

00161
8

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRÍA EN URBANISMO

**DINÁMICA DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR
TURÍSTICO SANTO DOMINGO-ZÓCALO, CENTRO
HISTÓRICO, OAXACA. 1980-2002.**

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: KARLA BRISEYDA

VELASCO CARMONA

FECHA: 11/02/03

FIRMA: [Firma]

**TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO
DE MAESTRA EN
URBANISMO**

**P R E S E N T A :
ARQ. KARLA B. VELASCO CARMONA.**

CIUDAD UNIVERSITARIA, FEBRERO 2003.

TESIS CON
VALLE DE ORIGEN

III



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

**TESIS
CON
FALLA DE
ORIGEN**

PAGINACIÓN DISCONTINUA

AGRADECIMIENTOS...

Agradezco a la UNAM que me brindó su espacio y conocimiento...

Agradezco a CONACYT, el apoyo económico consistente en una beca-crédito, otorgado durante los años de estudio de la maestría en urbanismo.

Al Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC), especialmente al Programa de Formación de Expertos en Suelo Urbano (FEXSU), que me ayudó a culminar la presente investigación.

Al Lincoln Institute of Land Policy, por la asesoría de especialistas extranjeros y porque, en conjunto con el PUEC y el FEXSU, me otorgaron una beca en apoyo a la realización de la tesis de maestría.

Al Dr. Manuel Perló Cohen, por sus oportunas críticas, al Mtro. Carlos Morales por su entrega a lo largo de dos años en la impartición del seminario FEXSU y por cada una de las revisiones enriquecedoras que hizo para la presente tesis.

A mi director de tesis, Dr. Jesús Aguirre Cárdenas quien cordialmente me orientó y animó a obtener el grado, así como a mis sinodales que tuvieron la gentileza de revisar y aprobar la presente tesis: Dra. Carmen Valverde Valverde, Mtro. Héctor Robledo Lara, Mtra. Beatriz Vázquez Romero y al Mtro. Víctor Chávez Ocampo.

Así también agradezco la asesoría externa del Mtro. Jorge González.

A mis amigas y colegas, Claudia Reyes Ayala y Maribel Pérez Sebastián.

A Silvia, Rafa, Tere, Erandy, Hugo y a Faby, por su valiosa ayuda.

También agradezco a la secretaria Lulú.

A...

DIOS,

Mi madre,

Mis dos niñas,

Mi padre y hermanos,

Familia.

INDICE

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.	3
B) OBJETIVOS.....	8
a) Objetivo general.	8
b) Objetivos particulares.	8
C) .APARTADO TEÓRICO CONCEPTUAL.	9
a) Estructura Urbana.	9
b) Factores de la Estructura Urbana.	10
b.1) Factor económico.	11
b.2) Factor político.	11
b.3) Factor socio-cultural.	11
b.4) Factor histórico.	12
...b.5) Factor ambiental.	12
c) Teorías acerca de la Estructura Urbana.	13
c.1) Teorías: Robert Haig.	13
c.2) Teoría de Alonso y Richardson.	13
...c.3) Teoría de Korcelli.	15
d) El suelo.	15
e) Valor del suelo.	16
f) Concepto de renta.	17
f.1) renta diferencial I.	18
f.2) renta diferencial II.	18
f.3) renta absoluta.	18
f.4) renta monopólica.	19
D) DINÁMICA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.	22
a) Definición de Centro Histórico.	22
b) Breve descripción de Centros Históricos de ciudades de otros países. Ciudades: Montreal, Quebec, Toronto, Vancouver, París, Lyon, Bruselas y Quito.	22

CAPÍTULO II**MARCO METODOLÓGICO**

APARTADO METODOLÓGICO.	29
A) Apartado metodológico.	29
A) Nivel descriptivo.	29
B) Tipología de usos del suelo	
a) El Uso de Suelo Habitacional.....	31
b) El Uso de Suelo comercial.	32
c) El Uso de Suelo de Servicios.	33
d) El Uso de Suelo de Equipamientos.	35
C) Nivel Explicativo.	35
D) Nivel Interpretativo.	36
E) Nivel propositivo.	36
F) Conceptos teóricos de referencia.	37
f.1) Servicios y Comercio abatidos o baratos.	37
f.2) Terciarización Cualitativa de especialidad y concentración.....	38

CAPÍTULO III**EL FENÓMENO CENTRO HISTÓRICO Y SU RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO.**

A) NOCIÓN BÁSICA.	41
B) LAS ESPECIALIZACIONES ECONÓMICAS TERCARIAS DE CIUDADES MEDIAS NO INDUSTRIALES.	47
C) LA SEGREGACIÓN DEL SUELO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.	49
D) OAXACA Y SUS IMPLICACIONES NO INDUSTRIALES.	52
E) LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU CARGA INDUSTRIAL.	53
F) GUADALAJARA Y PUEBLA, SUS CENTROS HISTÓRICOS EN EL DEVENIR DE LA MODERNIDAD.	57

CAPÍTULO IV**EL TRATAMIENTO POSIBLE DEL FENÓMENO CENTRO HISTÓRICO: USO DE SUELO RESIDENCIAL VS. COMERCIAL Y DE SERVICIOS.**

A) LA VIVIENDA, PANACEA FUERA DE CONTEXTO.	61
B) LA COMPLEJIDAD DE LA VIVIENDA.	63
C) LA VIVIENDA Y LA TERCIARIZACIÓN EN EL PASADO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.	64
D) OAXACA Y LA ESPECIALIZACIÓN DE SU SUELO CENTRAL.	68
E) EL PROBLEMA DE LA TERCIARIZACIÓN COMO AMENAZA.	72
F) LA TERCIARIZACIÓN CUALITATIVA DEL SUELO, EN EL CORREDOR TURÍSTICO SANTO DOMINGO ZÓCALO DE LA CIUDAD DE OAXACA.	77

CAPÍTULO V

ELEMENTOS DE LA DINÁMICA DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.

A) LA COPNFORMACIÓN DEL CORREDOR TURÍSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.	81
B) ELEMENTOS DE LA DINÁMICA DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO	83
C) LA PEATONALIZACIÓN.	84
D) PREPONDERANCIA DEL USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS SOBRE EL HABITACIONAL.	89
E) PRESENCIA SIGNIFICATIVA DE COMERCIO DEL ARTE Y DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES.	92
F) INEXISTENCIA O SUPRESIÓN DE OFICINAS PÚBLICAS GUBERNAMENTALES.	93

CAPÍTULO VI

LA POLÍTICA Y LA DINÁMICA DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE OAXACA.

A) EL STATUS CENTRO HISTÓRICO.	96
B) LA RELACIÓN INTERGUBERNAMENTAL.	99
C) PAPEL DE LOS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO EN EL PROCESO DE CAMBIOS DE USO Y REVALORIZACIÓN DEL SUELO.	101
a) Instancias gubernamentales.	101
b) Agentes Inmobiliarios.	103

CAPÍTULO VII

LAS VERDADERAS AMENAZAS PARA LAS POLÍTICAS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.

A) EL AMBULANTAJE.	108
-------------------------	-----

B) LA CONFRONTACIÓN INTERGUBERNAMENTAL112

CONCLUSIONES.118

REFERENCIAS.124

ANEXOS

- A) PLANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.
- B) PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL CORREDOR TURÍSTICO SANTO DOMINGO-ZÓCALO, CENTRO HISTÓRICO, OAXACA, Y DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.
- C) PLANO DE USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR TURÍSTICO SANTO DOMINGO-ZÓCALO, 1980.
- D) PLANO DE USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR TURÍSTICO SANTO DOMINGO-ZÓCALO, 1990.
- E) PLANO DE USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR TURÍSTICO SANTO DOMINGO-ZÓCALO, 2002.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A) PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Muchas de las ciudades mexicanas actuales se han originado a partir de su Centro Histórico, este es el caso de Oaxaca, en donde además su Zona Metropolitana ha tenido un intenso crecimiento urbano registrado a partir de los años 70, con una concentración de las actividades comerciales, político-administrativas y de equipamiento en su Centro Histórico.

El Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1987. Actualmente este Centro Histórico juega un papel importante como centro económico y de intercambio, que se ha reforzado a partir de los años setenta, pero ha dado lugar también a manifestaciones urbanas derivadas de su estructura mononuclear. Entre ellas destacan por su importancia para la presente investigación las relativas a los altos costos del suelo urbano y al acelerado cambio de usos del suelo, con la consecuente expulsión de población y abandono de inmuebles dedicados al uso habitacional.

La importancia que en la actualidad se le ha concedido al rescate de algunos centros históricos, se ha venido gestando desde tiempo atrás, como lo demuestra el escrito que sustenta las normas de Quito (1968). En dicha reunión se abordó la problemática de la conservación y utilización del patrimonio monumental, y en la que, con un esfuerzo multinacional de gobiernos americanos, tuvo como resultado un "Informe Final de la Reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico".

En dicho informe, se establecen normas encaminadas a la salvaguarda del patrimonio histórico y cultural, con el compromiso de los Jefes de Estado de "dar un nuevo impulso al desarrollo del Continente", al reconocer, de manera expresa, "la existencia de una situación de urgencia que reclama la cooperación interamericana... se está

aceptando implícitamente que esos bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y son susceptibles de erigirse en instrumentos del progreso".¹

El citado documento señala más adelante que: "El acelerado proceso de empobrecimiento que viene sufriendo una mayoría de países americanos como consecuencia del estado de abandono e indefensión en que se halla su riqueza monumental y artística, demanda la adopción de medidas de emergencia, tanto a nivel nacional como internacional, pero la eficacia práctica de las mismas dependerá, finalmente de su adecuada formulación dentro de un plan sistemático de revalorización de los bienes patrimoniales en función del desarrollo económico-social".²

También señala que los valores propiamente culturales no se desnaturalizan ni comprometen al vincularse con los intereses turísticos y, lejos de ello, la mayor atracción que conquistan los monumentos y la afluencia creciente de admiradores foráneos, contribuyen a afirmar la conciencia de su importancia y significación nacionales.

Europa debe al turismo, directa e indirectamente, la salvaguarda de una gran parte de su patrimonio cultural condenado a su completa e irremediable destrucción, y la sensibilidad contemporánea, más visual que literaria tiene oportunidad de enriquecerse con la contemplación de nuevos ejemplos de la civilización occidental rescatados técnicamente gracias al poderoso estímulo turístico.

Si los bienes del patrimonio cultural juegan tan importante papel en la promoción del turismo, es lógico que las inversiones que se requieren para su debida restauración y habilitación dentro de su marco técnico especializado, deben hacerse simultáneamente a las que reclama el equipamiento turístico y, más propiamente, integrar ambas a un solo plan económico de desarrollo local.

¹ Velasco, Erandy, Navarrete, Hugo. Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas. Apuntes de la materia de Tecnologías VIII. UABJO. Oaxaca, México. 1999. Pág. 30.

² Ibid

La conferencia de las Naciones Unidas sobre Viajes Internacionales y Turismo (Roma 1963), no solamente recomendó que se diera una alta prioridad a las inversiones en turismo dentro de los planes nacionales, sino que hizo resaltar que "desde el punto de vista turístico, el patrimonio cultural, histórico y natural de las naciones, constituye un valor sustancialmente importante" y que, en consecuencia, urgía "la adopción de adecuadas medidas dirigidas a asegurar la conservación y protección de ese patrimonio".

A su vez la Conferencia sobre Comercio y Desarrollo de las Naciones Unidas (1964), recomendó a las agencias y organismo de financiación, tanto gubernamentales como privados "ofrecer asistencia, en la forma más apropiada, para obras de conservación, restauración y utilización ventajosa de sitios arqueológicos, históricos y de belleza natural".

Posteriormente en el año de 1967, el Consejo Económico y Social del citado organismo mundial, después de recomendar a la Asamblea General designar el año de 1967 como "Año del Turismo Internacional", resolvió invitar a los organismos de las Naciones Unidas y a las agencias especializadas, a que dieran "favorable consideración a las solicitudes de asistencia técnica y financiera de los países en desarrollo, a fin de acelerar en los mismos el mejoramiento de sus recursos turísticos".

En relación con ese tema, que ha venido siendo objeto de especial atención por parte de la Secretaría General de la UNESCO, se ha llevado a cabo un exhaustivo estudio con la colaboración de un organismo no gubernamental de gran prestigio, la Unión Internacional de Organizaciones Oficiales de Turismo. Dicho estudio confirma los criterios expuestos y después de analizar las razones culturales, educativas y sociales que justifican el uso de la riqueza monumental en función del turismo, insiste en los beneficios económicos que se deriven de esa política para las áreas territoriales correspondientes. Dos extremos de particular interés merecen ser destacados:

- a) La afluencia turística que determina la apropiada revaloración de un monumento asegura la rápida recuperación del capital invertido en esos fines;

- b) La actividad turística que se origina como consecuencia de la adecuada presentación de un monumento y que de abandonarse determinarían su extinción, conlleva una profunda transformación económica de la región en la que el mismo se halla enclavado.

Desde el punto de vista exclusivamente turístico, los monumentos son parte del "equipo" de que se dispone para operar esa actividad en una región dada, pero la medida en que dicho monumento pueda servir al uso a que se le destina, dependerá no ya sólo de su valor intrínseco; es decir de su significación e interés arqueológico, histórico o artístico sino de las circunstancias adjetivas que concurren en el mismo y faciliten su adecuada utilización. De ahí que las obras de restauración no sean siempre suficientes por sí solas para que un monumento pueda ser explotado y entre a formar parte del equipo turístico de una región.

En el caso de la ciudad de Puebla, se señala que: "Puesto que la economía está reestructurando sus bases de crecimiento, una de esas bases es el turismo nacional y el turismo internacional; por tanto, las ciudades pueden y deben ser generadoras de ingresos, por lo que la mejor inversión... es justamente la rehabilitación del patrimonio edificado..."³ Lo anterior debe tratarse de manera integral con una política de usos del suelo adecuada a los nuevos requerimientos de los Centros Históricos.

En el caso del Centro Histórico de Quito, las autoridades se han enfrentado a problemas como la tugurización y el incremento de la economía informal, sin embargo; ellas reconocen dentro de los problemas no resueltos, como el primero de ellos al tratamiento de los usos del suelo, "...la configuración de un nuevo modelo de sistema urbano debe comprender una descentralización equilibrada de las funciones en el núcleo central de la ciudad, estableciéndose necesariamente núcleos de racionalidad, a través de una reorganización y redistribución de las actividades y funciones del centro; funcionalidad mediante la armonización, ajuste y equilibrio de las relaciones entre las distintas funciones del Centro, equiparando los niveles de desarrollo espaciales y sociales de los barrios del Centro, reconociendo la pluralidad y

³ Lessard Marie y Germain, Annick. La integración del centro histórico al desarrollo de la ciudad. Trad. Jorge Guerrero-Lozano y Salvador Pérez Mendoza. En *Modelos de Análisis y planificación urbana*. Ed. Plaza y Valdés. México. 1996. P. 257

desigualdad de su desarrollo así como la especificidad de sus determinaciones histórico-culturales. Esto es, microcentralidades.⁴ También reconocen como una prioridad el incentivar al turismo y señalan al respecto: "El uso turístico debe darse en un proceso controlado que se base en un equilibrio entre preservación y turismo, valorando la propia cultura, fortaleciendo las cualidades del medio ambiente, y propugnando el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes."⁵

En el caso del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca, éste posee la ventaja de no haber contado con el impacto del capital que pudiera haberlo transformado en una ciudad "artificial", este Centro Histórico ha preservado su identidad, lo anterior puede deberse a que la mayor parte de los usos son aún a escala del tejido urbano tradicional, aunando a esto la enorme herencia cultural que esta ciudad posee. Como se señala para el caso del Centro Histórico de la ciudad de Puebla, "Conservar la ciudad real y natural con los productos de generaciones pasadas y del presente, con contrastes entre la arquitectura majestuosa, extraordinaria y aquélla más modesta, una ciudad habitada con sus distintas formas sociales de ocupar el espacio, conservando esta imagen, se puede atraer a un "turismo cultural" al que sí le interesa la ciudad."⁶

Todo lo anterior resalta la importancia que tiene el estudio del tópico expuesto, ya que el conocimiento del comportamiento especial que ha presentado el cambio de los usos de suelo en el Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca, las circunstancias en que éste se ha dado y los factores que en este proceso han intervenido, nos aproxima al mejor conocimiento del porqué no ha visto ni segregado, ni desvitalizado su suelo central, y de la conexión de este espacio con la actividad turística.

⁴ Carrión, Fernando. Centro Histórico de Quito, Problemática y Perspectivas. Quito-Ecuador, 1990, p. 118.

⁵ Carrión, Fernando. Op. Cit. P. 225

⁶ Lessard Marie y Germain. Annick. Op. Cit. p. 249.

B) OBJETIVOS

a) OBJETIVO GENERAL:

- Analizar el proceso de cambio en los usos del suelo en el corredor Santo Domingo-Zócalo de la ciudad de Oaxaca, así como los factores que han intervenido en dicha dinámica, de 1980 al 2002.

b) OBJETIVOS PARTICULARES:

- Identificar la actuación de los agentes que han intervenido en el proceso de los cambios en los usos del suelo en el corredor Santo Domingo-Zócalo, durante los años 1980-2002.
- Estudiar las condiciones (históricas y políticas) en las que ha tenido lugar el proceso de los cambios en los usos del suelo en el corredor Santo Domingo-Zócalo, durante los años 1980-2002.
- Conocer cuáles han sido las características particulares que han influido en la no-segregación, ni desvitalización del Corredor Turístico del Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca, zona de estudio.
- Analizar la dinámica actual en el área de estudio en cuanto a los usos y valores del suelo.
- Analizar la interrelación de estos eventos.

C) APARTADO TEÓRICO CONCEPTUAL

En el presente apartado se exponen las teorías, conceptos y conocimientos que conforman la base para el desarrollo de la presente investigación, y la explicación del objeto de estudio.

a) ESTRUCTURA URBANA.

Al abordar el tópico de la ciudad, resulta de primordial importancia definir el concepto de estructura urbana. Ésta es resultado de la combinación de diferentes factores tales como: los sociales, los económicos, los políticos y los culturales. Todos estos factores se conjugan y plasman en una realidad urbana, amoldándose a sus características particulares de sociedad, espacio y tiempo, dando así origen a una estructura urbana.

Estructura Urbana: es la organización de los elementos materiales básicos de la ciudad, a la manera de estructura de uso del suelo urbano aplicado tradicionalmente en el urbanismo y por los planificadores. Los elementos de análisis son los físicos básicos del espacio urbano. Para este efecto, se consideran las zonas o usos del suelo que ocupa la población y las actividades urbanas como son: zona o uso del suelo (habitacional, de ingresos altos, medios y bajos, comercio y servicios, concentración comercial, corredor urbano, industria, equipamiento de tamaño grande, áreas verdes); vialidad primaria, líneas de ferrocarril; y elementos naturales significativos como canales, ríos, montañas, cuerpos de agua y demás.

Veamos a continuación que es lo que al respecto nos dicen estudiosos del tema:

Lynch:(1980), define a la estructura urbana basándose en cuatro elementos de ella que él considera importantes y los señala como: las actividades, los espacios adaptados, las comunicaciones y las redes.

"El concepto de estructura urbana involucra las ideas de función, forma y flujos de una ciudad. Primero, la idea básica de función se refiere a una capacidad instalada por el

hombre que hace de la ciudad un ente con una utilidad práctica. Por lo que, al especializarse una zona, ésta se conforma espacialmente adquiriendo así un arreglo físico de la distribución de todas sus actividades. Lo anterior da como consecuencia, que todo sistema tiene o posee una serie de redes de información o flujos constantes que la mantienen funcionando. La circulación puede ser tanto en el exterior como en el interior del sistema y los subsistemas. Por lo tanto, la ciudad, no puede existir como tal, si se da el caso de una entropía o de un sistema cerrado, ya que siempre necesitará de las relaciones que la mantengan viva"⁷.

Esta idea fue tomada de Bourne en su trabajo de 1982 y se complementa con las ideas expresadas por Kunz⁸, quien sostiene que la estructura urbana es la manera en que se adjudican y se relacionan las actividades y/o componentes de la ciudad."⁹

b) FACTORES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Iniciaré este inciso con un comentario respecto de la teoría de Alonso que hace Velázquez, dice: Alonso supone una división social del espacio abstracto y, aunque reconoce la existencia de distorsiones locales, fundamenta su teoría en una supuesta calidad del espacio urbano: la proximidad al centro. Debe verse que dicha proximidad es creada por mecanismos más complejos; basta con revisar el estudio que hace Paul Vieille de la ciudad de Teherán para entender cómo la conformación del espacio incluye en su determinación no sólo factores físicos, sino incluso históricos y sociológicos.¹⁰

Como ya se mencionó anteriormente, son diversos factores los que conforman la estructura urbana, y que al analizarla, depende precisamente del adecuado planteamiento que de ellos hagamos, la mejor aprehensión de la dinámica de la misma.

Esbozaré brevemente los factores más importantes que intervienen en ella:

⁷ Bourne, Larry. Internal Structure of the City. Oxford: Oxford University Press, 1982, pág. 31.

⁸ Kunz, Ignacio. Economía Urbana y Mercados Inmobiliarios. México: Tecnológico de estudios superiores de Monterrey, 1995. Pág. 6.

⁹ Cruz Lecona, Edú A. Estructura Urbana de la Delegación Venustiano Carranza. Tesis de licenciatura en Geografía. UNAM. México, D.F. 2000. Pág. 2.

¹⁰ Velázquez, David. Geografía y Urbanismo. Universidad Autónoma Metropolitana. Iztapalapa. México, D.F. 1987.. p.20.

b.1) Factor económico: "Es quizá el agente más importante e incluso muchos investigadores se basan en él para explicar los fenómenos que ocurren en la ciudad, pero es solamente un componente más de un sistema; su efecto se concretiza en los usos del suelo y sus valores respectivos."¹¹

Para Kunz, existen además otros fenómenos económicos en las ciudades: la complementariedad, se trata de la aglomeración de actividades que buscan siempre elevar las ventajas de su localización; permiten a las empresas obtener beneficios; no siempre son homogéneos los usos que aquí se establecen, porque son actividades adjuntas; se refuerzan y hacen que el capital que llega a estas zonas se redistribuya constantemente.

La funcionalidad es un sinónimo –en este caso- de especialización. Porque la ciudad articula actividades muy especializadas, pero también se da la ausencia de ciertas actividades. Son ejemplos representativos las ciudades comerciales, las industriales entre otras. Cuando estas ciudades producen grandes volúmenes en su producción aprovechando así, toda la infraestructura existente, se origina un tipo específico llamado "economías de escala".¹²

b.2) Factor político: "el factor político se refiere al conjunto de metas, acciones, reglamentos y disposiciones orientadas a establecer un crecimiento regulado de las ciudades. El establecimiento de políticas enfocadas al "desarrollo urbano" está en relación directa al momento histórico, es decir por las condiciones políticas, sociales, económicas, etc. que se presentan en determinado momento y que afectan a la ciudad."¹³

b.3) Factor socio-cultural: Para 1980, Castells señala la importancia de los movimientos sociales, los cuales influyen en la decisión de la localización de los usos del suelo dentro de la ciudad, "influyen de tal manera que por diversos movimientos de

¹¹ Cruz Lecona, Edú A. Op. Cit. p. 6.

¹² Loc. Cit.

¹³ Degollado García, Rocío. Procesos de reestructuración urbana en la ciudad de Zacatecas y de su conurbación con Guadalupe, 1585-200. Tesis de licenciatura en Geografía. UNAM, p. 1.

oposición de la población se han detenido proyectos de construcción para diversos usos, tales como proyectos para la industria, los servicios y oficinas. Los objetivos básicos de los movimientos sociales que afectan al uso del suelo surgen a partir de las necesidades de la población en función a sus intereses respectivos."¹⁴

b.4) Factor histórico: "El tamaño de la ciudad y su forma están relacionados al factor histórico, ya que de él dependen el tipo de evolución que los elementos y las personas han presentado a través del tiempo, los cuales, con base en las características específicas de la evolución de cada sistema urbano, traen como resultado un tipo único de urbanización ; dichos componentes establecieron las relaciones internas que dieron origen a las condiciones actuales de la ciudad y que seguirán influyendo de forma permanente dentro de la misma."¹⁵

b.5) Factor ambiental: Este factor se refiere a los elementos del medio físico, como la hidrografía, la topografía, los vientos, la contaminación ambiental, etc., los cuales tienen una influencia directa sobre la estructuración urbana de una ciudad, condicionando su grado de desarrollo económico. Para establecer el uso del suelo, deben considerarse elementos del medio físico tales como: la topografía, la precipitación pluvial, la red hidrológica, la dirección del viento, la pendiente, etc.

Es necesario entonces, al emprender el análisis de nuestro caso de estudio, estudiar en conjunto factores como los aquí descritos, los cuales inciden en los valores del suelo, depreciándolos o elevándolos según sea el caso.

¹⁴ Ibid., p. 18.

¹⁵ Ibid., pp. 18 y 19.

c) TEORIAS ACERCA DE LA ESTRUCTURA URBANA.

c.1) TEORÍA DE HAIG.

Robert Haig (1926), plantea que la renta está en función de los costos de transporte; si éstos disminuyen, surge la renta de la tierra. Si se supone que los niveles de ingresos y los gastos de población se mantienen constantes, el demandante final paga una renta que es igual al ahorro en costos de transporte. Si por el contrario, se elevan los niveles de ingresos y costos constantes, tenemos por consecuencia que la localización incide directamente en la formación de la renta del suelo urbano.¹⁶

Señala Velázquez que, "Teóricos como Haig, Marshall y Hurd se preocupan por los costos del transporte, *friction cost*, pensando en que el sitio idóneo para cualquier actividad es aquel que tiene menos costos de transporte".¹⁷ De ser así, dice que las ciudades se conformarían rigiéndose por los principios de minimización de los costos de comunicación.

c.2) TEORÍA DE ALONSO Y RICHARDSON.

