deficiente imagen urbana.

Deportes

El Centro Histórico cuenta con más de 4 deportivos; el de Guelatao, el de la Juventud, el NADER, el Venustiano Carranza, etc, además, existen dos módulos deportivos en mal estado y con uso extensivo pese a su mala ubicación, (junto al Eje 1 Oriente, con tránsito vehicular intenso), cabe destacar que esta área colinda con el Deportivo Venustiano Carranza. Actualmente este equipamiento se considera suficiente en elementos pero no así en superficie.

Comunicaciones y transporte

Se ubican en el Centro Histórico una agencia y una central de correos, suficientes para dar cobertura a la población actual; existe déficit en lo que respecta a telégrafos.

La Terminal de Autobuses de Pasajeros de Oriente (TAPO), es uno de los equipamientos de transporte que forma parte del subsistema de transporte interurbano de la ciudad. No tiene influencia directa sobre el área, en cuanto a funcionamiento y ubicación.

Por toda el área de estudio se expanden las líneas 1, 2, 3, 4, 8 y B del Sistema de Transporte Colectivo Metro. Algunas de las estaciones más importantes son: Hidalgo, Balderas, Zócalo, Bellas Artes, Pino Suárez, Isabel la Católica, Merced, Candelaria, San Lázaro, etc.



Cabe mencionar que a lo largo de las calles y avenidas del Centro Histórico, circulan bastantes rutas del transporte colectivo (microbús, trolebús, camiones), cuya cobertura se considera buena.

Administración pública

Cuenta con más de 30 elementos, dentro de los cuales 25 tienen una cobertura regional. En esta zona se localiza la mayoría del equipamiento de administración pública del Distrito Federal, además del equipamiento federal (Palacio Nacional, Palacio Legislativo, Archivo General de la Nación, etcétera) debido a su ubicación central, por lo que se considera superavitario en todos estos rubros.

Servicios urbanos

El Centro Histórico cuenta con más de 7 gasolineras que satisfacen los requerimientos de la zona, pero no es recomendable que se instalen más por los riesgos que estas instalaciones implican, tanto a los habitantes como al patrimonio existente.

Existen varios módulos de vigilancia los cuales se consideran insuficientes y no están bien distribuidos, de manera que no cumplen eficientemente su función.

En cuanto a basureros, en el área se encuentran por lo menos dos grandes contenedores en la zona de la nave mayor del mercado de la Merced, estos son vaciados por los camiones de basura de la Delegación Venustiano carranza, sin embargo, resultan insuficientes y es necesario que sean vaciados por lo menos dos veces al día.

La basura que los residentes generan es recogida una vez a la semana, y los vecinos prefieren usar la calle como basurero, ya que el servicio es deficiente.

En el perímetro "A" no existe una estación central de bomberos, pero si existe una cercana al mercado de Sonora que es la que brinda el servicio cuando se requiere.



3.3 Vivienda

El parque habitacional de todo el Centro Histórico es de 50,136 viviendas. La densidad media es de 4.1 personas por vivienda. El Centro Histórico ha perdido alrededor de 19,000 unidades de vivienda de 1970 a 1995.²⁷

En la zona de estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (PPDUCH), de un total de 4,398 predios: 1,658 tienen uso habitacional en las plantas bajas y/o en plantas altas (37.78% del total de inmuebles). Se calculan 26,254 viviendas, es decir, el 52.3% de las viviendas de todo el Centro Histórico.

Una constante en la zona es la mezcla de usos del suelo: sólo 270 inmuebles son de uso exclusivo habitacional (16.28%), en tanto que 1,388 combinan el uso habitacional con comercios y servicios (83.72%).

Respecto al estado físico de la vivienda, el 47.4% se encuentra en buen estado, el 28.2% se encuentra en estado regular y el 24.3% en mal estado. En este último caso se trata de vecindades, muchas de las cuales por su grave deterioro físico están consideradas en riesgo de derrumbe, o en "alto riesgo".

Estado físico de la vivienda y de los monumentos históricos con uso habitacional

Estado físico	Número de inmuebles	Número de viviendas	Superficie construida	Monumentos históricos	Inmuebles no históricos
Bueno	787	13,043	913,034	119	668
Regular	468	7,408	518,603	95	373
Malo	403	5,803	406,224	140	263
Total	1,658	26,254	1,837,861	354	1,304

Fuente: PPDUCH

²⁷ La pérdida es fundamentalmente de viviendas de alquiler.



Una proporción significativa de las viviendas muestra deficiencias; una tercera parte de ellas cuenta con un solo dormitorio (33.1%). 6% no cuentan con un espacio exclusivo para cocinar y 2.7% usan materiales provisionales en las techumbres. Además, la afectación por la indisponibilidad de servicios alcanza al 1.6% de las viviendas que no cuentan con energía eléctrica, 4.5% que no tiene conectado su drenaje a la calle y al 12.9% sin agua entubada a la vivienda (PPDUCH).

Tenencia de la tierra

El Registro Público de la Propiedad tiene registrados los nombres de la mayor parte de los propietarios de los inmuebles del Centro Histórico. Sin embargo, a partir de estos datos poco se puede hacer para tener un panorama de la situación de la tenencia de la tierra. Hay una serie de indicadores con relación a la vivienda existente en la zona: 48% es propiedad privada, 41.6% está en régimen de alquiler y del 10.4% restante no se reportan datos, lo que hace suponer que las viviendas se encuentran prestadas o en situaciones irregulares.

En efecto, una constante en los inmuebles del Centro Histórico es la irregularidad de la propiedad, especialmente en los inmuebles con uso habitacional colectivo. En ocasiones estas situaciones datan de hasta dos generaciones, hecho que genera conflictos entre los diferentes actores (propietarios, supuestos propietarios, inquilinos e invasores tanto en comercios, habitación, bodegas, etcétera) y un espectro amplio de actividades ilícitas e irregulares:

- Inmuebles intestados
- Apropiación ilícita de los inmuebles: por parte de supuestos propietarios y/o arrendatarios que no pueden comprobar la propiedad de los inmuebles, pero que los usufructúan. En algunos casos para evitar conflictos con las autoridades y aparentar la regularidad en la tenencia de la tierra, los supuestos propietarios pagan el impuesto predial y el consumo de agua.
- Apropiación paulatina de los inmuebles: en algunos casos los inquilinos (de edificios habitacionales y de locales comerciales) pagan el agua y el impuesto predial, las más de las veces asesorados por organizaciones sociales y abogados, con el propósito de facilitarse la adquisición del inmueble en un lapso de tiempo relativamente corto, mediante la figura de la Prescripción.
- Subarriendos ilícitos: ante la ausencia de gobierno y control público es práctica común subarrendar las viviendas y los locales comerciales, por parte de inquilinos



residentes o intermediarios²⁸ que se presentan como los propietarios o administradores titulares de los inmuebles.

- ☑ Los casos en que se deja de pagar renta; los inquilinos suspenden el pago al enterarse de la muerte de los propietarios o de las irregularidades²⁹ en la tenencia de los inmuebles.
- ☑ Invasiones parciales o totales: organizaciones sociales con filiación partidista, grupos vulnerables y otros socialmente deteriorados, ocupan ilegalmente cuartos, departamentos, edificios y predios que se encuentran deshabitados y en mal estado (es el caso de algunas organizaciones sociales, de grupos indígenas y de indigentes).

Reserva territorial

En la zona de estudio la reserva territorial está constituida por los baldíos y los inmuebles deshabitados total o parcialmente. La mayor parte de los inmuebles ubicados en la zona financiera ocupan solamente las plantas bajas de edificios en buen estado físico, subutilizando los niveles superiores.

Un estudio realizado por la Secretaría de Finanzas³⁰ reportó 81 lotes baldíos con una superficie de 55,354 m². El PPDUCH³¹ reportó 39 más con una superficie de 16,665 m² en estos lotes. Una tarea pendiente es la rectificación de estos datos. Por otra parte existen 319 predios deshabitados total o parcialmente que en conjunto suman 168,649 m², de superficie y 367,746 m² construidos. En el espacio central estos inmuebles se encuentran en buenas condiciones físicas y en los barrios periféricos se encuentran en regulares y malas.

²⁸ "Coyotes"

²⁹ "Coyotaje".

³⁰ 1995.

³¹ 1998.



Inmuebles con potencial de uso habitacional en el Centro Histórico

Situación del predio	Número de predios	Superficie de lotes	Superficie construida
Baldíos (1995)	81	55,354	
Baldíos	39	16,665	
Desocupados completamente	102	39,367	112,029
Desocupados en planta baja	31	21,555	32,968
Desocupados en planta alta	186	91,059	222,749
Total	358	168,649	367,746

Fuente: PPDUCH.

Al observar esta tabla se deduce que el potencial para ofertar vivienda en el Centro Histórico es enorme.



Capítulo 4.

Investigación de mercados

Este capítulo presenta los resultados de la investigación de campo. La recopilación de la información procede de la aplicación de un cuestionario y una entrevista personal.

Se aplicaron 116 cuestionarios, principalmente a personas que se encontraban en el Centro Histórico, tanto visitantes, comerciantes ambulantes y establecidos e integrantes de organizaciones sociales demandantes de vivienda

La entrevista personal se realizó al Director del Fideicomiso del Centro Histórico, el Dr. René Coulomb Bosc, funcionario público que conoce a fondo el tema de estudio, y quien, además, es un reconocido experto sobre varias materias relacionadas con el desarrollo urbano.



4.1 Encuestas a la población

4.1.1 Metodología de la investigación

La metodología seguida para aplicar los cuestionarios consistió en un primer cuestionario piloto que arrojó las fallas y aspectos que lo debilitaban y que a la gente le provocaban confusión. Sólo tres preguntas presentaron este problema, por lo que los cambios realizados fueron menores.

Una vez terminado el cuestionario definitivo, se procedió a obtener el tamaño de la muestra mediante la fórmula para muestras en poblaciones infinitas,* pues el universo en que se tomó en cuenta fueron el millón 200 mil personas que visitan en Centro Histórico cada día.

$$n = \frac{s^2 (pq)}{e^2}$$

En donde:

n= Tamaño de la muestra

q= Probabilidad en contra

s= Nivel de confianza

p= Probabilidad a favor

e= Error de estimación

Datos:

n= ¿?

q= 50%

s= 2

p= 50%

e= 9%

* Fuente: Fischer de la Vega, Laura, *Introducción a la investigación de mercados*, 2da. edición, ed. Mc Graw-Hill, México, 1987.



Al sustituir los valores se obtiene:

$$n = \frac{2^2 (50\% \times 50\%)}{(9\%)^2}$$

$$n = \frac{4 (0.25)}{0.0081}$$

$$n = \frac{1}{0.0081}$$

$$n = 123$$

4.1.2 Aplicación del cuestionario

Con el número arrojado por la fórmula, 123, se procedió a la aplicación de las encuestas a la población. El lugar principal de recopilación fue el Centro Histórico, en donde se cuestionó a gente que actualmente vive en él, a comerciantes ambulantes y establecidos, y a la población flotante en la zona. Este proceso constó de dos días, 15 y 16 de noviembre de 2000, en los que se presentaron diversas dificultades, pues la gente no contaba con el tiempo suficiente para ser cuestionada.

El objetivo principal del cuestionario fue conocer la opinión que actualmente tiene la gente con relación al Centro Histórico, de sus fuerzas y debilidades, de los aspectos que les gustaría que mejoraran, y principalmente, si estarían dispuestos a obtener un crédito hipotecario para vivir ahí.



4.1.3 Cuestionario



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Contaduría y Administración
Investigación de mercados



¡Saludo!

Edad: _____ Sexo: F _____ M _____ Estado civil: C _____ S _____ Tipo de persona: _____

1.- ¿Vive usted en el Centro Histórico?

Si _____ No _____

Si la respuesta es si, pase a la pregunta # 4

Si no está aplicando el cuestionario en el Centro Histórico, pase a la pregunta 2b

2 a) ¿Cuál es el motivo de su visita al Centro Histórico?

Compras _____ Paseo _____ Negocios _____ Otros _____

b) ¿Cuál es el motivo de sus visitas al Centro Histórico?

Compras _____ Paseo _____ Negocios _____ Otros _____

3.- ¿Con qué frecuencia visita el Centro Histórico?

Diario _____ Cada tercer día _____ Semanal _____ Mensual _____ Irregularmente _____

4.- De los siguientes sitios y monumentos, ¿Cuáles están en el Centro Histórico?

Zócalo _____ Alameda _____ Merced _____ Bellas Artes _____ Torre Latinoamericana _____

5.- ¿Le agrada la actual vista del Centro Histórico?

Si _____ No _____ Por qué _____

6.- Mencione los tres aspectos que más le gustan del Centro Histórico

7.- Mencione los tres aspectos que más le desagradan del Centro Histórico

8.- De los siguientes aspectos, ¿Cuál considera que tenga mayor presencia en el Centro Histórico?

Comercio especializado _____ Vivienda _____ Patrimonio cultural _____ Oficinas _____
Comercio ambulante _____ Bodegas _____ Otros _____

9.- ¿Cree que el Centro Histórico está bien comunicado?

Si _____ No _____ Por qué _____

10.- ¿Qué medio de transporte utiliza para llegar al Centro Histórico?

Metro _____ Automóvil propio _____ Trolebús _____ Camión _____ Microbús _____
Taxi _____ Otros _____



11.- ¿Cuál considera que es el mejor medio de transporte para llegar al Centro Histórico?

Metro _____ Automóvil propio _____ Trolebús _____ Camión _____ Microbús _____
Taxi _____ Otros _____

12.- De los siguientes servicios viales, ¿Cuáles encuentra en el Centro Histórico?

Estacionamientos _____ Calles fluidas _____ Señalización _____ Pavimentación _____
Alumbrado _____ Otros _____

13.- Hablando de seguridad, ¿Cómo considera al Centro Histórico?

Seguro _____ Inseguro _____

14.- ¿Lo han asaltado alguna vez en el Centro Histórico?

Si _____ No _____

15.- ¿Esta de acuerdo con el comercio ambulante?

Si _____ No _____ Por qué _____

16.- ¿Considera que el Centro Histórico puede albergar vivienda?

Si _____ No _____ Por qué _____

Si la persona no vive en el Centro Histórico, pase a la pregunta # 19

17.- ¿Que aconsejaría para mejorar el espacio en donde vive?

18.- ¿Le gustaría remodelar su domicilio mediante un crédito de interés social?

Si _____ No _____ Por qué _____

Fin del cuestionario

19.- ¿Le gustaría vivir en el Centro Histórico?

Si _____ No _____ Por qué _____

Si la respuesta fue si, fin del cuestionario

20.- ¿Qué tendría que mejorar en el Centro Histórico para que lo considerara como un lugar para vivir?

Mejorar la vialidad _____ Aumentar el transporte _____ Regular las marchas _____
Reubicar el comercio ambulante _____ Aumentar la seguridad _____ Otros _____

21.- Si se le presentara la oportunidad de obtener un crédito para adquirir un departamento en el Centro Histórico, ¿Usted lo aceptaría?

Si _____ No _____ Por qué _____

22.- ¿Sabe lo que es una vivienda de interés social?

Si _____ No _____

23.- Suponiendo que sus propuestas para mejorar el Centro Histórico sean puestas en marcha, ¿Usted aceptaría una vivienda de interés social?

Si _____ No _____ Por qué _____

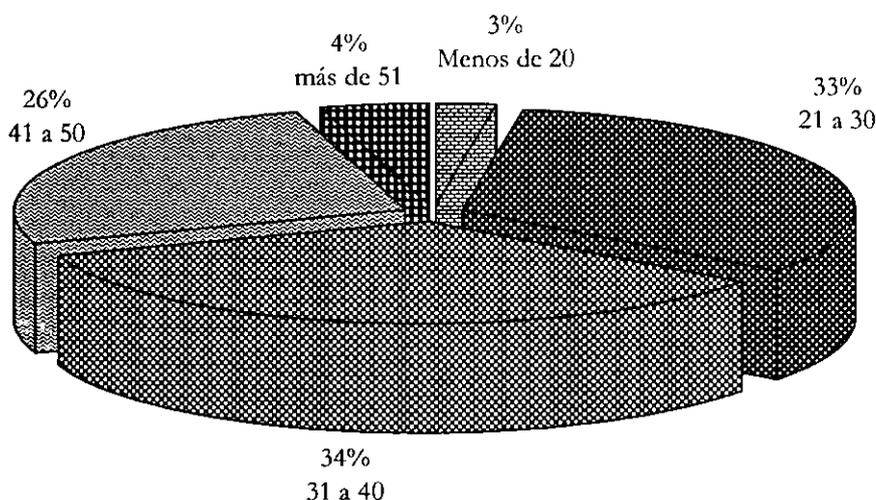


4.1.4 Tabulación de resultados

Edad de los encuestados

Esta tabla muestra el rango de edades de los encuestados.

Años	Cantidad	Porcentaje
Menos de 20 años	4	3
21 a 30 años	40	33
31 a 40	42	34
41 a 50	32	26
Más de 50	5	4
Total	123	100



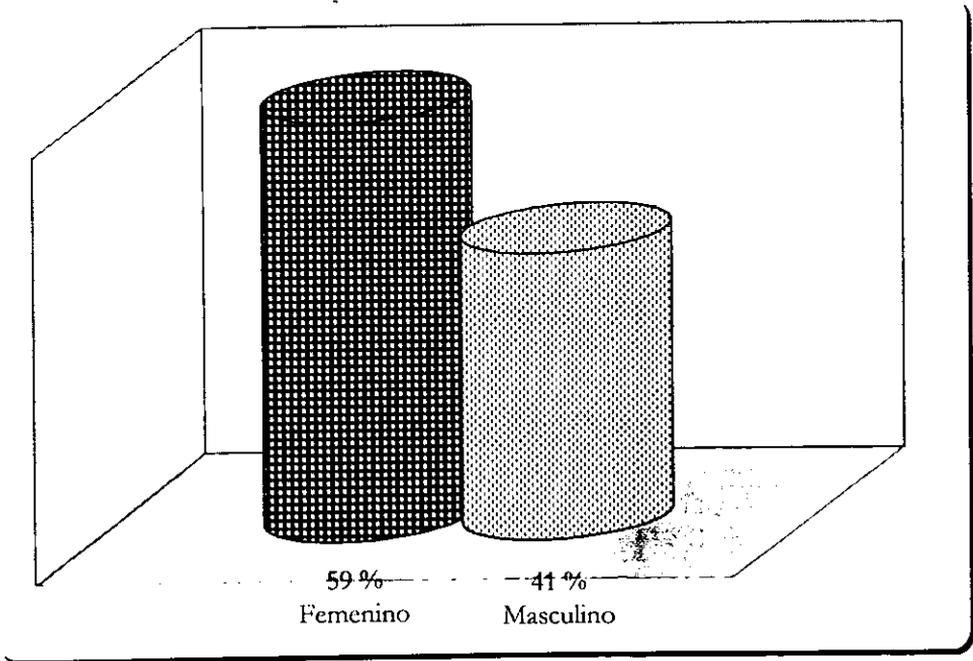
La tercera parte de las encuestas se aplicó a personas con un rango de edad entre los 31 y 40 años, y casi con la misma proporción a las que se ubican entre los 21 y 30. Con una cuarta parte de participación, el siguiente rango de edad de los encuestados es entre los 41 y 50 años.



Sexo de la población encuestada

Aquí se muestra el sexo de los interrogados.

