



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA
POSGRADO EN GEOGRAFÍA

**“REVITALIZACIÓN URBANA Y CALIDAD DE VIDA
EN EL SECTOR CENTRAL DE LAS CIUDADES DE
MONTREAL Y MÉXICO”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
DOCTOR EN GEOGRAFÍA
P R E S E N T A
CARLOS ALBERTO TELLO CAMPOS

COMITÉ TUTORAL:

DR. ADRIÁN GUILLERMO AGUILAR
DR. BORIS GRAIZBORD ED
DR. ANTONIO VIEYRA MEDRANO



MÉXICO, D.F.

2009



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

Doña Leobarda Castro Elizondo

Reconocimientos

El autor expresa un especial reconocimiento al Dr. Adrián Guillermo Aguilar, director del proyecto de tesis por su valiosa orientación, apoyo y paciencia durante el desarrollo del presente trabajo, así como a los miembros del comité tutorial Dr. Boris Graizbord Ed y Dr. Antonio Vieyra Medrano y del comité doctoral Dr. Juan José Salinas Pacheco y Dra. Concepción Alvarado Rosas.

Bajo la misma línea se reconoce el apoyo financiero otorgado por los siguientes organismos tanto en Canadá como en México, el cual fue crítico para obtener las metas esperadas:

Ministerio de Capacitación Tecnológica y Universitaria (*Ministère de la Formation et des Collèges et Universités*) y Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), para realizar algunos cursos de doctorado en l'Université d'Ottawa y Carleton University.

Corporación Canadiense para la Vivienda (*Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)*) y Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), para realizar investigaciones de campo en los sectores centrales de las ciudades de Montreal y México.

En ese orden, se hace igualmente un amplio reconocimiento al apoyo incondicional brindado por toda mi maravillosa familia, en especial el de mi madre Doña Genoveva Campos y el de mi hermano Dr. Alejandro Roberto Tello Campos, el cual fue siempre un factor decisivo en el éxito de la presente tesis doctoral.

Desempeñando un papel importante en ese éxito destaca asimismo el apoyo recibido en particular por mis amigos M. en C. Fernando Sobrevilla Calvo, Act. Benito de Jesús Olivos Sánchez, Ing. Lizbeth Guarneros Aviles, M. en C. Khalid Omari, M. John Robert Cronier, Dr. Enrique Pérez Campuzano.

México, D.F., Diciembre 2008.

Carlos Alberto Tello Campos

**“Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central
de las Ciudades de Montreal y México”**

INDICE

Introducción.	5
A. Antecedentes	5
B. Universo de estudio	7
C. Importancia del tema	9
D. Definición del problema	12
E. Objetivos General y Específicos	17
F. Hipótesis de trabajo	17
G. Marco conceptual	18
H. Método, Técnicas e Instrumentos de Investigación	20
Capítulo I. De la Revitalización Urbana a la Calidad de Vida.	23
I.1. Revitalización Urbana – RU	24
I.1.1. Definición	25
I.1.2. Importancia	28
I.1.3. Modelos	31
I.2. Calidad de Vida – CDV	33
I.2.1. Definición	33
I.2.2. Importancia	34
I.2.3. Modelos	38
I.3. Interrelaciones RU/CDV	46
I.3.1. Modelo conceptual	47
I.3.2. Implicaciones	52
- Reflexión Final: Variables de RU/CDV	55
Capítulo II. Estructura y Desarrollo Urbano en el Sector Central de la Ciudad de Montreal	57
II.1. Estructura Urbana	59
II.1.1. Tendencias de crecimiento	60
II.2. Desarrollo Urbano	69
II.2.1. Evolución 1971-2001	69
- Reflexión Final: Consolidación Urbana	89

Capítulo III. Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central de la Ciudad de Montreal	93
III.1. Revitalización Urbana	94
III.1.1. Redensificación 1971-2006	98
III.2. Calidad de Vida	111
III.2.1. Evaluación 2006	115
- Reflexión Final: Espacio Residencial RU/CDV	127
Capítulo IV. Estructura y Desarrollo Urbano en el Sector Central de la Ciudad de México	131
IV.1. Estructura Urbana	133
IV.1.1. Tendencias de crecimiento	134
IV.2. Desarrollo Urbano	145
IV.2.1. Evolución 1970-2000	145
- Reflexión Final: Consolidación Urbana	163
Capítulo V. Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central de la Ciudad de México	167
V.1. Revitalización Urbana	169
V.1.1. Redensificación 1970-2005	173
V.2. Calidad de Vida	185
V.2.1. Evaluación 2005	188
- Reflexión Final: Espacio Residencial RU/CDV	202
Capítulo VI. Comparación de los Sectores Centrales de las Ciudades de Montreal y México. Conclusión	205
VI.1. Revitalización Urbana – Calidad de Vida	206
VI.2. Iso-regiones	228
- Reflexión Final	235
+ Bibliografía	241
* Apéndice Metodológico	261

FIGURAS/TABLAS/GRAFICAS

Figura 1	Flujo “Revitalización Urbana/Calidad de Vida/Lugar–RU/CDV/CDL”....	20
Figura I.1	Modelo “Medio Ambiente Orientado a la Comunidad – COMLE”	46
Figura I.2	Modelo Conceptual “Interrelación RU/CDV/CDL”	50
Figura II.1	Zona Metropolitana de la Ciudad de Montreal, ZMCM	65
Tabla II.1	Montreal. Zona de Análisis: Densidad Demográfica 71-01	68
Figura II.2	Montreal. Zona de Análisis: Anillos Interno y Comercial	68
Tabla II.2	Desarrollo Social 1971-2001	74
Tabla II.3	Desarrollo Económico 1971-2001	80
Tabla II.4	Desarrollo Ambiental 1971-2001	88
Figura III.1	Montreal. Zona de Análisis: Regiones Decadentes 1996	98
Tabla III.1	Crecimiento Total 1971-2001. Sector Central	101
Figura III.2	Perímetros I y II. Sector Central	103
Tabla III.2	Inventario de Vivienda Social 2003. Sector Central	104
Tabla III.3	Construcción de Vivienda Social 2003-2004. Sector Central	104
Gráfica III.1	Índice de Concentración en Montreal	106
Gráfica III.2	Índice de Cobertura en Montreal	106
Figura III.3	Vivienda Accesible. Sector Central	110
Tabla III.4	Frecuencias Unívocas en Montreal	116
Gráfica III.3	Frecuencias Biunívocas en Montreal	118
Gráfica III.4	Frecuencias Biunívocas en Montreal	119
Tabla III.5	Índice de Correlación en Montreal	120
Tabla III.6	Índice de Correlación en Montreal	122
Tabla III.7	Índice de Regresión en Montreal	124
Figura III.4	Superposición Múltiple. Sector Central	128
Figura IV.1	Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ZMCM	139
Tabla IV.1	México. Zona de Análisis: Densidad Demográfica 70-00	144
Figura IV.2	México. Zona de Análisis: Contornos Central y Comercial	144
Tabla IV.2	Desarrollo Social 1970-2000	150
Tabla IV.3	Desarrollo Económico 1970-2000	155
Tabla IV.4	Desarrollo Ambiental 1970-2000	162
Figura V.1	México. Zona de Análisis: Regiones Decadentes 1985	173
Tabla V.1	Crecimiento Total 1970-2000. Sector Central	176
Figura V.2	Perímetros A y B. Sector Central	177

IV

Tabla	V.2	Inventario de Vivienda Social 2003. Sector Central	.....	179
Tabla	V.3	Construcción de Vivienda Social 2004-2006. Sector Central	.....	181
Gráfica	V.1	Índice de Concentración en México	.....	182
Gráfica	V.2	Índice de Cobertura en México	.....	182
Tabla	V.4	Frecuencias Unívocas en México	.....	189
Gráfica	V.3	Frecuencias Biunívocas en México	.....	192
Gráfica	V.4	Frecuencias Biunívocas en México	.....	193
Tabla	V.5	Índice de Correlación en México	.....	194
Tabla	V.6	Índice de Correlación en México	.....	195
Tabla	V.7	Índice de Regresión en México	.....	198
Figura	V.3	Superposición Múltiple. Sector Central	.....	201
Gráfica	VI.1	Tendencias de RU en el Sector Central	.....	208
Tabla	VI.1	Tendencias Anuales de RU en el Sector Central	.....	209
Tabla	VI.2	RU. Índice de Concentración	.....	210
Tabla	VI.3	RU. Índice de Cobertura	.....	210
Tabla	VI.4	CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Unívocas	.....	212
Tabla	VI.4	CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Unívocas	.....	214
Tabla	VI.5	Matriz CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Biunívocas	.....	216
Tabla	VI.5	Matriz CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Biunívocas	.....	218
Tabla	VI.6	CDV/CDL. Índice de Correlación	.....	220
Tabla	VI.6	CDV/CDL. Índice de Correlación	.....	222
Tabla	VI.7	CDV/CDL. Índice de Regresión	.....	224
Tabla	VI.7	CDV/CDL. Índice de Regresión	.....	227
Figura	VI.1	Iso-regiones. Montreal	.....	233
Figura	VI.2	Iso-regiones. México	.....	234
Tabla	VI.8	CDV/CDL. Muestreo Geográfico	.....	240
Tabla	a	Índices/indicadores de RU/CDV/CDL	.....	264
Tabla	a	Índices/indicadores de RU/CDV/CDL	.....	265
Tabla	a	Índices/indicadores de RU/CDV/CDL	.....	266
		cuestionario"Encuesta <i>Montréal</i> 2006"	.....	270
		cuestionario"Encuesta México 2005"	.....	273
Tabla	b	Límites de Confiabilidad Superiores e Inferiores para Universos Pequeños	.....	280
Figura	a	Modelo Operacional RU/CDV/CDL	.....	293

**“Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central
de las Ciudades de Montreal y México”**

INTRODUCCION.

A. **Antecedentes.** Los conceptos de revitalización urbana (RU) y calidad de vida/lugar (CDV/CDL) mantienen una estrecha relación con el fenómeno mundial del crecimiento explosivo de ciudades (Montgomery 2006:111). De acuerdo a las estimaciones realizadas por las Naciones Unidas en el año 2000, el 50% de la población total del planeta era ya urbana, hecho que ejerció y ejerce una tremenda presión sobre las condiciones sociales, económicas y ambientales existentes en dichas ciudades (*United Nations*, 1996: 29) así como en sus sectores centrales (Sénécal, 1996:66). En este vertiginoso proceso de urbanización, la intervención de un sinnúmero de factores en la determinación de los patrones geográficos de RU y CDV/CDL ha sido ampliamente reconocida en la literatura (Andrews, 2001:213), siendo no obstante muy difícil o a veces hasta imposible el inferir todas sus causas.

América del Norte conformada por los tres grandes países de Canadá, Estados Unidos y México, se enfrenta al mismo problema urbano. Estos países, unidos desde 1994 por el Tratado de Libre Comercio - TLC, (*North American Free Trade Agreement - NAFTA*) y desde 2005 por la Alianza para la Seguridad y Prosperidad (*Security and Prosperity Partnership for North America*), han propiciado el intercambio de experiencias socioeconómicas y ambientales con el propósito de mejorar el nivel y calidad de vida/lugar de sus habitantes. Las experiencias que se destacan de este marco, han sido históricamente más numerosas entre Canadá – Estados Unidos y Estados Unidos – México y no tanto entre Canadá – México, razón por la cual la presente investigación se dedica a su estudio. Las grandes ciudades canadienses y mexicanas básicamente se reducen en este contexto al análisis de

sólo seis de ellas: Vancouver, Montreal, Toronto, Guadalajara, Monterrey y México, todas las cuales conforman principalmente desde el punto de vista demográfico a sus respectivos países. Montreal y México se distinguen dentro de esa selección por los profundos cambios de tipo socioeconómico y ambiental urbano (i.e. reducción de estas plataformas) que han sufrido en sus sectores centrales en años recientes.

Los conceptos base del tipo de desarrollo urbano que esta investigación trata en términos de revitalización urbana (RU), calidad de vida (CDV) y su asociado de calidad del lugar (CDL), respetan para su análisis los siguientes postulados:

- a) el término “desarrollo” no implica únicamente “crecimiento” sino también un progreso cuantitativo y cualitativo para el área geográfica en cuestión.
- b) todo desarrollo económico debe incluir nociones de justicia social.
- c) todo desarrollo ambiental debe formar parte integral de la creación de cualquier política económica (Roseland, 1992:9).

Estos postulados involucran una tácita interacción entre la economía y el medio ambiente en cualquier región, siendo entonces imperativo el encontrar un equilibrio entre ambos (*ibid*:281).

Con objeto de encontrar ese equilibrio, es conveniente primero mencionar los orígenes del tipo de urbanización que aquí nos interesa, los cuales se encuentran en la rápida industrialización que durante la segunda mitad del siglo XIX y primera del XX se dio en muchas ciudades de América del Norte (Bunting, 1991:321). Esta situación ocasionó un aumento sustancial en la densidad demográfica y una importante reducción en la calidad de la vivienda principalmente en los sectores centrales de muchas de las

grandes ciudades norteamericanas como Montreal y México. Con el transcurso del tiempo sin embargo, ese viejo esquema basado en un ordenamiento de maquinaria pesada y mano de obra barata, cambiaría a uno basado en la desconcentración industrial y eventualmente en una combinación de tecnología y ciencia, originando con esto un cierre importante de fuentes de trabajo en el sector central (Ward, 1998:81; Naylor, 1990:71,72) y con ello, el éxodo de empleos y gente hacia el suburbio.

Todos esos movimientos de tipo socioeconómico que aquí se describen fueron acompañados por las tradicionales demandas de más suelo urbano, vivienda y servicios que siguieron un esquema de tipo zonal (Burgess, 1925) cuando el proceso de atracción urbana se concentró hacia el sector central de la ciudad (distribución centrípeta) y de tipo multinuclear (Harris y Ullman, 1945) cuando se concentró hacia el suburbio (distribución centrífuga). Este último movimiento ha sido el motor principal que ha desencadenado en muchas grandes ciudades un crecimiento urbano sin control (Calthorpe, 1989) al crear incentivos para el advenimiento de lo que hoy en día se conoce como “mega ciudades” (Ciudad de México).

B. Universo de estudio. Desde el punto de vista demográfico, la situación antes planteada fomentó importantes procesos de despoblamiento/repoblamiento en zonas metropolitanas debido tanto a los patrones de movilidad migratorios como a los intra-migratorios. Solo para citar algunos ejemplos, en el caso de los asentamientos humanos de nuestro interés, la Zona Metropolitana de la Ciudad de Montreal – ZMCM registró en el año de 1951 una población total de 1.8 millones de habitantes mientras que en el año 2001 esa misma población creció hasta los 3.6 millones (Yeates, 1991:193; *Statistics Canada*, 2001). Análogamente, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México – ZMCM registró en el

año 1950 una población total de 3.3 millones de habitantes mientras que al año 2000 dicha población fue de 17.8 millones (COVITUR, 1985:15,16; INEGI, 2000). A nivel intra-urbano Naylor (en Roy y Weston, 1990:73,74) reportó que en 1990 el suburbio de Montreal ya contaba con un peso demográfico equivalente al 35% de la población metropolitana mientras que COVITUR (1985:16) estimó que en 1988 el suburbio de México tendría un peso semejante al 44% de la misma población. En ese orden, en el año de 1996, la Ciudad de Montreal registró una densidad de población de 3,676 hab/km² (*Ville de Montréal*, 2001:2,3) mientras que en el año de 1994 la Ciudad de México contó con una densidad de población estimada en 18,400 hab/km² (COVITUR, 1985:49).

En el contexto del proceso dinámico descrito, se inscribe el patrón de revitalización urbana, el cual mantiene una relación directa en la mayoría de los casos, con las fluctuaciones de tipo socioeconómico experimentadas por los residentes del área bajo estudio. Un aumento en el nivel de revitalización socioeconómica de algún municipio/delegación que pertenezca al sector central normalmente debe motivar un incremento similar en el nivel de revitalización ambiental, que a su vez, se refleja en un aumento en la calidad de vida y del lugar intra-urbana.

Para Montreal y México, la anterior situación se ha confirmado a través de un auténtico mosaico urbano de distritos/colonias en decadencia y revitalizados; así el impacto que la fuga suburbana de empleos y gente tuvo principalmente para el sector central de ambas ciudades se ha traducido de forma práctica en la creación de dos "ciudades tipo dona" (Germain y Rose, 2000:161; Ward, 1998:81), donde las familias y sobretodo las familias con hijos en edad escolar y con los medios suficientes, simplemente no quieren habitar el centro urbano (Sénécal, 1996:66), excepción hecha por algunos municipios/delegaciones en áreas con bellezas naturales y

arquitectónicas de interés, que reportan cierta revitalización dentro de un panorama de decadencia urbana (Sénécal, 1991:15; Fillion, 1987:224, 225). Es entonces de esta forma que las preocupaciones de investigación de esta tesis se concentran en explorar cómo y en qué medida el patrón de revitalización urbana se ha comportado en relación a los similares de calidad de vida y calidad del lugar intra-urbana mencionados con anterioridad, en el sector central de las dos ciudades objeto de estudio.

Los conceptos de revitalización urbana, calidad de vida y del lugar se insertan en un momento en donde la literatura ha reconocido el papel que diversas limitantes de tipo socioeconómico y ambiental desempeñan en la interrelación RU/CDV/CDL así como en las fuerzas que determinan el proceso de atracción y rechazo demográfico en varios sectores centrales de las grandes ciudades en Norteamérica (Germain y Rose, 2000:161; Drouilly, 1996:45-81; Sénécal, 1991:16-20).

C. Importancia del tema. El proceso de decadencia y revitalización urbana del sector central puede asimismo ser contemplado para una mayor claridad, desde el punto de vista de la dinámica de base. ¿Porqué las ciudades crecen? Desde una perspectiva urbana, las ciudades están en general expuestas a la dinámica del simplemente “vivir” implicando esto una serie de procesos de contracción y de expansión que dependen de los ciclos social, económico y ambiental por los que las mismas ciudades pasan. A un nivel intra-urbano, esta dinámica puede ser interpretada en términos de una atracción y de un rechazo que ejercen una poderosa fuerza “magnética” en ambas direcciones. Esta fuerza presenta un origen y destino geográfico, un bien definido sentido y una bien definida magnitud, en otras palabras, es un vector susceptible de ser cuantificable.

Una variada y muy interesante serie de preguntas para las grandes ciudades norteamericanas así como para sus sectores centrales pueden derivarse de la racionalización antes descrita tales como:

1) ¿Porqué en un gran número de estos casos, los patrones de desarrollo se han producido en la forma tan desbalanceada en que los conocemos hoy en día?

2) ¿Porqué en un gran número de los mismos se han registrado extraordinarios niveles de decadencia urbana mientras que en otros como los que encontramos en Europa, estos permanecen saludables, sustentables y aún revitalizados? (Vuchic, 1999:340; Bourne, 1982:224).

En este sentido es prudente aquí recordar que muy importantes y numerosas presiones de tipo socioeconómico han marcado su presencia en ciudades con sectores centrales en decadencia evidente, de una forma por demás negativa así como algunas políticas urbanas gubernamentales, las cuales han contribuido a aumentar más que a disminuir dichas presiones.

El actual conocimiento causal entre la interacción política urbana-calidad de vida es tenue e incompleto según Andrews (2001:209). Sin embargo este tipo de crisis no es representativo de toda ciudad como se ha mencionado anteriormente. Países como Francia, Alemania, los de Escandinavia, de Europa Oriental, de la región del Mediterráneo, etc., han controlado mejor la variación en RU/CDV/CDL así como los impactos negativos del competir por el suelo urbano. En otras palabras, los europeos lo están haciendo mejor que los norteamericanos en lo que toca a reestructuración económica, alta apreciación por el hábitat antiguo, infraestructura disponible y calidad de vida en los sectores centrales comparado con el equivalente en sectores periféricos y con políticas urbanas

que no fomentan un desarrollo más balanceado (Vuchic, 1999:341; Bourne, 1982:227, 228).

Para el caso de Canadá y más específicamente de Montreal, el conjunto de políticas y programas destinados a invertir esa situación simplemente no ha funcionado a la fecha (Germain y Rose, 2000:193). Como ejemplo tenemos que de 1981 a 1996, la población de la Ciudad de Montreal ha continuado declinando tanto en términos absolutos como relativos en relación a la zona metropolitana (*ibid*). En el caso de México particularmente el de la Ciudad de México, la situación es similar. En este contexto se estimó que para 1995 la población de la Ciudad de México también declinó al punto de alcanzar por primera vez en la historia, un equilibrio con el resto de la zona metropolitana; a partir de ahí, el peso demográfico se inclinará más hacia el Estado de México (Chávez, 1999:227; COVITUR, 1985:15; DDF, 1984). Ambos casos marcan un significativo contraste con el caso de los países europeos (Alemania) que han conseguido implantar más eficientes políticas y programas urbanos que les han permitido mantener un mejor equilibrio demográfico tanto intra-urbano como interurbano.

Bajo esta óptica podemos afirmar que los conceptos RU/CDV/CDL tienen como último fin recuperar o rescatar al decadente sector central de la ciudad; pero ¿para qué?, ¿para quién? y ¿en qué condiciones?

Con objeto de dar respuesta a esas interrogantes, recordaremos primeramente que para los casos de interés, tanto en Canadá como en México el número de gente que habita en zonas urbanas está constantemente en aumento, alcanzando por ejemplo para el primer caso ya un 80% de la población total (Nozick, 1995:106). Dicho aumento a su vez fomenta de una forma o de otra una importante expansión urbana al crear una muy elevada demanda de

más suelo urbano, habitación y servicios. Ese es el porqué de que actualmente el interés canadiense, y eventualmente el mexicano, se centra más en el rejuvenecimiento del sector central de sus grandes ciudades, particularmente en regiones metropolitanas con economías de servicios y alta tecnología (Bates, Murdie y Rhyne, 1996:5) no solo para incrementar sobre una base más sustentable los niveles de RU, CDV y CDL¹ de las clases más desprotegidas, sino también para intentar una mejor redistribución de la población en esas zonas (Montreal, México) basado en teorías de apoyo tales como la de la diferenciación residencial en la ciudad (Harvey, 1985b:109). Andrews (2001:209) al respecto afirma que la cuantificación de la RU/CDV/CDL actual sin duda proporciona una línea de partida muy importante para los casos a tratar, pero su modelación futura proporcionará una ayuda invaluable para la toma de decisiones.

Esta situación constituye hoy en día un aspecto muy apremiante; si no le dedicamos una atención suficiente, correremos el riesgo de encontrarnos nosotros mismos en un futuro cercano con muchos sectores en decadencia urbana inminente y sobre los cuales, los gobiernos se vean impotentes para actuar debido al altísimo costo involucrado en su revitalización (Nozick, 1995:169).

D. Definición del problema. Con objeto de poner al problema de RU/CDV/CDL en perspectiva, los más importantes elementos dinámicos metropolitanos de tipo socioeconómico y ambiental se enuncian a continuación.

Yeates (1991:188, 207) sostiene que en toda zona metropolitana

1. De esta forma, el hecho de que existan entre 130,000 – 250,000 gentes sin habitación adecuada en Canadá y de que 20,000 “Torontonianos” por ejemplo, vivan en la calle sin contar con vivienda, habla por sí solo del...desequilibrio existente en el actual sistema habitacional (Nozick, 1995:194) y constituye sin lugar a dudas un punto relevante de revitalización urbana, calidad de vida y del lugar.

son los elementos económicos los que normalmente ejercen un efecto significativo sobre las tasas de crecimiento urbano, lo cual ha sido puesto de manifiesto muchas veces por la diferencia económica sector central/suburbio. De esta forma tenemos que la base tradicional para todo crecimiento urbano ha sido usualmente determinada por las actividades de manufactura, finanzas, gobierno y servicios los cuales han dictado en muchos casos el patrón de dinámica urbana. En el caso del Canadá, esas actividades se han concentrado principalmente en las ciudades de Montreal, Toronto y Vancouver y en el caso de México, en las ciudades de México, Monterrey y Guadalajara.

Sénécal (1991:16, 17) y Bunting y Filion (1988:7) indican que para efectos de análisis, es imperativo enfocar nuestra atención hacia los grandes cambios estructurales que en consecuencia la sociedad ha experimentado desde el final de la Segunda Guerra Mundial, para comprender y prever mejor la evolución de los mismos. Dichos cambios tanto sociales, como económicos, inmobiliarios, culturales, urbanos, políticos y administrativos son los que han reestructurado al paisaje urbano en el sector central de muchas ciudades de hoy en día. Dichos cambios se han manifestado entre otros, a través de un promedio cada vez más bajo en el número de nacimientos (social), de una cada vez mayor terciarización (económico), de la excesiva adquisición de bienes raíces contra la inflación (inmobiliario), de una mayor participación femenina en la fuerza de trabajo (cultural), del nivel de participación del estado en la terciarización del empleo (urbano), de las políticas y programas de gobierno (político) y de los posibles nuevos esquemas de tipo administrativo en algunas ciudades (administrativo).

Estos cambios estructurales conllevan características tanto socio-económicas como ambientales que es preciso también enunciar

dada la decisiva influencia que todo el conjunto ejerce sobre los niveles locales de RU, CDV y CDL. Para los sectores centrales, los procesos de desconcentración industrial (cierre de fábricas, relocalización, pérdida de empleos, etc.), tienen un impacto inversamente proporcional al cambio estructural socioeconómico y ambiental del sector central que se traduce en pérdidas de población (familias con hijos de clase media entre otros). Desde el punto de vista social, la clase baja que reside en dicho sector puede en cierto sentido representar una limitante al cambio en función de la inercia en la que normalmente se encuentra sumergida, mientras que las clases media y alta con capacidad para apoyar la reestructuración, que eventualmente pudieran impulsar a la revitalización de la zona, mejorando la calidad de vida y del lugar local, no residen, ni tienen la voluntad de hacerlo, en el centro de la ciudad; desde el punto de vista económico, el riesgo de invertir en áreas de reconocida decadencia, se constituye por sí misma en otra limitante al cambio mencionado; y finalmente, desde el punto de vista ambiental, la escasez de espacio, capaz de apoyar físicamente a la reestructuración indicada, es otra limitante a considerar aquí.

Una reestructuración de este tipo vista desde la perspectiva de la atracción y el rechazo urbanos, envuelve como antes se mencionó, acciones conjuntas de revitalización socioeconómica y ambiental. Para la población local, esto representa en términos reales un cambio en la intra-migración a la zona con sus correspondientes impactos positivos y negativos. Sénéal (1991:12) informa al respecto que a pesar de todas las buenas intenciones que existen para intensificar el uso del sector central a través de procesos de revitalización, estos son todavía de tipo muy marginal cuando se les compara con las más poderosas fuerzas de rechazo urbano que hasta la fecha han fomentado una expansión de ciudades sin control, alimentando un significativo despoblamiento demográfico

en el centro de la ciudad así como un similar de asentamiento en la periferia.

Por lo que respecta a las actividades comerciales y de servicios, autores como INEGI, 2001:3; Ley, 2000:282; Ward, 1998:81; Sénécal, 1991:17, reportan un crecimiento de ambas en el sector central de algunas de las ciudades del área norteamericana como Montreal y México, apoyando con esto su reestructuración. En el caso de las actividades industriales, la relocalización de las plantas de manufactura, de fábricas, cierre de refinerías (al Este de Montreal y Norte de México por ejemplo), ha significado como se indicó, la pérdida definitiva de empleos para el sector central y un aumento de los mismos en el suburbio.

Frente a todo este planteamiento es conveniente dentro del contexto de esta introducción, expresar algunas ideas relativas a la(s) política(s) de renovación de los sectores centrales, las cuales de una forma o de otra, han pretendido favorecer al proceso de reestructuración mencionado. A pesar de las buenas intenciones como ya sabemos, Germain y Rose (2000:193) catalogan a ese conjunto de políticas como un fracaso dados los actuales niveles de emigración (o de probabilidad de emigración) que todavía existen en el sector central.

Bourne (1982:248) al respecto indica que es difícil predecir qué rumbo tomarán los procesos de reajuste socioeconómico y ambiental indicados en el centro de la ciudad. Lo que sí es cierto es que desde un punto de vista general, las políticas urbanas del futuro tendrán que cambiar con respecto a las del pasado. Dansereau (1988:111) apoya ésta opinión al reportar para el caso canadiense lo fuera de tiempo, la escasa cobertura y lo mal dirigido que las respectivas políticas urbanas han sido hasta la fecha. Bourne (1982:248) una vez más reporta que también hasta

la fecha existe una notoria ausencia de una política general que sea capaz de enfocar adecuadamente los problemas de tipo estructural que se presentan en el sector central de las ciudades por lo que anticipa que en el futuro cercano, no se producirá ningún mejoramiento de importancia en las condiciones de dichos sectores hasta que no haya un auténtico cambio socioeconómico y político en el sistema occidental.

La imagen convencional del sector central en términos de población y vivienda puede sintetizarse como sigue: la población en esta área geográfica es más vieja, más pobre, menos educada, frecuentemente desempleada y compuesta por familias más pequeñas (siendo por lo tanto cuantitativamente menos numerosas) que la población suburbana; la vivienda en ésta misma área en relación a la suburbana, está compuesta más bien por pequeños apartamentos que por grandes casas solas unifamiliares, por rentas más bajas y por una gran proporción de inquilinos (McLemore, Aass y Keilhofer, 1975:4).

En base a lo antes expuesto, éste proyecto establece como una meta de investigación la exploración desde el punto de vista local, de las características sociales, económicas y ambientales que en el transcurso del tiempo han interactuado en el sector central de las ciudades de Montreal y México con objeto de eventualmente encontrar una explicación a las variaciones de revitalización/calidad de vida/lugar y de atracción/rechazo demográfico notadas en los municipios y delegaciones de interés. Estas aspiraciones de investigación no intentan ser nomotéticas en naturaleza (no buscan generalizar sus resultados a todos los casos de desarrollo urbano posibles) sino mas bien buscan una explicación amplia a un caso concreto en particular. Para tal fin, se creará un modelo conceptual y operacional de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar que cubra el espacio existente entre las ciencias

puramente sociales y la estadística matemática, en otras palabras entre el fenómeno urbano objeto de nuestra preocupación (RU/CDV/CDL) y los elementos explicativos del mismo fenómeno (limitantes de tipo socioeconómico y ambiental), desde la perspectiva del análisis de distribución de frecuencias unívocas y biunívocas, y de correlación y regresión lineal apoyados por sistemas de información geográfica.

E. Objetivos General y Específicos. Este proyecto presenta como objetivo general:

1) el verificar desde el punto de vista de la sustentabilidad residencial, si la revitalización urbana es una respuesta válida a los muchos esquemas de calidad de vida y del lugar decadentes que todavía persisten en el sector central de muchas grandes ciudades en Norteamérica como Montreal y México.

Y como objetivos específicos:

1) determinar el nivel de revitalización urbana a través de índices en los municipios/delegaciones de interés del sector central de las ciudades de Montreal y México.

2) identificar cuáles son las variables que ejercen una mayor influencia en el nivel de revitalización urbana de cada una de las áreas evaluadas antes mencionadas.

3) explicar las variaciones de RU, CDV y CDL encontradas en todas esas diferentes áreas, con objeto así, de ofrecer un panorama de comparación entre Montreal y México.

F. Hipótesis de trabajo. Se propone investigar de una forma operacional si las acciones de RU se correlacionan positivamente con los niveles de CDV/CDL observados en los municipios/delegaciones del sector central de Montreal y México.

G. Marco conceptual. Una vez que los objetivos señalados para este proyecto sugieren profundizar un poco más dentro de la naturaleza objetiva/subjetiva del concepto señalado de RU/CDV/CDL, la literatura contemporánea indica que dicha naturaleza dual ha sido la que más vigorosamente ha intervenido para modificar su significado en el tiempo. Roseland, Cureton y Wornell (1998:68, 69) insisten en la necesidad que la sociedad actual tiene para reconsiderar por ejemplo la concepción, percepción y cuantificación del componente CDV/CDL al subrayar dicho cambio semántico/operacional. De acuerdo con ellos hoy por hoy ya existe una diferencia significativa entre la concepción original de CDV/CDL, que exclusivamente enfatizaba un nivel consumista de vida, y la actual, la cual sustituye los estilos de vida orientados sólo hacia el consumo por aspectos de tipo subjetivo más amplios relacionados a factores de satisfacción e importancia de las cosas. De acuerdo con esta óptica, nuestra calidad de vida y del lugar mejora sustancialmente cuando incorporamos en ella aspectos tales como el nivel de satisfacción que sentimos con nuestro entorno físico (familia, vecindario, vivienda, etc.) o el nivel de importancia que personalmente le conferimos.

En este contexto, la cuantificación de CDV adquiere aún mayor relevancia. El Instituto de Investigación Social de la Universidad de York por medio de un equipo de profesionales integrado por Bates, Murdie y Rhyne (1996:iii) informa que al nivel más elemental, la investigación de CDV debe ser cuantificada con la asistencia de indicadores tanto objetivos como subjetivos. Los indicadores del primer grupo representan medidas cuantitativas provenientes de censos elaborados por agencias locales mientras que los indicadores del segundo grupo representan medidas cualitativas provenientes de estudios de campo (encuestas de una parte de la población a tratar). La cuantificación adicionalmente otorga un significado no solo conceptual sino operacional a la CDV

lo que facilita las tareas de elaboración de políticas urbanas (*ibid*). Las modificaciones en el significado de CDV han inducido cambios similares no sólo en el proceso mismo de cuantificación aquí tratado, sino en las variables e indicadores de evaluación cuantitativos y cualitativos a intervenir. Bates, Murdie y Rhyne (*ibid*) indican al respecto que al principio, durante la década de los setenta, la investigación en CDV estuvo poderosamente influenciada por un fuerte desarrollo en el campo de las variables e indicadores de tipo objetivo, los cuales fueron utilizados para describir las condiciones sociales entre y/o dentro de las ciudades. Dichos estudios terminaron siendo muy criticados por no incluir la percepción de las personas, ni la contribución de esto al nivel general de calidad de vida.

Posteriormente, un segundo gran cambio se registró en el dominio de la investigación de CDV en la mitad de los años ochenta cuando la aparición de un enfoque de planificación holístico incluyó no solo ideas de calidad de vida en estricto sino de sustentabilidad residencial también (*ibid:iv*). Asimismo, durante los años ochenta y noventa, el tratamiento de los indicadores objetivos resurgió en forma de indicadores del grado de pobreza existente en el sector central de la ciudad, mientras que el tratamiento de los indicadores subjetivos se concentró en el perfeccionamiento de medidas subjetivas (*ibid*).

Finalmente, al principio del siglo XXI, los investigadores en este tema han intentado explicar una vez más el concepto de calidad de vida o CDV asociándolo con un similar recíproco denominado calidad del lugar o CDL para así producir un componente más completo (Andrews, 2001:201). Este estudio retoma ese componente para incorporarlo al enfoque conjunto de RU/CDV aquí tratado con objeto de integrar más eficientemente la naturaleza objetiva y subjetiva de dicho concepto (Figura 1).

Figura 1. Flujo “Revitalización Urbana/Calidad de Vida/Lugar-
RU/CDV/CDL”.



Fuente: creado por Tello, 2003.

H. Método, Técnicas e Instrumentos de Investigación. El tema de la tesis se basa en una comparación Montreal-México desarrollada en dos cuerpos para cada caso de estudio: el primero, habla de la estructura y desarrollo urbano que históricamente el sector central de cada una de las dos ciudades ha presentado en el tiempo, y el segundo, habla del proceso de revitalización urbana implementado recientemente en el mismo sector central así como de la calidad de vida y del lugar resultante que actualmente sienten los residentes del centro de la urbe en turno.

La estructura urbana recuerda las tendencias de crecimiento que le dieron origen y conformaron su morfología contemporánea, mientras que el desarrollo urbano se apoya en los censos

canadienses de población y vivienda de 1971-2001 y mexicanos de población y vivienda de 1970-2000 para su explicación. Por su parte, como una resultante de la política pública en el área, la revitalización urbana utiliza los programas que se han aplicado en Montreal de 1971 a 2006 y en México de 1970 a 2005 para ilustrar el grado alcanzado en este sentido por el sector central de las dos ciudades. Finalmente, la calidad de vida (y del lugar) se benefician de dos encuestas realizadas *in situ* en 2005 y 2006 para ofrecer el panorama que el concepto guarda hoy en día, en la opinión de los habitantes de las localidades bajo estudio. Todo eso permite sintetizar posteriormente los dos casos de estudio a través de una comparación *vis-á-vis* de los conceptos base de la investigación: revitalización urbana y calidad de vida (y del lugar), con objeto de precisar algunos lugares geográficos que por sus características de desarrollo urbano y atributos de satisfacción sentida e importancia conferida a la condición de la vivienda por sus residentes, son equivalentes (perímetros e iso-regiones).

En este sentido y apoyados en el método científico, el modelo operacional de RU/CDV/CDL definido a nivel de municipio/delegación en el apéndice metodológico, considera la naturaleza bipolar descrita (Randall y Williams, 2001:169; Townshend, 2001: 179). Dicho modelo maneja dos bases de datos de tipo primario provenientes de municipios y delegaciones con crecimientos demográficos cero o negativos: de censo u objetiva (Montreal-1971/1981/1991/2001, México-1970/1980/1990/2000), así como de programas Montreal-1971/2006, México-1970-2005 y también de encuesta o subjetiva (Montreal-2006 y México-2005). Dos actividades comunes a esas bases se destacan en la creación y procesamiento de ellas: colección/análisis de datos.

Para las actividades de colección, los censos y las encuestas constituyen el origen de donde los datos socioeconómicos y

ambientales objetivos y subjetivos provienen. Para las actividades de análisis, los análisis de distribución de frecuencias de naturaleza unívoca (*frequency tables*) y biunívoca (*cross-tabulations*) son el medio que establece en las bases descritas, distintos porcentajes de respuesta para los datos con que tratamos. En ese contexto, el análisis de correlación representa la técnica que busca establecer las similitudes y/o diferencias existentes en la relación biunívoca de datos, ya sean éstas positivas o negativas. Bajo ese panorama, el análisis de regresión investiga la existencia de relaciones causales en el fenómeno urbano a estudiar (RU/CDV/CDL). Es de esperar que los análisis hasta aquí bosquejados nos permitan eventualmente establecer combinaciones cuantitativas y cualitativas que nos conduzcan a definir índices de revitalización urbana en función de la calidad de vida y del lugar observada por municipio/delegación en perímetros designados del sector central de Montreal y México.

CAPITULO I: DE LA REVITALIZACION URBANA A LA CALIDAD DE VIDA

La Revitalización Urbana (RU) y la Calidad de Vida y del Lugar (CDV/CDL) son principios muy apropiados para todo lo que se relacione con el muy limitado carácter, de los recursos humanos, económicos y ambientales en el sector central de las grandes ciudades de Norteamérica. Ellos son la base para el mejoramiento de la sociedad, del individuo, de la economía y del medio ambiente lo cual es razón suficiente para su investigación. Consistentemente, el presente capítulo elabora teóricamente estos conceptos para proporcionar su definición, importancia y modelos.

La revitalización está íntimamente ligada al espectro de desarrollo de las calidades de vida/lugar. Analizar la RU como resultado de diversas políticas públicas desde la perspectiva de la CDV/CDL es el enfoque principal. Para tal fin, la definición funcional de revitalización urbana resalta su relación con las acciones de movilidad, subrayando los impactos de éstas en despoblamientos/repoblamientos para enfatizar la importancia que RU tiene para un medio urbano; como se sabe, cualquier cambio en el crecimiento de una ciudad afecta en residentes y migrantes los niveles de RU y CDV/CDL dado que esos crecimientos fuera de control ocasionan problemas y tensiones de tipo socioecológico a los municipios. Los modelos de revitalización que el capítulo explora se apoyan en: 1) los clásicos de distribución centrípeta (revitalización) y centrífuga (expansión urbana) y en: 2) su interrelación, resaltando algunos aspectos socioeconómicos y ambientales que se encuentran aquí asociados.

La definición de Calidad de Vida (CDV) junto con la de Calidad del Lugar (CDL), son una popular meta de planificación que combina la

igualdad social con el desarrollo económico y la preservación ambiental. Su importancia se analiza a través del cambio en sus “patrones” urbanos en donde los procesos de re-ajuste socioeconómico y ambiental son brevemente enunciados. En modelos de calidad de vida, se expone la necesidad de cuantificarlos en índices/indicadores así como un breve panorama sobre el estado del arte alcanzado por ellos, más dos modelos hechos por *Canada Mortgage and Housing Corporation* conocidos como “*Conceptual Framework of Quality of Life Model – COFQOL*” y “*Community Oriented Model of the Lived Environment – COMLE*”.

Las interrelaciones RU/CDV/CDL son analizadas con un modelo conceptual que toca las perspectivas de investigación e interdependencia funcional así como algunas implicaciones asociadas. Las perspectivas se describen cronológicamente para precisar la trayectoria de los conceptos base en el tiempo. Dicha descripción analiza su interdependencia, usando una diagramación de Venn en dos esferas de aplicación: población y vivienda. Las implicaciones que las interrelaciones descritas plantean, resaltan la necesidad de reconciliar el papel productor/consumidor en un hábitat viable lo que requiere de una adecuada política pública para lograr una mejor revitalización y reestructuración de la ciudad mediante una superior cuantificación y estándares de CDV/CDL. Para esto, se destaca la necesidad de conocer las interacciones conceptuales aquí tratadas. La conclusión expone las variables RU /CDV/CDL a usar relacionándolas con la revisión de la bibliografía.

I.1. Revitalización Urbana - RU

En el desarrollo de un continuo urbano la revitalización destaca como un valioso recurso gubernamental para mejorar la calidad de vida y del lugar en las ciudades. En ese contexto tenemos que las ciudades se localizan en donde las actividades de tipo

socioeconómico especializado tienen lugar, exhibiendo normalmente altas densidades en su medio ambiente urbano físico y una infraestructura de características bien definidas; no obstante, el punto más importante aquí es que las ciudades son asentamientos sociales, lugares en donde la gente vive y trabaja (Bunting, 1991:286) siendo por esto, susceptibles de revitalización. En este sentido, para identificar si un determinado sitio geográfico ha sido auténticamente revitalizado, es necesario poner atención a las acciones que se suceden; dichas acciones usualmente involucran las dimensiones socioeconómica y ambiental del área geográfica de interés y más particularmente las esferas de aplicación de población y vivienda. El propósito de esta sección es por lo tanto, el de enunciar el papel que esas acciones tradicionalmente han desempeñado en las ciudades y sus sectores centrales.

I.1.1. Definición. Para hablar de revitalización urbana *vis-à-vis* los conceptos de calidad de vida y del asociado de calidad del lugar en el contexto de la toma de decisiones públicas, éste apartado proporciona para tal propósito una definición funcional de ellos con objeto de ilustrar su ubicación dentro del proceso general de desarrollo.

Se define aquí como revitalización urbana a cualquier mejoramiento en la sustentabilidad residencial producido por las iniciativas municipales del área de estudio. Esas iniciativas buscan responder a las necesidades de desarrollo de la comunidad local, elaborando políticas urbanas para instrumentar por medio de diversos programas oficiales las más convenientes acciones de atención.

Algunos estudios muy significativos han descrito muy bien al proceso de revitalización local así como los asociados de

movilidad. Sénecal (1991:16,17) por ejemplo reportó que cualquier variación en la revitalización urbana se relaciona con el cambio socioeconómico/ambiental que impacta la movilidad en una determinada área. Así, es posible afirmar que los procesos de revitalización local bien pueden depender en un cierto momento de las variaciones positivas/negativas en el nivel de ingresos de los residentes; similarmente, también inciden en los cambios positivos/negativos de movilidad de los migrantes, dado que impactan directamente al parque habitacional del área de recepción mencionada condicionando la demanda de inmigrantes potenciales. En la actualidad, ésta demanda se integra principalmente por personas jóvenes que pertenecen a la cohorte del “*baby boom*” (alta fecundidad), educados a nivel de universidad, con trabajos profesionales, técnicos, administrativos o gerenciales; sus familias usualmente son pequeñas, propias de gente soltera o sin hijos.

Todo el fenómeno de revitalización citado suele asimismo estar acompañado no solo por la rehabilitación residencial de viejas colonias, sino por la comercial, lo cual causa un gradual aumento en el valor de las propiedades y como en cascada, uno similar en los impuestos catastrales y en las rentas con el consiguiente desplazamiento de residentes pobres. Colateralmente, los valores y hábitos de consumo de toda esa nueva clase sociocultural ocasionan que las formas de cohabitación con los residentes ya establecidos resulten algunas veces difíciles (*ibid*).

El concepto de movilidad está involucrado de manera importante en la dinámica de la revitalización antes mencionada. La movilidad está considerada como uno de sus resultantes más visibles debido a todos los procesos de despoblamiento/repoblamiento altamente identificables en las grandes ciudades. Moore y Rosenberg (en Bourne y Ley, 1993:121) en este sentido afirman que la movilidad en general, está definida como cualquier cambio en el lugar de

residencia usual, ya sea de un apartamento a otro en el mismo edificio, o de Halifax a Vancouver; en esto, es pertinente distinguir entre los movimientos locales (o movilidad residencial) y los movimientos a distancias mayores (o migración). Para este trabajo de investigación, la movilidad residencial (intra-migración) implicará cambios entre mercados de trabajo espacialmente diferentes con modificaciones mayores a los patrones de actividad diaria y de orden social (*ibid*).

Es propio notar en este punto que la interacción entre este tipo de intra-migración y la estructura residencial urbana no está completamente comprendida según Adams y Gilder (en Herbert y Johnston, 1976:160). De acuerdo a ellos la intra-migración modifica la estructura urbana, pero ésta también regula la intra-migración. Una ciudad puede por ejemplo, quedar ordenada por medio de rutas de transporte en sectores de nivel socioeconómico, valor de propiedades y nivel de rentas, alto, medio o bajo según sea el caso (*ibid*).

Si el espectro de actividades capaz de satisfacer las necesidades, preferencias y status social del sector de residencia original (tales como los lugares de empleo, las tiendas de ropa, los colegios, las instalaciones recreativas, etc.) está disponible, muy rápidamente los residentes se familiarizan con el, lo cual les permite tomar decisiones de entre las alternativas conocidas en otros sectores (*ibid*:160, 161). Sin embargo cuando las actividades que satisfacen dichas necesidades, preferencias y status social en el sector en cuestión desaparecen, el deseo de migrar aumenta dramáticamente en el residente. La velocidad en la respuesta de migración al cambio económico es muy rápida, particularmente en los grupos más vulnerables (Moore y Rosenberg en Bourne y Ley, 1993:132, 133). La búsqueda de los medios necesarios para la supervivencia, el deseo de una seguridad física y económica y la esperanza de

una mejor CDV/CDL, estimulan los procesos de movilidad tanto externa (migración) como interna (intra-migración). Esa búsqueda representa el motor que incentiva a los gobiernos en turno para lanzar iniciativas de revitalización en términos de políticas y programas que el momento y la comunidad requieran para su desarrollo urbano como se indicó, alentando o desalentando su ritmo según lo deseado.

I.1.2.Importancia. Las acciones de revitalización urbana impactan las ciudades (y sus sectores centrales) de muchas formas, siendo una de ellas y probablemente la más visible, el flujo de despoblamiento/repoblamiento mencionado antes. La realidad ha reportado en ese sentido que un sustancial incremento/decremento demográfico puede causar tensión y desorden tanto en residentes como en migrantes. Un cambio en el crecimiento de la ciudad puede afectar también la calidad de vida y del lugar de los residentes, encontrándose frecuentemente los migrantes en municipios sobrepoblados/vacíos con servicios insuficientes (Polèse y Stren, 2000:333; Pooler, 2000:335; *Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie*, 1998:192). Al respecto, esta última comisión asume que para un municipio determinado, una reducción general en el flujo migratorio y tensión asociada indican que ha ocurrido un mejoramiento sustentable en la CDV y CDL (*ibid*:192, 193).

Los cambios en el patrón de crecimiento urbano impactan las ciudades algunas veces en forma negativa. La Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo (*World Commission on Environment and Development – WCED*) (1987:238) por ejemplo, reconoce que muy pocos gobiernos de países en desarrollo tienen la necesaria infraestructura humana/física para proporcionar tierra, instalaciones y servicios (agua potable, sistema sanitario, transporte, colegios, etc.) al rápido ritmo que sus crecientes

poblaciones constantemente exigen con objeto de asegurarse una vida humana digna. El paracaidismo, la sobrepoblación, la enfermedad, la falta de instalaciones necesarias y un medio ambiente insalubre, son el resultado final de esa situación.

Bajo la misma perspectiva de impactos negativos, la WCED (*ibid*:241) también argumenta que la situación de crisis detectada en los países en desarrollo no implica que lo que sucede en las ciudades del mundo industrial no reviste una importancia crítica para la sustentabilidad residencial global; sí la reviste. Muchas de las ciudades industrializadas exhiben importantes problemas de infraestructura muy deteriorada, degradación ambiental, decadencia del sector central y colapso de municipios. En éste contexto, las minorías étnicas, los ancianos, los desempleados, etc., de hecho permanecen virtualmente atrapados en una espiral de degradación y pobreza ya que las personas más jóvenes y educadas así como muchos de los empleos simplemente abandonan los municipios en decadencia. Bajo esa situación, los gobiernos locales se ven forzados a tratar con la precariamente diseñada y mantenida vivienda pública (subsidiada) e infraestructura, aumento en costos de todo tipo y reducción en la captación de impuestos (Polèse y Stren, 2000:333).

Este tipo de situaciones plantean muy serios y casi apocalípticos problemas para los gobiernos respectivos. En muchos puntos clave de la dinámica urbana el impacto potencial que un rápido decaimiento urbano tendría sobre el crecimiento general de la población es evidente. Bourne (1982:248) menciona que el ritmo en el crecimiento agregado de la población en la mayoría de los sectores centrales de las ciudades del mundo occidental es de cero o negativo lo que origina mayores reajustes estructurales y más problemas para los legisladores de política pública que los encontrados bajo el previo patrón de crecimiento acelerado. Según

él (*ibid*), el declive demográfico muy probablemente va a continuar en la mayoría de esos sectores a pesar de algunas iniciativas de planificación para sectores en declive muy interesantes. Algunos investigadores sin embargo no están de acuerdo con el anterior argumento, indicando que en algunas áreas del centro de la ciudad ya se ha registrado un cierto crecimiento demográfico (Ram, Norris y Skof, 1989:39).

De cualquier forma, es difícil decir si el sector central va a sufrir más bajo las nuevas condiciones de crecimiento cero ya vistas, pero lo que sí es claro es que las futuras políticas tendrán que cambiar en relación a las del pasado (Donald, 2001:270; Polèse y Stren, 2000:334; Bourne, 1982:248) considerando no solo la demografía sino también la diferenciación residencial en el lugar (Harvey, 1985b:109). Dansereau (1988:111) apoya ésta idea al argumentar que en la mayoría de los casos, las políticas actuales han llegado de forma muy raquítica, tarde y mal dirigidas. Bourne (1982:248) al respecto, indica también que: a) a la fecha hay una ausencia de una política global que sea capaz de tratar con los nuevos problemas de tipo estructural en el sector central (siendo esto no un asunto a olvidar, dado que los problemas actuales en dicho sector, serán los problemas del mañana en áreas suburbanas entonces más viejas) y; b) desafortunadamente parece lógico el concluir que probablemente no habrá en un futuro cercano un importante mejoramiento de los niveles de decadencia del sector central a menos que un gran cambio socioeconómico ocurra en la estructura del sistema en las naciones más industrializadas así como en la actitud política en materia de creación de políticas urbanas.

En ese contexto, la tarea que existe por delante es cuantitativa (con objeto de estabilizar a la población local) y cualitativa (con objeto de permitir que la gente viva una vida digna) según *la*

Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie (1998:339). Esta comisión está convencida de que un mejoramiento sustentable en la calidad de vida y del lugar, si este mejoramiento se generaliza, contribuirá a que la gente viva vidas mejores y también a reducir innecesarias migraciones con sus conocidas consecuencias (*ibid*:357). Los crecimientos urbanos desenfrenados causan a los municipios tremendos problemas sociales y ecológicos muy difíciles a veces de resolver, lo que induce a una más estrecha colaboración estado/sociedad para garantizar así una distribución más balanceada de la población (*ibid*). En este contexto por ejemplo, los patrones de movilidad pueden “administrarse” a través de acciones más eficientes de intervención pública en el mercado habitacional (*CMHC/INFONAVIT*¹), dado que la construcción de vivienda pública y el criterio de elegibilidad para su ocupación son excelentes medios para restringir o estimular la intra-migración en los asentamientos urbanos (Adams y Gilder, 1976:163).

Es así que bajo el panorama de la revitalización urbana y movilidad aquí visto, el sector central de la ciudad se encuentra todavía con posibilidades como para atraer y sobre todo retener, a familias de apoyo (i.e, de medianos y altos ingresos) a dicho movimiento demográfico de distribución balanceada.

I.1.3. Modelos. Con objeto de comprender mejor el sector central de la ciudad y ubicar mejor al proceso de revitalización en ese contexto, ésta sección ofrece una síntesis de la dinámica urbana que caracteriza a dos bien conocidos modelos de la literatura: el modelo de distribución centrífuga y el modelo de distribución centrípeta (Filion, 1987:223).

1 *CMHC – Canada Mortgage and Housing Corporation* (Corporación Canadiense para la Vivienda).

INFONAVIT – Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

El modelo de distribución centrífuga representa en nuestra opinión, una respuesta a la empírica atracción suburbana que ha sido ejercida sobre la mayoría de las familias urbanas, siendo los valores de tipo familiar, los directos responsables del declive socioeconómico en los distritos o colonias del sector central. Filion (*ibid*:224) indica que estos distritos se presentan mal equipados para sostener un estilo de vida centrado en el crecimiento de una familia así como en el alto hábito consumista ahí asociado sobre todo cuando se les compara con sus contrapartes suburbanas. El mismo investigador argumenta que en ese contexto, la gente que permanece en el sector central, lo hace porque materialmente no puede adquirir una vivienda suburbana; tan pronto como dicha gente obtiene los medios, abandona al sector central ocasionando con esto una degradación general. Craig McKie, profesor de sociología de la Universidad de Carleton en Ottawa concuerda con el argumento de Filion al afirmar en el artículo de MacKinnon (1999:B-1) que los movimientos urbanos hacia el suburbio son alimentados por un creciente magnetismo suburbano. Así muchos residentes locales después de haber vivido en departamentos durante su primera juventud cambian a viviendas más cómodas en los suburbios, una vez adquiridos los medios.

En cuanto al modelo de distribución centrípeta, Filion (1987:224) recuerda que durante la década de los setenta, llegó a ser muy conocido el hecho de que en muchos de los sectores centrales, los procesos de revitalización se encontraban ya presentes, desafiando con esto la tendencia centrífuga ya discutida. Así, las familias de medianos/altos ingresos con capacidad financiera como para vivir en el suburbio, escogían ya sea regresar o permanecer en el sector central de la ciudad, localizándose los distritos más ideales para propósitos de revitalización, junto al distrito comercial (*central business district – CBD*) y a áreas con una calidad histórica de tipo arquitectónico o belleza natural singular.

Finalmente es pertinente recordar que ambos modelos de distribución mantienen una interrelación entre sí. En el modelo de distribución centrípeta, el efecto de atracción del sector central bien puede convertirse en efecto de rechazo para el suburbio y viceversa para el modelo de distribución centrífuga. En forma similar a lo anterior, el proceso de degradación en algunos distritos y viviendas se convierte en uno de revitalización para otros. En todo esto, lo más importante es reconocer que la fuerza motriz que se ubica detrás de todos los procesos antes mencionados, depende de los valores de tipo familiar para el caso del modelo centrífugo y de tipo profesional (trabajo) para el caso del modelo centrípeta (*ibid*). Los estudios realizados sobre las características y dinámica social del sector central de la ciudad se han apoyado extensamente para su explicación tanto en el modelo de distribución centrífuga como en el de distribución centrípeta aquí presentados.

I.2. Calidad de Vida – CDV

La revitalización urbana y calidad de vida/lugar mantienen una estrecha relación en este trabajo de investigación por lo que se estima necesario también definir calidad de vida/lugar para así comprender mejor dicha relación.

I.2.1. Definición. La literatura contemporánea reporta que no es posible establecer una sola síntesis o definición para calidad de vida; este concepto no nació para ser universalmente definido o cuantificado. Culturalmente hay siempre un significado atado a él, de acuerdo a cada sociedad; por lo tanto, puede variar muy significativamente según el tipo de cultura y gente con la que se trate. De esta forma, la calidad de vida siempre contendrá un componente subjetivo y de diversidad cultural (Randall y Williams, 2001:168; Clark, 2000:699-707; *Commission Indépendante sur la*

Population et la Qualité de Vie, 1998:75). A pesar de lo antes dicho, Cutter (1985 citada en Bates, Murdie y Rhyne, 1996:7) intenta definir CDV como la felicidad o satisfacción de un individuo con la vida y el medio ambiente incluyendo las necesidades, deseos, aspiraciones, preferencias por estilos de vida y otros factores tangibles e intangibles...². En este sentido, esta autora considera a la calidad del lugar – CDL como la cuantificación de las condiciones del lugar mismo, cómo estas condiciones son percibidas y la relativa importancia que cada una de estas tiene para el individuo.

Andrews (2001:201) define con mayor precisión el concepto de calidad de vida al correlacionarlo con la noción alterna de calidad del lugar. Bajo esta perspectiva, él concibe una definición conjunta de esos conceptos al afirmar que, la calidad del lugar es una medida agregada de factores ambientales que contribuye a la calidad de vida, la cual él define como un sentimiento de bienestar, logro o satisfacción por parte de los residentes o visitantes al lugar mismo. En este sentido, las atracciones culturales, el crimen, los espacios verdes y la congestión son algunos de los factores que determinan la CDL local (Florida, 2000). Andrews (2001) también indica que sustentabilidad, habitabilidad y calidad del lugar están estrechamente relacionadas entre sí. Como se ha mencionado, sustentabilidad es una conocida aspiración de planificación que relaciona las dimensiones de igualdad social, desarrollo económico y preservación ambiental.

1.2.2. Importancia. La importancia de la calidad de vida/lugar para un medio urbano es fundamental ya que cualquier cambio en el

2. Similarmente, recientes estudios de planificación han también utilizado términos tales como el de la metrópolis habitable para describir enfoques más holísticos de la calidad de vida o CDV que incorporen algunas de las ideas más significativas provenientes de los movimientos conocidos en la literatura como el de ciudades sanas y desarrollo sustentable (Bates, Murdie y Rhyne, 1996:7).

“patrón” de ésta para dicho medio implica diversos procesos de reajuste socioeconómico/ambiental no solo para el sector bajo estudio, sino también para los sectores vecinos, procesos que bien pueden contribuir a definir lo que es similar y lo que no, en teorías tales como la de la diferenciación residencial (Harvey, 1985b:109). Así, el mejorar la CDV/CDL en una determinada área ocasiona cambios sociales y espaciales que se traducen en impactos positivos o negativos; son positivos cuando provienen de ordenamientos basados en un desarrollo de tipo sustentable, y negativos cuando no.

Bajo esa óptica tenemos que el sector central de toda ciudad es uno de los componentes metropolitanos más significativos dada su condición de núcleo original del asentamiento en cuestión. Marcados contrastes de tipo social se registran entre dicho sector y el resto del área metropolitana. Desde el punto de vista demográfico, algunos autores como Ram, Norris y Skof (1989) indican que el sector central en algunas de las más grandes ciudades norteamericanas como Montreal, está cada vez más habitado por solitarios ancianos y adultos jóvenes (los cuales manifiestan importantes diferencias en sus estilos de vida cotidianos) y cada vez menos por familias con hijos pequeños en edad escolar. Desde el punto de vista cultural, importantes concentraciones de inmigrantes y grupos étnicos³ (recién llegados y en general de muy escasos recursos) habitan muy frecuentemente el centro de dicha ciudad (*ibid*:39).