Richardson inicia el análisis de la ubicación dentro de los centros urbanos, tomando el ejemplo de una compañía "X" dedicada a la producción de bienes de consumo o de prestación de servicios, que en una ciudad centralizada (es decir, aquella que cuente con un único centro de negocios y comercio) tiene que tomar decisiones de localización, poniendo en la balanza el mercado potencial y las ventajas de accesibilidad al estar cerca de dicho centro contra los altos costos de renta por la citada ubicación.¹⁸

En 1964, Alonso emite una teoría que intenta explicar el fenómeno mencionado, adoptando el concepto de "funciones de renta en oferta". Éstas son curvas que nos muestran como la renta de la tierra puede variar en función de la distancia de ubicación respecto del centro de negocios; así, la citada compañía "X" tratará de obtener los mismos beneficios a costa de la ubicación. La compañía "X" intentará localizarse en el sitio donde la renta efectiva de la tierra sea igual a la renta que la compañía "X" está

¹⁶ Fidel Liberman, Carlos. Op. Cit. pág. 15

¹⁷ Velázquez, David. Op. Cit. p. 19 y 20

¹⁸ Richardson, Harry W. Elements of regional economics, Penguin Books, Inglaterra: 1973. P. 84.

dispuesta a pagar para asegurarse a sí misma los mayores rendimientos posibles. Si nosotros asumimos que la renta efectiva de la tierra en cada ubicación está determinada, e ignoramos las restricciones de las dimensiones de los sitios, la compañía "X" se localizará donde la función de la renta sea tangencial al punto más bajo posible de la curva de las rentas ofertadas (si los beneficios son el residuo que queda después del pago de los costos de operación, entre más baja sea la renta, mayores serán dichos beneficios).¹⁹

Las curvas de las rentas ofertadas van decreciendo en la medida en que los réditos disminuyen y los costos de operación (incluyendo los costos de transporte) se incrementan en función de la distancia; las rentas en oferta deben caer si la distancia al centro de negocios aumenta, para mantener los beneficios constantes.²⁰

En el modelo de Alonso, la renta del suelo (que refleja la disponibilidad limitada de tierra en el centro de una ciudad y la demanda de terrenos) distribuye las actividades económicas espacialmente de acuerdo a sus necesidades de accesibilidad. Habrá una concentración de edificios cerca del centro, pero estarán restringidos a ciertos giros que necesiten ser accesibles (directa o indirectamente) a la mayor cantidad de personas. Por ejemplo, instituciones con funciones especializadas tenderán a localizarse en el centro de negocios; pero, por otro lado, plantas industriales con necesidades de grandes extensiones de terreno, buscarán la manera de ubicarse en la periferia.

"Por su parte, Alonso citado por Carter, explica que la cantidad invertida en bienes y servicios es una relación entre la cantidad de suelo y distancia, que da por resultado el precio que hay que pagar por el suelo. El precio del suelo decrece al aumentar la distancia respecto del centro de la ciudad; la posibilidad de adquirir una propiedad más extensa aumenta conforme uno se aleja del interior, puesto que el suelo se va haciendo más barato hacia la periferia. Alonso por lo tanto, también considera que la

¹⁹ León Velasco, María del Carmen. Op. Cit. p. 8.

²⁰ Richardson: Harry W. Op. Cit. p. 85.

distancia al aumentarse, el costo del transporte sube; la cantidad de suelo que puede comprarse o adquirirse disminuye."²¹

Este análisis estriba en la premisa de asumir la existencia de un solo centro en las ciudades, hoy en día las ciudades grandes tienen varios puntos focales importantes, varios polos de atracción que actúan como centros de concentración de actividad. Éstos núcleos pueden agruparse jerárquicamente, dando como resultado una estructura de picos de renta dentro de la ciudad. Estos picos influyen sobre el establecimiento de los diversos giros, atrayéndolos o repeliéndolos, y promoviendo la conglomeración de ciertos usos (los mismos o complementarios) en particular.²² Actualmente en las ciudades ya no existe sólo un punto de valor máximo, sino que, debido al proceso de descentralización, existen varios. Es decir, el comportamiento descrito por la teoría de Alonso, se repite.

c.3) TEORÍA DE KORCELLI.

Para 1982 Korcelli, hace un intento por reunir diversos principios, y establece seis enfoques que abordan lo eminentemente social y al enfoque económico. Fundamenta su propuesta en la ecología, demografía, en la interacción espacial, en los sistemas y en las teorías de mercado y de uso de suelo, todas éstas sustentadas a su vez, en la Geografía.²³

d) EL SUELO.

"Es sabido que el suelo es un bien natural irreproducible que ningún capital o interés humano puede multiplicar; un factor inamovible que no puede ser trasladado de un lugar a otro; tampoco puede ser ocupado por dos objetos a la vez y es, además, imprescindible como soporte esencial de toda actividad en el planeta. Nadie puede dejar de ocupar un espacio al realizar cualquier actividad. Asimismo el suelo es algo permanente y de porvenir larguísimo, es el bien más duradero y las mejoras que se hacen en él tienen igualmente una larga vida.

²¹Cruz Lecona, Edú A. Op. Cit. p. 6.

²² León Velasco, María del Carmen. Op. Cit. pág. 8.

²³ Juárez Díaz, María S. Crecimiento y reestructuración urbana en la Delegación Tlalpan, D.F. 1970-1997. Tesis de maestría en Urbanismo. Posgrado de Urbanismo UNAM. México. 1998. Pág. 10.

Todas estas propiedades, sancionadas por la legislación social, han hecho del suelo un bien susceptible de apropiarse y monopolizarse. Sus dueños pueden disponer de él plenamente y su apropiación ha tenido efectos sociales de importancia a lo largo de diferentes etapas históricas."²⁴

Kunz, define al uso del suelo como "...las actividades tanto productivas como de consumo que están presentes en la ciudad, tales son el comercio, la industria, los servicios y la residencia...", es decir, para este autor los usos del suelo son las especializaciones de las actividades económicas de producción, distribución y consumo de las relaciones sociales."²⁵

e) VALOR DEL SUELO.

Marx sintetiza el valor de uso de la tierra en dos funciones: es un instrumento de producción (minas, saltos de agua, terrenos agrícolas) y es un simple soporte pasivo de los medios de producción, circulación, y consumo. Lojkin le agrega además un tercer valor de uso, su capacidad de aglomerar, o sea de combinar socialmente medios de producción y medios de reproducción en una formación social dada.²⁶

En la postura del enfoque económico, "Hurd, explica que el valor del suelo depende en gran medida de la renta económica como de la localización, la comodidad de acceso y la proximidad. El valor del suelo es la integración de todas las posibles ganancias o beneficios que se deben obtener de una ubicación óptima del suelo.

La localización del suelo involucra a la accesibilidad; se trata de un factor importante en los emplazamientos porque es ella una posibilidad de contacto entre el valor de uso y los beneficios económicos."²⁷

El cambio de uso de suelo no es el único factor que da la pauta del crecimiento de las ciudades (expansión-sucesión). De hecho, la expansión genera la concentración y la descentralización. Entendemos por concentración el hecho de la ubicación

²⁴ Cisneros. "Suelo Urbano y segregación social"; en Revista Habitación, No.2/3, septiembre, 1981. Citado por David Velázquez. Op. Cit.

²⁵ Cruz Lecona. Edú. Op. Cit. p. 11.

²⁶ Lojkin, J. El marxismo, el Estado y la cuestión urbana, México, Siglo XXI, 1979. Pág. 157.

²⁷ Cruz Lecona. Edú A. Op. Cit. p. 5.

preferencial de las actividades económicas, políticas y sociales que rigen la vida urbana en el centro de la ciudad; el crecimiento de la ciudad trae como consecuencia la formación de subcentros comerciales que dependen del gran centro financiero y comercial. Así mismo, el valor del precio del suelo sufre una revalorización en el centro de la ciudad y los precios se establecen en función de un gradiente respecto a las áreas sucesivas que conforman el espacio urbano.²⁸

Sobre la base de los estudios de Marx y Engels (sobre rentas agrícolas), se han hecho adaptaciones para emitir una teoría contemporánea sobre la renta urbana. Básicamente estas teorías están constituidas en los análisis de las diferencias de precios y suelos en un contexto urbano, bajo el Sistema Capitalista. El suelo se maneja como un *bien fundamental y monopolizable*; en cuanto más escaso es, es más caro también. El Suelo o la tierra se convierte en una mercancía sujeta a operaciones de compraventa; es escaso; es monopolizable; es estrictamente necesario, puesto que cada actividad económica requiere de un suelo con un uso tipificado y específico y es de costo elevado.²⁹

El estudio marxista de la mercancía define para ésta ciertos rasgos que ayudan a caracterizar la cuestión del suelo. La mercancía se define por su posesión de valor. *Un bien sólo encierra valor por ser una armazón o materialización del trabajo humano.* Entonces, si la tierra no tiene valor por la carencia de un trabajo incorporado, por ser un bien natural, su intercambio se realizará mediante un mecanismo denominado renta.³⁰

f) Concepto de renta:

"En cuanto a la renta urbana, como otro elemento dentro de la estructura urbana, está dada por el hecho de que los terrenos son apropiados jurídicamente de una manera individual, lo que implica adquieran un valor de uso, un valor de cambio y por ende, un precio de mercado (aún sin construir, en razón de lo que potencialmente permiten

²⁸ León Velasco, Ma. Del Carmen. Op. Cit. p. 6.

²⁹ Maya Pérez, Esther. Apuntes para la materia de Sociología Urbana. Maestría en Urbanismo, División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura. UNAM. México D.F., 1998.

³⁰ Velázquez, David. Op. Cit. p. 12.

construir) Este fenómeno permite al propietario "valorizar" sus derechos jurídicos sobre los terrenos, valor que capta, a cambio de permitir el acceso al productor del terreno".³¹

f.1) Renta Diferencial I: Se refiere a la renta obtenida de aquella tierra o terrenos que son considerados mejores por estar más próximos a los mercados urbanos, a diferencia de los terrenos que tienen una mala ubicación y que no son tan fértiles. Por lo tanto, los terrenos con mejor ubicación, mayor fertilidad se apropian una renta.³²

"Se da cuando se tienen terrenos diferentes y una cantidad igual de capital invertido. En términos generales, sería el equivalente a la fertilidad del campo; en los terrenos urbanos se pagaría por altura sobre el nivel del mar, clima, forma, proporción, constructibilidad o condición de poder construir encima, capacidad de carga, tamaño, agua, orientación, vistas, colindancias, etc. Es entonces que el propietario cobra una renta por lo anterior."³³

f.2) Renta Diferencial II: Es la obtenida por inversiones sucesivas de capital en la producción agrícola (por consiguiente en terrenos agrícolas). En el caso de las ciudades, se sigue la misma tendencia: pues los terrenos urbanos más caros son aquellos que han tenido una mayor inversión de capital, mejor infraestructura y equipamiento urbano y por lo tanto, más renta.

f.3) Renta Absoluta: En el contexto urbano, hablamos de renta absoluta refiriéndonos a la que surge por el ejercicio del poder monopólico sobre la tierra del grupo de propietarios. Existen algunas situaciones básicas por las que se alcanza este tipo de rentas:

³¹ López Figueroa, Beatriz E. Reestructuración Urbana en la Delegación Coyoacán. Tesis de Licenciatura en Geografía. UNAM. 2000. pp. 7 y 8.

³² Maya Pérez, Esther. La enseñanza del Urbanismo desde la perspectiva de la sociología urbana. Tesis de maestría en Urbanismo. UNAM. Facultad de Arquitectura. División de Estudios de Posgrado. México, D. F. 1986. pp. 77 y 78.

³³ Morales Schechinger, Carlos. Citado por León Velasco, Ma. Del Carmen en Interrelación entre uso habitacional/intensidad de uso y los valores del suelo, en el Programa Parcial Polanco. Tesis de Especialización en valuación inmobiliaria. UNAM México. D. F. 1998. p. 5.

TESIS CON
FALLA DE CUBIERTA

1.- Retiro del mercado de las tierras hasta que el propietario obtenga la renta que él considere apropiada. Generalmente, esta renta tiene como "piso" la tasa de interés bancario vigente. Aunque, en primera instancia, esta actitud del propietario individual parece ilógica, en realidad acaba beneficiándolo a él y a todos los demás, puesto que contribuye a elevar los precios de las rentas en forma general.

2.- Especulación. cuando los terratenientes controlan una franja exterior de terrenos, en los límites urbanos. La conservan fuera del mercado hasta que el área urbana sobrepase sus límites, e inclusive los terrenos mencionados, y así los propietarios se benefician con la localización relativa que adquieren sus predios.

3.- Las políticas urbanas en materia de suelo. éstas pueden elevar artificialmente los precios de la tierra, beneficiando a los propietarios.

Los autores que han tomado como punto de partida para la elaboración de sus postulados teóricos las teorías marxistas, utilizan las mismas jerarquías de rentas, señalando las distinciones que se observan al aplicarse al contexto urbano.

f.4) Renta Monopólica:

Surge de tres condicionantes básicamente...

1.- El monopolio es una característica intrínseca del espacio urbano dado que las diferentes empresas, al desplazarse en el espacio, desplazan también a su mercado. Esta condición les permite ubicarse en lugares donde pueden reducir sus costos de producción, sin que ello signifique una reducción en el precio del producto, dado el control que ejercen en su mercado. Parte de estas ganancias será pretendida por el terrateniente, generándose así la renta monopólica (Chamberlin 1948).

2.- El origen de la renta monopólica se encuentra en las características particulares de cada predio, en la condición de heterogeneidad de la tierra urbana que puede significar ganancias extraordinarias a una actividad económica en particular que, en una cierta ubicación, consigue una posición dominante en el mercado. El propietario, al darse cuenta del uso del suelo "deseable" de su predio para una cierta actividad económica, ejercerá un poder monopólico sobre su propiedad, logrando así una ganancia

extraordinaria producto del control absoluto que le otorga la propiedad privada (Walker:1975).

3.- Una posición que sintetiza los puntos anteriores sería la siguiente: Tomemos la situación de las zonas "centro" de las grandes ciudades que han pasado de ser centros de producción de plusvalía, en el siglo XIX, a centros de circulación de plusvalía en este siglo; es decir, la producción y el comercio son desplazados de las zonas concéntricas para albergar servicios bancarios, financieros, oficinas de gobierno, oficinas privadas, etc. En este caso, las empresas forman un mercado con alto contenido simbólico que trae consigo un nuevo ingrediente de valor para estos terrenos. Por otra parte, se señala que en esos "centros", también existen propietarios especuladores que logran ganancias muy grandes al ejercer su poder monopólico (Harvey:1977).³⁴

"La traba que opone la propiedad territorial hace que el precio comercial tenga que subir hasta el punto en que la tierra arroje un remanente sobre el precio de producción, es decir, en que pueda devengar una renta. Por lo tanto podemos declarar con Marx que no es el encarecimiento del producto la causa de la renta, la renta es la causa del encarecimiento del producto."³⁵

"Entre los analistas de la cuestión urbana que maneja como válida la renta monopólica pueden citarse a Topalov; Edel, Vierira, Smolka, Jaramillo y Teodoro.³⁶

Puede decirse "que el valor del suelo, en circunstancias generales, está en función de las siguientes variables:

1. condiciones físicas de la zona.
2. Medio natural de la zona.

³⁴ Bournazos Marcou, Eftychia. La renta de la Tierra y su papel en el Proceso de Urbanización. Tesis para obtener el grado de maestra en urbanismo. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UNAM. México, D. F. 1990. Págs. 37-41.

³⁵ Velázquez, David. Op. Cit. p. 15.

³⁶ Existe otro sector que maneja el mismo término -renta monopólica- como una parte de la renta absoluta, el mismo Harvey en su escrito Renta Monopólica de clase, capital financiero y revolución urbana, menciona que la renta monopólica está mejor tratada como una forma de renta absoluta, sin embargo: maneja el término con fines más descriptivos que interpretativos.

3. Características de constructibilidad de las tierras.
4. Usos de suelo predominantes.
5. Intensidades de uso predominantes.
6. Vías de comunicación importantes cercanas o lejanas.
7. Cantidad de urbanización o infraestructura en la zona. La urbanización produce aumentos en el valor de la tierra.
8. Distancia al punto de máximo valor o de mayor accesibilidad.
9. Localización en relación al área de mayor valor en la ciudad.
10. Estatus de la zona.- Análisis del nivel socioeconómico de los habitantes, y por ende de la zona. Posible de medirse, en cierta proporción, tomando en cuenta lo siguiente: materiales de construcción que dominan en la zona (qué calidad tienen, cómo están usados) si es de notarse que los inmuebles de la zona tienen mantenimiento periódico; la edad de la zona; en qué etapa de su ciclo económico se encuentra (surgimiento, crecimiento, consolidación, madurez, deterioro, cambio radical de uso, reciclamiento o resurgimiento), con qué Bancos y en qué cantidad cuenta la zona; etc. Lo básico es entender la estructura urbana en función de los ingresos de los habitantes de una zona determinada.
11. Cuestiones ambientales.- Se puede decir que el precio del suelo de un predio se eleva en función de estar en zonas menos contaminadas, donde haya servicio regular de recolección de basura, cercanas a áreas verdes importantes y lejanas a distritos industriales.³⁷

³⁷ León Velasco, María del Carmen. Op. Cit. p. 9.

D) DINÁMICA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.

En la actualidad, la problemática de los Centros Históricos ha cobrado interés dentro de las políticas urbanas, no sólo en México y en América Latina, sino en diversas partes del mundo. Han llegado a ser un punto nodal de importancia en el tópico de las ciudades.

No es de extrañarse la semejanza de la dinámica actual que presentan nuestros centros históricos al compararlos con algunos de otras ciudades y otros países.

Antes de abordar este tema es necesario definir lo que es un Centro Histórico

a) DEFINICIÓN DE CENTRO HISTÓRICO.

Los Centros Históricos se han definido como "todos aquellos asentamientos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo"³⁸.

"La determinación de sus límites ha sido un factor de permanente discusión y confrontación en los últimos tiempos...coincidimos con el criterio de que *la herencia de un área es todo lo que el pasado, aún el pasado reciente, nos ha dejado en ella*"³⁹.

b) BREVE DESCRIPCIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS DE CIUDADES DE OTROS PAÍSES.

Marie Lessard y Annick Germain⁴⁰ comentan a propósito de la integración del Centro Histórico al desarrollo de la ciudad: La mayoría de los centros de las ciudades del mundo industrial han conocido verdaderas mutaciones relacionadas con su ingreso a la modernidad. Estas mutaciones conciernen a la fragmentación espacial de los diferentes procesos de centralidad: los lugares centrales del poder, de los cambios económicos y de la cultura están en lo sucesivo disociados en el espacio urbano. En

³⁸ Documento final del coloquio de Quito, UNESCO. 1977.

³⁹ Idem.

⁴⁰ Lessard Marie y Germain, Annick. Op. Cit., p. 139.

este proceso los Centros Históricos, en particular, han sido afectados por esta fragmentación de la centralidad, que los ha marginado. Sin embargo, en los últimos años diversas estrategias han sido propuestas con el fin de revitalizarlos, en las que la vivienda es generalmente uno de los principales ingredientes."

En este estudio, las autoras antes mencionadas, apoyadas en experiencias de revitalización que han experimentado ciudades con características similares, proponen estrategias de intervención para la ciudad de Puebla. Dentro de tales propuestas se da prioridad a la vivienda como fundamento de una política de patrimonio, de igual forma se enfatiza la consolidación del rol cultural y simbólico ya que señalan: "nos parecen importantes para el futuro de Puebla".

Al analizar la evolución de los centros históricos, las autoras mencionan a la modernidad como causante de la transformación del paisaje urbano de las grandes ciudades del mundo industrial, -en Oaxaca gracias a su incipiente actividad Industrial, podemos decir que esta imagen se ha conservado sin mayores cambios- narran como los centros históricos son los que han conocido los cambios más dramáticos. *Antes corazón de la ciudad, varios de ellos han sido marginados y pocos han sido los que han podido adaptarse a las exigencias de la sociedad moderna sin por ello traicionar su carácter histórico.*⁴¹

En el caso de Puebla, al igual que en Oaxaca, su Centro Histórico posee su antiguo tejido urbano y no se muestran grandes cambios de la traza original, sin embargo Oaxaca tiene ventaja frente a Puebla ya que como se mencionó antes, Oaxaca no ha recibido tan fuerte presión para ser "renovada" como lo exige la modernidad en muchas ciudades.

En el caso de Puebla por ser una ciudad con industria mayormente consolidada ha recibido mayor presión como puede constatarse: "Debido a la sobrepoblación, a la antigüedad de los edificios y al mal estado de los inmuebles, e igualmente a los

⁴¹ En el caso mexicano, mientras que la producción industrial se multiplicaba en el país, las actividades que hasta este momento habían sido las que sostenían económicamente al país, fueron mermando sus fuerzas y cediendo ante el desarrollo industrial. Es así como estas modificaciones originaron fuertes desequilibrios entre ellos destaca la explosión demográfica causante de la aglomeración de población en localidades urbanas con características propias de las ciudades centrales.

problemas de aprovisionamiento de agua potable y a la falta de servicios sanitarios, las condiciones de vida son deplorables en ciertos casos. Las vecindades no son exclusivas de los antiguos edificios, también se observan en numerosas edificaciones de principios de este siglo

Explicaré brevemente las dinámicas que han presentado diferentes Centros Históricos, apoyada en el estudio que comento.

Manuel Castells (1987)⁴² ha propuesto un análisis de las transformaciones basado en la fragmentación del centro de la ciudad como un sitio en el cual se realiza la centralidad. Antes del período moderno, el centro de las ciudades europeas era un sitio en donde se realizaban las funciones vitales de cohesión de la ciudad. El centro era a la vez el lugar del poder, del comercio y de la cultura.

Las distintas funciones urbanas han ido separándose del espacio, produciendo como resultado una fragmentación del centro de la ciudad, ya que han originado la aparición de otros sitios centrales.

b.1) MONTREAL.

El caso de esta ciudad es un ejemplo de lo anterior, su centro ha sufrido una serie de desplazamientos —de la Place d' Armes a la Sede de Finanzas, de ésta al Centro de Comercio y de éste al Centro de Negocios. Aunque el centro histórico alberga el edificio del Ayuntamiento, se ha convertido en un espacio "semidesértico" y "semiturístico".

Montreal, Toronto, Vancouver y Quebec, mantienen rodeados sus centros históricos de barrios, aún así, se ha constatado que cada vez más sus habitantes, la administración y los centros de poder abandonan los centros de estas ciudades.

Se han realizado grandes esfuerzos para que en Montreal se unan el viejo Montreal y el corazón de distrito central de negocios, basados en el rescate del desarrollo residencial para que los habitantes regresen a dicho sector.

⁴² Lessard Marie y Germain. Annick. Op. Cit. p. 140.

b.2) QUEBEC.

En el caso de Quebec, las autoridades locales han tratado de frenar la dinámica de abandono del centro, por parte de sus habitantes, la administración y los centros de poder, intentando que Quebec vuelva a ser un sitio de comercio y habitación.

b.3) TORONTO.

En Toronto existe igual preocupación por la revitalización de su centro histórico en el que se le ha dado a la vivienda un papel central. "Entre Yorktown o el Old York, la ciudad mercantil del siglo XIX, el viejo mercado St. Laurent ha sido restaurado y nuevas viviendas han sido construidas en continuidad con la traza urbana, para una población variada."⁴³

b.4) VANCOUVER.

"En Vancouver, su barrio más antiguo (Gastown) presenta un carácter turístico desligado de la vida urbana, a pesar de la conservación de edificios en condominio y de habitación social. El barrio Chino anexo a este viejo centro, dententa un estatus de distrito histórico, y a pesar de esto, se enfrenta a la competencia de los nuevos centros comerciales asiáticos de los suburbios. Sin contar que el barrio chino ha decaído como un lugar poco propicio para el turismo."⁴⁴

b.5) PARIS.

"En Europa, las experiencias han sido diversas. En París se ha decidido construir un verdadero distrito central de negocios, en Plaza de la Defensa, a un costado del viejo París para evitar las presiones del sector terciario sobre el tejido "haussmaniano". Así, la Plaza de la Defensa consagra, en el extremo de los Campos Elíseos, la yuxtaposición del centro cultural, político y social por una parte, y del centro económico por otra parte."⁴⁵

⁴³ Lessard Marie y Germain, Annick. Op. Cit. p. 142.

⁴⁴ Vid. Lessard Marie y Germain, Annick. Op. Cit. p. 142.

⁴⁵ Ibid p. 143

b.6) LYON.

"En Lyon, el viejo Lyon es a la vez un barrio residencial y un destino turístico, pero estas funciones cohabitan de manera conflictiva (Pelletier, 1992). El centro de comercio y de la actividad cultural y social se desarrolla en continuidad con el barrio histórico, pero un distrito central de negocios moderno, el Part Dieu, rompe la continuidad del tejido urbano, albergando el poder político y bancario."⁴⁶

b.7) ESTRASBURGO.

"Estrasburgo muestra un centro histórico muy bien conservado, pero el precio pagado es su conversión en museo. Su antiguo tejido urbano se ha convertido en una especie de decoración que no abriga ninguna vida de barrio auténtico. (Korosec-Serfaty, 1987)."⁴⁷

b.8) BRUSELAS.

"En Bruselas, un proyecto de rascacielos, llamado significativamente Manhattan, completó al final de los años setenta un nuevo centro fuertemente fragmentado compuesto por un núcleo de torres de oficinas. Al nuevo centro de oficinas se añade el centro fraccionado de la ciudad, cada vez más inaccesible a los habitantes dado el aumento de las rentas, de los precios de la vivienda y del suelo urbano. El viejo Bruselas, sitio preferido por los turistas, ha escapado a la museificación, pues está localizado en continuidad con el centro comercial y junto a animados barrios —que lamentablemente están en proceso de "gentrificación"⁴⁸ (Moureaux, 1987)."⁴⁹

b.9) MARRAKECH.