Sexo	Cantidad	Porcentaje
Femenino	73	59
Masculino	50	41
Total	123	100



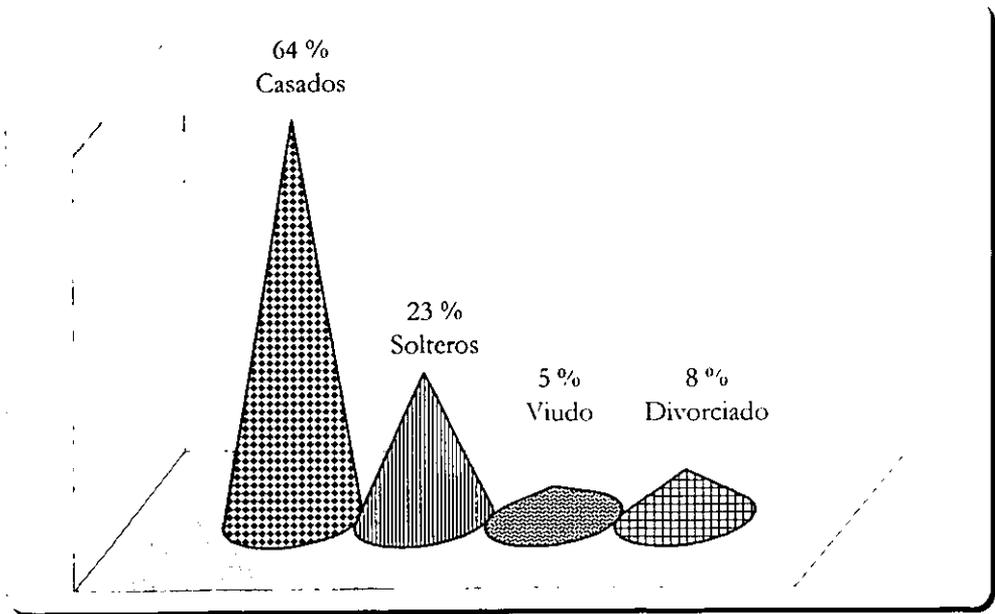
El sexo femenino representó el 59% de participación en la encuesta pues cerca de tres quintas partes de los cuestionarios fueron contestados por mujeres. Los hombres tuvieron una participación menos activa y sólo dos quintas partes de ellos participaron en la investigación.



Estado Civil

Es la última de las preguntas filtro del cuestionario, su intención es conocer el estado civil de los cuestionados.

Estado civil	Cantidad	Porcentaje
Casado	79	64
Soltero	28	23
Divorciado	10	8
Viudo	6	5
Total	123	100



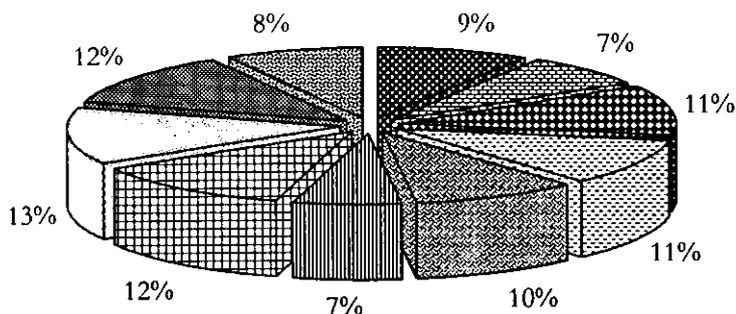
Dos terceras partes de los encuestados resultaron casados, mientras que los solteros aportaron información con una quinta parte de la participación total.



Tipo de personas

Esta pregunta tiene el objetivo de conocer el tipo de gente que acude al Centro Histórico y al mismo tiempo saber a que tipo de personas se les debería cuestionar más.

Tipo de personas	Cantidad	Porcentaje
Comerciantes ambulantes	11	9
Dueños y encargados del comercio establecido	9	7
Empleados en el comercio establecido	14	11
Habitantes de la zona previamente identificados	13	11
Comerciantes de la Merced	12	10
Comerciantes de la Lagunilla	8	7
Oficinistas	15	12
Visitantes del lugar	16	13
Personas fuera del Centro Histórico	15	12
Organizaciones sociales fuera del Centro Histórico	10	8
Total	123	100



- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Organizaciones sociales | Comerciantes de la Merced |
| Comerciantes ambulantes | Comerciantes de la Lagunilla |
| Dueños del comercio | Oficinistas |
| Empleados en el comercio establecido | Visitantes del lugar |
| Habitantes de la zona | Organizaciones sociales |

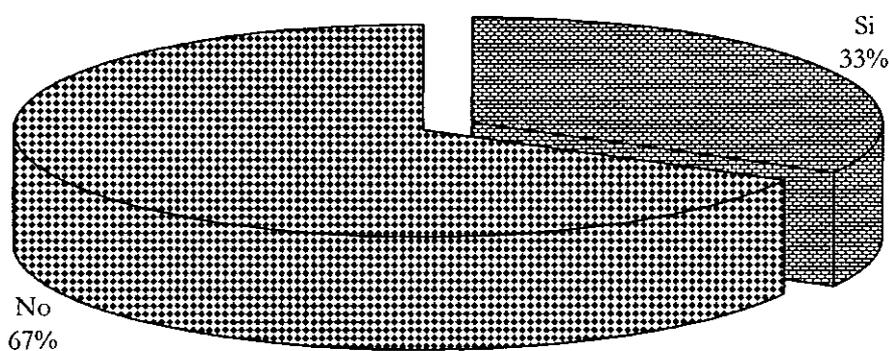
Al observar el resultado de la pregunta se observa que se trato de incluir a todos aquellos actores sociales que intervienen en el Centro Histórico, por ello los porcentajes resultantes son muy similares en todas las opciones.



1. ¿Vive usted en el Centro Histórico?

Esta es la primera pregunta técnica del cuestionario. Su objetivo es conocer si los individuos ya viven en el Centro Histórico, y así cuestionarlos adecuadamente, pues hay preguntas específicas para cada uno de ellos.

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	82	67
Si	41	33
Total	123	100



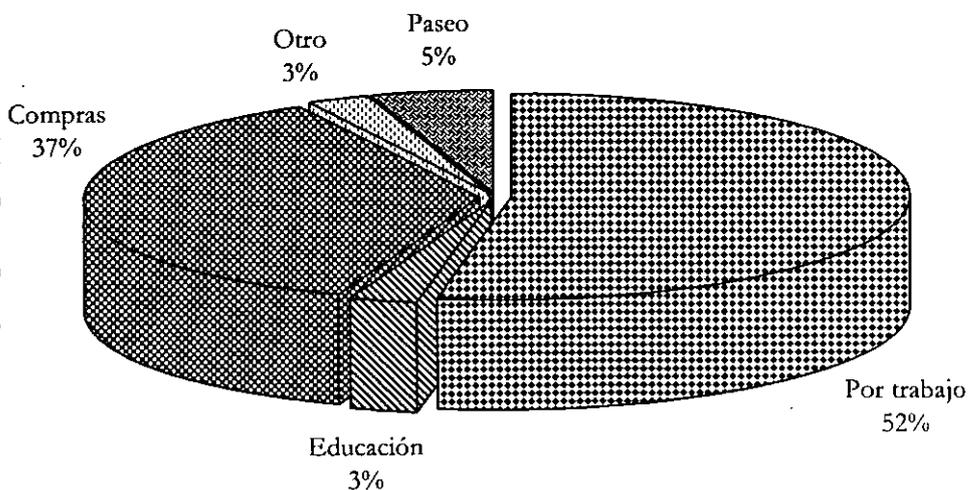
Dos terceras partes de los individuos no viven en el Centro Histórico, la otra tercera parte si radica en la zona de estudio.



2 a) ¿Cuál es el motivo de su visita al Centro Histórico?

Este cuestionamiento se realizó a todas aquellas personas que no viven en el Centro Histórico, pero que al momento de aplicar el cuestionario se encontraban ahí. Su objetivo es conocer el motivo por el que asisten a la zona de estudio.

Motivo	Cantidad	Porcentaje
Negocios	44	52
Compras	30	37
Paseo	4	5
Educación	2	3
Otros	2	3
Total	82	100



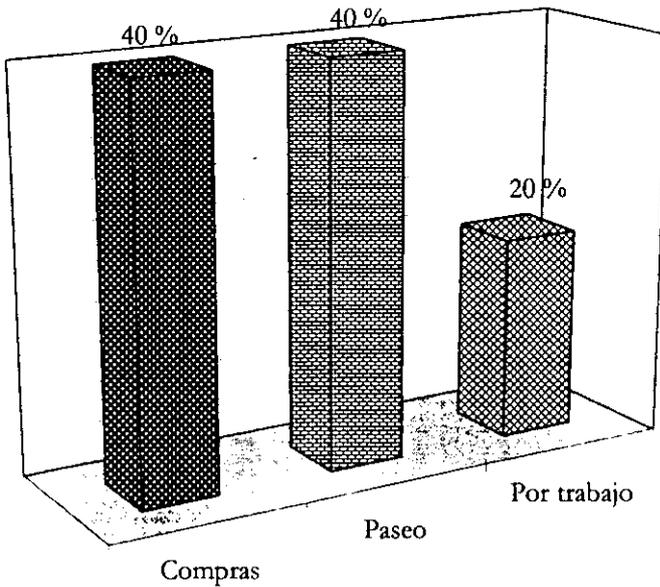
Cuestiones laborales resultaron ser el motivo por el que la mitad de los encuestados asisten al Centro Histórico, mientras que las compras ocuparon el segundo lugar con una asistencia de poco más de una tercera parte. El siguiente motivo, con una participación muy pequeña, es por paseo o diversión.



2 b) ¿Cuál es el motivo de sus visitas al Centro Histórico?

Esta interrogante se realizó a aquellas personas que no viven en el zona de estudio, y que al momento de aplicar el cuestionario no se encontraban ahí. Su finalidad es, al igual que la anterior, conocer el motivo por el que las personas acuden al Centro Histórico.

Motivo	Cantidad	Porcentaje
Compras	10	40
Paseo	10	40
Negocios	5	20
Total	25	100



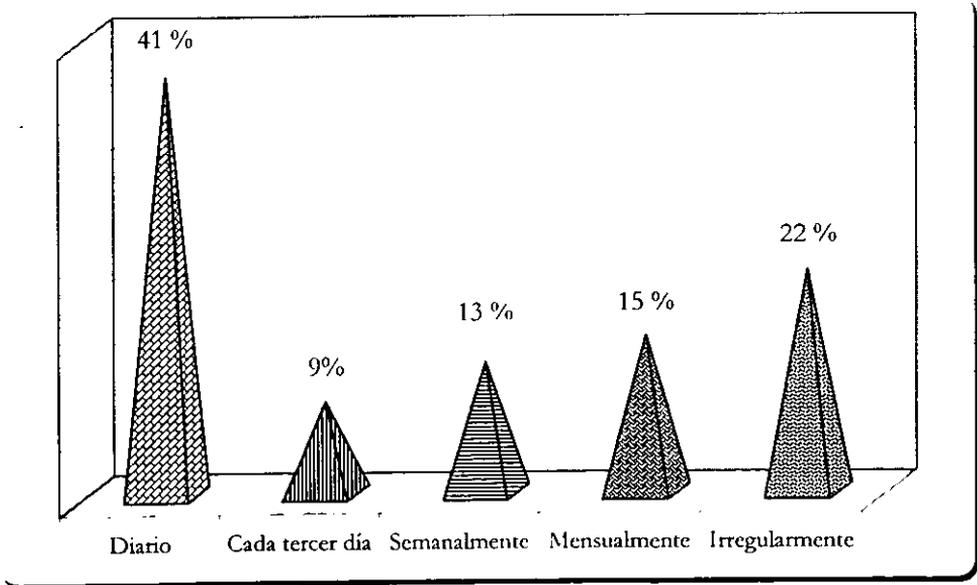
Las compras y visitas al Centro Histórico por paseo o diversión resultaron el motivo principal por el que este tipo de personas acuden a él, pues ambas tuvieron una mención de dos quintas partes, mientras que la quinta parte restante lo realiza por cuestiones laborales.



3. ¿Con qué frecuencia visita el Centro Histórico?

Cuestionamiento realizado a todos los sujetos que no viven en el Centro Histórico, y que estuvieron o no en él al momento de la investigación. Su finalidad es conocer la periodicidad con que acuden a la zona.

Frecuencia	Cantidad	Porcentaje
Diario	34	41
Irregularmente	18	22
Mensual	12	15
Semanal	11	13
Cada tercer día	7	9
Total	82	100



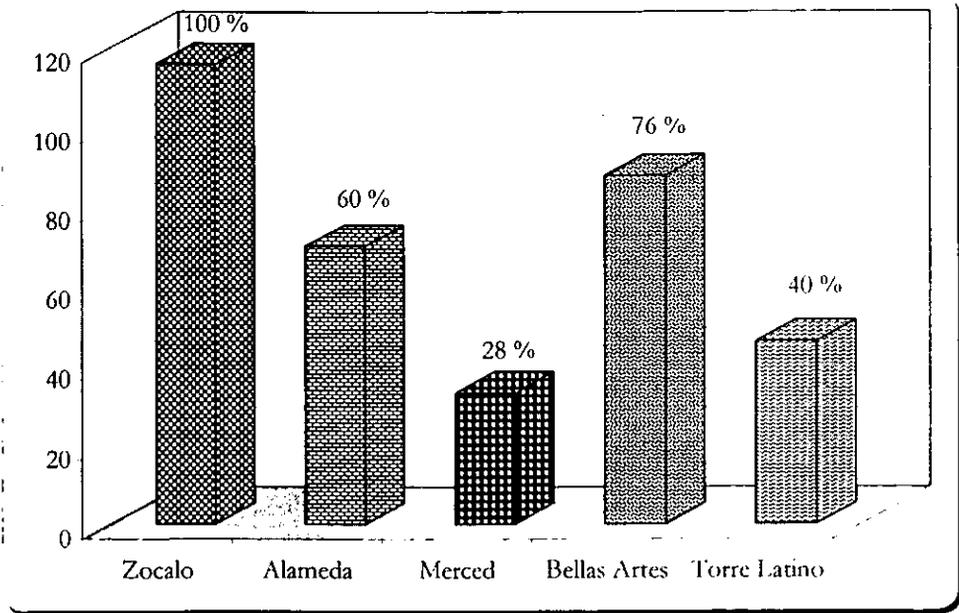
Al acudir al Centro Histórico, dos quintas partes de los sujetos lo realizan a diario, mientras que una quinta parte lo hacen en forma irregular y una séptima parte para cada uno, lo realizan mensual y semanalmente.



4. De los siguientes sitios y monumentos, ¿Cuáles están en el Centro Histórico?

Sondeo aplicado a todos los encuestados con la intención de saber si conocen los límites del Centro Histórico, pues todas las opciones que se les dieron se encuentran en él.

Sitios y monumentos	Cantidad	Porcentaje
Zócalo	123	100
Bellas Artes	93	76
Alameda	74	60
Torre Latinoamericana	40	40
Merced	35	28



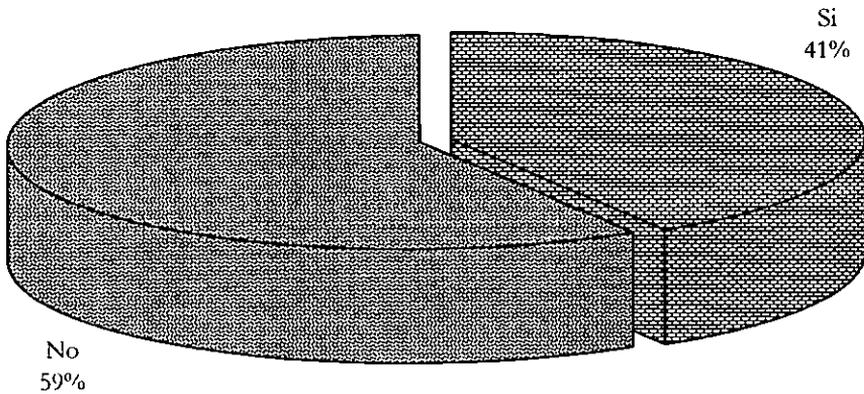
El Zócalo es el único lugar que la totalidad de las personas ubican como parte del Centro Histórico. Tres cuartas y tres quintas partes coinciden que Bellas Artes y la Alameda, respectivamente, también se encuentra en la zona de estudio. El lugar con menos menciones fue la Merced con sólo una cuarta parte.



5. ¿Le agrada la actual vista del Centro Histórico?

Consulta realizada a todos los individuos y tiene el propósito de saber si les gusta el Centro Histórico tal y como se encuentra en este momento.

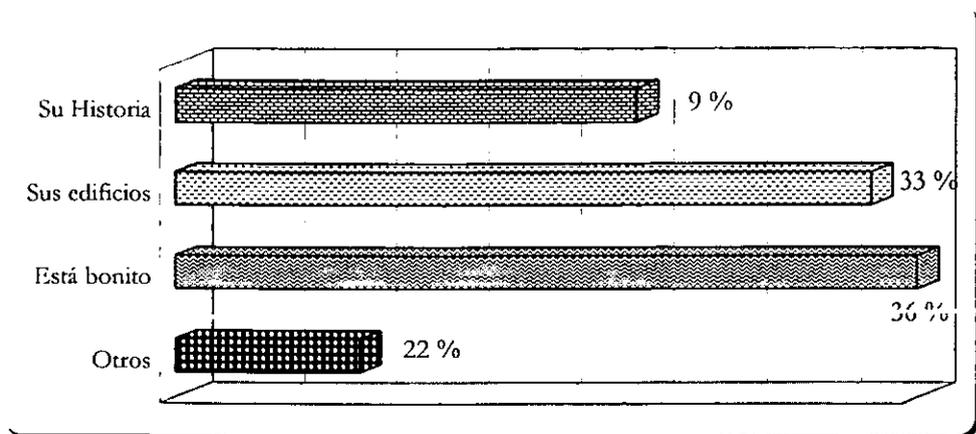
Opción	Cantidad	Porcentaje	Motivo	Cantidad	Porcentaje
Si	51	41	Su belleza	19	36
			Sus edificios	16	33
			Su historia	11	22
			Otros	5	9
			Total	51	100
No	72	59	Está descuidado	28	32
			Está bloqueado	24	27
			Mucha gente	16	18
			Está sucio	11	13
			Mucho Tránsito	5	6
			Otros	4	4
Total	123	100	Total	88	100



La forma en que los individuos ven al Centro Histórico en la actualidad es mala, así lo demuestran las tres cuartas partes de la población que contestaron la pregunta, sin embargo, para las dos quintas partes restantes, la zona de estudio es un lugar que les ofrece un agradable panorama.

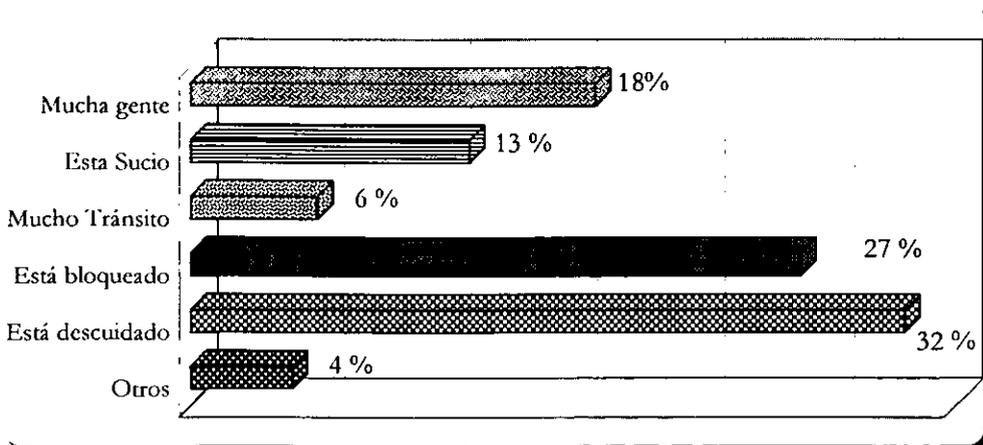


Si le agrada porqué...



La belleza de los edificios y del lugar en general, son las razones por las que una tercera parte de la gente opina que cada una de ellas hace que el Centro Histórico sea un lugar agradable a la vista.

No le agrada porqué...