La agenda que habla sobre la importancia que la calidad de vida/

3. La etnicidad es una de las más importantes variables asociadas a la segregación residencial en algunas ciudades norteamericanas: históricamente, confrontados a las desventajas de los bajos ingresos, los inmigrantes y las minorías étnicas se han ubicado en el sector central de las ciudades, al margen de los distritos financieros, buscando la mayoría de ellos viviendas de bajo costo cercanas a sus sitios de trabajo (Ram, Norris y Skof, 1989:25).

lugar tiene para la localidad central, destaca también las posibles correlaciones entre el status social y los ciclos irreversibles de deterioro en la calidad de la vivienda, los cuales son inducidos por el desplazamiento suburbano de los estratos de más altos ingresos y por el cambio en el mercado de bienes raíces de sectores que son predominantemente de gente propietaria a sectores que son predominantemente de gente rentista (Bunting y Fillion, 1988:5). Esta situación ha estimulado como consecuencia una importante conversión de propiedades unifamiliares a multifamiliares en donde la reocupación de viviendas antiguas por gente de escasos recursos a colaborado a un rápido deterioro de la calidad de vida/lugar en áreas ya de por sí decadentes (*ibid*) y a una importante reducción de ingresos municipales con severos problemas fiscales en el sector central (Polèse y Stren, 2000:333; Bunting y Fillion, 1988:5). ¿Cuáles son las implicaciones de esos cambios para el futuro desarrollo residencial y calidad de vida/lugar de esta localidad? ¿Es el denominado proceso de revitalización de dicho sector central, el que a propósito ha tenido una importante difusión dentro de los círculos profesionales, solo un fenómeno temporal, o es el principio de una más permanente tendencia de mejoramiento socioeconómico y ambiental (vivienda)? ¿Qué es lo que existe atrás de los cambios de paisaje urbano detectados en el centro de la ciudad?

Para dar respuesta a cualquiera de estas preguntas, Ram, Norris y Skof (1989:39,40) recomiendan que esos aspectos quizá pudieran ser examinados desde un punto de vista suburbano. Factores tales como el alza aguda en los costos de transporte, en los precios de la vivienda suburbana más el efecto del “*baby-boom*” que implica a más gente soltera y parejas en las primeras etapas de sus carreras profesionales, combinar el confort de vivir en el centro de la ciudad con la accesibilidad al trabajo y posesión de una vivienda, contribuye sin lugar a dudas a la revitalización del sector central y

al mejoramiento de la calidad de vida/lugar. A pesar de esto, límites a la renovación, construcción y expansión residencial y al mejoramiento de la calidad de vida/lugar misma, son una realidad en el centro de la ciudad (*ibid*:40), dadas las fuertes limitaciones en espacio y competencia por el uso del suelo entre los intereses comerciales y residenciales que bien pueden fomentar desarrollos verticales aptos únicamente para ciertos modos de vida.

Importante también de mencionar en el proceso de mejoramiento de la CDV/CDL antes descrito es el alto riesgo socioeconómico inherente a la compra temprana de viviendas en el sector central. Los primeros y más atrevidos aventureros a dicho sector han sido generalmente adultos jóvenes (hombres sin hijos) con menos que perder que otros estratos sociales más consolidados, dado que la seguridad pública, el nivel social de los vecinos, así como la inquietud generada en poder recuperar la inversión para renovar las viviendas, han prevenido una participación más completa de núcleos más familiares en municipios/delegaciones del sector en donde el proceso de revitalización no ha sido completamente establecido (Bunting y Fillion, 1988:85).

El asunto de la ubicación de densidades positivas/negativas a través de cambios en la re-zonificación urbana que buscan mejorar el nivel de atracción del municipio⁴ en cuestión, se ubica bajo la misma perspectiva. Todos los procesos de densificación positiva o negativa siempre desatan importantes interacciones en las fuerzas del mercado las cuales en la mayoría de los casos, adoptan acciones de estabilización económica que se traducen en dolorosas transiciones para el desprotegido. Los bien localizados

 4. El nivel de atracción del terreno en un municipio/delegación puede bajar junto con la renta capitalizable de los mismos, previniendo al propietario de una recuperación económica aceptable a través de la renta/venta de la propiedad. Esto se traduce como bien se sabe, en rentas más bajas, falta de mantenimiento y depreciaciones de la propiedad y del terreno mismos (Bunting y Fillion, 1988:58).

terrenos del sector central con casitas de bajos ingresos, muy bien pueden abrir las puertas en cualquier momento a la construcción de lujosos desarrollos verticales lo que provocaría un impacto muy significativo en el poder adquisitivo local en términos de una severa escasez de vivienda para los estratos sociales de bajos ingresos (los cuales normalmente incluyen al anciano, al padre/madre solteros, al minusválido y al desempleado). Ley (1981:144) reconoce esta situación al indicar que el número de afectados por las acciones anteriormente mencionadas, crece constantemente con cada demolición que se ejecuta sobre todo en los municipios centrales de la ciudad, en anticipación de la construcción de algún condominio.

La necesidad de mejorar la calidad de vida/lugar estimula a la revitalización urbana. Por lo tanto para encontrar el equilibrio en cualquier proceso revitalizador, ese mejoramiento de calidad de vida/lugar que mencionamos debe asegurar desde el punto de vista urbano, que cualquier acción de revitalización ambiental realizada en el área de interés, tenga una correlación positiva con una similar acción de revitalización socioeconómica para los residentes locales (Polèse y Stren, 2000:334). En la medida en que este sencillo enunciado se cumpla, en esa misma medida los ordenamientos de CDV/CDL tendrán éxito en fomentar la mejoraría de los espacios urbanos (*ibid*); contrariamente, esto significaría que los desequilibrados patrones de revitalización actuales continuarán, implicando que la Geografía Social de la ciudad industrial del siglo XIX basada en una separación de actividades, se le presentará a los expertos urbanos del futuro quizá como un temporal interludio a un patrón histórico más persistente de alta segregación en el sector central de la ciudad (Ley, 1981:145).

I.2.3. Modelos. Modelar es una importante herramienta con que los investigadores cuentan para evaluar y cuantificar cualquier

progreso de calidad de vida/lugar. Este paradigma aunado al del desarrollo sustentable ocupa una parte muy significativa en muchas agendas de trabajo internacionales. En este paradigma la igualdad social, económica y ambiental tienen que ser incorporadas a cualquier disposición de desarrollo urbano con objeto de considerar a un sitio geográfico determinado como aceptable. Aún si ese sitio reporta únicamente un sustancial progreso económico el resultante bienestar se considerará inaceptable ya que no está repartido equitativamente a otros segmentos de la comunidad (repartición cuantificada a través de indicadores sociales por ejemplo), o no está protegiendo apropiadamente al medio ambiente como se esperaba (Randall y Williams, 2001:167).

a). **cuantificación.** En muchos países del mundo como Canadá y eventualmente México, existe actualmente un interés creciente por el concepto de calidad de vida/lugar (especialmente por el del sector central) visto éste como un determinante del desarrollo económico. En esos sectores, se piensa que los fenómenos urbanos se explican mejor si primeramente se cuantifican los respectivos niveles de CDV/CDL. Índices^{5,6} e indicadores urbanos y ambientales son instrumentos muy valiosos para la tarea al igual que los estándares mínimos a respetar como lo pudiera ser por ejemplo, la adquisición de viviendas en relación a un cierto

.....
5. Muchas instituciones/organizaciones construyen índices. Un índice es el resultado de la combinación de varios indicadores, para representar en general, el bienestar de la gente (*Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie*, 1998:102).

6. Los índices pueden presentar en cierto momento desventajas y riesgos. Como un ejemplo, la calidad de vida está compuesta por diferentes elementos que no son posibles de reunir en un solo índice sintético, el cual podría también involucrar una cantidad importante de subjetividad. En ese sentido, la selección de los elementos que componen al índice y el peso asignado a cada uno de ellos, dependería en cierta medida, de nuestro juicio de valores; de aquí que los resultados obtenidos serían mucho menos representativos que sus expresiones numéricas (*ibid*:104).

porcentaje proveniente del ingreso de las personas que están económicamente más desprotegidas.

El propósito correspondiente al mejoramiento sustentable de la calidad de vida/lugar puede ser traducido a indicadores, los cuales constituyen los parámetros cuantificables y verificables para nuestra sociedad, economía y medio ambiente (*ibid*:167; *Federation of Canadian Municipalities*, 2001). Estos indicadores deben ser fáciles de comprender y estimar con objeto así de poder arribar a las más apropiadas explicaciones de CDV/CDL y deben también de permitir comparaciones entre áreas geográficas y períodos de tiempo diferentes. Los indicadores “negativos” son igualmente importantes para nuestro trabajo de investigación, dado que ayudan a identificar diversos factores socioeconómicos que muy bien pueden limitar la sustentabilidad de un satisfactorio nivel de CDV/CDL (*Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie*, 1998:100, 101). Bajo esa óptica, las medidas de calidad de vida/lugar y de decadencia urbana pueden ser diversas e involucrar por ejemplo una significativa reducción en la población, el ingreso, el empleo, o la producción, todo para un sitio geográfico determinado; pueden también vincularse a situaciones como la caída en el promedio de crecimiento de cualquier distrito o colonia urbana en relación a otro marco de referencia similar. En general, entre menos atractivo para residir y menos deseable para comercial e industrialmente invertir un sitio geográfico sea, más decadente es.

Bradbury, Downs y Small (1982:18) interpretan la decadencia urbana en términos descriptivos y funcionales al respectivamente incluir: a) la pérdida de población y empleo y, b) una reducción en la habilidad de una ciudad para socialmente desempeñarse con éxito (se entiende como tal, las actividades que representan un beneficio tangible a los residentes locales tal como la provisión de

vivienda). De esa forma, resulta entonces muy fácil afirmar que la decadencia funcional puede convenientemente ser cuantificada a través de indicadores de desempleo y adquisición de vivienda por ejemplo.

Más específicamente, la decadencia urbana en términos de pérdida de población/empleo para una cierta geografía puede explicarse en función del siguiente enfoque sintético extraído de algunos grandes apartados de los mismos autores: a) prevención de desventajas, en donde los residentes, comercios y compañías normalmente tienden a evitar todos los factores negativos en el área de interés mudándose del sector central a los suburbios; b) prevención de impuestos, en donde las áreas que son más atractivas desde el punto de vista fiscal, fomentan una importante inmigración de gente, comercios y compañías; c) atracción urbana, en donde las personas, los comercios y las compañías aprovechan las ventajas de otros sectores de la ciudad ocasionando un incremento en los patrones de movilidad respectivos; d) desarrollo económico, en donde ciertas actividades y sectores urbanos en diferentes etapas de desarrollo sufren modificaciones, lo que cambia sus niveles de atracción; e) política de planificación, en donde las políticas gubernamentales estimulan las inversiones públicas y/o privadas en los suburbios mas que en el sector central; f) cambio demográfico, en donde la calidad técnica promedio de un área metropolitana, pudiera verse severamente afectada por la reducción de su población (*ibid*:79-81).

Las relaciones entre indicadores de distintas dimensiones son a veces difíciles de establecer. En este sentido tenemos por ejemplo que la relación entre indicadores sociales y económicos en cierta medida se opone por naturaleza a la relación entre indicadores económicos y ambientales ya que los indicadores sociales prioritariamente consideran a la población en el área de interés

con objeto de explorar si los beneficios económicos en dicha área se encuentran repartidos equitativamente, mientras que los indicadores ambientales prioritariamente consideran a las consecuencias o resultados fuera del área de interés para explorar si los beneficios económicos en dicha área han alcanzado áreas más importantes. Puede afirmarse de esta forma que los indicadores sociales tienden a cuantificar fenómenos más puntuales a una escala geográfica menor, los económicos tienden a hacerlo a una escala intermedia y los ambientales, lo mismo a una escala mayor, todo lo cual abre un interesante y amplio campo de investigación a la planificación regional y/o urbana al explorar las posibles interrelaciones entre ellos.

Roseland, Cureton y Wornell (1998:68,69) así como Harvey (1985a:41) enfatizan la necesidad que tiene la sociedad en reconsiderar los indicadores de CDV actuales, dado que existe una gran diferencia entre el conocido estándar o nivel de vida con el concepto de calidad de vida⁷. En ese contexto, nuestra evaluación de CDV mejora cuando nuestro afán de consumo es complementada por nuevos indicadores subjetivos capaces de informar por ejemplo cuanto tiempo pasamos con los miembros de nuestra familia, cuantas veces a la semana tomamos un paseo a pié, etc. (Roseland, Cureton y Wornell, 1998:68, 69; Harvey, 1972:29). Es pues de ésta forma que la cuantificación subjetiva se convierte en un asunto de relevancia en la literatura de hoy (Massam y Everitt, 2001:299). Bates, Murdie y Rhyne (1996:iii) del Instituto de Investigación Social de la Universidad de York opinan que al nivel más básico la investigación de CDV debe apoyarse en...indicadores

7. Muchos norteamericanos intuitivamente entienden que la razón por la cual un mayor crecimiento económico no necesariamente implica una mayor sensación de bienestar es porque lo que realmente importa no son las posesiones materiales sino la "economía psicológica", la riqueza en las relaciones humanas y la libertad para situarse lejos de conflictos y restricciones que nos impiden disfrutar en plenitud lo que tenemos (Roseland, Cureton y Wornell, 1998:213).

subjetivos (que son medidas cualitativas obtenidas a través de entrevistas sobre una muestra de la población general).

La cuantificación funcionalmente le da un significado operacional a la CDV para orientar mejor a las políticas de tipo urbano. Las personas que están a cargo de la toma de decisiones requieren de medios para determinar si la CDV mejora, o de cómo está evolucionando en el tiempo. Esta situación crea en la opinión de Sherwood (1996:1) una importante demanda de indicadores con un creciente interés en ellos hoy en día en países como Canadá, México, etc., tal como lo manifiesta la popularidad de los llamados reportes sobre el estado del medio ambiente por ejemplo; aquí, indicadores de tipo demográfico (migración) o geográfico (planificación) son similarmente muy importantes para asistir en la evaluación y monitoreo de la calidad de vida/lugar en una determinada área de interés. La necesidad de desarrollar indicadores urbanos y ambientales aparece también en declaraciones internacionales incluyendo a las de la ONU o a las de las alianzas regionales como la del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Es en ese contexto que el concepto de calidad del lugar – CDL se presenta como una variable alterna muy útil en la tarea de evaluación de la CDV (Andrews, 2001:205) razón por la cual muchos geógrafos y planificadores se especializan en el análisis de dicho concepto asociado. Muchos de ellos asumen incluso que la calidad del lugar se relaciona directamente a una teoría más importante y fundamental de la CDV (*ibid*:201).

Es pues que dado el amplio rango de indicadores a seleccionar y dadas las dificultades para estandarizar particularmente los indicadores subjetivos (Chapin y Kaiser, 1979:368), llega a ser difícil lograr la unanimidad sobre una selección única para una iniciativa dada. En muchos casos, una misma opción de indicadores ha sido aplicada al mismo asentamiento urbano sólo

que en períodos diferentes o dos asentamientos urbanos diferentes han usado la misma opción (Sherwood, 1996:2) todo lo cual ha limitado el uso de indicadores como un recurso para la elaboración de políticas públicas de planificación, ya que una de las aplicaciones más interesantes aquí, es la de establecer tendencias y comparaciones (*ibid*).

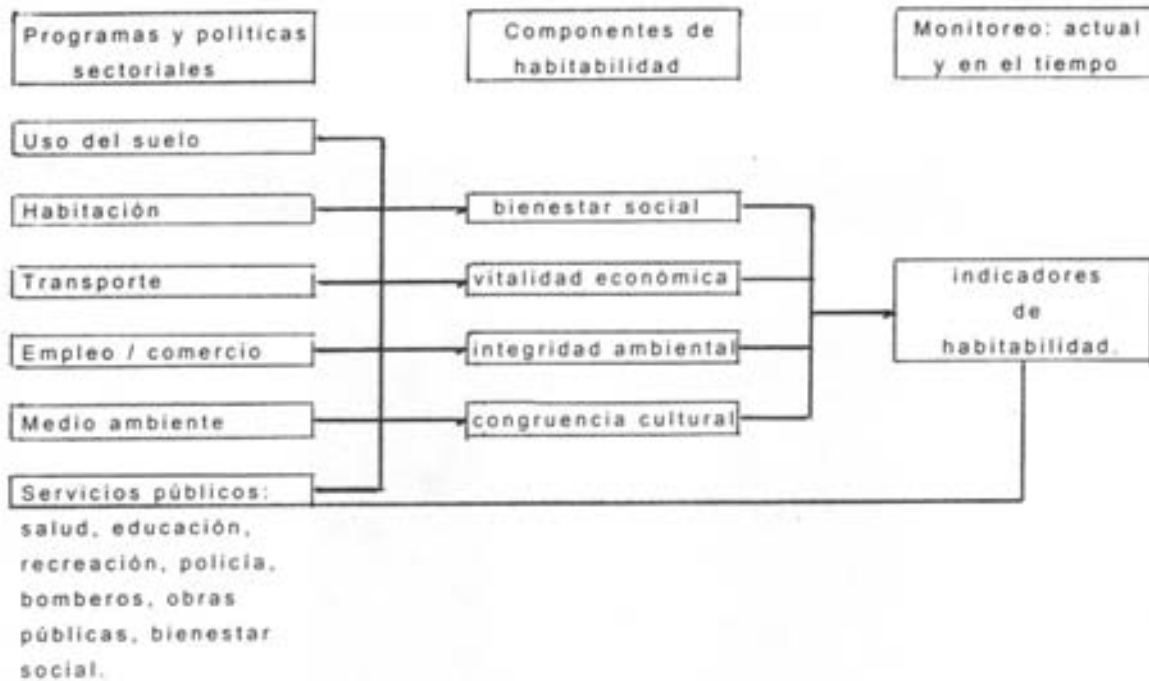
Es entonces el propósito de este trabajo de investigación, el cuidadosamente considerar las dificultades aquí mencionadas desde una perspectiva de CDV/CDL con objeto de promover el uso de índices e indicadores que eventualmente permitan entender mejor a los fenómenos urbanos que suceden en el sector central de la ciudad. En este punto, es relevante el poder explorar el establecimiento de una posible relación entre las condiciones objetivas observadas y los sentimientos subjetivos de las personas en donde la optimización de tiempos (*time-budgets*) (Roos en Carley, 1981:43) bien pudiera dar algunas respuestas a nuestras inquietudes de investigación. Los indicadores pueden aplicarse ya sea a lugares geográficos determinados o a gente, dependiendo del propósito particular. Si lo que se pretende elaborar son políticas urbanas, los indicadores objetivos de revitalización son los mejores para el caso, dado que dichas políticas normalmente se aplican a sitios geográficos; si al contrario, lo que se busca es conocer el bienestar de la gente, los indicadores subjetivos de CDV/CDL son los más aptos, dado que la CDV/CDL no se experimenta por lugares, sino por personas.

b). **ejemplos.** Con objeto de ilustrar éste inciso, se consideran algunos de los principales esfuerzos de modelación realizados en éste caso por Canadá a través de la Corporación Canadiense para la Vivienda que han sido encontrados en la revisión de la literatura. Dos modelos conocidos como “Marco Conceptual de Calidad de Vida (*Conceptual Framework of Quality of Life Model* –

COFQOL)” y “Medio Ambiente Orientado a la Comunidad (*Community Oriented Model of the Lived Environment - COMLE*)” en donde el más completo e importante de ellos es el modelo COMLE desarrollado por el Instituto de Investigación Social de York para CMHC, retoma los conceptos de sustentabilidad residencial, comunidad sana y planificación de ecosistemas. Este modelo promueve una mayor comprensión de la interrelación sociedad/economía/medio ambiente y explícitamente reconoce la liga entre el bienestar social, la vitalidad económica y la integridad ambiental y de que ninguno de estos puntos es más importante que los demás. COMLE posee un punto adicional para efectos de integridad teórica: “congruencia cultural”, la cual está determinada por el grado en que las cosas satisfacen las normas y expectativas de una sociedad; asimismo, el modelo se retroalimenta para recordar que los indicadores tienen que ser siempre monitoreados en el tiempo (Figura I.1).

Sherwood (1996:4) afirma que todas las interrelaciones descritas han frecuentemente pasado desapercibidas en el pasado contribuyendo el modelo COMLE por tanto a no sólo considerarlas en el presente, sino a ayudarnos a comprenderlas mejor. En el modelo se identifican dos tipos de instrumentos: los indicadores y las medidas específicas. Los indicadores expresan la existencia de una relación o conexión (correlación, causalidad); las medidas específicas solo son datos que sirven como asistentes del indicador, estadísticamente representando la subyacente dinámica asociada (de esta forma, “el número” no es “el indicador” en ese contexto). Los indicadores dependen de fenómenos observados o de conceptos lógicos, pero las medidas específicas dependen de la disponibilidad de datos (*ibid*). Algunas veces la medida específica que se encuentra más disponible no es necesariamente la más exacta descripción del indicador; en ciertos casos es incluso indispensable usar más de una medida para adecuadamente

Figura I.1. Modelo “Medio Ambiente Orientado a la Comunidad - COMLE”.



Fuente: Sherwood (1996:5).

representar al indicador (*ibid*), lo cual es hasta cierto punto esperado en modelos que exploran los nuevos paradigmas de sustentabilidad residencial, comunidad sana y planificación de ecosistemas (*ibid*).

I.3. Interrelaciones – RU/CDV

De la literatura corriente hemos deducido que toda sustentabilidad residencial busca lograr a través de un proceso de revitalización, un mejor nivel de CDV/CDL para sus residentes. Esto implica

mantener la habilidad del ambiente de funcionar en el tiempo minimizando el derroche, previniendo la contaminación, promoviendo la eficiencia y desarrollando los recursos para revitalizar la economía local (Roseland, Cureton y Wornell, 1998:14). Para lograr esto, se reconoce la urgencia que existe para cierta geografía de explorar diferentes niveles de calidad de vida y de lugar a través de sus interacciones dimensionales sobre algunas de las más importantes esferas de aplicación.

I.3.1. Modelo conceptual. Con objeto de satisfacer la necesidad antes citada se presenta un modelo de revitalización urbana/calidad de vida/lugar que incluye las perspectivas de investigación de esos conceptos, así como su interdependencia funcional.

a). **perspectivas de investigación.** El estudio de la interrelación mencionada ha estado hasta la fecha muy limitado debido a que el desarrollo de muchos de los puntos clave de la agenda RU/CDV/CDL se ha vinculado al asunto de la distinción entre indicadores de tipo objetivo con los de tipo subjetivo. Bajo ese contexto, Bates, Murdie y Rhyne (1996:iii) indican que la investigación en el dominio de la calidad de vida se caracterizó durante el comienzo de los años setenta por un fuerte desarrollo en el campo de los indicadores objetivos los cuales desempeñaron un papel importante en diversos puntos, siendo la descripción de las condiciones sociales entre y/o dentro de las ciudades, la meta más común a alcanzar en la mayoría de los casos. Estos estudios recibieron una crítica muy negativa por su falta de capacidad para incorporar opiniones basadas en las diferentes percepciones sobre las experiencias vividas (vivencias), la posible relación existente entre ellas y su contribución a la CDV global (Townshend, 2001: 176). Dos grandes cambios en dichos estudios se registraron hacia la mitad de los años ochenta cuando: 1) la investigación de calidad de vida cambió dramáticamente de rumbo movida por un rechazo

más o menos general a la modelación uniforme que entonces se ejercía sobre las ciencias sociales, con objeto de identificar así a diversos lugares geográficos basados en sus diferencias y cualidades únicas (la investigación en calidad de vida llegó también en ese tiempo a estar políticamente más orientada que antes al integrarse más directamente al proceso de planificación); y cuando, 2) surgió una planificación de tipo holístico, la cual incluyó ideas que venían no únicamente del concepto de CDV sino también de las que venían del concepto de desarrollo sustentable (Bates, Murdie y Rhyne, 1996:iv). Finalmente en el resto de los ochenta y sobre todo de los noventa, los esfuerzos de investigación de CDV se desplazaron hacia otras direcciones. A nivel metropolitano los indicadores de tipo objetivo regresaron al ámbito urbano bajo la forma de clasificadores (*rating places*) en donde el énfasis se ubicó en el grado de atracción relativa que los centros urbanos ejercen, enfocándose con particular interés hacia los migrantes potenciales, fueran estos gente o grandes compañías. A nivel intra-urbano, dichos indicadores objetivos resurgieron bajo dos formas diferentes: 1) a nivel de distrito o colonia, dirigiéndose hacia los sistemas de mercadotecnia existentes, y 2) como parte de un programa de investigación sobre la clase proletaria para constituirse así en auténticos indicadores de pobreza sobre todo en la existente en los sectores centrales de las grandes ciudades. Paralelamente durante esa misma época, los indicadores de tipo subjetivo evolucionaron por su cuenta para concentrarse en el perfeccionamiento de cuantificaciones del mismo tipo (*ibid*).

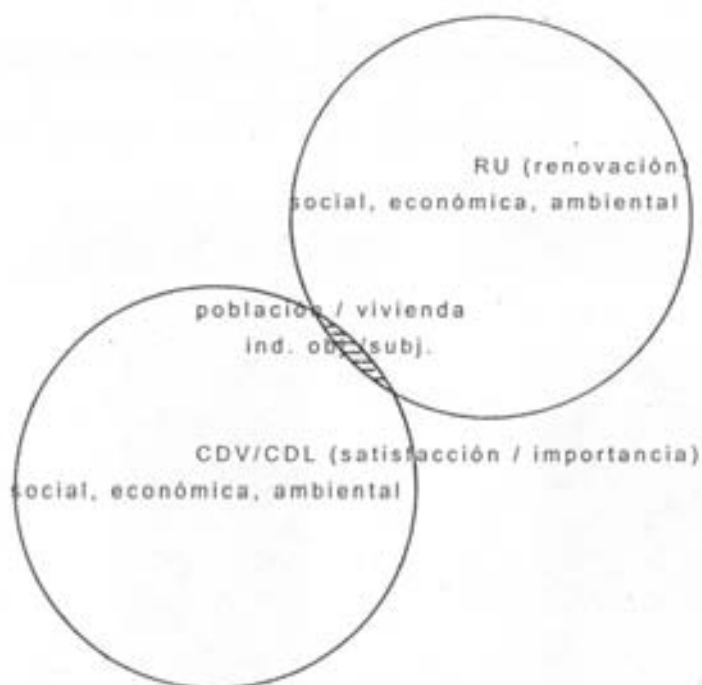
El impacto que todos esos desarrollos tuvieron sobre los diferentes municipios, se tradujo en términos de una mayor sensibilidad hacia las relaciones de tipo social, económico y ambiental en la opinión de Sherwood (1996:1). Según él, en la actualidad los distintos indicadores tienen la intención de cuantificar, medir y/o evaluar la

CDV tal como es, totalmente contemplada por los nuevos principios integracionistas del distrito sustentable y la comunidad sana (*ibid*).

Por lo que respecta a la asociación con la investigación en el dominio de la calidad del lugar o CDL, dicha acción es contemplada como una novedad prometedora y un nuevo modificador en el espectro de desarrollo urbano. Bajo ese panorama, los investigadores en la actualidad han buscado precisar mejor al concepto de calidad de vida combinándolo con el homólogo de calidad del lugar como ya se ha visto, con objeto de producir una definición conjunta (Andrews, 2001:201) que mejor incorpore aspectos tanto de satisfacción como de importancia otorgada al contexto circundante.

b). **interdependencia funcional.** Es bajo el panorama antes vislumbrado que se identifica a la revitalización urbana y la calidad de vida/lugar como los parámetros de referencia sobre los que todo asentamiento humano se desarrolla, estabiliza, declina y emerge de nuevo para completar así un ciclo dinámico. La interdependencia de estos conceptos utiliza un diagrama de Venn en éste trabajo, para exhibir la forma en como ellos interactúan de acuerdo a ciertos atributos o características que por naturaleza les pertenecen (a saber RU con renovación y CDV/CDL con satisfacción/importancia) así como a ciertas dimensiones (social, demográfica, étnica, económica, política, ambiental, etc.). Dichos atributos son cuantificados sobre las esferas de aplicación de población y vivienda, a través de la más apropiada selección de indicadores objetivos y subjetivos para el caso. Dicha selección es la que últimamente determina el desempeño presente y pasado de la interacción (Figura 1.2). En el diagrama observamos al concepto de RU relacionado con la CDV/CDL. De la revisión de la literatura recordamos que bajo la perspectiva de mejoramiento de la CDV/CDL en el sector central, (estimulando para tal ordenamientos

 Figura 1.2. Modelo Conceptual “Interrelación RU/CDV/CDL”.



DOMINIO	DIMENSION	ESFERA	INDICADOR
Revitalización Urbana (RU)	social, económica, ambiental.	población, vivienda	objetivo
Calidad de Vida/Lugar (CDV/CDL)			subjetivo

Fuente: creado por Tello, 2002.

de tipo autosuficiente en sus distritos o colonias con objeto de aprovechar al máximo los recursos locales que a través de acciones de revitalización, impulsen una re-densificación balanceada en los sitios más convenientes), los residentes y su inventario urbano son los beneficiarios directos de dicha interacción. De esa forma se piensa que si los respectivos niveles

de renovación urbana y de satisfacción/importancia se intensifican de forma notable, se abrirá una oportunidad única para reestructurar al centro de la ciudad. La posible reestructuración del citado sector no es cosa fácil de lograr, dado que tendrá que ser considerada en el tiempo y en la medida en que la selección de indicadores objetivos y subjetivos juzgada como la más apropiada, reporte resultados satisfactorios y consistentes con periodicidad. Dichos resultados a su vez, coadyuvarán a orientar más y mejor al proceso de planificación para producir políticas urbanas que cierren el ciclo de reestructuración citado para el área de interés.

La interacción RU/CDV/CDL será el instrumento que informará de resultados tanto a la autoridad local como a la comunidad en pleno. Dichos resultados podrán ser evaluados en forma de beneficios tanto para la población (residente y migrante) como para la vivienda (inventario urbano). Para la esfera de aplicación de población, el estimular ordenamientos autosuficientes basados en la utilización de los recursos de la comunidad olvidando los pocos mega-proyectos que pudiera haber en mente para mejor concentrarse en la creación de empresas más pequeñas y más fácilmente administradas por dicha comunidad, fomentaría un aumento en el número de empleos disponibles en el área, incrementaría la accesibilidad a ellos y distribuiría mejor la riqueza. Esta situación, proporcionaría mejores condiciones de trabajo a la gente (Vojnovic, 1994:35, 36). Al generarse ordenamientos más autosuficientes (como producto de una más eficiente interacción RU/CDV/CDL) la mayoría de los servicios requeridos para el soporte de vida, se ubicarían cerca de casa lo que reduciría así la demanda de transporte individual (Roseland, Cureton y Wornell, 1998:65). Es interesante dentro del contexto señalado mencionar que la mejor de nuestras atenciones debe también ser puesta en los posibles impactos sociales que una extremadamente eficiente interacción RU/CDV/CDL pudiera causar.

De esa forma como ya se ha visto antes para la esfera de aplicación de vivienda, el estimular procesos de re-densificación de una manera excesiva puede originar en el sector central, dificultades equivalentes a los desarrollos basados solamente en bajas densidades (Vojnovic 1994:32). De tal forma, el papel del planificador urbano en esos procesos, es el de asegurar un ambiente urbano que propicie el florecimiento de comunidades sanas (*ibid*). Bajo este criterio, cualquier desarrollo residencial tiene la posibilidad de llegar a ser lo suficientemente sustentable como para garantizar un mejoramiento duradero en su nivel de revitalización urbana/calidad de vida/lugar, quedando este nivel permanentemente ligado a la satisfacción de necesidades sociales, psicológicas y materiales de la comunidad en cuestión (vestido, salud, alimento, recreación, seguridad, educación, trabajo, política, vivienda y medio ambiente a saber). La ausencia de alguno de estos elementos de apoyo significativamente alteraría el sentimiento subjetivo de calidad de vida/lugar (*Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie*, 1998:85).

I.3.2. Implicaciones. La interacción de la agenda RU/CDV/CDL aquí vista presenta importantes implicaciones para un medio urbano. Como un resultado del grado de eficiencia de dicha interacción, la nueva autosuficiencia adquirida por un hábitat viable necesita garantizar una mejor armonía entre productores y consumidores lo cual únicamente se podrá lograr, si estos últimos olvidan su único y exclusivo papel como tales para así poder conseguir su propio trabajo (ya sea en casa o cerca de ella), su alimento y su energía (Roseland, 1992:55). La creación de empleos cercanos, el incremento de las actividades comerciales en el área, la producción local de alimento, el uso de recursos locales, etc., sólo para mencionar algunos, todos necesitarán de una interacción más coordinada entre la RU, la CDV y la CDL a través de mejores evaluaciones de la primera que nos permitan introducir nuevos

estándares para lograr una mayor comprensión en la diferenciación residencial ya citada (Harvey, 1985b:109), antes de realizar algún intento serio de reestructuración de la ciudad sea esta canadiense o mexicana. En relación a la reestructuración de la ciudad canadiense en particular, Ley (1988:31) informa que dicho asunto ha estado en la agenda de trabajo desde hace cuando menos quince años en forma ya sea de incremento de oficinas en el sector central, dotación de más infraestructura, la cual puede ir desde nuevos corredores de transporte hasta nuevos estadios deportivos, etc. Sin embargo, se ha hecho mucho menos análisis en relación al cambio residencial en el sector central de la ciudad, particularmente al realizado por el nuevo asentamiento de las clases media y alta, que involucra tanto a las iniciativas de renovación de la vivienda como al desarrollo general ahí asociado, todo esto tendiendo a un mejoramiento social de la situación que conduzca a un menor despoblamiento en el área (*ibid*).

Los procesos de despoblamiento son un efecto característico de la interacción RU/CDV/CDL como se ha visto, quedando ligadas en esta interacción, las oportunidades de progreso con los patrones migratorios. Al respecto, *la Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie* (1998:192) indica que una sustancial disminución en el número de empleos en una geografía determinada, propicia una reacción inmediata en el flujo de movilidad. Como resultado ésta investigación se pregunta si, ¿el comportamiento migratorio de la gente y sus familias pudiera predecirse a partir de la información obtenida de la interacción con la que tratamos?

En la revisión de la literatura encontramos como ya se ha indicado, que el deseo de movilidad de las familias así como su libertad para tomar la mejor alternativa, ha sido ya muy bien tratado en los estudios respectivos (Adams y Gilder, 1976:160). Sin embargo, las

limitaciones que impiden esos deseos o que limitan el rango de alternativas, lo han sido menos (en ese contexto, por ejemplo las familias de bajos ingresos que en números muy considerables tienen toda la voluntad y el deseo de mudarse, carecen de los medios para efectuarlo) (*ibid*). Los muchos y variados factores que fomentan o impiden la movilidad residencial en las ciudades, necesitan desde nuestro punto de vista considerarse, estudiando primeramente la interdependencia funcional de la RU/CDV/CDL. Al respecto, los altos o bajos promedios en la formación de nuevas familias y hogares es un ejemplo representativo de la complejidad antes mencionada (Bunting, 1991:288). En este ejemplo, se distinguen cuatro importantes factores conectados a la perspectiva de promedios de formación alta: Primero, los factores sociales tales como la tendencia de los adolescentes a abandonar la vivienda paterna a una edad temprana (sobre todo en países como Canadá) con objeto de establecerse por su cuenta aún antes de contraer matrimonio (*ibid*). Segundo, cuando el promedio de divorcios aumenta y el de matrimonios disminuye (*ibid*). Tercero el factor económico, el que sin sorpresas es el fundamental en la determinación de dichos promedios, indica que una alta cifra en ese sentido es siempre indicador de un rápido crecimiento en la economía local (*ibid*). Bunting (*ibid*:297) y Harvey (1985a:41) indican que los factores económicos siempre ejercen una influencia significativa y de hecho en muchos casos determinan la ubicación residencial, en otras palabras, ¿quién puede pagar qué?, ¿cuánto? y ¿en dónde?, dado el diferencial en la dicotomía ingresos/egresos que discrimina distritos y está ligado a las facilidades de infraestructura y transporte (RU/CDV/CDL). Cuarto, sobre el lado de la oferta, los factores de tipo ambiental tales como la reserva de unidades habitacionales (revitalización urbana) en forma de condominios a gran escala, contribuyen de forma muy importante a estimular la formación de pequeñas familias y como consecuencia a la movilidad residencial, a través de simplemente poner al

alcance de los usuarios potenciales, una vivienda digna que no sea tradicionalmente la de la familia paterna (Bunting, 1991:288). Dos factores adicionales asociados a la perspectiva de promedios de formación baja se identifican a su vez. Primero los factores sociales en forma de promedios de fertilidad bajos, debido a las siempre exigentes necesidades de crecimiento económico que mantienen a las mujeres en la fuerza de trabajo por más tiempo y alargan su promedio de edad para casarse (*ibid*). Segundo, el factor económico el que otra vez, ahora en forma de alzas en los costos de vivienda en áreas de crecimiento rápido desalienta tanto a la formación de nuevas familias como a la movilidad residencial. Aquí, los adolescentes se inclinan menos a dejar la casa paterna dado lo caro de las viviendas o los bajos niveles de oferta (*ibid*).

Así, el fijar la atención en la interdependencia funcional RU/CDV/CDL para lograr un progreso más balanceado en las condiciones locales de una cierta geografía, se vuelve aquí imperativo.

- Reflexión Final: Variables de RU/CDV

Las variables e indicadores⁸ RU/CDV/CDL a usar en esta tesis, se han definido mediante la revisión bibliográfica de los conceptos base del fenómeno urbano en donde la revitalización es interpretada como una respuesta a ordenamientos de sustentabilidad residencial en decadencia. Operacionalmente, el estudio de RU/CDV/CDL queda objetivamente determinado por una selección de variables cuantitativas, producto de las condiciones sociales, económicas y ambientales (de renovación) observadas en el área de estudio; subjetivamente, por una combinación de variables cualitativas, emanadas de los sentimientos ambientales de percepción (satisfacción/importancia) indicados por los residentes; y como un resultado directo de la relación causa-efecto que nos interesa (siendo el efecto del fenómeno observado la RU

y la causa la CDV/CDL) por las variables dependientes en el modelo planteado de RU/CDV/CDL del área citada.

Las variables e indicadores de tipo social, económico y ambiental han encontrado algunas de sus más productivas aplicaciones prácticas (e imprácticas) en el campo del análisis urbano, específicamente en los estudios que intentan explicar la naturaleza y el funcionamiento de las ciudades en términos interurbanos, intra-urbanos y de ejecución o desempeño (Carley, 1981:130). El primer tipo involucra el desarrollo de indicadores, los cuales son algunas veces utilizados para comparar y contrastar ciudades, el segundo considera el examen de divisiones geográficas y subgrupos de población dentro de una ciudad en particular y el tercero se preocupa por el desarrollo de indicadores de ejecución o desempeño en la entrega de servicios urbanos (*ibid*). Bajo esa perspectiva, los indicadores a usar en ésta tesis son del primero y segundo tipo, los cuales se emplean para categorizar (en las ciudades de Montreal y México) a diversos municipios y delegaciones integrados por distritos y colonias del sector central, en base a diversos patrones de RU y CDV/CDL observados en ellos. Dichos indicadores se basan en la suposición de que existen geografías con revitalizaciones urbanas (objetivo) y calidades de vida/lugar (subjetivo) perfectamente identificables y espacialmente discretas dentro del sector central de las dos ciudades a analizar, las cuales se caracterizan por una decadencia urbana que bien pudiera beneficiarse de un tratamiento y atención especial (*ibid*). Así, una lista única de variables e indicadores objetivos y subjetivos ha sido definida y validada para el caso para intervenir en las encuestas Montreal/México presentándose en detalle en el apéndice metodológico.

8. Para efectos de esta tesis, el instrumento "indicador" del modelo COMLE antes mencionado es aquí "la variable" y el instrumento "medida específica" es aquí el "indicador".

CAPITULO II: ESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MONTREAL

La selección de Montreal como un caso para un estudio de comparación a nivel de América del Norte resalta el profundo cambio en sociedad, economía y ambiente urbano que dicho asentamiento ha experimentado. Montreal es la zona metropolitana que ofrece dentro del contexto canadiense, las mejores posibilidades para investigaciones en revitalización urbana y calidad de vida/lugar *vis-à-vis* sus tendencias de formación de población y vivienda.

En ese panorama, el apartado dedicado a la descripción de la estructura urbana de Montreal, describe en tres etapas (pre-industrial, industrial y metropolitana) sus tendencias de crecimiento y ubica las distintas regiones del conglomerado metropolitano en sus respectivos espacios utilizando para tal fin dimensiones de tipo socioeconómico y ambiental para población y vivienda. Tres regiones geográficas principales y siete áreas de análisis en total, se distinguen en este sentido como a continuación se expone:

- i) corona exterior -áreas norte y sur-,
- ii) corona intermedia -áreas oeste y este-,
- iii) corona interior-anillos externo, interno (sector central) y comercial (sector central)-.

Apoyado en los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001, el inciso que corresponde a la descripción del desarrollo urbano en el sector central de Montreal, refleja las variaciones que sus atributos (renovación social, económica y ambiental) han sufrido en años relativamente recientes (décadas setenta, ochenta, noventa y actual) también para población y vivienda. La población es

analizada estadísticamente desde una perspectiva social (demográfica) y económica mientras que la vivienda, desde una ambiental.

La dimensión social (demográfica) relaciona las tendencias observadas en la población con aspectos de decadencia urbana y describe los movimientos de distribución centrífuga (expansión urbana) y centrípeta (revitalización) identificando los primeros como los dominantes en el proceso de variación poblacional. De igual forma se destaca la nueva tendencia a formar hogares familiares (*households*) más pequeños de tipo no tradicional para resaltar el efecto estabilizador que estos recientemente han proporcionado en el balance demográfico en algunos de los municipios y distritos del sector central.

La dimensión económica asocia los problemas de éste tipo representados por el declive industrial de Montreal, con la decadencia urbana en términos de revitalización desde un punto de vista cronológico. Esa decadencia es contemplada como uno de los principales factores que han acelerado el patrón de movilidad residencial (éxodo) en el centro de la ciudad; a pesar de esto, se reconocen los recientes cambios que se han dado en dicho centro tales como el incipiente crecimiento en la economía de servicios y cuaternaria, los cuales han promovido un cierto regreso de personas al sector central desde la periferia. En función de esto, se muestran algunos resultados parciales alcanzados en términos de creación de empleos así como de incremento de población.

Por su parte, la dimensión ambiental analiza la vivienda con la ayuda de la teoría de modelos clásicos, la cual proporciona el sistema de referencia en el que se ubican los inventarios urbanos y de infraestructura con objeto de resaltar la necesidad de su constante mejoramiento de acuerdo con lo que la Corporación

Canadiense para la Vivienda (*Canada Mortgage and Housing Corporation – CMHC*) expresa. La evolución del mercado habitacional en los municipios y distritos del sector central en términos de un discreto cambio estructural a través de un incremento en los totales de vivienda, de un cambio en el balance del régimen de tenencia, subiendo ligeramente las viviendas en propiedad y bajando las de renta quizá como un signo de la falta de confianza que los inversionistas aún ponen en éste renglón, y de cambio en la tipología casas/apartamentos con reducciones en las primeras y aumentos en los segundos, apoya la tendencia estacionaria de renovación notada en el área bajo estudio.

El capítulo concluye destacando al sector central de Montreal como una de las áreas geográficas más adecuadas para realizar un estudio comparativo de revitalización urbana y calidad de vida/lugar, dadas sus características tanto históricas como presentes de tipo social, económico y ambiental.

II.1. Estructura Urbana

El nivel de revitalización urbana existente así como la percepción de calidad de vida/lugar en una estructura dada se encuentran definidos y condicionados por la evolución de sus dimensiones social, económica y ambiental, lo que explica al nivel de atracción/rechazo ahí observado. En función de esto, la estructura urbana mencionada se constituye en el marco espacial en donde la evolución indicada toma forma para su análisis. El conocimiento del desarrollo urbano logrado así como del morfológico resulta entonces fundamental para un análisis estadístico que evalúe los componentes espaciales de interés. Para tal fin, la revisión bibliográfica confirmó la variación en la atracción/rechazo socioeconómico y ambiental del centro de Montreal como uno de los factores principales que han determinado el crecimiento de su

actual estructura urbana.

II.1.1. Tendencias de crecimiento. En Canadá, la evolución histórica de la Ciudad de Montreal ha generado cada vez, una comunidad humana diferente, muy característica de cada una de las etapas por las que el conglomerado ha pasado en su crecimiento, sea este positivo o negativo. Este crecimiento demográfico en términos generales, se reduce fundamentalmente, a la preferencia popular por habitar un área geográfica determinada. Dicha preferencia se apoya en el grado de atracción o rechazo urbano que para un cierto momento, el área que tratamos ofrezca. Así, el sobrepoblamiento o no del lugar, la falta o no de empleo, la ausencia o no de una vivienda digna y de una infraestructura adecuada, son de los factores más representativos que aunados al proceso natural de envejecimiento, causan variaciones importantes en la preferencia de habitación de la gente (Tello, 2008a).

Marsan (1981:371) reconoce tres etapas principales en la evolución de Montreal: pre-industrial, industrial y metropolitana. Durante la etapa pre-industrial, los colonos europeos se preocuparon por ajustarse a las condiciones ambientales del nuevo continente a través de los patrones de asentamiento que en ese entonces se adoptaron. Esta dependencia ambiental se debió al muy limitado dominio que el hombre ejercía sobre la energía circundante (i.e., exclusivamente sobre la energía viva –hombres y animales– así como sobre las fuerzas inanimadas del medio – molinos de viento y agua–). La aparición de actividades económicas directamente relacionadas a esa situación como las agrícolas y de comercio de pieles, fue ya sólo una consecuencia lógica. En ese período la isla de Montreal era básicamente un territorio rural, socialmente organizado por la parroquia respectiva, económicamente integrado al sistema señorial, físicamente

estructurado por subdivisiones de terreno consistentes con un medio inmerso en un ambiente ecológico/humano (*ibid*). La más importante concentración de vivienda se ubicaba en el pueblo de Montreal, el cual, dada su estrecha dependencia sobre los excedentes de comida que en su área de influencia o *hinterland* se lograran para su subsistencia, creció muy lentamente. Marsan (*ibid*) informa que dos siglos después de su fundación (1842), la población había a duras penas alcanzado los 40,000 habitantes, produciendo un equilibrio entre las viviendas concentradas en ese lugar y las repartidas en el *hinterland* mencionado. El mercado local era el punto focal del pequeño Montreal y reflejaba la dependencia de éste sobre la comunidad rural. Era un lugar de reunión indispensable en donde los granjeros, los artesanos, los habitantes de la ciudad y los comerciantes intercambiaban sus productos. Sus funciones eran complementadas por la plaza de armas, la cual era el núcleo social de la comunidad circundada siempre por la iglesia y por las residencias de los grandes señores, continuando la plaza pública como un elemento distintivo urbano muy característico hasta el final del período pre-industrial (*ibid*: 372).

Durante la etapa industrial, el dominio sobre la energía inanimada a través de transformadores mecánicos y las revoluciones económicas que surgieron, completamente cambiaron los patrones de producción y asentamiento territorial. La máquina de vapor, el ferrocarril y el telégrafo polarizaron las actividades económicas hacia Montreal, destacando aquí, su privilegiada localización geográfica. A nivel humano, la inmigración proveniente de diversos países, apareció como un presagio de la naturaleza cosmopolita de la ciudad. Marsan (1981) indica que la mecanización de los medios de producción así como la división y especialización del trabajo, separaron por primera vez al lugar de labor del de residencia. Esta situación marcó el inicio del desarrollo urbano propiamente dicho

en Montreal, al atraer más gente del campo a la ciudad. Hasta ese momento se habían requerido de dos siglos para que la población urbana llegara a la cifra de las 40,000 personas; en sólo cincuenta años más tarde, dicha cifra había ya sobrepasado la marca de las 200,000 para situarse en 1891 en 219,616 personas (*ibid*:372).

A partir de entonces, la población se distribuiría en función de las oportunidades de empleo que surgieran. Así, los trabajadores buscaron situarse cerca de las industrias las cuales, siempre dependientes de materias primas y transporte pesado preferían localizarse a un lado del puerto, del canal *Lachine* y de las líneas de ferrocarril que complementaban a los cursos de agua existentes creando de esa forma los primeros distritos industriales de *Sainte-Anne*, *Saint-Henri*, *Sainte-Cunégonde*, *Hochelaga-Maisonneuve* y otros (*ibid*). Similarmente, las industrias dependientes de la disponibilidad de más mano de obra y más proximidad a mercados tales como las de manufactura de ropa, siguieron al significativo crecimiento demográfico en curso, acentuado en ese entonces a todo lo largo del *Boulevard St. Lawrence* (*ibid*). Este importante crecimiento es confirmado por Bellan (2003) al indicar que para el año 1951, la población metropolitana de Montreal osciló alrededor de 1,500,000 habitantes, representando ya al 10.0% del total del país (*ibid*:252). Con la introducción del primer transporte público de tracción animal para luego pasar al eléctrico, empezó a desarrollarse un cinturón de alta densidad en la periferia de las primeras zonas propiamente residenciales de la era industrial. Los distritos de *Plateau Mont-Royal* y *Verdún* pertenecen a este ciclo. Marsan (1981:373) informa que sólo aquellas personas que disfrutaban de una movilidad mayor como los ricos (en su mayoría británicos) los cuales controlaban al comercio y la industria de ese tiempo, podían pagar los mejores lugares habitacionales disponibles, especialmente los ubicados en las colinas de *Mont-Royal* (*Westmount*, *Outremont*), dividiendo así la ciudad entre

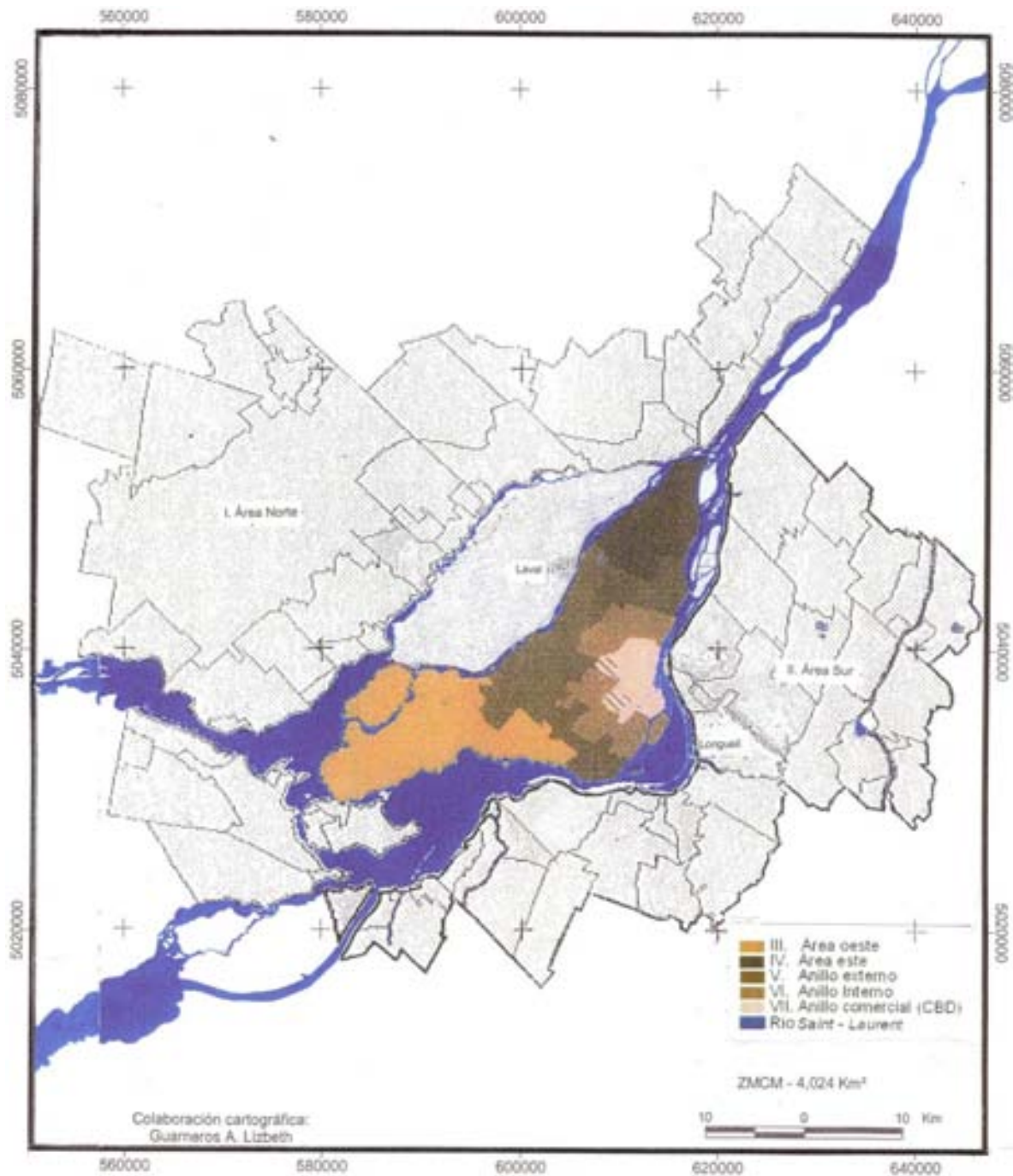
anglófonos y francófonos, en otras palabras entre ricos y pobres, entre *Westmount* y *Saint-Henri* (*ibid*). En ese tiempo, el centro de la ciudad se había convertido en una auténtica bodega así como en un centro administrativo y de distribución para la producción industrial. El terreno se transformó en un artículo de consumo a grado tal que las nuevas urgencias comerciales sustituyeron a muchas de las funciones sociales y residenciales heredadas de siglos anteriores, invadiendo todo tipo de espacio disponible, público o privado. La calle fue el componente espacial más representativo de la era industrial en la ciudad de Montreal, conectando al centro con las industrias y áreas habitacionales. Incluso la tradicional plaza de armas (el lugar de comercio favorito) fue reemplazada por la calle comercial (avenidas *St-Catherine*, *Ontario*, *Mont-Royal*, *St. Lawrence* y *St-Hubert*), (*ibid*:373-374).

Durante la etapa metropolitana, tuvieron lugar más cambios significativos originados por la revolución ocurrida en el transporte intra-urbano y en las comunicaciones (teléfono, radio, televisión, máquinas de combustión interna como el auto) que sustituyeron al mensajero, tranvía, etc. El dominio alcanzado sobre máquinas y electrónicos afecta ahora a la economía, lanzando un poderoso movimiento centrífugo que ha extendido a la ciudad más allá de sus tradicionales límites oponiéndose al movimiento centrípeto que hasta ese entonces había prevalecido en la era industrial (*ibid*:374). La ciudad, expandida hasta los límites que los nuevos medios de comunicación le permitan, observa que el ferrocarril ya no es más la columna vertebral del transporte ya que una red carretera más versátil lo reemplaza a la fecha; asimismo, los tradicionales sectores industriales densamente poblados son hoy desplazados por una densificación suburbana; finalmente, la antigua calle comercial ha sido sustituida por el centro comercial, dejando al muy terciarizado sector central sólo a cargo de los

negocios (*Place Ville-Marie, Place Bonaventure, Victora Square, etc.*), (*ibid*). La Corporación para la Investigación Económica o *Economic Research Corporation* confirma lo expresado por Marsan al identificar en 1961 un fuerte incremento en el número de familias que en ese entonces preferían establecerse en los nuevos desarrollos residenciales disponibles en Montreal y a una fuerte reducción en el número de aquéllas que solían habitar los antiguos municipios de la ciudad (entre un 10%-40%) para un período de solo cinco años. Para intentar equilibrar un poco la reducción demográfica indicada y reforzar en lo posible los movimientos de revitalización urbana del sector central, aparecieron rodeando al anillo comercial de la ciudad así como a lo largo de los ejes principales que conducen a él, grandes torres habitacionales, como una respuesta a las necesidades de residencia de hogares familiares más pequeños atraídos al centro por los prospectos de empleo en el anillo indicado. Contrariamente en las áreas suburbanas, se han desarrollado complejos residenciales para familias más grandes con ingresos razonables. Los demás (los desprotegidos), han conseguido refugio en los distritos más degradados del siglo pasado ya que solo ahí, han podido encontrar alojamientos baratos (Marsan, 1981:374-375). Como resultado, Bellan (2003) informa que la Zona Metropolitana de la Ciudad de Montreal – ZMCM ha conseguido estabilizar un poco su población al registrar en 1995 una cifra de alrededor de 3,200,000 habitantes lo que le ha permitido mantener una tasa de participación del 11.4% con respecto a la población total del país (*ibid*:252), (Figura II.1).

Bajo la perspectiva citada, la ZMCM queda hoy compuesta por tres regiones geográficas principales y siete áreas de análisis en total (Sénécal, 1991:23): – Corona exterior – Áreas Norte y Sur; – Corona intermedia – Áreas Oeste y Este; – Corona interior – Anillos Externo, Interno y Comercial (*Central Business District* –

Figura II.1. Zona Metropolitana de la Ciudad de Montreal, ZMCM.



Fuente: *Statistics Canada* (2001, basado en Sénécal, 1991:24)

CBD) (Figura II.1). Los anillos interno y comercial constituyen al sector central, el cual es la zona de investigación en ésta tesis.

a). **corona exterior.** Este componente espacial es el más rural de todos los del conglomerado metropolitano de Montreal. Rodea a la isla de Montreal al norte y al sur con una expansión urbana muy importante al presente. Sénécal (1991:32) lo divide en dos áreas de análisis: la Norte y la Sur. Alrededor de una cuarta parte del Área Norte se encuentra en la isla de Jesús con la segunda ciudad más grande de Québec: *Laval*. La densidad demográfica en la franja urbanizada es ahí diez veces más alta que en el resto del área que tiene densidades muy bajas, dado que dicha franja está más cerca de la corona interior (Anillo Externo) con una población (*ibid*) y vivienda unifamiliar más importante y reciente.

De una forma similar al caso anterior, la concentración de población más importante del Área Sur se asienta sobre una banda que corre a lo largo de la ribera del río *Saint-Laurent* (con una densidad promedio muy baja en el resto de la superficie), debido a la cercanía de ésta banda con la corona interior y su Anillo Externo (*ibid*) con inventarios de vivienda más nueva.

b). **corona intermedia.** Definitivamente más urbana, éste componente se encuentra en su totalidad en la isla de Montreal ocupando las áreas Oeste y Este de la misma (Sénécal, 1991:30). Con una relativamente baja densidad de población (de siete a ocho veces menor que la que se encuentra en la corona interior en sus dos anillos más centrales), el Área Oeste ofrece a sus residentes una calidad de vida “más campestre en la ciudad”. En su mayoría, el inventario de vivienda se compone por unidades unifamiliares con un 10% del mismo anterior a 1946 (*ibid*).

También con una baja concentración de población, el Área Este

posee vivienda un poco más reciente que su homóloga del Oeste con un rápido desarrollo, que fue por mucho tiempo obstaculizado por sus nodos industriales (refinerías) debido a contaminaciones de todo tipo (aire, ruido, etc.), (Sénécal, 1991:31).

c). **corona interior.** La corona más urbana, se localiza justo en el corazón de la isla de Montreal. Se subdivide en tres anillos: Externo, Interno y Comercial o *CBD*. Además de una concentración de población más o menos alta y viviendas multi/unifamiliares más recientes, el Anillo Externo es la frontera entre el sector central y sus alrededores, ya que más allá, el centro pierde su atracción “magnética” debido a la distancia. Es el mayor en superficie de los tres que componen a la corona interior (Sénécal, 1991:30).