"Al otro extremo del Mediterráneo, en el corazón de Magreb (África del Norte), en MARRAKECH, no se observa una disociación entre centralidad simbólica, centralidad económica y lugar de vida y de diversidad. No obstante, esta superposición no está exenta de problemas. El antiguo centro (La Medina) está superpoblado y las condiciones de la vivienda son lamentables."⁵⁰

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ Ibidem.

⁴⁸ Este término alude al proceso de reconquista de barrios antiguos por pobladores de clase media.

⁴⁹ Ibid. p. 143.

⁵⁰ Ibidem.

b.10) QUITO.

"El Centro Histórico de Quito, adquirió altas densidades y dio lugar a complejos problemas sociales y urbanos que no obtuvieron soluciones adecuadas, frente a los cuales los sectores populares implementaron como estrategias de sobrevivencia, formas de reproducción particulares en el marco de una economía informal y de la turgurización de los espacios; fenómenos que han dejado sus huellas en los espacios urbanos y arquitectónicos.

En el marco de propuestas generales de la estructura funcional, se busca el reforzamiento del uso residencial en las áreas históricas centrales, a través de programas de rehabilitación y mejoramiento de viviendas, buscando líneas especiales de financiamiento y nuevas opciones institucionales, legales, técnicas y económicas para el acceso al crédito y la propiedad de la vivienda."⁵¹

Analizando los casos de los centros históricos antes mencionados, se observa una postura que con frecuencia se repite, y es la de revitalizar dichos centros mediante la función habitacional, sin embargo este diagnóstico es muy aventurado y poco efectivo en el ámbito mexicano, como lo demostraremos más adelante.

A continuación se detallará la metodología que se empleó en la presente investigación...

⁵¹Carrión, Fernando. Op. Cit. p.219, 228.

CAPÍTULO II

MARCO METODOLÓGICO

A) APARTADO METODOLÓGICO.

Este apartado se apoyó, en el trabajo realizado por el Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario en las ciudades mexicanas, RUMI (1997 y 1998). Dicho seminario tenía entre sus objetivos el estudio de los procesos de reestructuración urbana en la ciudad de México, y estuvo coordinado por la Dra. Carmen Valverde Valverde y el Dr. Ignacio Kunz Bolaños, participando además investigadores y alumnos quienes colaboraron arduamente en el proyecto de investigación, del que, aunque no formé parte, puedo decir que aproveché sus frutos, los cuales me guiaron en el desarrollo metodológico de la presente tesis, aunque desde luego, con sus variantes propias del caso.

En el presente capítulo se tratará la base metodológica en la que se desplantó el presente trabajo de investigación, para lo cual se toman como principio los objetivos, general y particulares, los cuales tendrán su desarrollo a lo largo de la exposición.

Fue necesario desarrollar dichos objetivos mediante la contemplación de tres niveles cognoscitivos, que son: el descriptivo, el explicativo y el interpretativo. (Esta tesis se llevará además a un nivel propositivo).

A) nivel descriptivo.

En el primer nivel, el descriptivo, se trata propiamente de la descripción anterior y actual de la distribución del uso del suelo en el área de estudio, acotado dentro del periodo comprendido para la investigación: 1980-2002, se tomó como acotación este período de tiempo, ya que es durante estos años en que ocurren aspectos sobresalientes, dignos de tomarse en cuenta para la presente investigación tales como:

- La puesta en marcha del proyecto de peatonalización del corredor Santo Domingo-Zócalo. (1980)
- La iniciativa del Plan regulador de desarrollo urbano para el centro histórico de la ciudad de Oaxaca. (1998)

- El cambio de partido político que da lugar a pugnas entre los gobiernos locales y municipales. (2000)
- Y se toma hasta el 2002, para poder indagar en cómo se ha visto afectado el centro histórico de la ciudad con este cambio de partido político y qué resultados urbanos se han obtenido a la fecha.

En el nivel descriptivo, se trata de dar respuesta a la interrogante ¿Cuál es y cuál ha sido la distribución de los usos del suelo en el Corredor turístico Santo Domingo-Zócalo, de la Ciudad De Oaxaca, durante los años 1980 a 2002? Para responder a esta pregunta fue necesaria investigación histórica en fuentes documentales, así como investigación de campo, además para este efecto fue necesaria la implementación de una tipología de usos del suelo *ad hoc* a la presente investigación, la cual permitiera además del levantamiento actual de la distribución de usos del suelo, la reconstrucción anterior de dicha distribución. Se realizó también la revisión histórica de documentos que testimoniaran dicha distribución, así como entrevistas con especialistas en la materia.

Primeramente, para conocer el proceso de cambio de uso de suelo en el área de estudio, fue necesario llevar a cabo un levantamiento de usos del suelo que a la par permitiera la reconstrucción histórica de dicho proceso, es decir, se obtuvo la distribución actual y la anterior a ésta, comprendida entre los años 1980 a 2002, para poder confrontar las variaciones que en la distribución del suelo se han presentado.

Dicho levantamiento de campo cubrió toda el área de estudio, y se realizó predio por predio, lo que facilitó advertir la dinámica del comportamiento de los cambios en los usos del suelo y sus patrones.

Para el vaciado de dicha información se utilizó información catastral, consistente en el plano de la zona de estudio, el cual contenía subdivisión de lote por lote, lo que facilitó el manejo de la información.

Para esto fue necesaria la implementación de una tipología adecuada y específica al caso de estudio...

B) TIPOLOGÍA DE USOS DEL SUELO:

Para el análisis del tratamiento que se ha dado en cuanto a los usos del suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca, fue necesaria la implementación de una tipología de usos adecuada y específica a la zona de estudio: Corredor Turístico Santo Domingo-Zócalo del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca. Dicha tipología fue elaborada con la finalidad de realizar un levantamiento de usos de suelo en campo y actualizado, predio por predio, tratándose al mismo tiempo de realizar la reconstrucción del uso de suelo anterior, ya que no se cuenta con dicha información, pues la que exhibe la actual carta de usos de suelo del centro histórico de la ciudad de Oaxaca, se encuentra de forma más general (por manzanas).

En la tipología de usos del suelo se incluyen categorías no usadas comúnmente, pero cuyo manejo resulta indispensable en el tratamiento actual del Centro Histórico de Oaxaca y de su corredor turístico; planteamiento que es extensible a los demás centros históricos del país. Mismas que tienen que ver con el diagnóstico y con el aspecto propositivo que incluye esta tesis.

b.1.) USO DE SUELO HABITACIONAL.

USO DE SUELO HABITACIONAL			
	Tipo de Uso	Simbología	Descripción
1	Vivienda en muy buen estado.	(VMB)	Vivienda de arquitectura tradicional y antigua, que se encuentra en muy buenas condiciones, con restauraciones que respetan el origen de construcción, empleando materiales de buena calidad en la construcción y en acabados, con fachadas muy bien cuidadas que se integran al contexto arquitectónico.
2	Vivienda en buen estado.	(VB)	Vivienda antigua, construida con buenos materiales y acabados, pero que en la actualidad le faltan algunos cuidados, como por ejemplo la pintura y aplanados, detalles de herrería o madera.

3	Vivienda contemporánea en buen estado	(VCB)	Vivienda de construcción y arquitectura más reciente (posterior a 1950), con buenos materiales de construcción y acabados, más austera en cuanto a detalles de construcción.
4	Vivienda en estado regular.	(VR)	Vivienda antigua, con buenos materiales pero que al paso del tiempo se ha ido deteriorando sin que se le atienda para su conservación, sus detalles de construcción se encuentran con visible deterioro; comúnmente habitada.
5	Vivienda en mal estado	(VM)	Vivienda de construcción antigua, la cual no ha sido conservada, y se encuentra en franco deterioro, muchas de las veces no está habitada y no cuenta con servicio de luz eléctrica, sin embargo; su estructura se encuentra en un estado en el que puede rescatarse.
6	Vivienda en ruinas.	(VR)	Vivienda antigua en franco deterioro, no habitada, sin servicio de luz eléctrica y dañada por los sismos, difíciles de rescatar o candidatas a demolición.

b.2) EL USO DEL SUELO COMERCIAL.

USO DEL SUELO COMERCIAL			
1	Comercio relacionado al turismo.	CE	Básicamente se trata del comercio que ha sido destinado al turismo, ya sea nacional o extranjero y que comercializa artesanías locales, manufacturas típicas de la ciudad, joyería, de las cuales, el principal consumidor es el turismo.
2	Comercio local	CL	Trátase de comercios dirigidos predominantemente a la población local.
3	Comercio relacionado a la cultura.	CC	Se trata de la oferta de artículos con contenido cultural como son: pinturas, esculturas, litografía, fotografía, libros, etc. y que tienen origen privado.

4	Comercio Informal (no establecido)	CI	Se refiere al comercio que no obteniendo un espacio formal para desarrollar su función, se ubica en las banquetas de las calles, corredores de edificios, plazuelas, etc. algunos de ellos "parcialmente" establecidos y otros más móviles.
---	------------------------------------	----	---

b.3) USO DE SUELO SERVICIOS.

USO DEL SUELO DE SERVICIOS			
1	Oficinas públicas	SA	Espacios que ocupan las diversas instancias de gobierno, federales, estatales y municipales.
2	Oficinas privadas	SP	Espacios destinados a la prestación de servicios profesionales, y en general vinculados a la iniciativa privada.
3	Servicios Financieros	SF	Se engloban en este tipo los bancos, casas de moneda, casas de cambio y otros.
4	Servicios Recreativos	SR	Se agrupan en este tipo las casas de juegos de video, así como establecimientos de Internet.
5	Servicios de Restaurantes de lujo o semilujo	SRI	Son los restaurantes que presentan una condición de lujo o semilujo. Caracterizándose por la especialización en comida internacional.
6	Servicios de Restaurante Cotidiano	SRc	Son aquellos restaurantes que presentan características tradicionales y con precios asequibles a estratos medios, caracterizándose por la oferta en mayor medida de platillos típicos del estado.
7	Servicios de Restaurantes económicos y cafeterías.	SRe	Se conjuntan en este tipo las cafeterías, loncherías, torterías, y todos aquellos expendios de comida en los que la elaboración de ésta no exige de un procesamiento dificultoso.
8	Servicios de Hoteles de cuatro estrellas o más.	SHa	Hoteles de cuatro estrellas o más.

9	Servicios de Hoteles de menos de cuatro estrellas y hasta una.	SHb	Hoteles de tres estrellas y hasta una.
10	Servicios de Hospedaje económico	SHc	Hostales, mesones, posadas, pensiones, cuya infraestructura no es la de un hotel, sino de una vivienda acondicionada para tal uso.
11	Servicios técnicos de reparación	St	Se refiere a los establecimientos que prestan servicios de reparación como talleres de joyería, relojería, zapatería, electrónica.
12	Servicios para la persona	SP	Trátase de los servicios que tienen que ver con todo lo referente al cuidado personal, estéticas, gimnasios.
13	Servicios turísticos	ST	Agencias de viaje, recorridos turísticos, visitas guiadas.
14	Servicios Culturales comunitarios	SCc	Asociaciones civiles, en los que se cultiva las artes plásticas, fotografía, litografía. Se distinguen de los equipamientos culturales y de los servicios culturales privados por su conformación pública-privada y sus fines colectivos.*
15	Servicios Culturales Privados	SCp	Enseñanza privada de idiomas, artes plásticas, fotografía, danza, teatro.
16	Servicios Religiosos	Sr	Templos, lugares de cultos, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

b.4) EL USO DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO.

EL USO DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO			
1	Educación básica y bachillerato	Eb	Escuelas de nivel básico como: preprimaria, primaria, y secundaria, y escuelas de nivel medio superior como: bachillerato, preparatoria.
2	Educación Superior	Es	Escuelas de nivel superior, institutos, universidades, academias profesionales.
3	Abasto	A	Mercados.
4	Cultura	C	Museos, galerías, cines, jardín etnobotánico, hemeroteca, bibliotecas, plazas, jardines.
5	Deporte	D	Gimnasios, salones de usos múltiples y deportivos.
6	Seguridad	Se	Módulos, comandancias de policía.

A la conclusión del levantamiento se necesitaron las bases históricas del área estudio que enriquecieran el estudio de este proceso de cambios de los usos del suelo. Para lo anterior fue necesario entonces la consulta de diversas fuentes bibliográficas así como hemerográficas y también datos obtenidos del cronista de la ciudad.

C) Nivel explicativo.

En el segundo nivel, el nivel explicativo, trata de que, una vez obtenida la base de la investigación, la parte descriptiva, se vincule a ésta con el aspecto explicativo, es decir; "El nivel explicativo surge de la confrontación teórica con la realidad urbana"...⁵² de la zona de estudio... Por ello todos los factores de la estructura urbana (histórico, económico, político, socio-cultural, ambiental) son retomados para poder dar una explicación de la distribución de los usos del suelo. Para lo anterior, se plantearon los siguientes cuestionamientos:

- ¿Cuáles son los agentes que han motivado la actual distribución del uso del suelo en el corredor turístico de la Ciudad de Oaxaca durante los años 1980-2002?

⁵² Cruz Lecona, Edú A. Op. Cit. P. 34.

- ¿En qué condiciones históricas y políticas ha tenido lugar este proceso de cambios de uso del suelo?
- ¿Cuáles han sido las características propias de este Centro Histórico, las cuales han influido para que en el área de estudio no se haya presentado ni segregación, ni desvitalización, como ha sido el caso de otros Centros históricos mexicanos con antecedentes similares?.

Vinculando lo anterior con las cuestiones teóricas planteadas al inicio de este trabajo, en el capítulo I, así como con los antecedentes históricos recabados y el levantamiento en campo. Fue posible la obtención de una base sólida teórica y explicativa para resolver el problema de investigación, y así dar el siguiente paso al nivel interpretativo.

D) nivel interpretativo.

"Una vez expuestos los niveles descriptivo y explicativo, el nivel interpretativo surge y complementa a los anteriores."⁵³ Es decir, este nivel resulta, de la integración tanto de la fase descriptiva como de la fase explicativa para poder dar una imagen acorde a la realidad de la zona en estudio y de la dinámica que ha presentado. El nivel interpretativo se apoya en los niveles descriptivo y explicativo, permitiendo así establecer las tendencias que se vislumbran para su futuro y entorno inmediato.

Es así como el análisis del patrón de distribución del suelo en el área de estudio, permitirá enriquecer el conocimiento y estudio de los procesos de cambio que dicha área tiene y ha tenido, con base en el marco teórico, esto conlleva a poder tener conocimiento de la dinámica urbana que se prevé para la zona de estudio.

E) El nivel propositivo.

En el nivel propositivo, la información obtenida en los niveles anteriores propiciará la formulación de diversas propuestas ligadas a las posibles alternativas de solución a las problemáticas aquí expuestas, así como la descripción de las tendencias urbanas que amenazan el área de estudio.

⁵³ Idem.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

F) Conceptos teóricos de referencia.

Es necesario establecer además, que en la presente investigación se utilizan conceptos que revisten gran importancia para la adecuada comprensión de lo que se expone, dichos conceptos han sido creados especialmente para este trabajo y se utilizarán a lo largo de su desarrollo. A continuación se explican.

Actualmente existe una generalización en la conceptualización del fenómeno de la terciarización de los centros urbanos y en particular de los centros históricos, se le atribuye a ésta la participación activa en la mala imagen urbana y los conflictos vehiculares, también se le ha señalado como la causante de acelerar con lo anterior el proceso de transformación y la pérdida de los valores patrimoniales⁵⁴. Sin embargo, no toda terciarización del suelo es causa de mala imagen urbana, ni de pérdida de valores patrimoniales.

La terciarización del suelo de los centros históricos se ha llevado pues de manera equivocada a la idea simplista de equiparar ésta a lo que en este estudio hemos denominado servicios y comercio abatidos o "baratos"; que si bien suelen presentarse de manera sobresaliente en los centros históricos mexicanos, no constituyen la totalidad del sector terciario establecido en los mismos.

f.1) servicios y comercio abatidos o baratos:

De naturaleza no cualitativa, centra su oferta en precios abatidos, al más bajo precio en la media nacional: por evasión sistemática y abierta de impuestos (semiambulante y contrabando), rentas de predios a bajo precio, nulo interés en la imagen del comercio establecido, evasión de impuestos. Elementos que por el contrario deben ser atendidos en el comercio común y se incluyen en los costos de comercialización.

Ahora bien, En efecto y derivado del área de estudio, corredor turístico Santo Domingo-Zócalo de la ciudad de Oaxaca, en el que el uso de suelo comercial y de servicios ha ganado terreno consistentemente al de tipo habitacional, una nueva manera de terciarización salta a la vista y es la terciarización cualitativa de especialidad y concentración, ligada de manera directa a la actividad turística.

⁵⁴ Calvo Camacho, Alejandro. Op. Cit. Pág. 26.

f.2) Terciarización cualitativa de especialidad y concentración.

Es terciarización cualitativa, ya que por no estar vinculada necesariamente a los requerimientos propios de los habitantes del lugar (cuya demanda tiende preponderantemente a la oferta cuantitativa), los establecimientos comerciales y de servicios ahí ubicados no buscan ofrecer el precio más barato a cualquier costo (como en el del comercio abatido, que sacrifica el mantenimiento de su establecimiento) sino que persiguen la calidad que cautive al consumidor (en el caso de Oaxaca: turista, paseante o transeúnte); su relativa desvinculación del apartado "doméstico" de la economía de la ciudad, le aleja del círculo vicioso de la demanda "doméstica", que en esa tautología propicia el establecimiento de comercio abatido, que es propio de la terciarización cuantitativa; ahora que aquella en ningún momento debe asociarse a un comercio "caro" o elitista, pues por el contrario, aún en el cumplimiento fáctico de estándares "propios" del área, propende o debe propender a una favorable oferta para el más amplio espectro de consumidores promedio; lo que sucede, es que esto es posible gracias a que las variables de especialidad y concentración coadyuvan a la rentabilidad de los mismos (por la oferta concentrada y especializada que garantiza demanda —pues al consumidor se le garantiza oferta— y en consecuencia utilidad, cual nicho físico de mercado) sin que necesariamente sean caros, pero cuya conjunción de elementos referidos en todo caso les determina a su calificación de cualitativa.

Es terciarización de especialidad, ya que los comercios y servicios ahí establecidos van dirigidos a un sector especial de la economía de la ciudad, en nuestro caso de estudio preponderantemente el turismo; de tal manera que esta tendencia espontánea de la economía del lugar, por regla general, ha hecho que quienes pretendan enfocar su empresa al área turística, prioricen su ubicación en o cerca de este corredor; el cual genera de por sí un área de influencia; asimismo y ante una demanda del suelo, quienes antes poseían un comercio o un servicio no relacionado necesariamente con esta área de la economía local, poco a poco se han autoexpulsado del área; tendencia cuya irradiación consideramos será general y constante.

Es terciarización por concentración ya que los comercios y servicios relacionados a la actividad turística poco a poco han ido e irán ocupando más espacios en dicha área;

el mayor conocimiento que va teniendo el demandante de comercio y servicios turísticos respecto de la especialidad de la misma, propicia que, ligado a la oferta aglomerada (variedad ofertada de productos y servicios; mayor posibilidad comparativa; ausente necesidad de búsqueda en otra parte), los comercios y servicios relacionados se concentren físicamente en esa área de la geografía central urbana.

Básicamente son estos los conceptos propuestos específicamente para la presente investigación, los cuales una vez expuestos, clarificarán lo que se explique en el desarrollo de la misma.

CAPÍTULO III

EL FENÓMENO CENTRO HISTÓRICO Y SU RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO

A) NOCIÓN BÁSICA.

Si bien no resulta difícil entender, el concepto de centro histórico es general y aplicable en la más amplia diversidad de ciudades alrededor del mundo; y como tal, su manifestación, percepción y asimilación -fenómeno- de sus problemáticas y virtudes, resulta desde luego un objeto de estudio de interés mundial.

No obstante y por que la ciudad no es sino el producto de su propio contexto humano, lo que por lo menos se circunscribe al factor nación, resulta pertinente dar un tratamiento particular a cada uno de los casos, sin que se rechace desde luego la idea de poder aportar los elementos universales que sirvan al tratamiento de este fenómeno en las diversas ciudades del país y el mundo.

Es necesario establecer desde un principio, -para la adecuada comprensión de este trabajo- que no partimos de unirnos a la postura sostenida por parte de los tratadistas del tema, de revitalizar los centros históricos enfatizando el uso de suelo habitacional y suprimiendo el proceso de terciarización en ellos, no concordamos con dicha postura, por las razones que más adelante (capítulo IV) se explicarán y detallarán.

En ese sentido, iniciaremos con la observación y análisis de las manifestaciones, de los defectos y virtudes urbanos del Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca; enseguida realizaremos una sencilla comparación con otros centros históricos nacionales y contrastaremos las debilidades y fortalezas urbanas del centro histórico de la ciudad de Oaxaca con las de otras ciudades del país.

Finalmente, analizaremos la variable del uso del suelo y su papel en el devenir y aún en la prospectiva del corredor turístico del centro histórico de la ciudad de Oaxaca y su ofrecimiento como posible tratamiento en el universo de centros históricos; esclareciendo el papel de las tendencias de la terciarización de los usos del suelo y,

TEMA
FALLA DE ORIGEN

en todo caso, descubriendo las tendencias nocivas para la integridad urbana de los centros históricos.

B) CENTROS HISTÓRICOS, CIUDADES CENTRALES Y DESCENTRALIZACIÓN.-

No siempre es fácil trazar la línea entre la causa y el efecto con relación a las características y éxito de una ciudad; es más fácil trazarla en cuanto a su debacle. Esto, por la complejidad humana, económica y social, que encierra su evolución, dada la mayor de las veces, por fuerza de la espontaneidad.

En sentido negativo, las ciudades "inventadas" difícilmente alcanzarán el éxito que las ciudades que (si bien basadas en motivos de cualquier índole, religiosos, militares, etc.) crecen con la espontaneidad de la liberalidad, esto es, liberalidad económica, liberalidad política, etcétera. Es inevitable decir que Brasilia no alcanzó ni alcanzará el éxito deseado que más allá de un carácter burocrático una ciudad pueda desear; de hecho se puede decir, que en la espontaneidad, una ciudad de este tipo difícilmente puede subsistir. En ese devenir espontáneo y libre, las ciudades van especializándose.

La ciudad de Oaxaca, constituida por lo que hoy es su centro histórico; tuvo en su ubicación primigenia motivos de índole militar (dominio), los mismos que, aunados a su carácter mercantil recaudatorio, le valieron subsistir como tal y con éxito (relativo a su tiempo) hasta recientes años, con la misma característica de ciudad central y metrópoli política del Estado.

En efecto, el vigor ineludible del centralismo, aún en el plano estatal, ha sido el factor decisivo de que las ciudades que aglutinaban la actividad política y recaudadora de los estados, sus capitales, pudieran subsistir en su totalidad; y se advierte así, porque muchas de ellas realmente no están vinculadas a actividades o especialidades productivas significativas, sino que dependen de su poderío político y recaudatorio; por lo que de no haber sido así, muchas incluida Oaxaca, difícilmente tendrían la vigencia y éxito que actualmente tienen; la que se constata con la pasividad económica que las regiones y municipios llegan a tener a causa de ese apuntalamiento constante que han

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

tenido hacia las ciudades centrales incluida la nacional. El centralismo pues, en el plano nacional o en el plano estatal, permitió que las ciudades centrales tuvieran garantía de subsistencia, pese que algunas no estuvieran vinculadas a actividades productivas significativas.

En una secuencia tan paulatina como indefinida, en los últimos veinte años y consecuencia final del proceso de democratización del país y de políticas monetarias internacionales, el centralismo ha venido atenuándose con miras a hacer auténtica la liberalidad política y económica de los municipios y de las regiones.

Manuel Perló señala que "El reconocimiento de la autonomía municipal aparece entonces dentro de esta concepción, que sustentan en particular ciertos sectores de la burocracia estatal, como la contrapartida necesaria a la descentralización que se intenta efectivizar. Las modificaciones legales introducidas tienen, por otra parte, la importancia de establecer las funciones que los gobiernos locales deben asumir en adelante respecto a la provisión de los principales servicios públicos (agua potable y alcantarillado, alumbrado, servicio de limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines, seguridad y tránsito). Por otra parte, las autoridades municipales podrán participar en la planeación de sus territorios así como en tareas de zonificación, elaboración de planes de desarrollo urbano, determinación de reservas territoriales, regularización de la tenencia de la tierra(...) (...)A ello se agrega el hecho de que los Municipios, con o sin ayuda de los gobiernos estatales y de acuerdo con sus reales posibilidades, podrán recibir contribuciones por diversos conceptos, entre ellos: el pago del impuesto predial y de traslación de bienes inmuebles, así como los ingresos derivados de la prestación de servicios.

Se trata entonces de una propuesta de descentralización que en lo económico tiende a asegurar la autonomía de los gobiernos locales, aun cuando las limitaciones de tipo administrativo y técnico que tengan las autoridades locales para ejercer esas facultades, limiten en la realidad estas atribuciones.

Por otra parte, la profundidad del proceso de democratización que encierra esta línea descentralizadora, parece enfrentarse en los hechos con las resistencias propias de las fuerzas políticas locales. Para éstas, no es tarea sencilla reconocer los puntuales triunfos electorales de la oposición de izquierda y las victorias de la derecha en importantes municipios, incluso capitales de estados y en territorios de la frontera norte del país.⁵⁵

En ese proceso de descentralización, las ciudades centrales que no han estado vinculadas de manera significativa con la producción económica o industrial en general, han sido objeto, sin darse cuenta, de cierto menoscabo en su vigor de ciudad burocrática. En efecto, y aún cuando gradual, al no ser las capitales de los estados la única e indispensable vía de traslación de recursos a los municipios (cual eminentes actores regionales), por la creación de mecanismos distributivos de administración como los ramos 28 y 33 de la Ley de coordinación fiscal, que "etiqueta" los recursos que la Federación destina a los municipios, estos han podido gozar de mayor autonomía financiera y subordinarse menos a la autoridad política y económica de la metrópoli (nacional o estatal), lo que disminuye la preponderancia de la ciudad central con sus aledañas dependientes y, por el contrario, robustece el papel económico y político que cada uno de los municipios o sus ciudades tienen tanto en las dinámicas económicas regionales y nacionales.