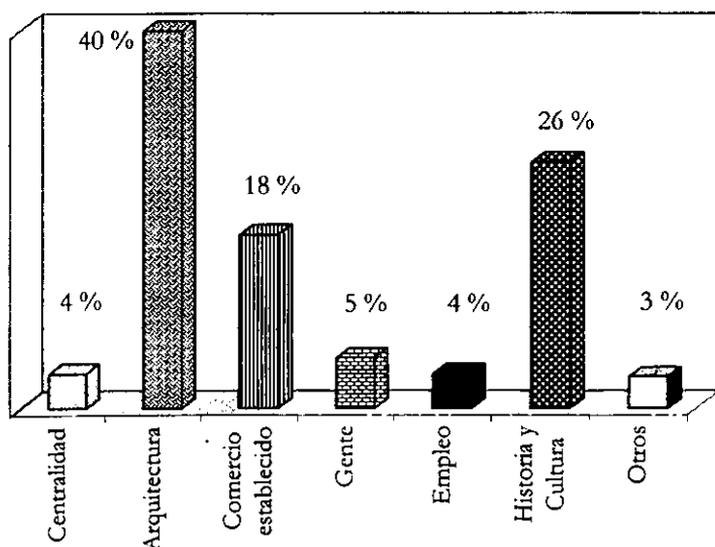
El descuido de algunos edificios es la razón por la que una tercera parte de los encuestados opinan que el Centro Histórico no es un lugar que les agrada a simple vista, además, el bloqueo de las calles por los comerciantes ambulantes también influye en su visión, así opina cerca de otra tercera parte.



6.- Mencione los tres aspectos que más le gustan del Centro Histórico

Interrogación planteada a toda la gente encuestada. El motivo por el que se les preguntaron tres aspectos es para realizar una recopilación más amplia de lo que les agrada del Centro Histórico.

Aspecto	Cantidad	Porcentaje
Arquitectura	120	40
Historia y Cultura	78	26
Comercio establecido	55	18
Gente	16	5
Empleo	11	4
Centralidad	11	4
Otros	10	3
Total	301	100



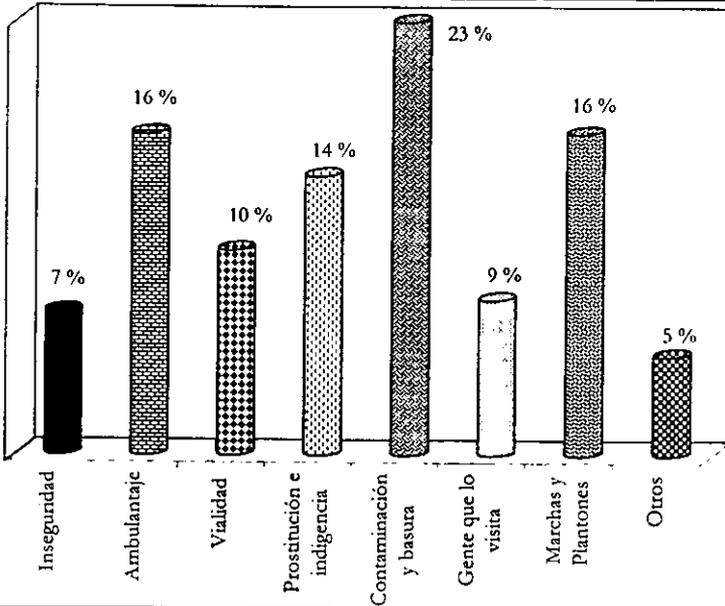
La arquitectura del lugar es, para dos quintas partes, el aspecto de mayor agrado, además, la historia y cultura del lugar, que representa otra cuarta parte de las opiniones, también es un aspecto que a la gente le agrada. El tercer aspecto de agrado para la población, está representado por una quinta parte de las opiniones y es la variedad y servicios que ofrece el comercio establecido.



7.- Mencione los aspectos que más le desagradan del Centro Histórico

Esta pregunta también se realizó a todas las personas, tiene la intención de conocer aquellos aspectos, sitios o características del Centro Histórico que representan malestar entre ellas.

Aspecto	Cantidad	Porcentaje
Contaminación y basura	70	23
Ambulantaje	52	16
Marchas y Plantones	52	16
Prostitución e indigencia	45	14
Vialidad	33	10
Gente que lo visita	25	9
Inseguridad	23	7
Otros	16	5
Total	316	100



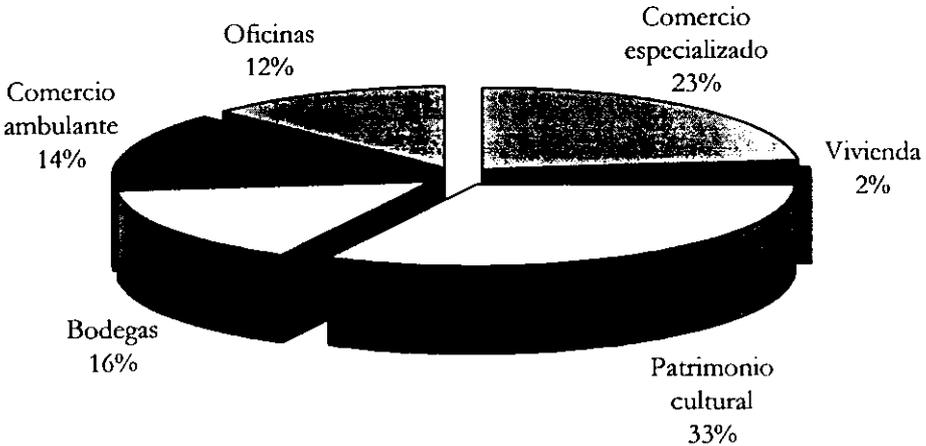
La contaminación y la basura es el aspecto que más desagrada a la población, lo respalda la opinión de cerca de una cuarta parte de ellos. Con un porcentaje similar se encuentran el comercio ambulante, las marchas y plantones y la prostitución e indigencia, pues para una séptima parte de los encuestados, cada uno de estos aspectos son particularidades del Centro Histórico que no les agradan.



8.- De los siguientes aspectos, ¿Cuál considera que tenga mayor presencia en el Centro Histórico?

Todas la gente fue cuestionada al respecto con la finalidad de conocer su opinión del Centro Histórico con relación a los equipamientos con que cuenta.

Aspecto	Cantidad	Porcentaje
Patrimonio cultural	89	32
Comercio especializado	64	24
Bodegas	44	16
Comercio ambulante	38	14
Oficinas	34	12
Vivienda	5	2
Total	274	100



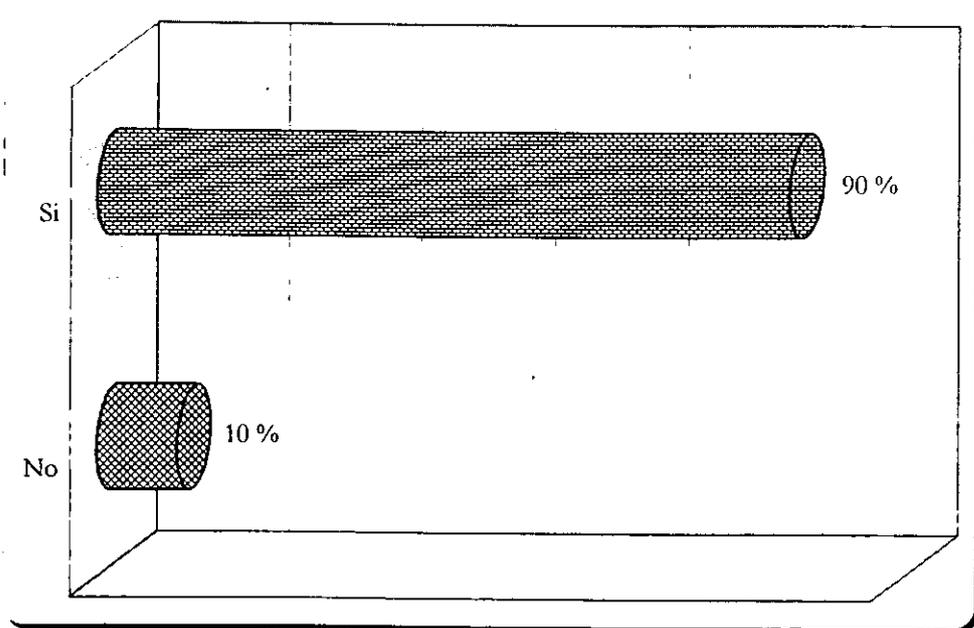
Para una tercera parte de los interrogados, el aspecto que tiene mayor presencia es el patrimonio cultural, una quinta parte considera que es el comercio establecido, y el tercer lugar de las opiniones lo ocupan las bodegas con una séptima parte.



9.- ¿Cree que el Centro Histórico está bien comunicado?

Consulta hecha a todas las sujetos de la investigación. Su objetivo es conocer su opinión con relación a las vías de comunicación que rodean y cruzan el Centro Histórico.

Opción	Cantidad	Porcentaje
Si	111	90
No	12	10
Total	123	100

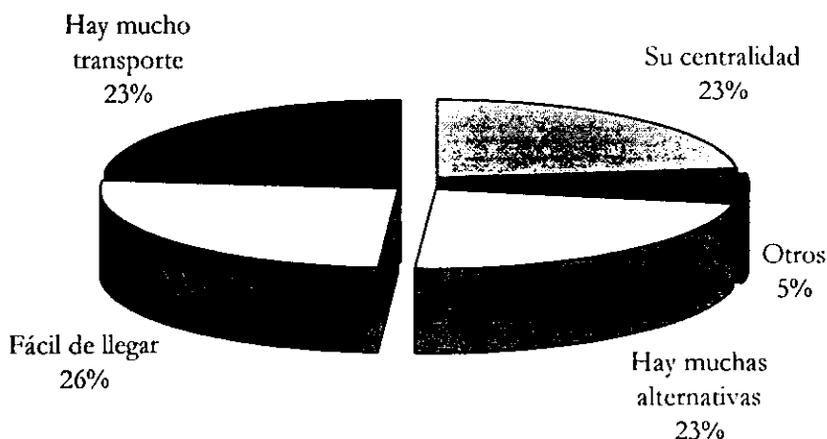


La mayoría de los interrogados opinan que el Centro Histórico está bien comunicado, no obstante, una pequeña parte de ellos considera que esto no es verdad.



Si está bien comunicado porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Fácil de llegar	29	26
Hay muchas alternativas	26	23
Su centralidad	26	23
Hay mucho transporte	26	23
Otros	4	5
Total	111	100

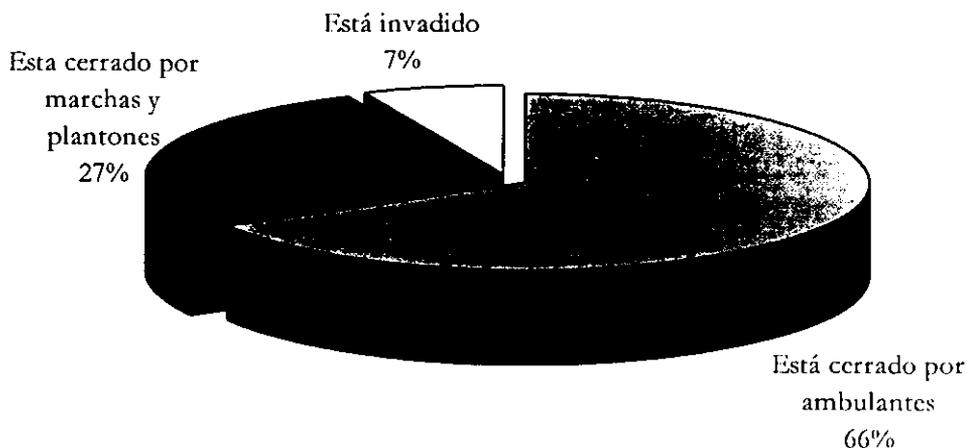


El fácil acceso a la zona de estudio es, para poco más de una cuarta parte de los individuos, la razón de mayor peso para considerar que el Centro Histórico si está bien comunicado, además, gracias a su ubicación geográfica, al hecho de que mucho transporte circule por sus avenidas y que existan muchas alternativas para arribar a él, representan casi una cuarta parte de las opiniones para cada rubro.



No está bien comunicado porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Está cerrado por ambulantes	10	67
Esta cerrado por marchas y plantones	4	27
Está invadido	1	6
Total	15	100



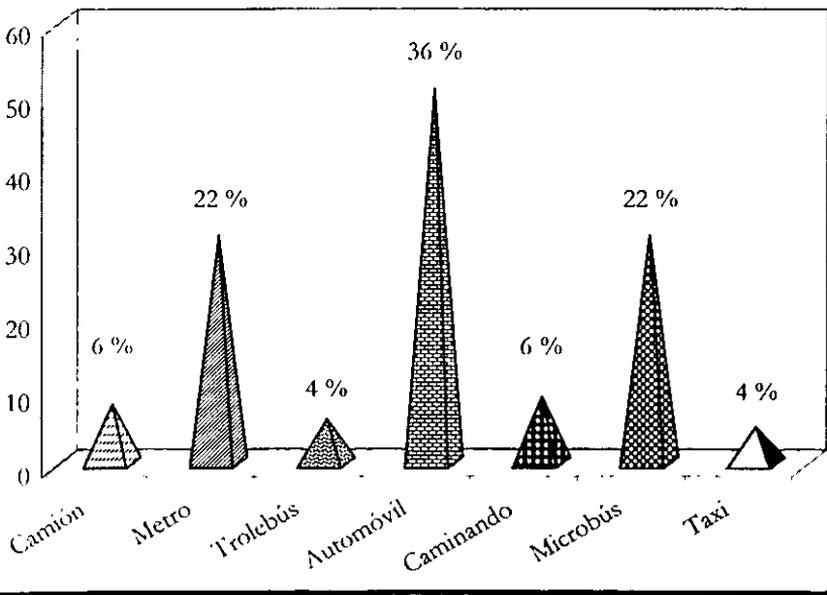
El cierre de algunas calles que realizan los comerciantes ambulantes es, para dos tercios de la población, la razón por la que la zona no está bien comunicada, además, la opinión de casi otro tercio que considera que los bloqueos de avenidas a causa de marchas y plantones, refuerza esta respuesta.



10.- ¿Qué medio de transporte utiliza para llegar al Centro Histórico?

Interrogación formulada a todos los individuos con la intención de conocer cuál es el medio de transporte que utilizan cuando acuden al Centro Histórico.

Medio de transporte	Cantidad	Porcentaje
Automóvil propio	51	36
Metro	31	22
Microbús	31	22
Caminando	9	6
Camión	8	6
Trolebús	6	4
Taxi	5	4
Total	141	100



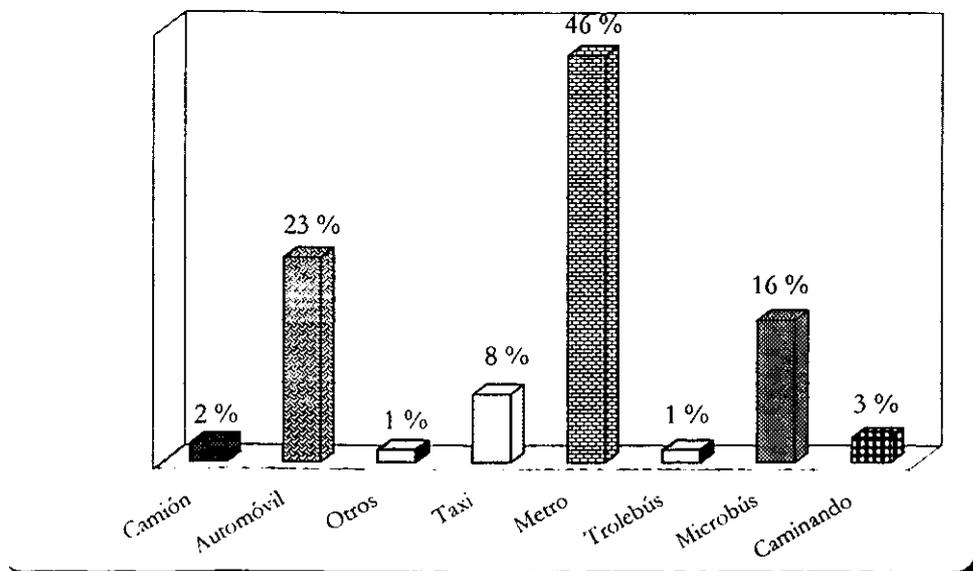
El automóvil propio resultó el medio de transporte más utilizado por la población que acude al Centro Histórico, así lo avalan casi dos cuartas partes de las opiniones, mientras que, con una quinta parte para cada uno, el metro y el microbús son los siguientes medios utilizados para acceder a ella.



11.- ¿Cuál considera que es el mejor medio de transporte para llegar al Centro Histórico?

Pregunta elaborada a toda la gente que participó en la investigación con el propósito de saber cuál es el medio de transporte que les representa la mejor opción para arribar al lugar.

Medio de transporte	Cantidad	Porcentaje
Metro	66	46
Automóvil propio	33	23
Microbús	23	16
Taxi	11	8
Caminando	4	3
Camión	3	2
Trolebús	2	1
Otros	2	1
Total	144	100



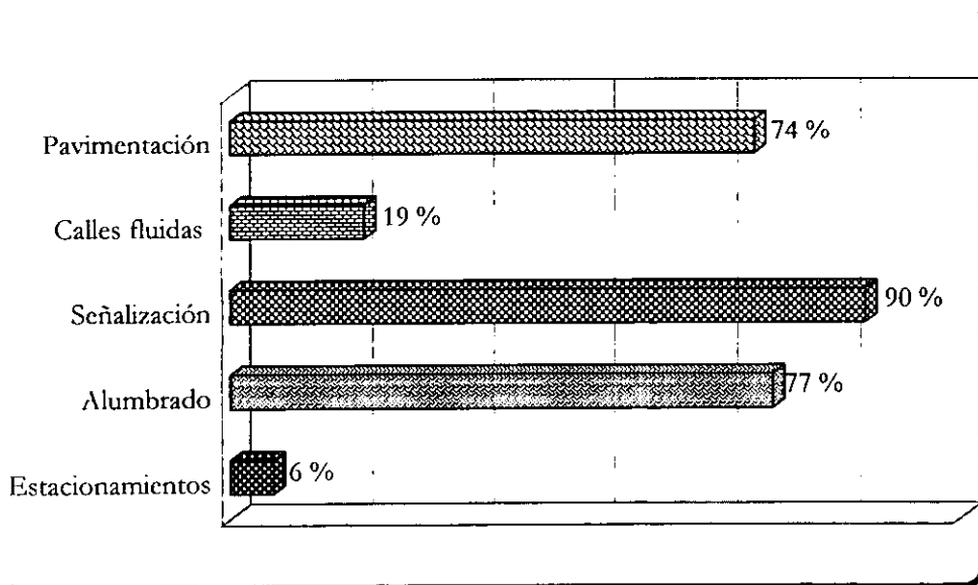
Casi la mitad de los encuestados opinan que el mejor medio de transporte para arribar al Centro Histórico es el metro, mientras que el automóvil propio ocupó el segundo lugar con casi una cuarta parte, seguido del microbús con una séptima parte de las respuestas.



12.- De los siguientes servicios viales, ¿Cuáles encuentra en el Centro Histórico?

Consulta planteada para indagar aquellos servicios viales que el Centro Histórico presta a la población. Fue realizada a todos los encuestados.

Servicios viales	Cantidad	Porcentaje
Señalización	111	90
Alumbrado	95	77
Pavimentación	91	74
Calles fluidas	23	19
Estacionamientos	7	6



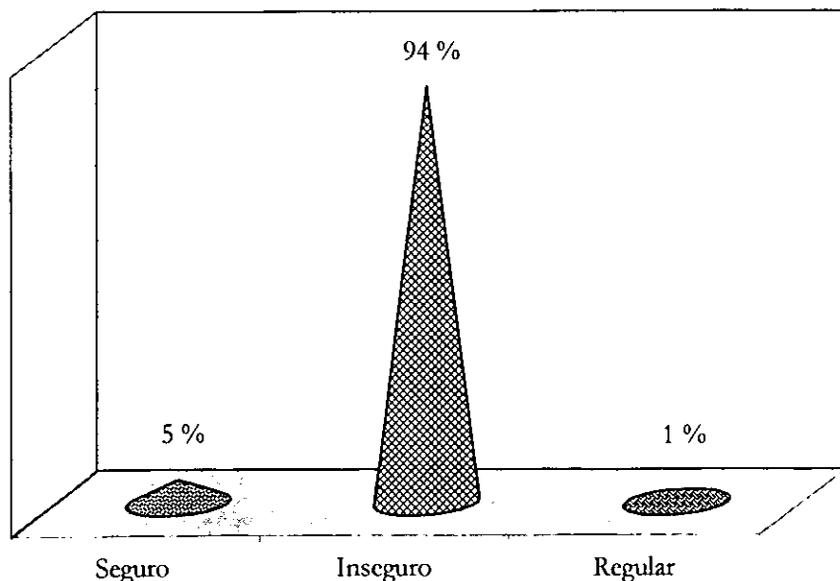
La mayoría de los interrogados encuentran el Centro Histórico con buenos señalamientos, el pavimento de las calles y alumbrado de la zona representan, cada uno, tres cuartas partes de las opiniones que indican que si encuentran estos servicios.