Con la más alta densidad de toda la corona interior (Tabla II.1), el inventario del Anillo Interno es más antiguo con una gran selección de viviendas multi/unifamiliares (Sénécal, 1991:27). No tiene el mismo acceso que el Anillo Comercial a las áreas de oficinas, servicios, etc., dada su ubicación. Está conformado por los municipios de *Verdun y Montréal*, i.e., *Sud-Ouest (Ville-Émard, Côte-Saint-Paul)*, *Côte-des-Neiges*, *Notre-Dame-de-Grâce*, *Villeray-Parc-Extension*, *Saint-Michel*, *Rosemont*, *Petite Patrie*, *Hochelaga-Maisonneuve (Prefontaine)* (*Statistics Canada*, 2001), (Figura II.2).

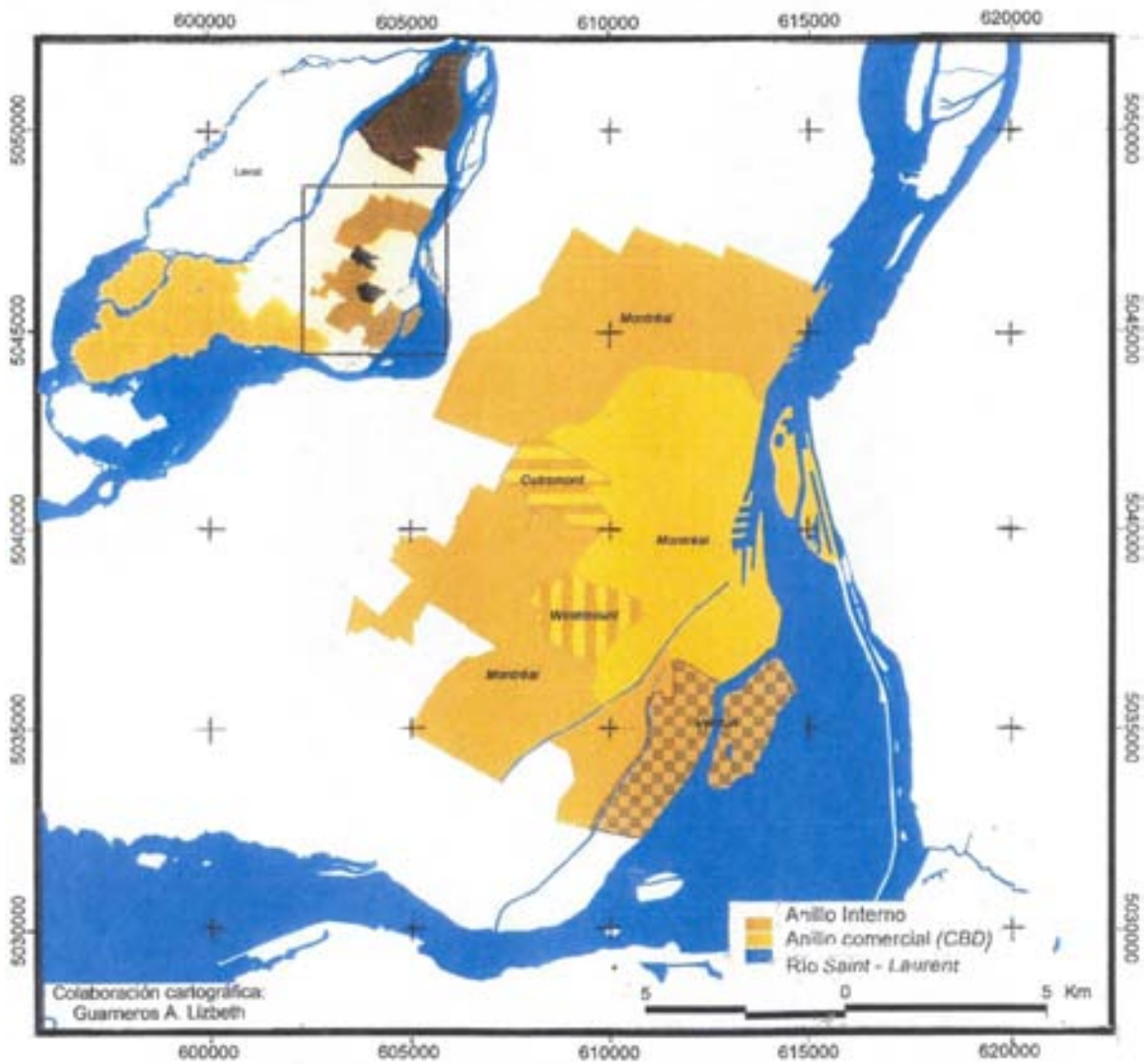
El Anillo Comercial (*CBD*) posee la segunda más alta concentración de población de Montreal (Tabla II.1) con un inventario de viviendas multifamiliares y sobre todo unifamiliares muy antiguas (Sénécal, 1991:26). Los residentes disfrutan de la proximidad de empleos (oficinas) y servicios que la ciudad ofrece. Este anillo queda constituido por los municipios de *Outremont*, *Westmount* y *Montréal* i.e, *Plateau-Mont-Royal*, *Ville-Marie (Centre, Saint-Marie)*, *Sud-Ouest (Saint-Henri, Petite Bourgogne, Pointe-Saint-Charles)*, (*Statistics Canada*, 2001), (Figura II.2).

Tabla II.1. Montreal. Zona de Análisis: Densidad Demográfica 71-01

Corona Interior	1971	1981	1991	2001
Anillo Interno (sector central)	11,307	8,954	8,679	8,830
Anillo Comercial (CBD " ")	9,473	7,031	6,615	6,784

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01.

Fig. II.2. Montreal. Zona de Análisis: Anillos Interno y Comercial.



Fuente: *Statistics Canada* (2001, basado en Sénécal, 1991:26).

II.2. Desarrollo Urbano

De la estructura espacial mencionada se describe la dinámica de la corona interior (sector central) de Montreal desde el punto de vista de la revitalización urbana a través de sus atributos de renovación social, económica y ambiental. La evolución de la estructura “montrealense” se correlaciona positivamente con la evolución de su dinámica de base reflejada en los distintos niveles de renovación observados por medio de las interacciones sociales, económicas y ambientales que ahí se producen (Yeates, 1991:188). A través de dicha relación es posible observar las formas que la estructura adopta como resultado de los diferentes crecimientos que las geografías experimentan, como lo demuestra la dualidad núcleo/periferia de la ciudad (*ibid*). Esos crecimientos están determinados por el espectro de actividades de movilidad, educación, empleo (manufactura, servicios, etc.) y vivienda que principalmente conforman al tradicional esquema de interacción.

II.2.1. **Evolución 1971-2001.** La dinámica urbana que aquí describo ha tenido un fuerte impacto en la distribución demográfica del sector central de Montreal convirtiéndolo en un caso de investigación de interés. Para la esfera de aplicación–población, desde la perspectiva de la renovación social y económica local, algunos de los más importantes cambios que aquí intervienen, instrumentados entre otros por acciones de zonificación, de distribución más equitativa de servicios, etc., los trato en términos de su análisis temporal.

a). **desarrollo social.** Uno de los indicadores más valiosos con que los investigadores cuentan para diferenciar ciudades (y dinámicas) es el demográfico. Mercer (1992:51) al respecto informa que las ciudades canadienses se caracterizan por sus compactos desarrollos, alimentados por sistemas de transporte

colectivo muy eficientes. Aplicado a la Ciudad de Montreal, éste criterio se traduce en un sector central todavía de alta densidad demográfica (Tabla II.2) con una insuficiente producción de casas-habitación de tipo unifamiliar y una muy alta dependencia en el transporte masivo (metro y autobús) a tal punto que la habilidad de dicho sector para ya no solo atraer sino al menos retener a los residentes, en especial a las familias con hijos, ha sido recientemente puesta en duda (*ibid*).

La pobreza desempeña un papel muy importante en dicha habilidad de retención al igual que en cualquier otra ciudad de América del Norte; es un importante fenómeno cuantitativo. El promedio de desempleo en ciertos distritos (colonias) del sector central de Montreal es mucho más alto que su similar localizado en otras regiones periféricas de Québec que son ampliamente reconocidas por el significativo esfuerzo económico al que están sometidas (Lemelin, 1991:286). Los residentes de Montreal son visiblemente más pobres y están más marginalizados que sus semejantes ubicados en otra ciudad canadiense (Mercer, 1992:59, 63). Como resultado de esa situación, Lemelin (1991:295) reporta en el sector central, una mutación sociodemográfica de gente de clase media, joven con niños, lo que ha ocasionado un aumento en el ciclo de degradación ambiental que es muy difícil de revertir (Goldberg y Mercer, 1986:154-157).

En el caso de Montreal, el número de personas que desea mudarse del centro de la ciudad es mucho mayor que el número que desea mudarse a él; no obstante, Sénécal (1991:17) destaca algunas iniciativas de revitalización (renovación) que se han producido recientemente en algunos distritos de dicho sector, provenientes de las clases sociales más pudientes que son las que mejor simpatizan con la idea del regreso al centro; éste hecho representa el primer signo de cambio en las preferencias residenciales de la

gente. Germain y Rose (2000:164) más específicamente reportan que en el sector central (al igual que en el de muchas otras grandes ciudades en Canadá) es el crecimiento social basado en esquemas de hogares familiares más pequeños de tipo no tradicional¹, el principal responsable de cierto movimiento centrípeto. El hecho de que algunos de los municipios y distritos de éste centro se hayan mantenido demográficamente estables en Montreal (*ibid*:165) representa sin duda un éxito de algunas de las políticas urbanas diseñadas para promover ahí la revitalización social.

Esos signos de cambio han ocasionado una compleja polarización entre los antiguos residentes desempleados, sin capacitación o educación suficientes y los nuevos residentes con trabajo, capacitación y educación superiores, ambos compartiendo y habitando los mismos distritos del centro de la ciudad, centro-sur y de la planicie central de *Mont-Royal* (Lemelin, 1991:295). Como resultado las autoridades municipales han radicalmente cambiado su enfoque político, apartándose de su anterior preocupación de atraer hacia el sector central la tradicional familia con niños por la actual de atraer personas más jóvenes, solteras o en parejas de tipo hetero u homosexual sin niños, con trabajos profesionales en dicho sector y con estilos de vida “más urbanos” (Germain y Rose, 2000:167). Todo esto nos invita a concentrarnos en asuntos de renovación para comprender mejor la fuerza que impulsa a los procesos de movilidad aquí descritos.

Dado que el proceso de intra-migración se correlaciona positivamente con el cambio en el nivel de atracción/rechazo de un

 1. En 1991, mientras que los esquemas de familias más numerosas de tipo tradicional con un promedio de 2.75 miembros cada una (*Statistics Canada*, 1991) comprendían al 66% del total en el área metropolitana y a más del 80% en algunas partes de la franja suburbana, en la Ciudad de Montreal el valor era de solo 53% (Mongeau, 1994:tabla 1.18).

área geográfica determinada, Sénécal (1991:12) reporta que hasta el momento, las incipientes acciones revitalizadoras (una fuerza de atracción), resultan muy marginales cuando se les compara con sus homólogas de expansión urbana (una fuerza de rechazo) en los distritos centrales de Montreal. El despoblamiento² en esas áreas de más de un cuarto de millón de personas (256,000) en sólo quince años (1971-1986) combinado con el poblamiento suburbano de casi medio millón de gentes (400,000) para el mismo lapso de tiempo, es una prueba irrefutable de esto. La expansión urbana (*ibid*:16), ha sido, y muy probablemente seguirá siendo, la tendencia dominante desde la última Guerra Mundial dado que no existen síntomas que a la fecha indiquen un cambio importante en dicha tendencia bajo la cual la población central de las grandes ciudades norteamericanas se reduce o en el mejor de los casos no crece, mientras que la suburbana aumenta. Germain y Rose (2000:193) indican que a nivel general, las políticas y programas que se han implementado para intentar revertir ese status han resultado en la mayoría de los municipios y distritos centrales infructuosos, confirmado esto por la ausencia de un crecimiento importante. De esto se ha desprendido un desequilibrio demográfico de población (Drouilly, 1996) a través de modestos incrementos en las poblaciones masculina y femenina, una equivalencia en las de niños y adultos mayores, ligeros aumentos en densidad, incrementos en la de solteros, reducción en la de casados y aumento en la de gente con educación profesional.

2. La falta de capacidad de la Ciudad de Montreal para satisfacer las necesidades de empleo de su gente, ha alimentado el despoblamiento en el área. La ciudad en ese contexto reportaba en 1991 una población de quince años y más (ambos sexos) de 851,580 personas, de las cuales 533,175 se encontraban en la fuerza de trabajo y 318,405 no se encontraban; el promedio de desempleo era de 14.6%. Para 1996, la población de 15 años y más (ambos sexos) se había ya reducido a 844,200 gentes, de las cuales 501,090 se encontraban en la fuerza de trabajo y 343,110 no se encontraban; el promedio de desempleo era de 15.0%, (*Statistics Canada*, 1991, 1996).

Mi análisis estadístico de los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001 (Tabla II.2; a partir de *Statistics Canada*, 1971, 1981, 1991, 2001) confirma después de años de decaer, la tendencia estacionaria (crecimiento casi cero) del proceso demográfico en el centro de la ciudad –municipios de *Outremont, Montreal, Westmount, y Verdun*– (Figura II.2) mencionado en la literatura (Germain y Rose, 2000; Drouilly, 1996) lo que al menos sugiere un repunte moderado reciente de las políticas de revitalización sobre algunos de los municipios y distritos del área. La inspección de los datos oficiales reporta que en el área bajo estudio se registró una ligera recuperación de residentes en el año 2001 con respecto a años anteriores (15,284 personas en los últimos diez años) que de momento despeja la duda de Mercer (1992:51) en cuanto a la habilidad del sector para retenerlos. Ese modesto incremento fue acompañado por 13,215 hombres y 2,020 mujeres para el período indicado dadas las oportunidades de empleo terciario y cuaternario que una economía de este tipo actualmente les ofrece en el sector central de la ciudad. Mi análisis censal corroboró igualmente una ligera mejoría en la actual equivalencia entre las poblaciones de niños y adultos mayores, al informar que los primeros modestamente aumentaron del 14.1% al 14.2% y los segundos bajaron del 15.3% al 13.6% de 1991 a 2001 con respecto a la población total, lo que indica una disminución en la mutación sociodemográfica del centro de la ciudad que autores como Lemelin (1991:295) han reportado en sus trabajos.

En este contexto, la densidad demográfica cambió consistentemente con los movimientos antes descritos para pasar de 7,873 hab/km² en 1991 a 8,032 en 2001 para el área de investigación. Asimismo, la renovación social ha tenido un mayor impacto en las personas solteras, aumentando éstas en ese lapso en 5.0% con respecto al total, debido a que su perfil ha armonizado más con las iniciativas de revitalización residencial

Tabla II.2. Desarrollo Social 1971-2001.

		<i>Outremont</i>	<i>Westmount</i>	<i>Verdun</i>	<i>Montréal</i>	Sector Central
Pob.	1971	28,545	23,615	70,795	899,675	1,022,630
Tot.	1981	24,338	20,480	55,498	691,728	792,044
	1991	22,935	20,239	50,614	666,389	760,177
	2001	22,933	19,727	47,408	685,393	775,461
Pob.	1971	13,230	10,535	33,465	412,800	470,030
Masc.	1981	10,940	9,260	25,810	329,105	375,115
	1991	10,250	9,115	23,630	321,270	364,265
	2001	10,355	8,985	22,355	335,785	377,480
Pob.	1971	15,315	13,070	37,325	443,525	509,235
Fem.	1981	13,395	11,210	29,690	362,655	416,950
	1991	12,675	11,130	26,970	345,090	395,865
	2001	12,575	10,745	25,050	349,515	397,885
Pob.	1971	6,820	4,250	16,825	195,450	223,345
Inf.	1981	4,355	3,165	8,510	99,825	115,855
(0-14)	1991	4,125	2,995	7,760	92,505	107,385
	2001	4,360	3,100	7,170	95,175	109,805
Pob.	1971	3,365	4,265	7,535	89,725	104,890
Adulta	1981	3,755	3,585	8,290	97,345	112,975
(65+)	1991	3,645	3,835	8,570	100,450	116,500
	2001	3,660	4,090	7,755	90,085	105,590
Dens.	1971	7,434	5,860	11,625	10,893	10,592
(hab/	1981	6,338	5,082	9,113	8,375	8,204
km2)	1991	5,973	5,022	8,311	8,069	7,873
	2001	5,972	4,895	7,785	8,299	8,032
Pob.	1971	8,440	6,945	16,035	246,650	278,070
Solt.	1981	7,560	5,765	14,420	213,805	241,550
	1991	8,120	5,790	17,175	264,235	295,320
	2001	8,160	5,445	19,225	306,870	339,700
Pob.	1971	11,460	10,030	32,815	393,560	447,865
Cas.	1981	10,320	9,315	25,965	300,695	346,295
	1991	7,720	8,855	17,365	214,135	248,075
	2001	7,430	8,480	12,935	185,105	213,950
Educ.	1971	585	565	190	7,515	8,855
Prof.	1981	5,990	6,520	1,390	59,800	73,700
4años	1991	7,590	7,905	2,595	97,485	115,575
	2001	9,230	8,645	4,885	145,690	168,450

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01

promovidas en el sector central; para las personas casadas, dicho impacto fue menor, ya que éstas mostraron una reducción de 5.0% del total para el período considerado, por falta de acoplamiento de éstos perfiles (sobre todo para aquellos que tienen hijos pequeños) con el proceso de revitalización antes indicado. Finalmente, la gente con educación profesional aumentó pasando de 15.2% en 1991 a 21.7% en 2001, hecho que refuerza la idea del nuevo “crecimiento” social de tipo centrípeto basado en nuevos esquemas no tradicionales (Germain y Rose, 2000:164, 167) y que apoya la existencia de la compleja polarización social que también Lemelin indica (1991:295), aplicado al sector central de la Ciudad de Montreal.

b). **desarrollo económico.** Otro de los indicadores que resultan útiles para la diferenciación de ciudades es el relacionado a la economía de las mismas. En este sentido Shragge (en Roy y Weston, 1990:83) señala al decline industrial de Montreal y a los problemas económicos de ahí derivados de las décadas ochenta y noventa como a los principales responsables de que el sector central de la ciudad haya sufrido una significativa transformación de tipo sociodemográfico durante la segunda mitad del siglo XX (*ibid*; *Statistics Canada*, 1993:1).

Montreal, como es del dominio público, alberga muchos de los distritos (colonias) más pobres de la provincia de Québec y como destino industrial salió muy afectado por la reestructuración económica y subsecuentes recesiones de los años ochenta y noventa ya indicadas. El importante deterioro urbano que los distritos industriales de *Hochelaga* y *Maisonneuve* sufrieron como consecuencia del desarrollo negativo antes enunciado, es sólo una muestra de toda esa situación en conjunto. Existen asimismo en la zona metropolitana muchos otros distritos con una muy notable e importante pobreza que se insertan dentro del panorama global,

tales como los situados en las partes centro-occidental y sud-occidental de la misma ciudad.

La alta incidencia de pobreza y desempleo urbano local es un hecho histórico bien documentado en la literatura. Ley (1991:321) informa por ejemplo que de 1852 a 1901 el rápido proceso de industrialización experimentado en éste lugar, estuvo siempre asociado a uno similar de urbanización. Muchísimos obreros de las regiones francófonas de Québec (*hinterland*), de Gran Bretaña y de Irlanda inundaron la ciudad lo cual mantuvo a los salarios de ese entonces a un nivel bajo, generando con esto importantes tensiones sociales. La demanda de vivienda y los sueldos marginales causaron un importante incremento en la densidad demográfica y una importante reducción en la calidad habitacional de Montreal. Copp y Shragge (en Roy y Weston, 1990) hablan de que en ese entonces, la mayoría de las familias apenas superaban el nivel mínimo de ingresos (esto siempre y cuando existieran las condiciones para un relativo empleo de tiempo completo y al menos dos personas trabajaran simultáneamente) y de que todavía en la actualidad, la gente sin vivienda es una de las expresiones más visibles de la pobreza en la ciudad. El aumento de éste problema se debe en parte a la desaparición de la vivienda de bajo costo y al crónico desempleo.

Tradicionalmente, la anglo-dominada Ciudad de Montreal fue el centro industrial del Canadá gracias a su habilidad para combinar la mano de obra barata de Québec con el dinero inglés en los amplios mercados de éste país, todo esto resultando en industrias de mano de obra intensiva tales como la textil, del calzado, la metalúrgica, de equipo de transporte y la de proceso de alimentos asentadas en el sector central. Sin embargo, durante los años cincuenta y sesenta, ese viejo orden industrial basado en una combinación de maquinaria pesada/mano de obra barata cambió

por uno nuevo basado en ciencia/tecnología. Como resultado de esto, a la llegada de los años setenta Naylor (*ibid*:71-72) informa que el éxodo de negocios del centro de la ciudad (plantas de manufactura y oficinas corporativas) llegó a ser muy crítico, ocasionando que miles de empleos en esa época así como durante ochenta y noventa con la apertura hacia mercados externos (TLC con América del Norte) se perdieran, con el cierre de astilleros, fábricas de zapatos, etc., y con la partida de grandes compañías como *Zellers* y *CP Rail* (Tabla II.3). Adicionalmente, cuatro de las seis refinerías de petróleo ubicadas al oriente de esta ciudad también cerraron sus puertas, incrementando al desempleo local.

Como resultado del decadente esquema de revitalización económica que toda esa situación plantea para el sector central, se ha presentado una emigración del área (Sénécal, 1991:20) que ha causado un aumento en el patrón de movilidad residencial aunado a una incipiente inmigración a través de acciones de renovación local (*ibid*). La identificación de las fuerzas de emigración requiere según Filion (1987:224) fijar la atención a toda iniciativa de desarrollo sustentable que pueda darse en algunos de los distritos centrales con un mayor desempleo crónico por ejemplo y para la identificación de las fuerzas de inmigración, que la atención se concentre sobre los valores de las personas con niveles socioeconómicos de tipo medio y/o alto. En la medida en que esto se cumpla, se comprenderá el nivel de revitalización económica al que cada uno de los distritos tradicionalmente decadentes del sector pueda aspirar, aprendiendo también con esto, a cómo ser más competitivos en términos de un nuevo esquema de reestructuración.

Los cambios de movilidad ya descritos, han inducido la creación de contextos socioeconómicos más complejos. Ley (1991:338, 339) ubica dentro de la reestructuración del centro de la ciudad, no sólo

al proceso de suburbanización y cierre de antiguas industrias ya visto, sino al explosivo crecimiento en sus servicios (Tabla II.3) y a su desarrollo como un centro del más alto orden dentro del espacio económico regional y nacional para convertirlo en el lugar favorito de las oficinas corporativas, productoras de servicios incluyendo aquí a los financieros y de negocios. En lo que corresponde al crecimiento de los servicios así como lo que eso implica para la inmigración del sector, Ley (*ibid*) afirma que: 1) alrededor de una cuarta parte de los empleos generados por dicho crecimiento cae dentro de las bien pagadas ocupaciones cuaternarias de tipo gerencial, profesional, etc.; 2) la economía de servicios dentro de su amplia gama de empleos de mostrador, secretariales, etc., ofrece “*oportunidades sin precedentes*”, que han sido aprovechadas en su mayoría por mujeres que se encuentran también rápidamente entrando a las posiciones de tipo cuaternario. Bajo este contexto, Lemelín (1991:294) informa que las posiciones de servicios se han incrementado en la actualidad en el centro de la ciudad y consecuentemente reducido en la región metropolitana.

Ciertos resultados positivos se han dejado sentir recientemente en Montreal. Cayouette (2001:26) reporta que la ciudad ha retomado su papel de máquina impulsora de la economía de Québec dado que más de 70,000 de los cerca de 98,000 nuevos empleos que fueron creados durante los primeros nueve meses del año 2000 (la mayoría en los campos de la aeronáutica y fibras ópticas) han sido en su región, reduciendo el promedio de desempleo a 7.1% (el más bajo logrado en los últimos 25 años) y a un estimado de alrededor de 6.65% en 2002.

Para el área del viejo Montreal (*vieux-Montréal*) Perron (2001:11) reporta un aumento en el número de trabajadores de 36,000 a 49,000 efectuado en los últimos cuatro años, complementado con

una significativa reducción en el promedio de oficinas vacantes del 32.6% al 10.3% simultáneamente, como respuesta a un creciente aumento en las posiciones cuaternarias del área (*ibid*:15); *le vieux-Montréal* y *le vieux-port* han asimismo recibido recientemente la visita de más de 11.5 millones de gentes (*ibid*:19) que han contribuido al importante desarrollo que la economía terciaria ha mostrado en el centro de la ciudad, motivando con eso la construcción de más de 500 habitaciones en el área (*ibid*:23-24) a través de algunos proyectos hoteleros. No obstante esas intervenciones públicas, Perron (*ibid*:26) indica que el nuevo futuro para Montreal dependerá en gran medida, de la forma en que los grandes desafíos de revitalización económica sean manejados. Trottier (en Cayouette, 2001:27) concurre con Perron al recomendar cautela en la interpretación general de éstas estadísticas, debido al todavía existente peligro causado por la disminución en la capacidad de producción de la industria tradicional del sector central.

Los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001 (Tabla II.3; a partir de *Statistics Canada*, 1971, 1981, 1991, 2001) reflejan de acuerdo a mi análisis, la extensión de la revitalización económica en el sector central (Figura II.2) favorecida por los crecimientos terciarios indicados. Esta situación ha contribuido mucho a estabilizar en cierto sentido (Lemelin, 1991) la reducción demográfica en el centro de la ciudad de los años ochenta y noventa (*Statistics Canada*, 1986, 1991). De esta forma, la revisión de los datos oficiales de empleo indica que después de años de contracción, el número de residentes empleados tuvo un aumento de 10.1% (34,040 personas) en 2001 con respecto a 1991. Análogamente, el análisis de desempleo 1991-2001 corrobora la revitalización del sector central al informar que el número de residentes desempleados disminuyó en 2001 en 27.2% (16,580 individuos). La participación en el empleo de la población en

relación a la población total de 2001, se incrementó en un 3.5% con respecto a la de 1991 (47.8% en 2001 *vis-à-vis* 44.3% en 1991) lo que confirma la recuperación económica sugerida por Ley (1991:338-339) en los municipios/distritos del área.

Asimismo, mi análisis de los censos mostró que en 2001, la participación local en manufactura tuvo una reducción de 49.7% (31,005 individuos) con respecto a 1991. Este movimiento se ubica dentro del ya reportado cambio de orden laboral que la ciudad

 Tabla II.3. Desarrollo Económico 1971-2001.

	<i>Outremont</i>	<i>Westmount</i>	<i>Verdun</i>	<i>Montréal</i>	Sector Central
Empleo1971	10,890	10,085	25,120	350,175	396,270
1981	11,510	10,170	22,200	314,185	358,065
1991	11,210	10,390	19,890	295,105	336,595
2001	11,475	9,670	20,835	328,655	370,635
Desemp1971	1,170	630	2,685	41,655	46,140
1981	1,095	630	2,695	40,145	44,565
1991	1,185	715	3,395	55,550	60,845
2001	685	500	2,120	40,960	44,265
Pob./ Empleo1971	38.2%	42.7%	35.5%	38.9%	38.8%
1981	47.3%	49.7%	40.0%	45.4%	45.2%
1991	48.9%	51.3%	39.3%	44.3%	44.3%
2001	50.0%	49.0%	43.9%	48.0%	47.8%
Manuf.1971	1,395	305	4,460	65,360	71,520
1981	755	285	4,315	62,890	68,245
1991	-----	-----	3,985	58,420	62,405
2001	170	85	1,805	29,315	31,400
Serv. 1971	1,575	1,040	2,935	46,375	51,925
1981	1,120	875	3,060	49,720	54,775
1991	1,605	1,385	3,680	56,385	63,505
2001	1,360	1,250	5,835	80,865	89,310
Manuf/1971	112.9%	341.0%	65.8%	71.0%	72.6%
Serv. 1981	148.3%	307.0%	70.9%	79.1%	80.3%
1991	-----	-----	92.3%	96.5%	101.8%
2001	800.0%	1470.1%	323.3%	275.8%	284.4%

 Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01

sufrió en décadas pasadas y el cual forma parte del global socioeconómico de su dinámica urbana. De una manera consecuente, la participación local en materia de servicios (comercio) aumentó en 40.6% (25,805 personas) en el año 2001 en relación a 1991 en todo el sector central. Esto apoya lo descrito por algunos autores (Ley, 2000:282; Sénécal, 1991:17) en relación a la terciarización que el área de estudio ha experimentado no sólo en Montreal, sino en muchos otros grandes conglomerados de América del Norte. Dentro de ese mismo orden, los servicios en relación a la manufactura aumentaron para 2001 en un 182.6% con respecto a 1991 (284.4% *vis-à-vis* 101.8%) lo que confirma lo acentuado que se encuentran las actividades terciarias en el centro de la ciudad, las cuales son directas responsables de la revitalización local. Como culminación a lo expuesto, la relación entre la participación en servicios (comercio) y la población total respectiva en la geografía de interés mostró en 2001 un incremento total del 3.1% con respecto a 1991 (11.5% en 2001 *vis-à-vis* 8.4% en 1991).

c). **desarrollo ambiental.** La dinámica urbana que aquí explico determina en la esfera de aplicación-vivienda a los niveles de renovación ambiental local expresados entre otras, por acciones de adquisición de más espacios, elaboración de un diseño urbano competente, implantación de políticas, planes y programas más eficientes, etc. En ese orden, algunos de los cambios más importantes que inciden en la renovación ambiental descrita, se presentan a través de la descripción del proceso involucrado y de su análisis en el tiempo.

Cada espacio en una ciudad determinada, posee un conjunto de atributos propios que contribuyen de acuerdo a su capacidad, a la renovación ambiental y estabilidad residencial del sector central (Bourne, 1982:247-248). De ésta manera, ciertos sitios históricos,

grupos étnicos, topografías características, estilos arquitectónicos que estén de moda, etc., son atributos que pueden llegar por ellos mismos a constituirse en un factor de renovación crítico para el sector mismo. El inventario físico de ésta área de tal forma, puede describirse en función de un espacio bidimensional definido por su densidad/calidad residencial. Adams y Gilder (1976:162) sostienen que la superposición de dimensiones facilita la identificación de espacios comunitarios en donde se pueden ordenar diferentes distritos según su nivel promedio agregado (*average composite score*) de calidad socioeconómica y ambiental.

Bajo éste contexto, tenemos que el sector central de Montreal, está conformado por una serie muy particular de distritos cosmopolitas que ocupan un sitio característico en el espacio físico de la ciudad en relación al distrito comercial a través de un patrón concéntrico de zonas y áreas (teoría de modelos clásicos). Los distritos de alto nivel socioeconómico atraen gradualmente al comercial, se apropian de las mejores zonas residenciales y se expanden hasta el límite exterior de ellas, mientras que los de bajo nivel socioeconómico se aglomeran cerca de los corredores industriales. Al interior de cada distrito se da una zonificación de viviendas con las familias más jóvenes en las áreas marginales de densidad más baja, las familias más viejas en las intermedias y los demás (solteros, etc.) en las centrales de densidad más alta, en unidades habitacionales.

Ley (1991:339) afirma que los cambios en el mercado de trabajo están íntimamente ligados a la zonificación de viviendas. Así en Montreal al principio de los años setenta, los obreros (*blue collar workers*) eran una minoría en estado de desaparición geográfica que impactaba a muchos de los distritos centrales mientras que los grupos fuera del mercado laboral (estudiantes, ancianos, etc.) eran desplazados por el dueto decadencia/revitalización junto con los

más pobres trabajadores domésticos. En seis de las más grandes ciudades del Canadá (incluido Montreal) alrededor de 160,000 residentes con ocupaciones fuera de la economía cuaternaria emigraron del centro de la ciudad entre los años setenta y ochenta mientras que unos 60,000 con actividades dentro de dicha economía llegaron (*ibid*). Estos inmigrantes compuestos por familias sin hijos, con ingresos medios y tiempo libre³, tienen una escala de valores relacionada con la cercanía al trabajo y a todo tipo de atracciones para adultos que es importante para evaluar el grado de revitalización ambiental en el centro de la ciudad (*ibid*). De ésta forma, con acciones de consolidación residencial, antiguos distritos de elite han mantenido su status desde donde las personas más aventureras se han lanzado con iniciativas de re-desarrollo, reforzando la necesidad del centro de incrementar su número de propietarios (Germain y Rose, 2000:160). Al igual que la vivienda, la estructura comercial y urbana en general de los distritos ahí involucrados se ha transformado; Ley (1991:339, 340) informa que las iglesias, las escuelas y las tiendas populares de descuento por ejemplo, han sufrido un abandono importante hasta llegar incluso a ser sustituidas por clubes de ocio y de acondicionamiento físico, restaurantes y bares, así como por tiendas de especialidades (avenidas *St.Denis, Ste.Catherine*).

Adams y Gilder (1976:164) indican que es por medio de la observación continua a través del tiempo como mejor se comprenden algunos de los cambios estructurales más importantes en un área geográfica determinada, producidos por las acciones de construcción residencial, comercial, etc., envejecimiento y modificación de los inventarios existentes, abandono y demolición

3. El candidato de ciudad ideal para un proceso de revitalización posee de acuerdo con Filion (1987:224) un distrito comercial muy dinámico con el máximo posible de empleos gerenciales y administrativos (*white collar workers*), con una gran variedad de actividades culturales y recreativas y con una muy amplia región metropolitana que involucre importantes distancias trabajo-suburbio.

de los peores, expansión periférica de distritos con mejor status y creación y mantenimiento de comunidades de calidad; de éstos, es la modificación (revitalización) constante de los inventarios existentes uno de los procesos más importantes que transforman la estructura espacial de las ciudades (Melzer, *CMHC*, reporte 55-3). Esos cambios estructurales han sido experimentados de ésta forma, por la evolución del ambiente urbano de Montreal a través de las acciones ya indicadas, sobre un panorama de distritos decadentes, estables, revitalizados y masivamente desarrollados según la tipología de Ley (2000; 1991).

Aplicada al sector central, ésta tipología identifica como distritos decadentes a las antiguas colonias obreras de *Saint-Henri* y *Pointe-Saint-Charles* (Figura II.2) en donde el colapso de la economía industrial de los setenta aunado a una vivienda de baja calidad motivaron una sustancial reducción en los niveles de inversión/demanda de bienes raíces (*ibid*, 2000:282; 1991:325). Esta etapa representa en el ciclo de desarrollo de Adams y Gilder, la transición entre los puntos de abandono/demolición y creación/mantenimiento confirmado por la experiencia de *Saint-Henri* el cual después de declinar durante los setenta, registró un considerable aumento en el número de apartamentos y de conversiones de espacios industriales a residenciales en los ochenta (proyecto del canal *Lachine*) (*ibid*, 1991:317). Por el mismo estilo están las agudas presiones por suelo urbano de los años ochenta sobre los distritos estables o de elite (*Westmount*) (Figura II.2) en donde las densidades crecieron mediante un moderado proceso de consolidación sin disminuir precio ni categoría de los inmuebles, dado que las reducciones que se dieron en la población anglófona fueron sólo sustituidas por su equivalente francófono (Ley, 2000: 287). Por lo que respecta a los distritos revitalizados, la tipología identifica a las acciones de renovación local de vivienda antigua en algunos lugares del sector central como el de *Plateau Mont-*

Royal (Figura II.2), (*ibid*).

Finalmente para el caso de los distritos que han experimentado un desarrollo de tipo masivo con acciones de demolición y creación que dislocaron a muchos de los usos de suelo y de los residentes (distrito de *Overdale*), Ley (*ibid*:292) informa que de 1955 a 1965, unas 15,000 viviendas del centro de la ciudad, desaparecieron por instrucciones del gobierno causando problemas muy importantes de oposición a la relocalización. Los procesos de desahucio de gente y demolición de edificios (incluso de algunos históricos) que estuvieron muy de moda en esos años en Montreal, han continuado hasta hoy, dado que muchas de las características del anterior desarrollo masivo, todavía prevalecen (Multi-vision, 1999:24).

Ley (1991:342) de esa forma describe al medio ambiente urbano del sector central (i.e., en función de las condiciones actuales de su inventario residencial). Según él, éste sector está constituido por una confusa mezcla de riqueza y pobreza representada por costosas casas recientemente renovadas y condominios de medio millón de dólares así como por la indigencia de 130,000 canadienses. Para intentar resolver esa situación, el gobierno ha promovido, a veces muy contradictoriamente (Germain y Rose, 2000; Multi-vision, 1999; Marsan, 1981), la revitalización ambiental del sector desde los años setenta. Diversas iniciativas de renovación residencial y/o comercial, se han sucedido, unas más ambiciosas y más exitosas que otras. Germain y Rose atribuyen a la gama de programas habitacionales, la construcción de 20,000 viviendas (*Opération 20,000 logements*) en la ciudad, la edificación de los proyectos residenciales/comerciales de *Cité Concordia*, *Complexe Desjardins* y *Villa Olímpica* entre otros, la captura en 1993 de un 9.5% del mercado total de nuevas construcciones en la región, que en 1998 subió a 16%, para favorecer más al necesitado (*ibid*, 2000:167), así como la inclusión a fines de los noventa de

algunas propuestas de reciclaje industrial como viviendas de tipo social tal como lo representa el complejo *Sherwin Williams* (*ibid*:171).

Construido en el centro de la ciudad (*Milton-Park*), el proyecto *Cité Concordia* fue la primera gran estructura multi-usos que se erigió en el sector, comprendiendo a tres torres de 30 pisos cada una con un total de 1,352 apartamentos, un hotel (el *Loews*) con 15 pisos y 500 habitaciones, un edificio de oficinas de 26 pisos y una serie de boutiques que totalizan 20,440 m². A éste proyecto se le podría haber acreditado una positiva contribución al problema de la revitalización ambiental en el sector central, a no ser que originó la destrucción innecesaria de 255 viviendas, 20 almacenes diversos, así como la desintegración de una comunidad viable, dado que se asentaba en una zona que no necesitaba ser rehabilitada (Marsan, 1981:385-386). Contrastando con el anterior, el proyecto *Complexe Desjardins* fue levantado en una zona susceptible de rehabilitación, ocupando en el centro una manzana completa (calles *Sainte-Catherine, Saint-Urbain, Jeanne-Mance* y *René Lévesque*). Es un complejo de estructuras multi-funcionales que albergan actividades de tipo comercial, cultural y administrativo. Se desarrolla en tres torres de 27, 35 y 41 niveles, un hotel de 600 habitaciones y tres niveles subterráneos con diversos servicios más estacionamiento para 1,150 autos (*ibid*: 387).

Desde su creación en 1974, uno de los proyectos más controversiales ha sido el de la *Villa Olímpica*. Situado muy cerca de los distritos populares *Rosemont, Hochelaga, Maisonneuve* y *Mercier*, el proyecto sacrificó la más importante área verde de la zona, favoreciendo a las clases sociales más elevadas dada la imposibilidad de encuadrar una iniciativa olímpica dentro de un marco político de vivienda social. La villa consiste de dos

pirámides con 490 apartamentos cada una en las partes superiores, espacios públicos en las intermedias y un estacionamiento para 696 autos en las bajas con servicios diversos en la sección central de cada edificio. Dado su diseño, el complejo es sólo para usos habitacionales, localizado muy lejos de los servicios comunitarios con una densidad muy alta (*ibid*:390-392). A pesar de todos éstos proyectos, las prácticas discriminatorias que Montreal tiene en el mercado habitacional han sido señaladas por Bernèche (1990); dichas prácticas han contribuido muy bien a que muchos inmigrantes se hayan concentrado en distritos de baja calidad considerados indeseables, rentando lo que pueden. Así, “la ciudad de los inquilinos” es todavía un epíteto apropiado para el centro (sobre todo si eso se correlaciona con la situación en los suburbios), no obstante el modesto aumento⁴ en propietarios durante los ochenta y noventa (Germain y Rose, 2000:196, 197).

La evolución del mercado habitacional en el sector central es consistente con la social y económica indicada por mi análisis de los censos 1971, 1981, 1991 y 2001. Dicha evolución (Tabla II.4; a partir de *Statistics Canada*, 1971, 1981, 1991, 2001) apoya la tendencia estacionaria de renovación ambiental en el área bajo estudio (Figura II.2) dada la consolidación reciente de la vivienda. El proceso de transformación espacial de Adams y Gilder (1976: 164), ha causado después de un período difícil, un discreto cambio estructural en el centro a través de un incremento en el número de viviendas del 5.2% (18,625 unidades de 1991 a 2001). En el régimen de tenencia, las viviendas en propiedad aumentaron en 12,315 unidades mientras que las de renta lo hicieron en 6,310 sugiriendo un movimiento en la ocupación del inventario. En

4. Aunque modesto, éste aumento resulta sintomático sobre todo cuando se le compara con la tendencia en el resto de Canadá. Dicho incremento está relacionado sin duda con el crecimiento en la propiedad de condominios en algunos de los distritos (colonias) centrales (Germain y Rose, 2000:196-197).

Tabla II.4. Desarrollo Ambiental 1971-2001.

		<i>Outremont</i>	<i>Westmount</i>	<i>Verdun</i>	<i>Montréal</i>	Sector Central
Viv.	1971	7,765	8,155	22,325	302,925	341,170
Tot.	1981	8,960	8,260	22,285	302,805	342,310
	1991	9,070	8,385	22,830	319,540	359,825
	2001	9,565	8,460	22,865	337,560	378,450
Reg.	1971	2,520	3,200	3,400	45,600	54,720
Prop.	1981	3,085	3,405	4,205	53,255	63,950
	1991	3,965	3,885	4,645	65,455	77,950
	2001	4,720	4,090	5,205	76,250	90,265
Reg.	1971	5,245	4,955	18,925	257,325	286,450
Inq.	1981	5,875	4,855	18,080	249,550	278,360
	1991	5,105	4,500	18,185	254,085	281,875
	2001	4,845	4,370	17,660	261,310	288,185
Viv./	1971	32.5%	39.2%	15.2%	15.1%	16.0%
Prop.	1981	34.4%	41.2%	18.9%	17.6%	18.7%
	1991	43.7%	46.3%	20.3%	20.5%	21.7%
	2001	49.3%	48.3%	22.8%	22.6%	23.9%
Viv./	1971	67.5%	60.8%	84.8%	84.9%	84.0%
Inq.	1981	65.6%	58.8%	81.1%	82.4%	81.3%
	1991	56.3%	53.7%	79.7%	79.5%	78.3%
	2001	50.7%	51.7%	77.2%	77.4%	76.1%
Prop./	1971	208.1%	154.8%	556.6%	564.3%	523.5%
Inq.	1981	190.4%	142.6%	430.0%	468.6%	435.3%
	1991	128.8%	115.8%	391.5%	388.2%	361.6%
	2001	102.6%	106.8%	339.3%	342.7%	319.3%
Casas	1971	3,142	2,423	11,360	103,061	120,256
	1981	2,215	3,195	4,060	47,811	57,281
	1991	2,110	3,545	1,635	21,920	29,210
	2001	2,235	3,715	1,410	20,915	28,275
Aptos.	1971	4,375	4,455	8,555	184,600	201,985
	1981	6,680	4,780	17,835	251,090	280,385
	1991	6,950	4,755	21,030	295,195	327,930
	2001	7,305	4,700	21,245	314,095	347,345
Casas/	1971	139.2%	183.9%	75.3%	179.0%	168.0%
Aptos.	1981	301.6%	149.6%	439.3%	525.2%	490.0%
	1991	329.4%	134.1%	1,286.2%	1,346.7%	1,122.7%
	2001	326.8%	126.5%	1,506.7%	1,501.8%	1,229.0%

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01

consecuencia, las viviendas en propiedad subieron con respecto al total en un 2.2% (de 21.7% en 1991 a 23.9% en 2001) reforzando lo expresado por Germain y Rose (2000:196, 197) bajando igual las de renta en 2.2% (78.3% en 1991 contra 76.1% en 2001) en el sector central como reacción de la falta de confianza de los inversionistas. En cuanto a la relación de inquilinos con respecto a propietarios, el volumen de los primeros disminuyó en 42.3% (de 361.6% en 1991 a 319.3% en 2001) según los datos obtenidos de los censos. Esta situación significa que de 1991 a 2001, el sector central pasó de 362 a 319 inquilinos por cada 100 propietarios de bienes raíces, confirmando una cierta capacidad en los programas de revitalización del gobierno para aumentar el número de propietarios en el centro tal y como Germain y Rose (*ibid*) lo informan. Asimismo, las casas disminuyeron en 3.2% (935 unidades) de 1991 a 2001 como resultado de esa revitalización. Finalmente, el volumen de apartamentos en relación a las casas subió en un 106.3% (de 1,122.7% en 1991 a 1229.0% en 2001) implicando la existencia de 1,123 apartamentos por cada 100 casas en 1991 y de 1229 por cada 100 en 2001 sin una sustitución notable de usos del suelo local.

- Reflexión Final: Consolidación Urbana

La descripción de la estructura y revitalización urbana del sector central de la Ciudad de Montreal a través de la identificación y análisis estadístico que detallo de los procesos de renovación por dimensión, ha permitido constatar en general, el carácter de estabilización social, económica y ambiental que por el momento ahí prevalece. Este panorama lo he presentado por municipio (*Outremont, Westmount, Verdun y Montréal*) para éste estudio. A nivel de población, los programas de renovación social y económica han logrado en particular de 1991 a 2006, un moderado pero evidente éxito en el centro de la ciudad al acreditar un

mejoramiento general en los indicadores con respecto al pasado. Socialmente para el período de 1991 a 2001, el modesto aumento en la población residente (tanto masculina como femenina) que estabiliza las pérdidas sufridas antes, de los niños combinado con la reducción de los adultos mayores que reduce el contraste en el desequilibrio entre estos dos segmentos, un incremento logrado en la densidad local, así como en los solteros más la reducción en los casados y un aumento en la gente con educación profesional que confirman al proceso de revitalización residencial, son hechos todos que pertenecen a una realidad diferente a la tradicional de degradación urbana.

Económicamente, el centro registró en los últimos años un incremento en el empleo local junto con una reducción en el desempleo como resultado de la reactivación en la economía terciaria/cuaternaria en el área, la población empleada en relación a la total, creció asimismo de 1991 a 2001. En manufactura los empleos industriales cayeron mientras que los servicios (comercio) aumentaron en el mismo lapso, respondiendo a la transformación de actividad que los municipios centrales han tenido según lo reportado. Finalmente, la población que trabaja en servicios en relación a la que se ubica en manufactura registró también un aumento.

A nivel de vivienda, los programas de renovación ambiental (consolidación de lotes baldíos, redensificación, etc.) han promovido en especial de 1991 a 2006, un aumento en el parque habitacional. En ese contexto, los números de propietarios e inquilinos subieron (más el primero que el segundo) como resultado entre otros, del mismo proceso de renovación residencial. La vivienda en propiedad se incrementó de 1991 a 2001 mientras que la de renta bajó, ambas con respecto a la vivienda total, confirmando así la “nueva vitalidad” en la propiedad

del sector central. En ese orden, la población de inquilinos se contrajo con respecto a la de propietarios mostrando las casas un descenso en contraste con los apartamentos que tuvieron un ascenso, exhibiendo así un incremento frente a las primeras.

La Ciudad de Montreal localizada en la región industrial nor-oriental de América del Norte también conocida como "*Manufacturing Belt*" o cinturón manufacturero, tuvo un crecimiento estimulado por el proceso de industrialización dado a fines del siglo XIX y principios del XX así como por las políticas económicas de apoyo al consumo. A partir de los años setenta, las posibilidades que las economías emergentes de entonces (sud-este asiático) ofrecían, ocasionaron que los sectores obreros de la ciudad fueron perdiendo peso para dar paso al surgimiento de nuevos sectores dedicados a la alta tecnología (industrias aeronáutica, de telecomunicaciones, farmacéutica). Estos sectores como se mencionó, sirvieron de base a la reconversión productiva de los años ochenta y noventa de algunas de las aglomeraciones afectadas por el proceso de deslocalización industrial dicho, creando polos periféricos de alta tecnología. Este crecimiento fue favorecido por las infraestructuras viales y de transportes existentes, que fomentaron la constitución de un auténtico espacio policéntrico con áreas de crecimiento en materia de ingresos y servicios que contrastaron con los problemas de decadencia urbana en los sectores obreros del centro de la ciudad. La crisis que los afectó provocó una desvitalización demográfica y económica en su población que paradójicamente se ha convertido en un factor de vitalidad social, dada la movilización que se ha dado para luchar contra los efectos de la deslocalización industrial en términos de terciarización laboral y revitalización ambiental.

Frente a estos hechos, los gobiernos provincial y/o federal han reaccionado por su parte poniendo en marcha algunos de los

recursos disponibles en ciertas áreas, (como en el caso del distrito de *Rosemont* con el tecnopolo *Angus* de 1998-2003 - Klein, Fontan y Tremblay, 2003:19), para fomentar el desarrollo social, económico y ambiental local con la participación conjunta de la sociedad (desarrollo comunitario). A pesar de lo logrado en ese sentido, todavía reina en muchas de esas áreas, especialmente en el sector central, una economía de especulación en donde la producción se lleva a cabo según las modalidades organizadas por el capital que ponen en jaque a las colectividades sociales y sus proyectos de desarrollo tanto habitacional como de empleo local. Esta situación ha contribuido a destacar al sector central de Montreal como una de las áreas geográficas más adecuadas para realizar un estudio comparativo RU/CDV/CDL dadas sus características sociales, económicas y ambientales históricas y presentes.

CAPITULO III: REVITALIZACION URBANA Y CALIDAD DE VIDA EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MONTREAL

La revitalización urbana ya sea social, económica y/o ambiental, ha tenido en Montreal un significativo apoyo desde la década de los setenta a través de los diversos programas de vivienda adoptados para ese fin. Copatrocinados por los gobiernos de Canadá, Québec y Montreal y con la participación en muchos casos de la iniciativa privada, esos programas sociales se han enfocado de una o de otra forma, a rescatar al sector central de la ciudad de la decadencia que lo caracteriza. Con políticas, acciones y resultados en más de una ocasión contradictorios en sus propósitos, geografía y segmento de la demanda a beneficiar, los citados programas han representado la única alternativa que el centro de la ciudad tiene para una eventual recuperación. En ese sentido la construcción residencial y comercial ha prosperado en años recientes en el sector central, compuesta principalmente por apartamentos y oficinas muchos de ellos de gran lujo (2004).

Este capítulo describe en ese contexto en un primer apartado, las características principales de algunos de los programas más representativos en geografía, tipo y cobertura puestos a la fecha en práctica por la iniciativa gobierno/sociedad, así como algunos de los resultados que se han obtenido. Tres programas destacan: 1) “Vivienda Accesible Québec” (*Logement Abordable Québec-LAQ*); 2) “Acceso-Vivienda” (*Accès-Logis-AL*); 3) Renovación Québec (*Rénovation Québec-RQ*), evaluados a nivel de municipio mediante índices de concentración y cobertura.

En un segundo inciso que corresponde a la investigación de la calidad de vida y del lugar frente al nivel de revitalización alcanzado, se establece el marco de referencia sobre el cual se

desarrollan las imprescindibles encuestas de campo. El análisis de esas encuestas hace uso de algunas técnicas de la estadística matemática para explicar al fenómeno de RU en términos de la CDV/CDL local usando para tal fin, atributos de satisfacción e importancia acordada por los residentes a las distintas variables en juego. Dos índices adicionales se producen para éste caso: de correlación y de regresión lineal.

El capítulo concluye con la exposición del espacio residencial RU/CDV/CDL, señalando que en el municipio de Montreal, el sector central es un área geográfica en constante evolución en donde la tradicional confrontación social-capital produce desequilibrios (especulación) en la vivienda, afectando a los programas que favorecen a los estratos más débiles de la demanda potencial.

III.1. Revitalización Urbana

En el caso de la Ciudad de Montreal, Sénecal (1991) informa de la transformación en el patrón de desarrollo que su sector central ha experimentado en las últimas décadas como resultado de los niveles de revitalización urbana aplicada, tanto social (demográfica), como económica (empleo) y ambiental (habitación). Las más importantes limitantes que interactúan para condicionar esos niveles de revitalización se identifican con objeto de profundizar un poco en las causas que han fomentado/inhibido al movimiento de renovación en el centro de la ciudad.

Desde el punto de vista social (demográfico), la Ciudad de Montreal se encontraba en el año 2002 dentro de las veinte zonas metropolitanas más grandes de Norteamérica con una población total de 3,523,000 habitantes, a la altura de Guadalajara, Seattle y Monterrey (*The World-Gazetter*, 2002) y segunda, sólo después de Toronto, dentro del importante corredor Windsor-Québec (*Mapquest*

(2004). Este corredor es el área en donde según Simmons (1991:107) se ha concentrado tradicionalmente la mayor parte del mercado nacional y de manufactura del país que ha estimulado el crecimiento en todas las ciudades que se localizan en dicha región.

El desplazamiento como primer centro urbano del Canadá que Toronto ha hecho de Montreal a partir de los años ochenta es documentado por Preston (1991:165). La comparación demográfica de éstas dos ciudades confirma el creciente papel de Toronto como el principal polo de atracción para los sistemas regionales ahí asociados y el declive de Montreal. Datos de migración del principio y mediados de 1980 confirman en ese contexto, un importante cambio de dirección en el sistema de migración interurbano hacia el centro del Canadá, especialmente hacia el sur de Ontario (*ibid*:166) así como intra-urbano, despoblando en ese sentido al centro de la ciudad de Montreal.

Económicamente, el sector central siempre se destacó por suministrar la mayoría de las exportaciones de manufactura de artículos, mientras que las exportaciones de materias primas se hacían desde los sectores periféricos (*ibid*). Sin embargo, con el importante cambio en el esquema socioeconómico que se dio en éste lugar durante la década de los ochenta y noventa, la inversión bajó y el desempleo registró cifras por encima de las del promedio nacional, ocasionando con eso que su poder como polo de atracción económica dentro del corredor Windsor-Quebéc se redujera (Chorney, 1990:92) y la decadencia urbana en los antiguos distritos obreros del sector central se acelerara, ya que el nuevo desarrollo de alta tecnología que ocurrió, lo hizo principalmente en la zona metropolitana.

Finalmente, la Ciudad de Montreal ambientalmente hablando, ha

experimentado las consecuencias del cambio socioeconómico antes descrito. El pasar de centro de manufactura a uno de alta tecnología produjo una marcada reducción en su posición tradicional como eje en la producción de artículos básicos y un notado aumento en el equivalente de artículos no básicos y viceversa, un creciente aumento en su nueva situación como deficitario en la producción de artículos básicos y una pronunciada reducción en el equivalente de artículos no básicos. Este estado ha tenido un sustancial impacto en el ambiente urbano centro-periferia. Para el sector central, ese impacto se tradujo en una degradación ambiental importante en los distritos (colonias) más afectados por el éxodo registrado de personas y trabajos mientras que para los sectores periféricos, dicha situación fue al contrario.

Goldberg y Mercer (1986:154-157) al respecto indican que toda reducción demográfica invariablemente trae consigo un abandono total o parcial del inventario habitacional existente, lo que fundamentalmente contribuye al ciclo general de deterioro urbano, el cual es muy difícil de revertir. Ese deterioro y dificultad en revertirlo presentan consecuencias muy serias para la revitalización y calidad de vida/lugar de los distritos afectados, llegando incluso a imposibilitar su recuperación debido al alto costo en recursos que esto normalmente implica. A pesar de eso, diferentes niveles de gobierno han recientemente lanzado como ya se ha informado, algunas iniciativas de revitalización para tratar el problema de la decadencia urbana en Montreal con resultados variados. Así, diversos programas de vivienda con objetivos de mercado y social han sido aplicados a distintas regiones de la ciudad para intentar mejorar el status habitacional que prevalece, dirigiéndose en ese sentido, tanto a los estratos socioeconómicos medios como a los bajos.

Para remediar la situación de decadencia urbana mencionada, los

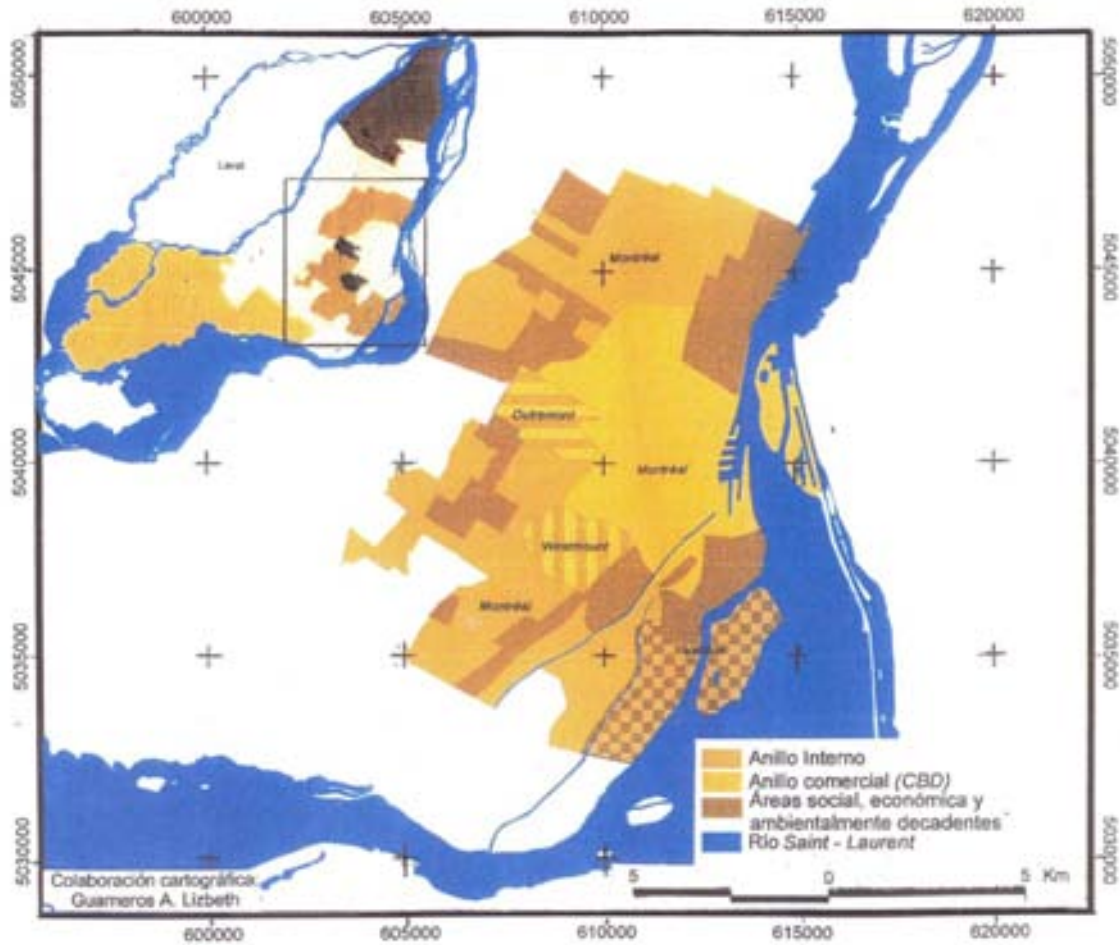
programas de renovación han intentado apoyar al proceso de desarrollo (inciso II.2) a través del compromiso colectivo que el gobierno establece para lograr un mejor ambiente urbano y cuyo nivel queda específicamente representado por las iniciativas de vivienda social. Actualmente en Montreal, esas iniciativas se agrupan según su tipo de financiamiento en: 1) “Vivienda Accesible Québec” (*Logement Abordable Québec-LAQ*) establecido en 2002 con asistencia del gobierno federal (*CMHC*), provincial (*SHQ*) y municipal (*Ville de Montréal*), (*Ville de Montréal*, 2005:8; Affleck, 2004:17); 2) “Acceso-Vivienda” (*Accès-Logis-AL*) bajo la iniciativa del gobierno provincial (*SHQ*) y municipal (*Ville de Montréal*), (*ibid*); y 3) Renovación Québec (*Rénovation Québec-RQ*) anunciado en marzo 2003 con el patrocinio conjunto de los gobiernos provincial (*SHQ*) y municipal (*DH*)¹, (Rose, 2004:19). El programa “Vivienda Accesible Québec” se ha fijado como propósito, el promover la revitalización de la vivienda en toda la ciudad de Montreal mediante la creación/renovación de unidades habitacionales (redensificación) para su adquisición/renta por estratos socioeconómicos medios (objetivo de mercado) así como bajos (objetivo social), (Chantal, 2004: 7,27,28). Paralelamente, el programa “Acceso-Vivienda” favorece al desarrollo de la habitación social para dirigirla al consumidor de escasos recursos o con necesidades especiales (*Société d’Habitation du Québec*, 2005). Finalmente, el programa “Renovación Québec” se dedica a la renovación del inventario habitacional existente en regiones previamente designadas como decadentes (i.e., con 40% o más de residentes pobres, 80% o más de viviendas en renta y 10% o más de unidades con necesidad de reparaciones mayores) (Chantal y Charbonneau, 2004:1,2), (Figura III.1).