La virtud fundamental que una ciudad central de este tipo puede tener es la de echar mano de sus rasgos característicos y convertirlos en especialización económica.

Ahora bien, la descentralización realmente ha impactado a todas las ciudades, grandes y medianas, no industriales e industriales, puesto que en todo caso lo que también sucede en las ciudades industriales es la disociación de las actividades urbanas. Las ciudades todas han tenido, por causa de los procesos de descentralización, consecuencias en su estructura y funcionalidad urbana, consecuencias en el uso de sus suelos.

⁵⁵ Perló, Manuel y Ziccardi, Alicia. Las ciudades latinoamericanas en la crisis. Ed. Trillas. México 1989. p.142.

TEEN COM
FALLA DE ORIGEN

Marie Lessard y Annick Germain afirman que "la mayoría de los centros de las ciudades del mundo industrial han conocido verdaderas mutaciones relacionadas con su ingreso a la modernidad. Estas mutaciones conciernen a la **fragmentación espacial de los diferentes procesos de centralidad**: los lugares centrales del poder, de los cambios económicos y de la cultura están en lo sucesivo disociados en el espacio urbano. En este proceso los centros históricos, en particular, han sido afectados por esta fragmentación de la centralidad, que los ha marginado. Sin embargo, en los últimos años, diversas estrategias han sido propuestas con el fin de revitalizarlos, en las que la vivienda es generalmente uno de los principales ingredientes" ⁵⁶.

En efecto, el problema de la fragmentación de la centralidad es el diagnóstico unánime inicial en el fenómeno del centro histórico a nivel municipal, por cuanto se reconoce que estos sufren de una segregación en dicho proceso. Aún cuando es un claro defecto por parte de los tratadistas del tema el asociar ese proceso de segregación simplemente al de la modernidad, ciertamente el carácter industrial o no de la ciudad con centro histórico, determina gran parte de los problemas a afrontar en los mismos, sin embargo su enfoque no es ni debe ser desde luego absoluto; esto es, la modernidad no por sí misma conlleva a la segregación de los centros históricos, si bien resulta una variable importante.

⁵⁶Marie Lessard y Annick Germain. Op. Cit. p. 139.

C) LAS ESPECIALIZACIONES ECONÓMICAS TERCIARIAS DE LAS CIUDADES MEDIAS NO INDUSTRIALES.

Un enfoque más amplio es que la falta de industria significativa conlleva la especialización a servicios terciarios.

Claro que el éxito de la especialización de la ciudad a servicios terciarios, dependerá en gran medida de las características particulares que puedan servir de estimulantes en la proliferación de servicios.

La ciudad de Oaxaca, producto de la circunstancialidad histórica, tiene dentro de sus características particulares el detentar monumentos arquitectónicos e históricos, que van desde las zonas arqueológicas prehispánicas hasta en lo general un diseño y una traza arquitectónica colonial, que en su conjunto constituyen una oferta al turismo nacional e internacional, significándose éste como el estímulo principal de la proliferación de servicios y en general de la actividad económica productiva de la ciudad, a la que de manera secundaria se une la micro y pequeña industria que gira en torno a dichos elementos

Como hemos visto, la ciudad de Oaxaca se inscribe en las del primer tipo, es una ciudad central, sede de los poderes políticos de la entidad (pero ya no la única vía de obtención de los recursos públicos por parte de los sujetos regionales), no vinculada a actividad industrial trascendente; lo que desde luego le construyó a echar mano de sus rasgos particulares para potenciar su actividad económica de ciudad y contrario a lo que establecen Lessard y Germain, no ha visto segregado su centro histórico.

¿Pero cuáles serían las variables que han permitido esa no segregación?

Consideramos que, en efecto, su carácter no industrial, juega un papel decisivo, pero no en el enfoque de la industrialización como imán disociador, que es el asumido

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

prácticamente por la totalidad de los tratadistas, en una dinámica de ciudad en el que la actividad industrial por obvias razones asentada fuera del centro se lleva la actividad del mismo y por ende la segrega; verbigracia de la actividad política o de la actividad financiera, que al alejarse, por cualquier índole de motivos del centro, la segrega, la desvitaliza.

D) LA SEGREGACIÓN DEL SUELO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.

El enfoque de la industrialización como variable de la no-segregación o de la vitalidad del centro histórico es en el sentido de que la industrialización trae consigo directa e indirectamente otros elementos, entre ellos:

La proliferación necesaria de oferta barata de servicios de tipo doméstico e industrial. Este tipo de servicios está dirigido a necesidades domésticas de la población y aún a la micro y pequeña industria. Los trabajadores, mayormente obreros y técnicos, requieren de bienes y servicios para sus necesidades cotidianas, de la más diversa índole, pero a precios accesibles a su economía; lo que conlleva a la procuración de abatimiento de costos en la prestación de bienes y servicios, éstos tenderán siempre al menor precio y casi siempre a la menor calidad; por lo que el suelo en el que se oferten dichos bienes y servicios sufrirá igualmente la consecuencia del abatimiento general de costos, la calidad de su uso será consecuente a la calidad de bienes y servicios que se deben de ofertar. Por lo que si el uso de suelo es comercial será de comercio barato y doméstico o industrial en el rango indicado. Si el uso de suelo es habitacional será de habitación barata, de acuerdo a la masa de demandantes que en esa calidad produce la industria masiva, que tiende actualmente a la manufactura o maquila. Si bien es cierto que a la par de esta calidad de economía, habrá siempre un sector económico privilegiado, éste crecerá siempre en esa proporción ínfima con relación al crecimiento de la masa proletariada; y esta calidad de relación económica por su siempre mayor proporción perjudicará la imagen urbana y el nivel de vida de la ciudad en sus componentes estables.

El ambulante o mejor dicho el semiambulante -que es peor- porque se trata del comercio informal que se asienta en el transcurso de las horas hábiles (por lo mismo no es ambulante) constituye una manifestación mutante de la calidad de relación

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

económica que provoca la industrialización de tercer mundo; sin embargo esta no va vinculada directamente al carácter o no industrial de la ciudad, sino al carácter arbitrario y permisivo de los gobiernos de las ciudades en materia de los usos del suelo y la evasión institucionalizada de impuestos.

La inseguridad pública es así mismo otra variable que fomenta la segregación del centro histórico en los lugares en que se padece. La que va relacionada con la medida en que se manifiesta cada uno de los anteriores elementos, a más industria de masas o tercermundista o maquiladora en la ciudad, mayor inseguridad pública; a más ambulante mayor inseguridad pública.

Otro elemento, de carácter evolutivo, ligado de manera directa a la etapa de industrialización generalizada, vivida en México a partir de 1940, es la motivada sobre todo por la falta de asimilación socioeconómica y cultural y a la falta de políticas gubernamentales de prevención o tratamiento de este fenómeno. Al no ser debidamente asimilada la modernidad ligada a la industrialización, la demanda y los valores del suelo de los centros históricos, tuvieron una merma considerable, en proporción a la especulación y a la adquisición de lotes en nuevas colonias o fraccionamientos que en la periferia de las ciudades se establecieron, cual imanes disociadores de la actividad, principalmente habitacional, en los mismos; la modernidad implicó pues incluso la necesidad de lo nuevo en la idiosincrasia del consumo. Con ello, la vivienda de tales áreas ya no resultó atractiva para la clase media imbuída en tales valores; no así para las clases demandantes de vivienda barata, que en la complejidad de la demanda disminuida y la falta de mantenimiento consecuente a las viviendas del centro histórico, vieron la ocasión para que éstas se homologaran al nivel de vida de las clases marginadas; surgiendo por ello otro elemento, que es el de la asociación de la vivienda en los centros históricos a la vivienda marginal.

La contaminación, así mismo constituye otro elemento definitivo a considerar en las consecuencias de la industrialización hacia el deterioro de los centros históricos y su correspondiente segregación; la que va desde la directamente producida por la

industria en general hasta la emitida por las enormes plantillas de vehículos de motor que una dinámica citadina "modernizada" produce, lo que repercute tanto en el ambiente general de la ciudad como en el percudimiento de los edificios, en cuyo caso los de los centros históricos resultan presa fácil por su antigüedad y más aún por su compleja naturaleza y difícil tipo de mantenimiento, que unida a las causas anteriores finalmente es nulo en la mayoría de los casos; sin embargo, el tipo de contaminación más dañina es la que se origina de manera directa en las actividades de semiambulante que dada la falta de servicios e higiene causan un gravísimo daño a los espacios y edificaciones de los centros históricos; además de alterar negativamente la imagen urbana, lo que en su conjunto constituyen otro elemento en los casos de segregación de centros históricos.

Sin lugar a dudas, que el panorama resultante entre la mayor medida de explosión industrial y el fin destinado al suelo de los centros históricos, resultó en la mayoría de los casos, demeritante tanto para la imagen como para el nivel de vida urbana localizadas en tales áreas.

E) OAXACA Y SUS IMPLICACIONES NO INDUSTRIALES.

La ciudad de Oaxaca, por motivos de diversa índole, entre los cuales afirmamos principalmente su baja capacidad de fluidez comercial, debida básicamente a su geografía, no sufrió los estragos de la industrialización de alta escala; resumiéndose sus actividades primeramente a las burocráticas y a las de estudios profesionales (y la prestación de bienes y servicios proporcional desde luego a estos fines), en las que de cada uno de los municipios y de las regiones del estado, y aún de otros como de Chiapas, finalmente debían concentrar; sólo de manera secundaria, el turismo y alguna otra industria como la maderera, hacían realmente productiva la economía de la localidad; el proceso de descentralización mencionado, así como la formulación de políticas que potenciaran la actividad turística de la ciudad, llevaron a que la misma se definiera como el principal factor de productividad; lo que desde luego, y contrario a la mayoría de los centros históricos, impulsó primeramente el valor del suelos en el centro histórico, su uso comercial con fines turísticos y, en todo ello, la protección, el mejoramiento y la promoción de su centro histórico como piedra angular de la actividad turística de la ciudad, principal área captadora de recursos del sector productivo Oaxaqueño.

Si procedemos entonces a contrastar la dinámica del centro histórico con la de otros centros históricos del país, nos percataremos desde luego, que mientras más industrializada es la ciudad más resulta perjudicada en su centro histórico, esto desde la óptica explicada y no desde la dinámica del imán disociador en que se tiene a la industria.

La ciudad de México, la de Guadalajara, la de Puebla, por mencionar los casos más claros y estudiados, sin duda y en la proporción mencionada, constituyen serios casos de segregación y desvitalización de centros históricos.

F) LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU CARGA INDUSTRIAL.

La ciudad de México, cual puntal de la industria nacional, constituye desde luego el caso más grave en los de este tipo. La disociación de las actividades que van desde las finanzas hasta las del comercio común o "no abatido"⁵⁷, pasando por las burocráticas y las de entretenimiento, etcétera, junto a la dinámica socioeconómica expulsora de vivienda, han segregado dicha área, convirtiéndola, a pesar de que últimamente se han lanzado programas a su rescate, en un área de comercio informal (incluso ilegal), así como de proveimiento a precios abatidos de la más amplia diversidad de productos domésticos e industriales, y de vivienda mayormente marginal, pero cuya actividad y contexto en nada beneficia y sí perjudica (por su dinámica de naturaleza poco cualitativa) la imagen, la función y la potencialidad turística y cultural que la ciudad de México y su centro histórico posee.

Pablo Piccato, en su estudio titulado urbanistas, ambulantes and mendigos: *The dispute for urban space in Mexico city*, nos muestra desde la perspectiva del urbanismo lo crónico de los padecimientos de la ciudad de México, y la relación entre las áreas más viejas y la modernidad, entre la pobreza y los problemas como la criminalidad, así señala: "*The areas of older, lower-class housing near downtown presented different problems*", entre ellos el hacinamiento que provocaba la centralización de servicios y comercios y la asociación que esta área tenía ya con el concepto de lo viejo y lo pobre: "*Barrios and their inhabitants were perceived as an ancient novelty*"... "*the proximity of de zocalo to older barrios was verified by the fact that it is rather the lounging places for the low classes...*". Concluyendo categóricamente, entre otras cosas, que "*Mexico City's particular brand of modernization was characterized by a permanent negotiation between the ideal city and*

⁵⁷ Comercio abatido, de naturaleza no cualitativa, centra su oferta en precios abatidos, al más bajo precio en la media nacional: por evasión sistemática y abierta de impuestos (semiambulante y contrabando), rentas de predios a bajo precio, nulo interés en la imagen del comercio establecido, evasión sistemática de impuestos. Elementos que por el contrario deben ser atendidos en el comercio común y se incluyen en los costos de comercialización.

*the everyday city... the emergence of marginal colonias and the increase of population density around the downtown area, modified the lower-classes' use of urban space*⁶⁸.

Esta tendencia invocada por Piccato no hizo sino consolidarse al paso del siglo XX, por lo que si a principios del siglo pasado ya era manifiesta la naturaleza "vetusta" y "peligrosa" de áreas del centro de la capital, estas calidades subsumieron final y prácticamente al centro histórico en su totalidad, lo que antes era la alameda de las clases altas (*alameda is for the upper*) derivó exactamente en lo contrario.

Esto importa, porque desde cualquier punto de vista, desde el enfoque de la dinámica del capitalismo o desde el análisis de la antropología humana y sus manifestaciones (aveces inobservadas) ni lo viejo, ni lo peligroso son valores ponderantes (no todo lo antiguo es viejo). Las inversiones del capital significativo son prácticamente imposibles en los lugares de alta inseguridad pública, asimismo en áreas deterioradas, las cuales requieren de costosas intervenciones debido a que su restauración requiere de especialistas y de tecnologías adecuadas, lo cual no es redituable al destinar los espacios restaurados al uso habitacional solamente. La sicología del habitante, ligada a sus más elementales instintos evolutivos, pondera lo nuevo, lo seguro, y si tales valores son ausentes, su decisión será divergente en la mayoría de los casos.

En síntesis la ciudad de México, sin duda alguna ha sido punta de lanza no sólo en la industrialización sino en la explosión demográfica, y con ello los elementos que hacen que un centro histórico sea segregado, han confluído de manera casi perfecta, en la segregación de su centro histórico.

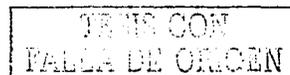
Gamboa de Buen señala que "Con el crecimiento de la ciudad de México, las familias de mayores ingresos, y los comercios y oficinas más rentables y productivos, fueron abandonando el centro para trasladarse a las nuevas colonias que ofrecían infraestructura superior, mejor calidad de vida y una situación general más "moderna". A medida que los inmuebles se vaciaban los ocupaban familias de menores ingresos y comercios de menor calidad. Las antiguas casonas se fueron subdividiendo en

⁶⁸ Piccato, Pablo. "Urbanistas, ambulantes and mendigos: *The dispute for urban space in Mexico city*". *Anuario de espacios urbanos*. UAM. México. 1997. Pp. 103 y 111.

pequeños departamentos o incluso en cuartos y así se destruyeron los espacios originales, se ocuparon corredores, pórticos y patios, y se sobrecargaron las estructuras con nuevos muros. A su vez el comercio, que substituyó lo que en su momento fueron las únicas tiendas de la ciudad, vive de la venta masiva de productos baratos a una clientela numerosa por el crecimiento de las colonias populares que no tienen comercio propio y cuyos habitantes acuden al centro a comprar. Esta características hace que los espacios más rentables, sean las plantas bajas cercanas a las banquetas por donde circulan un gran número de personas. Al no ser rentables, las partes posteriores y las plantas altas se convierten en bodegas. Para poder maximizar el espacio útil, los comerciantes abren grandes ventanales destruyendo las fachadas coloniales en sus partes bajas, además quitan los muros sustituyéndolos por columnas disminuyendo la resistencia del inmueble, y sobrecargan los pisos superiores con mercancías. Ante un sismo esta fórmula garantiza daños severos a los edificios. El deterioro generado por los cambios descritos aumentó por 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 invertir.. En las últimas tres décadas el espacio público se fue ocupando por comercio ambulante producto de una demanda real -ante una infraestructura comercial insuficiente para el tamaño de la ciudad- y de la falta de empleos suficientes, situación que se agravó durante la crisis de los ochentas."⁵⁹

Ciertamente, esta tendencia se ha pretendido frenar con toda una serie de medidas, políticas y programas, de la más diversa indole, de los que resaltan los de tipo fiscal y financiero; en el primer rubro se estableció un sistema de estímulos fiscales que condona el impuesto al traslado de dominio y al impuesto predial a aquellos inmuebles que se adquieren para su restauración; y en el financiero, se diseñó un paquete, con Nacional Financiera, para el mejoramiento del comercio y los servicios; se instituyó el sistema de transferencia de potencial para captación de recursos, los que, pagados

⁵⁹ Gamboa de Buen, Jorge. Centro histórico de la ciudad de México. Ciudad de México-Ed. Enlace. México. 1994. Pp. 5 y 6.



por los desarrolladores de edificios en zonas rentables de la ciudad, se canalizan a inmuebles del centro histórico.⁶⁰

Así mismo un programa denominado "échame una manita" consistente en la operación de un centro de información, apoyo y gestión, en el que se ayuda a obtener licencias, créditos, proyectos gratuitos y asesoría técnica a quienes desean restaurar un edificio. El principal instrumento financiero del programa es el fideicomiso del centro histórico, institución autónoma que capta recursos y los transmite vía proyectos u obras a los particulares interesados.

Si bien Gamboa de Buen califica los resultados de estas medidas como alentadores, no duda tampoco en calificarlos de insuficientes,⁶¹ lo que la misma realidad constata.

⁶⁰ Al finalizar 1993, 27 inmuebles.

⁶¹ Op. cit. p. 8.

G) GUADALAJARA Y PUEBLA, SUS CENTROS HISTÓRICOS EN EL DEVENIR DE LA MODERNIDAD.

Proporcional a su escala industrial y demográfica, los casos de Guadalajara y de Puebla, revisten en su proceso histórico la misma dinámica: Industrialización-segregación centro, que ya hemos explicado y cuyo hilo conductor originario es el compartimiento común de antecedentes urbanos similares que se remontan a los asentamientos españoles en la época de la colonia y su consecuente devenir hasta antes de la época moderna, que en síntesis se traduce en el comúnmente llamada ciudad colonial, aunque esta denominación sea parcialmente correcta, por cuanto que una cantidad significativa de las edificaciones de las llamadas ciudades coloniales corresponden al siglo XIX y aún a principios del XX, sin que por esto pierdan su apreciada categoría arquitectónica; aun así, estas ciudades de origen colonial, con su homogéneo antecedente y su proporcional y respectivo proceso de industrialización presentaron cada uno en su grado, los problemas ya mencionados de segregación en lo general, y de deterioro, contaminación, criminalidad, semiambulante y comercio "barato", marginalidad, en lo particular; lo que todo en su conjunto forman el mismo proceso segregatorio de centro histórico, con sus consecuentes implicaciones urbanísticas e incidencias en el uso y valor del suelo.

Toda vez que la descripción singular del proceso conduciría a repeticiones innecesarias, resulta más provechoso destacar, de estos dos casos, el particular tratamiento de sus problemáticas.

En el caso de Guadalajara, a principios de 1976 se puso en marcha un plan denominado indistintamente de remodelación del centro o reestructuración del centro con el que se estableció se pretendía rescatar "lo que es el alma y el corazón de su

ciudad... para que la ciudad preserve la zona centro que entraña la historia, la cultura y otros valores."⁶²

El proyecto incluía: La dignificación de la imagen visual, mediante la limpieza y adecuación de las fachadas, la implantación de líneas subterráneas de energía eléctrica y de teléfonos, la reglamentación de anuncios comerciales para su debida colocación y proporción, la reposición de redes de agua y alcantarillado, así como el cambio de pavimentos en calles y banquetas, la implantación de nuevos criterios de iluminación de plazas, jardines y portales.

El caso Puebla, en cambio, presentaba en ese entonces cierta singularidad: Se desarrollaba un proceso de renovación paulatina con base a acciones puntuales, cuyo propósito no solo era modificar el uso de los inmuebles sino el de acabar con la arquitectura del pasado, considerada como obsoleta, e implantar un nuevo tipo de arquitectura⁶³; en oposición a ello surge un movimiento por la conservación que defiende, particularmente, la riqueza arquitectónica del lugar. De esta contienda se obtuvo como resultado la declaración de la ciudad de Puebla como zona de monumentos. "Fue un triunfo para el movimiento conservador que evitó la inevitable destrucción de la arquitectura poblana"⁶⁴. En 1982 se impulsa el plan del centro histórico y se llevan a cabo acciones similares a las que se realizaron en Guadalajara durante 1976.

Si bien el caso de Guadalajara parecía encaminado a un rescate de su centro histórico, las medidas⁶⁵ que para ello fueron adoptadas constituyeron realmente una suerte de planes y proyectos totalmente agresivos de "modernización urbana", sobre

⁶² Palabras del Gobernador Orozco Romero, durante su visita a las obras.

⁶³ Gutiérrez Reyes 1992. Señala en el caso de Puebla que: "Es cierto que la reutilización y restauración perpetúan la utilización de un inmueble. Pero estas intervenciones son costosas y se realizan generalmente a expensas de la habitación popular. Así, un centenar de inmuebles históricos fueron demolidos entre 1937 y 1992, y 1,500 han sido objeto de modificaciones en detrimento de su valor patrimonial." Marie Lessard y Anniek Germain. Op. Cit. p.147

⁶⁴ Montero, Carlos. "La experiencia de Guadalajara para Puebla..." Modelo de Análisis y de Planificación

⁶⁵ Principalmente el plan integral de vialidad de 1976, que incluye el par vial, Hidalgo-República, Mina-Juárez-Vallarta, los entronques carreteros con Guadalajara-Morelia y Guadalajara-Nogales, la ampliación

todo por las intromisiones viales que hacia su traza histórica fueron realizadas con total carencia de sensibilidad y adecuación urbanísticas al contexto histórico del mismo. Incluso Puebla no estuvo exento de tales aberraciones.

En síntesis, por un lado, los centros históricos mencionados sucintamente, fueron objeto cada uno en su nivel de mayor industrialización que el de la ciudad de Oaxaca; pero por el otro, es importante resaltar que, si bien determinantes, "el problema" de los centros históricos y sus implicaciones urbanísticas y de usos de suelo no sólo se quedan en las causas sino que a ellos se aúna el tratamiento que en cada uno de los casos, mediante planes, proyectos y programas, cada uno de los estados y de las ciudades en particular han tenido respecto de su centro histórico.

Podemos entonces afirmar de antemano que la naturaleza en el tratamiento del fenómeno del centro histórico, si bien, puede resultar en una "fórmula" determinable, su efectividad dependerá tanto del sofocamiento de las dinámicas relacionadas a las causas como el salvamiento de las medidas más o menos defectuosas que en el pasado ya se han aplicado.

de las Avenidas Lázaro Cárdenas y los Proyectos de la Calzada del Federalismo y un triple paso a desnivel en el entronque Lázaro Cárdenas y Colón, entre otros.

10

CAPÍTULO IV

EL TRATAMIENTO POSIBLE DEL FENÓMENO CENTRO HISTÓRICO: USOS DE SUELO RESIDENCIAL VS. COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

A) LA VIVIENDA, PANACEA FUERA DE CONTEXTO.

Conforme al criterio en boga en el tratamiento de los centros históricos, dentro de diversas estrategias que han sido propuestas con el fin de revitalizarlos, la vivienda es el principal ingrediente (retomando las palabras de Lessard y Germain).

Toda vez que podemos hablar de un centro histórico mexicano, pues pese a su diversidad y gradualidad señalada, un modelo analógico es aplicable, por sus orígenes, causas y circunstancias, en los casos Distrito Federal, Guadalajara, Puebla, y Oaxaca. Se establece, por un sector importante de la doctrina, que en los centros históricos mexicanos la función residencial sea prioritaria; que los centros históricos mexicanos sean **de uso habitacional**.

En efecto y desde una concepción patrimonialista, con políticas vigentes, se pretende vitalizar una vez más los centros históricos, a través de la estimulación del factor vivienda; precisamente Lessard y Germain nos hablan de los casos canadienses (Montréal, Toronto, Vancouver y Québec) y nos afirman que actualmente se intenta que sus centros vuelvan a ser sitios de comercio y de habitación, con el objetivo de que no sean solamente destinos turísticos. De Montréal nos dicen que "el centro histórico se ha convertido en un espacio medio desértico, medio turístico, a pesar de que aún se encuentra allí el Ayuntamiento"; de Toronto se nos dice que entre York Town o el Old York, la ciudad mercantil del siglo XIX, el viejo mercado St. Laurent, ha sido restaurado y nuevas viviendas han sido construidas en continuidad con la traza urbana, para una población variada"; De Vancouver, "el barrio más antiguo (Gastown)", se afirma, "difícilmente puede eliminar su carácter turístico desligado de la vida urbana, pese a la conservación de varios edificios en condominios y de habitación social"; y de Québec se resalta que "desde hace unos quince años, las autoridades locales tratan de contrarrestar tal situación, para que su centro vuelva a ser un sitio de comercio y de habitación". En síntesis nos hablan de la preocupación de recuperar los centros históricos mediante la priorización de la activación de la vivienda en los mismos.

Pero ¿Hasta qué punto resulta válidamente aplicable dicho criterio al caso mexicano? ¿Validan las circunstancias de cada caso (extranjero vs mexicano) la homologación del tratamiento? ¿Cuáles son los hechos y las tendencias lógicas de la vivienda en un centro histórico mexicano como el oaxaqueño?