13.- Hablando de seguridad, ¿Cómo considera al Centro Histórico?

Sondeo aplicado a la población con el firme propósito de conocer la opinión que guardan respecto al nivel de seguridad que el Centro Histórico les ofrece.

Opción	Cantidad	Porcentaje
Inseguro	116	94
Seguro	6	5
Regular	1	1
Total	123	100



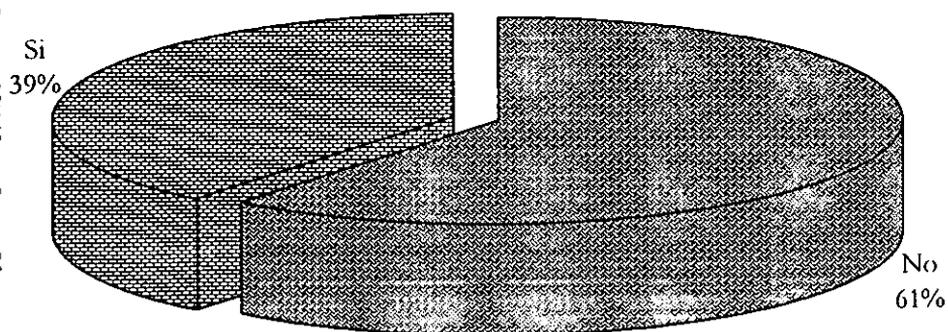
La mayoría de la gente opinó que el Centro Histórico guarda un alto grado de inseguridad, mientras que una mínima parte de ellos creen que es seguro.



14.- ¿Lo han asaltado alguna vez en el Centro Histórico?

Pregunta hecha a todas las personas encuestadas para saber cuantas de ellas han sufrido un asalto en esta zona de la ciudad.

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	75	61
Si	48	39
Total	123	100



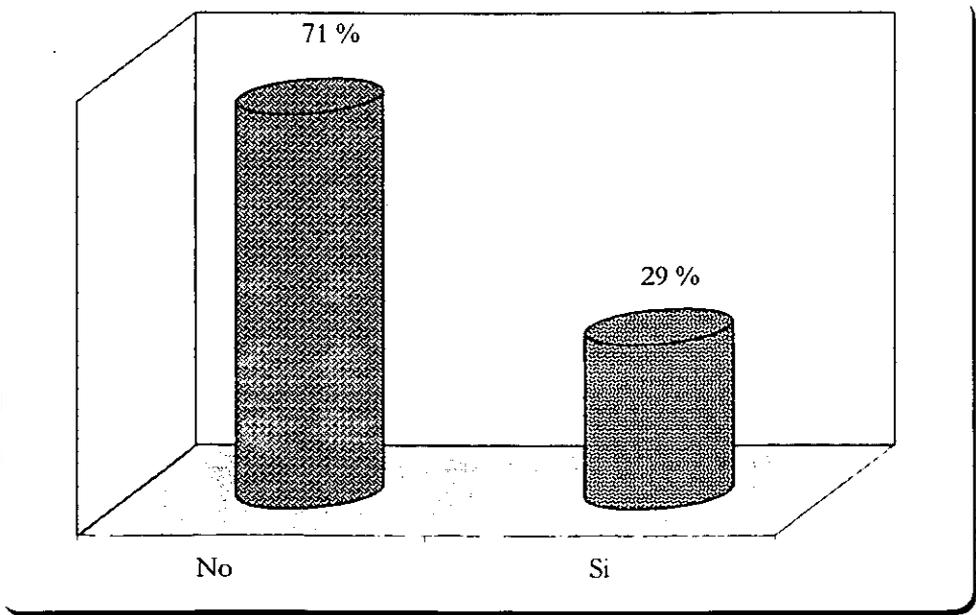
Tres quintas partes de los sujetos cuestionados no han sido asaltados nunca en la zona de estudio, por el contrario, las restantes dos quintas partes si han sufrido por lo menos un asalto.



15.- ¿Esta de acuerdo con el comercio ambulante?

Cuestionamiento realizado a todas las personas del estudio con la intención de conocer la opinión que tienen con relación al comercio ambulante .

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	87	71
Si	36	29
Total	123	100

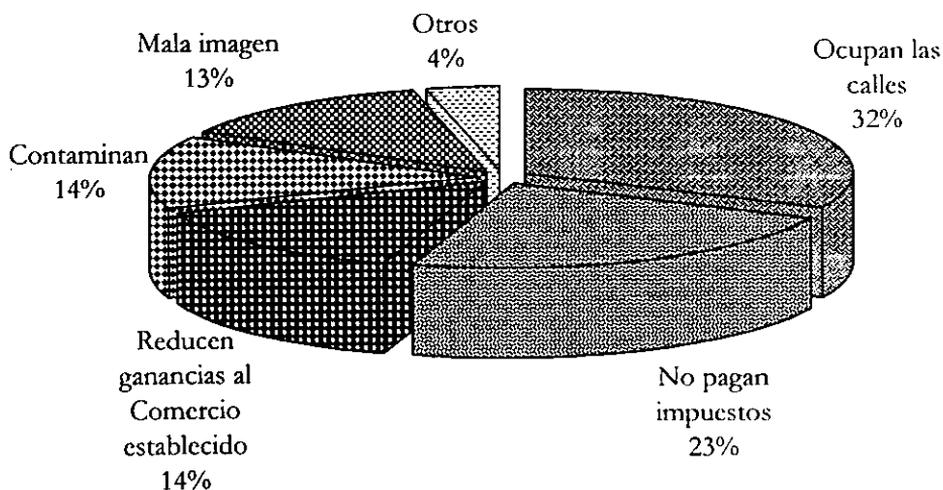


Alrededor de tres cuartas partes de los interrogados mencionaron que no están de acuerdo con el comercio ambulante, sin embargo, la cuarta parte restante contestó lo contrario.



No está de acuerdo porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Ocupan las calles	44	32
No pagan impuestos	32	23
Reducen ganancias al Comercio establecido	20	14
Contaminan	19	14
Mala imagen	18	13
Otros	5	4
Total	138	100

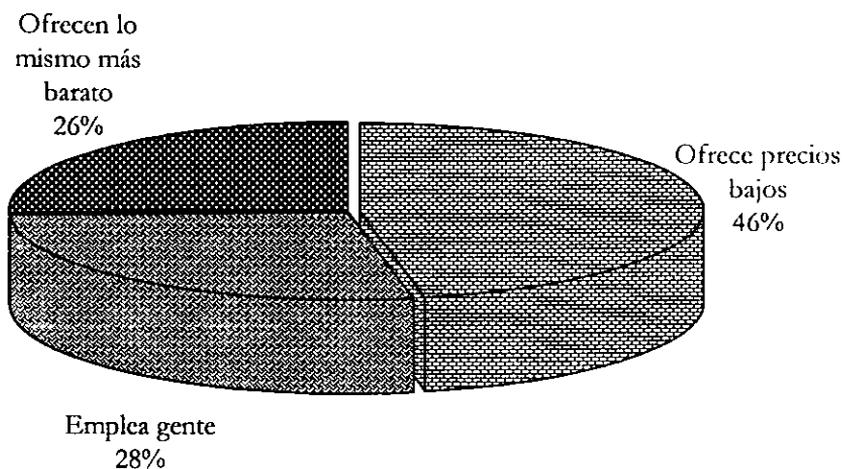


La razón principal por la que los individuos opinan que no están de acuerdo con el comercio ambulante es porque ocupan las calles, así lo afirma la tercera parte de ellos, mientras que una cuarta parte no lo están debido a que no pagan impuestos, finalmente, porque dan mala imagen a los visitantes, porque contaminan y porque reducen las ganancias de los comercios establecidos, son aspectos que tienen una séptima parte de las opiniones cada uno.



Si está de acuerdo porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Ofrece precios bajos	22	46
Emplea gente	13	28
Ofrecen lo mismo más barato	12	26
Total	47	100



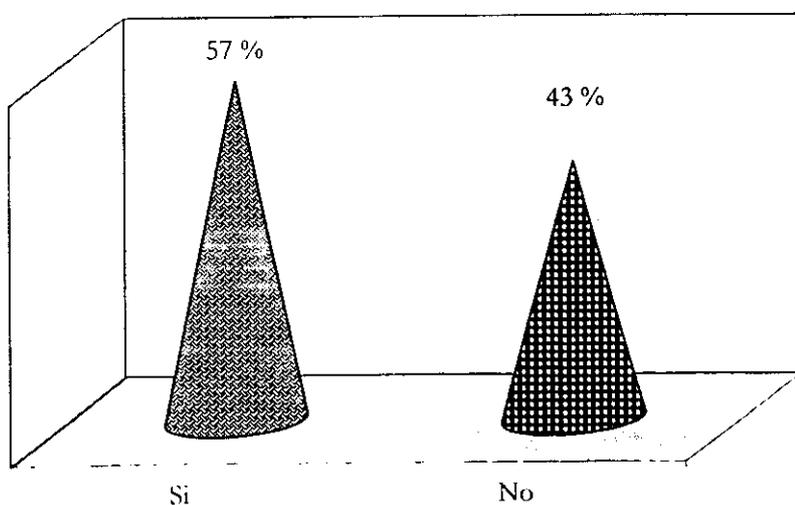
Casi la mitad de los sujetos cuestionados que están de acuerdo con el comercio ambulante mencionaron que la razón principal para tal decisión es que este tipo de comercio ofrece precios bajos, la siguiente razón en importancia, según una cuarta parte, es que emplea a mucha gente. Además, para otra cuarta parte de las personas, se ofrecen los mismos productos que en el comercio establecido, pero a un precio mucho más accesible.



16.- ¿Considera que el Centro Histórico puede albergar vivienda?

Interrogación formulada a toda la gente con la finalidad de conocer su opinión respecto a la posibilidad que tiene el Centro Histórico de albergar vivienda.

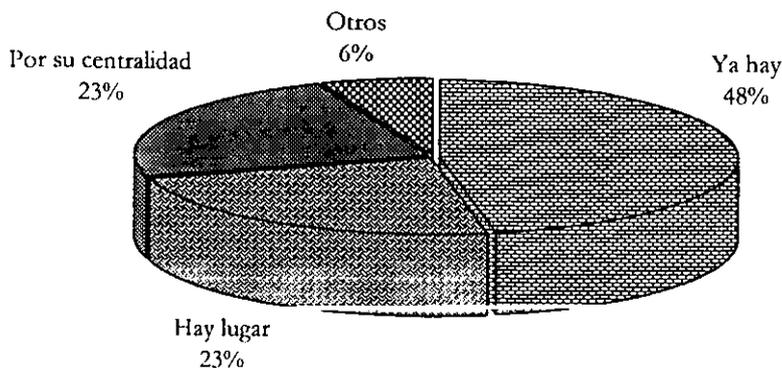
Opción	Cantidad	Porcentaje	Razón	Cantidad	Porcentaje
Si	70	57	Ya hay	34	48
			Hay lugar	16	23
			Por su centralidad	16	23
			Otros	4	6
			Total	70	100
No	53	43	Por la inseguridad	18	33
			Lugar histórico	10	19
			Está descuidado	9	17
			No apto	7	13
			No hay espacio	4	8
			Por el comercio en general	3	6
			Otros	2	4
Total	123	100	Total	53	100



Casi tres quintas partes de las opiniones resultaron favorables al respecto, las restantes dos opinan lo contrario.

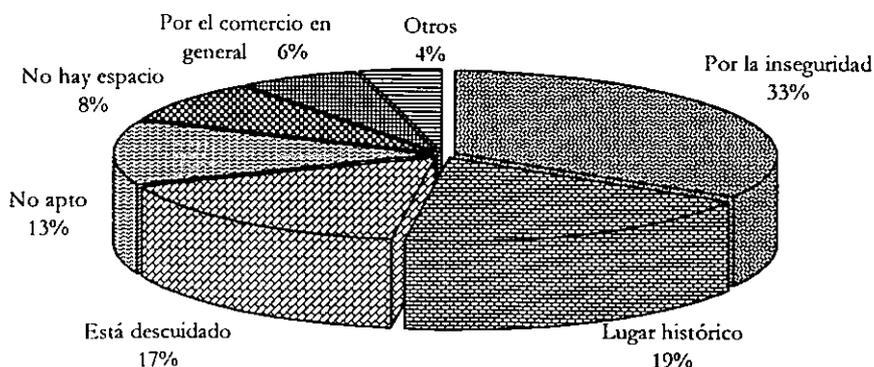


Si puede porqué...



Casi la mitad de la población que opinó que el Centro Histórico si puede albergar vivienda mencionó que ya hay gente viviendo ahí, por otra parte, una cuarta parte para cada una, opinó que esto es factible por su centralidad y por que hay lugares disponibles en edificios abandonados.

No puede porqué...



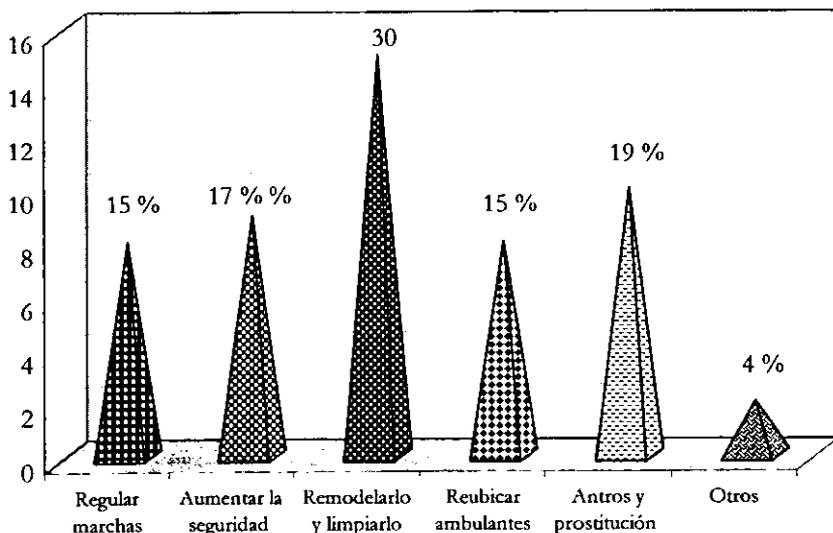
La inseguridad es el motivo por el que un tercio de los encuestados no cree que el Centro Histórico puede albergar vivienda, en segundo lugar se encuentran, con casi dos quintas partes de las opiniones para cada una, el hecho de ser un lugar histórico y que algunos de sus edificios presentan un grave deterioro. Por último, una séptima de las opiniones consideran que no es un lugar apto para tal equipamiento.



17.- ¿Qué aconsejaría para mejorar el espacio en donde vive?

Esta es una pregunta que sólo se hizo a aquellas personas que viven en el Centro Histórico con el objeto de saber cuál es el aspecto que les gustaría mejorar en su comunidad.

Aspecto	Cantidad	Porcentaje
Remodelarlo y limpiarlo	15	30
Antros y prostitución	10	19
Aumentar la seguridad	9	17
Reubicar ambulantes	8	15
Regular marchas	8	15
Otros	2	4
Total	52	100



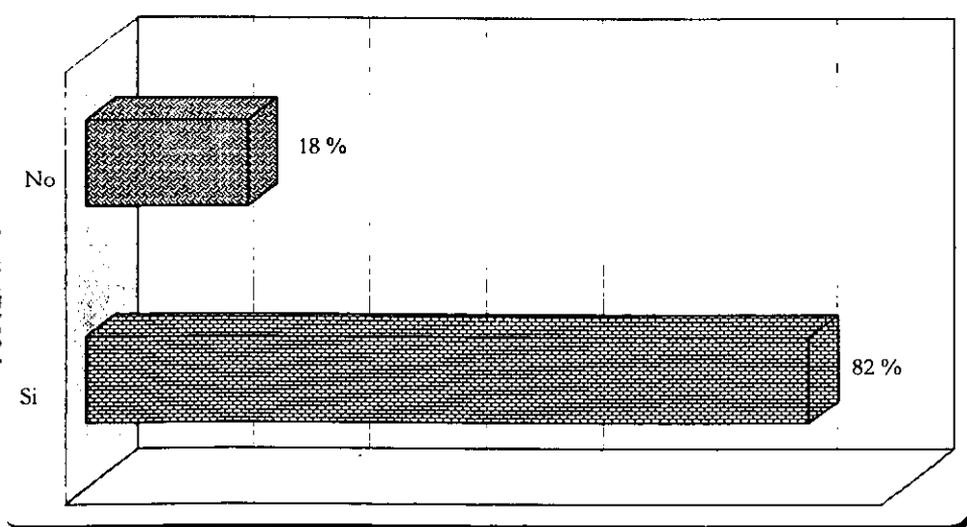
Cerca de la tercera parte de las personas que viven en el Centro Histórico mencionaron que les gustaría que remodelaran las calles y edificios y que se mantuviera limpio, para una quinta parte de ellos, lo más importantes es regular algunos antros de vicio y erradicar la prostitución en el lugar. En tercer lugar se encuentran tres aspectos con una mención de una séptima parte para cada uno, así, aumentar la seguridad, regular las marchas y plantones y reubicar al comercio ambulante, son aspectos que también les gustaría que mejoraran.



18.- ¿Le gustaría remodelar su domicilio mediante un crédito de interés social?

Cuestionamiento planteado a los individuos que habitan en el Centro Histórico con la finalidad de saber si estarían dispuestos a obtener un crédito de interés social para remodelar o acondicionar mejor su actual domicilio.

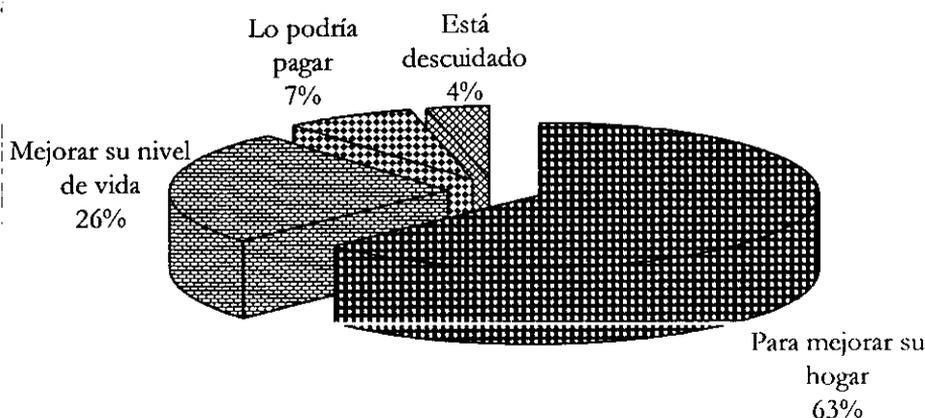
Opción	Cantidad	Porcentaje	Motivo	Cantidad	Porcentaje
Si	34	82	Para mejorar su hogar	22	63
			Mejorar su nivel de vida	9	26
			Lo podría pagar	2	7
			Está descuidado	1	4
			Total	34	100
No	7	18	No le hace falta	3	43
			Es inaccesible	2	29
			La inseguridad	1	14
			Es innecesario	1	14
			Total	7	100
Total	41	100	Total	7	100



Para cuatro quintas partes de la población, la idea de obtener un crédito de este tipo les agradó bastante, por ello si lo aceptarían, sin embargo, la quinta parte restante mencionó que no le gustaría.