 1. *CMHC* – *Canada Mortgage and Housing Corporation* (Corporación Canadiense para la Vivienda).

SHQ – *Société d’Habitation du Québec* (Instituto para la Vivienda de Québec).

DH – *Direction de l’Habitation, Ville de Montréal*, (Departamento de Vivienda, Municipio de Montreal).

Fig.III.1.Montreal.Zona de Análisis: Regiones Decadentes 1996.



Fuente: Dansereau *et al* (2002:151, basado en Mongeau *et al*, 2001)

III.1.1. **Redensificación 1971-2006.** En el marco de una dinámica lanzada por la ciudad a fines de la década de los años setenta para invertir la secular tendencia de reducción demográfica en el sector central y estabilizar los impuestos prediales, los programas de vivienda social han adoptado en general, un carácter menos institucional cambiando en años recientes el tradicional enfoque “social” que siempre los había caracterizado, por uno nuevo de

“accesibilidad” (Affleck, 2004:18; Tello, 1997:77) con objeto de que los diferentes distritos que componen a dicho sector, resulten más atractivos tanto para la inversión habitacional como para el consumidor de clase media. En lo particular, esos programas han sido diseñados para incrementar la variedad en el régimen de ocupación residencial, al crear más oportunidades para la compra en lo que siempre ha sido llamado “la ciudad de los inquilinos” (Rose, 2004:16; Germain y Rose, 2000:196,197).

El aumento en la proporción de los hogares familiares de clase media, sin hijos y jóvenes, que adquieren propiedades en el centro de la ciudad, ha sido así visto como un medio “revitalizador” para atenuar el contraste socioeconómico existente con el suburbio de la misma, el cual fue muy significativo a mediados de los años noventa. Esta sustancial diferencia agudizó aún más al importante descenso que ya existía en ese entonces de población en el sector central, comparando incluso la literatura contemporánea al área geográfica en cuestión con el “agujero de una dona” (Rose, 2004: 16, 18; Germain y Rose, 2000:161). En ese contexto y como producto de un acuerdo federal-provincial firmado en diciembre de 2001 para financiar vivienda tanto accesible como de tipo social, surgen nuevas acciones como la denominada “Operación Solidaridad 5000 Viviendas” (*Opération Solidarité 5000 Logements*) con la cual, Montreal se compromete a redensificar entre otros sectores, a su sector central, dedicando numerosos lotes baldíos existentes en el área a la construcción exclusiva del tipo de viviendas antes mencionado (Rose, 2004:19).

Como es del dominio público, la reactivación del mercado inmobiliario en la ciudad ha tenido como consecuencia un aumento importante en el precio de las viviendas tanto de propiedad como de renta, ocasionando que las personas de bajos ingresos encuentren cada vez más dificultades para dignamente lograr ahí

acomodo en función de los medios con los que ellas disponen para tal fin. Para equilibrar éste efecto negativo, el gobierno ha intervenido para favorecer directa e indirectamente la construcción de más unidades habitacionales dirigidas a satisfacer las necesidades de renta en la misma ciudad. Bajo este planteamiento, la puesta en marcha de la “Operación Solidaridad 5000 Viviendas” en febrero de 2002 mantiene entonces como objetivo, proporcionar a la gente de bajos ingresos, nuevas viviendas a precios accesibles asignando a las personas solas, a las familias (por ejemplo monoparentales), a los adultos mayores con pérdida de autonomía y a las personas con necesidades particulares (minusválidos), prioridad para rentar. La creación de esas nuevas unidades habitacionales ha sido apoyada por el gobierno siguiendo un enfoque de complementariedad en la revitalización de distritos al tomar en cuenta tanto a los principios fundamentales del desarrollo sustentable como al altamente deseado de integración socioeconómica para todo el territorio de Montreal. Se ha previsto que en la realización de las 5,122 viviendas proyectadas, los gobiernos federal y provincial participen con más de 300 millones de dólares canadienses a través de los programas de “Vivienda Accesible Québec” y “Acceso-Vivienda”, mientras que el gobierno municipal lo realice con 106 millones.

En ese orden el análisis histórico 1971-2001 del crecimiento habitacional que presento como referencia da a conocer que en el centro de la ciudad, particularmente en aquellas regiones de los municipios de *Verdun* y *Montréal* que hasta 1996 se habían caracterizado por haber generado una decadencia urbana importante (en este último municipio, los distritos de *Ville-Marie/Centre-Sud* por ejemplo) (Figura III.1), se había registrado un modesto aumento de unidades habitacionales del 2.4% y 0.1% en *Verdun* y del 5.5% y 5.6% en *Montréal* durante los años 1981-1991, 1991-2001 respectivamente (Tabla III.1). Esta situación es muy

 Tabla III.1. Crecimiento Total 1971-2001. Sector Central.

	1971-1981	1981-1991	1991-2001
-Verdun (1)	-0.18% (- 40) (3)	+2.4% (545) (3)	+0.1% (35) (3)
-Montréal(2)	-0.04% (-120) (3)	+5.5% (16,735) (3)	+5.6% (18,020) (3)

Regiones en decadencia:

(1) comprende *Verdun*.

(2) comprende los siguientes distritos: *Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce-CDN / NDG; Mercier/Hochelaga/Maisonneuve-M / H / M; Rosemont / Petite-Patrie- R / PP; Sud-Ouest- SO; Ville-Marie / Centre-Sud-VM / CS; Villeray-Parc-Extension / St-Michel-VPE / SM.*

(3) ganancias/pérdidas de viviendas a nivel municipio.

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01.

consistente con la tendencia estacionaria detectada hasta entonces en el área bajo estudio.

Sin embargo, el reciente impacto que los programas de vivienda descritos han tenido, se ha hecho sentir en algunas partes del sector central al registrarse en el municipio de *Montréal* un ligero aumento demográfico del +0.9%, al pasar de 685,393 habitantes en 2001 a 692,000 en 2006, lo que ha afectado a algunas de las áreas más habitadas de 2001 como *Ville-Marie/Centre-Sud* entre otras con 89,830 habitantes (*Statistics Canada*, 2001). Económicamente, el empleo municipal registró a 328,655 personas con trabajo en 2001 destacando nuevamente *Ville-Marie/Centre-Sud* con 42,470 personas ocupadas (*ibid*). La generación local de 16,845 empleos atribuidos solamente al nivel de sustitución de trabajos secundarios por terciarios – 10,660 y cuaternarios – 6,185 (un poco menos intenso en *Centre-Sud* que en *Ville-Marie*), es aquí igualmente un punto a considerar (*ibid*). En cuanto al ambiente, los programas de vivienda indicados se han hecho presentes en el

municipio a través de los 19,210 inicios de obra dados en la construcción y mejoramiento del inventario habitacional local, especialmente durante la segunda mitad del periodo 1994-2004 (CMHC, 2004). En los perímetros que aquí presento como I y II² del sector (Figura III.2), los distritos de *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve*(I) y de *Ville-Marie*(II)/*Centre-Sud* señalados por la literatura (*Statistics Canada, 2001; Statistics Canada, 1986*) como distritos con fuerte decadencia social, económica y ambiental, ocupan ahora un destacado lugar en ese proceso de mejoramiento del inventario habitacional local, con 2,145 y 5,242 inicios de obra³ (CMHC, 2004).

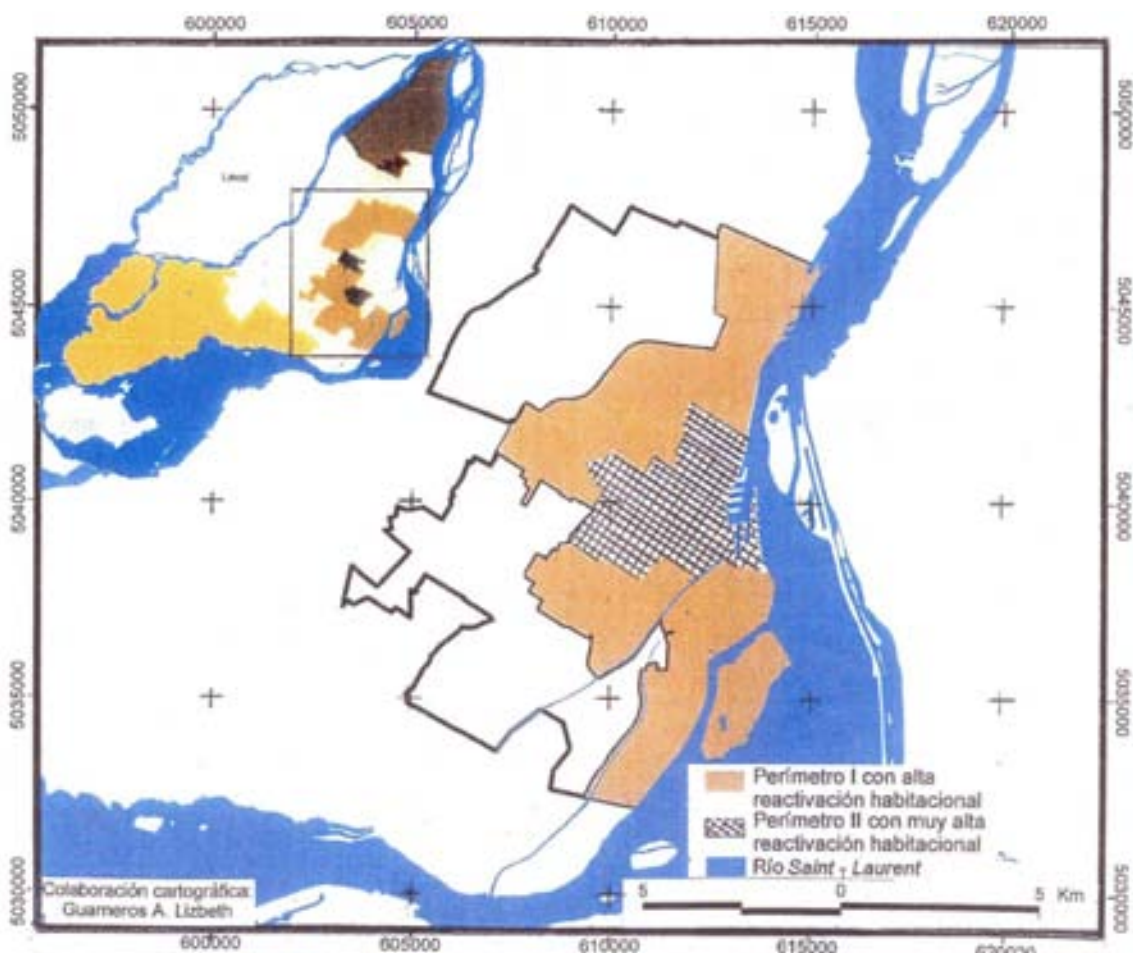
En ese orden, del inventario de vivienda social registrado en las regiones decadentes de los municipios de *Verdun* y *Montréal*, perímetros I, II, al final de 2003, los distritos de *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve* y *Ville-Marie/Centre-Sud* destacan con el 17.9% y 40.6% del total de las unidades (Tabla III-2), (*Ville de Montréal, 2005:2-3*). La construcción de éste tipo de unidades habitacionales durante el periodo comprendido de 1999-2003 indica que el municipio de *Montréal* concentró en *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve* al 35.7% y en *Ville-Marie/Centre-Sud* al 37.8% (*ibid:5*) y durante 2004, al 31.0% y al 44.3% del total de la oferta de vivienda local (*ibid:7*), (Tabla III-3). De esta forma es posible constatar en este panorama que *Ville-Marie/Centre-Sud* han sido de los distritos centrales en donde se ha dado la creación

 2. Perímetro I: área de amortiguamiento de 42.17 km² con una relación geográfica, funcional y temporal continua con el área histórica.

Perímetro II: "*Vieux Montréal*"; área de 12.42 km² que contiene a la mayoría de los edificios históricos del sector central.

3. La edad del inventario habitacional de *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve* está asociada a los problemas de seguridad y salud existentes en el área según el Departamento de Vivienda del municipio de Montreal (*Smargiassi et al, 2004:12*). Para intentar remediar esa situación, el gobierno ha puesto en marcha en el área en cuestión, diversos proyectos tanto residenciales como comerciales entre los que destacan "Operación Solidaridad 5,000 Viviendas".

Figura III.2. Perímetros I y II. Sector Central.



Fuente: *Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal* (2002, modificado por Tello, 2005).

de vivienda social y por ende de renovación residencial de manera más significativa (*Statistics Canada*, 2006). Desde el punto de vista de la revitalización urbana implementada, surge entonces el perímetro II con el municipio de *Montréal (Ville-Marie/Centre-Sud)* como un punto en donde las tendencias de crecimiento expresadas a través de su dinámica urbana y la mayor aplicación de los programas antes vistos, han ejercido una influencia muy

representativa para moldear la evolución actual convirtiéndose en el espacio geográfico a observar aquí.

Tabla III.2. Inventario de Vivienda Social 2003. Sector Central.

Regiones en decadencia (1)	2003
- <i>Verdun</i> .	1,115
- <i>Montréal</i> .	
<i>Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce-CDN/NDG</i>	4,421
<i>Mercier/Hochelaga/Maisonnette-M/H/M</i>	3,194
<i>Rosemont/Petite-Patrie-R/PP</i>	4,478
<i>Sud-Ouest-SO</i>	6,311
<i>Villeray-Parc-Extension/St-Michel-VPE/SM</i>	3,172
<i>Ville-Marie/Centre-Sud-VM/CS</i>	7,272
Total	29,963

(1) comprende a los municipios y distritos que forman los perímetros I y II.

Fuente: *Ville de Montréal* (2005).

Tabla III.3. Construcción de Vivienda Social 2003-2004. Sector Central.

	2003	2004	Total (4)(5).
- <i>Verdun</i> (1)	37	25	62
- <i>Montréal</i> (2)			
<i>CDN / NDG</i>	523	259	782
<i>M / H / M</i>	575	267	842
<i>R / PP</i>	498	190	688
<i>SO</i>	390	188	578
<i>VPE / SM</i>	404	189	593
- <i>Montréal</i> (3)			
VM / CS	608	382	990

(1) Región en decadencia. *Verdun* conforma al perímetro I.

(2) Región en decadencia. Estos distritos conforman al perímetro I.

(3) Región en decadencia. Estos distritos conforman al perímetro II.

(4) Programa Vivienda Accesible Québec (*Logement Abordable Québec – LAQ*).

(5) Programa Acceso-Vivienda (*Accès-Logis – AL*).

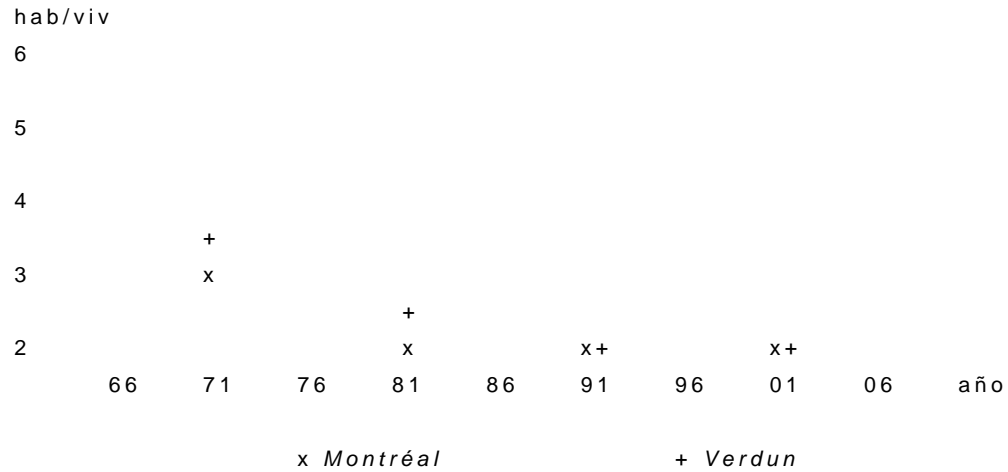
Fuente: *Ville de Montréal* (2005).

En ese contexto, el índice de concentración que presento, correlacionado con los programas canadienses de vivienda a través del cociente población/vivienda para el período de análisis 1971-2001, registró en el centro de la ciudad (municipio de *Montréal*) durante 1971 un valor de 2.97 hab/viv, en 1981 de 2.28 hab/viv, en 1991 de 2.09 hab/viv, y en 2001 de 2.03 hab/viv y en el centro de la ciudad (municipio de *Verdun*) de 3.17 hab/viv, 2.49 hab/viv, 2.22 hab/viv y 2.07 hab/viv respectivamente, corroborando la tendencia hacia la estabilización de ésta área (Gráfica III.1).

Similarmente, los mismos programas de vivienda han coadyuvado en su cobertura a verificar la tendencia antes mencionada. En éste balance, el índice de cobertura correlacionado con los programas que bajo esa perspectiva muestro, definido a través de la evaluación del cociente vivienda/población igualmente para el período canadiense de análisis 1971-2001 registró un valor de 0.34 viv/hab durante 1971, 0.44 viv/hab en 1981, 0.48 viv/hab en 1991 y 0.49 viv/hab en 2001, en el centro de la ciudad (municipio de *Montréal*) y 0.32 viv/hab, 0.40 viv/hab, 0.45 viv/hab, y 0.48 viv/hab en el centro de la ciudad (municipio de *Verdun*) confirmando así el incremento general dado (Gráfica III.2).

En ese sentido, los índices de desarrollo urbano que presento refuerzan la selección del perímetro II con el municipio de *Montréal*, distritos de *Ville-Marie/Centre-Sud*, como al área más adecuada para investigar el proceso de revitalización urbana local. Esta investigación ha encontrado en ese orden que los programas de vivienda social que se implantaron con objeto de impulsar ese desarrollo urbano, han provocado algunas veces en la comunidad local una fuerte oposición debido principalmente al temor de los residentes originales por los posibles impactos negativos que los mismos programas puedan colateralmente ocasionar en términos por ejemplo, de una eventual reducción en el valor catastral de las

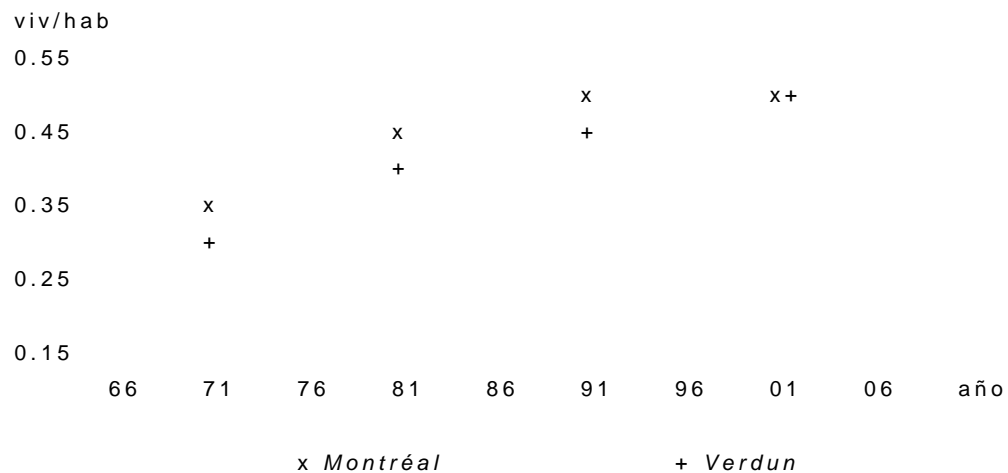
Gráfica III.1. Índice de Concentración en *Montréal*.



Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01.

propiedades o de daños a las mismas producidos por los nuevos residentes “sociales” del área. Este tipo de confrontaciones han

Gráfica III.2. Índice de Cobertura en *Montréal*.



Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01.

tenido muy importantes consecuencias en el desarrollo de la ciudad al retrasar e incluso poner en riesgo la realización de muchos de los mayores proyectos en Montreal, impidiendo así la construcción y dotación oportunas de la tan necesitada vivienda social.

Para proporcionar algunas alternativas de solución a esa situación, el gobierno ha subsidiado en el sector central diversos proyectos de vivienda social sufragando para el efecto algunos de los gastos normalmente asumidos por el promotor como lo pueden ser por ejemplo el pago de ciertos costos de infraestructura local nueva o rehabilitada, el ofrecimiento para dichos proyectos sociales de terrenos a precios preferenciales controlando en la medida la especulación generada, etc. Esos incentivos han facilitado la construcción de vivienda social, reportando así en julio de 2005, a más de 5,000 unidades terminadas o en proceso de terminación lo que posibilita bajo el patrocinio de los programas *Logement Abordable Québec* y *AccèsLogis*, la planificación de más unidades para el horizonte 2006-2008 (*Ville de Montréal*, 2006:16) para prestar atención a la CDV de los residentes más vulnerables del sector. Distintas acciones socio-comunitarias se han dado en el tiempo como resultado de las acciones de revitalización en esa área, citando como ejemplos la *coopérative d'habitation "Aux 7 Loges d'Hogan"* (renovación 1966), "*Chambrenfleur Inc-phase 1*" para individuos de escasos recursos (renovación 1987), las *coopératives "Cité des Ondes"* (renovación 1997) y "*Chung Hua-phase 2*" (construcción nueva 2004), "*Les Oeuvres de la Maison du Père*" para personas con cuidados especiales (2004), "*Inter-Loge Centre-Sud*" (*faubourg Québec*) para familias (construcción nueva 2005), la *coopérative d'habitation "Au Pied du Courant phase 2"* para personas solas (construcción nueva 2005), el "*Centre Yee-Kang pour les personnes âgées*" para adultos mayores con ligera pérdida de autonomía (2006), etc.

Para conocer el desempeño de algunos de los programas aplicados en el centro de la ciudad a través de los proyectos citados desde la perspectiva de la población beneficiada, se realizaron algunas aproximaciones a los residentes involucrados. Los programas “*Logement Abordable Québec*” y “*AccèsLogis*” fueron escogidos para tal fin con sus proyectos *coopérative d’habitation* “*Chung Hua phase 2*” con una capacidad de 15 viviendas y el “*Centre Yee-Kang pour les personnes âgées*” con 84. Ubicados en el corazón del municipio de *Montréal*, perímetro II, distrito de *Ville-Marie* (1000-1010 *rue Hotel-De-Ville* y 1075 *rue de Bullion*), son construcciones edificadas con la idea no solo de revitalizar ambientalmente el área sino de mejorar la CDV/CDL local en un punto usualmente muy afectado por contaminaciones de todo tipo y falta de eficiencia en la dotación de servicios esenciales. Cincuenta participantes (once de la *coopérative d’habitation Cheng Hua-phase 2* con una tasa de participación de 22% y treinta y nueve del *centre Yee-Kang* con 78%) nos dieron su experiencia con esos programas. La *coopérative d’habitation “Chung Hua”* que se encuentra geográficamente un poco más alejada del viejo Montreal y viejo puerto (*vieux Montréal* y *vieux-port*) y más cerca del anillo comercial (*CBD*) y el centro “*Yee-Kang*” a la inversa, que físicamente está más cerca del viejo Montreal y puerto y más lejos del *CBD*, no obstante su distinta ubicación espacial en el sector central manifiestan ambos una mayor inconformidad con la influencia generada por la actividad intrínseca del área (contaminación) que colateralmente se traduce en un menor mantenimiento de las propiedades en el área. Este efecto impacta negativamente por un lado la vivienda local al indirectamente fomentar en ella un deterioro más pronunciado que se refleja en un decaimiento en su confort, condición y últimamente en su tamaño y por el otro, la prestación de servicios periféricos como el de recolección de basura. Los programas “*Logement Abordable Québec*” y “*AccèsLogis*” si bien han contribuido significativamente

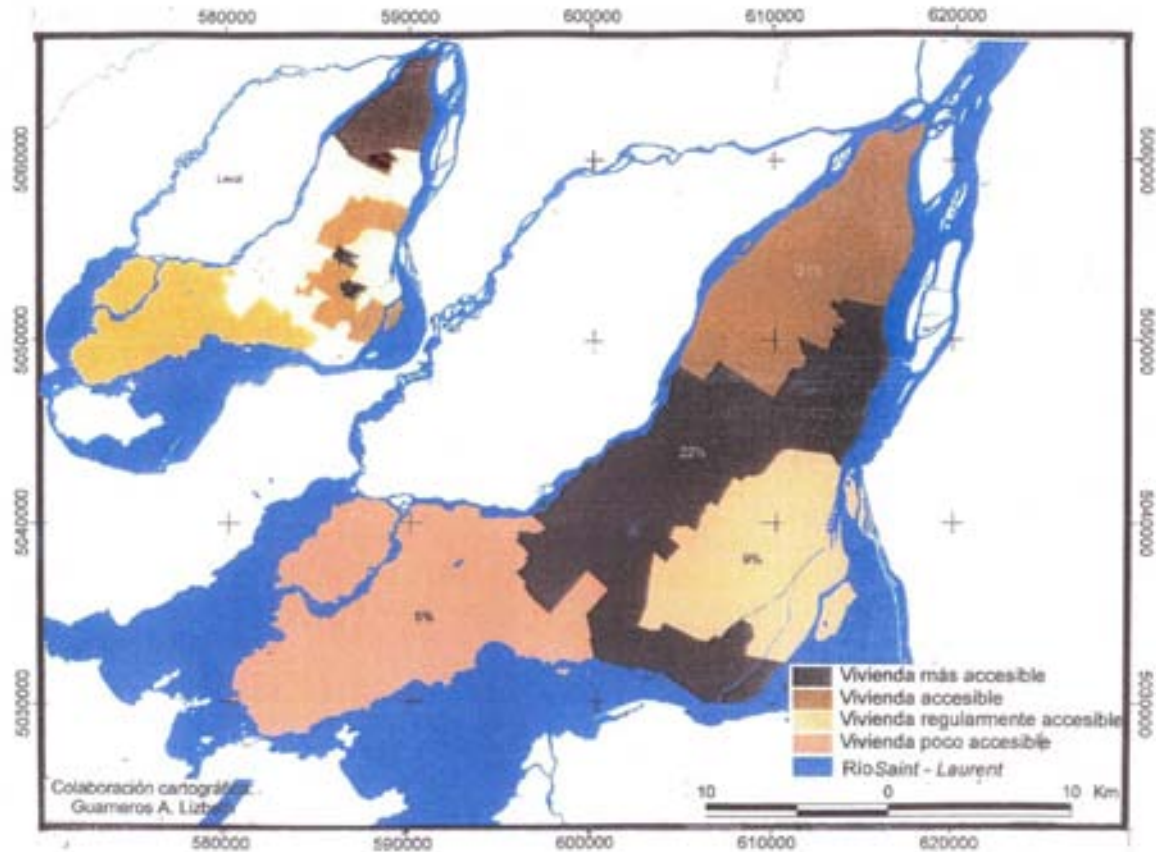
a revitalizar el centro de la ciudad al fijar su atención, han pecado un poco de miopía al no integrar su plan de actuaciones al contexto en el cual aquellas se inscriben con objeto de mejorar más eficientemente la CDV local.

Es un hecho que basado en una serie de acciones por décadas, Montreal ha revitalizado su centro histórico y la ribera portuaria para la ciudad, viendo con cierta perspectiva que los resultados logrados son alentadores. Esto muestra que es posible mejorar la condición del espacio habitable sin que la ciudad pierda el dinamismo y expectativas económicas, quedando con ello a discusión todavía la extensión del mejoramiento de la calidad de vida/lugar de los ciudadanos.

Con una infraestructura establecida, el centro ofrece así los medios necesarios para un desarrollo integral. A pesar de eso, de las ventajas descritas y de todos los resultados obtenidos, los datos de 2003 referentes al volumen de construcción nueva en el área indican desafortunadamente que el porcentaje de nuevas unidades consideradas como accesibles para la población de medianos y/o de bajos recursos es de solo 9% del total comparado por ejemplo con 22% del área contigua a ésta (anillo externo) y del 21% del área Este de la ciudad⁴ restando por lo tanto todavía mucho por hacer con objeto de lograr en ese sentido, un porcentaje más balanceado (*Ville de Montréal*, 2006) (Figura III.3). Esta falta de accesibilidad a la vivienda en el centro de la ciudad de Montreal ha ocasionado que el área “reserve” en exclusividad su habitabilidad a los estratos medio alto y alto a través de una oferta creciente de apartamentos (condos) de lujo, desplazando a los demás hacia áreas en desventaja que no ofrecen posibilidades equivalentes de albergue.

4. El área Oeste de la ciudad participa con el 5% de vivienda accesible (*Ville de Montréal*, 2006).

Figura III.3. Vivienda Accesible. Sector Central



Fuente: *Service de la Mise en Valeur du Territoire et du Patrimoine. Planification de l'Habitation de la Ville de Montréal (2006).*

Esa diferencia en la revitalización efectuada, ejerce en cierta medida a su vez, una influencia en la calidad de vida/lugar local al abrir las mejores oportunidades de habitación sólo a determinada población. La extensión de éste efecto fomenta el establecimiento de sectores de primera y segunda categoría, contrarios a la política de integración que el gobierno desea implantar en la ciudad. Este estado de cosas, favorece realizar un análisis de tipo

RU/CDV/CDL entre otros, con objeto de evaluar la magnitud de la influencia que la revitalización urbana llevada a cabo a través de determinadas acciones de renovación, pueda tener en la calidad de vida local de los residentes en cuestión. La información así obtenida, asistirá en una más acertada toma de decisiones por las partes involucradas (*stakeholders*) que eventualmente tienda a apoyar en la medida de lo posible, a las ideas de integración que los planes oficiales por el momento sugieren, asistiendo a limitar en ese orden a las ideas y movimientos de especulación derivados, que por el momento dominan el escenario en la Ciudad de Montreal.

En ese sentido, se vislumbra el llevar a cabo una investigación de calidad de vida/lugar, que explique simultáneamente desde el punto de vista de la revitalización, a las posibles variaciones existentes en la relación de los conceptos RU/CDV/CDL postulada originalmente, mediante la confrontación de lo construido (objetivo) con lo vivido (subjetivo).

III.2. Calidad de Vida

La transformación de una ciudad se manifiesta no sólo en la revitalización de sus áreas residenciales, sino en gran medida también en la de sus áreas o corredores comerciales. Los corredores frecuentemente reflejan el nivel de actividad y vitalidad de la comunidad, i.e., su calidad de vida y del lugar, que desempeña un papel muy importante en la atracción de residentes hacia esos sectores.

En Montreal, el perímetro II con el distrito de *Ville-Marie* que comprende al corazón económico y comercial de toda la zona metropolitana, ha puesto en marcha una serie de programas destinados a apoyar, no únicamente al proceso de revitalización

residencial y comercial del área, sino simultáneamente, al de su CDV. El sector central de la ciudad, como el de cualquier otra gran ciudad interesada, quiere distinguirse por ser un lugar en donde la gente venga no sólo a habitar, trabajar y/o estudiar sino a disfrutar (Tello, 2006:428). Esta aspiración requiere observar la calidad de vida/lugar circundante desde la perspectiva de sus residentes para promover estrategias asociadas a la idea de ciudad inteligente (telelaborar desde casa es un ejemplo) (*ibid*:410). Al paliar el deterioro ambiental y solucionar muchos problemas urbanos se estarán planificando ciudades más humanas (*ibid*:425).

El perímetro II resalta en ese sentido, como un área antigua que a la sombra de las nuevas políticas y programas de RU, intenta recuperar a través de una renovada vocación residencial así como comercial, su CDV/CDL. Tenemos que reconocer en ese orden que en una sociedad urbanizada, la ciudad es el ambiente vital. Es ahí en donde la gente vive, estudia, trabaja, comienza una familia, crece sus hijos, recibe atención médica, accede a la cultura, descansa, celebra, se refugia, etc. El calificativo urbano parece no tener fin. La cuarta parte de la población de Québec, vive en Montreal y una tercera parte trabaja ahí de manera directa o indirecta. Montreal es una ciudad pobre, habitada en muchos casos por inquilinos sub-escolarizados y poco productivos, con alquileres de viviendas algunas veces muy bajos, como para ofrecer un rendimiento aceptable a los inversionistas y una red vial incompleta que llega incluso a afectar el buen desempeño de las empresas circundantes. Así, la sociedad "montrealense" no puede más que revitalizarse para mejorar y aspirar a ser líder de la CDV y del desarrollo urbano sustentable.

En el contexto de una rápida urbanización mundial, las ciudades se convierten de una forma cada vez más clara, en la principal fuerza motriz de la actividad económica de un país, distinguiendo así al

poder competitivo de éste. Dicho poder depende directamente del grado de desempeño social, económico y ambiental de las ciudades. En ese grado, el fenómeno multidimensional de calidad de vida/lugar con sus atributos de satisfacción/importancia individual frente a un municipio específico, se impone también como un factor determinante en los programas de renovación y decisiones de inversión que regulan la atracción de empleados y trabajadores calificados. Así, el concepto de RU se manifiesta como un integrante que depende del concepto asociado de CDV/CDL dentro de un espectro de desarrollo urbano sustentable.

Bajo las circunstancias antes indicadas es raro encontrar iniciativas en curso que establezcan una relación directa entre el grado de desempeño de ciudades como Montreal y su posición dentro de la economía nacional del Canadá o incluso dentro de la internacional. Es por tanto necesario implementar una etapa que asista a mejor comprender al proceso de evaluación que distingue la calidad de vida/lugar en las ciudades canadienses dado que ese proceso repercute en la capacidad de ellas para sostener y mejorar su posición de competencia en el concierto doméstico o mundial. En ese sentido, la inquietud en relacionar los programas de renovación y de inversión antes vistos con la CDV/CDL local basada no sólo en datos cuantitativos sino además en cualitativos sobre un esquema de asociación gobierno/empresa/sociedad, se manifiesta cada vez más.

La encuesta calidad de vida 2006 considera esa relación al escoger a la “satisfacción con la condición” habitacional del municipio en cuestión, como evaluador de la variable revitalización en el sector central de la Ciudad de Montreal. Esta variable definida como dependiente en una realidad causal, interactúa con el conjunto de variables sociales, económicas y ambientales de calidad de vida/lugar definidas como independientes para el

procesamiento analítico de la encuesta. El espacio geográfico antes indicado a observar en el sector central (municipio de Montreal) es un área discreta detallada en éste estudio como perímetro II en función del resultado del análisis de los programas de renovación 1971-2006, ya que ha sido el que experimentó entre otros, un mayor número de unidades de vivienda social construida en los últimos años frente a las dadas en el perímetro I convergente (Figura III.2), (Tabla III.3).

El tamaño de ese universo finito (i.e., el tamaño de la muestra) se estimó calculando en el Municipio de Montreal que comprende al perímetro II citado, el número de manzanas que éste último contiene ($N \approx 500$) con un atributo o característica particular "A", (CDV) para definir con la ayuda de algunos tabuladores (Wright, 1991) para límites de confiabilidad superiores e inferiores en universos pequeños (apéndice metodológico) al tamaño de la muestra "n" así como a los límites de confiabilidad para la encuesta 2006. Considerando un muestreo al azar simple (que establece para cada elemento del universo considerado, una misma probabilidad de ser seleccionado), así como a una población de "A"=50 (que es más o menos 10% de "N"), los tabuladores determinaron después de analizarse dos niveles de confiabilidad (90% y 95%) que el número de unidades en la muestra "n" sea igual a 50 con un atributo particular "a" de 5 (10% de "n") para un nivel de confiabilidad de 95% (*ibid*:332) y longitud anticipada en el intervalo de confiabilidad de "A" de:

Nivel de Confiabilidad	Intervalo de Confiabilidad	Longitud anticipada del Intervalo de Confiabilidad (precisión)
90%	(22, 96)	(74)
95%*	(18,106)	(88)

Wilson y Morgan (2007:47, 48) confirman en ese orden por su parte

a "n"=50 como un tamaño razonable de muestra para efectos de análisis de correlación y/o regresión.

III.2.1. **Evaluación 2006.** En ese contexto, la encuesta de CDV se basó en cincuenta cuestionarios asumiendo una distribución normal estándar para el efecto. El muestreo al azar simple (*simple random sampling*) que se obtuvo, arreglado en una matriz rectangular de 86x50, fue el insumo esencial para su estudio estadístico.

Con la asistencia del SPSS se realizó en la dimensión ambiental-contexto urbano primario y secundario, un análisis de frecuencias unívocas y biunívocas así como de correlación y regresión lineal, ilustrado por sistemas de información geográfica. Para el contexto urbano primario, las FRECUENCIAS UNIVOCAS (*frequency tables*) obtenidas que presento, confirmaron que las variables con porcentajes más altos de respuesta, fueron las asociadas con el grado de importancia otorgada a la seguridad, áreas verdes, tranquilidad, calidad del aire y mantenimiento de propiedades del municipio de *Montreal* (perímetro II) por sus residentes. Así, 68% de sus habitantes le concede mucha importancia al aspecto de la seguridad y áreas verdes, 64% a la tranquilidad y calidad del aire existente en el perímetro citado y 58% al mantenimiento de propiedades. De la misma forma, las variables relacionadas con la importancia dada al confort, condición, tamaño y mantenimiento de la vivienda, obtuvieron los porcentajes más significativos. Un 70% de los residentes le otorga mucha importancia al confort de la misma, un 66% a su condición, un 64% a su tamaño y un 62% a su mantenimiento (Tabla III-4). Finalmente, las variables ligadas al nivel de importancia conferida a los servicios de apoyo en términos de bomberos, calidad del agua, policía, recolección de basura y mantenimiento de calles y banquetas, también recibieron altos porcentajes de respuesta por parte de los habitantes del perímetro. Un 80% de la gente le concede mucha importancia al servicio de

bomberos, 78% a la calidad del agua, 72% a la policía, 66% a la recolección de basura y 64% al mantenimiento de calles y banquetas.

Para el contexto urbano secundario, las variables con mayor significación acordada por los residentes entrevistados, fueron las relacionadas con el grado de satisfacción dada a los lugares deportivos y recreativos de sitios de reunión. Un 42% de los habitantes del perímetro sienten mucha satisfacción con los lugares deportivos y recreativos disponibles en el perímetro II. Análogamente, las variables asociadas con la satisfacción otorgada a los comercios y servicios privados especificados en términos de tiendas de abarrotes, farmacias, restaurantes, supermercados y bancos obtuvieron los más altos porcentajes de respuesta. Un 72% expresaron mucha satisfacción con las tiendas

 Tabla III.4. Frecuencias Unívocas en Montreal.

CDV/CDL PERIMETRO II. Contexto Primario.

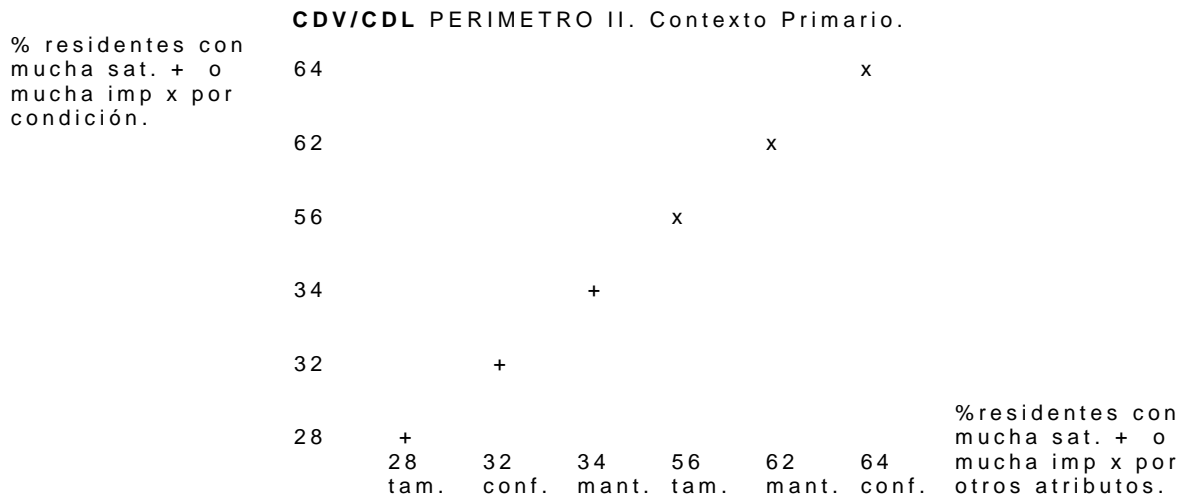
Variable \ categoría	ninguna	poca	regular	mucha	demasiada	otra
S – confort	4%	14%	42%	38%		2%
I – confort			28%	70%		2%
S – condición	12%	18%	34%	34%		2%
I – condición		2%	30%	66%		2%
S – tamaño	10%	16%	38%	34%		2%
I – tamaño		4%	30%	64%		2%
S – mant.	14%	14%	34%	36%		2%
I – mant.		4%	32%	62%		2%

 Fuente: calculado por Tello, 2008.

de abarrotes, farmacias y restaurantes, 70% con los supermercados y 62% con los bancos de la estructura. Asimismo, las variables ligadas al nivel de satisfacción con los parques existentes así como de importancia concedida a los hospitales, centros de ayuda social y transporte, acusaron los mayores porcentajes de todos los considerados bajo la categoría servicios públicos. Así, un 58% siente mucha satisfacción con los parques, un 66% le acuerdan mucha importancia a los hospitales locales, un 60% a los centros de ayuda social y un 58% al transporte.

Por lo que respecta a las FRECUENCIAS BIUNIVOCAS (*cross-tabs*) correspondientes al contexto urbano de tipo primario, 52% de los residentes encuestados que le otorga mucha importancia a la condición habitacional, expresa el mismo nivel de importancia por la seguridad en el municipio de Montreal-perímetro II. En ese orden, 56% de la población que le da mucha importancia a la condición de sus viviendas, reporta lo mismo con la existencia de las áreas verdes de la localidad. En calidad del aire, un 52% que concede mucha importancia al aspecto habitacional, manifiesta una importancia equivalente por el aire. Por lo que toca a la vivienda en sí, un 32% que siente mucha satisfacción con su condición, reporta lo mismo con el confort mientras que un 64% le concede mucha importancia a la condición y al confort por igual. En esa línea, 28% de la gente siente mucha satisfacción con la condición y tamaño de su habitación y un 56% les acuerda mucha importancia. Asimismo, un 34% de personas que experimenta mucha satisfacción con la condición tratada reporta el mismo nivel por el mantenimiento, mientras que un 62% le otorga mucha importancia a ambos por igual (Gráfica III.3). En servicios de apoyo, 58% de los encuestados que expresa mucha importancia con la condición tratada reporta niveles equivalentes de importancia con el servicio de policía, vinculando así aspectos de habitabilidad y seguridad.

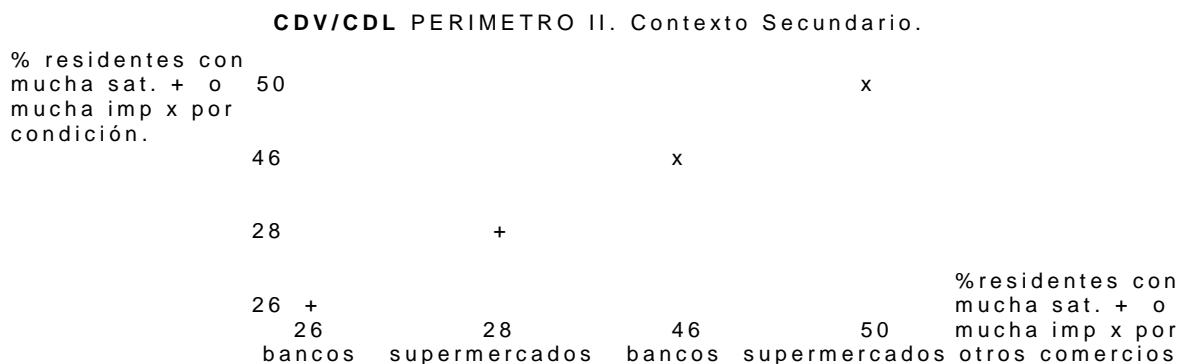
Gráfica III.3. Frecuencias Biunívocas en Montreal.



Fuente: calculado por Tello, 2007.

En el contexto urbano de tipo secundario, 28% de la gente asocia habitabilidad con esparcimiento al concederle mucha importancia a la condición de la vivienda y a los lugares deportivos de sitios de reunión. Similarmente, en relación a los lugares recreativos, 28% que le acuerda mucha importancia a la condición habitacional, mantiene el mismo nivel de importancia por los lugares recreativos. En comercios y servicios privados, 28% de residentes siente mucha satisfacción con la condición de sus casas y el servicio de supermercados por igual, mientras que 50% les otorga mucha importancia. Asimismo bajo esa perspectiva urbana, 26% de la población entrevistada que experimenta mucha satisfacción con la condición de sus viviendas le concede el mismo nivel al sistema local de bancos mientras que 46% con mucha importancia por la condición, le da la misma importancia al servicio de bancos (Gráfica III.4). Finalmente, en servicios públicos, 42% que acuerda mucha importancia a la condición de la vivienda, registra lo mismo por el servicio de parques. Y 50% de las personas que dan mucha importancia a esa condición, reportan lo mismo por los hospitales.

Gráfica III.4. Frecuencias Biunívocas en Montreal.



Fuente: calculado por Tello, 2007.

En cuanto a la CORRELACION LINEAL de la matriz, cuya interpretación se rigió bajo el criterio de un índice de correlación basado en el nivel de significación y frecuencia biunívoca obtenido, las variables con los índices más notables⁵ fueron las relacionadas en el contexto urbano de tipo primario-municipio de *Montréal* (perímetro II), con el grado de satisfacción reportada con su seguridad y evaluación general así como con el nivel de importancia otorgada a la misma seguridad, al mantenimiento de propiedades y a la tranquilidad. En ese panorama, los índices fueron: de satisfacción seguridad/evaluación general del contexto primario, 0.78; y de importancia seguridad/mantenimiento de las propiedades, 0.84; seguridad/tranquilidad, 0.92.

Asimismo en vivienda, destacaron las correlaciones asociadas con el grado de satisfacción e importancia dado al tamaño, condición, mantenimiento y confort como sigue: satisfacción tamaño/confort, 0.83; condición/mantenimiento, 0.94; mantenimiento/confort, 0.85;

5. Para los propósitos de este estudio, un coeficiente de correlación es notable cuando su valor es igual o mayor a ± 0.45 .

confort/evaluación general del contexto primario, 0.66; y de importancia tamaño/confort, 0.83; condición/mantenimiento, 0.95; mantenimiento/confort, 0.92.

Finalmente, en servicios de apoyo sobresalieron también los índices relacionados con la importancia conferida al servicio de bomberos, policía, recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas, calidad del agua y evaluación general del contexto primario. En ese orden, los índices calculados fueron: de importancia bomberos/policía, 0.95; de recolección de basura/mantenimiento de calles y banquetas, 0.94; y de calidad del agua/evaluación general del contexto primario, 0.73 (Tabla III.5).

Tabla III.5. Índice de Correlación en Montreal

Montréal 2006: Perímetro II (1).

CONTEXTO PRIMARIO.

Municipio	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	0.78
	I.- seguridad / I.- mantenimiento de propiedades	0.84
	I.- seguridad / I.- tranquilidad	0.92
Vivienda	S.- tamaño / S.- confort	0.83
	S.- condición / S.- mantenimiento	0.94
	S.- mantenimiento / S.- confort	0.85
	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	0.66
	I.- tamaño / I.- confort	0.83
	I.- condición / I.- mantenimiento	0.95
	I.- mantenimiento / I.- confort	0.92
Serv. Apoyo	I.- bomberos / I.- policía	0.95
	I.- rec. basura / I.- mant. de calles y banquetas	0.94
	I.- calidad del agua / I.- ev. gral. contexto primario	0.73

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

Fuente: calculado por Tello, 2007.

En el contexto urbano de tipo secundario-sitios de reunión, destacaron las variables con coeficientes asociados al grado de satisfacción e importancia concedido a sus lugares socioculturales y recreativos. Los coeficientes que se obtuvieron fueron: de satisfacción lugares socioculturales/lugares recreativos, 0.99; y de importancia lugares socioculturales/lugares recreativos, 0.98.

Los comercios y servicios privados sobresalieron también en términos de correlaciones de satisfacción e importancia dados a las tiendas de abarrotes, farmacias, tlapalerías, restaurantes, tiendas de regalos (boutiques), supermercados y bancos. Bajo éste panorama se reportaron las siguientes correlaciones: de satisfacción tiendas de abarrotes/farmacias, 0.86; farmacias/tlapalerías, 0.84; tlapalerías/restaurantes, 0.82; boutiques/farmacias 0.85; y de importancia tiendas de abarrotes/supermercados, 0.85; supermercados/farmacias, 0.92; bancos/restaurantes, 0.88.

Por último, los coeficientes relacionados con el aspecto de los servicios públicos también destacaron considerablemente en el grado de importancia otorgado a los centros de ayuda social así como a los hospitales disponibles en el sector central (perímetro II) bajo estudio. En ese sentido, los coeficientes que se obtuvieron fueron: de importancia centros de ayuda social/ hospitales, 0.93 (Tabla III.6).

El análisis de REGRESION LINEAL por su parte, puso al descubierto la medida en la que el modelo resultante de ese análisis, explica la conducta de la variable dependiente SCOND – satisfacción con la condición (habitacional) a través de un conjunto de variables independientes seleccionadas para dicho proceso analítico. Ese modelo matemático es la consecuencia de un procedimiento estadístico que usando ecuaciones de regresión,

predice los valores que la variable dependiente (efecto) toma, al estimar los de las variables independientes (causa). En el municipio de Montreal (perímetro II) contextos primario y secundario, el modelo de regresión siguió la forma *STEPWISE* para crear la ecuación más eficiente posible en su poder explicativo de toda la gama de variables disponibles. Para ese fin, la forma *STEPWISE* distingue en primera instancia al coeficiente de correlación múltiple R, de determinación R², al R² ajustado y al error típico del modelo (dispersión), en segunda al análisis de variancia (ANOVA), en tercera instancia a la constante de regresión A (integrada por la intercepción Y) y a los coeficientes B (i.e., las pendientes de cada variable) y en cuarta a los coeficientes beta estandarizados, al t-estadístico y a la probabilidad p.

 Tabla III.6. Índice de Correlación en Montreal

Montréal 2006: Perímetro II (1).
 CONTEXTO SECUNDARIO.

Sit. Reunión	S.- I. socioculturales / S.- I. recreativos	0.99
	I.- I. Socioculturales / I.- I. recreativos	0.98
Com.ServPri	S.- t. abarrotes / S.- farmacias	0.86
	S.- farmacias / S.- tlapalerías	0.84
	S.- tlapalerías / S.- restaurantes	0.82
	S.- boutiques / I.- farmacias	0.85
	I.- t. abarrotes / I.- supermercados	0.85
	I.- supermercados / I.- farmacias	0.92
	I.- bancos / I.- restaurantes	0.88
Serv.Públic	I.- centros de ayuda / I.- hospitales	0.93
	ev. global actual / ev. global futura	0.49

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

 Fuente: calculado por Tello, 2007.

Los valores así obtenidos nos indican primero que el modelo propuesto explica aceptablemente hasta en un 94% el grado de variabilidad (variancia) que la variable dependiente SCOND mantiene. En ese orden, el análisis propio de variancia por medio de la relación F (109.023) y de su valor crítico (7.58E-25) rechaza la hipótesis nula de no relación entre las variables del universo observado⁶, aceptando por tanto la propuesta alternativa de relación existente que confirma la genuina existencia de un patrón de asociación en todo ese universo. Una vez establecido eso, la constante A y los coeficientes de regresión B no estandarizados que precisan a través de una mayor o menor pendiente, el grado de contribución de cada variable independiente en la predicción de la dependiente, señalan a SMAINT⁷ (0.993), IMAINT (-0.428), IGREEN (0.166) y SBANK (0.171) como las más notables en esa predicción. Por su parte, los coeficientes beta estandarizados⁸ al proporcionarnos el impacto relativo que cada una de las variables independientes tienen sobre la dependiente, adicionalmente confirman el peso acordado al conjunto de las antes mencionadas (1.010, -0.308, 0.183 y 0.173, respectivamente) en cuanto a su poder de explicación o predicción de ésta última en la ecuación de regresión. Los valores t-estadístico y las probabilidades p, señalan igualmente a las variables independientes ya indicadas como las que son estadísticamente más significativas en la predicción buscada ($p < .05$) (Tabla III.7).

Por lo que respecta a las debilidades de explicación del modelo

6. Las diferencias en el promedio del efecto considerado en la relación causal del modelo son significativas y no producto del azar o de meros errores en el muestreo, dado que el valor observado F es mayor que el valor crítico especificado.

7. SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), IMAINT – importancia dada al mantenimiento, IGREEN – importancia concedida a las áreas verdes circundantes, SBANK – satisfacción con el sistema de bancos locales.

8. Como se sabe, los valores beta representan a las pendientes ideales de cada una de las variables participantes en el modelo, si éstas mismas asumieran la misma escala de variación.

 Tabla III.7. Índice de Regresión en Montreal

Montréal 2006: Perímetro II (1).
 CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO.
 MODELO CAUSAL.
R = 0.974 R2 ajustado = 0.939
R2 = 0.948 Error típico = 0.3267

ANALISIS DE VARIANCIA (ANOVA).

	suma de cuadrados	grados de libertad	promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	81.438	7	11.634020	109.023	7.58E-25
Residuos.	04.482	42	00.106711		
Total	85.920	49			

VARIABLES	COEF B	B estandarizada	T-ESTADÍSTICO	PROBABILIDAD
(CONST)	0.056		0.249	0.805
SMAINT	0.993	1.010	18.623	0.000
IMAIN	-0.428	-0.308	-2.684	0.010
ICOND	0.291	0.201	1.845	0.072
IPOLICE	-0.188	-0.167	-3.552	0.001
SBANK	0.171	0.173	3.595	0.001
IGREEN	0.166	0.183	4.092	0.000
CPERIOD	-0.056	-0.102	-2.670	0.011

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), IMAINT – importancia dada a su mantenimiento, ICOND – importancia otorgada a su condición, IPOLICE – importancia acordada al servicio de policía local, SBANK – satisfacción con el sistema de bancos locales, IGREEN – importancia concedida a las áreas verdes circundantes, CPERIOD – período de construcción de la vivienda.

 Fuente: calculado por Tello, 2007.

propuesto, notamos que CPERIOD (el período de construcción de la vivienda) e ICOND (importancia concedida a la condición habitacional) no tienen como pudiera haberse de otra forma conceptualmente pensado, un peso importante en SCOND, (i.e. considerada ésta como equivalente del nivel de revitalización

urbana local). Cabe sin embargo advertir que se esperaba que dichas variables desempeñaran un papel mucho más crítico en la explicación general del modelo, dado por una parte, la natural asociación que la antigüedad del inventario habitacional de un área como lo es el primer casco de cualquier ciudad hace del concepto mismo de revitalización (entre más vieja es un área, es lógico pensar que su necesidad de revitalización aumenta en proporción directa) y por la otra, la natural preocupación por el estado de la vivienda. Esta situación probablemente encuentre su razón de ser en la frecuencia con la cual se han consistentemente aplicado los distintos programas de revitalización urbana en el sector central de Montreal, los cuales se han enfocado a cumplir en cierta medida con los requisitos básicos de habitación local.