Ahora bien, dadas las circunstancias de contextos económicos, tecnológicos, sociales y culturales diferentes, no puede hacerse automáticamente una homologación entre los casos canadienses y los casos mexicanos, además, el tipo de vivienda que en el caso mexicano señalan las autoras canadienses debiera impulsarse para el rescate de los centros históricos (vivienda en vecindad o vivienda para habitantes con bajos ingresos) no es el tipo de vivienda que se ha propuesto implementar en el caso extranjero.

Sin embargo, las autoras canadienses no dudan en señalar, en referencia directa y categórica al caso mexicano de Puebla, que: "el centro histórico debe permanecer como un barrio, en el que la función residencial sea prioritaria".⁶⁶

Tal afirmación, por lo diferente de los contextos socioeconómicos (p. ej. Canadá, en el que se ubica el mejor nivel de vida en el mundo) y esencialmente por lo diferente en el tipo de vivienda a instrumentarse, define la invalidez de la homologación del tratamiento.

Ahora bien, en el caso específico de la ciudad de Oaxaca, su realidad económica es la de un contexto de amplia marginalidad, pobre nivel de agricultura y pésima industria, por lo que de igual manera, la premisa establecida por las autoras (revitalización por vivienda) queda en este caso específico, igualmente invalidada.

⁶⁶ Marie Lessard y Annick Germain. Op. Cit. p. 154.

B) LA COMPLEJIDAD DE LA VIVIENDA.

Toda vez que la vivienda es un fenómeno plenamente complejo⁶⁷ de implicaciones que van desde lo meramente antropológico, como medio de protección y desarrollo de actividades íntimas, hasta las referentes a su funcionalidad, esteticidad y valor de referente económico social (sin contar otras tantas), resulta entendida la imposibilidad de reducirla con éxito a un sólo enfoque dentro del análisis teórico; advertimos que es por ello mayor el riesgo que corren los apologistas de la vivienda como panacea de la segregación de los centros históricos.

Ubicados en nuestro caso de estudio, abordaremos la cuestión de los hechos y las tendencias de la vivienda en el centro histórico de la ciudad de Oaxaca, con énfasis en el Corredor Turístico Santo Domingo-Zócalo.

⁶⁷ La dinámica de las necesidades humanas responde sin lugar a dudas a las graduaciones de su importancia, la vivienda se inscribe como necesidad humana elemental, básica y primaria. La vivienda; elemento de espontáneo acomodamiento en la dinámica social es la que definitivamente conlleva a otro tipo de necesidades secundarias y dinámicas sociales particulares.

C) LA VIVIENDA Y LA TERCIARIZACIÓN EN EL PASADO DEL CENTRO HISTÓRICO DE OAXACA.

Los usos de suelo dentro del área de estudio, han tendido, por obvias razones de su centralidad a los de tipo mixto: habitacional, comercial y de servicios. Así mientras más cercano el suelo a la plaza central mayor la manifestación comercial y de servicios.

Si bien esta dinámica la encontramos incluso desde hace un siglo (como lo constata la descripción manzanera tomada de la obra de Portillo), los centros de influencia han variado de manera significativa y más aún de acuerdo a los nuevos giros comerciales y de servicios, que a últimos años ponderan los relacionados con el turismo, la cultura y las artes.

En efecto, en la primera mitad del siglo XX y hasta la década de los setenta, vemos que el uso de suelo comercial se concentra y gira en torno a los mercados más antiguos y tradicionales de la ciudad, esto es, en la parte posterior del palacio de Gobierno del Estado en dirección Sur, abarcando aproximadamente una zona de diez a once manzanas en esa irradiación que daban los mercados mencionados.

A finales de la década de los setenta, con la creación y establecimiento de la central de abastos en la rivera oeste del río Atoyac, se forma necesariamente una nueva zona de tendencia más creciente y definida hacia el uso comercial, la ubicada entre los mercados tradicionales y la nueva central de abastos (la que finalmente asumió carácter de mercado). Esta área conformada por alrededor de dieciocho a veinte manzanas, prácticamente aglutinaba el sector terciario de la ciudad; incluida ya la relacionada a la actividad turística.

Definitivamente, la importancia de mencionar el área en que se concentraba la actividad comercial y la de servicios, estriba en que el resto de la estructura urbana

para esa época era preponderantemente de uso habitacional. Sin olvidar, que de acuerdo a la distribución especializada de barrios por funciones, algunos como el de Jalatlaco poseían todavía predios con destinos de micro y pequeña industria de peletería; y así otros barrios en relación a la artesanía y a la alfarería; sin embargo estos espacios eran más bien todavía integrantes del anillo que circundaba lo que entonces era el centro.

La legislación de desarrollo urbano, posterior a 1976, trajo consigo, aterrizados ya en los planos estatales respectivos, el tratamiento de las problemáticas urbanas y sus planteamientos de solución. Sin embargo y más allá de su mayor o menor eficacia, los alcances de sus diagnósticos resultan interesantes en materia de vivienda.

Consecuente a la Ley de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos del Estado de Oaxaca de 1977, se expidió el Plan Director Regional de Desarrollo Urbano de la ciudad de Oaxaca de Juárez en 1979, que de manera categórica planteaba como fundamentales dos problemas urbanos en la ciudad de Oaxaca:

“El primero de estos problemas es el precarismo, entendido como la manifestación física de la marginalidad social y caracterizado por la carencia generalizada de satisfactores urbanos mínimos, **básicamente vivienda y servicios complementarios**; En la ciudad de Oaxaca, dado su lento desarrollo económico y su relativamente rápido crecimiento demográfico, el precarismo adquiere grandes proporciones, ya que han sido rebasadas las posibilidades gubernamentales de proporcionar los satisfactores urbanos mínimos. Esta situación ha traído como consecuencia la disminución progresiva de los niveles de bienestar, la insalubridad y la inseguridad social, lo que nos conduce a calificar al precarismo como el principal problema de la ciudad. Un segundo, el problema derivado del rápido y anárquico crecimiento registrado en la última década (1970-1980). Esta situación ha traído como consecuencia un sin número de secuelas negativas entre las que destaca: La destrucción de importantes recursos naturales en las zonas agrícola que rodean la ciudad y que constituyen el área de recarga acuífera de la que depende su abastecimiento; el daño al patrimonio cultural de la nación, al invadirse sitios y áreas con valor arqueológico como la zona de

Montealbán, un incremento notable de las dificultades para la dotación de los servicios urbanos básicos y altos costos de desarrollo urbano⁶⁸.

En efecto, el problema de la vivienda hacia el año 1979, constituía un serio lastre para la ciudad de Oaxaca; la década de 1970 se caracterizó entre otros muchos aspectos por la explosión demográfica significativa, la migración de habitantes de las regiones del Estado a la ciudad, producto quizá de la crisis que para entonces ya alcanzaba al campo en derivación de la nugaroria sustitución de agricultura por industrialización, cuyo proceso inició desde 1940, en cuyo intermedio se especulaba con la modernidad, cuyos frutos prometidos no fueron tales; y signo de tal situación social degenerativa, fueron precisamente los estallidos sociales, políticos y estudiantiles, que azotaron al Estado y principalmente a su capital. Si bien no se puede ubicar en un solo punto del tiempo el origen de los problemas económicos y sociales de la entidad (y aún del país), entre 1940 y 1980, se gesta el llamado precarismo (en general un desequilibrio entre las fuerzas del capital y el trabajo). En fin, y en esa complejidad mencionada, la vivienda se constituía así como el mejor termómetro de la contradicción entre la explosión demográfica y el deterioro económico del país, como hemos dicho muy ligado al proceso de sustitución económica.

A nivel país, Martha Scheingart señalaba a propósito "Hay diferentes estimaciones del déficit habitacional de México. Los cálculos varían según los criterios que se utilicen y la principal discrepancia se origina en las características que debe tener una vivienda para que se le considere aceptable. Una estimación de la Secretaría de Programación y Presupuesto (basada en la información de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, y en los datos del Censo de Población y Vivienda de 1980), calculaba que el déficit era de casi cuatro millones de viviendas. Ello significaba que el 30% de la población (unos 19.5 millones de habitantes) tenían necesidad de vivienda. Sin embargo, este cálculo está muy por debajo de otros. Según COPLAMAR, ya en 1970 se requería un total equivalente a 7.8 millones de viviendas..."⁶⁹

⁶⁸ "Plan Director Regional de Desarrollo Urbano de la ciudad de Oaxaca de Juárez" Periódico Oficial, Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, Tomo LXI, Núm. 26, Oaxaca, 30 de junio de 1979, Pág. 21.

⁶⁹ Martha Scheingart, El sector inmobiliario y la vivienda en crisis, p. 163.

Ante el fracaso económico del país, las poblaciones económicamente activas ligadas al sector primario de la producción (por tradición familiar o ubicación etnográfica), hubieron de andar un camino distinto al señalado por las políticas gubernamentales de industrialización durante esas cuatro décadas, esto es, a la vez que abandonaban el campo, resultaban ignorados por la industria mexicana, lo que daba pie a la terciarización de los centros geográficos económicos, como la ciudad de Oaxaca y todas las ciudades medias y grandes que gozaban algún privilegio de centralidad regional o estatal.

En el caso de la ciudad de Oaxaca, la necesidad a la que la condujo el fracaso tanto del campo (sector primario) como el de la industria (secundario) es a la necesidad de especializarse en alguna área del sector terciario, incluyendo el comercio y la prestación de servicios tanto públicos como privados de la más diversa índole, desde hoteles hasta lavanderías y desde contadores hasta payasos.

D) OAXACA Y LA ESPECIALIZACION ECONOMICA DE SU SUELO CENTRAL.

Oaxaca, detentaba -como hemos dicho- desde sus orígenes su calidad de centro político administrativo; alrededor de esto desde luego que se desenvolverá por necesidad ya un entorno terciario. Pero, sus características patrimoniales particulares, le llevaron en esa necesidad de implementar áreas terciarias de obtención económica, a la explotación de los pluses constituidos por su traza y su arquitectura colonial, así como prehispánica constituida principalmente por Montealbán, Mitla, Yagul, Atzompa, y las artesanías que ligadas a estas culturas, daban a ella particularidades significativas en los destinos turísticos sobre todo de los extranjeros.

En la ciudad de Oaxaca, el turismo hasta principios de 1980, además de los puntos estratégicos por todos conocidos (Monte Albán, Mitla, Yagul) desarrollaba sus actividades de mercadeo de artesanías, productos en general, servicios de hotel y restaurante, en el área comprendida entre la plaza central y los mercados centrales. Dicha zona formaba desde principios de siglo el sector de comercio y servicios de la ciudad. La proliferación del comercio en otras áreas de la ciudad era irregular aunque creciente.

La dinámica patrimonialista iniciada implícitamente en las leyes de desarrollo urbano y en las declaratorias estatales de patrimonios culturales a los centros históricos, robustecida significativamente por las realizadas por la UNESCO después de 1986, trajeron consigo, por motivos que van desde la necesidad de aplicar efectivamente los recursos de los presupuestos destinados para tales áreas por parte de las instancias públicas federales, estatales, municipales e internacionales, hasta la derivada de la presión de los sectores económicos terciarios relacionados a la industria turística - cada vez más fuertes, llevaron en Oaxaca al particular tratamiento y remodelación del área que media y circunda entre el templo de Santo Domingo (afamado objeto y destino del turismo nacional e internacional) y la plaza central o zócalo, esto es,

trasladaron en gran medida, mediante la inducción del paso peatonal, la atracción comercial del sector terciario alrededor del área renovada (que es el caso muestra de nuestro estudio). Es por eso que se inicia un trascendente proceso de cambio de uso de suelo, (el cual tendía a un eminente proceso de terciarización) entre y alrededor del eje que forman el zócalo y el templo de Santo Domingo, esto es, contrario a la ubicación del sector terciario histórico descrito (vid. inciso c).

Ahora bien ¿Cómo afectó este proceso de cambio de uso de suelo en el corredor turístico Santo Domingo-Zócalo a la vivienda establecida en esta zona? Una primera aproximación es la siguiente: todo lo que sucede en materia de proliferación del comercio y los servicios afecta en la misma medida a la desactivación de la vivienda, en obvias razones de la mayor rentabilidad que da el comercio sobre la vivienda. Sin embargo; al analizar la dinámica de este proceso en el corredor turístico, no hay indicios o muestras de segregación ni desvitalización en dicha zona, por el contrario.

La nota distintiva, es que las áreas de mayor actividad económica terciaria predominantes en el corredor turístico Santo Domingo-Zócalo antes de 1980 estaban dirigidas tanto a la demanda doméstica (la de los residentes) como a la turística; en cambio, y en un acomodo que se debe o a la especialización mencionada de la economía terciaria o a la inminente alza de precios que la actividad inmobiliaria produjo en el área de estudio, las especies de sujetos terciarios que se fueron estableciendo en esta nueva área de la economía citadina, tendieron al giro turístico de manera preponderante.

Un claro ejemplo de como fue siendo expulsada la vivienda es el de la disminución de vecindades del centro histórico de la ciudad. José Luis Balderas Gil señala que, en 1982 existían 181 vecindades; para 1987, 147 vecindades; y para 1993, solo 75. En 11 años más del 60% de las mismas sucumbió a las nuevas tendencias del uso de suelo en el centro histórico ⁷⁰. Tendencias que se han mantenido hasta la fecha.

⁷⁰ Balderas, José Luis. Las vecindades en el Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca. México. Tesis de licenciatura en Arquitectura. UABJO. 1998. p. 42.

En efecto como señalan Hardoy y de los Santos, "El crecimiento demográfico que se ha experimentado en las ciudades del país, está en relación con el tipo de desarrollo socioeconómico que se origina en el seno de cada ciudad e influye directamente en el estado del conjunto urbanístico y de las obras arquitectónicas"⁷¹.

En el rubro inmobiliario, los predios ubicados en esta área del centro histórico y aún toda la planta inmobiliaria del centro de la ciudad, fueron objeto de una escalada de precios antes inimaginable. Que no por poco, es coincidente también con la formal aparición de casas y agentes inmobiliarios formalmente establecidos y cuya proliferación fue a finales de los ochenta.

Esta combinación, de la ya iniciada terciarización en el centro histórico de Oaxaca en el histórico proceso económico mencionado que desemboca en la década de los ochenta; junto a la aplicación de políticas patrimonialistas nacionales e internacionales que encuentran su clímax a finales de los ochenta; y en la que concomitantemente surge la mayor especulación de los predios del centro histórico de Oaxaca; dan como resultado primeramente, en efecto, expulsión de vivienda, y segundo, una tendencia de uso de suelo comercial a la alta, pero, con una distinción en la mayoría de los casos, la de ir vinculada directa e indirectamente al turismo.

Si la vivienda disminuyó en efecto, en más del 50%, de 1982 a la fecha, en el área turística del centro histórico, esta no necesariamente constituye un perjuicio en la dinámica de la ciudad y en la dinámica del centro histórico; por el contrario.

De la muestra señalada en el decremento de vecindades existentes entre 1982 y 1993, se exhibe que gran parte de las viviendas del centro histórico de Oaxaca con características marginales, tuvieron una distensión favorable con el establecimiento, entre 1979 y 1981, de conjuntos habitacionales de interés social; persistiendo en la zona todavía las que se consideraban de mejor opción que las ofertadas en los nuevos conjuntos habitacionales y en las nuevas colonias y fraccionamientos de la periferia; los edificios que fueron desocupados por una u otra razón, y motivado mayormente por

⁷¹ Cit. por Balderas Gil, Op. Cit. p. 36.

la actividad profesional introducida por las inmobiliarias, fueron destinados en el círculo que produce el mayor costo y la necesaria mayor rentabilidad, a usos comerciales y de servicios: Hoteles, Bancos, Plazas Comerciales, Restaurantes. No es difícil explicar la imposibilidad de que la vivienda se sobrepusiera a los otros usos, dada la mayor costeabilidad que el entorno económico y la actividad de los agentes inmobiliarios producía en los inmuebles ofertables, solo los destinos distintos a los meramente habitacionales, podrían producir la rentabilidad de las costosas inversiones que desde entonces significa la adquisición o incluso renta de un inmueble en el centro histórico de la ciudad.

El precarismo señalado en el Plan Regional de Desarrollo Urbano de la ciudad de Oaxaca en 1979, implica necesariamente, en su proporción, que la vivienda expulsada del centro histórico no era la capaz de soportar el influjo del cambio de uso del suelo, esto es, era una vivienda que no necesariamente contribuiría, ni a la imagen ni a la funcionalidad urbana. La vivienda capaz de soportar dicho influjo, ahí está y no ha cedido su lugar ante este proceso.

E) EL PROBLEMA DE LA TERCIARIZACIÓN COMO AMENAZA.

El problema de la terciarización como amenaza esta en la generalización del tema por sus tratadistas, p. ej., las autoras canadienses Lessard y Germain, advierten "Hemos señalado los peligros ligados al desarrollo del sector terciario" y señalan sus implicaciones en cuanto a calidad de vida negativa en el caso de las consecuencias del sector terciario. Calvo Camacho sostiene que: "Las consecuencias no se hacen esperar, tendremos un centro histórico si bien activo de día, de noche estará solitario, se empezarán a formar espacios sin vida, solitarios y peligrosos."⁷² E inevitablemente se ejemplifica el caso del centro histórico de la ciudad de México. En esta posición es prácticamente un consenso que la actividad terciaria es la causante de la segregación y desvitalización de los centros históricos.

Decimos que la generalización del tema es el principal problema en su tratamiento porque si bien es cierto la terciarización ha englobado como concepto el nivel de relación económica que se caracteriza por el contacto con el consumidor, no todas las actividades englobadas dentro de este rubro llevan por sí mismas a los efectos negativos que se mencionan y que además tienen implicaciones axiológicas para la ciudad, como la pérdida del valor patrimonial de la misma por parte de sus habitantes y la de la identidad que ello produce entre estos y su ciudad.

Los autores mencionados anteriormente (Lessard, Germain y Calvo Camacho), vinculan pues, indefectiblemente las áreas citadinas de actividad terciaria o en sí las ciudades terciarizadas a la deshumanización de las mismas, a la desvinculación de su identitario, su habitante, sin embargo; las ciudades o las áreas de las ciudades que se tipifican como terciarias, que son acusadas de este tipo de manifestaciones, mayormente están ligadas a las actividades estrictamente comerciales, es decir a la venta de productos en cualquiera de sus escalas; y dentro de ellas, se encuentran con

peores incidencias negativas, las vinculadas a lo que en un principio catalogamos como comercio abatido o barato; en estas últimas, la desolación, el deterioro y la criminalidad se consagran en extremo.

Dichos autores hablan pues por un lado, de que la vivienda es el remedio a estos síntomas ciudadanos; sin embargo en ello hay una contradicción, que demuestra que no es en sí el uso del suelo comercial o de servicios el causante único de tales manifestaciones urbanas y que por el contrario puede ser el uso habitacional causa suficiente y directa de las mismas.

No es en la naturaleza de actividad económica terciaria o de tipo habitacional, sino en la calidad de las mismas en la que estriba ese género de problemas. En efecto, he anticipado, que por elemental presupuesto, en general la vivienda produce la necesidad de satisfactores, y la mejor oferta de ellos es la que se da en un más fácil acceso a los mismos, esto es, la vivienda *per se* genera comercio y servicios a su alrededor; sin embargo, cuando los asentamientos humanos que conforman un sector habitacional están más cercanos al extremo de la marginalidad económica, la calidad del comercio y de los servicios, desde luego le es correspondiente. En todo caso, también es muy importante resaltar, que lo que ofertarán esos establecimientos vinculados a un asentamiento humano estimulante son productos y servicios dirigidos a las satisfacciones domésticas; esto en estricto sentido: en cuanto a las necesidades del hogar, y en sentido amplio ya invocado con anterioridad: en cuanto a las necesidades de la población local.

En la amplia gama de estratos socioeconómicos al rededor de los que gira la vivienda, las actividades normal y cotidianamente están relacionadas a las horas de actividad económica y familiar, por lo que no se puede pensar que fuera de las horas comúnmente reconocidas como hábiles (matutinas y vespertinas) haya una actividad que de vida a esos sectores de la geografía urbana; por el contrario, cuando se trata de sectores donde la población pertenece a estratos económicos bajos, y dada la

⁷² Calvo Camacho, Alejandro. Los Centros Históricos y el Sector Terciario. Tesis Doctorado en Urbanismo. UNAM. 1995. p. 156.

carencia de empleos, cultura del respeto, etcétera; este horario de pasividad nocturna conlleva a la puesta en práctica de la criminalidad.

Cuando se trata de un sector de la geografía urbana que se encuentra terciarizado en el comercio abatido o barato, no es necesario el acaecimiento del horario hábil para la ejecución de la delincuencia; ésta se lleva a cabo, aún a veces a la luz pública.

En el caso de estudio, (corredor turístico Santo Domingo-Zócalo del centro histórico de la ciudad de Oaxaca) en cambio, hay sectores terciarizados que ni practican el comercio abatido, ni están ligados a las necesidades meramente domésticas, manteniendo espacios dedicados a la oferta concentrada de servicios turísticos y de esparcimiento, en los que sin que esto sea perfecto, las posibilidades de andar en sus calles a altas horas de la noche son viables, cuanto más en sus horas hábiles.

En síntesis, contrario a la postura prácticamente concensada por parte de los tratadistas del tema, de que los sectores geográficos urbanos terciarizados son en su totalidad desoladores, peligrosos y nugatorios de la identidad de sus habitantes, en general, cuando un sector urbano se terciariza en materia de turismo o en materia de esparcimiento público, éstos no resultan ubicables ni condenables a la desolación mencionada, por el contrario, y mediando la mayor responsabilidad posible de las autoridades locales en el carácter turístico o recreativo de la ciudad, este tipo de terciarización da vida a la ciudad y aún involucra a sus habitantes en una mayor identidad hacia la ciudad y su cultura.

Por lo que hablar de manera generalizada que la terciarización de un sector urbano es causa de ese tipo de manifestaciones (desolación, criminalidad) resulta desde luego equivocado.

Así mismo, se generaliza, la vivienda, el uso de suelo habitacional, como aquel que puede remediar la vitalidad de los centros históricos que, por la terciarización doméstica, (pero más aún por el fenómeno complejo de la industrialización aquí estudiado) han perdido.

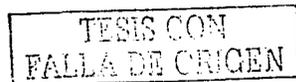
Lo peor del caso es que la generalización mencionada cae en extremos cuando en incluso se vincula la vivienda aplicable a la vivienda de clase económicamente baja. Zúñiga, sugiere en ese extremo "incluir entre los objetivos del plan parcial del centro histórico de Oaxaca, el de conservar el carácter residencial del mismo, por medio de acciones que permitan obtener la propiedad de las viviendas por parte de sus ocupantes. Entre estas acciones están la concesión de créditos para lograr el aspecto anterior, que de acuerdo al promedio de ingreso existente entre los residentes de las vecindades del centro histórico (el cual es aproximadamente tres veces el salario mínimo), están en capacidad de pago" ⁷³.

En el mismo tenor, las autoras canadienses señalan para el caso mexicano: "El centro histórico debe permanecer como un barrio, en el que la función residencial sea prioritaria. Esto tiene implicaciones en cuanto a la calidad del medio de vida y en cuanto a la rehabilitación de la vivienda. En este sentido podemos preguntarnos ¿En qué medida la rehabilitación debe estar vinculada al acceso a la propiedad? Hemos visto que el número de propietarios ocupantes es poco elevado en el centro, lo que es seguramente un obstáculo mayor para la rehabilitación, bajo esta consideración una solución de tipo cooperativo nos parece la más apropiada, aún más si tenemos en cuenta que la vivienda en centro histórico es colectiva y que la mayoría de sus habitantes pertenecen a las clases económicamente más desfavorecidas" ⁷⁴.

De aplicarse las medidas propuestas por los autores antes mencionados (Lessard, Germain, Calvo y Zúñiga) que pretenden garantizar la revitalización y en su caso la vida de los centros históricos mediante la incentivación de la función habitacional (como se explicó anteriormente) seguramente el resultado sería contrario; contrario al nivel de vida del que se habla; contrario a la desactivación del comercio que se pretende; ésto es así, porque si los niveles socioeconómicos son bajos y las distribuciones espaciales colectivas, las consecuencias predecibles de manera lógica y racional, son de demanda de productos y servicios en alta escala y a niveles baratos, lo que en vez de estarse desestimulando se estimularía y además, del nivel de vida

⁷³ Zúñiga. Las Vecindades en el Centro Histórico. Tesis de maestría en planificación urbana. ITO. p. 80

⁷⁴ Lessard y Germain . Op. Cit. p. 154.



que este tipo de dinámica trae consigo, con el hacinamiento que es productor de violencia y ésta es la sustancia de la criminalidad, la inseguridad pública y la intranquilidad social, consecuentemente, el nivel de vida dista mucho de ser positivo.

F) LA TERCIARIZACIÓN CUALITATIVA DEL SUELO.

Es la calidad de la terciarización o de la vivienda la que determina los aspectos negativos de peligrosidad, desolación nocturna y disociación de la identidad del habitante urbano, y no por sí sola la terciarización. Por lo que un sector urbano terciarizado y un sector habitacional de calidad baja pueden igualmente ser peligrosos, desoladores a ciertas horas del día y disociadores de la identidad por la falta de reconocimiento de los habitantes en ellos. Asimismo, un sector urbano terciarizado no doméstico (un comercio dirigido a los requerimientos no domésticos, productos de vanidad, arte, artesanías, suntuosidades en general, y principalmente servicios: hoteles, restaurantes, bares, cafés) y un sector habitacional de calidad alta, pueden igualmente tener el mismo grado de seguridad y vitalidad; y en el primero de los casos, una vitalidad práctica que dura lo que la libre demanda y los límites administrativos permitan; esto, con una carga favorable de reconocimiento de sus habitantes en ellos.