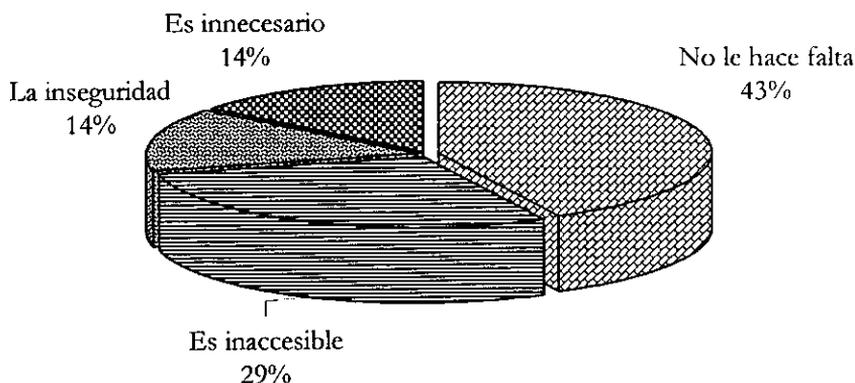


Si le gustaría porqué...



Tres quintas partes aceptarían el crédito para mejorar el espacio en donde viven, una cuarta parte lo harían para mejorar su nivel de vida y cerca de una décima parte lo harían porque lo podría pagar gracias a las características de este tipo de créditos.

No le gustaría porqué...



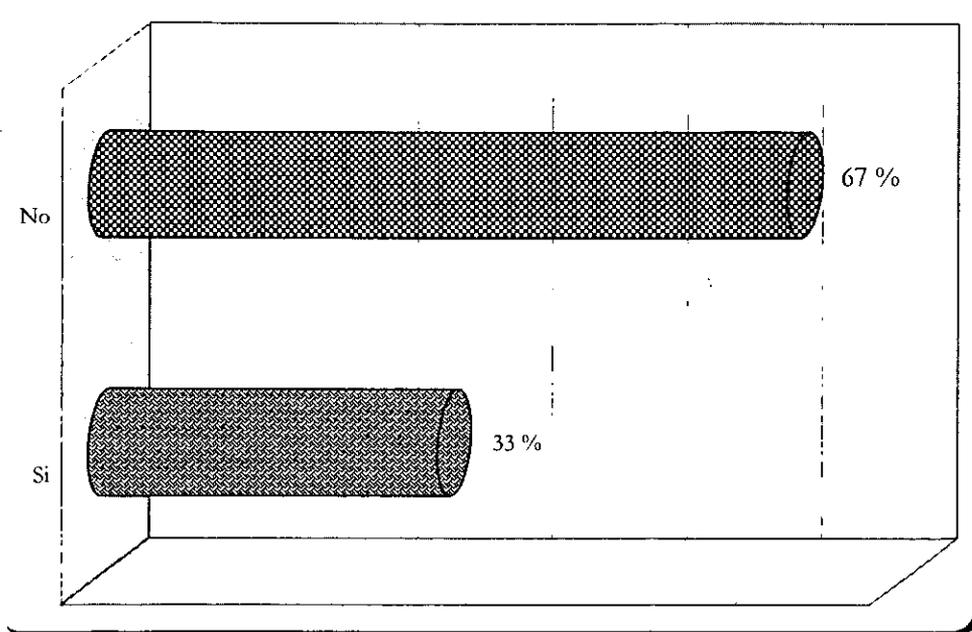
Para dos quintas partes no es necesario remodelar su domicilio, por lo que no aceptarían este crédito, para cerca de una tercera parte el crédito es inaccesible a sus bolsillos y para una séptima parte, la inseguridad del lugar es la causa por la que no les gustaría remodelar su hogar.



19.- ¿Le gustaría vivir en el Centro Histórico?

Interrogación aplicada a todos aquellos sujetos que no viven en el Centro Histórico con la finalidad de saber cuantos de ellos estarían dispuestos a cambiar su lugar de residencia para habitar en la zona de estudio, tal y como se encuentra en este momento.

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	55	67
Si	27	33
Total	82	100

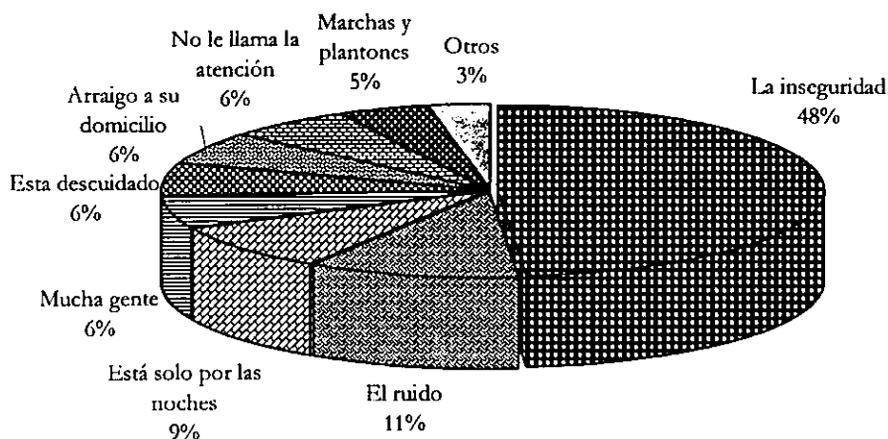


Para dos terceras partes de los cuestionados, la idea de habitar en este momento el Centro Histórico no es algo que les agrade, por ello contestaron negativamente a la pregunta, sin embargo, a la tercera parte restante si le gustaría habitar en el la zona en este momento.



No le gustaría porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
La inseguridad	32	48
El ruido	7	11
Está solo por las noches	6	9
Mucha gente	4	6
Esta descuidado	4	6
Arraigo a su domicilio	4	6
No le llama la atención	4	6
Marchas y plantones	3	5
Otros	2	3
Total	66	100

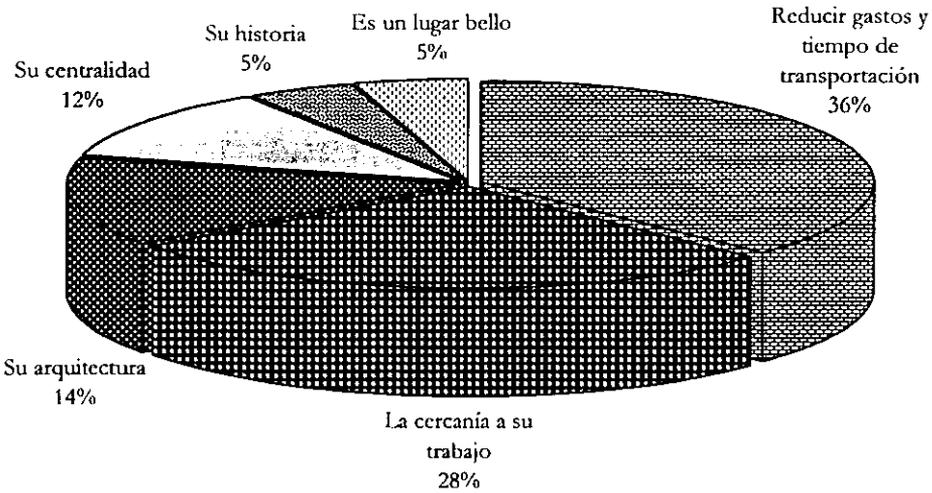


La inseguridad es el aspecto que más preocupa a los interrogados, por ello, para casi la mitad, este rubro es la causa por la que nos les gustaría vivir en la zona de estudio, para una décima parte, dos aspectos por los que tampoco vivirían ahí, son el ruido y el hecho de que en las noches está muy solo. Por último, con un porcentaje similar, aunque muy pequeño, se encuentran el descuido de los edificios, el arraigo a su domicilio, que no les llama la atención el lugar, las marchas y plantones y que mucha gente lo visita.



Si le gustaría porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Reducir gastos y tiempo de transportación	16	37
La cercanía a su trabajo	12	28
Su arquitectura	6	14
Su centralidad	5	11
Su historia	2	5
Es un lugar bello	2	5
Total	43	100



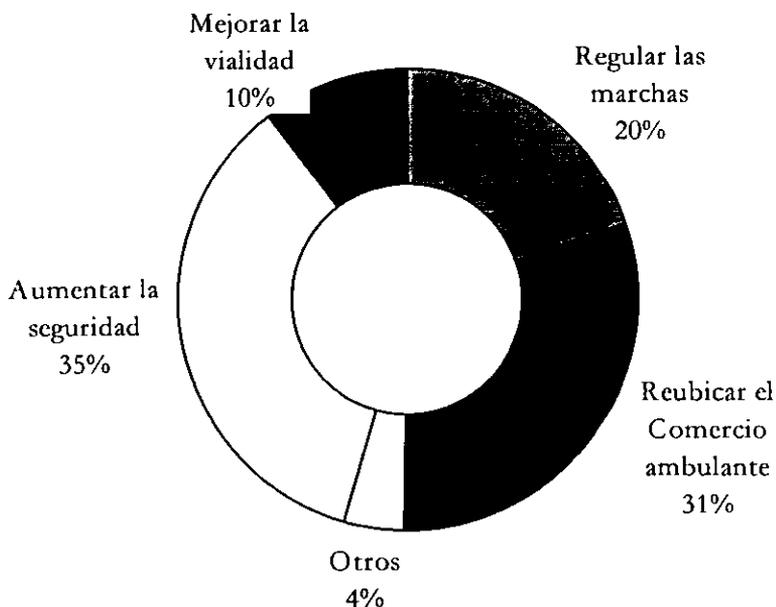
Reducir gastos y tiempo en transportarse al Distrito Federal es el motivo por el que a un tercio de los cuestionados si les gustaría vivir en el Centro Histórico, para otra cuarta parte lo es el estar muy cerca de su centro de trabajo, y por último, para una séptima parte para cada uno respectivamente, lo es la arquitectura del lugar y su centralidad.



20.- ¿Qué tendría que mejorar en el Centro Histórico para que lo considerara como un lugar para vivir?

Consulta realizada a las personas que no viven en el Centro Histórico y que contestaron que no les gustaría vivir en él. Con esta pregunta pretendo conocer los aspectos que les gustaría que mejoraran en el lugar.

Aspecto	Cantidad	Porcentaje
Aumentar la seguridad	52	35
Reubicar el Comercio ambulante	45	31
Regular las marchas	29	20
Mejorar la vialidad	15	10
Otros	6	4
Total	147	100



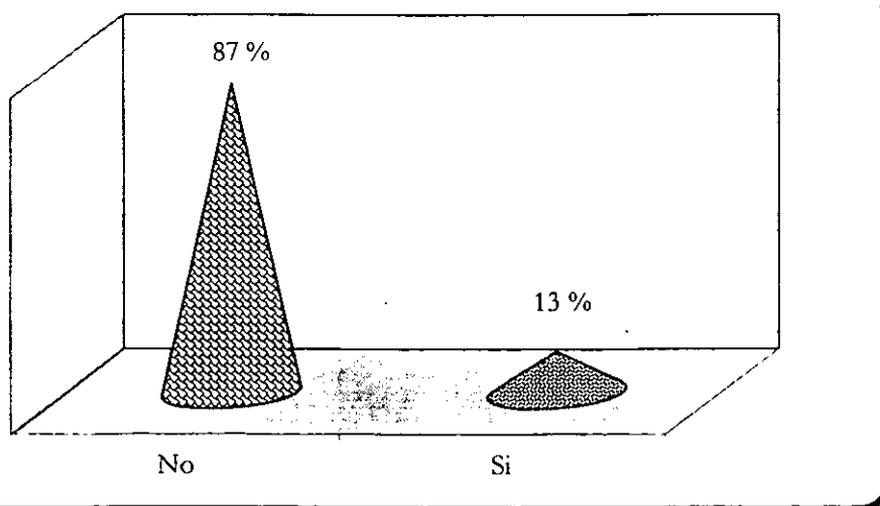
Con un porcentaje similar, un tercio de las respuestas, se encuentran como prioridad en el mejoramiento del lugar, aumentar la seguridad y reubicar al comercio ambulante, les siguen regular las marchas con la mención de una quinta parte y en tercer lugar, mejorar la vialidad, cuestión que pide una décima parte de los interrogados.



21.- Si se le presentara la oportunidad de obtener un crédito para adquirir un departamento en el Centro Histórico, ¿Usted lo aceptaría?

Interrogación formulada a todos aquellos individuos que no viven y no les gustaría vivir en el Centro Histórico. La intención es saber si estarían dispuestos a obtener un crédito hipotecario para vivir en la zona de estudio.

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	48	87
Si	7	13
Total	55	100

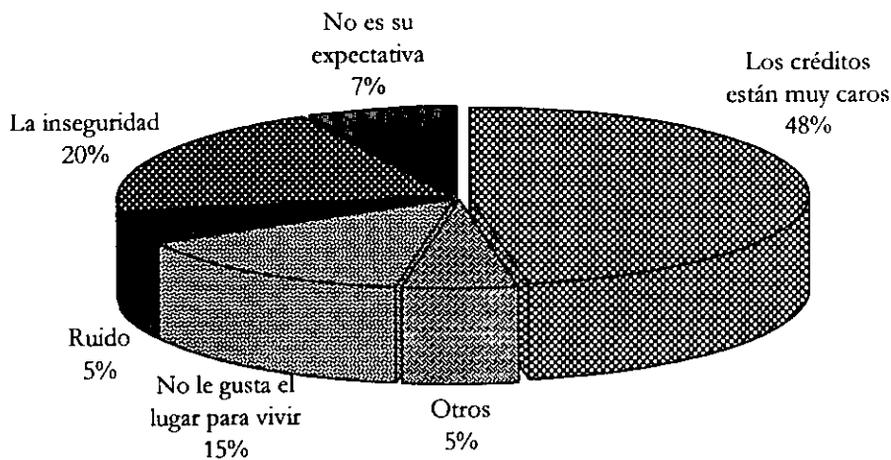


Casi seis séptimas partes de los sujetos mencionaron que no estarían dispuestos a adquirir un crédito hipotecario en el Centro Histórico, por el contrario, sólo una séptima parte mostró interés en adquirirlo.



No lo aceptaría porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Los créditos están muy caros	26	48
La inseguridad	11	20
No le gusta el lugar para vivir	8	15
No es su expectativa	4	7
Ruido	3	5
Otros	3	5
Total	55	100

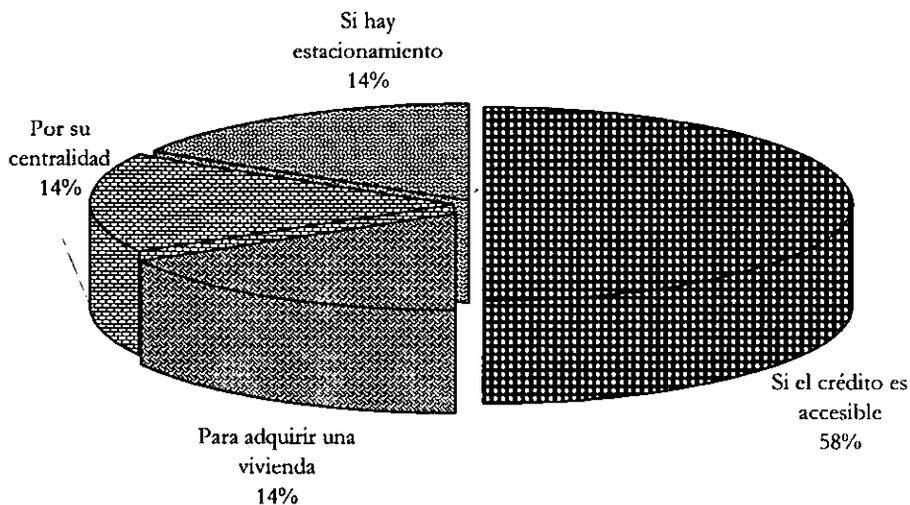


De la gente que contestó negativamente la pregunta, casi la mitad de ellos lo hizo porque consideran que los créditos hipotecarios están muy caros en la actualidad, una quinta parte no lo haría debido a la inseguridad del lugar y a una séptima parte simplemente no le gusta el lugar para vivir.



Si lo aceptaría porqué...

Razón	Cantidad	Porcentaje
Si el crédito es accesible	4	58
Para adquirir una vivienda	1	14
Por su centralidad	1	14
Si hay estacionamiento	1	14
Total	7	100



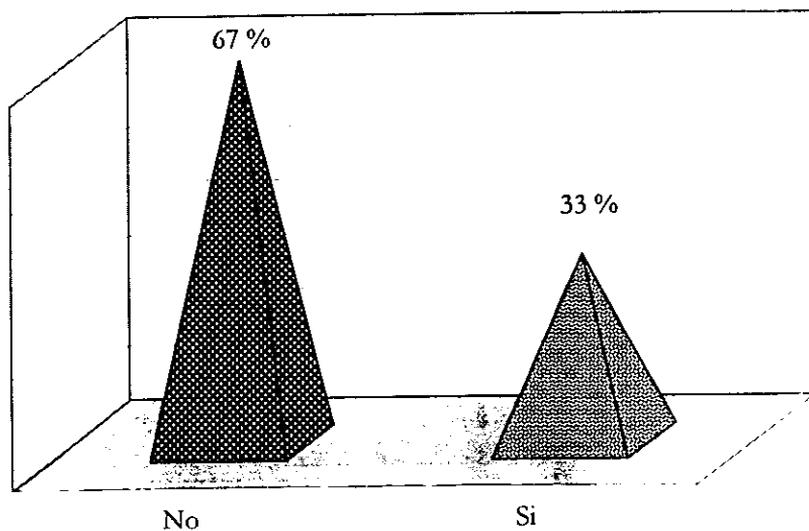
De los individuos interrogados al respecto y que contestaron afirmativamente la pregunta, casi la mitad afirmó que si aceptarían el crédito, siempre y cuando éste fuera accesible y presentara buenas condiciones de pago, en segundo lugar y con el mismo porcentaje para cada uno de los tres, poco más de una séptima parte, están la centralidad del lugar, aspecto por el que lo consideran un buen lugar para vivir; que tenga estacionamiento propio o uno cerca y en buen estado; y por último, que es una buena opción para adquirir una vivienda.



22.- ¿Sabe lo que es una vivienda de interés social?

Sondeo hecho a toda la población que nos le gustaría vivir y no aceptaría un crédito hipotecario en la zona. El objetivo es investigar si conocen las ventajas y facilidades que este tipo de crédito les ofrece.

Opción	Cantidad	Porcentaje
No	37	67
Si	18	33
Total	55	100



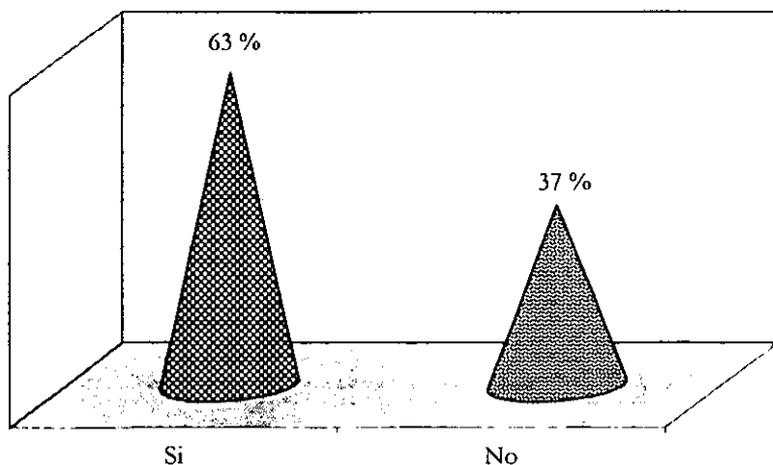
Dos terceras partes de los sujetos mencionaron que no sabían lo que es un crédito de interés social, por el contrario, la tercera parte restante si lo sabe y conoce sus bondades.



23.- Suponiendo que sus propuestas para mejorar el Centro Histórico sean puestas en marcha, ¿Usted aceptaría una vivienda de interés social?

Esta es la última pregunta del cuestionario y una de las más importantes porque su resultado será de gran relevancia para la investigación pues su objetivo es averiguar si la gente, al conocer las bondades y ventajas de los créditos de interés social y suponer que los aspectos que les desagradan fueran mejorados, estaría dispuesta a cambiar su actual lugar de residencia para repoblar esta importante zona de la Ciudad de México.