La superposición de dimensiones es un hecho copiado de la realidad por la literatura en el tema y reportado en muchas ocasiones por autores como Tello (2008b), Ley (2000; 1991). Con la colaboración de los SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRAFICA (ArcView GIS 3.2), dicha superposición ha sido discretamente reproducida en éste análisis con objeto de complementar los resultados que la regresión lineal produjo para el caso del sector central de la Ciudad de Montreal-Perímetro II. De las dimensiones tratadas, una selección representativa de variables independientes (SEX – sexo, HSIZE – tamaño del hogar, INCOME – ingreso/mes, PLOFWRK – lugar de trabajo, OCCSTAT – régimen de tenencia, CPERIOD – período de construcción) se superpuso a la variable SCOND (satisfacción con la condición habitacional) que actúa como dependiente en el modelo causal visto, para así formar a los siguientes tres grupos de análisis:

Social	Económica	Ambiental
– SEX	– INCOME	– OCCSTAT
– HSIZE	– PLOFWRK	– CPERIOD
– SCOND	– SCOND	– SCOND

En la dimensión social, los resultados de la superposición de las tres variables indicadas además de ofrecer un panorama más integral de la realidad que los locales viven en el área de estudio, informan que un 8% de las mujeres solteras así como un 8% de los hombres solteros sienten mucha satisfacción con su condición habitacional actual mientras que otro 8% de mujeres solteras sólo expresan una regular satisfacción con la condición descrita. Similarmente, el 8% de los hombres que viven en pareja y sólo el 4% de las mujeres en la misma situación reportan mucha satisfacción con la condición de su vivienda lo que sugiere que el tamaño del hogar en términos de satisfacción con el mismo es más significativo para el segmento masculino de la población que para el femenino dado el carácter menos afectivo que las mujeres mantienen en ésta sociedad. Análogamente, los resultados de la dimensión económica en función de las tres respectivas variables superpuestas, indican que un 8% de personas con ingresos mensuales de \$5,800.00 dólares canadienses o más (clase alta) que trabajan en lugares no especificados (otro) de la ciudad, experimentan mucha satisfacción con la condición de sus casas-habitación. Este estado confirma en cierto sentido la influencia que el poder económico puede ejercer sobre algunos aspectos de tipo cualitativo como lo son el grado de satisfacción personal con algo dentro de un espectro continuo entre lo material y lo no material. Finalmente, los resultados de la superposición de las tres últimas variables seleccionadas para la dimensión ambiental (física) establecen que un 22% de propietarios de viviendas antiguas construidas antes de 1950, manifiestan una regular satisfacción con la condición de sus moradas mientras que un 10% de inquilinos de viviendas también antiguas construidas antes de 1950, sienten mucha satisfacción con la condición habitacional presente. Esta situación subraya la diferencia de opinión entre poseer un bien (propietario) y disponer del mismo (inquilino) manifestando los primeros su posición más exigente frente a un

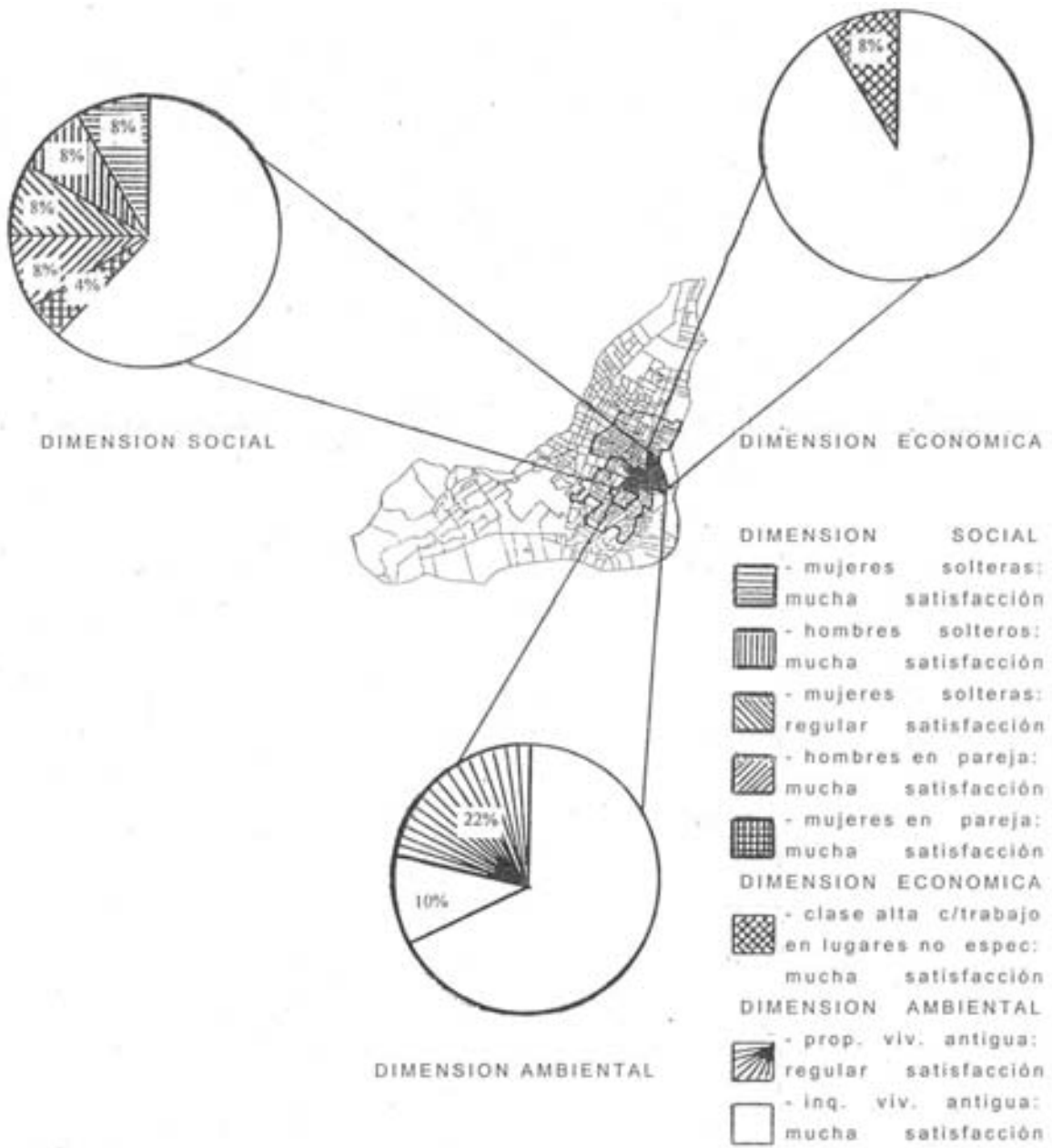
común denominador (la vivienda). Así, la preocupación de los dueños de habitaciones por su constante renovación, es otro hecho que constantemente se ha manifestado en los programas de revitalización (Figura III.4).

- Reflexión Final: Espacio Residencial RU/CDV

A través del análisis de revitalización urbana presentado en éste capítulo, es posible concluir que los programas implementados a la fecha en la Ciudad de Montreal para repoblar a su bien equipado centro han producido en cierta medida, un mejoramiento en la CDV/CDL general. Por una parte, el incremento social, económico y ambiental que se ha registrado en su territorio es una prueba irrefutable de una forma o de otra, de un cierto éxito en las políticas urbanas ejercidas para mejorar el nivel de atracción sino de seducción, del sector central sobre la población "montrealense" para regresar a él. Por otra parte, la especulación local que ha surgido como resultado colateral de un más acentuado proteccionismo al capital y que ha propiciado una presión muy importante sobre el necesitado, pone en riesgo el éxito futuro que se espera de las políticas antes indicadas.

En este sentido y ante una mayor agresividad del capital, Montreal ha presenciado igualmente en los últimos tiempos, un aumento en la toma de conciencia popular y nivel de resistencia de los afectados, para así concertar un frente común de participación en las decisiones inherentes a su desarrollo. De esta forma, en algunos puntos del área bajo estudio, se ha podido observar que la organización de los vecinos ha jugado un papel preponderante para balancear un poco las reglas de participación (desarrollo comunitario). A pesar de esto, la especulación que reina todavía en muchas de las áreas del sector central, ha contribuido a una cierta transformación en la vocación de los programas de vivienda

Figura III.4. Superposición Múltiple. Sector Central



Fuente: creado por Tello 2007.

social del sector central, alterando los propósitos y metas establecidas en algunos de ellos. No obstante esto, y siempre bajo el patrocinio de los programas *Logement Abordable Québec* y *Accès-Logis*, la acción de vivienda *Opération Solidarité 5000 Logements* (2002) que se fijó como meta la dotación de 5000 viviendas de tipo social ha podido reportar en la ciudad sólo en el año 2004, la construcción de 1,475 unidades en el sector central (*Ville de Montréal*, 2005) que representa aproximadamente un 29.5% del total esperado, quedando todavía por satisfacer el resto de la oferta prometida. Este panorama de relativo progreso no ha podido sin embargo garantizar que la ciudad sea capaz a la fecha de administrar mejor la dotación de vivienda a los distintos segmentos socioeconómicos de la población local, en términos de un equilibrio más justo entre las ofertas de vivienda social y privada con sus respectivas demandas en el sector central, favoreciendo en su lugar una desigualdad en el acceso que se ha materializado en presiones de desalojo, de relocalización de gente de escasos recursos y de desarrollo de vivienda privada promovida por el capital.

Los indicadores que a lo largo de éste capítulo he presentado, constatan la reciente revitalización urbana que el sector central ha alcanzado. La evidencia aportada, si bien muestra una cierta mejoría social, económica y ambiental que sin duda ha elevado la CDV/CDL local, indica que existe trabajo todavía por hacer en el confort, condición y tamaño de las viviendas y servicios municipales asociados (limpieza-recolección de basura) desde la óptica de los atributos de satisfacción/importancia acordados.

Las encuestas promovidas sugieren que el atributo de importancia, el cual es más representativo del concepto asociado de calidad del lugar y del patrón cultural de ésta sociedad, destaca en la explicación de la relación de RU/CDV/CDL postulada. Los

resultados de los distintos análisis efectuados en términos de frecuencias unívocas y biunívocas así como de correlación y regresión lineal, hacen notar el papel que dicho atributo desempeña en el concierto general de variables. En dicho desempeño se observa que los resultados no son los triviales, dado el nivel de interpretación que cada uno de ellos sugiere. Como ejemplo, el número de variables que el análisis de regresión precisa, en ese sentido apoya en tipo y dirección, la relación RU/CDV/CDL ya citada por medio del modelo causal propuesto, cuyas variables explicativas de importancia son significativas y en una dirección lógica para la relación. Así, la satisfacción de la gente con la condición habitacional depende en mucho no sólo de la proporción directa reportada con la satisfacción sentida con el mantenimiento, el servicio de bancos, la importancia acordada a la condición habitacional, o a las áreas verdes de la geografía considerada, sino en proporción inversa, de la importancia concedida al mismo mantenimiento, al período de construcción o al servicio de policía local (la gente se encuentra más satisfecha con la condición de la vivienda cuando la importancia por ésta misma condición aumenta y menos satisfecha cuando la importancia por su mantenimiento crece).

Los resultados son sintomáticos del *status-quo* actual. La utilidad que ofrecen, dependerá de la medida en la que sean tomados en cuenta por los futuros programas de revitalización en el centro.

CAPITULO IV: ESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

La Ciudad de México se presenta como un caso de investigación comparativa en revitalización urbana y calidad de vida y del lugar en América del Norte dada la trayectoria que las dimensiones socioeconómica y ambiental han tenido especialmente sobre su sector central en años relativamente recientes. Su selección para la investigación se apoyó en sus tendencias históricas de formación de población y vivienda bajo esa trayectoria, la cual ha contribuido a fomentar la importante concentración humana de hoy.

La descripción de la estructura urbana de la Ciudad de México clasifica en cuatro etapas (pre-industrial, industrial, metropolitana y megalopolitana) sus tendencias de crecimiento, ubicando espacialmente a su zona metropolitana en tres regiones geográficas principales y siete contornos de análisis desde el punto de vista de las dimensiones antes citadas, tanto para la esfera de aplicación de población como para la de vivienda como a continuación se muestra:

corona exterior - contornos uno, dos y tres -,

corona intermedia - contornos cuatro y cinco -,

corona interior - contornos central (sector central) y comercial (sector central) -.

Con esta referencia, el desarrollo urbano habla de los cambios más importantes que los atributos de renovación social, económica y ambiental han tenido desde el punto de vista de la población y la vivienda durante los años setenta, ochenta, noventa y actuales apoyado para tal fin en los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000. El análisis estadístico de la población que se muestra, se realiza así desde una perspectiva social (demográfica) y económica mientras

que el de la vivienda, desde una ambiental.

La dimensión social (demográfica) destaca el ritmo de crecimiento poblacional, asociándolo con el tiempo. Este inciso resalta la crisis de 1982 que produjo una serie de cambios de tipo estructural adoptados por el gobierno con objeto de controlarla. La transformación que sobrevino en el sector central y que se tradujo en una falta de oportunidades de trabajo para mucha gente con la consecuente baja demográfica local, no obstante el aumento que los hogares familiares de tipo tradicional registraron en la ciudad, es descrita; dicho aumento es atribuido más que otra cosa, a las generaciones nacidas en los años de alta fecundidad que llegaron a la edad de formar hogares. Para las delegaciones/colonias del centro, esos cambios son tratados desde el punto de vista de un dominante movimiento de distribución centrífuga y de uno débil de distribución centrípeta.

La dimensión económica afirma que la distribución del crecimiento urbano en México y los cambios estructurales en la economía, han modificado cualquier tendencia hacia la concentración en el sector central, produciendo en éste un deterioro urbano. Esos eventos el capítulo los enmarca dentro del cambio de modelo económico de integración por el de apertura que el país adoptó durante los años ochenta, reconfigurando los respectivos patrones territoriales a las nuevas condiciones de producción en el centro de la ciudad. Un balance en el empleo secundario/terciario se presenta, subrayando la reducción local en manufactura que se ha producido así como el aumento en los servicios del área. A pesar del resultado positivo o negativo que el balance pueda tener para las actividades manufactureras o de servicios, se señala que la reducción demográfica en el sector central de la ciudad, es significativa.

En relación al comportamiento de la vivienda, ésta es analizada a

través de la dimensión ambiental que relaciona la disminución en el ritmo de crecimiento poblacional con la baja en la distribución del patrón de concentración habitacional en el centro. Este apartado menciona que las personas que emigran hacia áreas periféricas para ocupar viviendas de interés social provienen en su mayoría del sector central, como resultado del tipo de revitalización casi exclusivamente comercial que hasta ahora se había históricamente promovido ahí, así como de la reducción en la habilidad de la ciudad para dotar de un apropiado acceso a un inventario habitacional capaz de satisfacer las necesidades físicas (vivienda) y no físicas (adecuada convivencia) de la demanda local.

Con todo ese antecedente, el capítulo termina apoyándose en la historia socioeconómica y ambiental del sector central para desarrollar un estudio comparativo de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar en el área.

IV.1. Estructura Urbana

De una manera análoga al caso de Montreal presentado en el capítulo II, la atracción y rechazo urbanos en su relación con las dimensiones social, económica y ambiental, refleja en México el nivel de revitalización urbana geográfico/temporal y determina asimismo al proceso de calidad de vida/lugar en la estructura urbana. El conocer cómo esta estructura se ha desarrollado al igual que su identificación morfológica resulta primordial para establecer la referencia bajo la cual, esta investigación tiene lugar. Para tal fin, este trabajo rescata de la literatura revisada varios estudios sobre el tema como los de Chávez (1999), Aguilar, Graizbord y Sánchez (1996) y Schteingart (1991) con objeto de proporcionar los fundamentos más importantes que explican el actual crecimiento estructural.

IV.1.1. **Tendencias de crecimiento.** Los profundos cambios socioeconómicos y ambientales que se han dado en décadas relativamente recientes en México, han transformado el paisaje urbano de sus grandes ciudades. El centro del país, el cual ha sido el núcleo impulsor del desarrollo nacional, ha contemplado una gran modificación en la dinámica demográfica del principal asentamiento humano que lo identifica: la Ciudad de México. En su evolución, Chávez informa que la ciudad ha pasado de ser un lugar de atracción por uno de rechazo (expulsión) confirmado esto por las características de movilidad de la población (1999:228,229) y preferencias de habitación de las personas (Tello, 2008a).

Aguilar, Graizbord y Sánchez (1996) al igual que Delgado en Schteingart (1991) identifican en el proceso de urbanización¹ de México cuatro etapas en total: pre-industrial, industrial, metropolitana y megalopolitana. Durante la etapa pre-industrial, los colonos europeos se consagraron en primera instancia a intensificar el carácter primario de la economía colonial como una consecuencia de la dependencia ambiental que en ese entonces la sociedad mantenía, situación que ocasionó un crecimiento de población muy lento en la ciudad compuesta por el actual casco viejo o primer cuadro, en comparación con la total del territorio del país. Schteingart (1991:22) informa que la lentitud en crecer se agudizó más durante el siglo XVII al registrarse hacia 1650 una

 1. Al iniciarse la urbanización, la población rural se encuentra en un momento de estabilidad a expensas del casco central de una sola ciudad (pre-industrial); éste viejo centro experimenta una especialización funcional produciéndose un franco movimiento de suburbanización a través de una expansión de la periferia en la cual la población urbana y suburbana crecen mientras que la rural decrece (industrial); el crecimiento conurbado de algunos de estos nodos periféricos se manifiesta, registrándose pérdidas de población absoluta en el sector central de la ciudad así como en los contornos suburbanos en favor de las regiones periféricas urbanas (ciudades medias, pequeñas) o de las áreas de influencia no urbanas (*hinterlands*) (metropolitana); el desarrollo de un sistema espacialmente integrado de regiones interdependientes se verifica (megalopolitana) (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996:32, 33; Delgado en Schteingart, 1991:86, 87).

reducción en la población autóctona así como en la extensión de las actividades primarias descritas. El sistema agropecuario basado en el esquema de hacienda que siguió y que alcanzó su plenitud durante el siglo XVIII, continuó favoreciendo bajos promedios de crecimiento, al generar un proceso de urbanización lento. Así, entre 1742 y 1793, la población de la ciudad registró una tasa anual de solo 0.3% al pasar de 98,000 a 113,000 habitantes, mientras que la Nueva España creció en 0.9% anual al pasar de 3.3 a 5.2 millones lo que implica tres veces más el crecimiento de la capital nacional. A pesar de eso, la Ciudad de México siempre guardó el estatuto de principal ciudad del imperio español y asiento del poder político contando hacia el año 1803 con 137,000 personas, en 1810 con 180,000, bajando hacia 1823 a 165,000 debido a la salida de importantes contingentes de españoles por la consumación de la independencia (*ibid*:23).

Así, no fue sino hasta el año 1877 en el que por primera vez se inicia un crecimiento más acelerado que en el resto del país con el advenimiento de la etapa industrial la cual elevó la población local a 300,000 habitantes en 1884, para llegar a los albores del siglo XX a los 334,000 (*ibid*).

Durante la etapa industrial, la dependencia ambiental que hasta entonces rigió el desarrollo urbano dramáticamente disminuye al ser sustituida por la mecánica, reforzando a la Ciudad de México como centro territorial de una significativa transformación económica promovida por el estado mexicano. Según Schteingart (*ibid*:23, 25), de 1900 a 1930, la población residente aumentó para llegar a 1,029,000 habitantes así como la fuerza de trabajo industrial que diariamente se dirigía a laborar en ese entonces “al centro”. El total de la población de la ciudad que se concentraba en las doce unidades administrativas originales denominadas “cuarteles”, inició alrededor de 1930 una expansión hacia las

delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco lo que marcó el debut expansionista hacia algunas áreas de las delegaciones periféricas de la misma ciudad tales como Tacubaya, La Villa, San Ángel, originando con eso un cambio en el uso del suelo de habitacional a comercial (*ibid*:25). Después de ese año, el crecimiento de las delegaciones periféricas fue más rápido, ampliándose asimismo la zona de conurbación del Estado de México, conformando de esa forma, a seis de las delegaciones del Distrito Federal descritas más un municipio del mismo Estado a un primer contorno de unidades administrativas. Las delegaciones periféricas del mismo Distrito Federal albergaron por primera vez en la historia a comercios y servicios fuera del centro, descentralizando a la actividad económica de la ciudad (*ibid*).

Así en el año 1950, el movimiento de expansión urbana rebasó en el norte, a los límites del Distrito Federal conurbándose con el municipio de Tlanepantla que en ese entonces se industrializaba a gran prisa. Esta acción representó prácticamente la culminación de ésta etapa (*ibid*:26).

Durante la etapa metropolitana, el dominio alcanzado sobre las máquinas (auto, teléfono, etc.) impulsó aún más al incipiente movimiento de metropolización de la Ciudad de México. En un tiempo relativamente breve, los municipios de Chimalhuacán y Ecatepec siguieron en 1960 al de Tlanepantla incorporándose a la gran ciudad. El incremento de población que acompañó consecuentemente a todas esas acciones en esas áreas, fue promovido por una inversión muy importante en infraestructura como lo demuestra la construcción del anillo periférico que definitivamente integró a Tlanepantla y Naucalpan dentro de la metropolización de la ciudad, de nuevas redes de agua potable y drenaje, así como por la relocalización de muchas industrias que buscaban desconcentrarse del centro de la ciudad hacia la

periferia norte. Todo ese panorama ocasionó que de 1950 a 1960 la metrópoli registrara un aumento demográfico del 10.3% anual y el sector central de sólo 2.4% (*ibid*).

El fenómeno de metropolización continuó su marcha para agregar a la creciente área urbana, otros siete municipios durante la década de 1960 a 1970, que registraron tasas de crecimiento anual del 14.3% consolidando definitivamente con eso al proceso metropolitano. En la parte del Estado de México, éste fenómeno representaba ya 21% de la población total del área urbana mencionada para 1970 (*ibid*). En cambio, el sector central conformado por las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo presentaba ya en esa década según Chávez (1999:235), un crecimiento menor. El crecimiento metropolitano en el Estado de México prosiguió incorporando más municipios de esa entidad al área urbana de la ciudad con otros seis en el año de 1980 (Schteingart, 1991:26).

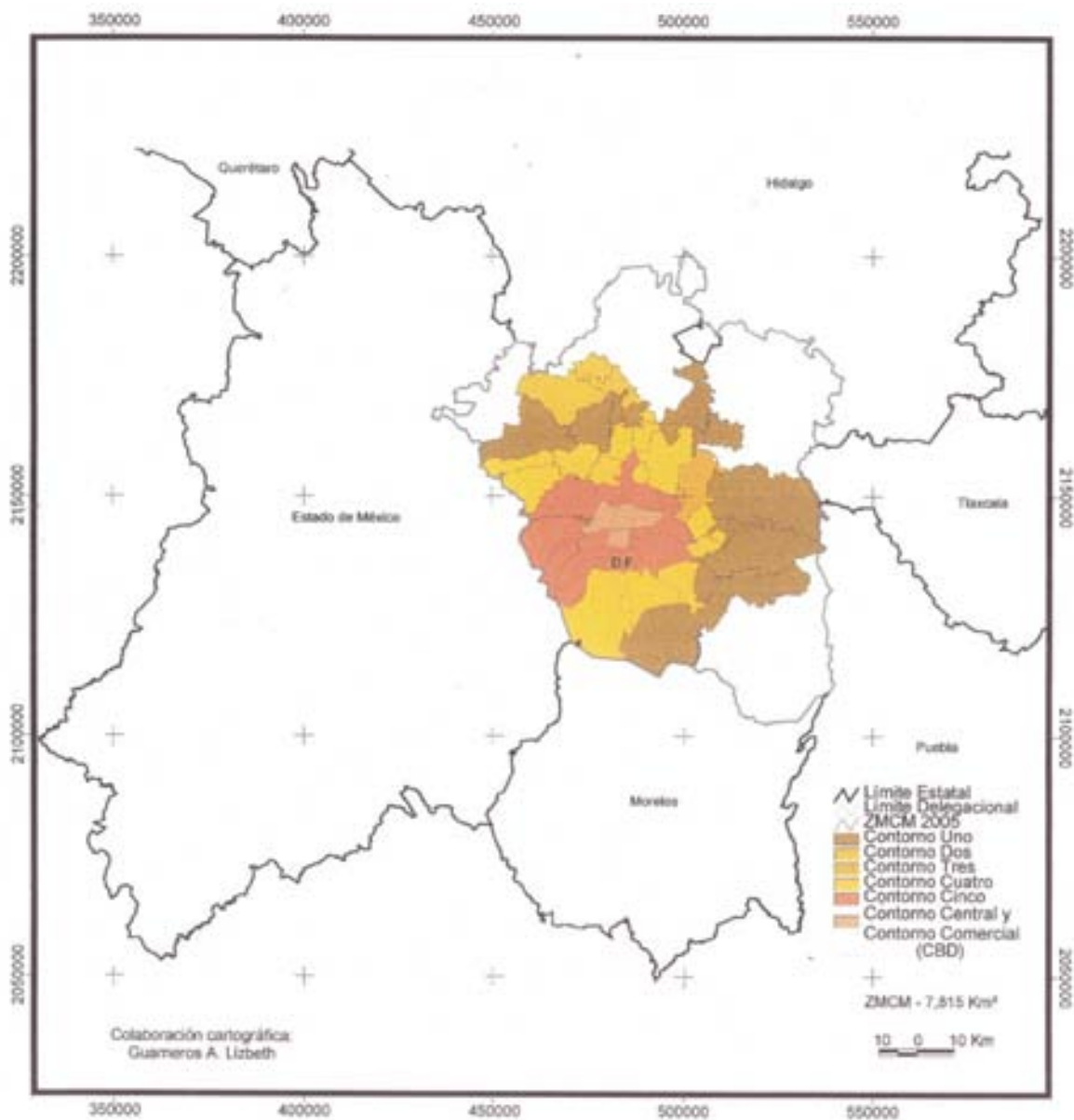
Durante la etapa megalopolitana de la década de los ochenta, los cambios ocurridos en las comunicaciones y transporte intra-urbano continuaron apoyando la expansión urbana de la ciudad, la cual consolida sus articulaciones regionales con las ciudades de Toluca y Cuernavaca. Esta situación, verifica el desarrollo de un sistema integrado desde el punto de vista espacial, por regiones interdependientes que Delgado menciona en Schteingart (*ibid*:87). Así, los sistemas de organización territorial sufren una importante transformación caracterizada de acuerdo a Schteingart (1991:27) por la extensa suburbanización de áreas y profunda integración de núcleos urbanos que antes permanecían aislados. El modelo de Friedman observa así un excelente caso de estudio en la megalopolización de México, al confirmar según Delgado (1991) que la ciudad ha completado la tercera etapa de urbanización para encontrarse plenamente ubicada en la actualidad en la cuarta,

disputando la pertenencia del municipio de Huixquilucan al área metropolitana de Toluca (*ibid*:90). Esto pone de manifiesto al fenómeno de regionalización en la trayectoria de crecimiento de la Ciudad de México mediante la recomposición (terciarización formal e informal) de su sector central y la expansión de su periferia. Interesantes proyectos de revitalización urbana del sector central han sido concebidos y puestos en práctica con objeto de atenuar las consecuencias negativas (despoblamiento) de esa recomposición, tales como el proyecto de la Alameda Sur que contempla la renovación comercial (Sheraton Centro Histórico) de muchas áreas que resultaron muy dañadas durante los sismos ahí experimentados de la década de los años ochenta. A pesar de estos esfuerzos y de los prospectos de empleo que como consecuencia, se han abierto en el contorno comercial indicado, el sector central de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México – ZMCM no ha logrado hasta la fecha alcanzar una verdadera recuperación demográfica que le permita volver a la estabilización de antaño², (Figura IV.1).

Bajo un contexto estrictamente metropolitano, la actual zona se ordena según la estructura propuesta por Chávez (1999:232, 235) en tres regiones geográficas y cinco contornos más el central y el comercial³ como a continuación se muestra: –Corona exterior – Contornos Uno, Dos y Tres; – Corona intermedia – Contornos Cuatro y Cinco; – Corona interior – Contornos Central y Comercial (*Central Business District – CBD*) (Figura IV.1). Los contornos central y comercial conforman a la zona de análisis actual: el sector central.

2. Esta situación ha conducido a un crecimiento demográfico diferencial centro-periferia muy notable que entre otras cosas, ha afectado significativamente al correspondiente equilibrio municipal ingresos/egresos (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996;28).

Figura IV.1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ZMCM.



Fuente: SEDESOL (2004:60, basado en Chávez, 1999:236, 237).

a). **corona exterior.** El análisis cronológico 1960-1995 de la zona, muestra que éste componente espacial se ha caracterizado por mantener un crecimiento poblacional inferior al total nacional (Chávez, 1999:235-237) y una localización geográfica lejana y más rural del centro de la ciudad (INEGI, 2002a:XV) con una vinculación socioeconómica/ambiental más bien débil con éste último. Tres contornos lo conforman: el uno, dos y tres. El área de mayor extensión territorial de todas es el Contorno Uno. Rodea al Distrito Federal al Norte y al Este integrándose a él hacia el Sur, con una tasa de crecimiento demográfico que durante los años 60-70, sobrepasó a la total nacional en 80-90 (Chávez, 1999:236-237). Económicamente, Milpa Alta y Texcoco tienen el primero y cuarto más altos porcentajes de la ZMCM de población ocupada en actividades primarias con 14.25 y 6.99 y Tultepec el sexto en secundarias con 40.32 (INEGI, 2002a:38, 40). La vivienda reciente multifamiliar de mediano ingreso (Cuautitlán Izcalli) (Schteingart y Graizbord, 1998:79) y la antigua unifamiliar de bajo ingreso (vecindades) (Benítez y Morelos, 1988:134) son típicas, ubicándose ambas en la zona de nuevo crecimiento habitacional/densificación de áreas con una tasa de crecimiento superior a la media metropolitana (1990-1995) al Oriente y Noroeste de la ciudad (Milpa Alta y Chalco, Chicoloapán y Tultepec) (Villavicencio *et al*, 2000:37, 39) debido a lo barato del suelo para oferta nueva.

El Contorno Dos se ubica al Noroeste de la ciudad sobre una de las dos áreas más pequeñas de la Zona Metropolitana. De acuerdo a Chávez (1999:237), su tasa de crecimiento poblacional fue más bien baja durante la década 70-80 mejorando un poco luego, sobre todo en la de 90-95. Desde el punto de vista económico,

 3. De los ocho contornos más el central que Chávez (1999) aporta, ésta investigación incluye a sólo cinco de ellos más el central además de uno comercial o *CBD*, dado que los otros tres contornos caen fuera del ámbito estricto de interés (i.e., mantienen una vinculación más bien lejana con la geografía que se busca analizar) (*ibid*:237, 238).

Teoloyucán, Tepotzotlán y Melchor Ocampo se ubican con el segundo, cuarto y octavo más altos porcentajes de la ZMCM de población ocupada en actividades secundarias con 44.09, 41.87 y 39.60, respectivamente (INEGI, 2002a: 40). Por lo que respecta a la vivienda, existen algunas unidades multifamiliares de mediano ingreso más recientes en Tepotzotlán (Schteingart y Graizbord, 1998:83). Este contorno se inscribe en la misma zona de nuevo crecimiento ya indicada, con tasas por arriba de la media en los periodos 80-90 y 90-95, especialmente en lo que toca al municipio de Tepotzotlán (Villavicencio *et al*, 2000:38, 39).

Localizado al Noreste de la ciudad, el Contorno Tres es el más pequeño de todos los metropolitanos, con tasas de crecimiento muy débiles (por abajo del total nacional) para todo el período de análisis 60-95 (Chávez, 1999:234, 237). En la economía local, Chiautla tiene el séptimo más alto porcentaje de la ZMCM en cuanto a población ocupada en actividades primarias, con 6.09 (INEGI, 2002a:38, 40). Su vivienda está más bien compuesta por unidades unifamiliares de bajo ingreso. Los desarrollos se inscriben en la zona de nuevo crecimiento, con una tasa superior a la media metropolitana para 80-90 en lo que hoy es Tezoyuca (Villavicencio *et al*, 2000:38), debido a lo barato del suelo para vivienda.

b). **corona intermedia.** El crecimiento demográfico de éste componente ha estado siempre en declive durante todo 1960-1995 con algunas cifras hasta negativas (Chávez, 1999:235-237). Está más cerca del centro del Distrito Federal (INEGI, 2002a:XV) lo que ha fortalecido en mucho la vinculación socioeconómica/ambiental con éste, siendo sus contornos cuatro y cinco, áreas más urbanas. El Contorno Cuatro es la segunda más grande superficie de todas. Rodea al Distrito Federal al Norte y al Este formando parte de él al Sur, con una tasa de crecimiento que fue de mayor en 60-80 a

menor en 80-95 (Chávez, 1999:236). Económicamente, Atenco tiene el octavo más alto porcentaje metropolitano de población ocupada en actividades primarias con 6.01 y séptimo en secundarias con 39.95 (INEGI, 2002a:38, 40). En vivienda, existen unidades multifamiliares de mediano ingreso más antiguas en Ecatepec y más recientes en Tultitlán, Coacalco (Schteingart y Graizbord, 1998:81, 83) así como antiguas unidades unifamiliares de bajo ingreso en diversos puntos (Benítez y Morelos, 1988:134). El contorno está en una zona consolidada en la que más que formación de áreas, hay reemplazo de viviendas deterioradas, con una tasa de crecimiento similar a la media de la ZMCM en 90-95, sobre todo al Poniente y Sur en Tlalpan y Contreras (Villavicencio *et al*, 2000:37, 39).

El Contorno Cinco se ubica con la tercera mayor extensión territorial de la zona metropolitana dentro de la Ciudad de México ocupando sus partes Norte y Sur y fuera de ella, ocupando las del Oriente y Poniente con una tasa de crecimiento que fue de más en 60-70, a menos en 70-80, llegando incluso ésta última a ser hasta negativa en 80-90 y 90-95 (Chávez, 1999:236). Económicamente, Coyoacán e Iztacalco son el quinto y séptimo más altos porcentajes de la ZMCM de población ocupada en actividades terciarias con 78.61 y 75.72 (INEGI, 2002a:42). La vivienda antigua multifamiliar de mediano ingreso (Iztacalco), más reciente (Iztapalapa) (Schteingart y Graizbord, 1998:79, 84) así como muy antigua unifamiliar en varios puntos, son aquí características (Benítez y Morelos, 1988:134). Este contorno está dentro de la zona de áreas consolidadas, con tasas de crecimiento similares a la media metropolitana para 90-95 en donde Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Naucalpan y Nezahualcóyotl son algunas de las localidades representativas (Villavicencio *et al*, 2000:37, 39).

c). **corona interior.** De todas las coronas, es en ésta en donde el

crecimiento poblacional ha sido más negativo para 60-95 (Chávez, 1999:235-237) a pesar de contener al muy urbanizado centro (INEGI, 2002a:XV). Dos contornos lo forman: central y comercial. Localizado en el punto focal metropolitano, el Contorno Central ha tenido tasas de crecimiento poblacional negativas en 1960-1995, agudizándose más aún ésta situación en la década 80-90 (Chávez, 1999:236) (Tabla IV.1). En economía, Juárez, Cuauhtémoc, Carranza e Hidalgo tienen el más alto porcentaje de la ZMCM de población ocupada en actividades terciarias con 84.67, 83.26, 79.47 y 79.38 (INEGI, 2002a:42). La vivienda se compone por antiguas unidades unifamiliares de alto/mediano ingreso (Hidalgo y Juárez) (Paz *et al*, 1988:16) y de bajo (Cuauhtémoc) (Benítez y Morelos, 1988:134) que están en una zona de decrecimiento con una tasa inferior en 80-95 a la media metropolitana. La vocación residencial se pierde en Cuauhtémoc, Juárez e Hidalgo (Villavicencio *et al*, 2000:37-39) dado que el suelo es caro y escaso. El contorno se forma por Juárez, Cuauhtémoc, Hidalgo y Carranza (SEDESOL, 2004) (Figura IV.2).

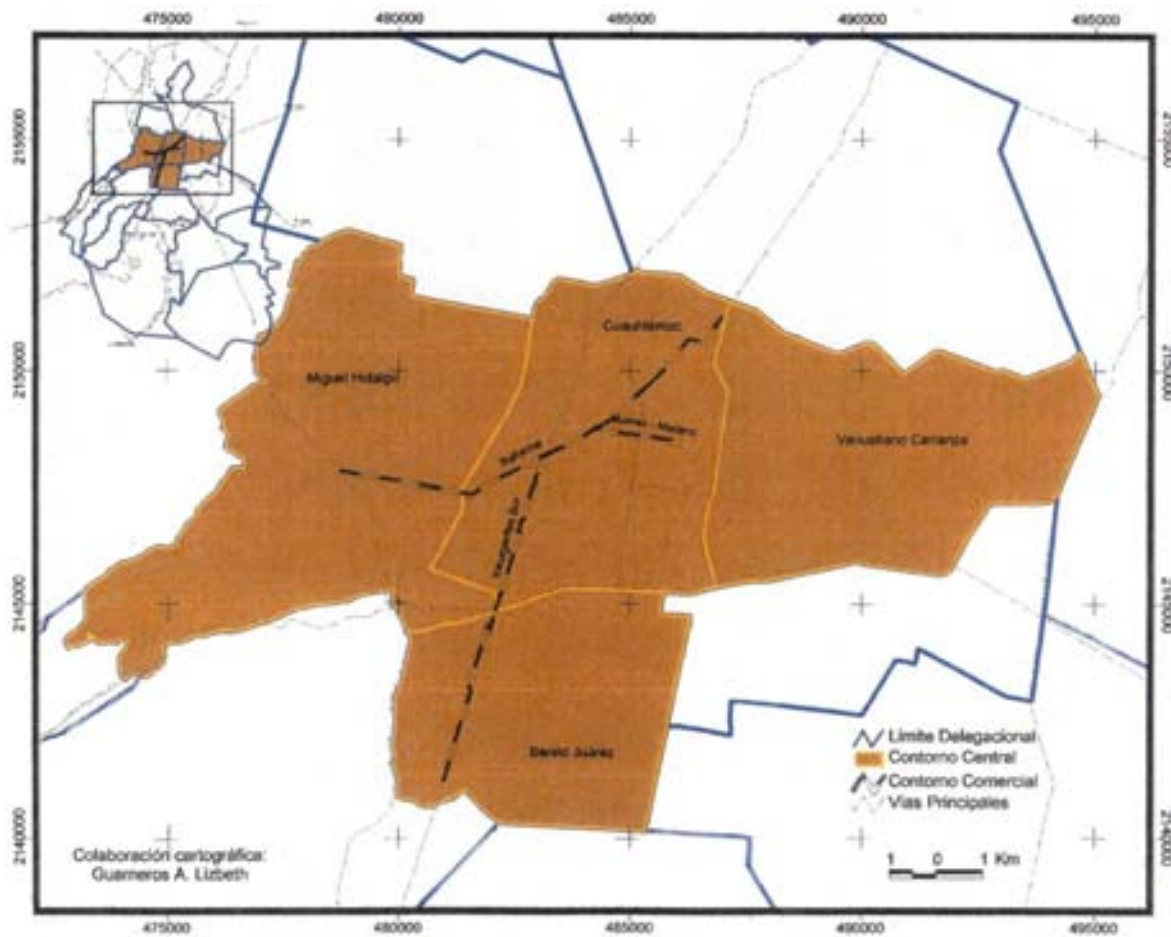
Integrado dentro del contorno central está una de las áreas socioeconómicas más importantes de la ZMCM y de todo el país: el Contorno Comercial (*CBD*). Con un crecimiento demográfico negativo (Tabla IV.1), presenta sin embargo a lo largo de sus corredores, una gran terciarización (Paz *et al*, 1988.16). La economía local terciaria/cuaternaria ha ejercido una fuerte presión sobre las antiguas viviendas (Villavicencio *et al*, 2000:37-39) para dar paso a comercios, oficinas y hoteles. Este “contorno” está en la zona de decrecimiento con tasas inferiores a la media de la ZMCM. En lugar de ubicarse nodalmente en el corazón del contorno central, se desarrolla en tres corredores: Reforma – Bosque de Chapultepec a Glorieta Simón Bolívar – Insurgentes Sur – Reforma a la UNAM – Juárez-Madero – Reforma al Palacio Nacional – (Figura IV.2).

Tabla IV.1. México. Zona de Análisis: Densidad Demográfica 70-00.

Corona Interior	1970	1980	1990	2000
Contorno Central (sector central)	21,118	18,884	14,042	12,310
Contorno Comercial (CBD " ")	21,118	18,884	14,042	12,310

Fuente: calculado a partir de SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

Fig. IV.2. México. Zona de Análisis: Contornos Central y Comercial



Fuente: SEDESOL (2004:60).

IV.2. Desarrollo Urbano

La distribución territorial de todo el proceso de urbanización es cambiante tanto espacial como temporalmente. Diversos autores en el tema (Chávez, 1999; Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996) han señalado la importante transición urbana por la que México como país, ha atravesado en las últimas décadas afectando la evolución de la estructura espacial de sus ciudades. Esta transición se ha caracterizado en breve, por la disminución en el ritmo de crecimiento de las grandes urbes y el aumento en el de las medianas y pequeñas (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996:33-34) condicionado todo eso por el nivel de interacción social, económica y ambiental de las mismas. Todos esos cambios de renovación se han positivamente correlacionado con el espectro de actividades de movilidad, educación, empleo (manufactura, servicios, etc.) y vivienda entre otros, que han acompañado al desarrollo del proceso general.

IV.2.1. Evolución 1970-2005. La compleja trama derivada de la interacción antes mencionada en una colectividad como la de la Ciudad de México, invita a conocer las formas en que ésta sociedad evoluciona. El impacto que la transición urbana antes descrita ha tenido en la ciudad, se ha manifestado no sólo en la estructura y extensión territorial que ésta área geográfica reporta, sino en su población. Así, la distribución de tal concentración demográfica⁴ que tiende a desplazarse de las circunscripciones políticas del sector central hacia los vecinos municipios del Estado de México, coloca a ese sector como un caso presente de

4. INEGI en su "Cuaderno Estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 2002" estimó en ésta área geográfica, a una población de 18 millones de habitantes para el horizonte 2000 (17,844,829) (2002b:43), lo que implica un serio reto de administración para dotarla con los medios de supervivencia necesarios tales como lo son el empleo, la salud y la alimentación además de los servicios públicos ahí involucrados (Díaz Ortega en Ortega, 1995:21).

investigación desde el punto de vista de su renovación social y económica, las cuales trato aquí en términos de su análisis temporal.

a). **desarrollo social.** Uno de los puntos más interesantes a investigar es el relacionado con el comportamiento demográfico de la zona de análisis. Esquivel y Villavicencio (en Ortega, 1995:33) al respecto indican que la relevancia en eso radica no sólo en el conocimiento de una de las variables más críticas en toda ciudad (su tamaño), sino también en su relación con una serie de problemas muy específicos (revitalización/calidad de vida/lugar) que deben ser solucionados en un futuro cercano. En estrecha relación se encuentra el aspecto socioeconómico en lo que se refiere a las condiciones de vida y estrategias de supervivencia (principalmente las provenientes de los grupos de bajos ingresos). La identificación y monitoreo de esas condiciones es fundamental para determinar su comportamiento en una metrópoli con un sector central cada vez más terciarizado y así saber si dicho comportamiento responde a las exigencias básicas de habitabilidad, actividad y finalmente, de retención de la misma población.

Las ciudades mexicanas se caracterizan por sus extensos desarrollos, sostenidos por sistemas de transporte colectivo que van de eficientes (metros) a deficientes (autobuses). El sector central de la Ciudad de México en ese sentido se traduce en un área de muy alta densidad demográfica con una insuficiente producción de casas-habitación unifamiliares y una muy alta dependencia en el tipo de transporte antes citado, haciendo muy difícil si no imposible la atracción y retención de familias con hijos.

La pobreza ha jugado un papel preponderante en ésta última

situación. A pesar de que la tasa de desempleo metropolitano oficialmente se ubicó durante la década de 1990 en alrededor del 3%, el problema se localiza en el constante aumento de trabajadores que laboran informalmente en la economía (Esquivel y Villavicencio en Ortega, 1995:28; INEGI, 1991). Asimismo, la crisis económica que comienza en 1982, produjo toda una serie de cambios que fueron fuertemente marcados por las políticas de ajuste, estabilización y reforma estructural con objeto de controlarla, ocasionando una profunda reestructuración. Este estado de cosas se tradujo para los trabajadores, en una acentuada escasez de oportunidades laborales asistida por la transformación de actividad en el sector central de la ciudad expresada en pérdidas de participación industrial y aumentos en la participación de servicios (comercio) (Esquivel y Villavicencio en Ortega, 1995:27).

Como resultado de esa situación, el sector central ha experimentado una sustancial disminución en el ritmo de crecimiento poblacional (Chávez, 1999:228-229). Todas las delegaciones base del sector han reportado una importante mutación sociodemográfica de gente de clase media, joven con niños que ha contribuido a incrementar en ciertos lugares, el deterioro ambiental local. Esquivel y Villavicencio (en Ortega, 1995:26) informan de las tasas de crecimiento negativas que ésta área geográfica sufrió durante las décadas de 1970 a 1990 ocasionando una reducción de poco más de 900,000 habitantes, siendo en las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo en donde se dio más fuerte ese éxodo de población. Chávez (1999:233) por su parte confirma lo expresado por estos autores, al mostrar que el despoblamiento local más fuerte para el período de 1970 a 1995 ahí considerado, sucedió durante la década de 1980 a 1990, a pesar de que el crecimiento en hogares familiares⁵ de tipo tradicional aumentó en la ciudad como efecto directo del volumen

de generaciones que nacieron durante la época de alta fecundidad (*baby boom*) y que han llegado a una edad de formación familiar. Toda esa situación describe en parte la situación demográfica exhibida, agregando que el número de personas que desea mudarse del centro de la ciudad es mucho mayor que el número que desea mudarse a él, reforzado esto por las iniciativas de revitalización comercial más que residencial, llevadas a cabo en el área en cuestión que han apoyado aún más a la “nueva vocación terciaria” local. Así, la existencia de algún tipo de movimiento centrípeta en el sector central es prácticamente inexistente a la fecha, excepción hecha por la gente que lo visita para únicamente comprar, situación que habla de la falta de éxito de las políticas urbanas diseñadas para promover la revitalización social.

El análisis de la distribución del crecimiento demográfico y de la dirección y magnitud de la intra-migración de 1970 a 2000, demuestran una significativa sustitución de la tendencia centrípeta por la centrífuga, evidenciada por la expulsión de población de la ciudad hacia el suburbio. Esta expulsión se enmarcó durante los años setenta, ochenta y noventa dentro de un fenómeno de desconcentración socioeconómica que no fue único y exclusivo de México, sino de otros países también (Chávez, 1999:274). Esta dispersión puede interpretarse como una más de las expresiones territoriales de los nuevos arreglos geográficos que está produciendo la globalización a nivel internacional y bajo la cual la población central de las grandes ciudades norteamericanas se reduce o a lo más no crece, mientras que la suburbana aumenta. La ausencia de crecimiento en el sector central confirma en general que las políticas y programas que se han implementado

5. El XI Censo General de Población y Vivienda estableció la existencia de esquemas de familias más numerosas de tipo tradicional en el área metropolitana en poco más de 3 millones, con un promedio de 4.7 miembros por hogar familiar, de los cuales el 57.3% radicaban en la Ciudad de México (Esquivel y Villavicencio en Ortega, 1995:25; INEGI, 1991).

para tratar con ese estado de cosas, han resultado insuficientes a la fecha. Esta situación ha originado un desequilibrio demográfico de población en términos de una reducción en el componente masculino y femenino, una tendencia a la equivalencia entre el número de niños y el de adultos mayores, una disminución en la densidad, una estabilidad en los solteros y casados y un aumento en las personas con educación profesional.

Los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000 (Tabla IV.2), (SIC, 1971 e INEGI, 1984, 1991, 2000) estadísticamente demuestran de acuerdo a mi análisis, la tendencia a la contracción (crecimiento cero) del proceso demográfico en el centro de la ciudad (delegaciones de Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) (Figura IV.2) identificado en la literatura (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996; INEGI, 2002a; Chávez, 1999) lo cual ratifica una vez más lo incompleto que han resultado las políticas de revitalización urbana en las delegaciones y colonias del área para al menos retener gente. Mi inspección de los datos oficiales al respecto informa que el sector central sufrió en sólo treinta años una pérdida de población del 41.7% (1,210,690 personas de 1970 a 2000), lo que aclara muy bien su actual posición como zona de expulsión demográfica establecida entre otros autores por Chávez (1999:227). Una reducción de 582,251 hombres y 628,439 mujeres acompañó a ese movimiento para el mismo período, lo que indica que la ocupación de las nuevas posiciones terciarias de empleo se realiza por igual tanto por un sexo como por el otro. Este éxodo puso de manifiesto la anteriormente citada tendencia de equivalencia futura entre las poblaciones de niños y adultos mayores en el centro de la ciudad, al pasar el porcentaje de los primeros de 36.7% a 21.7% y el de los segundos de 4.3% a 8.7% de 1970 a 2000 con respecto al total, corroborando lo que Esquivel y Villavicencio (en Ortega, 1995:26) apuntan. La densidad por su parte también se vio afectada por esos cambios pasando de 21,118

 Tabla IV.2. Desarrollo Social 1970-2000.

		B. Juárez	Cuauhtémoc	M. Hidalgo	V. Carranza	Sector Central
Pob.	1970	501,363	853,450	656,647	891,409	2,902,869
Total.	1980	544,882	814,983	543,062	692,896	2,595,823
	1990	407,811	595,960	406,868	519,628	1,930,267
	2000	360,478	516,255	352,640	462,806	1,692,179
Pob.	1970	226,382	393,011	308,951	435,398	1,363,742
Masc.	1980	242,268	377,417	249,974	332,800	1,202,459
	1990	179,713	277,812	184,949	247,458	889,932
	2000	160,409	241,750	160,132	219,200	781,491
Pob.	1970	274,981	460,439	347,696	456,011	1,539,127
Fem.	1980	302,614	437,566	293,088	360,096	1,393,364
	1990	228,098	318,148	221,919	272,170	1,040,335
	2000	200,069	274,505	192,508	243,606	910,688
Pob.	1970	172,002	275,509	247,595	368,247	1,063,353
Inf.	1980	147,385	240,874	168,823	247,359	804,441
(0-14)	1990	90,916	156,903	101,536	151,586	500,941
	2000	63,875	115,430	73,466	115,106	367,877
Pob.	1970	22,877	45,669	26,928	29,175	124,649
Adulta	1980	35,717	54,589	30,868	29,981	151,155
(65+)	1990	35,888	44,768	29,941	30,461	141,058
	2000	37,726	42,666	31,102	34,916	146,410
Dens.	1970	21,022	27,034	13,906	25,600	21,118
(hab/	1980	22,846	25,815	11,501	19,899	18,884
km2).	1990	17,099	18,877	8,616	14,923	14,042
	2000	15,114	16,353	7,468	13,291	12,310
Pob.	1970	167,997	297,905	210,781	258,475	935,158
Solter.	1980	186,191	274,222	183,437	209,118	852,968
	1990	141,370	199,151	142,653	167,792	650,779
	2000	122,004	167,634	117,087	140,933	547,658
Pob.	1970	151,840	243,202	186,634	252,210	833,886
Casad.	1980	183,602	246,151	170,930	216,752	817,435
	1990	138,671	176,780	131,000	167,792	614,243
	2000	116,399	138,401	109,632	140,066	504,498
Educ.	1970	6,082	8,686	4,963	3,399	23,130
Prof.	1980	18,211	12,693	7,801	7,603	46,308
(4años)	1990	25,284	19,406	15,675	12,624	72,989
	2000	38,953	31,469	26,135	21,905	118,462

 Fuente: calculado a partir de SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

hab/km² en el año de 1970 a sólo 12,310 en el de 2000. Los solteros y casados por su parte se mantuvieron estables en 32% y 29% del total lo que habla de una ausencia de renovación residencial efectuada por una mayor afluencia al área de personas solteras o parejas de casados sin hijos. Finalmente, la educación profesional subió de 0.8% a 7.0% sin implicar eso una participación directa en el proceso de renovación mencionado, confirmando lo que se reporta en la literatura al respecto.

b). **desarrollo económico.** La economía representa un punto determinante en el desarrollo de toda ciudad. Aguilar (2002:123) así como Esquivel y Villavicencio (en Ortega, 1995:33) informan del importante cambio económico que desde mediados de la década de los años ochenta, ha estado ocurriendo en México. Dicho cambio se ha dirigido a apoyar un tipo de desarrollo basado en la apertura económica a mercados externos (como el Tratado de Libre Comercio con América del Norte), así como a la privatización de las actividades productoras de bienes y servicios, situación que ha propiciado una significativa transformación sociodemográfica en el sector central durante la última mitad del siglo pasado (*ibid*; INEGI, 2002a:4).

El proceso de urbanización que ha acompañado los cambios estructurales en la economía así como la distribución del crecimiento urbano en México, ha modificado tanto cuantitativa como cualitativamente toda tendencia hacia la concentración en el sector central de la ciudad a favor de la periferia (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996:25), induciendo un notable deterioro urbano en el primero. Para equilibrar ese estado de cosas, ha sido necesario lograr el compromiso del gobierno para intentar reducir los efectos de diferencia que surgieron de las presiones que motivaron las iniciativas originales de relocalización económica y sociodemográfica que han producido un desarrollo negativo en

algunas (sino en todas) las delegaciones del área de estudio como la delegación Cuauhtémoc por ejemplo.

La pobreza urbana en México así como el desempleo, son hechos bien conocidos por los residentes de la ciudad. A partir de la consolidación en el poder de los grupos surgidos de la revolución, la ciudad se constituyó en el corazón geográfico de una trascendental transformación económica alentada por el gobierno federal, lo que promovió su crecimiento. Este crecimiento tuvo mucha relación con la atracción que ejerció en el resto del territorio nacional la industria que ahí se ubicó desde fines de los años treinta, ocasionando la llegada de una gran cantidad de obreros provenientes de las regiones rurales del país. Bajo ese contexto, la industria reunida, representó al 8.7% de los 4,920 establecimientos industriales con los que a nivel nacional se disponía en 1940 para pasar al 29.5% de los 38,482 que se registraron en 1980 (Esquivel y Villavicencio, 1995:23). Los salarios que surgieron no bastaron para mantener una condición de habitabilidad aceptable en las colonias obreras lo que aunado a una demanda constante de vivienda, condujeron a una evidente reducción en la calidad de ésta última. Este problema que persiste hasta la actualidad, se ha debido en mucho a la falta de una dinámica económica que proporcione un mayor número de empleos estables y mejores sueldos así como a una distribución óptima de los recursos de acuerdo con Tomas (en Schteingart, 1991:116).

Este panorama establece que la Ciudad de México ha sido históricamente el centro industrial de México. El capital ahí concentrado ha sido capaz de explotar los recursos baratos de mano de obra disponibles con los insumos requeridos más las políticas de incentivos que los gobiernos respectivos le han conferido para dirigir sus productos a los mercados nacionales. Sin embargo, al cambiar el modelo económico de integración durante

los años ochenta por el de apertura externa antes mencionado, la reconfiguración de los patrones territoriales ha proseguido en relación a las nuevas condiciones productivas (Aguilar, 2002:122, 133). Toda esa situación en su conjunto se ha traducido en una importante caída en los empleos de manufactura que se ubicaban en el sector central de la ciudad (Tabla IV.3).

La consecuente emigración de toda esa área ha originado un incremento en el patrón de movilidad residencial que no ha sido equilibrado por uno similar de inmigración. Es indudable en ese orden, la necesidad de concentrar la atención sobre iniciativas que fomenten un desarrollo más sustentable en las colonias que hayan resultado más afectadas como consecuencia de la transformación económica ya indicada, lo que implica una tácita reestructuración sobre una “nueva” pobreza y organización social. Este tipo de acciones facilitarán identificar el grado de revitalización económica al que cada una de las colonias mencionadas pueda eventualmente alcanzar a través de una mayor competitividad de las mismas en el nuevo esquema económico.

La generación de un panorama socioeconómico más elaborado ha surgido como resultado de la movilidad que se ha descrito. La desconcentración de actividades industriales hacia otros lugares así como la tendencia a la aglomeración de actividades terciarias, ha sido expuesto por Aguilar (2002:125). El crecimiento en servicios (Tabla IV.3) que el sector central ha experimentado en los últimos años lo ha colocado desde éste ángulo, en un lugar destacado dentro del nuevo espacio económico regional y nacional. Así, al convertirse en uno de los lugares más convenientes para todo el que proporcione servicios, contribuye además al mantenimiento de una auténtica estructura policéntrica regional, apoyando al proceso productivo de la misma.

El balance en términos de pérdidas y ganancias de empleos en los segmentos económicos que se acaban de mencionar, indica que para 1994, la ciudad había perdido más de 20,000 empleos industriales principalmente en el área química, de productos metálicos, de precisión, maderables y minerales no metálicos y había ganado alrededor de 394,000 en el área de servicios y comercio (*ibid*). Asimismo, la urbe ha consecuentemente experimentado un incremento en la concentración ampliada de su poder económico⁶ observado en el nivel de interacciones funcionales que sostiene con otros contextos urbanos en términos de intercambios y movilidad de personas, mercancías, información y capital (Chávez, 1999:274-275).

Mi análisis de los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000 (Tabla IV.3), (SIC, 1971 e INEGI, 1984, 1991, 2000) dan una idea del estado de revitalización económica alcanzado en el centro de la ciudad (Figura IV.2) como resultado del crecimiento terciario en servicios (comercio) antes indicado. A pesar de lo evidente de dicho crecimiento, la reducción demográfica en el sector central ha continuado (Aguilar, 2002:135) como lo demuestra la revisión de los datos oficiales de empleo⁷ a través del volumen de residentes económicamente activos de 2000, el cual reportó una pérdida de 25.3% (261,212 personas) con respecto al de 1970. El análisis de desempleo⁸ 1970-2000, confirma igualmente la reducción general de personas en el área bajo estudio al informar que el volumen de residentes económicamente inactivos de 2000, se contrajo en

6. De acuerdo con Chávez (1999:274), el área de influencia de la Ciudad de México se ha incrementado como resultado de los nuevos arreglos geográficos que la globalización actual ha originado.

7. En el contexto de éste trabajo de investigación, el término empleo aquí utilizado, incluye a la población económicamente activa (PEA) con las categorías "ocupados", "desocupados".

8. Similarmente, desempleo incluye a la población económicamente inactiva (PEI) con la categoría "no especificado".

40.5% (398,199 individuos) en relación a 1970. No obstante eso, la participación activa de la población (PEA) en relación a la población total de 2000, subió en un 10% con respecto a la de 1970 (45.6% en 2000 contra 35.6% en 1970) lo que sugiere un repunte económico en las delegaciones/colonias del centro de la ciudad.

De la misma forma, el análisis de participación local en manufactura informa de una reducción del 69.4% en el sector

 Tabla IV.3. Desarrollo Económico 1970-2000

	B. Juárez	Cuauhtémoc	M. Hidalgo	V. Carranza	Sector Central
Empleo 1970	186,240	328,795	230,992	286,371	1,032,398
1980	246,946	354,745	228,838	263,348	1,093,877
1990	172,188	239,005	163,170	190,441	764,804
2000	177,287	237,117	160,675	196,107	771,186
Desem 1970	176,133	302,049	222,958	282,538	983,678
1980	178,315	264,229	178,985	229,196	850,725
1990	159,037	225,564	159,385	207,929	751,915
2000	122,729	173,151	122,740	166,859	585,479
Pob./ Empleo 1970	37.1%	38.5%	35.2%	32.1%	35.6%
1980	45.3%	43.5%	42.1%	38.0%	42.1%
1990	42.2%	40.1%	40.1%	36.6%	39.6%
2000	49.2%	45.9%	45.6%	42.4%	45.6%
Manuf. 1970	45,055	80,461	65,798	93,366	284,680
1980	40,930	55,871	29,166	29,558	155,525
1990	23,096	36,428	30,283	37,074	126,881
2000	15,066	24,475	20,262	27,181	86,984
Serv. 1970	23,945	42,962	28,688	52,010	147,605
1980	-----	-----	-----	-----	-----
1990	24,945	49,574	22,970	39,439	136,928
2000	29,082	57,089	26,741	47,153	160,065
Manuf/1970	53.1%	53.4%	43.6%	55.7%	51.8%
Serv. 1980	-----	-----	-----	-----	-----
1990	108.0%	136.1%	75.9%	106.4%	107.9%
2000	193.0%	233.3%	131.8%	173.5%	184.0%

 Fuente: calculado a partir de SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

central (197,696 personas de 1970 a 2000) como resultado de la desconcentración ya hablada (*ibid*:125) mientras que la revisión censal de la participación local en servicios (comercio) en el centro de la ciudad reporta un incremento del 8.4% (12,460 individuos) en el mismo período, los cuales son una consecuencia directa del proceso de terciarización (*ibid*). Consistente con eso, la participación en servicios (comercio) en relación a la participación en manufactura durante el año 2000, subió en un 132.2% con respecto a 1970 (184% en 2000 contra 51.8% en 1970) lo que apoya lo informado en relación a la intensificación de tipo terciario que el sector central actualmente experimenta. Este fenómeno ha sido el motor principal y primordial responsable del tipo de revitalización urbana que ha caracterizado en las últimas décadas a la geografía que aquí analizo. Finalmente, la relación entre la participación en servicios (comercio) y la población total respectiva en el área de estudio, mostró en 2000 un incremento total del 4.4% con respecto a 1970 (9.46% en 2000 contra 5.08% en 1970).

c). **desarrollo ambiental.** La disminución en el ritmo de crecimiento de las grandes urbes y el aumento en el de las medianas y pequeñas (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996:33-34) han quedado condicionados por el nivel de interacción social, económica y ambiental de las mismas. El impacto que esa transición urbana ha causado en la ciudad se ha también manifestado en su vivienda, la cual exhibe una distribución en su patrón de concentración que ha ido disminuyendo en el sector central de la ciudad. Esta variación ubica al sector en una posición de investigación desde la perspectiva de la renovación ambiental, que aquí presento en términos de su análisis en el tiempo. El comportamiento habitacional es el punto más atractivo a investigar bajo el contexto antes planteado. Aguilar (2002:133) al respecto hace notar además de los factores sociales y económicos ya

mencionados, incluso a los de origen natural como los sismos de 1985, que han influido en el comportamiento descrito para causar un deterioro general de la calidad de vida y de la calidad del lugar en la ciudad.