La indebida generalización del fenómeno de la terciarización de los centros urbanos y en particular de los centros históricos, incluye la aseveración de que participa "activamente en la mala imagen urbana y los conflictos vehiculares, acelerando con ello, el proceso de transformación y la pérdida de los valores patrimoniales"⁷⁵. Sin embargo, no toda terciarización del suelo es causa ni de mala imagen urbana, ni de pérdida de valores patrimoniales.

Es, como hemos dicho, la calidad del comercio y de los servicios lo que determina la percepción y vivencia de la concentración de actividades terciarias en los centros históricos; lo mismo la calidad de la vivienda en su sentido amplio.

La terciarización del suelo de los centros históricos se ha llevado pues, por parte de los autores antes mencionados (Lessard, Germain, Calvo y Zúñiga), de manera

⁷⁵ Calvo Camacho, Alejandro. Op. Cit. p. 26.

equivocada a la idea simplista de equiparar ésta a lo que en este estudio hemos denominado servicios y comercio abatidos o "baratos"; que si bien suelen presentarse de manera sobresaliente en los centros históricos mexicanos, no constituyen en sí, la totalidad del sector terciario establecido en los mismos.

En efecto y derivado del área de estudio (corredor turístico de la ciudad de Oaxaca), en el que el uso de suelo comercial y de servicios ha ganado terreno consistentemente al de tipo habitacional, una nueva manera de terciarización salta a la vista y es la terciarización cualitativa de especialidad y concentración, ligada de manera directa a la actividad turística.

Es terciarización cualitativa, ya que por no estar vinculada necesariamente a los requerimientos propios de los habitantes del lugar (cuya demanda tiende preponderantemente a la oferta cuantitativa), los establecimientos comerciales y de servicios ahí ubicados no buscan ofrecer el precio más barato a cualquier costo (como en el del comercio abatido, que sacrifica el mantenimiento de su establecimiento) sino que persiguen la calidad que cautiva al consumidor (en el caso de Oaxaca: turista, paseante o transeúnte); su relativa desvinculación del apartado "doméstico" de la economía de la ciudad, le aleja del círculo vicioso de la demanda "doméstica", que en esa tautología propicia el establecimiento de comercio abatido, que es propio de la terciarización cuantitativa; ahora que aquella en ningún momento debe asociarse a un comercio "caro" o elitista, pues por el contrario, aún en el cumplimiento fáctico de estándares "propios" del área, propende o debe propender a una favorable oferta para el más amplio espectro de consumidores promedio; lo que sucede, es que esto es posible gracias a que las variables de especialidad y concentración coadyuvan a la rentabilidad de los mismos (por la oferta concentrada y especializada que garantiza demanda –pues al consumidor se le garantiza oferta- y en consecuencia utilidad, cual nicho físico de mercado) sin que necesariamente sean caros, pero cuya conjunción de elementos referidos en todo caso les determina a su calificación de cualitativa.

Es terciarización de especialidad, ya que los comercios y servicios ahí establecidos van dirigidos a un sector especial de la economía de la ciudad, en nuestro caso de

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

estudio preponderantemente el turismo; de tal manera que esta tendencia espontánea de la economía del lugar, por regla general, ha hecho que quienes pretendan enfocar su empresa al área turística, prioricen su ubicación en o cerca de este corredor; el cual genera de por sí un área de influencia; asimismo y ante una demanda del suelo, quienes antes poseían un comercio o un servicio no relacionado necesariamente con esta área de la economía local, poco a poco se han autoexpulsado del área; tendencia cuya irradiación consideramos será general y constante.

Es terciarización por concentración ya que los comercios y servicios relacionados a la actividad turística poco a poco han ido e irán ocupando más espacios en dicha área; el mayor conocimiento que va teniendo el demandante de comercio y servicios turísticos respecto de la especialidad de la misma, propicia que, ligado a la oferta aglomerada (variedad ofertada de productos y servicios; mayor posibilidad comparativa; ausente necesidad de búsqueda en otra parte), los comercios y servicios relacionados se concentren físicamente en esa área de la geografía central urbana.

CAPÍTULO V

ELEMENTOS DE LA DINÁMICA DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA

TEMA CON
FALLA DE ORIGEN

**A) LA CONFORMACIÓN DEL CORREDOR TURÍSTICO
SANTO DOMINGO-ZÓCALO DEL CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE OAXACA .**

El corredor turístico del centro histórico de la ciudad de Oaxaca está conformado formalmente por un conjunto de cuadras que tienden hacia el lado norte del zócalo o plaza central, hasta llegar a la calle de Humboldt (vid. Anexo A y B). Su establecimiento como tal se debe a un proyecto ejecutado de peatonalización por iniciativa del famoso pintor oaxaqueño Francisco Toledo -quien siempre se ha preocupado y ha procurado el mejoramiento en materia urbana para la ciudad, y más aun para su centro histórico- en mutuo acuerdo con las autoridades federales (INAH) y las estatales por medio del gobierno del Estado. Dicho corredor se extiende básicamente entre el zócalo y el templo de Santo Domingo, esto es, de dirección Sur a Norte. Si bien, partiendo del zócalo, la primera cuadra no es peatonal sino de tránsito de vehículos, esta resulta funcionalmente interconectada a las cuadras peatonales sucesivas; mismas que están contenidas en la calle Macedonio Alcalá, que finalmente viene a ser sinónimo del corredor descrito. Como se comprueba en el levantamiento respectivo, el equipamiento urbano sobresaliente es de uso comercial y de servicios, aunque por su traza histórica, también resaltan equipamientos religiosos y de carácter público. En el sentido señalado, se encuentran: Agencias de viajes, Casa de cambio y divisas, Restaurantes, Bares, Bancos, Platerías, Juegos de video, Internet (2), Tiendas de ropa casual, Cafeterías, Edificio Central de la Universidad Autónoma de la Ciudad de Oaxaca, Nacional Monte de Piedad, Tiendas de Artesanías (sobrepasan la veintena), Librería, Biblioteca Pública del Estado, Museo de Arte Contemporáneo, Tienda de deportes, Farmacias, Edificios de Servicios Profesionales (que albergan alrededor de cinco departamentos habitacionales), 6 Viviendas en edificios cuyo frente tienen comercio, una vecindad con 7 viviendas, Galerías de arte, El Hotel Camino Real, Biblioteca del Instituto de artes gráficas, Oficina de la Representación Consular de los Estados Unidos inserta en una plaza comercial, el Templo de la Sangre de Cristo, el Templo de Santo Domingo, La Fundación Bustamante, El Museo del Ex-

REVISADO
FALLA DE ORIGEN

Templo de Santo Domingo, La Fundación Bustamante, El Museo del Ex-convento de Santo Domingo, Un jardín etno-botánico, La Hemeroteca del Estado, todo esto como esquema significativo y aproximado.

82

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

B) ELEMENTOS DE LA DINÁMICA DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO.

Al observar el levantamiento de los usos del suelo en el corredor turístico Santo Domingo-Zócalo, en el centro histórico de la ciudad de Oaxaca (vid. Anexos C, D y E), se presentan los siguientes elementos importantes para su consideración, pues de alguna forma han intervenido en la conformación actual de la zona de estudio.

Primero, una clara preponderancia del uso del suelo comercial y de servicios (relacionados a la actividad turística) sobre el habitacional.

Segundo, la presencia significativa de comercio del arte y de equipamiento de servicios culturales.

Tercero, el decremento y en consecuencia la relativa inexistencia de servicios de oficinas públicas gubernamentales.

Cuarto, un proyecto ejecutado de peatonalización.

La confluencia de tales elementos en la pragmática del uso del suelo en el corredor turístico del centro histórico de la ciudad de Oaxaca, da origen precisamente al carácter de terciarización cualitativa de especialidad y concentración, que hemos adelantado se distingue y diferencia del común denominador en la terciarización de algunos centros históricos de México.

Es así, que los elementos antes expuestos, que en el corredor turístico Santo Domingo-Zócalo de la ciudad de Oaxaca se presentan y han coadyuvado a la salvaguarda del sitio, pueden tomarse como elementos estructurales que pueden considerarse en el tratamiento general de la revitalización de otros centros históricos.

C) LA PEATONALIZACIÓN.

Este elemento ha sido favorable en el tratamiento del centro histórico de Oaxaca, pues ha provocado un ambiente agradable tanto para la ciudadanía como para los turistas que visitan la ciudad, ha mejorado considerablemente la imagen urbana del lugar, así como también se ha visto reducido el nivel de contaminación que por flotillas de automóviles pudiera concentrarse en dicha zona. Al peatonalizarse estas calles que conforman el corredor turístico, el visitante se ve invitado a caminar, a recrearse en esta zona, además del agradable ambiente urbano, la peatonalización goza de cierta complejidad en sus alcances teóricos como empíricos, veamos...

Como hemos adelantado, Oaxaca hubo de tener a lo largo de varios siglos una sola área en la que predominaban los usos de suelo comercial, la que se ubicaba y ubica en el corto eje que formaba el zócalo y sus mercados tradicionales, lo que hasta a mediados de la década de los setenta del siglo XX prevaleció.

A finales de la década mencionada y en clara vivencia de un auténtico cuello de botella en la evolución de la demografía económica tanto del país como del Estado y la ciudad, caracterizada por las crisis económicas originarias, la explosión demográfica acentuada⁷⁶, el fracaso obligado del campo y la migración relacionada, que se significó por ejemplo en la construcción de la central de abastos, produjo que aquella área tradicional de uso de suelo comercial se extendiera hacia el oriente de la ciudad, formando un nuevo eje entre este punto y el anterior.

Seguramente consabidos de la primordialidad turística de este punto de la ciudad, el proyecto de peatonalizar el eje que forman el templo de Santo Domingo de Guzmán y el Zócalo, movió el subsector del comercio y los servicios turísticos que estaba inmerso en la zona general de comercio referida hacia esta nueva área; lo que a su

vez implicó la expulsión paulatina de la vivienda establecida en dicho corredor turístico y su área de influencia. Luego entonces, aquella área de terciaridad antiquísima, fue relativamente relegada al comercio doméstico, mientras que la recién creada zona peatonal dio pie a la especialidad y concentración del comercio y los servicios turísticos en el lado norte del trazado central histórico, quedando aquella en la terciaridad cuantitativa y ésta en la terciaridad cualitativa.

La remodelación de la vialidad y su sustitución al carácter peatonal, no sólo se limita al mayor esparcimiento de los transeúntes ni se conforma con el carácter de invitación a la caminata, sino que conlleva una complejidad tal que abarca implicaciones comerciales serias, así como repercusiones definitivas en materia de vivienda y aparentemente de vialidad.

Werner Heinz, Herbert Hübner y otros, señalan para el caso alemán que: "Uno de los principales argumentos con lo que se explica el éxito de las zonas para peatones es el aumento de las cifras de ventas del comercio. La mayoría de las tiendas instaladas en la zona declaran notables aumentos en sus ventas"⁷⁷

Contrario a lo que se menciona subjetiva y generalizadamente, acerca de la producción de mala imagen urbana, la peligrosidad, la desolación, como consecuencia de cualquier terciarización, la que va relacionada con proyectos de peatonalización por el contrario se aleja de tales anatemas urbanos. "Las zonas para peatones, por medio de la asequibilidad y la atenuación del tráfico, animan la ciudad, mezclando el vivir y el trabajar y crean las condiciones previas para estimular el comercio y las ventas. La revitalización y la reurbanización del centro de la ciudad son pues medios y objetivos de la creación de la zona para peatones".

⁷⁶ El resultado censal de Oaxaca de Juárez hacia 1970 fue de una población de 99,535; lo que para 1980 fue de 154,223, ya en una consideración neta de la mancha urbana actualizada a la época.

⁷⁷ Paul Hans, Peter. La ciudad peatonal. Barcelona, p. 127.

Ahora bien, no omitimos mencionar que la peatonalización lleva consigo tanto desde el plano teórico como el empírico, algunas contraindicaciones y a decir de los autores alemanes, se contemplan⁷⁸.

La reducción del espacio habitable por construcción de calles y otros accesos.

Desplazamiento del Tráfico hacia zonas de residencia;

Aumento notable de los alquileres;

Desplazamiento del uso habitacional por otros usos;

Aceleran la terciarización.

Desde luego que para nuestra realidad de estudio y de acuerdo a las premisas conservacionistas que deben regir para los centros históricos nacionales, como el caso de estudio, la reducción del espacio habitable por la apertura de calles y otros accesos, no resulta un aspecto a considerar en la contradicción de la peatonalización de los centros históricos; por cuanto, excepción hecha de aberraciones acaecidas en otros tiempos y en algunas ciudades, la traza antigua de los centros históricos no debe ser alterada por este ni por otros motivos.

Por lo demás es un hecho el desplazamiento del uso habitacional por parte de usos comerciales y de servicios; lo que responde al natural acomodamiento de las actividades, en relación directa a las libres fuerzas del mercado inmobiliario. Lo que asimismo, y originado en una mayor y más cara demanda, eleva los alquileres tanto de locales comerciales como de edificios en general.

Por lo que cabe al desplazamiento del tráfico hacia zonas de residencia, este es por demás natural y por cierto mínimo, ya que obedece a una restricción cierta, pero a más de ser un resultado directo de la peatonalización, lo es sólo de manera indirecta y más bien relacionada a las nuevas dinámicas comerciales que surgen alrededor de las zonas residenciales, en tanto demanda y oferta de bienes y servicios, que por la secularización del centro urbano.

⁷⁸ Idem. p. 129

Igualmente contrario a quienes consideran que la revitalización de los centros históricos es mediante la inyección de vivienda o uso de suelo habitacional, Heinz, Hübner, *Et Al*, señalan que en el caso alemán: "en zonas de residencia relativamente antiguas, que mostraban síntomas de drogadicción, con la creación de las zonas peatonales, se realiza una elevación de la calidad de vida"⁷⁹.

Ahora bien, si partimos en efecto que con la peatonalización de determinadas calles del centro histórico se produce directamente una clara elevación de la calidad de vida en el lugar; pero que igualmente se presencia una acelerada terciarización por la alta rentabilidad de los suelos ahí ubicados; no podemos dejar de asociar estas dos ideas, por cuanto van relacionadas de la mano; no podríamos pensar por ejemplo que el consumidor de vivienda pudiera pagar los altos precios que en consecuencia le caracterizan a ese suelo, pues los altos precios a los que se elevan sólo son costeables desde una perspectiva de inversión comercial que garantice la recuperabilidad de los costos; y es claro que la vivienda por su naturaleza pasiva no puede ser un objeto de inversión asociada a muy altos costos del suelo, mucho menos por cuanto éste es de alta rentabilidad comercial y la vivienda la inutilizaría. Aunque escasamente, sólo quienes ya detentan propiedad inmueble en el lugar, y persisten en la época del realce, tienen el margen que da la identidad patrimonial para coexistir con el contexto terciario cualitativo, su buena imagen urbana y el buen nivel de vida que se menciona.

Resulta pertinente explicar, como lo dice Milian Ávila, que "respecto a la identidad social, se tiende a estar de acuerdo en que este concepto alude a la vinculación de los individuos a partir de una conciencia colectiva, esto es, un conjunto de presupuestos mentales compartidos por cada uno de los miembros de ese colectivo; llámase a esa conciencia, imaginario social, estructura simbólica o conciencia práctica. ...

Habermas denomina *mundo de la vida* a los patrones de interpretación, valoración y expresividad compartidos por un colectivo, y coincide en que el individuo es (...) "producto de tradiciones en cuyo seno vive; de grupos solidarios a que pertenece y de

⁷⁹ Ibidem.

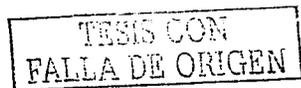
procesos de socialización y aprendizaje a que está sujeto” Pero sustenta que la condición de una identidad colectiva no solo radica en ser parte, fenómeno que puede constatar algún observador, sino en *saberse parte* de un colectivo; que la identidad tampoco se constituye por una casualidad mecánica, ni puede ser una atribución que realice un tercero. Pues no se trata solamente de que los individuos desarrollen su vida en el seno de una colectividad, sino de que sean conscientes de su pertenencia a ese colectivo.

Como se desprende de la cita, el entrelazamiento de sentidos que confunde cosas, naturaleza, personas y prescripciones normativas, impide una distinción categorial y semántica entre un mundo material y un mundo social. El carácter sagrado abarca la disposición de las construcciones en el asentamiento, la disposición de los espacios hacia el interior de la casa, el telar, las normas, en fin, todos los componentes del mundo. Por tanto, cada elemento cumple una función de igual peso en la vinculación totalizante.⁸⁰

En el extremo de esa complejidad, pero en planteamiento negativo, es decir, de lo que la peatonalización posibilita que no suceda; encontramos, que los problemas de transporte público y vialidad que comúnmente se adjudican a la terciarización, no se presentan, por obvias razones, en este tipo de corredores de uso comercial y de servicios de carácter cualitativo, por lo que la premisa que establece que, toda vez que “la demanda de transporte público esta en función de la centralidad de la actividad terciaria, obliga a la mayoría de las empresas de transporte a saturar de líneas la parte central, participando activamente en el congestionamiento vehicular,⁸¹ no resulta aplicable, y si en cambio es característica de la terciarización cuantitativa.

⁸⁰ Milián Ávila, Guadalupe. Anuario de Espacios Urbanos. UAM. 1997. Pp. 39 y 40.

⁸¹ De Andrea. Servicios Urbanos. Colmex. Cerfc. 1991. Cit. por Calvo Camacho. Op. Cit. p. 22.



E) PREPONDERANCIA DEL USO DEL SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS SOBRE EL HABITACIONAL.

Como ya hemos dicho, la preponderancia del uso del suelo comercial y de servicios, no es sino elemental consecuencia, del libre juego de fuerzas entre la oferta y la demanda.

Ya por su calidad especializada, ya por su nivel de concentración, ya por los beneficios de la peatonalización, los suelos de un área central que poseen o tienden a la terciarización cualitativa, elevan su valor, dada la mayor rentabilidad que los mismos adquieren como resultante de un proceso de este tipo; y dado lo "convinciente" de la demanda en relación al nivel de precios sobre los que se especulan; es inevitable que la vivienda tienda a la autoexpulsión. Sin embargo, y toda vez que la terciarización de los suelos, puede no atrapar a los detentadores de vivienda en la meseta del proceso especulativo, cuando existe identidad y reconocimiento con el área por parte de su habitante, y siempre y cuando la elevación del nivel de vida y el mejoramiento de la imagen urbana sean pluses efectivos de la misma, esto se constituye en un freno a la comercialización de los inmuebles. Por lo que esta premisa si bien es por regla general cierta no resulta absoluta ni mucho menos drástica.

Meineke, Pfothner, *Et al*, señalan que en este género de resultantes se "está al final de un proceso de diferenciación económica y urbana y no produce efectos decisivos; los cambios de estructura se presenta como aumentos y no como sustitución de la vivienda por funciones de elevado rendimiento. En los centros secundarios y en las ciudades medianas y pequeñas, en la mayoría de los casos se ha mantenido la identidad de los propietarios de casas, de las viviendas y de sus habitantes"⁸².

⁸² La ciudad peatonal. Op. Cit. p. 128.

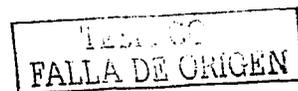
Como la regla general ha sido la terciarización cuantitativa, es inferior la cantidad de propietarios de inmuebles habitacionales decorosos la que ha podido subsistir a la vorágine mercantilista en los centros históricos mexicanos, por lo que, lo más probable es que la vivienda que se encuentra en los mismos sea en su mayoría de un nivel socioeconómico que difícilmente podría resistir ante el empuje de la especulación y la demanda de dichos inmuebles cuando un proceso de terciarización cualitativa, por remoto que esto parezca, pueda presentarse.

Yanes Díaz señala que "que todo centro histórico está sujeto a un desgaste natural por muchas razones, entre otras: el paso mismo del tiempo, el consumo que de él hacen los residentes o flotantes, la frecuencia de uso y sus consecuencias como el deterioro físico de sus elementos, la contaminación ambiental y el exceso en el ejercicio de usos del suelo; todo a causa de actividades humanas, faltando los efectos de desastres naturales como inundaciones o terremotos; a ellos añade la falta de políticas precisas de reajustes, reciclaje, mantenimiento y conservación en todos los sentidos"⁸³.

Es por eso que, resulta importantísimo destacar que pese a la carga social que propugna la defensa del tipo de viviendas colectivas o de baja calidad en los centros históricos mexicanos⁸⁴, éstas resultan incompatibles con la viabilidad de costos que ello implica pues no hay ni instancia gubernamental ni mucho menos privada que imagine siquiera el destinamiento de recursos a proyectos de recuperación y restauración de edificios antiguos para fines de vivienda, puesto que la ejecución de proyectos de esta naturaleza son inequívocamente de altos costos por el requerimiento de altas especificaciones a los que están sujetas, principalmente por el INAH, las edificaciones de los centros históricos, lo que implica mano de obra especializada. Es así que ese criterio, como medio de la pretendida revitalización que se le quiere dar a los mismos, resulta hasta cierto punto utópica.

⁸³ Yanes Díaz, Gonzalo. "La ciudad y su centro histórico" Ciudades. Secretaría de Cultura del Estado de Puebla. 1998. p. 79.

⁸⁴ Cfr. Modelos de Análisis y Planificación Urbana. Op. Cit.



De ahí que la preponderancia del uso de suelo comercial en este tipo de áreas, es un resultado inevitable de ese "proceso de diferenciación económica y urbana" a la que aluden los autores alemanes. Por lo que a más de tratar de revertirlo, lo que conviene en las políticas de suelo es su regulación cualitativa. Esto es, que más allá del obstruccionismo regulatorio, en los planes, matrices y demás instrumentos regulatorios de uso de suelo, resulta pertinente formular especificaciones o categorías favorecidas y relacionadas con el uso de suelo relacionado a la especialización económica de la zona. Porque en efecto el germen de la degeneración de la calidad de los comercios y servicios que se prestan en una área de terciarización cualitativa es la generalización con la que los instrumentos tratan al sector terciario y esto abre las puertas a la vorágine de la prestación de servicios y la oferta de comercio asociados a los requerimientos más locales, cuya tendencia, dada la proclividad que a la separación y crecimiento abrumador de la clase económicamente baja tienen los modelos económicos actuales, es el aumento constante de la población marginal, la que desde luego genera su propio tipo de demanda y lo que en consecuencia hace que la oferta de comercio y servicios a precios abatidos (con sus altos costos urbanos) esté garantizado en su constante crecimiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

F) PRESENCIA SIGNIFICATIVA DE COMERCIO DEL ARTE Y DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES.

Si bien no debe entenderse éste como un elemento necesario e inevitable de considerar en el tratamiento de los centros históricos en general; si sienta las bases del tipo de especialización económica al que los centros históricos tienden en la actualidad, lo que desde luego va asociado a las políticas de uso de suelo respectivas.

El corredor turístico del centro histórico de Oaxaca, en efecto se distingue por la presencia significativa del comercio del arte, así como la prestación de servicios relacionados a la cultura y un constante equipamiento cultural. Por la carga y los valores históricos a los que se asocia el concepto de los centros históricos, en mucho, el mayor o menor éxito que las ciudades de este tipo tienen, depende en gran medida de la acentuación o no en el carácter cultural de los mismos. Por lo que es un acierto que las instancias gubernamentales, pero también las asociaciones civiles de fines comunitarios (que en mayor o menor medida tienen una dosis de participación gubernamental) y las meramente privadas, vayan ubicando, respectivamente, su equipamiento en materia de cultura y sus establecimientos comerciales y de servicios relacionados a la misma, en las áreas que se pretendán reactivar o revitalizar; como planteamiento económico estratégico para la ciudad o como parte del reordenamiento y desarrollo urbano, que implica "hablar de la dimensión espacial del desarrollo y de la interacción entre las relaciones sociales y el ámbito físico que las contiene...No es posible ignorar que existe una dimensión espacial que tiene características propias e influencia significativa en el proceso de desarrollo... un análisis de localización en función de las condiciones ambientales"⁸⁵.

⁸⁵ Eibenschutz Hartman, Roberto. Las ciudades mexicanas en la última década del siglo XX. UNAM. UAM. México. 1989. p. 9.

G) INEXISTENCIA O SUPRESIÓN DE OFICINAS PÚBLICAS GUBERNAMENTALES.

Si bien hemos aludido ya al fenómeno de la descentralización y sus implicaciones a nivel macro urbano; el tratamiento que vuelve a cobrar vigencia es el de la supresión de oficinas públicas en los centros urbanos, principalmente en aquellos cuyo proceso de crecimiento ha sido desbordante en los últimos treinta años y se inscriben dentro de los parámetros de ciudades medias; las que hasta hace poco se caracterizaban indistintamente, pero que aún se caracterizan muchas de ellas por tener todavía equipamiento administrativo en sus centros urbanos, principalmente en las capitales de los estados.

El centro histórico de la ciudad de Oaxaca se inscribe todavía en ese proceso de destensión de centro urbano; sin embargo, nuestra área de estudio, tiene dentro de sus aspectos favorables, la ausencia de este tipo de establecimientos; lo que permite que las actividades comerciales y de servicios, no se vean alteradas por las dinámicas propias de las oficinas públicas, que van desde el saturamiento de la densidad ocupacional del espacio, ligado también al congestionamiento vial, y que llega, con singular perjudicialidad, a la práctica reprochable de la toma y bloqueo de este tipo de instalaciones; la ausencia pues de oficinas públicas en el corredor turístico alienta y armoniza las actividades comerciales y de servicios asociadas al turismo y evita la intromisión en su ambiente de los aspectos negativos que van de la mano a la naturaleza de este tipo de oficinas, dentro de las cuales destacan los ya mencionados.