Opción	Cantidad	Porcentaje
Si	35	63
No	20	37
Total	55	100

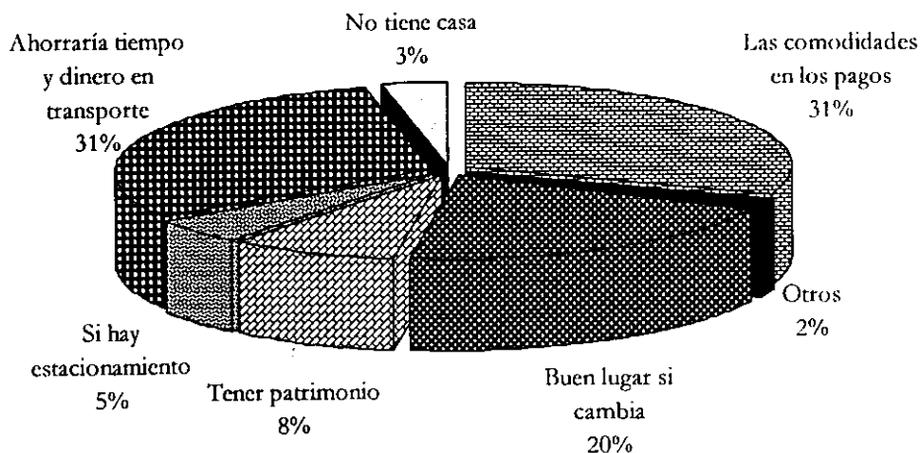


Dos terceras partes de las personas contestaron que si aceptarían este tipo de viviendas, mientras que sólo una tercera parte contestó que no.



Si aceptaría porqué..

Opción	Cantidad	Porcentaje
Las comodidades en los pagos	18	31
Ahorraría tiempo y dinero en transporte	18	31
Buen lugar si cambia	12	20
Tener patrimonio	5	8
Si hay estacionamiento	3	5
No tiene casa	2	3
Otros	1	2
Total	59	100

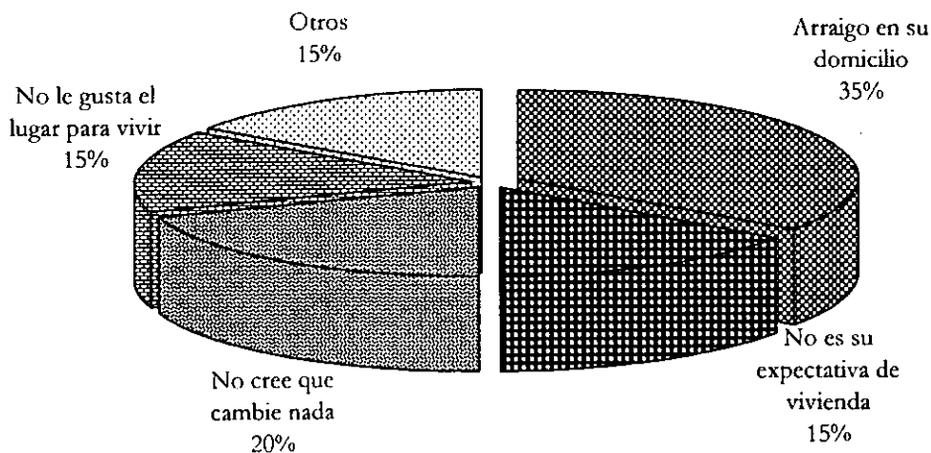


De la gente que contestó que si aceptaría una vivienda de interés social, una tercera parte lo haría por las comodidades y facilidades que les representarían los pagos para liquidar su crédito, misma cantidad que lo haría porque ahorraría tiempo y dinero en transportarse de un lugar a otro, pero principalmente a su trabajo. El siguiente motivo por el que la gente aceptaría, es porque sería un muy buen lugar para vivir si de verdad los cambios que plantean se llevan a cabo, y por último, lo aceptarían porque así tendrían un patrimonio.



No lo aceptaría porqué...

Opción	Cantidad	Porcentaje
Arraigo en su domicilio	7	35
No cree que cambie nada	4	20
No es su expectativa de vivienda	3	15
No le gusta el lugar para vivir	3	15
Otros	3	15
Total	20	100



De las personas que contestaron negativamente la pregunta, una tercera parte lo hizo por el gran arraigo que tiene en su actual domicilio, una quinta parte porque no cree que cambie nada en el lugar, y con el mismo porcentaje cada uno, una séptima parte no lo haría porque no le gusta el lugar para vivir y porque no es su expectativa de vivienda.



4.2 Entrevista al Dr. René Coulomb Bosc, Director General del Fideicomiso del Centro Histórico.

La metodología utilizada para realizar la entrevista consistió en una guía de preguntas enfocadas directamente en la problemática que se estudia y a aquellas acciones que se han realizado y las que se pueden llevar a cabo en el Centro Histórico.

Es bueno decir que la entrevista se realizó a un funcionario del Gobierno del Distrito Federal que conoce a fondo los aspectos que dañan y aquellos que pueden ser utilizados para combatir el proceso de desdoblamiento y posible repoblación, además, es considerado un experto en el tema.

La entrevista se realizó el 14 de noviembre de 2000 en las oficinas del Fideicomiso ubicadas en República de Chile no. 6, Centro Histórico. La entrevista se inició con una breve explicación de la investigación y los temas que se pretendían cuestionar al Dr. Coulomb, para tener un panorama mucho más amplio. Una vez explicado el tema, el repoblamiento del Centro Histórico, los comentarios realizados por el entrevistado salieron a la luz en forma espontánea, por lo que en algunas ocasiones sólo se escucharon los argumentos del Dr., no sin formular algún comentario y tratar siempre de cubrir el objetivo de la entrevista.

4.2.1 Formato de la Entrevista

A continuación se presenta el desglose de las preguntas de la guía y su fundamentación.



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Contaduría y Administración

Guía de entrevista para funcionarios del Gobierno



I. Límites del Centro Histórico

Tema en el que pretendo saber si la traza del Centro Histórico es adecuada y si podría abarcar algunas otras zonas que lo rodean.



II. Problemática del Centro Histórico

Vialidad	Estacionamientos
Inseguridad	Contaminación
Comercio ambulante	Comercio establecido
Espacio público	Poderes de la Unión
Marchas y manifestaciones	

Este tema tiene el propósito de conocer algunos aspectos negativos que la zona presenta y la forma en que estos influyen en la vivienda del el Centro Histórico y en cada sector de la sociedad.

III. Regeneración habitacional

- Participación privada que existe
- Participación privada que se puede promover
- Incentivos a inversionistas
- Posibilidad de reactivar la vivienda en alquiler
- Papel del INVI en el Centro Histórico
- Qué gente puede vivir en el Centro Histórico
- Aprovechamiento de las plantas altas de los edificios
- Combinación de usos de suelo (habitacional y comercial)
- Subsidios cruzados entre renta habitacional y comercial

Este es el tema más importante de la guía, y pretende conocer todos aquellos mecanismos que el gobierno puede instrumentar para regenerar la ocupación habitacional y promover e incentivar la participación e inversión de la iniciativa en programas conjuntos de generación y rehabilitación de vivienda.

IV. Programa Operativo Anual (POA)

Factibilidad del Centro Histórico para tener su propio POA

Pretende analizar la factibilidad de que el Centro Histórico cuente con un presupuesto propio y la forma en que este pudiera traer beneficios al Centro Histórico.



4.2.2 Transcripción de la entrevista realizada al Dr. René Coulomb Bosc, Director General del Fideicomiso del Centro Histórico

Eduardo Ibáñez Hernández (EIH): Hablando de los límites del Centro Histórico, ¿Hay algo que pueda considerarse como parte de él y que no este considerado en su perímetro?, ¿Cuáles son los límites del Centro Histórico?

Dr. René Coulomb Bosc (RCB): El Centro Histórico es producto de un decreto presidencial, es una zona protegida. Si tu quieres entender que es el Centro Histórico, es un recorte totalmente abstracto, sin ninguna lógica, más que decir que hay algo en el centro de la ciudad, es algo que hay que proteger, se trazaron los límites y se decretó. La lógica de esto hay que buscarla en la Ley del 72, no es producto de un estudio urbanístico, y es probable que de haber sido así, los límites pudieran ser totalmente diferentes porque hay separaciones de avenidas históricas, como en Reforma que es una avenida histórica, incluyendo el Castillo de Chapultepec, o por ejemplo la Romita, cuando podría abarcar toda la colonia Roma.

Hay multiplicidad de estudios sobre este punto, o sea, de gente que no está de acuerdo, incluso el que hizo ese trabajo, Fernando Viander, tiene propuestas para hacer el perímetro "C" y el perímetro "D".

Es cierto que el perímetro "A" concentró esa lógica de recorte totalmente aberrante en términos urbanos, en términos de coherencia, de barrios, y cosas por el estilo. Obedeció a que es una envoltura que en su interior contiene a aproximadamente 215 edificios catalogados, y que el perímetro "B" se concibió como una zona de protección, de amortiguamiento, etcétera.

En conclusión, es una área protegida, que de hecho es más o menos la antigua Ciudad de México hacia 1850, más o menos, ni siquiera este criterio se aplicó para trazar sus límites.

EIH: ¿Cuál es la problemática del Centro Histórico?

RCB: Eso depende de quién eres, quién habla y qué te interesa. Hay que tomar en cuenta que es una ciudad, no es un Centro Histórico, hay un problema conceptual en cuanto a su tejido, en cuanto a su conformación, en cuanto a toda la historia acumulada en este espacio. Entonces, tienes todas las problemáticas de una ciudad, la que quieras, te puedo enlistar 30, 40, la que quieras; el transporte, la pobreza, el medio ambiente, la vivienda, o sea, aquí se concentran todas, no sé si se puede encontrar una problemática equis que no esté en el Centro Histórico.



Para la gente que quiere intervenir en este espacio, que quiere generar un proyecto aquí, generalmente todo el mundo está de acuerdo, bueno, no están de acuerdo en los conceptos, se llama renovación, se llama rehabilitación, se llama rescate, se llama desarrollo, etcétera, pero a la hora de discutir qué hacer, se tiene uno que poner a pensar en torno a un proyecto de ciudad.

Es evidente que un diagnóstico no se hace sin un proyecto, o sea, no existe un diagnóstico científico, por eso te digo, depende de quién eres, si tú eres vendedor ambulante contestarás la pregunta de cual es el problema principal del Centro Histórico de una forma, si eres visitante, tendrás otra visión, si eres turista tendrás otra visión, si eres comerciante establecido tendrás otra visión, etcétera.

Y contestar la pregunta obliga a decir. —mira, yo lo que quisiera de este espacio es esto, y entonces para lograr esto, los principales problemas son estos—, o sea, hay que dejar de pensar que existe un diagnóstico objetivo, no lo hay.

Cuando nosotros trabajamos el Plan Estratégico para el Centro Histórico, que ahora se llama Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico, que es el documento fuente de los programas parciales de desarrollo urbano, bueno, en primera nosotros hicimos planeación estratégica, no hicimos planeación territorial, y pensamos que el problema es repensar la centralidad del Centro Histórico, ese es el problema.

Porque si bien se concibe como una ciudad, es una ciudad en su morfología, en sus usos, en muchos casos si hay que reconocer que a lo largo del tiempo esto se convirtió en el centro de otra cosa y ya no en el de la ciudad en sí, y que hoy en día el problema es de qué tipo de centralidad estamos hablando. Cuando se habla de un Centro Histórico se pretende definir un proyecto, o sea, que lo que importa en este espacio es la historia, así lo dice, “Centro Histórico”, no dice centro comercial, porque lo es aunque es el Centro Histórico, pero en realidad, objetivamente, su función real, masivamente real digamos, es el comercio, eso lo que explica esa población flotante de 1 millón 200 mil personas que están aquí diariamente. Uno recorre la calle y empieza a ver qué sucede en este espacio, pues a nivel económico el comercio, aunque la función de gobierno obviamente está presente, incluso genera problemas, porque atrae manifestaciones, porque están aquí los tres poderes de la unión.

Pero para nosotros la interrogante es qué queremos de este espacio dentro de 10, 20, 30, 40, 50 años. Y nuestra opinión es que justamente lo que define al proyecto no es Centro Histórico, porque un Centro Histórico es un museo. Si lo que te interesa de aquí es la historia, bueno, pues rescata viejas piedras, convierte esos palacios en museos, cosa que se está haciendo lamentablemente. Si quieres un Centro Histórico, no inviertas en vivienda, invierte en museos, turismo, obviamente lo que te va a interesar de destino de esta área ya concebida como patrimonial histórica, es que se monte una economía turística sobre esto, porque es una historia que se vende al turismo, por lo menos ese es



el cuento del Banco Mundial, de los 2 mil 500 millones de pesos que se invirtieron, sólo el 7% se dirigió a vivienda en 10 años, porque justamente no se tiene lo que nosotros tenemos como propuestas, que es volver a hacer ciudad, que esto era la antigua Ciudad de México y tiene que seguir siendo una ciudad, obviamente ahora dentro de una ciudad de 18 millones de habitantes, pero concebirla como ciudad, una especie de ciudad dentro de la ciudad, suena un poco a los proyectos de la planeación urbana del 82, donde en aquel entonces se planeaba para el Distrito Federal una planeación que consideraba el centro y después otros ocho centros urbanos, una especie de ciudades dentro de la gran ciudad.

Yo pienso que hay que hacer ciudad, o sea, que debe poder coincidir en este espacio, obviamente la función simbólica, ideológica, de los testimonios, de la historia, de siete siglos de expresión cultural de todo tipo, sabor y color, desde los primeros asentamientos prehispánicos, los vestigios que existen, hasta hoy en día, pero también que haya comercio, que haya oficinas, que haya vivienda obviamente, la hay, hay 180 mil habitantes, pero estamos perdiendo población, hay que frenar entonces el proceso. O sea, después tu te vas al diagnóstico y dices, —*a ver, yo qué quiero*—.

Pero lo que no está muy claro, incluso en el texto nuestro, es definir bien esta cuestión de centralidad, y por eso hay otros problemas, por ejemplo, se organiza un gran evento en el Zócalo; un sábado la policía llega y cierra todo el Centro Histórico, el comercio cierra y denuncia que perdió ese día 55 millones. Si lo hacen en domingo no pasa nada, porque el domingo el comercio está cerrado, pero no hay una visión compartida por todos de lo que queremos hacer en este espacio, y que hemos convertido el Zócalo en el lugar de encuentro ciudadano de una metrópolis de 18 millones de habitantes, entonces, tenemos que entender qué va a implicar esto, o sea, para hacer que funcione este espacio como una ciudad hay que tener precaución.

Entonces un poco el conflicto entre un espacio que para algunos debe servir para la metrópolis entera, por eso hago un concierto de rock para 150 mil jóvenes, y no me importa si el comercio no vende ese día, porque yo estoy contento organizando un evento para la metrópolis, y hago concursos de ajedrez, en fin. Y es masivo porque estoy en una metrópolis de 18 millones de habitantes, no hago mi concurso de ajedrez en una plaza de Iztapalapa, no, lo hago aquí, entonces, le estoy dando un nivel de centralidad a este espacio. A esto se contraponen la idea de que si en algún momento hay que rehacer ciudad, hay que tener la tiendita del barrio, los vecinos, que esté habitado y que esos eventos se hagan en Chalco. O sea, no coincide.

Y otra cuestión en donde estamos de acuerdo, totalmente de acuerdo sobre este proyecto es la pregunta pertinente de ¿Cuáles son los principales problemas del Centro Histórico? ¡Todos! Si para mi esto va a ser el manifestódromo de la metrópolis, la plaza cultural de la metrópolis, uno de los primeros problemas seguramente serán el de la seguridad,



porque van a venir 3 millones de gente aquí. La accesibilidad; no se puede llegar, dónde están los cajones de estacionamiento, va a ser el problema número uno si yo pienso que esto es un espacio para divertir a 18 millones de gente.

Si yo pienso que esto debe ser ciudad y que la vivienda es una dimensión fundamental para estructurar mi proyecto, el principal problema es el despoblamiento, el deterioro, la falta de incentivos para que los propietarios rehabiliten, el hecho de que la gente no tiene medios suficientes para pagar la rehabilitación de este espacio, o sea, yo me voy detrás de mi proyecto, y entonces coloco cuáles son los problemas fundamentales.

Este es un razonamiento teórico filosófico, pero es bien real, porque muchos de los problemas que tenemos son de gestión, de quien toma las decisiones y de saber qué es lo que queremos hacer aquí, o sea, varios sabemos, pero no hay un consenso social ni político por ende, no hay proceso social porque los distintos sectores sociales tienen su propio proyecto sobre la ciudad, porque es demostrable que cada sector social tiene un proyecto totalmente diferente y encontrado, conflictivo incluso, sobre qué hacer en el Centro Histórico.

EIH: Entrando un poco en la lógica que usted menciona, Cuál es la problemática para un agente inmobiliario?

RCB: Muy bien, el sector de dinero, los inmobiliarios tienen la idea de lo que ellos quisieran hacer aquí, algo como París, o sea, una zona bonita, donde venga a vivir aquí gente de dinero que sepa apreciar un edificio del siglo XVIII. Como me dicen —no con esos edificios que ustedes están rehabilitando para analfabetos en vivienda patrimonial, en vez de mandarlos a una casita en la periferia (que habría que regalársela además para que se vallan) para que dejen esta zona a los que si sabemos, que tenemos cultura, que tenemos educación y que podemos conservar realmente estos inmuebles—.

EIH: Debo suponer entonces que cada segmento de población tiene una problemática completamente diferente.

RCB: Absolutamente sí, para los comerciantes, los que tienen la actividad económica, pues ellos quieren vender, entonces que vengan todos desde Guatemala, —porque el centro tiene una función comercial al mayoreo actualmente— toda la parte norte está congestionada por autobuses que vienen de toda la República Mexicana, que traen esta función de comercio al mayoreo. —¿Vivienda?—, pues ellos la suprimen, ellos están adquiriendo inmuebles y quitan la vivienda y meten sus bodegas, esta es su lógica, entonces, para ellos su fuerte es un gigantesco supermercado popular aquí, popular en la mayoría de su espacio y para clase media.

El llamado corredor financiero, que tampoco es para tanto, porque hace tiempo que los comercios de lujo se fueron a Polanco, o a las tienditas de los centros comerciales periféricos, pero ya dejaron este espacio, por ejemplo, en República de Chile tenemos



novias, en Palma joyas, entonces, globalmente, con algunas reservas, esto es el supermercado popular de la zona metropolitana, del país en términos de mayoreo y hasta de Centroamérica. Hay centroamericanos que vienen a comprar a Tepito, como es al mayoreo, significa comercio especializado en muchos casos, porque aquí lo encuentras todo.

Entonces, ellos tienen una visión y obviamente su problema número uno son los ambulantes, ellos dicen, —No, aquí el problema son los ambulantes, porque es una competencia desleal que trafiquen con mercancía robada o con mercancía que no paga aranceles—, cada vez más estamos viendo que estamos invadidos por productos chinos, de juguetes, ropa, calzado, entonces, para ellos el problema son los ambulantes.

JEI: ¿Qué aspecto afecta sobre manera a los actuales habitantes?

RCB: Para los residentes, para los vecinos el problema fundamental es los que no lo son, o sea, el vecino sufre de la visita de 1 millón 200 mil personas de población flotante. Si están en el sector informal, que muchos lo están, entienden que esto más o menos les conviene porque les permite ganar unos pesos. Pero ya en muchas zonas el conflicto espacial es muy fuerte y obviamente, un residente se va, esto es propio en todos lados de la ciudad. Si tu vives en ciertas zonas te puedes morir y nunca va a llegar la ambulancia. No puedes entrar a tu casa, se roban tu luz porque se cuelgan de los cables que andan por ahí. Finalmente su visión de las cosas es que los que no viven ahí son el problema porque no los dejan vivir en paz y claro, también una gran agresividad de ellos hacia los ambulantes, porque les están congestionando sus espacios públicos, la basura, en fin, además la inseguridad que representa el comercio en vía pública por la concentración de gente, ocasiona un clima de inseguridad bastante fuerte.

Para los tecnócratas, o para mí que soy urbanista o para los que soñamos cosas, que hacemos planes, pero oyendo todo esto, consientes de toda esta gran diversidad de opinión de proyectos sobre la ciudad, yo contestaría la pregunta diciéndote, el problema fundamental es el de los espacios públicos, o sea, si queremos que el Centro Histórico tenga una función de centralidad, entendiéndolo por centralidad, como función urbana, la accesibilidad, y el disfrute del espacio abierto. La centralidad es la plaza, si uno está en provincia y dice —voy al centro—, todo el mundo entiende que va a la plaza, porque la plaza es el espacio de encuentro, es el espacio donde va a comprar por lo general, alrededor de la plaza está el mercado o muy cerca, pero se entiende que en ese centro están las tiendas, en la plaza está la Iglesia, también tenemos este fenómeno aquí y la plaza también es el Ayuntamiento.