Como es del dominio común, los cambios en el mercado de trabajo normalmente quedan estrechamente vinculados a la zonificación y demanda de vivienda que reflejan al movimiento intraurbano en curso. La “Encuesta Nacional de Migración en Áreas Urbanas” del Consejo Nacional de Población (CONAPO, 1989) informa que el balance migratorio neto para el período 1985-1990, fue de 468,069 personas que trasladaron su lugar de residencia del Distrito Federal al Estado de México. En ese contexto, Esquivel y Villavicencio (en Ortega, 1995:27) comunican que la población que ha llegado a residir en viviendas de interés social en la periferia de la ciudad (sobre todo en los municipios conurbados), proceden en una proporción importante, del sector central. Estas personas, con una escala de valores más relacionada con la familia que con la cercanía al trabajo⁹, han escogido localizarse ahí en búsqueda de una vivienda propia, acción que resulta más difícil de realizar en áreas residencialmente más consolidadas. Estos cambios han similarmente influido en el comportamiento comercial y urbano de las delegaciones centrales. A pesar de la ausencia de un significativo proceso de renovación residencial en el sector central de la Ciudad de México, Ward (1998:85-86) hace notar la existencia de uno comercial, el cual desafortunadamente no ha incluido en sus propósitos, a las áreas populares. Este proceso de exclusión de esa forma ha convertido por ejemplo algunos monumentos de tipo colonial en galerías de arte, museos,

9. La población más joven, con mayores recursos, educación y calificaciones hace uso de una mayor movilidad para abandonar al sector central de la ciudad y establecerse en la periferia, convirtiéndose en viajeros cotidianos (*commuters*) que realizan recorridos de 20, 40 y hasta 60 km. de distancia o más entre el lugar de residencia y el de trabajo (Aguilar, Graizbord y Sánchez, 1996:27).

bibliotecas públicas, edificios de gobierno, bancos, hoteles, etc., los cuales con una gran creatividad y sensibilidad arquitectónica, se han dirigido a la fecha, a satisfacer las necesidades de las clases media y alta.

Schteingart (1989:277) sostiene que los cambios estructurales más importantes en un área geográfica dada, se comprueban más claramente a través del análisis de su distribución por contorno. Villavicencio *et al* (2000:36-37) resalta bajo este contexto, la variación en el comportamiento cuantitativo de la vivienda como uno de los procesos más críticos para transformar la estructura espacial de las ciudades. En el caso del contorno central de la Ciudad de México, la tasa de crecimiento habitacional durante los períodos 1980-1990 y 1990-1995 ha sido muy inferior a la media, produciéndose incluso un muy significativo decrecimiento especialmente entre 1980-1990 en las delegaciones Cuauhtémoc, Carranza, Hidalgo y Juárez (*ibid*:37). Esta zona que poco a poco pierde su vocación residencial, registró en la década antes indicada, una reducción del 20.9%, 17.0% 16.5% y 14.9% respectivamente en su inventario, el cual dada su condición general, muy bien puede quedar incluido dentro de los distritos que Ley (2000; 1991) clasifica como decadentes en su tipología del capítulo II ya vista. Mucho del inventario de la zona se caracteriza no sólo por la falta de nuevas viviendas sino también por la sobreutilización de los espacios habitacionales existentes. Esta situación similarmente sugiere la existencia de un gran déficit en la calidad residencial local, representado principalmente por ciertas clases de unidades habitacionales entre las que destacan los edificios degradados del centro y zona intermedia de la ciudad, las viviendas antiguas deterioradas y los campamentos de damnificados (Villavicencio *et al*,2000:45-46). La primera categoría engloba en general, a los edificios de departamentos construidos antes de la Ley de Congelación de Rentas (previa a los años

cuarenta) por el sector privado para alquilarlos a las clases populares, que se han convertido en auténticas “vecindades en altura” como los de la delegación Venustiano Carranza (Figura IV.2), debido a una falta de mantenimiento en la construcción y en los servicios. No obstante esto, algunos han sido renovados y vendidos en los últimos tiempos como condominios (*ibid*:46). La segunda categoría incluye a las vecindades que se ubican principalmente en las delegaciones Carranza, Hidalgo y Cuauhtémoc, las cuales son casonas antiguas subdivididas para ser subarrendadas en cuartos que acceden a ciertos espacios de uso colectivo como los servicios sanitarios, los lavaderos y el patio central (*ibid*:45). La tercera y última categoría comprende a los campamentos de damnificados del sismo de 1985, localizados en la delegación Cuauhtémoc (calles de Guanajuato, Chiapas, Peña y Peña así como en la colonia Guerrero) con condiciones de habitabilidad muy difíciles (*ibid*:47). A pesar de ese panorama, todo el contorno central se encuentra bien servido por energía eléctrica (99%), agua entubada (98%) y drenaje (98%) (INEGI, 2002a:72-77) insertado en un ambiente urbano de contrastes muy marcados entre colonias pobres (Tepito) y ricas (Polanco).

Con objeto de balancear esa situación, el gobierno ha promovido la revitalización ambiental del sector a través de una política urbana de ordenación del espacio poco clara (Schteingart, 1991:113). Dos grandes principios de organización del espacio central se han opuesto desde los años cincuenta: 1) el de impulsar y mantener a toda costa una vivienda social digna, o 2) el de otorgar prioridad a la transformación del centro en beneficio del turismo y los negocios. A pesar de que cierta literatura (Ward, 1998:85) señala la ausencia de una significativa revitalización residencial en la ciudad, no podemos pasar por alto los programas de renovación habitacional popular que han logrado la reconstrucción de más de 40,000 viviendas (Schteingart, 1991:112) reemplazando más de

5,000 vecindades destruidas por el terremoto de 1985 (Villavicencio *et al*, 2000:37). Dichos programas han respetado según Andrade y Galsim (1993:37) las fuentes de vida, arraigo e identificación de las familias pobres, evitando su reubicación hacia otras zonas al sustituir las viviendas dañadas por edificaciones que garanticen la seguridad de sus ocupantes y la solución a sus problemas sociales en las condiciones de vida. En ese contexto, el DDF ha fomentado la construcción y autoconstrucción de viviendas y la elaboración de políticas generales relativas a los programas de remodelación urbana (*ibid*). El estudio integral de todo eso “facultará a quien se comprometa con el pasado, presente y futuro de nuestras identidades y patrimonios ambientales, a proponer soluciones factibles que realmente revitalicen la ciudad, creando una conciencia colectiva que pugne por una mejor calidad de vida basada en los valores culturales que nos permitan un futuro más sólido y real” (*ibid*:39).

De la misma forma, la renovación comercial, que ha sido vista como un prospecto de revitalización más viable en México (Ward, 1998:85) reporta a través de los programas de renovación, la rehabilitación de unos doscientos palacios y conventos para convertirlos en hoteles, galerías de arte, etc., en el centro histórico y sus inmediaciones (*ibid*:85-86; Schteingart, 1991:112). Aquí merecen destacarse las actividades culturales que se encuentran en un proceso de reincorporación al sector central, conducidas por la UNAM y sus instalaciones de la Cinemateca y la Casa del Libro de fines de la década de los ochenta. Estas instalaciones han fomentado el desarrollo de eventos de gran magnitud (Feria del Libro en el Palacio de Minería), así como la habilitación de otras instituciones en inmuebles nuevos (Museo Mural Diego Rivera) o en restaurados (Museo José Luis Cuevas) (Schteingart, 1991:112). Asimismo, la recuperación de zonas consideradas como estrictamente comerciales, queda representada

por la modernización de las calles de la Zona Rosa y su mobiliario urbano para reforzar la actividad que le caracterizó antes del sismo mencionado. En este contexto, uno de los proyectos de renovación urbana al que se le considera como de los más ambiciosos, es el que actualmente desarrolla el gobierno del DF al sur de la Alameda Central. Este proyecto comprende trece manzanas con una concentración de hoteles de alto turismo (Sheraton Centro Histórico en sustitución del antiguo Hotel Del Prado) así como diversos equipamientos financieros que aprovechan el valor intrínseco de la misma Alameda para atraer a los inversionistas al área (*ibid*:113). No obstante todos esos proyectos, el acceso a la vivienda especialmente a la de interés social, es cada día más difícil con la “nueva” participación del capital hipotecario bancario y del sector inmobiliario privado la que ha hecho encarecer el costo de las mismas rechazando a muchos aspirantes pobres a crédito. De ésta forma y a pesar de que los programas de interés social son todavía una alternativa de revitalización, los requisitos impiden que se llegue a la población necesitada (Villavicencio *et al*, 2000:61-62).

El desarrollo que el inventario habitacional ha mostrado en el sector central (Figura IV.2) durante las décadas 1970, 1980, 1990 y 2000 (Tabla IV.4), (SIC, 1971 e INEGI, 1984, 1991, 2000) coincide con la tendencia a la contracción social y económica antes vistas. Mi análisis de los censos informa que el volumen total de la vivienda en esta área geográfica, disminuyó en 14.6% (82,205 unidades de 1970 a 2000) lo que confirma la sustitución local indiscriminada de usos del suelo de habitacional-comercial que Schteingart (1991:90) indica con un fuerte predominio de la delegación Cuauhtémoc. El régimen de tenencia no obstante, ha visto aumentar las viviendas en propiedad en 137,215 unidades y disminuir las de renta en 231,460 lo que indica un cambio importante en la ocupación del parque habitacional de 1970 a 2000

Tabla IV.4. Desarrollo Ambiental 1970-2000

		B. Juárez	Cuauhtémoc	M. Hidalgo	V. Carranza	Sector Central
Viv.	1970	98,351	182,186	120,850	162,457	563,844
Tot.	1980	133,973	198,530	117,359	141,654	591,516
	1990	114,002	157,079	98,051	117,640	486,772
	2000	115,975	150,405	96,809	118,450	481,639
Reg.	1970	29,722	29,963	33,309	46,926	139,920
Prop.	1980	44,614	33,222	36,298	50,437	164,571
	1990	58,530	72,566	45,032	69,118	245,246
	2000	63,887	83,086	53,030	77,132	277,135
Reg.	1970	68,629	152,223	87,541	115,531	423,924
Inq.	1980	78,912	152,234	71,089	78,070	380,305
	1990	46,170	69,987	44,726	38,477	199,360
	2000	49,569	62,455	41,091	39,349	192,464
Viv./	1970	30.2%	16.4%	27.6%	28.9%	24.8%
Prop.	1980	33.3%	16.7%	30.9%	35.6%	27.8%
	1990	51.3%	46.2%	45.9%	58.8%	50.4%
	2000	55.1%	55.2%	54.8%	65.1%	57.5%
Viv./	1970	69.8%	83.6%	72.4%	71.1%	75.2%
Inq.	1980	58.9%	76.7%	60.6%	55.1%	64.3%
	1990	40.5%	44.6%	45.6%	32.7%	41.0%
	2000	42.7%	41.5%	42.4%	33.2%	40.0%
Prop./	1970	230.9%	508.0%	262.8%	246.2%	303.0%
Inq.	1980	176.9%	458.3%	195.6%	154.8%	231.1%
	1990	78.9%	96.5%	99.3%	55.7%	81.3%
	2000	77.6%	75.2%	77.5%	51.0%	69.4%
Casas	1970	-----	-----	-----	-----	-----
	1980	-----	-----	-----	-----	-----
	1990	29,818	20,203	28,203	42,648	120,931
	2000	30,928	20,929	29,950	50,065	131,872
Aptos.	1970	-----	-----	-----	-----	-----
	1980	-----	-----	-----	-----	-----
	1990	83,186	134,643	68,674	73,791	360,294
	2000	72,439	100,470	42,326	44,455	259,690
Casas/1970	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aptos.	1980	-----	-----	-----	-----	-----
	1990	279.0%	666.5%	243.0%	173.0%	297.9%
	2000	234.2%	480.1%	141.3%	88.8%	196.9%

Fuente: calculado a partir de SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

Esto representa que las viviendas en propiedad aumentaron en un 32.7% con respecto al total, quizá como resultado de las acciones de renovación de los edificios degradados del centro construidos antes de 1940 (que se sujetaban a la Ley de Congelación de Rentas) y posterior venta en forma de condominios que Villavicencio *et al* (2000:46) informan. Las viviendas en renta por su parte disminuyeron en 35.2% con respecto al total, como parte del proceso de “transferencia” de ese tipo de vivienda del centro a la periferia (Schteingart, 1991:257). En cuanto al volumen de inquilinos en relación al de propietarios, los datos oficiales indican su disminución en un 233.6% (de 303.0% en 1970 a 69.4% en 2000) lo que significa que mientras que en 1970 existían en el centro 303 inquilinos por cada 100 propietarios, en 2000 sólo había 69 inquilinos por cada 100 propietarios de inmuebles, hecho que apoya el aumento en propiedad antes descrito. En ese orden, las casas subieron en 9.1% (10,941 unidades) y los apartamentos bajaron en 27.9% (100,604) de 1990 a 2000 como resultado del cambio de vocación residencial en el sector central que Schteingart indica. Finalmente, el volumen de apartamentos en relación al de las casas disminuyó en 101.0% (de 297.9% en 1990 a 196.9% en 2000), implicando eso la existencia en 1990 de 298 apartamentos por cada 100 casas, mientras que en el año 2000 de sólo 197 por cada 100 respectivamente, evidenciando todo esto un aumento notable en las actividades de terciarización en las delegaciones centrales.

- Reflexión Final: Consolidación Urbana

El proceso de planificación urbana que hasta la fecha se ha implementado en el centro de la ciudad no ha podido modificar significativamente en la población, la tendencia histórica a la contracción que los indicadores seleccionados muestran, sobre todo de 1990 a 2005. Socialmente, la disminución de población

residente de 1990 a 2000 (masculina y femenina) que confirma la reducción demográfica que aún prevalece en el área, de la población infantil combinada con el incremento en la de adultos mayores que apoya la tendencia futura a la equivalencia entre estos dos segmentos, la disminución en la densidad local, en las poblaciones de solteros y casados y el aumento en la gente con educación profesional de cuatro años que no se ha implicado en una importante renovación residencial en el sector central, son hechos todos representativos de una situación de deterioro urbano.

Al recapitular en ese contexto, el centro de la ciudad económicamente registró en los últimos tiempos, un modesto aumento en el empleo local combinado con una reducción en el desempleo como resultado de la reactivación en la economía terciaria de la geografía analizada (la población empleada en relación a la total, creció de 1990 a 2000). En el segmento de manufactura, los empleos industriales bajaron mientras que los servicios (comercio) aumentaron durante el mismo lapso de tiempo, respondiendo a la transformación de actividad que las delegaciones centrales han tenido según los censos. Finalmente, la población que trabaja en servicios en relación a la que se ubica en manufactura mostró un aumento notable en el área.

Para la vivienda, la renovación ambiental dada no ha evitado que de 1990 a 2005 se haya registrado una ligera baja en el parque habitacional del sector central, atribuida al cambio en el uso del suelo. En ese contexto, los propietarios continuaron aumentando en los últimos años, acreditando los inquilinos una modesta reducción como consecuencia entre otros, de la conversión de vivienda en renta. Bajo ese panorama, la vivienda en propiedad subió de 1990 a 2000 mientras que la de renta bajó, ambas con respecto a la vivienda total, lo que habla por sí solo del “nuevo vigor” en la propiedad del sector central, disminuyendo en ese

orden, la población de inquilinos con respecto a la de propietarios. Las casas mostraron asimismo un aumento en contraste con los apartamentos que reportaron un descenso en el mismo período.

Como se mencionó anteriormente, el rápido crecimiento que se dio en la Ciudad de México en los últimos cincuenta años se debió a la llegada de millones de mexicanos de todas partes del país para mejorar su calidad de vida, esperando obtener tangibles beneficios del proceso de urbanización que en ese entonces tuvo lugar en el área. Sin embargo apoyada en una liberalización económica, la ciudad entró en una clara etapa de desindustrialización ocasionando que la mayoría de los sectores tradicionales de crecimiento se relacionaran ahora con los servicios transnacionales¹⁰. Este cambio ha sido confirmado por las iniciativas de revitalización e intervención arquitectónica propias en áreas como la de la Alameda, Paseo de la Reforma, Polanco, Insurgentes, etc., en términos de mega-centros comerciales, de nuevos hoteles de corte internacional así como de modernización de servicios periféricos entre otros. Así transformada, la habilidad de la ciudad para beneficiar a las vastas zonas de marginados se ha reducido, provocando la decepción de una parte de la población residente dado que la mayoría de los programas de revitalización referidos se han principalmente concentrado en beneficiar sólo a determinados enclaves urbanos. En ese orden, el proceso de desurbanización y erosión de la calidad de vida/lugar en el sector central causado por los movimientos demográficos enunciados, han sido acompañados sólo por acciones parciales de regeneración. Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera por ejemplo, son áreas que han podido aprovechar esas acciones mientras que Tepito, Bondojito y otras, constituyen todavía las

10. La ZMCM ha llegado a ser uno de los veinte mega-centros urbanos del mundo con la más alta conexión a redes globales de administración, innovación y comercialización (García Canclini, 2006:3).

“áreas perdidas” de la ciudad.

La planificación actual en ese contexto ha sido demasiado lenta como para responder formalmente al dinamismo social, económico y ambiental que la ciudad exhibe en su sector central, el cual se relaciona en cierta medida con las heterogéneas oportunidades de empleo disponibles. Un análisis de comparación en RU/CDV/CDL en el sector es en ese sentido útil, primero para ubicarlo en un contexto de referencia regional y segundo, para orientar más eficientemente al proceso de planificación mismo, en cuanto a una oportuna y acertada toma de decisiones.

CAPITULO V: REVITALIZACION URBANA Y CALIDAD DE VIDA EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Los esfuerzos que se hacen por mantener un nivel urbano aceptable para la vida humana en el centro de la Ciudad de México, han producido distintas iniciativas de revitalización públicas que a la fecha han sido calificadas como insuficientes y tardías para detener al proceso de decadencia y despoblamiento extendido que ahí se vive todavía. Preocupado por este hecho, el gobierno de la ciudad lanzó en el año 2000 una de las más ambiciosas campañas de los últimos años para atender ese problema bajo la tutela del conocido “Bando Informativo No.2”, impulsándose por primera vez en mucho tiempo, un proceso de renovación urbana en el sector central de la ciudad. El total de la inversión pública que dicho movimiento acarrió, ha sido significativo. La importante construcción residencial y comercial (2006) que como resultado se ha derivado, ha hecho abrigar esperanzas de lograr el cambio serio y muy necesario, deseado desde hace décadas por muchos.

En ese contexto, la profundización en algunas de las características principales de los programas de revitalización llevados a cabo en el área bajo estudio por el primer apartado del presente capítulo, es apropiada para comprender mejor la dinámica involucrada en el período de análisis 1970-2005. Programas tales como el de “Renovación Habitacional Popular – RHP”, “Rescate Centro Histórico – RCH” y “General de Desarrollo Urbano – GDU (Bando No.2)”, así como algunos de los resultados logrados al presente por ellos, sobresalen del contexto. Sirviendo como un marco de referencia histórico, los programas RHP y RCH si bien en su tiempo intentaron medianamente cumplir con los objetivos para los cuales fueron creados, ha sido el GDU – Bando No.2, el

auténtico motor de un real proceso de renovación residencial de una de las áreas más conflictivas y difíciles de la ciudad como es la del centro, en su ambición de rescate de la misma. La evaluación de resultados por medio de un índice de concentración y otro de cobertura asiste objetivamente en mostrar dicho desempeño.

Por lo que toca al aspecto de la calidad de vida y del lugar local, el segundo inciso del capítulo indica primeramente al contexto tanto en espacio (el perímetro A) como en tiempo (año 2005) en el que el trabajo de encuesta tiene lugar durante la creación de la respectiva base de datos. El procesamiento de ésta base, se desarrolla por medio de algunas técnicas de la estadística para coleccionar y analizar los datos de campo con el fin de producir dos índices de desarrollo urbano adicionales que nos asistan en una comprensión más integral del fenómeno urbano con el que tratamos; dichos índices son: el de correlación y el de regresión lineal. En ésta etapa, los Sistemas de Información Geográfica o SIG colaboran en el análisis al superponer ciertas condiciones urbanas seleccionadas con antelación con objeto de enfatizar la interrelación existente entre la variable dependiente de interés “satisfacción con la condición habitacional” (SCOND) y su entorno. Dicha interrelación visualmente proporciona el status que prevalece en el espacio y tiempo escogidos.

Con eso establecido, el capítulo termina con una exposición del espacio residencial RU/CDV señalando desde esa perspectiva, lo lento y contradictorio en la reacción de la planificación actual para mejorar al centro de la ciudad así como la urgencia en apoyar la continuación de la iniciativa del GDU – Bando No.2 como único elemento de ordenamiento en la administración y control del proceso de revitalización y calidad de vida/lugar en el área.

V.1. Revitalización Urbana

Al igual que Sénécal (1991) para el caso de Montreal, Aguilar (2002) para el de México reporta la metamorfosis que ha experimentado el centro de la ciudad en su revitalización urbana desde el punto de vista socioeconómico y ambiental en términos demográficos, laborales y habitacionales. La determinación de los aspectos más críticos que han influido en dicho cambio, resaltan como un medio para conocer mejor las causas que lo han promovido.

La Ciudad de México desde el punto de vista social (demográfico) se ubicó en 2002 dentro de las veinte más grandes zonas metropolitanas norteamericanas, de hecho dentro de la segunda más grande después de la conurbación Nueva York-Filadelfia, con un total de población de 18,115,016 residentes (INEGI, 2002c) y primera en la región centro del país. Esta región es la misma que ha albergado a la mayor parte del mercado nacional y de manufactura y que ha fomentado el extraordinario desarrollo de una enorme zona metropolitana.

A diferencia de Montreal, México ha mantenido su predominio como primer centro urbano del país no obstante el importante cambio en su carácter migratorio (Chávez, 1999:227; COVITUR, 1985:15) por medio del cual pasó de ser un polo de atracción por uno de rechazo urbano. Datos demográficos desde la década de los setenta indican que la nación ha experimentado una disminución en el ritmo de crecimiento de sus grandes ciudades y un importante aumento en el de las intermedias aunado a una variación en el patrón de movilidad de su población en cuanto a su magnitud y flujo (Chávez, 1999:272). Esta situación ha sido muy evidente particularmente en la región centro del país en donde durante la década de los ochenta el crecimiento de población de la

Ciudad de México registró una tasa muy inferior a la del promedio nacional, llegando ésta incluso a ser hasta negativa mientras que las zonas metropolitanas de las ciudades intermedias alcanzaron crecimientos superiores al de la nación (*ibid*:273). No obstante que cierta reactivación demográfica iniciada a mediados de los noventa ha modificado un poco esa tendencia, la ciudad y su sector central tienen aún niveles de crecimiento inferiores a los esperados (*ibid*).

Bajo la perspectiva económica, el sector central de la ciudad nunca fue asiento importante de las industrias que comenzaron durante la década de los años cincuenta y sesenta (Ward, 1998:79-81) por lo que el cambio en el esquema socioeconómico de ese lugar nunca ha estado asociado al mismo nivel del de Montreal en cuanto a pérdida de empleos industriales por cierre y relocalización de los mismos hacia sectores periféricos con nuevas y más modernas fábricas; a pesar de eso, es un hecho que la inversión en el centro bajó en términos generales a partir de los años setenta lo que ocasionó una sustancial reducción de empleos en esa área geográfica y por consiguiente, un aumento en la decadencia urbana en algunas de las colonias ahí involucradas.

La Ciudad de México ambientalmente hablando, también ha vivido por su parte los resultados ocasionados por la variación en su dinámica socioeconómica, no obstante el diferente nivel en el que éste se ha dado. Aguilar (2002:123) hace notar la importancia que reviste el pasar de un modelo urbano de concentración que prevaleció hasta principios de la década de los ochenta, a uno de exportación que se encuentra más comprometido con una mayor integración a la economía global. Para el sector central de la ciudad, esa nueva condición se tradujo en pérdidas de población (Ward, 1998:81) y de empleos manufactureros dada la enorme expansión que éstos últimos tuvieron a lo largo de la frontera con los Estados Unidos (Aguilar, 2002:124); dichas pérdidas han sido

sin embargo parcialmente absorbidas por la ganancia en empleos de servicios y de comercio (*ibid*).

A pesar de la naturaleza bipolar antes indicada, el sector central continúa albergando a una gran población residente (Ward, 1998:85) que de una forma o de otra, aún habita ahí, no obstante la inestabilidad en los proyectos de regeneración urbana. Esta inestabilidad de proyectos se ha debido tradicionalmente a la falta de continuidad en el apoyo gubernamental así como a la diferencia en las condiciones macro y microeconómicas que hacían que otras formas de inversión resultaran más atractivas, destacando aquí, al poco interés que la iniciativa privada mostraba al respecto. La dificultad en recuperar la inversión original, debido a la existencia de una todavía muy importante clase popular trabajadora que vive en y alrededor de las colonias del sector (*ibid*:79-80) motivó la falta de interés antes mencionada. Al igual que en Montreal, toda esa situación ha obstaculizado mucho el rescate ambiental de esas colonias desde el punto de vista de su revitalización y calidad de vida/lugar, lo cual ha preservado el cuadro de decadencia urbana que a la fecha muchas de ellas todavía exhiben. Con objeto de tratar con ese problema, en México el gobierno ha implementado en años recientes, diversas políticas de revitalización urbana en algunas de las regiones más decadentes de la ciudad. No obstante los programas de vivienda que de ellas se han derivado, siguiendo cada vez más un enfoque social de mercado, han perdido popularidad en los estratos socioeconómicos bajos, debido a lo inaccesible de los requisitos para crédito.

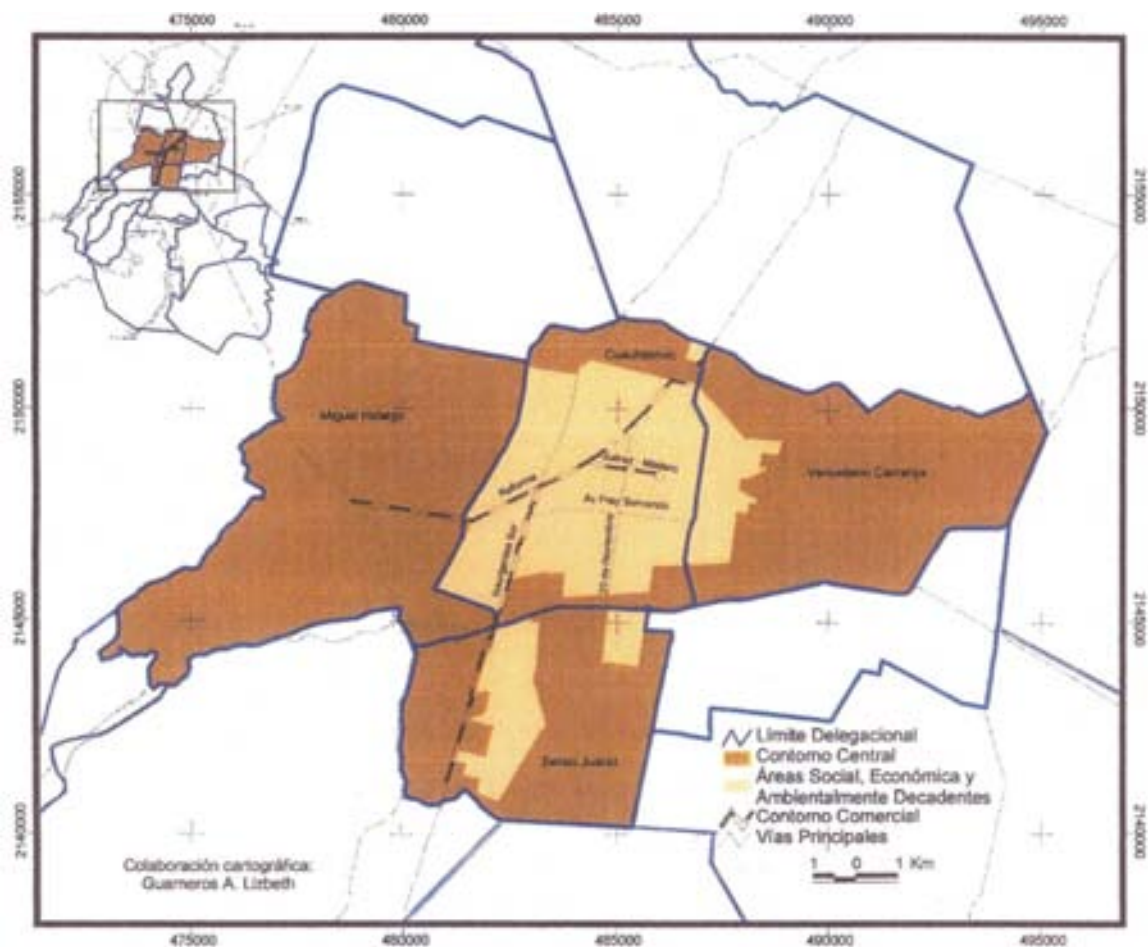
La evolución mostrada como se indica (inciso IV.2), se apoya en una serie de programas de renovación¹ para alcanzar un ambiente urbano más satisfactorio por medio de más y mejores acciones de vivienda social. Estas acciones en el caso de México pueden contemplarse en el marco de un proceso de regeneración en el que

destaca: 1) la “Renovación Habitacional Popular–RHP”, lanzada en octubre de 1985 con asistencia del Banco Mundial (Vite, 2003:66); 2) el “Rescate Centro Histórico–RCH”, con un fideicomiso creado en 1990 (www.centro.historico.df.gob.mx); y 3) el “General de Desarrollo Urbano–GDU (Bando No.2)”, que en el marco de una política urbana específica creada en 1998, integra al Bando No.2 del año 2000, en una alianza multipartita (Ariza y Ramírez, 2004: 40).

El programa “Renovación Habitacional Popular – RHP” en su carácter de emergente a raíz de los sismos de 1985, que inicialmente planteó tres tipos de acciones (reparaciones menores, rehabilitación y reconstrucción), tendió cada vez más a convertirse en un programa de construcción de vivienda nueva en las regiones decadentes, ya que para 1986 ese tipo de acción representó al 82% del total de las acciones programadas (Coulomb, 1991:63), (Figura V.1). En ese contexto y de una forma simultánea, el programa de “Rescate Centro Histórico – RCH” nació y dirigió sus esfuerzos a la recuperación/conservación del centro (Andrade y Galsim, 1993:37), rehabilitando asimismo a unos 400 apartamentos del sector (BID, 2005). En cuanto al programa “General de Desarrollo Urbano – GDU (Bando No.2)”, el gobierno del Distrito Federal lo ha dedicado más a promover el crecimiento demográfico en las delegaciones centrales por medio de la construcción local de unidades habitacionales populares y desarrollos comerciales (PGDU, 2003-2006).

-
1. INFONAVIT – Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
FOVISSSTE – Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
FOVI – Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda.
FONHAPO – Fondo Nacional de las Habitaciones Populares.
FIVIDESU – Fideicomiso de la Vivienda y Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal.
FICAPRO – Fideicomiso Casa Propia.

Figura V.1. México. Zona de Análisis: Regiones Decadentes 1985.



Fuente: Vite (2003:44, basado en SEDESOL, 2004).

V.1.1. **Redensificación 1970-2005.** A través de una serie de políticas públicas de renovación en las distintas colonias y barrios de la antigua Ciudad de México que comenzaron a cobrar notoriedad a partir de la segunda mitad del siglo XX dado el deterioro de sus condiciones físicas agudizada aún más a partir del sismo de 1985, los diversos programas de reconstrucción implementados por el gobierno que se han mencionado, destacaron

durante los años setenta, ochenta y comienzos de los noventa por su enfoque social (“Renovación Urbana-INDECO”, “BANOBRAS”, “Renovación Habitacional Popular-RHP”, “Emergente de Vivienda-Fase I”, “Fase II”, “Tlatelolco”, etc).

Este enfoque fomentó en ese tiempo, un crecimiento de vivienda tanto local como periférico a grado tal, que el parque habitacional en la ciudad aumentó más rápido que la población a partir de 1980 (Villavicencio *et al*, 2000:33, 35); no obstante, dicho crecimiento no fue nunca uniforme ni parejo dado que la nueva vivienda tendió a localizarse principalmente en la periferia. En ese contexto, el inventario del Distrito Federal experimentó en particular durante 1980-1990, un incremento de sólo 42,069 unidades mientras que el registrado en los municipios conurbados aumentó en 440,075 (*ibid*:36) acreditándose el programa de “Renovación Habitacional Popular – RHP”, la habilitación de 39,790 casas nuevas/reconstruidas en el sector central (Vite, 2003).

A pesar de esos avances, surge sin embargo a partir de los años noventa, una nueva estrategia por parte del gobierno para la acción habitacional que quedó expresada en el “Programa Nacional de Vivienda 1990-1994” en donde se estableció que la política social requeriría de la participación de la sociedad en su conjunto (PNV, 1990-1994:31) para ampliar la cobertura de atención de los programas habitacionales del estado. Para tal fin, los sistemas financieros de los organismos públicos de vivienda tendrían que adaptarse, mediante el impulso de nuevas fórmulas para atraer recursos del mercado de dinero a la actividad social y productiva de dichos programas, promoviendo así el financiamiento compartido y diseñando sistemas de ahorro previo (*ibid*).

Este nuevo enfoque oficial condujo a partir de 1990/1992 a importantes transformaciones en la administración de los

programas de vivienda social en términos de una disminución en el respectivo financiamiento del estado (reducción de subsidios y eliminación de la oferta de suelo proveniente de las reservas estatales). Como consecuencia, los solicitantes tuvieron que adquirir el suelo que se requería para sus viviendas a precios más elevados sujetos éstos a importantes especulaciones. Asimismo, el impulso de nuevas fórmulas para atraer los recursos del mercado de dinero antes mencionados, a la producción de viviendas de interés social significó la entrada del capital privado (hipotecario bancario) con el objeto de explorar qué posibilidades de ganancia existían en la actividad social de la que la nueva iniciativa oficial hablaba (Villavicencio *et al*, 2000:61).

Como era de esperarse, esa participación privada elevó significativamente el costo de las viviendas de tipo social y por ende, el crédito para adquirirlas, ocasionando que muchos aspirantes a dicho crédito fueran rechazados por considerar su nivel de ingresos como insuficiente. A su vez, los antiguos organismos públicos de vivienda se transformaron progresivamente hasta convertirse en meros intermediarios entre la oferta (financiamiento proveniente del sector privado) y demanda (solicitantes que poseen un cierto perfil económico difícilmente reconocido como pobreza). Todos esos cambios han ocasionado que los “programas oficiales de interés social”, que se presentan todavía a una población sin suficientes recursos como los medios más convenientes para adquirir vivienda, se vuelvan en realidad más inaccesibles (*ibid*:61,62).

Como resultado y no obstante los variados intentos de rescate de vivienda con éxito muy limitado en el sector central, especialmente en las regiones caracterizadas desde 1985 por una notoria decadencia urbana al oriente de las delegaciones Cuauhtémoc, Juárez y poniente de la Carranza (colonias Centro Norte, Centro

Sur, Morelos, Alamos, Merced por ejemplo) (Figura V.1), la tendencia a la contracción persiste. Según el análisis histórico 1970-2000 que presento, el crecimiento habitacional del -20.9% y -4.2% en Cuauhtémoc, del -17.0% y 0.7% en Carranza y del -14.9 % y 1.7% en Juárez para los periodos 1980-1990, 1990-2000, confirma respectivamente dicha tendencia (Tabla V.1), indicando en el mejor de los casos, una disminución en el ritmo de variación porcentual atribuida a una cierta influencia que los programas de vivienda han ejercido en el sector. Así, los perímetros A, B² que aquí defino para dicho sector (Figura V.2) identificados por varios autores (Vite, 2003; INEGI, 2000; Coulomb, 1991; INEGI, 1984) como muy degradados social, económica y ambientalmente, mantienen un sitio destacado en la agenda de revitalización local.

Para continuar apoyando a dicha agenda en el área, la adopción del nuevo enfoque en los programas oficiales de interés social que se mencionó antes, se reforzó a fines de la década de los noventa

 Tabla V.1. Crecimiento Total 1970-2000. Sector Central

	1970-1980	1980-1990	1990-2000
- Cuauhtémoc (1)	+ 8.98 (16,344) (4)	-20.9% (-41,451) (4)	-4.2%(-6,674) (4)
- Carranza (2)	-12.80 (-20,803) (4)	-17.0% (-24,014) (4)	+0.7%(810) (4)
- Juárez (3)	+36.22 (35,622) (4)	-14.9% (-19,971) (4)	+1.7%(1,973) (4)

Regiones en decadencia :

(1) comprende las siguientes colonias: Centro Norte; Centro Poniente; Centro Sur; Condesa; Cuauhtémoc; Doctores; Guerrero; Juárez; Morelos; Obrera; Roma Norte; Roma Sur; Santa María la Ribera; Tránsito; Valle Gómez (según Vite, 2003:44).

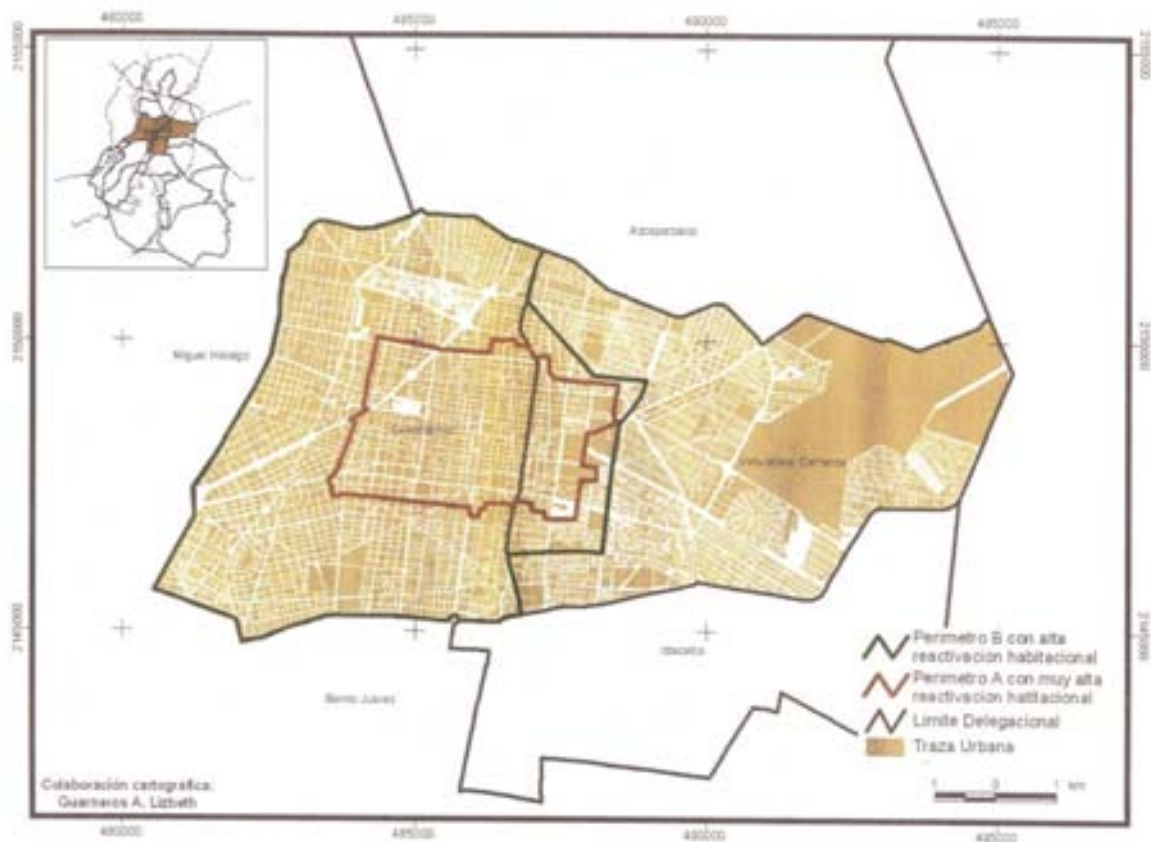
(2) comprende las siguientes colonias: Merced Balbuena; Merced Zona Centro; Morelos.

(3) comprende las siguientes colonias: Alamos; Del Valle Centro; Del Valle Norte; Del Valle Sur; Tlacoquemecatl-Valle (según Vite, 2003:44).

(4) ganancias/pérdidas de viviendas a nivel delegación.

Fuente: calculado a partir de SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

Figura V.2. Perímetros A y B. Sector Central



Fuente: Centro de Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI (2005, modificado por Tello, 2005).

y durante el año 2000 con la integración de las participaciones pública, privada así como de la sociedad civil en una alianza tripartita (BID, 2005). A través de esta alianza, han surgido a la

2 Perímetro A: "Viejo México"; área de 9.1 km² con la mayoría de las edificaciones históricas del sector central (Delgadillo, 2003:3).

Perímetro B: área de amortiguamiento de 27.4 km² que mantiene una continua relación geográfica, funcional y temporal con el área histórica, localizándose sus edificaciones, contiguas al límite de ésta.

luz programas como el de “Rescate Centro Histórico – RCH” que con una aportación de más de 400 millones de dólares estadounidenses hasta principios del año 2004 por parte del capital privado, reportó para fines del 2003 la renovación de unas 38 de las 668 manzanas que componen algunas de las colonias del centro de la ciudad (*ibid*). En ese mismo orden, el gobierno ha continuado su intervención para reactivar el mercado inmobiliario local. Así, en diciembre de 2000 a través de un comunicado decretado y mejor conocido como “Bando Informativo No.2” el estado establece para tal fin, una restricción al crecimiento de la mancha urbana en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco promoviendo en su lugar, el crecimiento demográfico en Juárez, Cuauhtémoc, Hidalgo y Carranza como ya se ha mencionado. Estas políticas y lineamientos urbanos han sido integrados en el “Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003-2006” en un marco de desarrollo sustentable (Delgadillo, 2003:6).

Los primeros análisis del impacto de esas políticas revelan una mayor dinámica social, económica y ambiental en ciertas áreas del sector central. La delegación Cuauhtémoc en ese orden ha reportado una variación demográfica de +1.0%, cambiando el número de residentes que había en 2000 de 516,255 a 521,348 en 2005 (INEGI, 2005) que ha repercutido en los asentamientos más poblados del año 2000 como lo son las colonias Centro con 66,713 hab, Guerrero con 40,093 y Santa María la Ribera con 39,539 entre otras (INEGI, CD-ROM SCINCE 2000). En la economía, el número de personas en la delegación empleadas en 2000 fue de 237,117 sobresaliendo las mismas colonias Centro con 30,074 personas ocupadas, Santa María la Ribera con 17,805 y Guerrero con 17,362 (*ibid*). Los programas de renovación en el sector central, han generado colateralmente 40,000 nuevos trabajos temporales

atribuidos sólo a la fase de construcción de unidades habitacionales, emprendida por los movimientos de rescate del centro histórico (Davis, 2006:9) y ocasionado que después de Hidalgo con 35.1% y 4,501 nuevas empresas, el mayor volumen de inversión extranjera se ubique en Cuauhtémoc con 23.7% y 3,041 empresas (Puig Escudero, 2006:19). La importante terciarización de empleos que asimismo se ha dado en esta última delegación es un punto a pensar en el balance de los programas. En el ambiente, la revitalización contempla un proceso de redensificación habitacional en construcción nueva. En esa dirección, el centro del sector tradicional pero no exclusivamente se ha compuesto por los perímetros A, B, que exhibo (Figura V.2) los cuales mostraron hasta el año 2000 un inventario de vivienda social deprimido (Tabla V.2). Esto ha motivado una iniciativa para repoblar ese centro con 4,000 modernos apartamentos entre otros, ubicados en los pisos superiores de edificios ya existentes (Delgadillo, 2003:2) con objeto de atraer a las parejas jóvenes de altos y medianos ingresos, sin hijos, aprovechando para éste propósito a la verdadera reserva territorial para vivienda local que se encuentra en los inmuebles y predios subutilizados característicos. En ese

 Tabla V.2. Inventario de Vivienda Social, 2003. Sector Central

Regiones en decadencia(1)	1985-87	1987-89	1997-00	2000-03	Total
- Cuauhtémoc.					
- Carranza.					
	13,562(2)	12,670(3)	94(4)	6,074(5)	32,400(6)

(1) comprende a las delegaciones y colonias que forman los perímetros A, B.

(2) Programa Renovación Habitacional Popular–RHP.

(3) Programa Emergente de Vivienda–Fase II – EVII .

(4) Programa Rescate Centro Histórico – RCH.

(5) Instituto de Vivienda del Distrito Federal –INVI.

(6) incluye vivienda nueva y renovada.

 Fuente: INVI, en Delgadillo (2003:4,5).

orden, del parque habitacional existente en las regiones decadentes de las delegaciones Cuauhtémoc, Carranza en 2000, el perímetro A destaca al haber concentrado en sus colonias al 95% de las nuevas unidades desarrolladas a la fecha (Arquied, 2006), (Tabla V.3). De esa forma, es posible observar hoy en ciertas áreas, una creciente oferta de viviendas de interés “social” (en varios casos, promoción inmobiliaria con participación privada), mientras que en otras por el contrario, hay una redensificación centrada en la construcción de conjuntos habitacionales para clase media y media alta. Ambos estados sin duda alguna señalan, el inicio en mucho tiempo, de un significativo proceso de renovación (revaloración) residencial en el sector. En función de la revitalización mostrada, el perímetro A con la delegación Cuauhtémoc y colonias indicadas, aparece como el espacio geográfico a estudiar dada su evolución social, económica, ambiental y grado de cobertura de los programas.

En ese caso y bajo la influencia de los programas mexicanos de vivienda, el índice de concentración durante el período de análisis 1970-2000 registró en el centro de la ciudad (delegación Cuauhtémoc) una cifra de 4.68 hab/viv en 1970, de 4.11 hab/viv en 1980, de 3.79 hab/viv en 1990 y de 3.43 hab/viv en 2000 y en el centro de la ciudad (delegación Carranza) de 5.49 hab/viv, 4.89 hab/viv, 4.42 hab/viv y de 3.91 hab/viv respectivamente, todos confirmando al proceso de contracción en el área bajo análisis (Gráfica V.1).

De una forma análoga, el índice de cobertura para el período mexicano de 1970-2000 registró en 1970 una cifra de 0.21 viv/hab en 1980, de 0.24 viv/hab en 1990, de 0.26 viv/hab y en 2000 de 0.29 viv/hab en el centro (delegación Cuauhtémoc) y de 0.18 viv/hab, 0.20 viv/hab, 0.23 viv/hab y 0.26 viv/hab en el centro (delegación Carranza), verificando al incremento reportado para

 Tabla V.3.Construcción de Vivienda Social 2004-06. Sector Central

	2004	2005	2006	Total (5)
- Cuauhtémoc (1)				
Centro (Nte., Pte., Sur)	17	390	245	652
Guerrero	132	240	151	523
- Carranza (2)				
Ampliación Penitenciaría	0	0	48	48
10 de Mayo	1	0	0	1
- Cuauhtémoc (3)				
Algarín	20	0	17	37
Ampliación Asturias	12	0	8	20
Asturias	0	0	18	18
Doctores	186	230	140	556
Esperanza	0	36	0	36
Ex-Hipódromo Peralvillo	78	24	25	127
Juárez	0	76	0	76
Morelos	106	28	8	142
Obrera	58	179	10	247
Paulino Navarro	0	0	12	12
Peralvillo	148	115	1	264
Roma Nte.	0	20	62	82
San Rafael	20	0	76	96
San Simón Tolnahuac	10	75	8	93
Santa María la Ribera	56	110	121	287
Tránsito	0	12	17	29
Valle Gómez	40	82	0	122
- Carranza (4)				
Morelos	134	0	235	369

(1) Región en decadencia. Las colonias **Centro (Nte.; Pte.; Sur); y parte de la Buenavista; Doctores; Guerrero; Juárez; Morelos; Obrera; Roma Nte.; Tabacalera; Tránsito**, conforman totalmente al perímetro A.

(2) Región en decadencia. Las colonias **Ampliación Penitenciaría; Merced Zona Centro; Penitenciaría; Stand de Tiro; 10 de Mayo y parte de la Azteca; el Parque; Merced Balbuena; Morelos; Venustiano Carranza**, conforman totalmente al perímetro A.

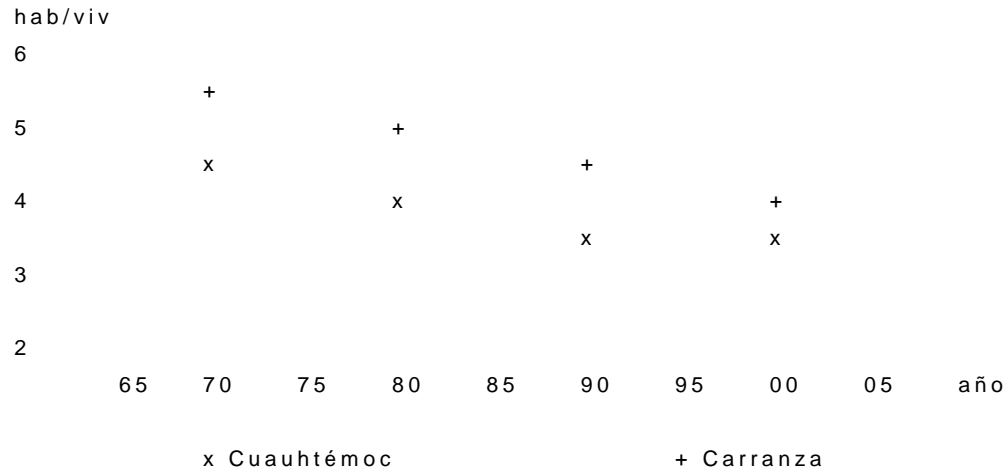
(3) Región en decadencia. Las colonias indicadas son parte del perímetro B.

(4) Región en decadencia. Las colonias indicadas son parte del perímetro B.

(5) INVI según la política del Programa General de Desarrollo Urbano-GDU (Bando No.2).

 Fuente: INVI (2007).

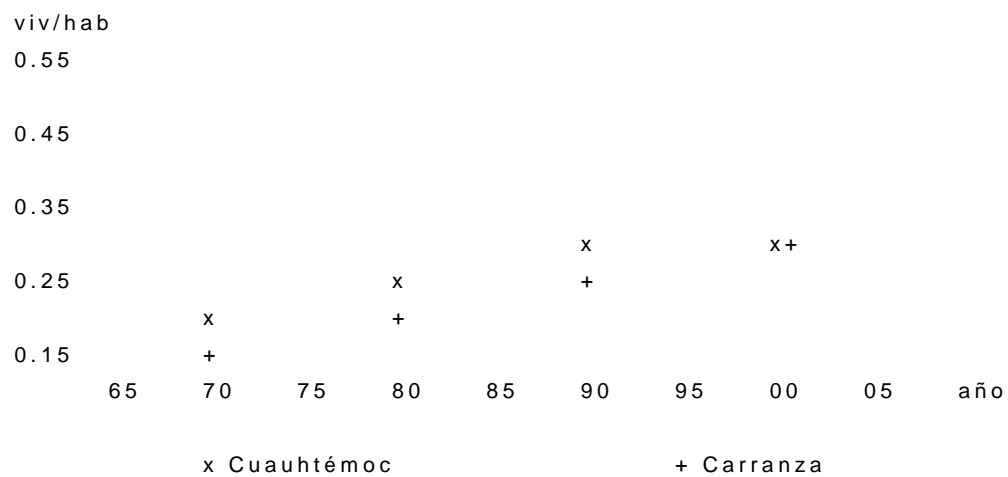
Gráfica V.1. Índice de Concentración en México



Fuente: calculado a partir de SIC 1971 e INEGI 1984, 91, 00.

todos los casos (Gráfica V.2).

Gráfica V.2. Índice de Cobertura en México



Fuente: calculado a partir de SIC 1971 e INEGI 1984, 91, 00.

En conjunto, ambos índices corroboran al perímetro A (delegación Cuauhtémoc y colonias comprendidas), como al área más representativa sobre la cual estudiar el nivel de revitalización urbana alcanzado. Este nivel como se ha mencionado, es el resultado de todas las acciones ejecutadas por los programas de renovación de 1970 a 2005, destacando en ese panorama muy especialmente a las generadas por conducto del “Programa General de Desarrollo Urbano – GDU” bajo las políticas de vivienda del Bando No.2 del año 2000.

Es un hecho indiscutible, que el trato discrecional con el que se ha controlado el desarrollo urbano del sector central desde el año 2000 (i.e., regeneración del centro histórico y redensificación del centro de la ciudad), ha fomentado cierto regreso a esa área, de muchas familias que sin esa alternativa, hubieran ido a poblar (sobrepoblar) las áreas periféricas de México. Rivera (2007:4) al respecto indica que sólo en la delegación Juárez han retornado unas 300,000 personas que antes se habían ido del lugar, gracias a los desarrollos ahí realizados, de acuerdo con los datos proporcionados por el Subprocurador de Concertación Social de la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal. A pesar de esos síntomas iniciales de progreso, la creciente preocupación del nuevo gobierno del D.F. por apoyar un desarrollo urbano más integral, ajustando para el efecto al resultante del Bando 2 que se ha basado en una política de redensificación parcial y restrictiva, ha promovido un cambio en esa política por medio del ajuste de los polígonos y zonas en donde se pueda (deba) construir vivienda.

Como es conocido el gobierno del Distrito Federal a través de su órgano el Instituto de Vivienda (INVI) ha colaborado para impulsar la construcción habitacional en el sector central con objeto de rehabilitarlo y recuperar la CDV/CDL de sus residentes a través de programas como el de “Rescate Centro Histórico” y el “General de

Desarrollo Urbano (Bando 2)". En el marco de éste último programa, se han producido numerosos proyectos en la zona tales como el de Mesones 138-Centro con una capacidad de 90 viviendas (renovación 2004), López 23-Centro con 93 apartamentos (sustitución de vivienda 2004), Pensador Mexicano 11-Guerrero de 22 habitaciones (sustitución de vivienda 2004), Santa Veracruz 43-Guerrero con 38 apartamentos (2004), República de Cuba 5-Centro de 36 habitaciones (rehabilitación 2004), etc. Para ilustrar la eficiencia con la cual el Programa General de Desarrollo Urbano ha operado, Mesones y López fueron elegidos para abordar a sus usuarios y evaluar desde la base implicada esa eficiencia. Ubicados en la delegación Cuauhtémoc, perímetro A, colonia Centro, los proyectos en cierta medida "rejuvenecen" a su entorno con la idea implícita de restaurar la calidad de vida/lugar que alguna vez los locales tuvieron.

Los proyectos de Mesones y López se localizan muy cerca de los ejes 20 de Noviembre, Pino Suárez y Juárez-Madero, respectivas entrada y salida directas a la Plaza de la Constitución y Alameda, lo que los convierte en un punto bien comunicado con el sur y poniente de la ciudad. Con un total de sesenta residentes entrevistados (35 en Mesones con una tasa de participación del 58% y 25 en López con una del 42%) se recolectó la experiencia vivida por ellos del proceso de revitalización urbana efectuado en el área, sea ésta en su modalidad de construcción nueva, o renovación residencial. Situados en el área conocida como viejo México, la relación que ambos proyectos mantienen con parte del "contorno" comercial (eje Juárez-Madero) y con el suministro de la Merced (Circunvalación), les confiere una atmósfera distinta a cada uno. Así, mientras que el área de Mesones está bajo la perniciosa influencia de la Merced que le ocasiona una degradación de consideración en su parque habitacional y una secular carencia de servicios básicos (seguridad por ejemplo), el

área de López con una degradación parecida, se halla bajo la del contorno que le empieza a dar un efecto de renovación nuevo a su vivienda.

Los resultados de campo en ese orden confirman la decadencia aún existente en el parque habitacional en ambos casos en lo que toca a su confort, condición, tamaño y mantenimiento. Los servicios auxiliares registran una situación similar en los aspectos de seguridad (policía), limpieza (recolección de basura), deportivo, recreativo, sociocultural, comercios y equipamiento (parques, escuelas, transporte). Estos resultados indican que los lineamientos dictados por la política del Bando 2 e instrumentados por el Programa General de Desarrollo Urbano tienen todavía mucho por lograr ambientalmente desde el punto no sólo de la RU sino de la CDV/CDL en el área.

V.2. Calidad de Vida

El análisis de los programas implementados a la fecha en el perímetro A con sus colonias Centro Nte, Pte, Sur y Guerrero entre otras, ilustra los predicamentos a las que las ciudades se enfrentan en sus intentos de re-densificar y maximizar el uso de la estructura e infraestructura existentes para producir lugares con mejor calidad de vida/lugar y más habitables. La Ciudad de México a través de su sector central ha aprendido que los sitios de atracción pública y cultural, pueden actuar como catalizadores en la RU/CDV/CDL local. Como en Montreal el perímetro A en México es un área antigua, representante del centro histórico y asiento de un trascendental patrimonio cultural para el país. Es un espacio geográfico que en el tiempo ha sufrido una gran decadencia urbana. Preocupada por dichos hechos, la actual alianza gobierno/empresa/sociedad lanzó como se dijo, una serie de políticas urbanas y programas para revitalizar este espacio, y utilizando sus

atributos de atracción, recapturar su CDV/CDL.

En ese sentido, la compleja problemática en la que hoy se desenvuelve la sociedad mexicana impacta las personas y la sociedad en su conjunto, ya que las familias pobres que no pueden resolver solas sus problemas habitacionales, requieren del apoyo externo a través de los programas de renovación descritos para intentar superar sus carencias de vivienda. Esos programas representan por lo tanto, la única alternativa equitativa y socialmente justa para que los pobres mejoren su hábitat. Tello (2006:412) y Villavicencio *et al* (2000:160) señalan que el gusto y la satisfacción que un individuo pueda experimentar frente a su hábitat favorece su CDV/CDL ya que esa correspondencia se puede muy bien asociar a conductas muy positivas frente al entorno residencial, externalizadas a través de una serie de acciones que asistan al proceso de RU. Esto refuerza las condiciones de habitabilidad mediante la promoción de un estilo de vida más humano al establecer una relación significativa con los vecinos, al lograr un buen mantenimiento de las viviendas³, al telelaborar desde la casa aliviando así muchos de los problemas de congestión urbana (Tello, 2006:426, 427, 428) que se sufren, etc.

La calidad de vida/lugar como ya se ha mencionado, es un fenómeno multidimensional y heterogéneo que debe ser analizado desde diferentes ángulos (social, cultural, ambiental, etc.), ya que toca la población de distinta forma, dependiendo de las características sociodemográficas de las gentes así como de las diversas estrategias que éstas puedan desarrollar para tratarlo. En ese orden, tan importante como disponer de una infraestructura en buenas condiciones para la satisfacción residencial que pueda experimentar una persona, es establecer relaciones que permitan una apropiación adecuada del espacio y de esa infraestructura⁴. Villavicencio *et al* (2000:159) afirman al respecto que cuando las

personas se conocen, generan redes de solidaridad y protección que brindan a los vecinos la sensación de seguridad y pertenencia. Así, la posibilidad de establecer redes sociales en el proceso de uso común de los espacios del contexto primario (calle, parques, etc.) y de los elementos urbanos del contexto secundario (tiendas, escuelas, farmacias, médicos, etc.)⁵ son también cualidades muy valoradas para determinar el grado de CDV/CDL local.

En una relación causa-efecto, el concepto de RU surge como un elemento de desarrollo dependiente del concepto de CDV/CDL. La encuesta CDV 2005 toma en cuenta esa relación para considerar a la “satisfacción con la condición” habitacional, como evaluador proxy de la variable revitalización efectuada en el sector central de la ciudad y cuyo valor estará en función de la interacción resultante del conjunto de variables sociales, económicas y ambientales de calidad de vida/lugar definidas para tal fin. Basada en el análisis de los programas de renovación 1970-2005 visto, la encuesta determina en la delegación Cuauhtémoc, al perímetro A como al área geográfica a estudiar en función del número de unidades de vivienda social construidas en el período dado frente al equivalente del perímetro B concurrente (Figura V.2, Tabla V.3).