Se vislumbra así que la regulación de los usos del suelo relacionados a una especialidad económica, como la turística, incluye o debe de incluir también restricciones a los usos de suelo por parte de oficinas públicas, por cuanto estas rompen con el esquema al que va relacionado el uso del suelo en las áreas terciarizadas, más aún como es el caso, a las que responden a una naturaleza cualitativa, especializada y concentrada, en la que sus pluses deben ser cuidados y

conservados al máximo; sin que esto implique restricciones subjetivas sino relacionadas a la materia de la especialización económica de la zona.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO VI

LA POLÍTICA Y LA DINÁMICA DE LOS USOS
DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA
CIUDAD DE OAXACA.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A) EL STATUS CENTRO HISTÓRICO.

En el ámbito de las políticas del suelo, el status de centro histórico conlleva una serie de limitaciones en las políticas que se formulan con respecto al mismo, pero a la vez a la conexidad de una carga de valores morales e históricos, que irán siempre de la mano a la formulación de las políticas del suelo del centro urbano.

Dicho status diferencial, tiene sus orígenes generales en el decreto presidencial del 20 de marzo de 1976, por el cual se declara al centro de la ciudad de Oaxaca como zona de monumentos; y se consolida con la declaratoria que la UNESCO hace de este centro como patrimonio cultural de la humanidad; complementándose dicho status con el tratamiento aparte que hace el plan parcial del centro histórico de la ciudad de Oaxaca de 1998. Junto a la consideración que sexenalmente se hacen en los planes estatales de desarrollo, en el que se inserta la formulación de políticas en materia del mismo. Enmarcado todo ello en la legislación federal que de monumentos y zonas arqueológicas tiene vigencia en nuestro país.

Sin duda alguna entre esta complejidad de instrumentos que norman la naturaleza especial del centro histórico de la ciudad de Oaxaca, la formulación de políticas que afecte el suelo del centro histórico resulta restringida, puesto que su operatividad dependerá de la satisfacción de los elementos que las normas ya establecidas en la materia prescriban y de la armonía con la que las diferentes instancias gubernamentales trabajen al respecto.

En general, las políticas en materia del suelo central de la ciudad de Oaxaca, serán siempre de repercusiones significativas, puesto que a él se liga una delicada carga de valores que se asocian a la presencia del mismo como capital del estado, así como por la exaltación monumentalista y patrimonialista que su historicidad conlleva. Es así que cualquier medida por menor que sea en el tratamiento público y operación cuyo objeto

sea el área histórica de la capital, estará siempre a una inmediata reacción en la opinión pública; lo que en sí no es malo.

La opinión pública, las organizaciones no gubernamentales y las instancias públicas especializadas, constituyen el mejor termómetro de la medición de los efectos previsibles de todo proyecto público gubernamental que afecte el suelo del centro histórico.

La venta de un edificio histórico, la instalación de tal o cual monumento, la remodelación de alguna calle, cualquier obra pública, la expedición notoriamente arbitraria de una licencia de construcción o permiso de fusión, o en general de los permisos de uso de suelo, estarán siempre en la mira de la comunidad y de los sectores mencionados.

Así mismo destaca, entre las implicaciones de este status, cierta impotencia por parte de los propietarios para ser posible proyectos tanto personales como empresariales en la arquitectura de sus predios, principalmente por las prohibiciones y restricciones que impone el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

La labor de esta institución no puede menos que ser aplaudida. Sin embargo, la ciudad no sólo se debe a su configuración física, su elemento social y económico resultan importantísimos de considerar en la evolución de la misma. El monopolio decisorio en la materia lleva en algunos casos a la subjetividad imposible; esto es, que sin mediar fundamento suficientemente racional algunas intenciones o proyectos del habitante, no tienen camino andable, por la minuciosidad regulatoria que suprime la necesidad y la libertad humana.

Es así que se presentan problemas relacionados con la adaptación de los edificios a nuevos usos o con la construcción de edificios contemporáneos en terrenos baldíos. Es así que Gamboa de Buen afirma para el caso del centro histórico de la ciudad de México, que: "vienen después los problemas específicos de la reconstrucción y restauración: ¿Qué época de un edificio, transformado a lo largo de los siglos, debe

restaurarse? ¿Es válido reconstruir un patio que fue demolido hace cien años? ¿Es necesario suprimir un nivel completo añadido en el siglo XIX a un edificio del siglo XVIII? ¿Conviene utilizar una loza prefabricada en lugar de restaurar los terrados y las vidrierías de madera? Son tantas las variantes y las incógnitas que este proceso se vuelve sumamente complejo. Dependiendo de quien tome las decisiones las soluciones pueden ser unas u otras y ello provoca debate e incertidumbre que se traduce en desconcierto de los propietarios o promotores de la restauración y a veces en el abandono de los proyectos. Al no existir criterios únicos ni claros para la restauración de monumentos, el proceso de autorización de licencias se convierte en un debate entre individuos que tiende a ser, por su propia naturaleza, tardado y conflictivo. Posteriormente viene el proceso mismo de construcción y restauración que implica un trabajo cuidadoso y costoso que involucra artesanos muy calificados en trabajos de cantera, estuco o madera. Finalmente, la administración y mantenimiento de los edificios rescatados requiere también de prácticas diferentes a las que se utilizan en inmuebles convencionales⁸⁶.

Por ello, el status de centro histórico implica dos caras de una misma moneda, la una, que propugna y permite la conservación del ambiente arquitectónico vinculado a la antigüedad histórica del país y, la otra, la que se vuelca en la restricción caótica de los procesos decisorios de autorizaciones en los usos de suelo. Por su recíproca pertenencia, difícilmente podríamos pensar en la persistencia de una y la inexistencia de la otra. Sin embargo, cabe hacer notar que en los procesos decisorios en materia de autorizaciones para los usos de suelo del centro histórico, debería de existir una instancia revisora de las decisiones gubernamentales al respecto, por lo menos con implicaciones técnicas y académicas, que disminuyan la subjetividad de las decisiones, pero sin conflictuar más el problema.

⁸⁶ Gamboa de Buen, Jorge. Centro Histórico de la ciudad de México. Op.Cit. Pp. 8 y 9.

TEMA CON
FALLA DE ORIGEN

B) LA RELACIÓN INTERGUBERNAMENTAL.

La dinámica en que se ve involucrado el suelo del centro histórico, ya mencionada, implica por norma y por materia, la relación de prácticamente cada una de las instancias gubernamentales: La Federación a través de CONACULTA y el INAH; el gobierno del estado a través del IOC y la Secretaría de Desarrollo Urbano Comunicaciones y Obras Públicas por medio de su dirección de Desarrollo Urbano; y el gobierno municipal a través de su respectiva instancia de Desarrollo Urbano que a últimas fechas tiene la connotación administrativa de Coordinación, así como la Dirección del Centro Histórico, dependiente de aquella.

Los conflictos que de por sí se presentan entre los ciudadanos y alguna de las instancias mencionadas resultan al igual que los que se presentan entre cada una de esas instituciones, serias confrontaciones que por regla general llevan a la confrontación subjetiva e incluso a la confrontación política.

Existe cierta presunción de que los conflictos que se dan entre alguno de dichos actores y la federación, llevan la mejor de las veces cargas más bien de tipo técnico que por lo mismo y mediante las gestiones necesarias encuentran muchas de las veces solución alguna. Sin embargo y vinculado a que ambas instancias residen en la ciudad, los conflictos entre el gobierno local y el municipal, son los que significan la mayoría de las veces mayor desgaste en las políticas, planes y programas a seguir en el centro histórico de la ciudad.

Si tradicionalmente se considera la instancia municipal como la competente en la regulación del ordenamiento urbano central, por las implicaciones ya anotadas el gobierno estatal hace suyo en la medida de sus intereses el ámbito e interviene incluso con la creación concomitante y duplicada de funciones a la par de las respectivas municipales; aunque estas persistan para la generalidad y mayor amplitud de los casos.

No debe pues ser utilizado el centro histórico de la ciudad de Oaxaca ni como un rin de pelea política ni como un botín de ladrones. Posiblemente ante estas relaciones conflictivas que surgen con el ventilamiento de ciertos intereses económicos radicados en la ciudad, la creación de consejos plurales, pero sobre todo técnicos y especializados en la materia podrían ser la respuesta racional a los conflictos referidos. De nada sirve que cada instancia cree sus propios consejos o comisiones al seno de sus niveles, por cuanto estos nada más sirven para dar legitimidad a los criterios unilaterales que en cada uno de ellos se genera. Las tres instancias de gobierno a través de sus dependencias especializadas deberían de participar en este tipo de órganos que aminoren la conflictiva relación que existe entre ellos.

C) PAPEL DE LOS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO EN EL PROCESO DE CAMBIOS DE USO Y REVALORACIÓN DEL SUELO.

a) INSTANCIAS GUBERNAMENTALES.

La intervención de las diversas instancias gubernamentales ha sido determinante tanto en el proceso del cambio de uso del suelo como en su revalorización.

Como hemos adelantado la intervención del gobierno federal se retrotrae a la declaración que hizo del centro histórico de la ciudad de Oaxaca como zona de monumentos hacia 1976. Posiblemente, sin el desencadenamiento que esto trajo consigo en relación del status del centro histórico, severas transformaciones y agresivas edificaciones se hubiesen realizado en la estructura de este centro urbano; esto, sin dejar de admitir que su transformación difícilmente hubiera alcanzado notas aberrantes, por cuanto la industrialización -en el sentido aquí aludido- en poco tocó las puertas de esta ciudad. Como quiera que sea es un hecho que la realidad de la arquitectura y del uso del suelo en el área de estudio del centro histórico de la ciudad de Oaxaca no hubiese sido la misma sin la formulación de los instrumentos que van desde la declaración mencionada hasta el plan parcial que como centro histórico le significa un tratamiento aparte en el desarrollo urbano de la ciudad.

Ciertamente al margen de la naturaleza gubernamental, pero relacionada en alguna medida a la gestión que los gobiernos promueven ante estos organismos, la declaración de patrimonio cultural de la humanidad por parte de la UNESCO, fue el detonador principal de los proyectos ejecutados de remodelación del área en estudio. En la línea del tiempo dicha declaratoria y dicha remodelación, guardan sin lugar a dudas una conexión que de otro modo no hubiese dado los mismos resultados.

Es en ese contexto, y en clara promoción del desarrollo turístico de la ciudad que también está vinculado a la gestión que el sector privado realizó ante esta instancia, el

gobierno del estado llevó a cabo meses después de tal declaratoria la ejecución del proyecto que daría nueva vida al eje y al área de influencia que forma el convento de Santo Domingo y el Zócalo. Como un proyecto aplaudido por todos los sectores, el corredor turístico Santo Domingo-Zócalo renovó la imagen de esta área de la ciudad y reactivó la actividad turística no sólo de la ciudad sino la del Estado, llevando al estado al cuarto lugar de inventarios turísticos, con el lugar número doce en cuanto afluencia turística se refiere, en un universo de 13,000 cuartos de hotel⁸⁷. Lo que vino a resultar en la principal actividad económica por derrama para el Estado.

Entrelazado a este proyecto, la instancia federal, a través del FONATUR, también ha jugado un papel decisivo en la dinámica del suelo del área de estudio.

No resulta casual que los acontecimientos se sucedieran de la siguiente manera: Declaración de patrimonio cultural (lo que implica un referente internacional de la calidad del destino) hacia 1987. El traslado de dominio de uno de los principales edificios del corredor turístico al patrimonio de FONATUR hacia 1988. La remodelación del área con ejecución de proyecto de corredor turístico, a cargo del gobierno del estado y con el apoyo de recursos federales, hacia 1989. Lo que si bien no resulta como la única y absoluta motivación de la dinámica en que se vio involucrado el suelo que contiene dicho corredor, determina necesariamente el futuro del mismo.

Por tratarse de una época en que la instancia estatal y la municipal eran homogéneas y vinculadas a un mismo centro de poder político (pertenencia a un mismo partido), el municipio en responsable prestación de los servicios públicos municipales, igualmente contribuyó en el equipamiento y mantenimiento del alumbrado público, limpia, seguridad, etcétera.

Afortunadamente, ya estaban sentadas las bases tanto de este desarrollo en lo general como de la dinámica del suelo en lo particular, cuando los niveles estatal y municipal de gobierno entran en divergencia. Así, de 1996 a la fecha, el papel que han

⁸⁷ Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles. Diario "El Imparcial". Oaxaca 26 de marzo de 2001.

tenido cada uno de ellos ha sido impreciso y titubeante, producto de la táctica partidista que pretende deslindar su responsabilidad y hacer caer el peso de la misma en la instancia contraria y de ésta a la otra respectivamente. Aunque menor, las afectaciones en materia de jardines y plazas públicas, limpia, seguridad, producto de tales confrontaciones y deslindes, han hecho víctima en menor o mayor medida y dependiendo del grado de diferencias políticas partidistas a la estructura del área turística; lo que si bien no ha sido alarmante, posiblemente (porque lo inexistente no es medible) el desarrollo económico, tanto a nivel de ciudad como a nivel de los comercios y servicios establecidos en el corredor, hubiese alcanzado otro nivel mejor al actual de no ser por esas confrontaciones que finalmente son traducibles en el abandono parcial o desentendimiento de servicios o proyectos que elevan la atracción de este destino turístico y en consecuencia la rentabilidad de los suelos ahí ubicados.

b) AGENTES INMOBILIARIOS.

Muy a propósito de la rentabilidad del suelo en el que se asienta el corredor turístico, así como de su inmediata área de influencia, tenemos que los agentes inmobiliarios igualmente han tenido un papel decisivo en la dinámica de los suelos referidos.

Parte importante de los inmuebles ubicados en el corredor turístico y su área inmediata de influencia, no están destinados a ninguna clase de actividad ni comercial ni habitacional, constituyéndose así un universo considerable de suelos ociosos, lo que desde la perspectiva de los estudios del suelo como de la economía del lugar resulta reprobable, por la inutilización de la rentabilidad de los mismos y su consecuente ausencia en el capital de la sociedad.

Pradilla Cobos afirma que "los precios del suelo urbanizable y construible tienden a subir a un ritmo similar al de la inflación galopante, al tiempo que una masa de capitales ociosos, no reinvertibles en la industria o el comercio, se dirigen hacia la propiedad inmobiliaria, aprovechando el estancamiento coyuntural del mercado generado por la paralización de la actividad constructiva y la caída del mercado del suelo y la vivienda, con ello se acentúa el tradicional monopolio de la tierra y se confía

TRON CON
FALLA DE ORIGEN

en que el futuro económico dinamice el mercado y permita recuperar, en forma acumulada, las rentas del suelo. La otra cara de la misma realidad las constituyen las políticas delimitación**.

Adecuando los aspectos teóricos a la realidad de estudio, posiblemente vinculado directamente a la naturaleza no industrial y por el contrario burocrática de la ciudad de Oaxaca, en ella, en efecto, se encuentra fácilmente una masa de capitales ociosos, por cuanto estos no están ligados en su mayoría a los sectores productivos ni industriales, sino a la "rentabilidad burocrática" que toda ciudad central sede de los poderes públicos caracteriza en nuestra muy particular política mexicana; como quiera que sea, y aún incluidos sectores económicos activos, el capital ocioso encuentra en la compra de inmuebles bien ubicados en zonas de inmediata plusvalía inmobiliaria como lo es el centro histórico, el destino idóneo para la inversión del mismo.

Factor de monopolio de la tierra, esta dinámica se ve complementada con la otra cara de la misma realidad, la constituida por las políticas limitativas, que en este caso se traducen principalmente en las vinculadas al status del centro histórico, preponderantemente la regulación y vigilancia llevada a cabo por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Así la dinámica de gran parte de los suelos del centro histórico, gira en torno a la especulación derivada de su inmediata plusvalía en un mercado inmobiliario que vinculado a los pluses que el entorno físico e histórico dan a los mismos, indefectiblemente mantienen la constante elevación de los precios de los inmuebles de esta zona.

Lo anterior responde importantemente a que dada la peculiar dinámica de escasos inversionistas industriales pero significativo capital ocioso, ocasiona una escasa planta de agentes inmobiliarios, lo que curiosamente aparecen precisamente en ese contexto de tiempo en el que hemos ubicado el detonador del centro histórico (1987-1990).

** Pradilla Cobos, Emilio. Schteingart, Martha. Las ciudades latinoamericanas en la crisis. ed. Trillas. México, 1989. Pág. 33.

Aunque resulta elemental decirlo, el oligopolio de la oferta inmobiliaria lleva por sí misma a la elevación manipulada de los precios del suelo central; y si a esto sumamos la naturaleza del capital significativo que tienen como demanda, el resultado es inevitablemente el de una dinámica mercantil pasiva, esto es, falta de movilidad del mercado inmobiliario: A precios elevados, demanda escasa pero efectiva (el capital ocioso); aún convertido este capital en suelo, este permanecerá ocioso, su inversión responde a la especulación y a la no vinculación a la actividad productiva; por lo que su desprendimiento (oferta) posterior será solo en la medida en que la renta sea significativa, esto es, no sólo lo suficiente como para estar al nivel de elevación de los precios por parte de los agentes inmobiliarios, sino para estar al nivel y con el margen que represente un porcentaje considerable de ganancia; se entra pues a un círculo vicioso del que difícilmente se puede salir.

Más aún, la cara limitativa de esa realidad, las políticas restrictivas de modificación o construcción en los suelos del centro histórico, hacen inviable la opción de convertir los suelos ociosos en suelos productivos ligados al comercio o a los servicios, puesto que éstos incluso no garantizan la recuperabilidad de los costos del suelo y de su recuperación y restauración (por los motivos ya invocados con anterioridad, de altos costos de la restauración y mantenimiento de los edificios históricos), sino todo lo contrario, garantizan el menoscabo del capital invertido.

Es así que asumiendo las dos caras de esa realidad y en difícil escape del círculo vicioso que la práctica oligopólica inmobiliaria y el capital ocioso configuran, el primer paso, pero no por ello necesariamente imprudente, se ubica en instrumentos fiscales y financieros (vigentes en otros centros históricos algunos de ellos) que estimulen la recuperación y restauración de los inmuebles ociosos y por lo mismo deteriorados del centro histórico; que a diferencia del criterio "vivienda" lleva implícito el estímulo de la rentabilidad comercial o de servicios (sin que ésta sea realmente a gran escala). Aunque de difícil operación, y aunque sea en una medida menor, en seguida tenemos la necesidad si no de flexibilizar, por lo menos de racionalizar (por ejemplo con la creación de instancias técnicas imparciales de revisión) las tramitaciones y los criterios en materia de permisos de modificación o construcción y en general de los usos de

suelo que en este caso están vinculados principalmente a la instancia federal del Instituto Nacional de Antropología e Historia; que sin demeritar los logros conservacionistas; ponderen la racionalidad sobre el absurdo, por ejemplo en casos de severo deterioro de las edificaciones antiguas, que entre el tiempo y las calamidades de la naturaleza, constituyen evidentes potenciales derrumbes, con la peligrosidad pública que esto implica. Lo anterior, por lo menos estimularía el mercado inmobiliario, en tanto atracción de destinar esos inmuebles a actividades comerciales o de servicios, que vinculadas a la especialización económica de la zona, hacen viable las mismas por cuanto se disminuiría los costos de conversión de suelo ocioso a suelo comercial o de servicios, ante los referidos estímulos fiscales y financieros que en tal sentido sean programados por las instancias gubernamentales y las privadas con fines comunitarios o altruistas (principalmente fundaciones); es decir, acercar la recuperabilidad de los costos al inversionista, que en la actualidad simplemente no tiene opción rentable en la conversión de inmueble ocioso a inmueble productivo y definitivamente opta por la espiral de la especulación y acumulación de riqueza mediante el detentamiento monopólico de los suelos.

Solo después de ello, la oferta inmobiliaria entraría en una dinámica más móvil, lo que generaría la aparición de más agentes inmobiliarios y la distensión que ocasiona la oligarquía del mercado inmobiliario.

CAPÍTULO VII

**LAS VERDADERAS AMENAZAS PARA LAS
POLÍTICAS DE SUELO EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA.**

A) EL AMBULANTAJE, LA AMENAZA LATENTE.

Si en algún momento dado, la tesis de que la terciarización de los Centros Históricos implica en lo general un fenómeno enteramente negativo —contemplado incluso como factor principal de la segregación y desvitalización de los mismos— al punto de ser aceptado como un planteamiento casi natural, que en calidad de dogma resultaría indiscutible, a través de este análisis hemos podido llegar a la consideración de que no todo fenómeno de terciarización es factor de segregación para los centros históricos, sino que la terciarización cualitativa por especialidad y concentración resulta muy por el contrario o bien un factor de preservación de los centros históricos o incluso de su rescate, lo que se opone desde luego al planteamiento implícito en aquella de focalizar a la vivienda como el factor de preservación o rescate.

Ambas líneas teóricas sin embargo, ciertamente atienden al fenómeno de la segregación de los centros históricos en la correcta dimensión en la que se ventilan las políticas de usos del suelo, lo que desde luego constituye el timón con el que se le debe dar viraje a las políticas de usos del suelo, bien hacia un sentido, bien hacia otro y en qué medida y concreción. Desde luego, que a estas alturas sabemos que el viraje debe tender más hacia la recomposición de la terciarización más que a su supresión y su consecuente sustitución por el uso de suelo habitacional en zonas que, como la de todo centro urbano, tienen natural rentabilidad comercial y de servicios en lo general.

Bien podría parecer de entrada una apreciación simple —que las implicaciones se encargarán de contrariar y anotar su gran complejidad, pero si hay una amenaza en la dinámica urbana en lo general y en las políticas de uso de suelo en lo particular, una latente y letal es la del llamado ambulante, mejor referido como semiambulante o comercio irregular, concepto último cuya regularidad se da no sólo en relación al simple plano de la permisividad administrativa sino que incide de manera plenamente lesiva en el fenómeno de la segregación y desvitalización de los centros históricos,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

burla las políticas de uso de suelo, impacta en las diversas variables en que las zonas urbanas son propensas, como la criminalidad y la contaminación.

En efecto, más allá de la evasión administrativa que en un inicio da el carácter de irregular al comercio apostado en las vías públicas, las implicaciones ya referidas hacen de este problema uno que no sólo se mantiene en el plano económico (que de cierto es más allá de una patología quizá una manifestación patógena de la economía prevaleciente en nuestro país como en tantos otros) sino que afecta en lo general las políticas urbanas y en lo particular las de usos del suelo.

Esto es grave, porque el problema del comercio irregular suele percibirse como en una dimensión diferente en la que se ventilan las políticas urbanas y de uso de suelo, cuando aquél debe tenerse como una de las principales variables a considerar tanto en la formulación de políticas urbanas como sobre todo en la valoración que de ellas se haga y en general del problema de lo urbano.

Cuando se formulan las políticas urbanas, incluidas las de uso del suelo, respecto de los centros urbanos, desde luego se esquematiza sobre la base de lo existente en la estructura urbana, lo que normalmente sería el objeto a regular, a ordenar; sin embargo la eficacia de éstas, independientemente de la naturaleza de cada política en particular y su grado de calidad, resulta predeciblemente incierta debido a que sobre esa realidad estructural se encuentra una realidad virtual no contemplada o en todo caso no tratada ni resuelta con la importancia que merece ser resuelta, para entonces poder permitir que las medidas de ordenamiento urbano tengan coherencia con la realidad a la que se dirigen. En todo caso, las políticas urbanas y de usos del suelo resultarán endebles en tanto no se resuelva el problema del comercio "sobrepuesto" a la estructura urbana, o por lo menos la valoración de las mismas siempre será errática por el tratamiento superficial que se hace de tal fenómeno.

Es que, en efecto, los planes y programas resultan finalmente como referidos más bien a una realidad virtual por la cual se contempla solamente una parte de la realidad urbana; y si la finalidad última de éstos es en todo caso la búsqueda de un orden

integral de lo urbano, que implica la ordenación de actividades, la ordenación de asentamientos y en general el proveimiento de un orden a la ciudad, éste no se logra porque más allá de la estructura urbana existen actividades o asentamientos que se sobreponen a esa estructura y evaden la ordenación que con los planes y programas se pretende, quedando estos paradójicamente atados a una realidad virtual que es en lo que finalmente se constituye la realidad estructural, por ser sobredimensionado el comercio irregular (como también todo asentamiento irregular) a la realidad que aquellos pretenden regular.

Para hacer más explícito este planteamiento, es como si sobre las manzanas del centro urbano, existieran o se superpusieran otras manzanas que son las que conforman las del comercio irregular, estas manzanas "virtuales" no son consideradas *obviamente* en los planes y programas pero más aún no son contempladas a la hora de la valoración de los problemas urbanos, cuando en realidad ahí están tal como si fueran unas prolongaciones de la estructura urbana, pero eso sí sin las ventajas de los que éstas pudieran representar tanto para la administración de la ciudad como para ser sujetos de ese orden urbano que se pretende crear y perfeccionar.

Ciertamente, este fenómeno por sus orígenes sustancialmente económicos es de una cancelación hartamente difícil en lo general, pero como toda epidemia tiene dos maneras principales y extremas de hacerle frente, una la prevención, que implica anticipar mecanismos para su no-manifestación, y otra la de su exterminación que por obvias razones sociológicas, políticas y económicas, en la realidad que nos ocupa difícil o imposiblemente se logrará actualizar. Ahora que en cuanto a su prevención lo que más valdría sería establecer impedimentos legales a las propias autoridades administrativas para la emisión de permisos que supuestamente "regularizan" administrativamente tales comercios, esto, en un juego que razonado una y otra vez con la base en la observación concienzuda e histórica de tal fenómeno, se vuelve necesariamente del todo o nada; una vez que aparece el "ambulante" su reversión es difícil, aunque no imposible.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En efecto tales vías solutivas son de una simplicidad enorme, pero en los hechos son las únicas que llevan a un resultado efectivo; las famosas y tan mal logradas reubicaciones, si bien son medidas remediales que en teoría contribuyen a la sanidad de ese padecimiento económico, en los hechos son auténticos paliativos que lo que más bien logran es retroalimentar el círculo vicioso de la capitalización del "comercio ambulante".