Entonces, un espacio abierto donde uno compra, va a misa, manifiesta, va a hacer gestiones administrativas, etcétera, tiene una función muy compleja de centralidad, —simbólica, política, comercial y de esparcimiento—, todo esto se juega en un espacio público, entonces, espacio público son las plazas. En el Centro Histórico tenemos cerca



de 64, es una gran riqueza, la plaza es la calle, es lo que estructura la centralidad como función urbana y esto esta hoy en día en un problema, o sea, hay un problema de imagen, esto está muy feo, hay basura, el alumbrado está malo, hay inseguridad y aparecen los ambulantes que es una forma de privatizar este espacio, no puedes caminar y los coches, que también privatizan el espacio, se estacionan donde sea. Es increíble que el 25% del espacio ya es estacionamiento.

El problema es que estamos frente a una falsa centralidad, claro, es una centralidad para el 70% de la población, los pobres. Pero los ricos no vienen, tienen una imagen definitivamente negativa de este espacio; conflictos, manifestaciones, ruido, congestión vial. Dicen —cuando voy a ver algo a San Ildefonso me tardo cuatro horas, está lleno de mugrosos, de indios—, y obviamente la gran concentración de oferta cultural es parte del centro, el Teatro del Pueblo está aquí. Históricamente se fue acumulando en este espacio la mayor oferta cultural de la metrópolis, esto es conflictivo porque por lo general es una cultura elitista y que se dirige a una fracción social, ésta va a Bellas Artes a ver los Mayas y vienen asustados, incluso tienden a no venir, porque lo que nosotros tenemos como reclamamos de los museos es que, bueno, o hacemos algo o ellos van a cerrar, ¡no hay nadie que vaya a los museos!

EIH: Entonces, ¿Para usted el principal problema es el de los espacios públicos?

RCB: Yo pienso que si, el principal problema es el de los espacios públicos, con una colección de problemáticas secundarias que se acumulan para generar ahí un cuello de botella gigantesco. Estamos entonces a 180° de lo que se ha concebido tradicionalmente como el problema, mucha gente va a contestar a tu pregunta que el problema es que los edificios catalogados se están cayendo, percibido esto como un museo potencial es el problema número uno, porque se están cayendo, no hay inversión, hubo rentas congeladas, —ya no las hay desde hace cuatro años—, pero hay un congelamiento del mercado inmobiliario, de su valor, hay una gran desvalorización del patrimonio construido.

Entonces, primero tienes que definir cual es tu proyecto de ciudad para saber cuáles son los problemas; segundo, hay distintos proyectos de ciudad, entonces hay distintas prioridades de problemas.

EIH: ¿Qué participación privada se puede promover?

RCB: Nosotros tenemos tres años platicando con inversionistas inmobiliarios, con todos, incluso con extranjeros, y ellos te dicen que mañana traen mucho dinero aquí para rescatar lo que quieras, si primero se resuelve el problema de los cuellos de botella en los espacios públicos, el día que no haya ambulantes, el día que el problema de las marchas esté resuelto, que haya luz de noche, que no haya inseguridad, que no haya basura regada en todas las esquinas, no hay ningún problema.



Yo vi desfilar en esta oficina más o menos en tres años, tengo un cuadernito en donde voy sumando las cantidades, ya ando por mil 800 millones de dólares en ofrecimientos de inversión, o sea, el problema no es el dinero.

Sin embargo, hay un problema estructural, o sea, con cualquier teoría de la renta que uno esté utilizando, va a haber un acuerdo de que el problema estructural es la renta diferencial, si tu proyecto es volver a hacer ciudad, —¿Cómo vamos a hacer convivir en un mismo espacio rentas descomunadamente diferentes? O sea, la renta que puede pagar una vivienda, un banco por metro cuadrado o el comercio más o menos estable, en comparación con una bodega que puede pagar una cantidad desorbitante. La renta más elevada que yo conozco en toda la ciudad no está en Santa Fe, no está en Polanco, está aquí, la renta más alta que se paga en toda la ciudad está aquí y se utiliza para almacenar relojes de a peso

¿Sabes cuanto pagan en Tepito por cada metro cuadrado de bodega? De verdad es una cantidad desorbitante. Y cómo hacer convivir rentas muy diferentes. Uno sabe que los usos del suelo se asignan por el mercado, la planeación pretende matizar esto, porque entre los usos del suelo y los niveles de construcción se define más o menos la rentabilidad.

En este caso, no en los nuevos programas que hemos intentado innovar en algunas cosas, pero normalmente la planeación te pone uso mixto y se acaba. Y a partir de ahí, que gane el que pague más, y el que paga más no es la vivienda.

Nos confirma la lógica inmobiliaria que habrá inversión aquí si antes se resuelven primero estos problemas, que nos consolida digamos, en esta estrategia fundamental.

EIH: ¿Qué incentivos se pueden ofrecer a los inversionistas que usted menciona?

RCB: Tenemos una gran variedad de incentivos, pero aún son insuficientes. Lo que logramos con el Ingeniero Cárdenas es que ahora son para cualquier desarrollo inmobiliario en el Centro Histórico, antes eran exclusivamente para los edificios catalogados. Hemos ampliado el universo del incentivo, no por eso está precipitando el proceso de renovación, no ha pasado nada porque es muy poco, tienen grandes problemas estos incentivos porque son universales y es un gran error, o sea, te dan lo mismo si haces un Sanborns o si un dueño rescata una vivienda, que él ya no tendría que pagar nada porque ya tiene el dominio, no debería pagar el impuesto que se debe, y que además es muy alto, no pagar la conexión al agua de drenaje, no pagar el predial durante la obra, y no pagar los permisos, la licencia de uso y construcción.

Eso se da a todo mundo y se da al lado del Zócalo o en un predio en medio de ambulantes, donde el riesgo de la inversión es diferente. Hay que premiar con mayores incentivos al tipo que se arriesga a rehabilitar un edificio del siglo XVIII en una ciudad muy conflictiva y dar menos incentivos al que hace algo en Gante o en 5 de Mayo, donde



la inversión es más segura. Debemos priorizar las estrategias e impulsar la vivienda dando más oportunidad a hacer vivienda y dar mucho menos a comercios como McDonald's.

Después hay un cúmulo de herramientas un poco secundarias, pero digamos, los dos instrumentos, a parte de la planeación que es importante, es cambiar la lógica del mercado inmobiliario y dar incentivos, pero obviamente todo esto primero empezando a atacar muy seriamente el problema de los espacios públicos que es la condición primera para avanzar.

EIH: ¿Hay inversión privada actualmente en el Centro Histórico?

RCB: Si, lo que también hemos hecho en un año y medio es trabajar, atraer de nuevo al Centro Histórico a promotores inmobiliarios, SARE tiene vivienda media en Santo Domingo con financiamiento de FOVI, de SOFOLES. Hemos convencido a DeMer de entrarle, y de hecho hemos hecho en un año y medio 350 viviendas, o sea, casi el doble de lo que hizo el INVI, viviendas sobre baldíos en el perímetro "B", porque en el perímetro "A" casi no hay, y las oportunidades están en la periferia del Centro Histórico, sobre todo hacia el norte, hacia la Morelos, hacia la Venustiano Carranza y al sur de Izazaga, y todavía hay oportunidades para unas mil, mil quinientas viviendas nuevas sobre baldíos o naves industriales semiabandonadas y cosas por el estilo.

EIH: Con relación a la vivienda en alquiler, ¿Es factible incentivar a los dueños de inmuebles para que renten su propiedad?

RCB: Claro, esta es una acción en vivienda que realiza directamente el fideicomiso con los propietarios, asesorándolos para que reciclen sus inmuebles con el mercado del alquiler medio y ellos más o menos, no llevamos ni tres años, pero hemos vuelto a generar en el mercado de alquiler unas 250 viviendas, pero ahí hay un potencial enorme y faltan mayores incentivos, pero sobre todo en el predial, este cuesta 30, 40 y hasta 200 veces más si alquilas un departamento en condominio que si eres propietario de él, es una aberración del predial y otro que duele mucho al arrendador es el impuesto sobre la renta porque una vez que el dueño hace sus cuentas dice —no, no me sale—.

EIH: Si el Centro Histórico tuviera su propio Programa Operativo Anual (POA) ¿Ayudaría a solucionar el problema?

RCB: Yo siento que si hubiera habido, si hay mañana más dinero asignado al Centro Histórico, vamos a poder actuar, pero eso es sólo un pedacito de la cuestión. Desde luego que ayudaría muchísimo que el Centro Histórico tuviera recursos destinados en un POA.



EIH: ¿Cómo actúa el INVI sobre la problemática de la vivienda?

RCB: El INVI actúa sobre una fracción de la problemática que es los edificios ocupados con distintos grados de riesgo físico por familias de bajos ingresos, porque además es la política del INVI; atacar un mercado de bajos ingresos.

Lo que hemos logrado es hacer entrar al INVI en inmuebles, con toda la salvedad de que el INVI nunca tuvo dinero para el Centro Histórico, hicimos muy poco, hicimos 169 viviendas rehabilitadas en un año y medio, porque el INVI tiene una cartera muy amplia y no aprobada, además dicen —no hay vivienda— y no hay vivienda en forma genérica, pero siento que la hubo todavía menos en el Centro Histórico. Nunca fue realmente un programa del INVI como proyecto, lo metía en un programa de otro tipo, pero nunca en un proyecto específico para el Centro Histórico.

Entonces, si lo que hemos visto es que, incluso algunos proyectos de hace muchos años en el INVI, a través de FICAPRO, nosotros los hemos desatorado convenciendo a los propietarios de quedarse con el nivel de calle, el comercial, primero los tipos querían vender todo, porque esto tenía un costo por inquilino que estaba fuera del precio financiero del INVI, y le dijimos al propietario —no, mira, quieres 5 millones por tu inmueble, no, quédate con tu restaurante, con tu comercio, esto vale 3 millones y medio y vende arriba en 1 millón y medio—. Entonces ya empezaron a cambiar los costos.

EIH: ¿Hay gente que quiera vivir en el Centro Histórico?

RCB: El problema no es si la gente vendría a vivir al Centro Histórico, porque no hay vivienda en el Centro. Yo te puedo apostar que hay decenas de miles de personas que tranquilamente estarían contentos por vivir aquí, pero no hay vivienda. El problema no está por el lado de la demanda, sino por el lado de la oferta, porque no la hay, al contrario, la vivienda popular va desapareciendo a toda máquina, sustituida por comercios, sobre todo bodegas, que ahora es el segundo uso en la zona. Y uno de los desafíos es cómo logramos que haya vivienda, estamos discutiendo esto con notarios, con administradores de bienes inmuebles, con inversionistas, con propietarios y sentimos que tenemos dos que tres herramientas muy chiquititas para lograrlo y todavía insuficientes.

EIH: Muy bien Doctor, agradezco mucho el tiempo que me dedico, gracias.



4.3 Análisis de la información

De las 116 personas encuestadas, 33% viven en el Centro Histórico. El 67% restante, lo visitan por cuestiones laborales (52%), para realizar compras (37%); por ello, la frecuencia de visitas es a diaria (41%) y esporádica (22%).

El Zócalo resultó ser el único sitio o monumento que la totalidad de la gente identificó (100%) como parte del Centro Histórico, el siguiente lugar fue el Palacio de Bellas Artes (76%) y en tercer lugar la Alameda (60%). La traza actual del Centro Histórico es producto de un decreto presidencial y no de un estudio urbanístico, es un recorte abstracto de “algo” que hay que conservar.

A 59% del total de los encuestados no les agrada el aspecto actual del Centro Histórico, los tres aspectos que más les desagradan son: la contaminación y la basura (23%), las constantes marchas y plantones (16%) y el comercio en la vía pública (16%). En la zona de estudio existen todas las problemáticas que una ciudad pueden tener, pero hay que tomar en cuenta que no son las mismas para los diferentes estratos sociales que se reúnen en el Centro Histórico; lo que para alguien es un problema, para otra persona es un rasgo que le favorece.

El centro histórico es una zona en donde mucha gente quiere intervenir y en la mayoría de las ocasiones el proyecto que ellos proponen es completamente diferente y encontrado con el que alguien más pretende realizar en este espacio.

Al restante 41% que si le agrada su aspecto actual, los tres rasgos que más les gustan son: la arquitectura del lugar (40%), la historia y cultura acumulada (36%) y la variedad del comercio establecido (18%). Por ello, consideran que el rasgo más relevante del Centro Histórico es el patrimonio cultural (33%), seguido del comercio establecido (23%) y las bodegas (16%).

En el Centro Histórico se debe definir perfectamente cuál es la centralidad que se quiere en el lugar. Actualmente existen problemas entre gobierno, comercio establecido, comercio informal, la sociedad, etcétera, porque un tipo de centralidad acarrea otros problemas.



La gente acude al Centro Histórico en mayor porcentaje en su automóvil (36%), en el Metro (22%) y en microbús (22%), además, 90% consideran que es un lugar bien comunicado porque es fácil llegar y por la variedad de transporte que circula. La gente considera que el Metro (46%) y el automóvil propio (23%), son los mejores medios de transporte para acceder a la zona, en cuyas calles y avenidas encuentran buenos señalamientos (90%), alumbrado público (77%) y buena pavimentación (74%).

94% de los interrogados consideran al Centro Histórico un lugar inseguro, aunque sólo a 39% de ellos los han asaltado en el lugar. Alguna parte de la población, principalmente la de altos ingresos, tiene miedo de asistir al Centro Histórico, y en general, deciden no visitarlo, este fenómeno está afectando al patrimonio cultural pues los museos están a punto de cerrar porque nadie los visita.

71% del total de los individuos no están de acuerdo con el comercio informal porque ocupa las calles (32%), porque no paga impuestos (23%), porque contamina (14%) y reducen las ganancias del comercio establecido (14%). Este tipo de comercio ha agravado sus problemas con los habitantes del lugar porque cada día les reducen su espacio, ocupan sus banquetas, calles y avenidas. Quienes si están de acuerdo con él (29%), opinan que ofrece precios bajos (46%), emplea gente sin trabajo (28%) y ofrece los mismos productos que el comercio establecido pero a un precio menor (26%).

57% del total de las personas piensan que el Centro Histórico si puede albergar vivienda pues dicen que ya la hay (48%), que hay lugares disponibles (23%) y que es un lugar céntrico (23%). Quienes creen que no es posible (43%), piensan en la inseguridad del lugar (33%) y porque es un sitio histórico (19%).

La gente que vive en el Centro Histórico (33%), cree que el espacio puede mejorar si se remodelan edificios y se mantiene limpio (30%), si se combaten los antros de vicio y la prostitución (19%) y si se aumenta la seguridad (17%), así mismo, a 82% de ellos les gustaría remodelar su domicilio con un crédito de interés social. Desafortunadamente no existen suficientes estímulos fiscales para los propietarios de inmuebles que los insentiven a rehabilitarlos.

El Centro Histórico aqueja el problema de los usos del suelo debido a la desorbitante diferencia entre un uso comercial y uno habitacional; en esta zona se paga una de las rentas más caras por metro cuadrado que hay en la ciudad. Al respecto, para un dueño de un inmueble es más benéfico rentar una bodega, oficina o establecimiento comercial, que una vivienda. Esto explica porque la rentabilidad de los edificios es definida entre los usos del suelo y los niveles de construcción.



A 67% de los sujetos cuestionados que residen fuera del Centro Histórico no les gustaría vivir ahí, y sólo lo considerarían como una opción si antes aumenta la seguridad (35%), reubican al comercio ambulante (31%) y regulan las marchas (20%). Por el contrario, al 33% restante si le agrada la idea porque ahorrarían tiempo y dinero en transportarse (36%), y por la cercanía a su trabajo (28%). Estos aspectos son compatibles con las condiciones que la iniciativa privada requiere para ayudar en la rehabilitación integral del Centro Histórico. La asignación de un Programa Operativo Anual para el Centro Histórico es un aspecto que ayudaría en su rehabilitación integral, aunque sólo actuara en una parte del problema.

Para el 87% de la gente que no vive en el Centro Histórico y que no le gustaría vivir ahí, el hecho de que en la actualidad los créditos hipotecarios sean muy caros (48%) es la razón por la que no aceptarían uno. Quienes si lo harían (13% restante), aceptarían sólo si el crédito es accesible (50%) y por la centralidad del lugar (17%). Así mismo, 67% de estas personas no saben qué es un crédito de interés social.

A la totalidad de la gente que no vive en el Centro Histórico y que contestó que no aceptaría un crédito hipotecario, se le dio a conocer las bondades y ventajas de los créditos de interés social, y se le preguntó qué haría en el caso de que sus propuestas para mejorar el Centro Histórico fueran puestas en marcha.

La segunda respuesta significó un cambio parcial de actitud: 63% de ellos afirmó que aceptarían este tipo de crédito por las facilidades en los pagos (31%), porque ahorrarían tiempo y dinero en transportarse de un lugar a otro (31%) y porque sería un muy buen lugar para vivir si de verdad cambia (20%). El 37% restante que no lo aceptaría, mencionó el arraigo a su domicilio (35%) y el que no creen que cambie nada (20%), como las razones de esta decisión. La opinión del Dr. Coulomb con relación a que el problema de la vivienda en el Centro Histórico no es por el lado de la demanda, sino por el lado de la oferta, es reafirmada por el resultado arrojado por la aplicación del cuestionario.

En el Centro Histórico no hay un programa específico que intente revertir el despoblamiento que aqueja, el Fideicomiso sólo ha brindado apoyo y principalmente asesoría a los dueños de los inmuebles para que estos rehabiliten o vendan las plantas altas, o que generen ganancias mediante la renta en alquiler de estos espacios.

Los resultados arrojados por la aplicación del cuestionario coinciden con la opinión del Dr. Coulomb con relación a que hay gente que estaría gustosa por vivir en el Centro Histórico.



Conclusiones y recomendaciones

Este apartado presenta las conclusiones más importantes a las que se llegó después de analizar la información contenida en los anteriores capítulos, además, se enlistan una serie de recomendaciones que la SEDUVI puede poner en marcha para generar uno o varios proyectos de vivienda en el Centro Histórico. A continuación se presentan los aspectos más importantes:



Conclusiones

A pesar de representar sólo el 1% del área urbana del Distrito Federal, el Centro Histórico concentra los principales desafíos que caracterizan hoy en día a la ciudad en su conjunto: desempleo y subempleo, marginalidad y exclusión social, inseguridad pública y criminalidad, prostitución, mendicidad y drogadicción, congestión vial y contaminación, bajos niveles de escolaridad y de ingreso, déficits habitacionales, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial, y conflictos entre diversos sectores sociales.

Durante los últimos 20 años el Centro Histórico ha perdido la tercera parte de su población³². Este fenómeno se atribuye principalmente a la conjunción de diferentes factores entre los que destacan: el deterioro de los inmuebles por su antigüedad en combinación con la ausencia de inversión en mantenimiento por parte de sus propietarios, la pérdida progresiva de vivienda en alquiler, los cambios en los usos del suelo que favorecen a comercios, oficinas y bodegas, la inseguridad pública y la mayor accesibilidad económica para adquirir vivienda propia en la periferia de la ciudad.

Así mismo, los daños causados por los sismos de 1985 alentaron el abandono paulatino de la población, provocando que la gente que acude a él lo haga por cuestiones laborales pues éste ofrece un campo muy amplio en ocupación laboral debido a las oficinas de la iniciativa privada y de gobierno que existen en la zona y a la amplia gama de comercio establecido e informal, que dicho sea de paso, también atraen gente que viene a comprar a estos lugares, ya sea una mercancía en particular, o mercancías al mayoreo.

El Centro Histórico es visitado diariamente por 1 millón 200 mil personas, en estas se incluyen diferentes estratos sociales con diferentes actividades, lo mismo encontramos a una ama de casa, a un funcionario público de primer nivel, o a un director de empresa, obviamente no acuden a los mismos lugares, pero si representan esta población flotante que visita la zona de estudio.