Para determinar al tamaño del universo finito a tratar (el perímetro

 3. Cuando se dan relaciones problemáticas entre los vecinos de la zona y no hay aprecio por el barrio, suele suceder que las personas no se sientan parte de la colonia en donde viven, lo que se traduce en un gran desinterés que afecta la calidad de vida/lugar local al generar deterioro, abandono y la falta de un proyecto compartido para el mejoramiento de dicha colonia (Villavicencio *et al*, 2000:160).

4. Un punto importante que regula el establecimiento de vínculos sociales es la existencia de tiempo libre ya que la falta del mismo conduce al deterioro de cualquier relación vecinal para “reconocer” la delegación o colonia y crear lazos de amistad (Villavicencio *et al*, 2000:161).

5. Esta claro que tan importante para el usuario como la disponibilidad de una vivienda digna, es el acceso a cierta infraestructura y equipamiento que complemente los espacios privados y colectivos de dicha vivienda así como la calidad de esos elementos (*ibid*:162).

A) se estimó en las delegaciones Cuauhtémoc/Carranza que lo comprenden en su conjunto, al número total de manzanas ($N \approx 700$) para después con los tabuladores de Wright (1991) del apéndice metodológico, precisar el tamaño de la muestra “n” para la encuesta 2005 y los límites de confiabilidad superior e inferior deseados. En ese orden, para un número de unidades $N \approx 700$ y unidades en el universo con un atributo o característica particular “A” igual a 60 ($\pm 10\%$ de “N”), el número de unidades “n” a examinar en un muestreo al azar simple es de 60, con unidades en la muestra con un atributo “a” (CDV aceptable) de 6 (10% de “n”) bajo un nivel de confiabilidad de 95% y longitudes anticipadas en el intervalo de confiabilidad de “A” según Wright (1991:349) de:

Nivel de Confiabilidad	Intervalo de Confiabilidad	Longitud anticipada del Intervalo de Confiabilidad (precisión)
90%	(33, 128)	95
95%*	(28, 140)	112

Wilson y Morgan (2007:47,48) confirman igualmente como válida a “n” = 60 como una muestra razonable para correlación/regresión.

V.2.1. Evaluación 2005. En ese contexto, la muestra de CDV apoyada en sesenta cuestionarios supone una distribución normal estándar. En el cuadro de la encuesta, el muestreo al azar simple que se efectuó, fue ordenado para efectos de la operacionalización subsecuente (el análisis estadístico), en una matriz de 86x60.

Con la asistencia del SPSS para la dimensión ambiental-contexto urbano primario y secundario, esa matriz produjo el análisis requerido en términos de frecuencias unívocas, biunívocas, de correlación y regresión lineal, respaldado también por sistemas de información geográfica. Para el contexto urbano de tipo primario, inciso municipio/delegación, el análisis de FRECUENCIAS

UNIVOCAS o *frequency tables* que aquí expongo, ratificó a las variables relacionadas con la importancia concedida a las áreas verdes, seguridad, tranquilidad, mantenimiento de propiedades y calidad del aire de la delegación Cuauhtémoc (perímetro A) como las que obtuvieron los porcentajes de respuesta local más altos. El 48% de los residentes encuestados le otorgan una regular importancia a las áreas verdes del perímetro y el 47% a la seguridad, tranquilidad, mantenimiento de propiedades y calidad del aire. De igual forma, las variables asociadas con el grado de satisfacción acordado al confort, mantenimiento, tamaño y condición de la vivienda, tuvieron porcentajes de respuesta importantes. En ese panorama, un 45% de los habitantes entrevistados manifiestan una regular satisfacción con el confort actual de sus viviendas, un 40% con su condición, un 42% con el tamaño y un 43% con su mantenimiento (Tabla V.4). Finalmente las

 Tabla V.4. Frecuencias Unívocas en México.

CDV/CDL PERIMETRO A. Contexto Primario.

Variable \ categoría	ninguna	poca	regular	mucho	demasiada	otra
S - confort	2%	22%	45%	26%		5%
I - confort	3%	20%	37%	37%		3%
S - condición	3%	26%	40%	25%		5%
I - condición	3%	20%	37%	37%		3%
S - tamaño	3%	26%	42%	23%		5%
I - tamaño	3%	20%	37%	37%		3%
S - mant.	2%	26%	43%	22%		7%
I - mant.	3%	20%	37%	37%		3%

 Fuente: calculado por Tello, 2008.

variables vinculadas con la importancia así como con la satisfacción acordada a los servicios de apoyo por los habitantes en términos de recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas, calidad del agua, bomberos y policía registraron porcentajes significativos. El 45% de las personas le conceden una regular importancia al servicio de recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas y calidad del agua citados, el 43% al de bomberos y policía, mientras que un 42% sienten una regular satisfacción con la recolección de basura y un 40% poca satisfacción con el servicio de policía.

En el contexto urbano de tipo secundario, las variables que reportaron un porcentaje más elevado de respuesta fueron las ligadas a la satisfacción con los lugares socioculturales e importancia con los recreativos de los sitios de reunión disponibles. En ese sentido, un 43% de los residentes reveló una regular satisfacción por los primeros mientras que un 42% otorgó una regular importancia por los segundos. Similarmente, las variables asociadas con la satisfacción concedida a los comercios y servicios privados indicados en términos de supermercados, bancos, restaurantes, farmacias y tiendas de abarrotes, registraron porcentajes de respuesta muy importantes. El 58% de los residentes manifiestan una regular satisfacción con los supermercados del área, el 57% con los bancos y restaurantes, el 55% con las farmacias y el 52% con las tiendas de abarrotes del sistema. Finalmente, las variables relacionadas con el grado de satisfacción otorgada a los parques, transporte y escuelas e importancia conferida a los hospitales y centros de ayuda social obtuvieron los porcentajes más significativos de los servicios públicos. En esa situación el 52% de las personas entrevistadas reportan una regular satisfacción con los parques del área, el 63% con el transporte y el 60% con las escuelas en tanto que un 43% le concede una regular importancia a los hospitales y un 40% a los

centros de ayuda social existentes.

El análisis de FRECUENCIAS BIUNIVOCAS o *cross-tabs* por su parte informa en el contexto urbano primario, de la delegación Cuauhtémoc (perímetro A), que el 18% de los residentes que le otorga una regular importancia a la condición actual de sus viviendas, manifiesta el mismo nivel de importancia con la seguridad local. En esa situación, un 18% de la gente entrevistada que le da una regular importancia a la condición habitacional, reporta lo mismo con las áreas verdes. En cuanto a la calidad del aire, también un 18% de encuestados que le concede una regular importancia a la condición de las casas, exhibe un nivel equivalente por el aire. En vivienda, el 33% de la población que experimenta una regular satisfacción con su condición, le otorga el mismo nivel al confort mientras que el 37% le da regular importancia a la condición y al confort por igual. Similarmente, un 32% que siente una regular satisfacción con esa condición, exhibe el mismo nivel de satisfacción con su tamaño y un 37% les acuerda una regular importancia. Asimismo, el 33% de personas que manifiesta una regular satisfacción con la condición citada reporta lo mismo con el mantenimiento mientras que el 37% le da una regular importancia a ambos por igual (Gráfica V.3). En servicios de apoyo, el 20% de residentes le otorga una regular importancia a la condición de la habitación y al servicio de policía asociando así al concepto de habitabilidad con el de seguridad.

En el contexto urbano secundario, 22% de los entrevistados vincula habitabilidad con esparcimiento al conceder una regular importancia a la condición de sus casas y los lugares deportivos de sitios de reunión. Asimismo, un 22% que también expresa una regular importancia con dicha condición le concede lo similar en importancia a los lugares recreativos. En comercios y servicios privados, el 27% que manifiesta una regular satisfacción con la

Gráfica V.3. Frecuencias Biunívocas en México.

CDV/CDL PERIMETRO A. Contexto Primario.

% residentes con regular sat. + o regular imp x por condición.	37	xxx			
	33	++			
	32	+	32	33	37
			tam.	conf./mant.	tam./conf./mant.
					%residentes con regular sat. + o regular imp x por otros atributos

Fuente: calculado por Tello, 2007.

condición de la vivienda reporta el mismo nivel de satisfacción con los supermercados mientras que el 8% le acuerda una regular importancia a condición y supermercados por igual. Análogamente, el 32% de la población encuestada que observa una regular satisfacción con la condición citada siente lo mismo con el servicio de bancos mientras que el 10% le confiere una regular importancia a la condición y los bancos (Gráfica V.4). En servicios públicos, el 17% de gente con regular importancia por la condición, reporta lo equivalente por los parques. Y el 17% que le da una regular importancia a esa condición, indica lo mismo por los hospitales.

En CORRELACION LINEAL, la matriz de coeficientes se basó en el nivel de significación y frecuencia biunívoca existente entre ellos, expresados por medio de un índice de correlación que en el marco del contexto urbano de tipo primario-delegación Cuauhtémoc (perímetro A) ya establecido, destaca a todas las variables con coeficientes notables (aquellos con valores iguales o mayores a

Gráfica V.4. Frecuencias Biunívocas en México.

CDV/CDL PERIMETRO A. Contexto Secundario.

% residentes con 32 regular sat. + o regular imp x por 27 condición.	10	x	10	27	32	%residentes con regular sat. + o regular imp x por supers bancos otros comercios.
	8	x	8	10	27	
			supers	bancos	supers	bancos otros comercios.

Fuente: calculado por Tello, 2007.

± 0.45), asociadas al grado de satisfacción concedida por los residentes a la seguridad y evaluación general de dicho contexto y con la importancia dada al mismo atributo de seguridad, mantenimiento de propiedades y tranquilidad. En esa perspectiva, los coeficientes obtenidos fueron respectivamente los de: satisfacción seguridad/evaluación general del contexto primario, -0.006; y de importancia seguridad/mantenimiento de propiedades, 0.82; seguridad/tranquilidad, 1.00.

En vivienda, los índices que sobresalieron, fueron los asociados con el grado de satisfacción e importancia acordada a su tamaño, condición, mantenimiento y confort. Estos índices fueron los de: satisfacción tamaño/confort, 0.30; condición/mantenimiento, 0.83; mantenimiento/confort, 0.53; confort/evaluación general del contexto primario, -0.087; y de importancia tamaño/confort, 1.00; condición/mantenimiento, 1.00; mantenimiento/confort, 1.00.

Finalmente, en los servicios de apoyo destacaron los coeficientes correspondientes asociados a la importancia conferida a los

bomberos, policía, recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas, calidad del agua y evaluación general del contexto primario. Los coeficientes que aquí se estimaron fueron los de: importancia bomberos/policía, 1.00; recolección de basura/mantenimiento de calles y banquetas, 1.00; calidad del agua/evaluación general del contexto primario, 0.33 (Tabla V.5).

En el marco de un contexto urbano de tipo secundario-sitios de reunión, se distinguieron las variables cuyos coeficientes se correlacionaron con la satisfacción e importancia dada a los lugares socioculturales y recreativos. Estas correlaciones fueron: de satisfacción lugares socioculturales/lugares recreativos, 0.52; y de importancia lugares socioculturales/lugares recreativos, 0.88.

 Tabla V.5. Índice de Correlación en México

Cauhtémoc 2005: Perímetro A (2).
 CONTEXTO PRIMARIO.

Municipio	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	-0.006
	I. - seguridad / I.- mantenimiento de propiedades	0.82
	I. - seguridad / I.- tranquilidad	1.00
Vivienda	S.- tamaño / S.- confort	0.30
	S.- condición / S.- mantenimiento	0.83
	S.- mantenimiento / S.- confort	0.53
	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	-0.087
	I. - tamaño / I.- confort	1.00
	I. - condición / I.- mantenimiento	1.00
Serv. Apoyo	I. - bomberos / I.- policía	1.00
	I. -rec. basura/I.-mantenimiento de calles y banquetas	1.00
	I. - calidad del agua / I.- ev. gral contexto primario	0.33

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(2) Cauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Pte. y Sur, Guerrero.

Fuente: calculado por Tello, 2007.

En comercios y servicios privados sobresalieron los coeficientes de satisfacción e importancia concedidos a las tiendas de abarrotes, farmacias, tlapalerías, restaurantes, tiendas de regalos (boutiques), supermercados y bancos. Aquí, los coeficientes que respectivamente se obtuvieron fueron: de satisfacción tiendas de abarrotes/farmacias, 0.54; farmacias/tlapalerías, 0.53; tlapalerías/restaurantes, 0.22; boutiques/farmacias, 0.14; y asimismo, también de importancia tiendas de abarrotes/supermercados, 0.90; supermercados/farmacias, 0.92; bancos/ restaurantes, 0.86.

Igualmente, se hicieron notar las correlaciones asociadas al grado de importancia otorgado a los servicios públicos en centros de ayuda social y hospitales. Las correlaciones que se produjeron fueron: de importancia centros de ayuda social/hospitales, 0.75 (Tabla V.6).

Tabla V.6. Índice de Correlación en México

Cauhtémoc 2005: Perímetro A (2).
 CONTEXTO SECUNDARIO.

SitiosReunión	S.- I. socioculturales / S.- I. recreativos	0.52
	I. - I. socioculturales / I.- I. recreativos	0.88
Com.ServPriv	S.- t. abarrotes / S.- farmacias	0.54
	S.- farmacias / S.- tlapalerías	0.53
	S.- tlapalerías / S.- restaurantes	0.22
	S.- boutiques / I.- farmacias	0.14
	I. - t. abarrotes / I.- supermercados	0.90
	I. - supermercados / I.- farmacias	0.92
	I. - bancos / I.- restaurantes	0.86
Serv.Públicos	I. - centros de ayuda / I.- hospitales	0.75
	ev. global actual / ev. global futura	0.71

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(2) Cauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Pte. y Sur, Guerrero.

Fuente: calculado por Tello, 2007.

El análisis de REGRESION LINEAL reporta a su vez al modelo estadístico que para los contextos primario-secundario de la delegación Cuauhtémoc (perímetro A), se produjo. Al igual que en Montreal, dicho modelo define al comportamiento de la variable dependiente escogida (i.e., el efecto de la relación postulada) SCOND – satisfacción con la condición (habitacional) por medio de un grupo de variables independientes (i.e., la causa de la relación postulada). Utilizando las ecuaciones de regresión que corresponden, éste modelo determina los valores del efecto en función de los que la causa determina. Por medio de una regresión tipo *STEPWISE*, se formuló la ecuación más apropiada con el grupo de variables causales existente con objeto de optimizar la capacidad de determinación justo citada. En dicha ecuación se identifican los mismos instrumentos de evaluación que para el modelo de Montreal, (i.e., los coeficientes R, R², R² ajustado, error típico del modelo, ANOVA, la constante A, los coeficientes B no estandarizados, los beta estandarizados, t-estadístico y probabilidad p).

La explicación de la variancia de SCOND por el modelo que aquí se exhibe es igualmente aceptable, dado que la determina en un 80% de acuerdo con los resultados que los instrumentos de evaluación descritos proporcionaron. En ese sentido, la relación F (25.599) junto con el valor crítico correspondiente (2.53E-15), confirman la hipótesis alternativa de relación entre las variables postuladas. Con eso en mente, la constante A así como el grupo de coeficientes no estandarizados B, que indican en qué medida cada una de las variables independientes contribuyen en la predicción de la dependiente respectiva, distinguen al grupo de variables SMAINT⁶ (0.531), SSIZE (0.245), SCOMF (0.222) y PPLRES

 6. SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), SSIZE – satisfacción con el tamaño, SCOMF – satisfacción con el confort, PPLRES – lugar de residencia previa.

(-0.144) como al más eficiente grupo predictor. Así, los coeficientes beta estandarizados encontraron que ese mismo grupo de variables es el que ejerce, una mayor influencia en la explicación de SCOND

por medio de los valores estimados respectivos (0.578, 0.245, 0.215 y -0.130). De una forma similar, los indicadores t-estadístico y p, informan que el grupo citado está integrado por las más significativas variables ($p < 0.05$) en la predicción de la ecuación de regresión (Tabla V.7).

Si bien el modelo estimado es altamente explicativo del comportamiento de dicha ecuación, posee deficiencias que es oportuno también considerar. Lo primero que destaca al igual que en el caso de Montreal, es el periodo de construcción de la vivienda (la variable CPERIOD) que aquí no desempeña un papel decisivo en SCOND (proxy del nivel de revitalización urbana del área bajo análisis) contrario a lo que de otra forma se hubiera podido análogamente imaginar. Tal parece que de acuerdo a lo que el modelo estadísticamente manifiesta, la antigüedad del parque de vivienda en el centro de la ciudad no es un factor tan determinante en la relación de RU/CDV/CDL postulada, probablemente debido a una mayor apreciación mexicana por los valores subjetivos propios más relacionados con el entorno inmediato (la casa) y mediato (el vecindario, la colonia) de la vida diaria (no importa que la vivienda sea antigua, dado que es la vivienda de la familia por lo que frecuentemente se busca solo el renovarla). Esta apreciación influye más significativamente en el sentimiento de arraigo de la población local por su hábitat, lo que muchas veces interfiere con las acciones de revitalización (movilidad) que los diferentes programas urbanos intentan realizar.

Al igual que en el caso de Montreal, la superposición de

 Tabla V.7. Índice de Regresión en México

Cuauhtémoc 2005: Perímetro A (2).
 CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO.

MODELO CAUSAL.

R = 0.895 R2 Ajustado = 0.769

R2 = 0.801 Error típico = 0.7508

ANALISIS DE VARIANCIA (ANOVA).

	suma de cuadrados	grados de libertad	promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	115.436	8	14.429490	25.599	2.53E-15
Residuos.	028.747	51	00.563675		
Total	144.183	59			

VARIABLES	COEF B	B estandarizada	T-ESTADISTICO	PROBABILIDAD
(CONST)	0.842		1.212	0.231
SMAINT	0.531	0.578	6.922	0.000
SSIZE	0.245	0.245	3.330	0.002
LGHTRN	-0.232	-0.133	-1.873	0.067
SCOMF	0.222	0.215	2.873	0.006
PPLRES	-0.144	-0.130	-2.013	0.049
TODAY	0.088	0.063	0.972	0.336
10YRSAG	-0.069	-0.107	-1.479	0.145
OCCSTAT	-0.036	-0.011	-0.178	0.860

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), SSIZE – satisfacción con su tamaño, LGHTRN – tiempo de residencia en la delegación, SCOMF – satisfacción con su confort, PPLRES – lugar de residencia previa, TODAY – evaluación actual de la calidad de vida, 10YRSAG – evaluación pasada de la calidad de vida, OCCSTAT – actividad en el trabajo.

 Fuente: calculado por Tello, 2007.

dimensiones adquiere una singular significación en el caso del sector central de la Ciudad de México-Perímetro A, para entender y posteriormente explicar la realidad urbana que nos compete (Tello,

2008b). En esa tarea, los SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRAFICA (ArcView GIS 3.2) colaboran en la demostración del papel que la variable dependiente SCOND desempeña al también superponerla a una selección representativa de variables independientes por dimensión tratada (SEX – sexo, HSIZE – tamaño del hogar, INCOME – ingreso/mes, PLOFWRK – lugar de trabajo, OCCSTAT – régimen de tenencia, CPERIOD – período de construcción). Esta selección comprende a las siguientes dimensiones:

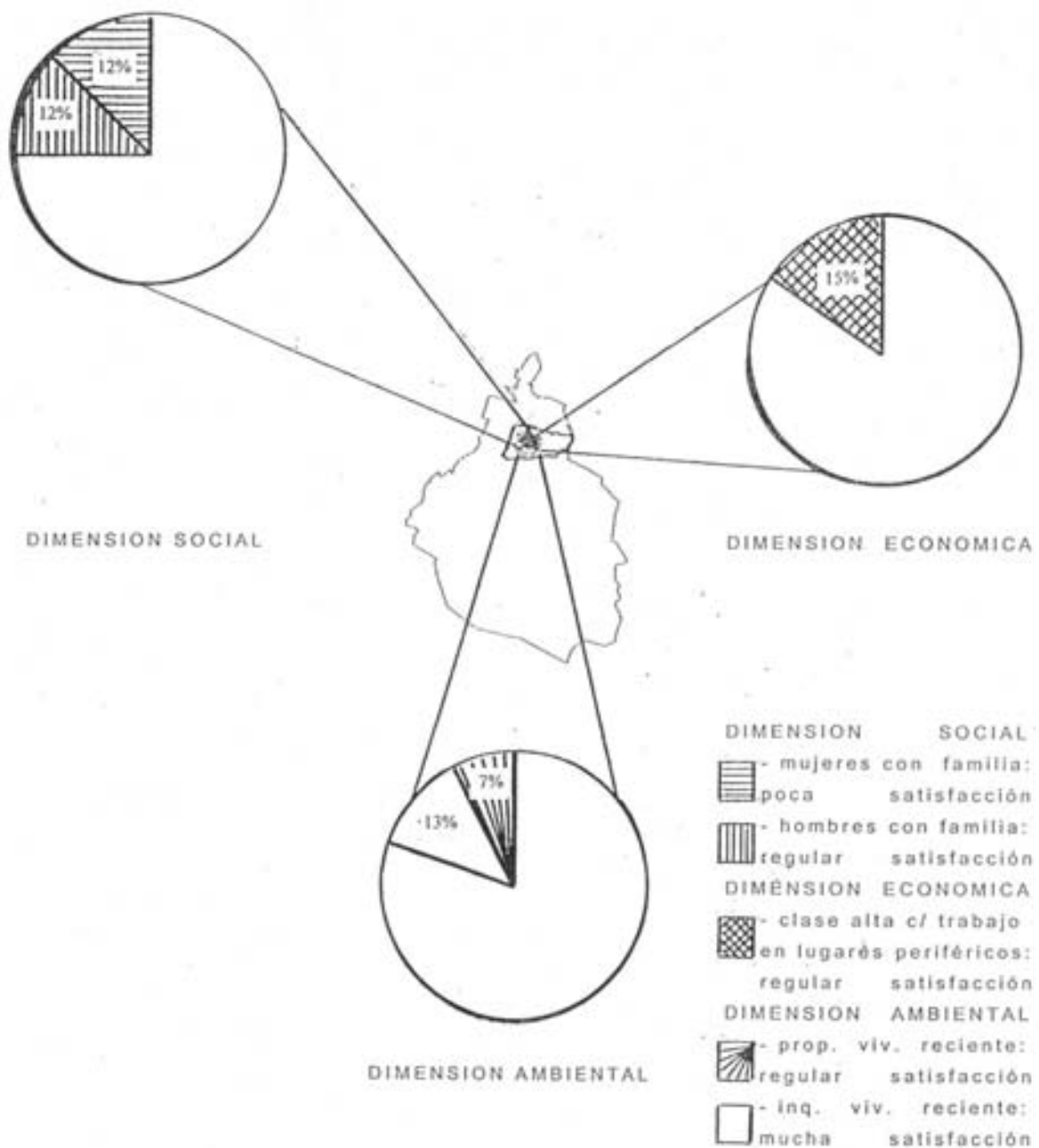
Social	Económica	Ambiental
– SEX	– INCOME	– OCCSTAT
– HSIZE	– PLOFWRK	– CPERIOD
– SCOND	– SCOND	– SCOND

En la dimensión social, los resultados de la superposición de las tres variables seleccionadas suministran una visión más integrada de la situación urbana que al momento prevalece en el área de estudio del centro de la Ciudad de México. Los resultados obtenidos en ese sentido informan que el 12% de las mujeres que viven con sus parientes (familia) sienten poca satisfacción con la condición de sus habitaciones mientras que el 12% de los hombres que viven en una realidad similar, expresan una regular satisfacción con la condición descrita. Estos resultados ponen de manifiesto el papel que el tamaño del hogar desempeña en la satisfacción con la condición de la vivienda, el cual es menos crítico en la población femenina que en la masculina. Esta situación sugiere que las mujeres en el círculo familiar se conforman menos con el medio que las rodea, siendo los hombres los que muestran un nivel de tolerancia mayor con su entorno. En la dimensión económica de una forma paralela, el 8% de las personas con ingresos mensuales de ninguno a \$1,600.00 pesos (clase desprotegida) que laboran en lugares periféricos de la ciudad, reportan en la muestra estadística, mucha satisfacción con

la condición de sus moradas. Este reporte confirma sin duda alguna el alto nivel de adaptación de la población encuestada la cual a pesar de no contar con los suficientes medios económicos, le concede a la condición de su vivienda un alto valor de satisfacción que debe lógicamente apoyarse en elementos de evaluación menos utilitarios y más cualitativos. Finalmente en lo que se refiere a la dimensión ambiental el 7% de los propietarios de viviendas recientes construidas después de 1980 sienten una regular satisfacción con la condición de sus casas-habitación, mientras que el 13% de los inquilinos de viviendas también recientes construidas después de 1980 manifiestan mucha satisfacción con su presente condición habitacional. Los resultados de éste análisis singular directamente atestiguan lo apropiado de la ejecución de los programas de vivienda que tanto el gobierno como la iniciativa privada han llevado a cabo a la fecha en el centro de la misma ciudad. Estos programas se han adecuado bien para satisfacer las necesidades y exigencias no solamente de albergue, sino adicionalmente de servicios, recreación y transporte entre otros, del mercado local (Figura V.3).

Todos los análisis que hasta aquí se han realizado usando para tal fin diversas técnicas de tipo estadístico, han tenido como objetivo el exhibir un juicio proveniente del propio residente (i.e., el usuario del espacio urbano en cuestión) sobre el estado que el desarrollo mantiene al momento en el área de estudio seleccionada. Bajo el amparo de las políticas urbanas en vigencia, las distintas acciones de revitalización llevadas a cabo por los órganos competentes han tenido (y continuarán teniendo) un impacto directo tanto en el nivel como en la calidad de vida/lugar de la población que reside en el área bajo estudio lo que sin duda será determinante en la meta que dichas políticas persiguen: la reactivación social, económica y ambiental del sector central de la ciudad. La consistencia bajo la cual dichas acciones continúen,

Figura V.3. Superposición Múltiple. Sector Central



Fuente: creado por Tello, 2007.

será crítica en el éxito o no de esa meta por lo que cualquier cambio de dirección deberá ser cuidadosamente evaluado.

- Reflexión Final: Espacio Residencial RU/CDV

Con el discrecional favorecimiento en las delegaciones centrales del crecimiento poblacional para apoyar un desarrollo urbano más ordenado, aprovechando la infraestructura y servicios que todavía se encuentran al momento subutilizados, el decreto del Bando Informativo No.2 como iniciativa de revitalización urbana reporta después de seis años de instrumentación, un balance más positivo que negativo en su desempeño. En lo positivo, las acciones del Bando han logrado no sólo repoblar en cierta medida al sector central de la ciudad, sino además, beneficios que no estaban contemplados inicialmente como la reactivación de la vivienda de financiamiento privado en el área. En lo negativo, esas acciones han aumentado la inaccesibilidad del consumidor necesitado a los créditos para comprar vivienda de interés social de calidad (requisitos y montos), al encarecer el suelo en el centro.

El repoblamiento del sector central es un hecho que ha comenzado ya. Tan sólo en el caso de la delegación Cuauhtémoc, a la fecha se ha conseguido la llegada de 60 mil familias que sin la existencia del decreto, se hubieran ido a vivir sin duda a Iztapalapa, Tláhuac o a la zona alta de Xochimilco según Martínez (2006:5). Este movimiento ha sido apoyado por un proceso de planificación que no obstante su lentitud⁷ notada en el capítulo anterior, como para responder formalmente al dinamismo social,

7. Para cambiar ese estado de cosas, es mi opinión que nuestros programas de revitalización requerirán en ese sentido, de un auténtico cambio paradigmático para satisfacer las necesidades no sólo de habitación sino de empleo local de la gente en el tiempo preciso, con objeto de alcanzar las metas de desarrollo necesarias para abatir la degradación urbana presente, impulsando así un mejoramiento en la CDV/CDL local.

económico y ambiental que la ciudad exhibe y que se relaciona en cierta medida con las heterogéneas oportunidades de empleo disponibles, ha logrado ciertas metas. Así, en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003-2006) y bajo la política divulgada en el mencionado Bando, la acción de vivienda en conjunto que estableció como meta la dotación de aproximadamente 34,000 unidades nuevas de interés social, reportó por sí sola, la construcción de 2,420 viviendas de ese tipo sólo en 2004 en el sector central (INVI, 2007), lo que constituye al 7.6% del total estimado, para cumplir con la oferta requerida.

La reactivación de la vivienda de financiamiento privado en el área indica sin duda por primera vez en muchos años, el creciente interés que no sólo el gobierno sino el capital muestran por el sector central. Es de esperar que ese renovado interés por el centro de la ciudad asista significativamente a la planificación de programas con objeto de poder proporcionar la deseada continuidad y optimización en la atención/producción de vivienda que satisfaga oportunamente las exigencias de la demanda. Todos esos hechos atestiguan el estado de revitalización urbana que el centro de la Ciudad de México guarda por el momento. Esta situación confirma el deterioro social, económico y ambiental que todavía existe en muchas de sus áreas lo que ejerce una influencia negativa en su calidad de vida/lugar local, expresada no solo en términos de confort, condición, tamaño y mantenimiento del hábitat sino en el de los servicios implicados como la seguridad, limpieza, deportes, recreación, cultura, comercio y equipamiento desde la perspectiva de sus atributos naturales de satisfacción/importancia.

En el contexto de ésta sociedad, los análisis estadísticos que se efectuaron revelaron que la satisfacción juega aquí un papel más significativo. Como ejemplo, la regresión lineal que se realizó reportó que casi la mitad de las variables explicativas de la

variable dependiente en cuestión, son variables de satisfacción más asociadas con la calidad de vida. Estas variables a su vez, no sólo en número sino en esencia, sobresalen del grupo seleccionado al mayormente definir la conducta de la variable dependiente. El perfil que transmiten explica por si mismo, al fenómeno de revitalización en cuestión dado que la proxy de satisfacción con la condición de la vivienda mantiene una relación directamente proporcional con las homólogas de satisfacción y una relación inversamente proporcional con las no homólogas de las dimensiones económica y ambiental-física (entre más satisfecha se manifiesta la gente con la condición de sus habitaciones, la satisfacción con el confort aumenta y disminuye con el número de años de residir en el perímetro o delegación involucrados).

La ausencia de variables de importancia asociadas con la calidad del lugar es un hecho que también vale la pena resaltar. Los resultados sugieren que dicha ausencia es sintomática de las prioridades que son más fundamentales para la sociedad mexicana (RU *vis-à-vis* la CDV/CDL). En ese sentido y dentro de un enfoque que parece menos "utilitario" y no trivial, los residentes del área han expresado una preferencia clara por asuntos que se encuentran ligados más íntimamente a la persona misma como es la existencia de la satisfacción con la condición de las viviendas y sobre todo el grado de esa satisfacción con el entorno inmediato descrito con antelación (CDV), que con la importancia que el mismo representa (CDL). Es mi opinión que esa forma de pensar, debe ser seriamente tomada en cuenta para proporcionar una mejor orientación a los diversos organismos encargados de la futura elaboración tanto de las políticas urbanas que procedan, como de las acciones de revitalización que por ende se tengan que dar en el centro de la ciudad en términos de programas de vivienda con objeto de incrementar el nivel de adecuación de los mismos a las necesidades locales.

CAPITULO VI: COMPARACIÓN DE LOS SECTORES CENTRALES DE LAS CIUDADES DE MONTREAL Y MEXICO. CONCLUSIÓN

La decadencia urbana enunciada en los objetivos de investigación de éste trabajo, ha implícitamente vinculado los conceptos de sustentabilidad residencial, revitalización urbana y calidad de vida y del lugar con el fenómeno mundial de las megaciudades. América del Norte en su conjunto ha experimentado dicha anomalía en muchas de sus ciudades más representativas a través de desarrollos excesivos que han ocasionado muy importantes desequilibrios de crecimiento centro-periferia de tipo socioeconómico y ambiental. Estos desequilibrios han impactado negativamente por igual a algunos de los más grandes asentamientos humanos del Canadá, Estados Unidos y México, los cuales resienten por una parte el abandono y decadencia al que sus sectores centrales han estado sujetos en las últimas décadas, y por el otro, la expansión y al consumo de recursos que han caracterizado sus sectores periféricos durante el mismo lapso de tiempo.

Por primera vez en su historia Norteamérica se ha encontrado unida en su totalidad desde principios de 1994 a través de un ambicioso Tratado de Libre Comercio y desde 2005, de una Alianza para la Seguridad y Prosperidad. El alcance de ellos rebasa directa o indirectamente su estricta dimensión comercial para involucrar a otras como la social, política, de los ambientes urbano y natural, etc., para mejorar el nivel y calidad de vida/lugar que prevalece en las grandes ciudades norteamericanas. Para conocer la amplitud de ese mejoramiento, este capítulo establece en un primer inciso, un análisis comparativo de las relaciones no causales y causales de la RU/CDV/CDL local, para en un segundo apartado, sintetizar en el sector central de Montreal y de México a

perímetros o regiones con una evolución RU/CDV/CDL equivalente (iso-regiones). El capítulo concluye confirmando los objetivos de investigación propuestos.

VI.1. Revitalización Urbana – Calidad de Vida.

La oportunidad de realizar un estudio comparativo RU/CDV/CDL basado en dos tipos de desarrollo urbano que no obstante sus diferencias, muestran similitudes en los procesos generales de REVITALIZACION URBANA, considera al bosquejo socioeconómico y ambiental que para ambos casos hasta aquí he presentado.

Las diferencias destacan en ese orden, el nivel de impacto al que los sectores centrales estuvieron sujetos en las últimas décadas por la evolución dada en sus respectivos territorios, que repercutió con más fuerza en Montreal que en México debido a su diferente etapa de industrialización. Esa evolución ocasionó que Montreal fuera desplazado por Toronto como primer centro urbano del país, mientras que México se mantuvo como tal en el suyo. Las variaciones demográficas, la pérdida de muchos de los empleos secundarios, la ganancia de algunos terciarios, la naturaleza en la degradación urbana y las acciones de revitalización emprendidas que provocaron la expulsión arbitraria de muchos de los residentes pobres han establecido la diferencia. Los programas de RU instrumentados para normalizar esa situación, han logrado no obstante a la fecha un mayor éxito en Montreal al estabilizar un poco más la pérdida ancestral de población, quedando sin embargo mucho por realizar con objeto de alcanzar un balance más significativo; en México, ese éxito está aún por verse. Las similitudes por su parte, destacan los desequilibrios sociales, económicos y ambientales que las dos ciudades objeto de análisis sufrieron en sus diversos sectores. La participación en el Tratado de Libre Comercio (TLC) indujo tanto en Montreal como en México

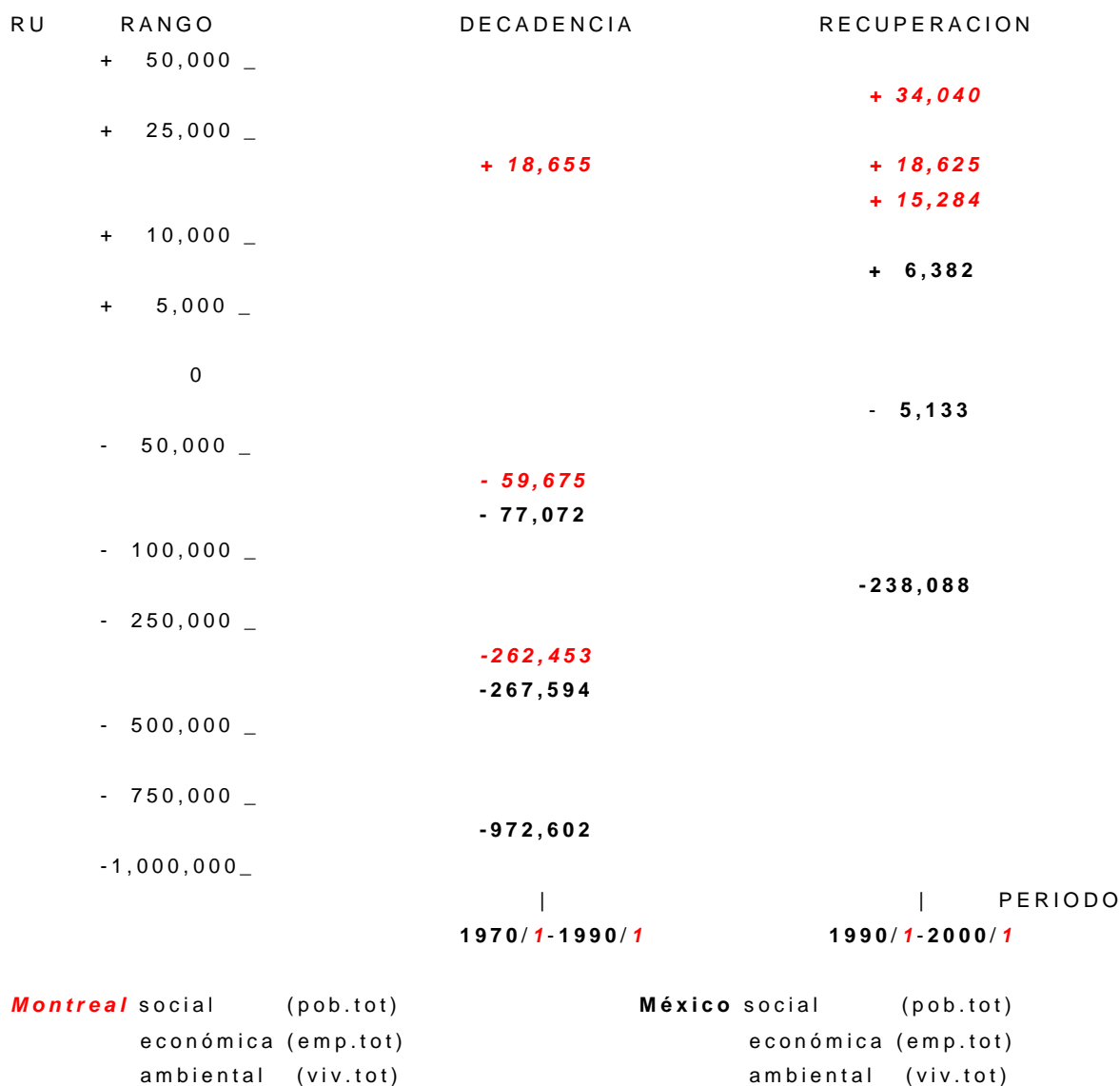
una desconcentración en los centros de esas ciudades a través de una polarización y fragmentación de distritos y colonias, producto de la variación en el balance local de empleos de manufactura y servicios. Esta situación repercutió en las relaciones centro-periferia de las mismas, favoreciendo las iniciativas de desarrollo en ésta última y de deterioro en el primero. Los programas de revitalización urbana que surgieron posteriormente como resultado de esa situación, han intentado con su cobertura mejorar ese balance.

Con las reservas de cada caso dado el diferente tamaño de ciudades, el desarrollo urbano en el sector central se ha caracterizado en ese contexto como ya se vio, por un proceso de decadencia y de recuperación. En la Ciudad de Montreal, la fase de decadencia social (población total), económica (empleo total) y ambiental (vivienda total) fue menos intensa durante el período de análisis 1971-1991 que en la Ciudad de México durante el ciclo equivalente de 1970-1990 (gráfica VI.1). El sector central canadiense vio en ese sentido disminuir su población en el lapso mencionado en 262,453 personas (13,123 por año), su empleo en 59,675 posiciones (2,984 por año) y aumentar su vivienda en 18,655 unidades (934 por año) mientras que el sector central mexicano experimentó una reducción de población en el mismo tiempo especificado de 972,602 gentes (48,630 anuales), de empleo de 267,594 trabajos (13,380 anuales) y de vivienda de 77,072 habitaciones (3,854 anuales) respectivamente (tabla VI.1).

La fase de recuperación social, económica y ambiental ha sido por su parte, más rápida en el sector central de Montreal de 1991-2001 que en el de México de 1990-2000 (gráfica VI.1). En el caso canadiense, la población del área aumentó en la etapa indicada en 15,284 personas (1,528 por año), el empleo en 34,040 posiciones (3,404 por año) y la vivienda en 18,625 unidades (1,863 por año)

mientras que el caso mexicano sufrió una baja de población en el período de estudio de 238,088 (23,809 anuales), un aumento de empleo de 6,382 trabajos (638 anuales) y una baja de vivienda de 5,133 habitaciones (513 anuales) (tabla VI.1).

Gráfica VI.1. Tendencias de RU en el Sector Central



Fuente: calculado por Tello, 2007.

 Tabla VI.1. Tendencias Anuales de RU en el Sector Central

	S. Central Montreal 71-91	S. Central Montreal 91-01	S. Central México 70-90	S. Central México 90-00
social (hab./año)	-13,123	1,528	-48,630	-23,809
económica (emp./año)	- 2,984	3,404	-13,380	638
ambiental (viv./año)	934	1,863	- 3,854	- 513

Fuente: calculado por Tello, 2007.

De este análisis, dos puntos destacan en la fase de recuperación: 1) que mientras el centro de Montreal maniobraba a través de los programas de revitalización urbana para incrementar su población en 15,284 individuos merced a una política pública más flexible y diversificada de dotación de créditos para vivienda social y privada, el centro de México apoyado en sus programas, perdía otros 238,088 habitantes debido a un carácter más restrictivo (requisitos y montos otorgados) en dicha dotación; y 2) que a pesar de esa situación, tanto el sector central de Montreal como el de México se las han arreglado para reportar en los períodos respectivos, ganancias de empleos de 34,040 y 6,382 marcando con eso una tendencia hacia la recuperación económica con una influencia en la ambiental.

En el caso del municipio de *Montréal* el INDICE DE CONCENTRACION que en ese orden se ha presentado para el período de análisis bajo consideración, confirma la tendencia hacia la estabilización mencionada mientras que en el caso de las delegaciones Cuauhtémoc y Carranza, corrobora similarmente la situación de contracción en proceso ya vista (tabla VI.2). En ese sentido el INDICE DE COBERTURA de vivienda muestra tanto en *Montréal* como en Cuauhtémoc y Carranza por su parte un aumento

 Tabla VI.2. RU. Índice de Concentración

	1971	1981	1991	2001
	(hab/viv)	(hab/viv)	(hab/viv)	(hab/viv)
<i>Verdun</i>	3.17	2.49	2.22	2.07
<i>Montreal</i>	2.97	2.28	2.09	2.03
	1970	1980	1990	2000
Cuauhtémoc	4.68	4.11	3.79	3.43
Carranza	5.49	4.89	4.42	3.91

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01 y SIC 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

claro en todos los casos aunque es más significativo en *Montréal* (tabla VI.3).

 Tabla VI.3. RU. Índice de Cobertura

	1971	1981	1991	2001
	(viv/hab)	(viv/hab)	(viv/hab)	(viv/hab)
<i>Verdun</i>	0.32	0.40	0.45	0.48
<i>Montreal</i>	0.34	0.44	0.48	0.49
	1970	1980	1990	2000
Cuauhtémoc	0.21	0.24	0.26	0.29
Carranza	0.18	0.20	0.23	0.26

Fuente: calculado a partir de *Statistics Canada*, 1971, 81, 91, 01 y SIC, 1971 e INEGI, 1984, 91, 00.

En ese panorama el concepto de CALIDAD DE VIDA se inserta a través de las encuestas de opinión realizadas en el sector central de las ciudades en cuestión para continuar con su comparación. Las FRECUENCIAS UNIVOCAS de CDV/CDL en un contexto urbano

de tipo primario mostradas en los capítulos III y V informan que los residentes del centro de Montreal otorgan un mayor peso a los atributos de importancia (más relacionados con el concepto asociado de calidad del lugar) conferidos a los componentes de seguridad, áreas verdes, tranquilidad, calidad del agua y mantenimiento de propiedades en relación al que los residentes del centro de México le acuerdan. Los canadienses le atribuyen “mucho importancia” a todos esos componentes evaluados mientras que para los mexicanos, dichos componentes solo tienen una “regular importancia” como reflejo de los distintos valores que la planeación toma y traduce en acciones de revitalización urbana para cada sociedad (tabla VI.4). Esta situación también se confirma en la vivienda, en donde la preocupación por preservar el inventario habitacional se convierte en una diferencia significativa por medio de una satisfacción (calidad de vida) e importancia (calidad del lugar) concedidas por Montreal y México al confort, condición, tamaño y mantenimiento ahí estimados. Esa diferencia, expresada por los residentes de cada lugar, hace evidente la distinta orientación subjetiva que esas ciudades guardan en relación a evaluadores comunes. En ese contexto, la importancia otorgada en Montreal al confort, condición, tamaño y mantenimiento de la vivienda contrasta con la satisfacción sentida en México.

Los servicios de apoyo se distinguen en ese panorama por conservar la misma diferencia entre la mucha satisfacción y/o importancia concedidas localmente contra una regular, lo que manifiesta la mayor inquietud canadiense por lograr/apoyar al proceso de RU a través de un nivel de asistencia aceptable. La importancia acordada al servicio de bomberos, calidad del agua, policía, recolección de basura y mantenimiento de calles y banquetas confirma esa situación y difiere de la satisfacción sentida por los mexicanos con el servicio de policía (poca) y

 Tabla VI.4. CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Unívocas

- <i>Montréal</i> 2006 Perímetro II (1)		- Cuauhtémoc 2005 Perímetro A (2)
CONTEXTO PRIMARIO		
MUNICIPIO/DELEGACION		
68% (muchísima importancia)	I.- seguridad	47% (regular importancia)
68% (muchísima importancia)	I.- áreas verdes	48% (regular importancia)
64% (muchísima importancia)	I.- tranquilidad	47% (regular importancia)
64% (muchísima importancia)	I.- calidad del aire	47% (regular importancia)
58% (muchísima importancia)	I.-mantenimiento--propiedades	47% (regular importancia)
VIVIENDA		
42% (regular satisfacción)	S.-confort	45% (regular satisfacción)
70% (muchísima importancia)	I.- confort	37% (muchísima importancia)
34% (regular satisfacción)	S.-condición	40% (regular satisfacción)
66% (muchísima importancia)	I.- condición	37% (muchísima importancia)
38% (regular satisfacción)	S.-tamaño	42% (regular satisfacción)
64% (muchísima importancia)	I.- tamaño	37% (muchísima importancia)
36% (muchísima satisfacción)	S.-mantenimiento	43% (regular satisfacción)
62% (muchísima importancia)	I.- mantenimiento	37% (muchísima importancia)
SERVICIOS DE APOYO		
80% (muchísima importancia)	I.- bomberos	43% (regular importancia)
78% (muchísima importancia)	I.- calidad del agua	45% (regular importancia)
34% (muchísima satisfacción)	S.-policía	40% (poca satisfacción)
72% (muchísima importancia)	I.- policía	43% (regular importancia)
32% (regular satisfacción)	S.-rec. basura	42% (regular satisfacción)
66% (muchísima importancia)	I.- rec. basura	45% (regular importancia)
64% (muchísima importancia)	I.-mantenim.calles--banquetas	45% (regular importancia)
S.- satisfacción (calidad de vida).		
I.- importancia (calidad del lugar)		
(1) <i>Montréal</i> , comprende al distrito de <i>Ville-Marie</i> .		
(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.		

 Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

recolección de basura (regular).

Pasando a la comparación de ciudades en un contexto urbano de tipo secundario, ésta reporta resultados equivalentes a los anteriormente indicados en los dos ejemplos debido a la influencia que las iniciativas de revitalización han ejercido en los distintos espacios urbanos que integran dicho contexto. Los habitantes de Montreal y México manifiestan una CDV/CDL que expresa el grado de diferencia en satisfacción sentida en ese caso, por los diversos componentes deportivos, recreativos y socioculturales de los sitios de reunión con que cada área dispone. El primer caso de estudio siente y concede mucha satisfacción e importancia a todos esos componentes, mientras que el segundo caso solo siente y les concede una regular (tabla VI.4).

En relación al grado de satisfacción reportado en las encuestas por las variables socioeconómicas de comercios y servicios privados, es notable en el sector central de Montreal la presencia de un mayor porcentaje de personas que sienten mucha satisfacción con la existencia y desempeño de todas esas variables que en el de México en donde los habitantes sienten solamente una regular. El distinto nivel en la eficiencia terminal de los servicios involucrados es la más probable explicación de esa diferencia.

Finalmente, la información recibida en servicios públicos indica que la satisfacción reportada en algunos de los componentes sigue el mismo patrón diferencial antes mencionado entre el sector central canadiense y el mexicano lo que sugiere una mayor y mejor cobertura de servicios en Montreal. La importancia reconocida por ambas poblaciones diverge sustancialmente debido a la aspiración de los canadienses por mantener el nivel de revitalización alcanzado.

Tabla VI.4. CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias Unívocas

- <i>Montréal</i> 2006. Perímetro II (1)	CONTEXTO SECUNDARIO. SITIOS DE REUNION	- Cuauhtémoc 2005. Perímetro A (2)
42% (muchísima satisfacción)	S.- lugares deportivos	38% (regular satisfacción)
42% (muchísima satisfacción)	S.- lugares recreativos	40% (regular satisfacción)
38% (muchísima satisfacción)	S.- lugares socioculturales	43% (regular satisfacción)
40% (muchísima importancia)	I.- lugares recreativos	42% (regular importancia)
COMERCIOS Y SERVICIOS PRIVADOS		
72% (muchísima satisfacción)	S.- tiendas de abarrotes	52% (regular satisfacción)
72% (muchísima satisfacción)	S.- farmacias	55% (regular satisfacción)
72% (muchísima satisfacción)	S.- restaurantes	57% (regular satisfacción)
70% (muchísima satisfacción)	S.- supermercados	58% (regular satisfacción)
62% (muchísima satisfacción)	S.- bancos	57% (regular satisfacción)
SERVICIOS PUBLICOS		
58% (muchísima satisfacción)	S.-parques	52% (regular satisfacción)
66% (muchísima importancia)	I.- hospitales	43% (regular importancia)
60% (muchísima importancia)	I.- centros de ayuda	40% (regular importancia)
38% (muchísima satisfacción)	S.-escuelas	60% (regular satisfacción)
50% (muchísima satisfacción)	S.-transporte	63% (regular satisfacción)
58% (muchísima importancia)	I.- transporte	45% (regular importancia)

(+). Mientras que en el **contexto primario**, los atributos de satisfacción e importancia se deberán entender como satisfacción e importancia con la existencia del servicio indicado, en el **contexto secundario**, esos mismos atributos deberán interpretarse como satisfacción e importancia con el acceso a los servicios indicados.

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

La investigación de CDV/CDL incluye asimismo un análisis comparativo de FRECUENCIAS BIUNIVOCAS. En el contexto primario, inciso municipio/delegación, éste análisis revela que en el municipio de Montreal-perímetro II y delegación Cuauhtémoc-perímetro A, las categorías de importancia son más significativas en Montreal que en México. Así, Montreal se impone sobre México al otorgar categorías con una mejor cualidad (4-mucha contra 3-regular) y cantidad (mayores porcentajes) a los diversos componentes evaluados (por ejemplo, satisfacción con la condición habitacional *vis-à-vis* la seguridad, o importancia con la condición *vis-à-vis* la seguridad). En la categoría 3 (regular), ambos casos se aproximan un poco en la importancia concedida a los componentes, notando la fuerte influencia que la CDL ejerce en el global de CDV. En vivienda, la diferencia de categorías citada continúa con Montreal más que Cuauhtémoc otorgando por un lado, mucha importancia y una abrumadora mayoría porcentual a todos los componentes indicados y por el otro, ambos expresando mucha satisfacción (Montreal) y regular satisfacción (Cuauhtémoc) con los mismos. En Montreal se observa mucha satisfacción con la condición habitacional *vis-à-vis* su mantenimiento, mientras que en Cuauhtémoc esa satisfacción es solo regular. En términos de mucha importancia por el mantenimiento, Montreal le da un mayor porcentaje que Cuauhtémoc, lo que ahí confirma no sólo la fuerte orientación de la CDL sino la gran influencia de la filosofía de los programas de RU sobre los residentes. Finalmente, los servicios de apoyo muestran que Montreal mantiene su predominio (mucha vs. regular) entre la importancia con la condición de la vivienda y las categorías evaluadas. La mucha satisfacción entre la condición de la vivienda y algunos de los servicios indicados con la notoria excepción del de agua, contrasta con Cuauhtémoc que registra una regular. En importancia reconocida, la diferencia entre los dos casos es notoria al registrar la categoría 4 mayores porcentajes en Montreal; en la categoría 3 ambos se aproximan (tabla VI.5).

Tabla VI.5. Matriz CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias
Biunívocas

- *Montréal 2006* / Cuauhtémoc 2005

Perímetro II (1) / Perímetro A (2)

CONTEXTO PRIMARIO

MUNICIPIO/DELEGACION

	satisfacción-condición				importancia-condición					
	cat	1	2	3	4	cat	1	2	3	4
se.	S3/3	02/00	12/05	16/15	12/05	I4/3	00/02	02/08	14/18	52/15
á.v.	S4/2	06/00	06/05	06/15	18/05	I4/3	00/02	02/08	10/18	56/17
tra.	S3/3	04/00	08/10	08/15	16/07	I4/3	00/02	02/08	10/18	52/15
c.a.	S3/3	02/00	04/05	08/10	16/02	I4/3	00/02	02/08	10/18	52/15
m.p.	S3/3	04/02	12/07	20/15	10/08	I4/3	00/02	00/08	04/17	54/17

VIVIENDA

conf	S4/3	00/02	04/08	02/33	32/02	I4/4	00/00	02/00	04/00	64/37
tam.	S4/3	00/00	04/07	02/32	28/03	I4/4	00/00	02/00	06/00	56/37
man	S4/3	00/02	02/07	00/33	34/02	I4/4	00/00	00/00	00/00	62/37

SERVICIOS DE APOYO

bom	S4/2	04/00	04/08	10/17	22/07	I4/3	00/02	02/05	18/20	60/13
c.ag	S2/3	00/02	04/07	14/18	02/03	I4/3	00/02	02/05	16/20	60/15
pol.	S4/2	04/00	02/15	10/12	18/12	I4/3	00/02	00/05	14/20	58/13
r.b.	S3/3	04/00	06/08	06/23	16/07	I4/3	00/02	00/05	12/20	54/15
m.c.	S3/3	04/02	04/03	10/13	14/02	I4/3	00/02	00/05	10/20	54/15

cat. (categorías): 1- ninguna; 2- poca; 3- regular; 4- mucha; 5- demasiada.

*.- todas las cifras son porcentuales.

S.- satisfacción (calidad de vida).

I- importancia (calidad del lugar)

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

En el contexto secundario-sitios de reunión, la misma diferencia de categorías antes notada se mantiene (Montreal siente mucha satisfacción y sobre todo importancia con todos los componentes y Cuauhtémoc una regular). En el caso canadiense la diferencia en porcentajes para las categorías 3 y 4 de satisfacción, se aproxima al caso mexicano mientras que en éste último, la diferencia con el primero es también mínima en las categorías 2 y 3 (poca y regular).

El patrón establecido de mucha importancia y regular satisfacción continúa tanto en Montreal como en Cuauhtémoc esta vez entre la condición de la vivienda y los comercios y servicios privados. Así, Montreal oscila de una regular a mucha satisfacción con todos los componentes mientras que Cuauhtémoc se ubica de poca a regular. Las importancias en ambos casos hablan por sí solas, siendo mayores en Montreal.

Servicios públicos reporta que los residentes canadienses del perímetro II les conceden una clara mayoría en la categoría 4 de mucha importancia. La categoría 3 de regular satisfacción es representativa de los residentes mexicanos del perímetro A, siendo los centros de ayuda social los más desfavorecidos en esa categoría citada. Esta situación encuentra una posible explicación en la consistencia y más oportuna aplicación de los programas de revitalización urbana canadienses en el sector central, al igual que en la inconsistencia y cierto olvido de los mexicanos por dicho sector, preocupados quizás por resolver mejor el rápido crecimiento que los sectores periféricos presentaban en su momento (tabla VI.5).

Análogamente, la comparación de resultados de correlación de CDV/CDL que presento por medio de un INDICE DE CORRELACION nos indica en el contexto urbano de tipo primario de Montreal, la

Tabla VI.5. Matriz CDV/CDL en el Sector Central. Frecuencias
Biunívocas

- *Montréal 2006* / Cuauhtémoc 2005

Perímetro II (1) / Perímetro A (2)

CONTEXTO SECUNDARIO

SITIOS DE REUNION

satisfacción-condición					importancia-condición				
cat	1	2	3	4	cat	1	2	3	4
dep.S 4/3	04/00	04/15	14/15	20/07	I 4/3	00/02	00/07	10/22	28/02
rec.S 4/3	04/00	04/15	16/12	18/10	I 4/3	00/02	00/03	12/22	28/13
soc.S 4/3	04/00	02/13	16/22	16/05	I 4/3	00/02	00/07	08/22	28/02

COMERCIOS Y SERVICIOS PRIVADOS

abaS 4/3	04/02	12/17	28/28	28/03	I 4/3	00/02	00/07	12/10	46/23
fa. S 4/3	04/02	12/13	30/27	26/08	I 4/3	00/02	00/07	14/08	52/23
re. S 4/3	04/02	12/12	30/28	26/10	I 4/3	00/02	02/07	12/10	46/23
supS 4/3	04/03	12/13	26/27	28/10	I 4/3	00/02	00/07	14/08	50/23
banS 4/3	04/02	10/13	22/32	26/05	I 4/3	00/02	00/07	12/10	46/23

SERVICIOS PUBLICOS

par S 4/3	06/02	08/18	20/18	24/10	I 4/3	00/02	02/08	10/17	42/17
hos S 4/3	06/02	04/13	16/17	20/08	I 4/3	00/02	02/08	14/17	50/15
c.ayS 4/3	06/00	04/13	18/12	16/02	I 4/3	00/02	02/08	14/15	44/13
esc S 4/3	04/02	06/20	14/23	14/12	I 4/3	00/02	02/08	10/18	40/15
tra S 4/3	04/03	02/18	22/28	22/10	I 4/3	00/02	00/08	14/18	44/15

cat. (categorías): 1- ninguna; 2- poca; 3- regular; 4- mucha; 5- demasiada.

*.- todas las cifras son porcentuales.

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

existencia a nivel de municipio/delegación de una singular inquietud por la seguridad, la cual determina de una manera más exclusiva, a la evaluación general de todo el contexto primario del perímetro II. En México, esta situación es prácticamente despreciable debido quizá a la consideración de que el asunto de la seguridad no determina extensivamente a la evaluación general de todo el perímetro A. Las correlaciones de seguridad *vis-à-vis* el mantenimiento de las propiedades y la tranquilidad en las dos áreas encuestadas, comparten en ese sentido un mayor equilibrio.

En cuanto a la vivienda, la inquietud en Montreal esta vez por el confort de la misma como medio para determinar la evaluación general del contexto primario de todo el perímetro, se pone otra vez de manifiesto, mientras que esa situación en México es prácticamente imperceptible. Las demás correlaciones de vivienda que se obtuvieron son significativas en magnitud y dirección (cerca de 1.00 y positivas), lo cual es esencial para confirmar el equilibrio logrado en las respuestas de las dos poblaciones bajo estudio.

A nivel de servicios de apoyo, la importancia que los residentes de Montreal confieren a la calidad del agua como instrumento para evaluar al contexto primario del perímetro II, es más baja en la percepción de los residentes de México (tabla VI.6).

En el contexto urbano de tipo secundario-sitios de reunión, hay una correlación más significativa entre la satisfacción sentida por los lugares de tipo sociocultural con la de los recreativos en Montreal, que en México.