Fuera de mecanismos radicales que supriman la discrecionalidad de las autoridades administrativas, bien sean municipales, delegacionales, que en un momento dado son las que propician o favorecen de inicio y por intereses políticos o económicos de la más déleznable especie este fenómeno; sólo estados cívico- políticos coyunturales (convergentes gobierno, capital y sociedad civil) pueden revertir este problema.

Ciertamente, lo que en todo caso nos toca ahora señalar son sus implicaciones como verdadera amenaza de los centros históricos, puesto que su solución depende finalmente de decisiones políticas fundamentales.

Así pues, el llamado ambulante es una variable a considerar en la valoración tanto del problema urbano en lo general como de los planes y programas de índole urbana, incluidos los de uso del suelo.

Cuando dicho comercio se apropia de las vías públicas no solamente está evadiendo o infringiendo disposiciones administrativas de carácter pecuniario sino que está echando por la borda todos los planes y programas que de índole urbana se realizan para una ciudad.

A) LA CONFRONTACIÓN INTERGUBERNAMENTAL.

Por último, y sin detallar en lo que resulta de elemental conocimiento como podrían ser las variables de la criminalidad y la contaminación que van asociadas tanto a la segregación y desvitalización de los centros históricos como a fenómenos tales como el ambulante, otra variable a considerar finalmente en cuanto a la problemática urbana de los centros históricos es el de la confrontación intergubernamental en un mismo espacio urbano por razón de diversa dimensión de gobierno e ideología postulante, que da lugar al problema de la no coordinación intergubernamental, que ya hemos adelantado pero que resulta pertinente acentuar su importancia.

Una constante en la conformación política de los centros históricos es que en ellos la mayoría de las veces confluyen dos dimensiones de gobierno (incluso excepcionalmente para el caso de la capital nacional estaríamos hablando de tres niveles de gobierno), uno de carácter regional y otro de carácter comunitario, lo que en nuestro país serían los gobiernos estatales y los gobiernos municipales en lo general, y en lo particular para el caso del Distrito Federal sería el gobierno del propio D. F. y los gobiernos de las delegaciones, en esa –aunque confusa– robusta homologación que se ha hecho en los últimos años.

Esta constante se explica fácilmente, y en ello la acepción de centro histórico no viene a ser sino una resultante, porque se trata de ciudades de antigua importancia en la que por diversos motivos de orden estratégico, económico, o incluso religioso o militar, de antaño concentraron actividades medulares como son el gobierno y el comercio, y eso finalmente les propició ser ciudades capitales de circunscripción política regional, en un momento denominadas provincias y de un tiempo independiente a la fecha estados o entidades federativas.

En fin, la mayoría de las ciudades en las que desde un parámetro formal existe consenso acerca de su contenido de un centro histórico, son sede a la vez de un

gobierno regional y de otro comunitario y así podríamos mencionar las ciudades de México, Guadalajara, Puebla, Oaxaca, Querétaro y Morelia. Lo que desde luego no es obstáculo para que otras ciudades con centro histórico no tengan porque presentar este rasgo.

Mientras el gobierno de este género de ciudades (respecto de la problemática de los centros históricos, pero que es regla también para cada una de las capitales de los estados de la República) atendía una dinámica de poder unitario como la que prevaleció en prácticamente toda la historia de nuestro país hasta mediados de los años 80, la coordinación entre ambos niveles de gobierno respecto de la administración de la urbe sede no significó mayor problema, por la respuesta obvia a un mismo centro de decisión. Sin embargo desde que los municipios y en seguida los gobiernos locales fueron llamados "logrados" por clases políticas de diversa índole entre sí, la administración urbana de estas ciudades se ha visto envuelta por lo menos en situaciones de disfuncionalidad, estos es en situaciones en las que la administración de la ciudad es carne de cañón de la competencia y el revanchismo político; las funciones y los servicios que deben proporcionar, principalmente las autoridades comunitarias, son utilizadas por medio de argucias y manipulaciones de las relaciones administrativas intergubernamentales en los parámetros para la demostración de la ineficiencia de los contrincantes políticos de ambas dimensiones, y cuyo resultado es desde luego un déficit en la prestación de dichas disfunciones y servicios, en las que el habitante urbano es sin lugar a dudas victimizado.

Cuando aterrizamos este fenómeno de la no coordinación intergubernamental por motivos de orden político, a las capitales con centro histórico (formalmente reconocido) los sinsabores de tan amarga y estéril confrontación se acentúan, por los valores de hábitat implícitos en la configuración de este tipo de ciudades, que tanto desde el punto de vista formal como desde la óptica más amplia les hace ser sujetos del *patrimonialismo histórico* y en todo caso sin lugar a dudas de baluartes culturales en su más amplia concepción, lo que es innegable por los antecedentes que confluyen a su conformación de centro histórico. Toda ciudad va construyendo al paso del tiempo sus valores, y una ciudad con valores históricos de la propia ciudad, que a la postre no son

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

sino los valores que hacen suyos los habitantes en esa relación identitaria entre habitante urbano y ciudad.

En síntesis, las variables que se presentan como problemas en los centros históricos se agudizan en la medida en que se presenta la no-coordinación intergubernamental cuando un centro histórico es sede de dos dimensiones de poder a un mismo tiempo y ambas o bien en los hechos de desresponsabilizan de las funciones y servicios que a nivel ciudadano se deben proveer, lo que en este tipo de ciudades se vuelve más complejo al existir instancias adicionales en tratamiento del carácter histórico de los mismos o, según sea la perspectiva, ambas dimensiones se "responsabilizan" o acusan de los déficits que en el proveimiento de dichas funciones y servicios se presentan, pero lo que en todo caso contribuye al abandono, segregación administrativa o desresponsabilización de la administración urbana de estos centros históricos, que es desde luego de carácter especializado, pues como sabemos en ellos deben confluír programas —restrictivos la mayoría de las veces— para la conservación y aún restauración o rescate (sentidos amplios) de los mismos, por obvias razones de su antigüedad.

En tal condición, en toda condición de antiguo, la contaminación es más severa (refiriéndonos no solamente a la ambiental, sino también a la física como la que provocan los ambulantes), el vandalismo es más lesivo (las pintas resultan más atentatorias y aun incluso más onerosas), todo esto ligado desde luego a las funciones y servicios que bien sea de manera preventiva o en su caso de manera correctiva tienden a la preservación y al orden de la ciudad, lo que desde luego abarca todas las ramas de funciones y servicios que se ofrecen en una ciudad.

Es por eso que este problema de la confrontación entre dos dimensiones de gobierno en un mismo espacio urbano —donde cada fenómeno social (político, económico, gubernamental) es empleado como una arma entre los sujetos de gobierno— resulta doblemente lesiva de una ciudad con centro histórico.

Ciertamente este tipo de confrontación que no viene sino a ser el de un precio más en el desarrollo, apenas desarrollo, de la democracia en México, y que será siempre un signo de toda competencia desleal en la vida política de una capital de estado, no será resuelta sin el desarrollo democrático y cultural de los propios sujetos políticos contrincantes; pero más allá de esta utopía, por lo que se refiere a la administración urbana especializada que requiere este tipo de áreas urbanas que gozan por cierto de límites bien configurados al interior de la propia ciudad deben encontrar soluciones objetivas inmediatas y una de ellas sería la de establecer un criterio más claro en la delimitación de responsabilidades respecto de los perímetros de centro histórico, depositando la responsabilidad de la administración urbana de los centros históricos en el sujeto político dominante, esto es en la dimensión de gobierno superior. Esta solución parte de la idea de que en la actualidad es precisamente la autoridad comunitaria la que por norma tiene la responsabilidad de la administración urbana de cada centro histórico y por su –aunque relativa– dependencia respecto de la autoridad regional, con culpa o sin culpa, la mayoría de las veces se mostrará incapaz de revertir una situación disfuncional en la que se enfrasque a la ciudad por su confrontación con el nivel regional de gobierno.

En suma, y siendo esto producto de un concienzudo razonamiento, en el caso de los estados los gobiernos estatales son los que deberían asumir la responsabilidad de la administración de los centros históricos de las ciudades capitales de los estados, lo que en el caso del Distrito Federal correspondería desde luego a la jefatura de gobierno respectivo, con lo que más allá de favorecer o demeritar a nadie, y desde luego con los necesarios ajustes reglamentarios y financieros, se cancelaría este género de confrontaciones que a los únicos que finalmente perjudican son a sus propios habitantes, quienes ven con lástima el vejamiento del centro histórico de su ciudad, por la permisividad e irresponsabilidad que en la confronta política subsumen a este género de centros urbanos, lo que finalmente impacta en la funcionalidad de los usos del suelo y en general en la economía del lugar, puesto que este tipo de disfuncionalidades urbanas inciden en las dinámicas del suelo: En los valores de los inmuebles, en la pertinencia de los usos del suelo (pensemos por ejemplo que un uso del suelo destinado a comercio ya no tiene la misma rentabilidad ante los plantones de

los que ninguna de las dos dimensiones de gobierno se responsabiliza de solucionar o que en un suelo destinado a habitación ya no es factible vivir por otro tipo de disfunciones como son las marchas, bloqueos y congestionamientos viales que la mayoría de las veces éstos ocasionan).

En fin, lo que hace falta en este tipo de situaciones es el claro y público deslindamiento de quien es la autoridad responsable de la administración de los centros históricos, que por su propia carga de valores son escogidos para la más diversa índole de irregularidad social, como lo sería el ambulante, como lo serían las marchas, como lo serían los plantones, y todas las que serían las variables dependientes que de ellas se derivan como son la criminalidad, la contaminación, etcétera.

El habitante urbano de los centros históricos es a la vez privilegiado y víctima de los fenómenos que por sus altas cargas simbólicas: históricas, políticas, gubernamentales, económicas, en ellos se presentan con mayor incidencia. En este caso, como en muchos otros, la vida democrática no puede estar sobre el orden urbano. La responsabilidad de los centros históricos debe estar perfectamente deslindada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

Finalizada la presente investigación, podemos afirmar, de manera conclusiva y de general lo siguiente:

Todas las ciudades tienen por causa de los procesos de descentralización consecuencias en su estructura y funcionalidad urbana, y por ende, consecuencias en los usos del suelo.

El problema de la fragmentación de la centralidad es el diagnóstico unánime inicial, por parte de los tratadistas, del fenómeno de los centros históricos a nivel municipal, por cuanto se reconoce que los centros históricos sufren una segregación en dicho proceso.

Un defecto en el tratamiento del tema es el de asociar el efecto de la segregación simplemente a la modernidad, el carácter industrial o no industrial de la ciudad con centro histórico determina gran parte de los problemas a afrontar, sin embargo, su enfoque no es ni debe ser absoluto, esto es, la modernidad no por sí misma conlleva a la segregación de los centros históricos. Si bien resulta una variable importante.

Al analizar la segregación del suelo en los centros históricos mexicanos, se observan patrones similares, tales como:

La proliferación de oferta de servicios de tipo doméstico e industrial a precios abatidos.

El ambulante o semiambulante.

La inseguridad pública.

La falta de asimilación socioeconómica y cultural.

Falta de políticas gubernamentales de prevención o tratamiento de este fenómeno.

La contaminación.

Se vincula a las áreas citadinas de actividad terciaria con la deshumanización de las mismas, con la desvinculación de su identitario, su habitante; sin embargo, no todas

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

las actividades englobadas dentro de este rubro llevan por sí mismas a los efectos negativos antes mencionados.

Las ciudades o áreas de éstas, que se tipifican como terciarias, que son acusadas de este tipo de disfunciones, están ligadas mayormente a las actividades estrictamente comerciales, y dentro de ellas están con las peores incidencias las que catalogamos como comercio abatido o barato. Estas últimas consagran deterioro, desolación y criminalidad.

Se han hecho diferentes propuestas de solución al rescate de los centros históricos en países de primer mundo, una alternativa ha sido la de intensificar el uso de suelo habitacional en ellos; sin embargo, lo diferente de los contextos socioeconómicos de estos países y el nuestro, con un contexto de amplia marginalidad, invalida la homologación del tratamiento.

Ahora bien, en el caso específico de la ciudad de Oaxaca tenemos que:

Actualmente el centro histórico de la ciudad de Oaxaca forma el principal lugar de servicios para la ciudad, aunado a lo anterior este centro histórico sostiene también actividad comercial de manera importante. Sirviendo además a los municipios conurbados y al resto de la entidad federativa.

En el centro histórico de la ciudad de Oaxaca, sólo los usos distintos de los meramente habitacionales, podrían producir la rentabilidad de las costosas inversiones que significa la adquisición o incluso renta de un inmueble en el centro histórico.

En los últimos años este centro histórico se ha consolidado como un destino turístico relevante en donde jugó un papel determinante la puesta en marcha del proyecto del corredor turístico Santo Domingo-Zócalo.

La mayoría de los cambios de uso de suelo, han tenido como motivo principal la actividad turística, así la vivienda -en la zona de estudio- ha cedido terreno a la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

terciarización cualitativa de especialidad y concentración, desde hace 20 años a la fecha.

Para 1980, en la zona de estudio la actividad más importante era el comercio simultáneamente con la vivienda, anterior a esta década no había una planeación comercial de manera formal, simplemente eran viviendas con comercio al frente, y este comercio tenía un ligero enfoque hacia el turismo.

En la actualidad los comercios se han especializado, y las viviendas, aunque muchas de ellas aún conservan en su interior la función habitacional, ahora se les han hecho adecuaciones para que haya variedad de establecimientos comerciales en un mismo predio. Por ejemplo; en 1980 un espacio destinado a una taquería, que se catalogaría como uso desuelo de servicios, no cambió su uso sino que lo potenció al convertirse en restaurante-bar con actividad nocturna además de pizzería.

Es así como se ha potenciado el servicio que presta un mismo espacio mas allá de un cambio de usos del suelo, de habitacional a comercio o de servicios, éste se ha dado de comercio a comercio potenciado o, de servicios a servicios potenciados, en un mismo espacio se establece el comercio a una cuarta o quinta potencia.

Esto tiene que ver con la terciarización cualitativa pues los espacios se han potenciado, se ha invertido en su remodelación -que como ya se ha explicado es costosa- todo con el ánimo de efficientar el espacio, y que los cambios ocasionados por este motivo sean adecuados con el entorno.

De lo anterior se desprende que el cambio de usos del suelo no ha sido drástico, sino que se ha dado en los últimos 20 años de manera paulatina. Existen casas de arquitectura tradicional, las cuales no ocupaban espacios ubicados en el tercer patio de la casa, pues no veían ahí rentabilidad alguna, actualmente estas construcciones, han evaluado que sí les es redituable el aprovechamiento de estos espacios y se han convertido en plazas, despachos, restaurantes, lugares de música y baile nocturnos. Se le da entonces una utilidad mayor al suelo aunque éste no cambió realmente su uso sino que solamente se efficientó.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La actividad comercial siempre ha sido variable importante en la metrópoli, sobre todo en este centro de comercio por ser sede de gobierno y estar siempre vinculada al comercio; lo anterior ha jugado un papel importante en el cambio de usos del suelo. En síntesis lo que ha caracterizado el cambio de usos del suelo en la zona de estudio, ha sido la eficientación de los usos del suelo. No se niega el aumento de la actividad comercial o de servicios, pero este cambio se ha dado de manera gradual.

Actualmente, el ambulante se ha constituido en una actividad degradante del centro histórico aunque éste sólo se presenta en breves temporadas vacacionales, pues da al turismo una pésima imagen de la ciudad, puesto que la transforma de lo que es una ciudad "tradicional" a una concentración caótica de ambulantes en el suelo central de la misma, el resultado es una alteración en detrimento de la imagen urbana, con contaminación visual, auditiva y también agravando la problemática existente del tratamiento de la basura. Restando con todo lo anterior, el atractivo que para muchos turistas la ciudad representa.

Sin embargo; la problemática del ambulante no se manifiesta de manera alarmante en la ciudad de Oaxaca, al compararse con la de otras ciudades, Puebla, Guadalajara, México. Pero por tratarse del germen de este mal, debe ser atendida de manera inmediata.

El comercio informal antes aludido no ocupa más allá de los espacios destinados a la Alameda central del centro histórico, parte del zócalo y dos cuerdas más aledañas a él, lo anterior como ya se mencionó se da solamente en temporadas vacacionales. ¿Pero por qué esperar más y consentir algo que hemos observado, se constituye en un mal para los centros históricos?

A pesar de ser relativamente pequeño este semiambulante, las autoridades tanto estatales como municipales no han podido encausar de manera alguna una solución al respecto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pero aunque esta problemática se vislumbra de difícil solución, urge que se analicen alternativas de solución si se quiere conservar la vitalidad y la no-segregación en este centro histórico. Puesto que la tendencia es que en estos espacios el semiambulante siga creciendo.

Por otra parte, la especulación del mercado ha mantenido algunos predios subutilizados en la zona de estudio y aún baldíos, sin que esto sea del todo nocivo ya que debido a ello se ha propiciado también la conservación de algunos espacios.

El oligopolio de la oferta inmobiliaria lleva por sí misma a la elevación manipulada de los predios del suelo central; y si a esto se suma la naturaleza de capital significativo que tienen como demanda; el resultado es inevitablemente el de una dinámica mercantil pasiva, esto es falta de movilidad del mercado inmobiliario.

Es así que asumiendo la realidad del difícil escape del círculo vicioso que la práctica oligopólica inmobiliaria y el capital ocioso configuran, el primer paso, se ubica en instrumentos fiscales y financieros que estimulen la recuperación y restauración de los inmuebles subutilizados y por lo mismo deteriorados del centro histórico, que a diferencia del criterio vivienda, lleva implícito el estímulo de rentabilidad comercial o de servicios.

Es necesario si no de flexibilizar, por lo menos racionalizar (con la creación de instancias técnicas imparciales de revisión) las tramitaciones y los criterios en materia de permisos de modificación o construcción y en general de los usos del suelo, depende finalmente de decisiones políticas fundamentales.

Otra variable a considerar, en cuanto a la problemática urbana de los centros históricos es la de la confrontación intergubernamental en un mismo espacio urbano por razón de diversa dimensión de gobierno e ideología postulante, que da lugar al problema de la no coordinación intergubernamental.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En síntesis, las variables que se presentan como problemas en los centros históricos se agudizan en la medida en que se presenta la no coordinación intergubernamental cuando un centro histórico es sede de dos dimensiones de poder a un mismo tiempo y ambas en los hechos se desresponsabilizan.

Por otra parte, la manifestación de identidad que algunos habitantes presentan, al conservar exclusivamente el uso habitacional en sus viviendas, aun en el corredor turístico, es un signo palpable de cómo la terciarización, no siempre es tan nociva como se le ha señalado.

Salta a la vista cómo la vivienda catalogada como vivienda en muy buen estado y la vivienda en buen estado, son las que mayor resistencia ha presentado ante este empuje de la terciarización y la tendencia que se observa es que se mantendrá en estas condiciones, es decir conservará su uso habitacional sin ceder a la terciarización antes aludida.

Es también importante mencionar que el centro histórico está diferenciado por áreas con diferentes actividades, sin embargo; este no se ha visto desvitalizado ni segregado. La vivienda sigue siendo parte importante de él.

La tendencia marcada en la zona, es que la terciarización cualitativa de especialidad y concentración, seguirá ganando terreno, teniendo un efecto catalizador hacia las zonas aledañas, lo anterior explica porqué los precios de renta y aún de compra y venta en la zona de estudio, se mantendrán a la alza, derivado esto de la plusvalía de la zona.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

REFERENCIAS

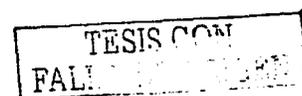
- Diario "El Imparcial". Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles. Oaxaca 26 de marzo de 2001.
- Balderas, José Luis. Las vecindades en el Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca. México. Tesis de licenciatura en Arquitectura. UABJO. 1998.
- Bournazos Marcou, Eftychia. La renta de la Tierra y su papel en el Proceso de Urbanización. Tesis para obtener el grado de maestra en urbanismo. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UNAM. México, D. F. 1990.
- Boume, Larry. Internal Structure of the City. Oxford: Oxford University Press, 1982.
- Calvo Camacho, Alejandro. Los Centros Históricos y el Sector Terciario. Tesis Doctorado en Urbanismo. UNAM. 1995.
- Carrión, Fernando. Centro Histórico de Quito. Problemática y Perspectivas. Quito-Ecuador, 1990.
- Cisneros. "Suelo Urbano y segregación social": en Revista Habitación, No.2/3, septiembre, 1981.
- Cruz Lecona, Edú A. Estructura Urbana de la Delegación Venustiano Carranza. Tesis de licenciatura en Geografía. UNAM. México, D.F. 2000.
- De Andrea. Servicios Urbanos. Colmex. Cerfe. 1991. Cit. por Calvo Camacho. Op. Cit.

TEMAS CON
FALLA DE ORIGEN

- Degollado García, Rocío. Procesos de reestructuración urbana en la ciudad de Zacatecas y de su conurbación con Guadalupe, 1585-200. Tesis de licenciatura en Geografía. UNAM.
- Documento final del coloquio de Quito, UNESCO. 1977.
- Eibenschutz Hartman, Roberto. Las ciudades mexicanas en la última década del siglo XX. UNAM. UAM. México. 1989.
- Gamboa de Buen, Jorge. Centro histórico de la ciudad de México. Ciudad de México-Ed. Enlace. México. 1994.
- Juárez Díaz, María S. Crecimiento y reestructuración urbana en la Delegación Tlalpan, D.F. 1970-1997. Tesis de maestría en Urbanismo. Posgrado de Urbanismo UNAM. México. 1998.
- Kunz, Ignacio. Economía Urbana y Mercados Inmobiliarios. México: Tecnológico de estudios superiores de Monterrey, 1995.
- Lessard Marie y Germain, Annick. La integración del centro histórico al desarrollo de la ciudad. Trad. Jorge Guerrero-Lozano y Salvador Pérez Mendoza. En *Modelos de Análisis y planificación urbana.* Ed. Plaza y Valdés, México. 1996.
- León Velasco, Ma. Del Carmen en Interrelación entre uso habitacional/intensidad de uso y los valores del suelo, en el Programa Parcial Polanco. Tesina. Especialización en valuación inmobiliaria. UNAM México, D. F. 1998.
- Lokjine, J. El marxismo, el Estado y la cuestión urbana. México, Siglo XXI, 1979.

TESIS CON
LA DE ORIGEN

- López Figueroa, Beatriz E. Reestructuración Urbana en la Delegación Coyoacán. Tesis de Licenciatura en Geografía. UNAM. 2000.
- Maya Pérez, Esther. Apuntes para la materia de Sociología Urbana. Maestría en Urbanismo. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura. UNAM. México D.F., 1998.
- Maya Pérez, Esther. La enseñanza del Urbanismo desde la perspectiva de la sociología urbana. Tesis de maestría en Urbanismo. UNAM. Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado. México, D. F. 1986.
- Milián Ávila, Guadalupe. Anuario de Espacios Urbanos. UAM. 1997.
- Montero, Carlos. "La experiencia de Guadalajara para Puebla..." Modelo de Análisis y de Planificación.
- Paul Hans, Peter. La ciudad peatonal. Barcelona.
- Perló, Manuel y Ziccardi, Alicia. Las ciudades latinoamericanas en la crisis. Ed. Trillas. México 1989.
- Piccato, Pablo. "Urbanistas, ambulantes and mendigos: *The dispute for urban space in Mexico city*" Anuario de espacios urbanos. UAM. México. 1997.



- "Plan Director Regional de Desarrollo Urbano de la ciudad de Oaxaca de Juárez"
Periódico Oficial. Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.
Tomo LXI, Núm. 26. Oaxaca. 30 de junio de 1979.
- Pradilla Cobos, Emilio. Schteingart, Martha. Las ciudades latinoamericanas en la crisis.
ed. Trillas. México. 1989.
- Richardson, Harry W. Elements of regional economics. Penguin Books, Inglaterra: 1973.
- Schteingart, Martha. El sector inmobiliario y la vivienda en crisis.
- Yanes Díaz, Gonzalo. "La ciudad y su centro histórico" Ciudades. Secretaría de Cultura del Estado de Puebla. 1998.
- Valverde Valverde, Carmen. Tesis Doctoral en Urbanismo. Facultad de Arquitectura, Posgrado en Urbanismo, México, 1988.
- Velasco, Erandy, Navarrete, Hugo. Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas" Apuntes de la materia de Tecnologías VIII. UABJO. Oaxaca, México. 1999.
- Velázquez, David. Geografía y Urbanismo. Universidad Autónoma Metropolitana. Iztapalapa. México, D.F. 1987..
- Zúñiga. Las Vecindades en el Centro Histórico. Tesis de maestría en planificación urbana. ITO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

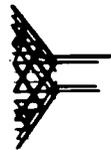
ANEXOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CENTRO HISTÓRICO DE OAXACA



ESC. 1:9250



TESIS DE MAESTRÍA EN URBANISMO

DINÁMICA DE LOS USOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO
SANTO DOMINGO-ZÓCALO, CENTRO HISTÓRICO, OAXACA. 1980-
2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

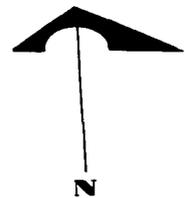
KARLA BRISEYDA VELASCO CARMONA

CENTRO HISTÓRICO DE OAXACA

 CORREDOR TURÍSTICO
SANTO DOMINGO-ZÓCALO

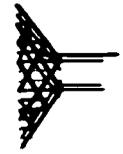


 ZONA DE ESTUDIO





ESC. 1:9250



TESIS DE MAESTRÍA EN URBANISMO

DINÁMICA DE LOS USOS DEL SUELO DEL CORREDOR TURÍSTICO
SANTO DOMINGO-ZÓCALO, CENTRO HISTÓRICO, OAXACA. 1980-
2002.



KARLA BRISEYDA VELASCO CARMONA