En general, la gente no conoce los límites del Centro Histórico, no saben que existe un perímetro "A" y un perímetro "B", ellos consideran que el Centro Histórico abarca al Zócalo y las calles que lo rodean y no saben que es una zona con una extensión mayor a los de 9 km². Este es un gran problema porque su visión se centra únicamente a un espacio y no a su totalidad.

Los rasgos más importantes que a la población le agradan del Centro Histórico son la arquitectura de sus edificios, la historia y cultura acumulada a lo largo siete siglos, la variedad y especialización de productos que les ofrece el comercio establecido y su

³² Más de 100 mil habitantes.



ubicación central. Por el contrario, los que más le molestan son la basura y contaminación, la ocupación del espacio público por el comercio informal, por marchas y plantones, la creciente prostitución e indigencia en algunas zonas específicas, el continuo congestionamiento vial y la latente inseguridad pública. Estos aspectos influyen en la visión de la población de manera que perciben esta importante zona de la ciudad como un lugar de monumentos históricos y como un lugar dedicado al comercio, en el que la vivienda no tiene un espacio para desarrollarse.

Respecto a los problemas que aqueja el Centro Histórico, existen diversas problemáticas para diversos grupos sociales, hay que entender que lo que para una persona es un problema, para otra no lo es. Por ejemplo, el comercio ambulante, es un problema que a los vecinos afecta sobremanera porque ocupan sus calles y banquetas, además contaminan el ambiente y la imagen urbana, para los comerciantes establecidos lo es porque reducen significativamente sus ganancias, etcétera; sin embargo, un segmento de la población flotante está completamente de acuerdo con él porque es ahí donde obtienen productos extranjeros a muy bajos precios y representa una fuente de ingresos para personas desempleadas, así como este ejemplo hay muchos más.

Desde la óptica en la que esta investigación pretende estudiar la problemática, que es generar vivienda y volver a hacer ciudad, existen tres grandes problemas, aunados a una serie de problemas secundarios, pero en general se pueden englobar en tres graves problemáticas; la primera es el deterioro del patrimonio edificado; la segunda es la de los espacios públicos; y la tercera es la de los usos del suelo.

El deterioro de muchos de los edificios en el Centro Histórico va de la mano con la falta de recursos de los propietarios para rehabilitar estos espacios, con la falta de incentivos para ellos y para promotores inmobiliarios y con el despoblamiento, estos son los factores que han congelado el mercado inmobiliario.

La desconcentración, primero local y luego regional y nacional, de importantes actividades económicas radicadas anteriormente en el Centro Histórico y áreas circundantes, además de provocar el abandono y deterioro de muchos inmuebles, ha generado una pérdida significativa de las fuentes de empleo que no han sido reemplazadas por nuevas actividades productivas. Esta pérdida de población ha abierto las puertas a los grupos sociales más vulnerables,³³ quienes están ocupando los edificios más insalubres y de alto riesgo estructural en la zona o que definitivamente han sido orillados a vivir en la calle.

Los espacios públicos en el Centro Histórico están desapareciendo, las plazas, las calles, las avenidas y las banquetas están ocupadas por el comercio ambulante, por

³³ Indígenas, niños de la calle, indigentes, adultos mayores, discapacitados, personas con adicciones, sexoservidoras, madres solteras adolescentes.



estacionamientos o por marchas y plantones. La actual centralidad de la zona³⁴ ocasiona que este millón 200 mil personas que acuden diariamente, incentiven el uso del automóvil y de unidades de transporte colectivo en mal estado como los microbuses, o inadecuado como los “bicitaxis” que sólo contribuyen a entorpecer la circulación y generan grupos de poder económico y político que disputan permanentemente el control de las calles.

A lo anterior se suma el estacionamiento de vehículos en la vía pública y las operaciones de carga y descarga de mercancías que contribuyen a la baja velocidad del tránsito y al aumento de la contaminación atmosférica agravada en esta zona por la notoria ausencia de áreas verdes.

Como producto de las recurrentes crisis económicas en el ámbito nacional, el Centro Histórico se ha convertido en el espacio de sobrevivencia para miles de familias que encuentran tuentes de ingresos en actividades diversas como el comercio en la vía pública, pero también, mendicidad disfrazada en “servicios”.³⁵

El comercio en vía pública genera constantes conflictos por el uso y control de la calle, muchos de ellos con violencia.³⁶ Esta actividad entorpece la circulación peatonal y vehicular; opera en condiciones de insalubridad, produce suciedad y genera puntos de alto riesgo por el frecuente manejo de cilindros de gas para la preparación de alimentos y por las improvisadas conexiones a fuentes de energía eléctrica. Como si esto no fuera poco, contaminan visual y auditivamente las calles, y con frecuencia bloquean los accesos de circulación de gran importancia, como en centros médicos de atención de emergencias, escuelas y transporte masivo, además de dificultar o imposibilitar la circulación de la población con discapacidades físicas.

Las bodegas y el comercio han desplazado a la vivienda, aunque este cambio en los usos del suelo ha sido completamente anárquico, es una realidad que continua afectando el entorno del Centro Histórico, porque para los dueños de inmuebles es más redituable rentar una bodega, aunque su edificio no esté adecuado para ello, con los riesgos estructurales que esto implica, que rentar o mantener una vivienda.³⁷

Hay que tomar en cuenta que todos estos factores se conjugan y ocasionan un clima de inseguridad pública tal, que hay gente que no quiere ir al Centro Histórico por el miedo a ser asaltados o simplemente por el caos al que se enfrentaría al intentar acceder a la zona.

³⁴ Comercio.

³⁵ “Lavacoches”, “cuidadores” de automóviles, “limpia parabrisas”, prostitución y algunas prácticas vinculadas directa o indirectamente a la delincuencia organizada.

³⁶ Al respecto, se puede decir que un vendedor ambulante del Centro Histórico pertenece a la aristocracia de este núcleo social.

³⁷ Esto explica porque con los sismos de 1985 se vinieron abajo aquellos inmuebles, que originalmente fueron diseñados para uso habitacional, y que al ser convertidos en bodegas o talleres, su estructura no soportó un tonelaje para el que no habían sido diseñados.



La infraestructura acumulada en la zona es una de las más completas de toda la ciudad, su cobertura es del 100% en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público. La mayoría de los equipamientos que se encuentran en la zona presentan superávit, aunque también presentan deterioro causado por malos manejos en los servicios y la obsolescencia de las construcciones. No obstante, están ahí y están siendo desaprovechados.

La vivienda en el Centro Histórico ha decrecido con el paso del tiempo, principalmente en viviendas en renta. El estado físico se puede considerar entre regular y malo, esto se debe a que en muchos de los casos no se sabe quién es el dueño, o simplemente estos han abandonado sus propiedades pero mantienen la propiedad y el inmueble sin ninguna atención.

Hay gente viviendo en el Centro Histórico, gente a la que le gustaría mejorar su condición de vida, empezando por mejorar su domicilio, por ello están dispuestas a obtener créditos de interés social para tal efecto. Sin embargo, su falta de ahorro y la falta de incentivos para invertir en su propio patrimonio, aunado a la falta de congruencia, de una unidad administrativa y de gobierno, dificulta y a veces imposibilita la gestión de los más elementales aspectos de orden urbano y de la convivencia social, como la seguridad pública, por ejemplo.

En este aspecto, la acción del INVI en el Centro Histórico, como el organismo encargado de diseñar, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda en el Distrito Federal, ha sido escasa y no ha brindado apoyo a esta población. En pocas palabras, no existe un programa específico de este organismo que intente rehabilitar el lugar.

Por el contrario, el Fideicomiso del Centro Histórico ha orientado a los propietarios para reciclar sus inmuebles y ha promovido participación e inversión privada, sin embargo, los mecanismos con que cuenta son escasos y poco ha podido hacer para detonar la regeneración habitacional en la zona.

Los programas parciales de desarrollo urbano que existen en la zona presentan una gran debilidad, están hechos en forma genérica para cualquier zona de la ciudad y a pesar de sus buenas intenciones, no han logrado revertir el proceso de desdoblamiento.

La gente externa al Centro Histórico no considera que esta zona sea un buen lugar para vivir debido a la problemática antes mencionada, pero principalmente al elevado costo de los créditos hipotecarios, pues los consideran como una deuda, no como una inversión, pues la devaluación de 1994 dejó en sus mentes esta óptica.

No obstante, al conocer las bondades de los créditos de interés social, como son: los pagos, que son en pesos y que únicamente se incrementan en relación directa con el incremento al salario mínimo; el subsidio que el gobierno otorga (hasta el 50% de la



construcción), etcétera, y suponiendo que el gobierno pondrá en marcha las acciones pertinentes para resolver los problemas que afectan al Centro Histórico, una gran cantidad de personas estarían gustosas de volver a poblar esta céntrica zona de la ciudad, principalmente por las comodidades en los pagos del crédito, al considerable ahorro en tiempo y dinero gastado en transportarse de un lugar a otro,³⁸ a que si en verdad cambian las cosas como ellos pretenden, sería un inmejorable lugar para habitar y de paso, una buena opción para forjar un patrimonio propio.

Al analizar la información se puede apreciar que el problema de la vivienda en el centro histórico no es la demanda, el problema radica en la oferta pues no la hay. No hay oferta de vivienda en el Centro Histórico porque está siendo sustituida por comercios, y principalmente por bodegas.

La iniciativa privada quiere invertir recursos en el rescate del Centro Histórico, pero una de sus condiciones es que se resuelvan primero los problemas, que además son los mismos que la gente quiere.

En el Centro Histórico existen terrenos baldíos, inmuebles desocupados total o parcialmente, e inmuebles desocupados en las plantas bajas y altas, entonces, hay potencial para ofertar vivienda, tanto de interés social como de participación privada.

³⁸ Principalmente a su centro de trabajo.



Recomendaciones

No cabe duda que el potencial del Centro Histórico para ofertar vivienda es muy amplio, además, hay que tomar en cuenta que en esta zona de la ciudad el equipamiento y los servicios urbanos, cubiertos al 100%, están subutilizados. Este aspecto debe ser el punto de partida para que el Gobierno del Distrito Federal ponga en marcha acciones de vivienda destinadas a repoblar la zona central de la ciudad, ayudando a detener la expansión de la mancha urbana y a conservar las zonas de reserva ecológica que están sufriendo un grave deterioro a causa asentamientos irregulares que pretenden habitarlas arbitrariamente.

El resultado de la investigación da a conocer el potencial, pero también los problemas que deberá combatir el gobierno de esta ciudad para regenerar no sólo la vivienda en el Centro Histórico, sino darle una nueva estructura urbana y una centralidad que conjugue el patrimonio edificado históricamente, el comercio, el turismo, el gobierno, y claro está, la consolidación de la función habitacional como el objetivo estratégico para mantenerlo vivo, sin lo cual su regeneración integral no podrá alcanzarse.

Los desafíos son múltiples y las acciones que se proponen son las siguientes:

Rescatar el uso habitacional de los inmuebles.

Una cantidad importante de los edificios patrimoniales tienen uso habitacional, pero la progresiva incorporación de comercios bodegas y oficinas han transformado sus usos y desplazado a la vivienda, por lo tanto, las acciones que se pueden poner en marcha son:

Brindar apoyo financiero (subsidios) a las familias que habitan inmuebles patrimoniales sujetos a rehabilitación. Al respecto, se puede crear un fondo, con donativos de la iniciativa privada, para subsidiar parcialmente los sobrecostos que representa la rehabilitación habitacional de este tipo de inmuebles.

Fomentar la rehabilitación de inmuebles con plantas superiores desocupadas o subutilizadas.

Elaborar sistemas de financiamiento para la rehabilitación o construcción nueva de inmuebles con usos mixtos.

Coordinar un programa de apuntalamiento de inmuebles de alto riesgo estructural.



Lograr una mezcla adecuada entre vivienda y actividades económicas en los inmuebles.

Existe un universo muy importante en ciertas áreas de inmuebles³⁹ con las plantas altas desocupadas que podrían alojar de nuevo a la vivienda.

Lograr una adecuada mezcla de usos: comercio en planta baja y vivienda en las plantas altas es una prioridad porque favorecería el repoblamiento de ciertas áreas del Centro Histórico, aunado a que generaría subsidios cruzados a favor de las viviendas, desde el uso comercial más rentable hasta el uso habitacional. Sin embargo, esta tarea es complicada en su ejecución porque los planos de uso del suelo de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Centro Histórico tendrían que innovar en la materia, estableciendo tablas de usos permitidos y prohibidos, por nivel de construcción y no solamente por zonas.

Definir una zona puramente habitacional, prohibiendo el uso de bodegas en los pisos superiores, aunque no sería una medida retroactiva para eliminar las que ya existen, pero sí para frenar futuras intervenciones de estos espacios.

Diseñar ofertas de vivienda para distintos niveles socioeconómicos.

La regeneración habitacional de la zona debe contemplar la diversidad socioeconómica de sus habitantes y no centrarse en un estrato en especial.

Para los sectores de bajos ingresos la estrategia que se debe seguir tendrá que superar dos grandes obstáculos que hasta ahora han impedido una acción significativa de rehabilitación; primero, la diferencia entre los ingresos de la población y los costos de rehabilitación, y segundo, la inexistencia de un sistema de crédito hipotecario acorde a la problemática del Centro Histórico.

Dado que muchos de los hogares no pueden acceder a un crédito que financie la rehabilitación de las viviendas, el INVI, en coordinación con el Fideicomiso del Centro Histórico, deberá crear un sistema de crédito único en apoyo a la rehabilitación progresiva de las mismas, dando mayores estímulos fiscales a aquellos inmuebles no catalogados con destino habitacional, además de promover el ahorro previo de los sectores populares para facilitar el acceso a estos créditos.

En cuanto a la vivienda para sectores de ingresos medios, se propone encauzar su producción a través de la vivienda en renta preferentemente. En la ciudad existe una

³⁹ Por ejemplo el llamado "corredor financiero".



demanda no satisfecha de vivienda en arrendamiento, por parte de sectores de ingresos medios, al respecto, se puede crear un programa de vivienda que atraiga a estas personas a vivir al Centro Histórico. La experiencia internacional muestra que se trata de jóvenes, de parejas recién formadas o personas solas, como también de un porcentaje significativo de extranjeros, para los cuales la adquisición de una vivienda en propiedad no representa una alternativa adecuada de alojamiento y que están —por otra parte— dispuestos a soportar ciertos inconvenientes de vivir en el centro y que, incluso, tienden a valorar el estilo de vida que la centralidad ofrece.

Esta acción se puede poner en marcha estimulando esta oferta de vivienda en renta con los propios empleados del sector público que trabajan en el Centro Histórico.

En cuanto a los sectores de altos ingresos, si bien la mayor parte de los esfuerzos no se dirigirían a ellos, existen ciertos recovecos exclusivos en zonas como San Francisco y la Casa de las Campanas, en donde se puede generar este tipo de vivienda.

Promover acciones de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos

Estos programas deben ser apoyados mediante la expropiación de baldíos y edificios desocupados en ruinas para la construcción de una reserva territorial destinada a programas de vivienda media y de interés social.

Establecer en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, normas de ordenación, por zonas, niveles de construcción y área libre permitida, que señalen, faciliten e incentiven la construcción de vivienda nueva.

Otorgar mayores estímulos fiscales para al edificación de vivienda nueva, al mismo tiempo de imponer algún tipo de carga fiscal a los predios desocupados.

Estímulos al mercado inmobiliario

Con el objeto de inyectar recursos a la rehabilitación integral del Centro Histórico, la iniciativa privada puede apoyar las labores de rescate, para tal efecto se le pueden brindar los siguientes estímulos:

Exención del Impuesto sobre la Renta por ingreso de enajenación de inmuebles.

Exención del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Exención de derechos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad.



Instrumentos de apoyo

El sistema de transferencia de potencialidad debe ser aprovechado en la zona pues permitiría la generación de recursos económicos para la recuperación del patrimonio edificado del Centro Histórico, y junto con la Norma 26, mejorarían substancialmente los espacios públicos, la imagen urbana y la generación de vivienda.

Coordinación institucional

Si bien estas no son recomendaciones que atañen directamente a la SEDUVI, no podemos olvidar que son aspectos que la sociedad e inversionistas requieren para repoblar el Centro Histórico, por lo que esta Secretaría deberá gestionar la coordinación institucional con otras instancias de gobierno para actuar sobre lo siguiente:

- Reordenamiento vial y del transporte.
- Relocalización, aprovechamiento o construcción de estacionamientos.
- Recuperación colectiva del espacio público.
- Desarrollo de las actividades económicas vinculadas al turismo.
- Ampliación y mayor difusión de la oferta cultural radicada en el Centro Histórico.
- Arborización adecuada de calles y plazas.
- Seguridad pública con participación ciudadana.
- Desarrollo de micro y pequeñas empresas.
- Reordenación y regulación del comercio en vía pública. Rehabilitación del equipamiento educativo, de salud, abasto, cultural y de asistencia social.
- Programas integrales que vinculen proyectos de desarrollo económico (capacitación y empleo) con el desarrollo social.

Entonces, resolvemos los problemas de los espacios públicos, reglamentamos los usos del suelo, incentivamos a la iniciativa privada y a los dueños de inmuebles a rehabilitarlos y traemos a aquellos grupos sociales que demandan vivienda en el INVI, por principio de cuentas, para encender el detonador de la rehabilitación habitacional en el Centro Histórico.



Bibliografía

- ☑ Acker, D. y Day, G., *Investigación de mercados*, 3era. edición, Editorial McGraw-Hill, México, 1990.
- ☑ Alfaro Cadena, Héctor y González Alvarado, Manuel, *Actividad inmobiliaria en el Centro de la Ciudad de México*, en Suplemento especializado de Vivienda, Periódico El Economista, Año II, número 17, 20 de septiembre de 2000.
- ☑ Arias Galicia, Fernando, *Introducción a la metodología de la investigación en ciencias de la administración y del comportamiento*, Editorial Trillas, México, Distrito Federal, 1991.
- ☑ Díez de Bonilla, Jorge, *Urgente el rescate de suelo subutilizado*, en Suplemento especializado de Vivienda, Periódico El Economista, Año II, número 17, 20 de septiembre de 2000.
- ☑ Eibenschutz Hartman, Roberto y Flores Villasana, Guillermo, *La vivienda del Distrito Federal en el año 2000*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, México, Distrito Federal, 2000.
- ☑ Eibenschutz Hartman, Roberto y Rébora Tognó, Alberto, *El desarrollo urbano del Distrito Federal en el año 2000*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, México, Distrito Federal, 2000.
- ☑ Fischer de la Vega, Laura, *Introducción a la investigación de mercados*, 2da. edición, Editorial McGraw-Hill, México, 1987.
- ☑ Fischer de la Vega, Laura, *Mercadotecnia*, 2da. edición, Editorial McGraw-Hill, México, Distrito Federal, 1995.
- ☑ Gobierno del Distrito Federal, *Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, México, 1998.
- ☑ Gobierno del Distrito Federal, *Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, México, marzo de 2000.



- ☑ Gobierno del Distrito Federal, *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Distrito Federal, México, 1998.
- ☑ Gobierno del Distrito Federal, *Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Distrito Federal, México, 1998.
- ☑ Gobierno del Distrito Federal, *Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Alameda*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno del Distrito Federal, México, 1998.
- ☑ Leimann, R. *Investigación y análisis de mercados*, 1era. edición, Editorial Continental, México, 1993.
- ☑ Meza, Héctor, *El comercio despobló el Centro Histórico*, en Suplemento especializado de Vivienda, Periódico El Economista, Año II, número 17, 20 de septiembre de 2000.
- ☑ *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México*, Gobierno del Distrito Federal, Gobierno del Estado de México y SEDESOL, México, 1997.
- ☑ Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, *Políticas e instrumentos para la rehabilitación y valorización del Centro Histórico*, en la sesión 9 del Taller de evaluación sobre la situación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, México, Distrito Federal, 14 de julio de 2000.
- ☑ Suárez Pareyón, Alejandro, *Vivienda en el Centro Histórico*, en Suplemento especializado de Vivienda, Periódico El Economista, Año II, número 17, 20 de septiembre de 2000.