Los comercios y servicios privados por su parte manifiestan relaciones de satisfacción más estrechas entre los servicios periféricos abarrotes/farmacias, farmacias/tlapalerías, tlapalerías/

restaurantes así como entre la satisfacción sentida por las boutiques con la importancia conferida a las farmacias en el

 Tabla VI.6. CDV/CDL. Índice de Correlación

- <i>Montréal</i> 2006 Perímetro II (1)		- Cuauhtémoc 2005 Perímetro A (2)
CONTEXTO PRIMARIO		
MUNICIPIO/DELEGACION		
0.78	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	-0.006
0.84	I.- seguridad / I.- mantenim. de propiedades	0.82
0.92	I.- seguridad / I.- tranquilidad	1.00
VIVIENDA		
0.83	S.- tamaño / S.- confort	0.30
0.83	I.- tamaño / I.- confort	1.00
0.94	S.- condición / S.- mantenimiento	0.83
0.95	I.- condición / I.- mantenimiento	1.00
0.85	S.- mantenimiento / S.- confort	0.53
0.92	I.- mantenimiento / I.- confort	1.00
0.66	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	-0.087
SERVICIOS DE APOYO		
0.95	I.- bomberos / I.- policía	1.00
0.94	I.- rec. basura / I.- mantenim. calles, banquetas	1.00
0.73	I.- calidad agua / I.- ev. gral. contexto primario	0.33

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

* las correlaciones bajas en especial quedan más determinadas por la diferente orientación cultural de las dos comunidades (CVD *vis-à-vis* CDL).

 Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

perímetro II de Montreal que en el A de México. Esta situación pone de manifiesto el grado de eficiencia en la dotación de esos servicios en particular en cuanto a su accesibilidad (i.e., ubicación, número, horarios de atención, etc.) en ambos casos. En contraste, la importancia concedida a abarrotes/supermercados, supermercados/farmacias y bancos/restaurantes, es igualmente compartida.

En cuanto a los servicios públicos, la correlación importancia centros de ayuda social/hospitales, se muestra más equilibrada tanto en el perímetro II como en el A, lo que es síntoma de su necesidad reconocida por las dos comunidades. Finalmente, la dependencia entre la evaluación global actual (causa) y la futura (efecto) de las áreas encuestadas, es menor en Montreal que en México, debido a una menor confianza en las correlaciones respectivas en el primer caso que en el segundo ($R^2_{Mont} < R^2_{Méx}$). Este orden sugiere que la población local de Montreal cuestiona más que la de México, su calidad de vida/lugar. Ese cuestionamiento cobra relevancia frente a las iniciativas que los distintos programas de revitalización urbana que a la fecha se han aplicado y aplican en el sector central de las dos ciudades, muestran. La evaluación global actual, producto de la opinión pública del área encuestada representa el sentir local por medio del cual los gobiernos involucrados deben posibilitar la planeación del desarrollo urbano futuro. Montreal/México sustancialmente difieren en la forma de percibir su calidad de vida/lugar como se ha señalado por las correlaciones obtenidas. A pesar de que los canadienses que habitan el centro de la ciudad tradicionalmente han obtenido a través de sus programas urbanos de revitalización una atención más consistente y puntual a sus necesidades de habitación entre otras que sus contrapartes mexicanos, manifiestan una mayor incertidumbre en sus evaluaciones globales de CDV. Este panorama abre las puertas para que los órganos encargados

pongan más atención en la eficiencia terminal de los programas en turno para garantizar así una mejor orientación y futuro desarrollo de los mismos (tabla VI.6).

 Tabla VI.6. CDV/CDL. Índice de Correlación

- <i>Montréal</i> 2006 Perímetro II (1)		- Cuauhtémoc 2005 Perímetro A (2)
CONTEXTO SECUNDARIO		
SITIOS DE REUNION		
0.99	S.- I. socioculturales / S.- I. recreativos	0.52
0.98	I.- I. socioculturales / I.- I. recreativos	0.88
COMERCIOS Y SERVICIOS PRIVADOS		
0.86	S.- t. abarrotes / S.- farmacias	0.54
0.85	I.- t. abarrotes / I.- supermercados	0.90
0.84	S.- farmacias / S.- tlapalerías	0.53
0.92	I.- supermercados / I.- farmacias	0.92
0.82	S.- tlapalerías / S.- restaurantes	0.22
0.88	I.- bancos / I.- restaurantes	0.86
0.85	S.- boutiques / I.- farmacias	0.14
SERVICIOS PUBLICOS		
0.93	I.- centros de ayuda / I.- hospitales	0.75
0.49	ev. global actual / ev. global futura	0.71

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) *Montréal*, comprende al distrito de *Ville-Marie*.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

* las correlaciones bajas en especial quedan más determinadas por la diferente orientación cultural de las dos comunidades (CVD *vis-à-vis* CDL).

 Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

En esa situación, las encuestas 2005/2006 se convierten en el insumo a través del cual los atributos de satisfacción e importancia se procesan en función de la percepción de los residentes. La asistencia de un análisis para producir un INDICE DE REGRESION LINEAL, que no solo haga uso de una predicción sino que además nos indique la dirección de ésta en la relación perceptual indicada, complementa adicionalmente la información que se persigue en ésta tesis. Las variables más significativas que resultan de ese análisis, exhiben una interesante fluctuación cuantitativa que integra al estudio de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar que hasta aquí se ha proporcionado. El modelo de regresión que por el método *STEPWISE* se obtuvo para el sector central de la Ciudad de Montreal es como en el capítulo III se indica, altamente explicativo de la relación causa-efecto originalmente postulada en dicho capítulo con un R2 de 0.948 y un error estimado de 0.3267. Define al comportamiento de la variable dependiente seleccionada SCND – satisfacción con la condición (habitacional) a través de un conjunto de siete variables independientes que pertenecen respectivamente a las dimensiones ambiental (física) y ambiental (de percepción) – contexto primario y secundario en términos de una satisfacción e importancia con todas y cada una de ellas (desempeño), como a continuación se muestra:

Ambiental (física)

- CPERIOD - período de construcción de la vivienda

Ambiental (percepción) – contexto primario

- SMAINT - satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda)
 - IGREEN - importancia concedida a las áreas verdes circundantes
 - ICOND - importancia otorgada a la condición (de la vivienda)
 - IMAINT - importancia dada al mantenimiento (de la vivienda)
 - IPOLICE - importancia acordada al servicio de policía local

. Ambiental (percepción) – contexto secundario

- SBANK - satisfacción con el sistema de bancos locales

En el conjunto resultante, se distinguen dos variables que están más directamente ligadas con el concepto propio de CDV desde la perspectiva de la satisfacción vivida, mientras que otras cuatro se distinguen por estar más directamente ligadas con el concepto asociado de CDL desde la perspectiva de la importancia otorgada. Esta elaboración queda definida por:

$$SCOND = A + B1AMB + B2CDV + B3CDL + E \quad o$$

$$SCOND = A - (B1CPERIOD) + (B2SMAINT + B3SBANK) + (B4IGREEN + B5ICOND - B6IMAIN - B7IPOLICE) + E.$$

la cual produce los resultados mostrados en la tabla VI.7.

El perfil ambiental tanto físico como perceptual que de todo ese análisis se desprende para los contextos primario-secundario

Tabla VI.7. CDV/CDL. Índice de Regresión

- Montréal 2006: Perímetro II (1)
CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO

<i>Variable</i>	<i>Coef B</i>	<i>B estandarizada</i>	<i>t</i>	<i>p</i>
(CONST)	0.056		0.249	0.805
SMAINT	0.993	1.010	18.623	0.000
IMAIN	-0.428	-0.308	-2.684	0.010
ICOND	0.291	0.201	1.845	0.072
IPOLICE	-0.188	-0.167	-3.552	0.001
SBANK	0.171	0.173	3.595	0.001
IGREEN	0.166	0.183	4.092	0.000
CPERIOD	-0.056	-0.102	-2.670	0.011

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) Montréal, comprende al distrito de Ville-Marie.

Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

manifiesta que la satisfacción por la condición habitacional sentida en el centro de la ciudad por los residentes del mismo depende del período de construcción de las viviendas, de la satisfacción experimentada con su mantenimiento así como con la existencia del servicio de bancos locales y de la importancia acordada a las existencia de las áreas verdes del sector, a la condición habitacional, al mantenimiento de las viviendas y al servicio de policía, destacando estadísticamente SMAINT ($B=1.010$, $p=0.000$), IMAINT ($B=-0.308$, $p=0.010$), IGREEN ($B=0.183$, $p=0.000$) y SBANK ($B=0.173$, $p=0.001$) como las variables más significativas.

Este perfil que el presente análisis de regresión lineal establece por medio de las ecuaciones indicadas, se inserta conceptualmente en el ámbito canadiense el cual tradicionalmente se ha distinguido por mostrar una fuerte inclinación a la preservación del parque habitacional antiguo de las ciudades (cascos viejos) así como al de la naturaleza que lo rodea a través de un apropiado mantenimiento apoyado por una distribución financiera adecuada. En ese orden cobra un poco de más relevancia para los canadienses el aspecto de la calidad de vida en términos de la calidad del lugar, dada la frecuente tendencia que exhiben por evaluar el primer concepto a través de la importancia que los distintos componentes del mismo desempeñan en su sociedad que se encuentra fuertemente orientada hacia el consumo; para ellos, la importancia concedida ocupa una primera posición frente a la satisfacción sentida (a pesar de que la influencia de IMAINT en SCOND por ejemplo es más bien discreta, lo que indica una relativa determinación que claramente aumenta cuando la última disminuye y se desea mejorarla).

Con ese panorama en mente, la regresión que rigió para el sector central de la Ciudad de México igualmente se mostró muy explicativa del comportamiento causa - efecto de la variable

dependiente *SCOND* mencionada aunque no de una manera tan eficiente como en el caso de Montreal. El modelo para ese fin, produjo una R^2 de 0.801¹ con un error típico de 0.7508 por medio de un grupo de ocho variables independientes pertenecientes a las dimensiones económica, ambiental (física) y ambiental (de percepción) – contexto primario en términos de satisfacción con la existencia de la variable en turno (desempeño), más las relacionadas con la evaluación global de calidad de vida como aquí se indica:

Económica

- OCCSTAT - actividad en el trabajo

Ambiental (física)

- LGHTRN - tiempo de residencia en la delegación

- PPLRES - lugar de residencia previa

Ambiental (percepción) – contexto primario

- SSIZE - satisfacción con el tamaño (de la vivienda)

- SMAINT - satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda)

- SCOMF - satisfacción con el confort (de la vivienda)

Evaluación Global de la CDV

- TODAY - evaluación actual de la calidad de vida

- 10YRSAG - evaluación pasada de la calidad de vida

Todas las variables significativas de éste grupo se encuentran asociadas más directamente con el concepto de CDV desde el punto de vista de la satisfacción propia, sin identificarse alguno asociado a diferencia de Montreal, con el de CDL en términos de la importancia concedida. Esta construcción teórica se puede definir como:

$$SCOND = A + B1ECO + B2AMB + B3CDV + B4EVA + E \text{ o}$$

 1. Como se recordará, R^2 representa la proporción de variabilidad de la variable dependiente Y que es atribuida al conjunto de variables independientes X (asumiendo que X sea estimada sin error alguno).

$$SCOND = A - (B1OCCSTAT) - (B2LGHTRN - B3PPLRES) + (B4SSIZE + B5SMAINT + B6SCOMF) + (B7TODAY - B810YRSAG) + E.$$

con los resultados exhibidos en la tabla VI.7.

El perfil económico-ambiental (físico y perceptual) que surge del análisis presentado, indica que la satisfacción por la condición de la vivienda manifestada por los habitantes del sector central depende de la actividad diaria en el trabajo (i.e., empleado, por su cuenta, retirado, desempleado), del tiempo de residencia en la delegación, del lugar de residencia previa así como de la satisfacción experimentada con el tamaño, mantenimiento y confort de la misma vivienda al igual que con la evaluación actual / pasada

Tabla VI.7. CDV/CDL. Índice de Regresión

- Cuauhtémoc 2005: Perímetro A (2)
CONTEXTO PRIMARIO

C. Correlac.Múltiple		R2 Ajustado		
0.895		0.769		
C. Determinación R2		Error Típico		
0.801		0.7508		
Variable	Coef B	B estandarizada	t	p
(CONST)	0.842		1.212	0.231
SMAINT	0.531	0.578	6.922	0.000
SSIZE	0.245	0.245	3.330	0.002
LGHTRN	-0.232	-0.133	-1.873	0.067
SCOMF	0.222	0.215	2.873	0.006
PPLRES	-0.144	-0.130	-2.013	0.049
TODAY	0.088	0.063	0.972	0.336
10YRSAG	-0.069	-0.107	-1.479	0.145
OCCSTAT	-0.036	-0.011	-0.178	0.860

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

Fuente: calculado a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

otorgada. Sobresalen en esa relación las variables SMAINT (B=0.578, p=0.000), SSIZE (B=0.245, p=0.002), SCOMF (B=0.215, p=0.006) y PPLRES (B=-0.130, p=0.049) como las que mejor explican la variación en la variable dependiente.

El perfil que las ecuaciones sugieren se comprende bien en un medio como el mexicano que normalmente se ha caracterizado por mostrar un arraigo más fuerte por el lugar en donde geográficamente se ubica que el canadiense, el cual es mucho más móvil en ese sentido, con una diferente escala de valores (la casa y el vecindario resultan con frecuencia extremadamente importantes para las familias mexicanas residentes, ya que a través de ellos, dichas familias adquieren y refuerzan incluso un grado de identidad propio en el universo en que se encuentran). Adicionalmente, la orientación que la sociedad mexicana manifiesta por valores auténticamente de calidad de vida que hasta cierto punto caen más en el terreno de lo subjetivo como lo es el sentimiento de satisfacción por algo, es más significativa que para la sociedad canadiense, la cual se encuentra más orientada hacia el valor de lo material en términos de la importancia ahí concedida.

Finalmente, la preocupación por evaluar al mismo concepto de calidad de vida tanto pasada como presente que ha caracterizado al desarrollo de las distintas delegaciones de la Ciudad de México, se hace asimismo notar en el análisis mientras que esa preocupación no se manifiesta en la Ciudad de Montreal más confiada en su propia capacidad de desarrollo a través de sus programas de revitalización urbana.

VI.2. Iso-regiones

El concepto de iso-región se define en este trabajo como el marco

de referencia a través del cual dos o más regiones geográficas por su naturaleza y desarrollo urbano, presentan atributos y parámetros de tipo social, económico y/o ambiental equivalentes. Su utilidad permite el mapeo y comparación visual de dichos atributos y parámetros con el fin de facilitar el análisis y sobretodo la síntesis de las regiones involucradas en el estudio correspondiente. El concepto toma y reproduce en ese orden al prefijo “iso” de la ingeniería moderna (ver “isosista”) para hacer énfasis sobre la noción de similaridad que ahí se implica. A través de las iso-regiones es posible asimismo resaltar no sólo las similitudes citadas sino también las diferencias que las regiones presentan, siendo entonces factible establecer distintos grados de equivalencia en las mismas a través de una escala ordinal representada por diferentes curvas de desarrollo. El concepto asiste también a organismos y agencias de planificación en la toma de decisiones sobre asuntos urbanos (Tello, 2008b).

Los resultados de la comparación entre el centro de la Ciudad de Montreal y el de la Ciudad de México tanto social, económica y ambiental que de ahí emanan, ponen así de manifiesto los grados de equivalencia anteriormente mencionados. Socialmente encontramos del análisis realizado que el porcentaje de parejas canadienses sin hijos que viven en el sector central de Montreal-perímetro II sintiendo mucha satisfacción con la condición actual de sus viviendas, marcadamente contrasta con el similar de parejas mexicanas sin hijos que habitan el sector central de México-perímetro A. Así, con un 12% de parejas que acreditan mucha satisfacción con el estado de sus moradas, Montreal se impone en calidad de vida por este rubro sobre México, el cual sólo reporta un 4% de parejas con una satisfacción equivalente. Esta diferencia de prácticamente tres veces, encuentra muy probablemente su razón de ser en la composición del hogar en cada caso, ya que el centro de la ciudad canadiense tiene más

tiempo de ejercer una mayor atracción sobre el segmento de parejas solas sobre todo las de profesionistas sin hijos que el centro de la ciudad mexicana como ya se ha sido visto aquí según el reporte de la literatura actual (Germain y Rose, 2000; Drouilly, 1996). Dicha atracción ha sido consistentemente sostenida a lo largo del tiempo por los programas de vivienda, los cuales han dirigido sus esfuerzos a satisfacer de una manera simultánea, las necesidades de albergue y de fácil acceso a los distintos polos de trabajo en el área, de la población de jóvenes parejas con empleo en el centro de Montreal. Cabe destacar en esa situación lo acertado de las políticas urbanas canadienses, las cuales apoyándose en una realidad evidente, han manipulado la situación existente para continuar animando al proceso de repoblamiento del sector central.

En economía, el centro de Montreal se distingue por tener un mayor porcentaje de personas con mejores ingresos que el del centro de México. La investigación de campo sobre la muestra estadística realizada en Montreal reporta que el 8% de los entrevistados considerados como clase alta con ingresos mensuales de \$5,800.00 dólares o más y trabajos en lugares no especificados (otro) de la ciudad, manifiestan mucha satisfacción con su condición habitacional mientras que el 2% de la gente considerada clase desprotegida con salarios mensuales de \$0.00 a \$500.00 dólares y empleos en sectores periféricos de la ciudad, reportan mucha satisfacción con la condición citada. La muestra realizada en México indica que el 2% de los encuestados considerados de clase alta con sueldos mensuales de \$16,000.00 pesos o más y trabajos localizados en la periferia de la ciudad, sienten poca satisfacción con la condición de sus viviendas mientras que otro 8% de entrevistados considerados como clase desprotegida con ingresos mensuales de \$0.00 a \$1,600.00 pesos y empleos ubicados en sectores periféricos de la gran ciudad,

reportan mucha satisfacción con la condición habitacional existente. Esta situación exhibe 1) el mayor poder económico de Montreal, el cual pese a sus problemas ha mantenido una mejor distribución del ingreso en el sector central que México, y 2) con trabajos fuera del área de estudio, la clase más baja en la escala, la desprotegida, reporta una satisfacción equivalente con la condición habitacional en ambos casos.

Los resultados logrados, pueden interpretarse a través de la distinta percepción con que canadienses y mexicanos se relacionan con el concepto de calidad de vida. Mientras que para los canadienses dicho concepto es percibido desde un punto de vista más cuantitativo, para los mexicanos, el mismo es percibido de una forma más cualitativa.

Finalmente el ambiente (físico) representado por el período de construcción habitacional, el régimen de tenencia y la consecuente satisfacción con la condición de las viviendas, favorece un poco a Montreal sobre México. En el mercado de propiedades, los resultados estadísticos que se produjeron muestran que un 22% de propietarios de habitaciones antiguas edificadas antes de 1950 observan una regular satisfacción con la condición de sus propiedades, mientras que un 18% expresan mucha satisfacción con la condición de las mismas en el centro de Montreal. En contraste, un 5% de propietarios de viviendas antiguas igualmente construidas antes de 1950, sienten sólo una regular satisfacción con la presente condición de ellas en el centro de México. Bajo esa óptica, la comparación de ciudades se muestra un poco más balanceada en lo que toca al mercado de rentas. Así, según los resultados obtenidos de la encuesta, el 10% de los inquilinos de vivienda antigua, manifiestan mucha satisfacción con la condición de ésta última, mientras que sólo un 4% que alquila vivienda considerada como reciente (erigida después de 1980), comparte el

mismo sentimiento con ella en el perímetro II del sector central de Montreal. Análogamente en la encuesta, el 3% de inquilinos de habitaciones antiguas expresan mucha satisfacción con su condición actual, mientras que un sustancial 13% que renta habitaciones recientes, experimentan una satisfacción equivalente con éstas en el perímetro A del sector central de México. Este estado de cosas encuentra una explicación en el nivel más avanzado de revitalización urbana alcanzado en Montreal en donde los programas de vivienda han hecho sentir su presencia habilitando al parque habitacional antiguo construido antes de 1950 más eficientemente que en México provocando con eso una opinión consecuentemente cuatro veces más favorable en los propietarios de bienes raíces canadienses que en la obtenida en la equivalente de los propietarios de bienes raíces mexicanos. A pesar de esa situación, los programas de vivienda con construcción nueva (después de 1980) realizada a la fecha, han reportado ganancias tangibles en el centro de México al originar una opinión tres veces más favorable en su desempeño que en los de Montreal.

Como se ha visto, el concepto de iso-región puede aplicarse a problemas urbanos mediante la visualización y extrapolación de las áreas afectadas de un caso de estudio a otro, para transmitiendo experiencias, establecer una comparación y evaluación de políticas, programas, acciones y tendencias que permitan la solución de esos problemas. Así, las iso-regiones confirman desde el punto de vista de la satisfacción habitacional que en el perímetro II de Montreal (figura VI.1) existe un grado de equivalencia² social de 4 (i.e., las parejas sin hijos expresan mucha satisfacción con la condición de sus viviendas) tres veces mayor que en el perímetro A de México (figura VI.2). Por un lado, esa situación nos indica que a pesar de la diferencia porcentual notada, tanto en Montreal como en México se trabaja actualmente

en algunas políticas y estrategias de redensificación del sector central similares, ya que en ambas ciudades se están dirigiendo esfuerzos para dotar de albergues y servicios adecuados a los residentes potenciales del sector que caen en el perfil antes citado (parejas jóvenes profesionistas sin hijos). Asimismo en economía, el grado de equivalencia² de 4 (i.e., las clases desprotegidas que trabajan en los sectores periféricos de las dos ciudades y que reportan mucha satisfacción con la condición habitacional), es

Figura VI.1. Iso-regiones. Montreal



2. escala con el perímetro A de México: 1-ninguna; 2-poca; 3-regular; 4-mucha; 5-demasiada.

Fuente: creado a partir de *Statistics Canada*, 2006.

cuatro veces menor en Montreal que en México. Finalmente, hay un grado de equivalencia² ambiental de 3 (i.e., los propietarios que muestran una regular satisfacción con el estado de su parque antiguo) que es casi cinco veces mayor en el perímetro II de Montreal que en el A de México. La confirmación exhibida permite identificar causas y efectos a problemas urbanos comunes a esas ciudades tal como el despoblamiento del centro histórico, para compartiendo experiencias, llegar a su posible solución.

Figura VI.2. Iso-regiones. México



2. escala con el perímetro II de Montreal: 1-ninguna; 2-poca; 3-regular; 4-mucha; 5-demasiada.

Fuente: creado a partir de INEGI, 2005.

- Reflexión Final

Por primera vez en la historia de la humanidad, más de la mitad de la población mundial habita áreas urbanas que actualmente cuentan con veintisiete mega-ciudades de más de 10 millones de habitantes cada una (*The World-Gazetter*, 2007). Estas mega-ciudades son por un lado el principio de un crecimiento demográfico que en su mayoría será sólo urbano y por el otro, el lugar de su eventual asentamiento. La incertidumbre a resolver radica en saber si podremos construirnos frente a ese panorama humano, un mejor futuro urbano que nos proporcione la calidad de vida y del lugar deseada por todos.

Para responder a esa incertidumbre, el intercambio de experiencias dado en América del Norte ha sido a la fecha incompleto y parcial, concentrándose más en relaciones *vis-à-vis* Estados Unidos. Sin embargo, las condiciones geopolíticas siempre cambiantes han animado que la presente investigación se concentre más bien en una relación Canadá/México, enfocándose específicamente hacia las ciudades de Montreal y México.

En ese contexto, la intención de resaltar algunos puntos de desarrollo coincidentes y no a esos dos casos de estudio, se pone así de manifiesto. Montreal, perteneciendo a una nación desarrollada y México a una catalogada como emergente, han vivido a pesar de sus diferencias, cambios sociales, económicos y ambientales muy significativos que han interrumpido el delicado equilibrio demográfico, laboral y habitacional en sus sectores centrales y provocado una reducción en su calidad de vida y del lugar. El análisis de RU/CDV/CDL elaborado y más propiamente, la comparación de los resultados canadienses y mexicanos obtenidos, han permitido arribar a ciertas conclusiones

para entender con mayor amplitud dichos cambios, señalando al mismo tiempo, algunas alternativas para abordar estudios de casos urbanos que trasciendan aspectos de tipo cultural.

Las acciones de revitalización urbana emprendidas durante el análisis temporal 1971-2006 y 1970-2005 en el sector central de las ciudades de Montreal y de México respectivamente, nos indican una preocupación común por reactivar al centro de la ciudad con una planificación distinta apoyada en una serie de políticas urbanas y tiempos de atención diferentes. En el primer caso de estudio, la política de dotación de créditos para vivienda, si bien ha continuado con un cierto equilibrio entre sus programas y componentes de tipo social y privado, ha favorecido significativamente al capital sobre todo en el sector central y occidental de la ciudad con tiempos de atención y producción de vivienda más rápidos que en el segundo caso de estudio, en donde la política de créditos se ha vuelto más estricta, especialmente en lo que toca a los sociales, con tiempos de atención y producción habitacional más tardíos como lo expresan los respectivos índices de concentración y cobertura. El problema de Montreal en ese escenario es el de controlar más al proceso de especulación en el centro mediante la provisión de una política urbana que favorezca un mejor balance en la disponibilidad de vivienda social y privada, incrementando para tal, al porcentaje de accesibilidad a la primera por los estratos que son económicamente más débiles. En México, sin duda el problema mayor radica en aumentar la flexibilidad en los criterios de dotación de créditos a consumidores con ingresos medios/bajos, con objeto de extender a esos niveles, el beneficio de una vivienda adecuada. Al atacar de base a esos dos problemas, se obtendrá una mayor justificación de los programas de revitalización urbana que al momento se aplican en los dos sectores centrales con una consecuente mejoría, no sólo en el nivel de vida de la población en cuestión, sino eventualmente en el

de su calidad.

La evaluación estadística de la calidad de vida/lugar *vis-à-vis* el grado de revitalización urbana logrado a la fecha por medio de las frecuencias unívocas y biunívocas de respuesta obtenidas de las encuestas indica en el fondo, una clara preferencia canadiense por la importancia del desempeño (calidad del lugar) con el que los distintos componentes o variables seleccionados para ese proceso de evaluación, se distinguen en el actual escenario de desarrollo del centro de la ciudad. Esta situación es sin duda alguna, la resultante del patrón cultural que prevalece en esa sociedad y el cual ha coadyuvado a alcanzar el nivel con el que a la fecha Montreal se caracteriza. El mayor pragmatismo de sus habitantes ha permitido en ese sentido, ejercer un mayor impacto en el gobierno durante la elaboración de las políticas urbanas que se necesitan para administrar dicho nivel de desarrollo. En México, la preferencia antes mencionada es por la satisfacción con el desempeño (calidad de vida) de los componentes antes dichos que a su vez, expresa una distinta forma de percibir el medio ambiente que los rodea. Esta percepción, ha igualmente moldeado el diseño y concepción de las políticas urbanas que han sido determinantes en los programas de revitalización del centro de la ciudad y que desafortunadamente no han asistido mucho en promocionar el carácter "utilitario" del mismo con los organismos encargados, hasta quizá muy recientemente con las acciones del rescate del centro histórico así como de las del Bando dos. No obstante ese reciente despertar en el ámbito de la planificación del corazón de la ciudad, la nueva iniciativa anunciada por el gobierno del Distrito Federal de sustancialmente "modificar" si no desaparecer el actual polígono de aplicación de las políticas urbanas emanadas del Bando dos, representan un punto delicado a considerar, dada la posibilidad latente de pérdida de control del repoblamiento deseado en las delegaciones centrales de la ciudad y regreso a la

tradicional expansión urbana de México.

En ese panorama, las correlaciones y regresiones que complementan la evaluación estadística citada, además de confirmar lo ahí expresado, descubren asimismo la intensidad de aplicación tanto en frecuencia como en tiempo de los respectivos programas de revitalización. Así, las correlaciones resultantes de los análisis que explican el grado de variación de una variable con respecto a la otra, son significativas en ambos casos prevaleciendo en México, las que mejor explican la variación entre la evaluación global actual en términos de la respectiva futura (la situación actual de revitalización urbana en el vecindario va a mejorar gracias a las acciones futuras de calidad de vida que el gobierno va a implementar). Este nivel de cosas informa la medida en la que se ha prestado atención a la fecha ya sea en un caso como en el otro, a las necesidades interdependientes de los residentes tanto no materiales como materiales. Las regresiones efectuadas resaltan por su parte al grupo de variables independientes que mejor explican a la dependiente de revitalización urbana. Como se ha insistentemente ya dicho en Montreal, ese grupo queda definido en su mayoría por variables CDL (importancia del desempeño con el que los distintos componentes destacan), mientras que en México por su lado, ese grupo queda determinado por variables CDV (satisfacción con el desempeño de los componentes). Esta selección que el análisis estadístico propone, confirma los objetivos e hipótesis de investigación postulados al principio de éste trabajo.

Los modelos que se obtienen, al corroborar los objetivos general y específicos citados, confirman que la RU sí es una respuesta válida a los deteriorados esquemas de CDV (CDL) local, al establecer una relación estadísticamente significativa con ellos por una parte y por la otra al evaluar haciendo uso de índices, el nivel

actual de RU del sector central (perímetros II y A), identificando a las variables que ejercen una mayor influencia en ese nivel para entender así las distintas variaciones de RU y CDV (CDL) durante el proceso de valoración estadística. En relación a la hipótesis de investigación, los resultados de correlación obtenidos indican que las acciones de RU en términos de satisfacción con la condición habitacional, se correlacionan positivamente con los niveles de CDV captados en los municipios/delegaciones del sector central de Montreal y México, mientras que los resultados causales de regresión altamente explicativos, en ambos casos confirman la dirección positiva de las variables de satisfacción (CDV).

La superposición múltiple de distintas dimensiones y variables ilustrada por medio de iso-regiones con la asistencia de los sistemas de información geográfica – SIG, visualmente indica la cobertura territorial de las variables expuestas. El muestreo realizado en los dos casos (tabla VI.8) así como los resultados logrados confirma que las dos regiones bajo análisis (el perímetro II de Montreal y el perímetro A de México) no obstante sus diferencias, pueden establecer grados de equivalencia en ciertos aspectos sociales, económicos y ambientales de su evolución. Esta situación además de facilitar la comparación buscada en éste estudio, proporciona el encuadramiento de ambos casos dentro de un marco general de desarrollo en América del Norte que pueda asistir en la elaboración de políticas y acciones de planificación estratégica a diferentes niveles.

Como punto final, dicha comparación ha asimismo permitido confirmar la discreción con la que debe ser tratada la indistinta interpretación de los resultados estadísticos provenientes de las técnicas matemáticas exhibidas, dada la naturaleza cultural inherente a cada caso de estudio que ha dictado (y dictará) el desarrollo en las dos sociedades analizadas.

 Tabla VI.8. CDV/CDL. Muestreo Geográfico

	<i>Montréal</i>	México
Área	Municipio de Montréal	Delegación Cuauhtémoc
	Perímetro II.	Perímetro A.
	Distrito Ville-Marie	Colonia Centro Histórico
Proyecto	<u>1. Coopérative d'habitation:</u> <u>"Chung Hua Phase 2"</u>	<u>1. Renovación de Vivienda:</u> <u>"INVI"</u>
	1000-1010 rue Hotel-de-Ville	Calle Mesones 138
	15 residentes.	90 familias.
	15 apartamentos.	90 apartamentos.
	<u>2. Centre pour les personnes</u> <u>âgées: "Yee-Kang"</u>	<u>2. Sustitución de Vivienda:</u> <u>"INVI"</u>
	1075 rue de Bullion	Calle López 23
	84 residentes.	93 familias.
	84 apartamentos.	93 apartamentos.
Entrevistas	1. 11 (participación – 22%) 2. 39 (participación – 78%)	1. 35 (participación – 58%) 2. 25 (participación – 42%)
Fecha	Agosto 2006	Diciembre 2005

Fuente: creado por Tello, 2005, 2006.

BIBLIOGRAFÍA

Adams, John S. y Kathleen A. Gilder (1976), **“Household Location and Intra-Urban Migration”**, en Herbert, D.T. y R.J Johnston, *“Spatial Processes and Form”*, United Kingdom, John Wiley & Sons, pp.160-164.

Affleck, Gavin (2004), **“Renewing the Urban Fabric: Social Housing in Montreal”**, Canada, *The Canadian Architect*, vol.49(7), pp.17-18.

Aguilar, Adrián Guillermo (2002), **“Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en la Ciudad de México”**, Chile, *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano-Regionales*, vol.28, núm.85, pp.122-123, 125, 133, 135.

Aguilar, Adrián Guillermo, Boris Graizbord y Alvaro Sánchez (1996), **“Las ciudades intermedias y el desarrollo regional en México”**, México, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes/Instituto de Geografía, UNAM/El Colegio de México, pp.25, 27-28, 32-34.

Andrade Narváez, Jorge y Juan Galsim (1993), **“Estudio de caso: regeneración urbana en la Zona Sur de la Alameda Central, Ciudad de México”**, México, *Arquitectura Urbana*, Diplomado México–Estados Unidos, UAM-Xochimilco, pp.37, 39.

Andrews, Clinton J. (2001), **“Analyzing Quality of Place”**, *Environment and Planning B: Planning and Design*, United Kingdom, Pion Publications, pp.201, 203-205, 209, 213.

Ariza, Marina y Juan Manuel Ramírez (2004), ***“Urbanización, mercados de trabajo y escenarios sociales en el México finisecular”***, U.S.A., The Center for Migration and Development, Princeton University. pág.40.

ARQUIRED (2006), ***“Renovada vocación habitacional en el centro de la Ciudad de México”***, México, *Mundo Ejecutivo-Habitat*, México.

BID (Banco Interamericano de Desarrollo) (2005), ***“Se necesitan tres para el éxito-alianzas tripartitas”***, online www.iadb.org/news/

Bates, Judy, Robert A. Murdie y Darla Rhyne (1996), ***“Monitoring Quality of Life in Canadian Communities: A Feasibility Study”***, second edition, Toronto, Canada, Institute for Social Research, York University, pp.iii, iv, 5, 7.

Bellan, Ruben Carl (2003), ***“Canada’s Cities: A History”***, Winnipeg, Canada, The Whitefield press, pág.252.

Benítez, Zenteno, Raúl y José Benigno Morelos (1988), ***“Grandes problemas de la Ciudad de México”***, México, DDF (Departamento del Distrito Federal), pág.134.

Bernèche, F. (1990), ***“Problématique de l’Habitation pour les Ménages formant la Nouvelle Immigration à Montréal : Eléments d’Information et d’Intervention”***, Montréal, Québec, Service de l’Habitation et du Développement Urbain, Ville de Montréal.

Bourne, Larry S. (1982), ***“The Inner City : The Changing Character of an Area under Stress”***, en Christian, Charles M. y Robert A. Harper, *“Modern Metropolitan Systems”*, Columbus, Ohio, U.S.A., Bell and Howell, pp.224, 227-228, 247-248.

Bradburn, Norman (1969), **“The Structure of Psychological Well-Being”**, Chicago, Illinois, U.S.A., Aldine Publishing Company, pág. prefacio.

Bradbury, Katharine, Anthony Downs y Kenneth A. Small (1982), **“Urban Decline and the Future of American Cities”**, Washington, D.C., U.S.A., Brookings Institution, pp.18, 79-81.

Bunting, Trudi E. (1991), **“Social Differentiation in Canadian Cities”**, en Bunting, Trudi E. y Pierre Filion, *“Canadian Cities in Transition”*, Toronto, Ontario, Canada, Oxford University press, pp.286, 288, 297, 321.

Bunting, Trudi E. y Pierre Filion (1988), **“The Changing Canadian Inner City”**, Waterloo, Ontario, Canada, University of Waterloo, pp.5, 7, 58, 85.

Calthorpe, P. (1989), **“Introduction: A Reverse Definition”**, en Roseland, Marc, Maureen Cureton y Heather Wornell (1998), *“Towards Sustainable Communities”*, B.C., New Society Publishers.

Camp, Roderic A. (1994), **“The World Book Encyclopedia”**, Chicago, Illinois, U.S.A., World Book Inc., vol.13.

CMHC (Canada Mortgage and Housing Corporation) (2004), **“Portrait de l'Activité de la Construction dans la Région Métropolitaine de Montréal”**. Montréal, Québec.

Carley, Michael (1981), **“Social Measurement and Social Indicators: Issues of Policy and Theory”**, London, United Kingdom, George Allen and Unwin Limited, pp.24, 37-38, 43-44, 70-71, 74, 130.

Cayouette, Pierre (2001), "**La Ville aux Œufs d'Or**", en Blondeau, Marc, "*L'Actualité*", Montréal, Québec, Les Editions Rogers Media, pág.26.

CENVI (Centro de Vivienda y Estudios Urbanos) (2005), "**Programa parcial de desarrollo urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México**"; online www.cenvi.org.mx

Chantal, Suzanne y Stéphane Charbonneau (2004), "**Le Rôle de l'Evaluation Foncière au Service d'une Approche Territoriale Ciblée : Le Cas de Montréal**", Montréal, Québec, *Revue Urbanité*, pp.1-2.

Chantal, Suzanne (2004), "**Investir à Montréal**", Montréal, Québec, Service de la Mise en Valeur du Territoire et du Patrimoine, Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal, pp.7, 27-28.

Chapin Jr., F. Stuart y Edward J. Kaiser (1979), "**Urban Land Use Planning**", third edition; Chicago, Illinois, U.S.A., University of Illinois press, pág.368.

Chávez Galindo, Ana María (1999), "**La nueva dinámica de la migración interna en México 1970-1990**", México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, UNAM, pp.227-229, 232-238, 272-275.

Chorney, Harold (1990), "**Urban Economics. The Challenge of Full Employment**" en Roy, Jean Hugues y Brendan Weston, "*Montreal. A Citizen's Guide to Politics*", Montréal, Québec, Black Rose Books Limited, pág.92.

Clark, Noreen M. (2000), "**Understanding Individual and Collective Capacity to Enhance Quality of Life**", Thousand Oaks, Ca, U.S.A., *Health Education and Behaviour*, Sage Publications, vol.27, pp.699-707.

Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie (1998), ***“Saisir l’Avenir”***, Paris, France, Economica, pp.85, 100-102, 104, 167, 192-193, 339, 357.

CONAPO (Consejo Nacional de Población) (1989), ***“Encuesta nacional de migración en áreas urbanas”***, México, CONAPO.

Copp, Terry (1990), ***“The Anatomy of Poverty: The Condition of the Working Class in Montreal, 1897-1929”***, en Roy, Jean Hugues y Brendan Weston, *“Montreal. A Citizen’s Guide to Politics”*, Montreal, Quebec, Black Rose Books Limited.

Coulomb, René (1991), ***“Cambiar de casa pero no de barrio”***; CENVI-UAM (Centro de Vivienda y Estudios Urbanos A.C.), México, pág.63.

COVITUR (Comisión de Vialidad y Transporte Urbano) (1985), ***“Programa Maestro del Metro del Distrito Federal, PMMDF”***, México, pp.15-16, 49.

Cutter, Susan L. (1985), ***“Rating Places: A Geographer’s View on Quality of Life”***, citada en Bates, Judy, Robert A. Murdie y Darla Rhyne (1996), *“Monitoring Quality of Life in Canadian Communities: A Feasibility Study”*, second edition, Toronto, Ontario, Canada, Institute for Social Research, York University, pág.7.

Dansereau, F., S. Charbonneau, R. Morin, A. Revillard, D. Rose, A-M. Seguin (2002), ***“La Mixité Social en Habitation”***, Montréal, Québec, Direction de l’Habitation de la Ville de Montréal, pág.151.

Dansereau, Francine (1988), ***“Les Transformations de l’Habitat et de ses Quartiers Centraux : Singularités et Contrastes des Villes Canadiennes”***, Montréal, Québec, *Cahiers de Recherche Sociologique*, Département de Sociologie, Université du Québec à Montréal, UQAM, pág.111.

Davis, Diane E. (2006), "**Mexico City in the 21st Century**", *Urban Age, Cities Programme*, London, United Kingdom, London School of Economics y Germany, The Alfred Herrhausen Society, The International Forum of Deutsche Bank, bulletin 4, pág.9.

Delgadillo, Victor (2003), "**Housing Rehabilitation in Mexico City's Historical Downtown**", México, Second International Seminar on Housing and Urbanism, UNAM, pp.2-3, 6.

Delgado, Javier (1991), "**Centro y periferia en la estructura socioespacial de la Ciudad de México**", en Martha Schteingart, "*Espacio y vivienda en la Ciudad de México*" México, El Colegio de México, pp.86-87, 90.

DDF (Departamento del Distrito Federal) (1984), "**Programa de desarrollo urbano del Distrito Federal, PDUDF**", México.

----- (1979) "**Plan de desarrollo urbano del Distrito Federal**", México.

Díaz Ortega, José Ignacio Félix (1995), "**Antecedentes históricos de la formación urbana en México**" en Sylvia B. Ortega Salazar, "*Grandes ciudades*", México, III Jornadas de Estudios Geográficos Iberoamericanos, Universidad Autónoma Metropolitana, UAM-Azcapotzalco, pág.21.

Donald, Betsy (2001), "**Economic Competitiveness and Quality of Life in City Regions: Compatible Concepts?**", en Randall, James E. y Allison M. Williams, "*Urban Quality of Life*", Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, 10(2), pág.270.

Drouilly, Pierre (1996), "**L'Espace Social de Montréal, 1951-1991**", Sillery, Québec, Les Editions du Septentrion, pp.45-81.

Esquivel, María Teresa y Judith Villavicencio B. (1995), "**Zona metropolitana de la Ciudad de México. Situación actual y perspectivas**" en Sylvia B. Ortega Salazar, "*Grandes Ciudades*", México, III Jornadas de Estudios Geográficos Iberoamericanos, UAM-Azcapotzalco, pp.23, 25-28, 33.

Federation of Canadian Municipalities (2001), "**Quality of Life in Canadian Communities, 2001 Report**", Ottawa, Ontario, Canada.

Filion, Pierre (1987), "**Concepts of the Inner City and Recent Trends in Canada**", Toronto, Ontario, Canada, *The Canadian Geographer*, vol. 31, núm.3, pp.223-225.

Florida, R. (2000), "**Competing in the Age of Talent: Quality of Place and the New Economy**", U.S.A., R.K. Mellon Foundation, Heinz Endowments and Sustainable Pittsburgh.

García Canclini, Néstor (2006), "**Mexico City's Socio-Cultural Development**", *Urban Age, Cities Programme*, London, United Kingdom, London School of Economics y Germany, The Alfred Herrhausen Society, The International Forum of Deutsche Bank, bulletin 4, pág.3.

Germain, Annick y Damaris Rose (2000), "**Montreal. The Quest for a Metropolis**", United Kingdom, John Wiley and Sons Limited, pp.160-161, 164-165, 167, 171, 193, 196-197.

Gibbs, David (1994), "**Towards the Sustainable City. Greening the Local Economy**", United Kingdom, *The Town Planning Review Journal*.

Gobierno del Distrito Federal (2003), "**Programa general de desarrollo urbano 2003-2006**", México, Gobierno del D.F.

-----, online www.centrohistorico.df.gob.mx

Goldberg, M.A., y J. Mercer (1986), ***The Myth of the North American City: Continentalism Challenged***, Vancouver, B.C, Canada, University of British Columbia press, pp.154-157.

Guttman, L. (1979), ***What is not What in Theory Construction***, Thousand Oaks, Ca., U.S.A., *Quantitative Sociology Newsletter*, Sage Publications, vol.22, pág.12.

Harvey, David (1985a), ***Consciousness and the Urban Experience***, Baltimore, U.S.A, The John Hopkins University press, pág.41.

----- (1985b), ***The Urbanization of Capital***; Baltimore, U.S.A., The John Hopkins University press, pág.109.

----- (1972), ***Society, the City and the Space-Economy of Urbanism***, Washington, D.C., U.S.A., Association of American Geographers, resource paper No.18, pág.29.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) (2005), ***El conteo de población y vivienda 2005, Distrito Federal***, México, INEGI.

----- (2002a), ***Síntesis de resultados: Zona Metropolitana de la Ciudad de México. XII Censo general de población y vivienda 2000***, México, INEGI, pp.xv, 4, 38, 40, 42, 72-77.

----- (2002b), ***Cuaderno estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 2002***, México, INEGI, pág.43.

----- (2002c), ***Encuesta nacional de empleo trimestral. Indicadores estratégicos de empleo y desempleo***, México, INEGI.

----- (2001), **“Estadísticas del medio ambiente del D.F. y Zona Metropolitana 2000”**, México, INEGI.

----- (2000), **“XII Censo general de población y vivienda 2000, Distrito Federal”**, México, INEGI.

-----CD-ROM SCINCE (2000), **“Delegación Cuauhtémoc. Estadísticas socio-económicas por colonia”**, México, INEGI.

----- (1991), **“XI Censo general de población y vivienda 1990, Distrito Federal”**, México, INEGI.

----- (1984), **“X Censo general de población y vivienda 1980, Distrito Federal”**, I:9, México, INEGI.

----- (1984), **“X Censo general de población y vivienda 1980, Distrito Federal”**, II:9, México, INEGI.

INVI (Instituto de Vivienda del D.F.) (2007), **“Créditos Otorgados por Modalidad de Programa”**; online www.invi.df.gob.mx

----- (2003), **“Estadísticas de Vivienda”** en Victor Delgadillo, **“Housing Rehabilitation in Mexico City’s Historical Downtown”**, México, Second International Seminar on Housing and Urbanism, UNAM, pp.4-5.

Kennedy, L.W., H.C. Northcott y C. Kinzel (1978), **“Subjective Evaluation of Well-Being: Problems and Prospects”**, Holland, *Social Indicators Research*, Kluwer Academic Publishers, vol. 5, pág.465.

Klein, Juan-Luis, Jean-Marc Fontan y Diane-Gabrielle Tremblay (2003), **“Mundialización, Acción Colectiva e Iniciativa Local en la Reconversión de Montreal”**, Chile, *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano-Regionales*, vol.29, número 86.

Lemelin, André y Richard Morin (1991), "**L'Approche Locale et Communautaire au Développement Economique des Zones Défavorisées : Le Cas de Montréal**", Québec, *Cahiers de Géographie du Québec*, pp.286, 294-295.

Ley, David (2000), "**The Inner City**", en Bunting, Trudy E. y Pierre Filion, "*Canadian Cities in Transition, the Twenty-First Century*", 2nd edition, Don Mills, Ontario, Canada, Oxford University press, pp.282-292.

----- (1991), "**The Inner City**", en Bunting, Trudy E. y Pierre Filion, "*Canadian Cities in Transition*", Don Mills, Ontario, Canada, Oxford University press, pp.317, 321, 325, 338-340, 342.

----- (1988), "**Social Upgrading in Six Canadian Inner Cities**", Toronto, Ontario, Canada, *The Canadian Geographer*, vol. **32**, núm.1, pág.31.

----- (1981), "**Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Study**", Toronto, Ontario, Canada, *The Canadian Geographer*, vol. **25**, núm.2, pp.144-145.

Liu, Ben-Chieh (1976), "**Quality of Life Indicators in U.S. Metropolitan Areas. A Statistical Analysis**", N.Y., U.S.A. Praegar, pp.14, 16, 19, 26-27.

MacKinnon, Marc (1999), "**A Little Country, A Little High Tech**", Kanata, Ontario, Canada, The Globe and Mail, pág.B-1.

Mapquest (2004), "**Windsor, Ontario**", *online* www.mapquest.ca/maps

Marsan, Jean-Claude (1981), "**Montreal in Evolution**", Don Mills, Ontario, Canada, McGill-Queen's University press, pp.371, 373-375, 385-387, 390-392.

Martínez, Alejandra (2006), “**Ebrard anuncia cambios al Bando Dos**”, México, El Universal, pág.5.

Massam, Bryan H. y John C. Everitt (2001), “**What the People Say: A Study of Quality of Life in Three Towns in Jalisco, Mexico**”, en Randall, James E. y Allison M. Williams, “*Urban Quality of Life*”, Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, **10**(2), pp.299, 372.

McLemore, Reg, Carl Aass y Peter Keilhofer (1975), “**The Changing Canadian Inner City**”, Ottawa, Ontario, Canada, Urban Economy and Environment Directorate, Ministry of State for Urban Affairs, pág.4.

Melzer, Ian, “**Special Studies on 1996 Census Data: Housing Conditions of Immigrants**”, Ottawa, Ontario, Canada, Canada Mortgage and Housing Corporation / Société Canadienne d’Hypothèques et de Logement, Research Division, Research Highlights Issue (Socioeconomic Series), vol. **55**, núm.3.

Mercer, John (1992), “**Montréal en Amérique du Nord**”, en Remiggi, Frank W., “*Montréal. Tableaux d’un Espace en Transformation*”, Montréal, Québec, Association Canadienne Française pour l’Avancement des Sciences, ACFAS, pp.51, 59, 63.

Mongeau, J. y J. Archambeault (2001), “**Zones de Concentration de la Défavorisation dans la Communauté Métropolitaine de Montréal en 1996**”, en Dansereau, Francine, “*La Mixité Sociale en Habitation*”, Montréal, Direction de l’Habitation, Ville de Montréal.

Mongeau, J. (1994), “**La Population, le Revenu et la Pauvreté dans la Région Métropolitaine de Montréal**”, Montréal, Québec, INRS-Urbanisation, pág.tabla I.18.

Montgomery, Charles (2006), "**A Tale of Mega Cities**", Montreal, Quebec, *enRoute Magazine*, pág.111.

Moore, E. G. y M. W. Rosenberg (1993), "**Migration, Mobility and Population Redistribution**", en Bourne, Larry S. y David E. Ley, "*The Changing Social Geography of Canadian Cities*", Montreal y Kingston, Canada, McGill-Queen's University press, pp.121, 132-133.

Multi-vision Publishing Inc. (1999), "**Boulevard of Broken Dreams**", Toronto, Ontario, Canada, *Elm Street Magazine*, pág.24.

Naylor, Tom (1990), "**Business Prospects. Decline and Fall**", en Roy, Jean Hugues y Brendan Weston, "*Montreal. A Citizen's Guide to Politics*", Montreal, Quebec, Black Rose Books Limited, pp.71-74.

Nozick, Marcia (1995), "**Entre Nous. Rebâtir Nos Communautés**", Montréal, Québec, Les Editions Ecosociété, pp.106, 169, 194.

Paz Arellano, Pedro, Alfredo Hernández Angeles, Virginia Isaak Basso, Alejandra Massolo y Leopoldo Rodríguez Morales (1988), "**La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos**", México, INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia), pág.16.

Perron, Robert (2001), "**La Renaissance du Vieux Montréal**", Montréal, Québec, Société de Développement de Montréal, pp.11, 15, 19, 23-24, 26.

Polèse, Mario y Richard Stren (2000), "**The Social Sustainability of Cities: Diversity and the Management of Change**", Toronto, Ontario, Canada, University of Toronto press, revisado en Randall, James E. y Allison M. Williams (2001), "*Urban Quality of Life*", Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, **10(2)**, pp.333-334.

Pooler, James A. (2000), "**Hierarchical Organisation in Society: A Canadian Perspective**", Ashgate; Aldershot, England, revisado en Randall, James E. y Allison M. William (2001), "*Urban Quality of Life*", Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, **10(2)**, pág.335.

Preston, Richard E. (1991), "**Central Place Theory and the Canadian Urban System**", en Bunting, Trudi E. y Pierre Filion "*Canadian Cities in Transition*", Toronto, Oxford University press, pp.165-166.

Puig Escudero, Antonio (2006), "**Presente y futuro del Distrito Federal a 181 años de su fundación**", México, *BienComún*, Fundación Rafael Preciado Hernández, vol.**134**, pág.19.

Ram, Bali, Mary Jane Norris y Kaarl Skof (1989), "**The Inner City in Transition**", en "*1986 Census of Canada*", Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Supply and Services, pp.25, 39-40.

Randall, James E. y Allison M. Williams (2001), "**Urban Quality of Life**", Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, **10(2)**, pp.167-169.

Rivera, Lilia (2007), **“El presente y el futuro del Bando Dos”**, México, Procuraduría Social del Distrito Federal, núm.42, pág.4.

Roos, citado en Carley, Michael, (1981) **“Social Measurement and Social Indicators: Issues of Policy and Theory”**, London, United Kingdom, George Allen and Unwin Limited, pág.43.

Rose, Damaris (2004), **“The Uneasy Cohabitation of Gentrification and <Social Mix>: A Case of residents of Infill Condominiums in Montreal”**, Montreal, Quebec, INRS-Urbanisation, pp.16, 18-19.

Roseland, Marc, Maureen Cureton y Heather Wornell (1998), **“Toward Sustainable Communities. Resources for Citizens and their Governments”**, B.C, Canada, New Society Publishers, pp.14, 65, 68-69, 213.

Roseland, Marc (1992), **“Le Développement Durable des Centres Urbains”**, Ottawa, Ontario, Canada, Table Ronde Nationale sur l’Environnement et l’Economie, pp.9, 55, 281.

Schteingart, Martha y Boris Graizbord (1998), **“Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT”**, México, El Colegio de México, pp.79, 81, 83-84.

Schteingart, Martha (1991), **“Espacio y vivienda en la Ciudad de México”**, México, El Colegio de México, pp.22-23, 25-27, 87, 90, 112-113, 257.

----- (1989), **“Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México”**, México, El Colegio de México, pág.277.

SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), CONAPO (Consejo Nacional de Población), e INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) (2004), **“Delimitación de las zonas metropolitanas de México”**, México, SEDESOL, CONAPO, INEGI, pág.60.

SEDUE (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) (1990), **“Programa nacional de vivienda 1990-1994”**, México, SEDUE, pág.31.

SIC (Secretaría de Industria y Comercio) (1971), **“IX Censo general de población, 1970. Distrito Federal”**, México, Dirección General de Estadística.

Sénécal, Gilles (1996), **“Champs Urbains et Développement Durable : Les Approches Canadiennes de la Ville Ecologique”**, Paris, France, *Natures, Sciences, Sociétés*, vol.4, núm.1, pág.66.

Sénécal, Paul, Carole Tremblay y Dominique Teufel (1991), **“Gentrification ou Etalement Urbain? Le Cas du Centre de Montréal et de sa Périphérie”**, Québec, Société d’Habitation du Québec, Direction Générale de la Planification et de la Recherche, Direction de l’Analyse et de la Recherche, pp.11-12, 15-20, 23-24, 26-27, 30-32.

Sherwood, David H. (1996), **“Quality of Life Indicators: A Pilot Test of the Community Oriented Model of the Lived Environment”**, Ottawa, Ontario, Canada, pp.1-2, 4-5.

Shragge, Eric (1990), **“Urban Poverty. The Politics of Need”**, en Roy, Jean Hugues y Brendan Weston, *“Montreal. A Citizen’s Guide to Politics”*, Montreal, Quebec, Black Rose Books Limited, pág.83.

Simmons, Jim (1991), **“The Urban System”** en Bunting, Trudi E. y Pierre Filion, *“Canadian Cities in Transition”*, Toronto, Ontario, Canada, Oxford university press, pág.107.

Smargiassi, Audrey, Stéphane Charbonneau, Norman King y Martin Wexler (2004), **“Localisation et Ampleur des Conditions d;Habitation Problématiques à Montréal”**, Montréal, Québec, Direction de la Santé Publique et Direction de l’Habitation de la Ville de Montréal, pág.12.

Société d’Habitation du Québec (2005), **“Programmes et Services AccèsLogisQuébec”**, *onlinewww.habitation.gouv.qc.ca/programmes/accèsLogis*

Statistics Canada (2006), **“2006 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (2001), **“2001 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1996), **“1996 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1993), **“1993. Mobilité et Migration”**, en el *“1991 Census of Canada Database”*, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1991), **“1991 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1986), **“1986 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1981), **“1981 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

----- (1971), **“1971 Census of Canada Database”**, Ottawa, Ontario, Canada, Ministry of Industry, Science and Technology.

Tello, Carlos Alberto (2008a), **“Desarrollo Sustentable en Québec y México”**, Guadalajara, Jalisco, XIII Congreso Asociación Mexicana de Estudios sobre Canadá – AMEC.

----- (2008b), **“Iso-regiones en Montreal y México: la rehabilitación, calidad de vida y del lugar del Centro Histórico”**, Culiacán, Sinaloa, *Revista Mexicana de Estudios Canadienses*, Asociación Mexicana de Estudios sobre Canadá – AMEC, vol.1:15, pp.11-28.

----- (2006), **“Expectativas telelaborales en el sector gobierno de Canadá: una alternativa para México”**, México, *Estudios Demográficos y Urbanos* 62, El Colegio de México, vol.21:2, pp.410, 412, 425-428.

----- (2002), **“Le Concept de Qualité d’un Lieu et les Quartiers Centraux de Montréal: vers une meilleure Intégration des Approches sur la Qualité de Vie et le Bien-Etre”** Montréal, Québec, (reporte a la *Société Canadienne d’Hypothèques et de Logement – SCHL*), Département de Géographie, Universités d’Ottawa et Montréal, pág.15.

----- (1997), **“Montreal. Residential Rehabilitation in Downtown 1961-1996”**, Ottawa, (s/p) Department of Geography, School of Graduate Studies and Research, University of Ottawa, pág.77.

Tomas, François (1991), **“El papel del Centro en la problemática metropolitana actual”**, en Martha Schteingart, *“Espacio y vivienda en la Ciudad de México”*, México, El Colegio de México, pág.116.

Townshend, Ivan (2001), **“The Contribution of Social and Experiential Community Structures to the Intra-Urban Ecology of Well-Being”**, en Randall, James E. y Allison M. Williams, *“Urban Quality of Life”*, Winnipeg, Manitoba, Canada, *Canadian Journal of Urban Research*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg, **10(2)**, pp.176, 179.

Trottier, Maxime (2001), en Cayouette, Pierre, **“La Ville aux Œufs d’Or”**, Montréal, Québec, Les Editions Rogers Media, pág.27.

United Nations (1999), **“United Nations Development Programme-UNDP”**, New York, N.Y., U.S.A.

----- (1996), **“Habitat II; Canadian National Report”**, Istanbul, Turkey, United Nations Conference on Human Settlements, pág.29.

Villavicencio Blanco, Judith, Ana María Durán Contreras, María Teresa Esquivel Hernández y Angela Giglia Ciotta (2000), **“Condiciones de Vida y Vivienda de Interés Social en la Ciudad de México”**, México, UAM-A, pp.33, 35-39, 45-47, 61-62, 159-162.

Ville de Montréal (2006), **“Strategy for the Inclusion of Affordable Housing in New Residential Projects”**, Montréal, Québec, Service de la Mise en Valeur du Territoire et du Patrimoine, Dir. de la Planification Stratégique, Division de la Planification de l’Habitation, pág.16.

----- (2005), **“Programmes en Vigueur pour la Création de Logements Sociaux et Communautaires à Montréal, Année 2004”**, Montréal, Québec, Service de la Mise en Valeur du Territoire et du Patrimoine, Dir. de la Planification Stratégique, Division de la Planification de l’Habitation, pp.2-3, 5, 7-8.

----- (2002), **“Habiter-Montréal”**, Montréal, Québec, Direction de l’Habitation de la Ville de Montréal.

----- (2001), **“Profils Socio-Economiques”**, Montréal, pp.2-3.

Vite Pérez, Miguel Angel (2003), **“La administración del desarrollo social en el Distrito Federal”**, en José Angel Mora Reyes, **“La regeneración habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México”**, México, Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos “Adolfo Christlieb Ibarrola”, pp.44, 66.

Vojnovic, Igor (1994), **“The Pathway towards Sustainable Development and Sustainable Urban Forms”**, Toronto, Ontario, Canada, Department of Geography, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, pp.32, 35-36.

Vuchic, Vucan R. (1999), **“Transportation for Livable Cities”**, Rutgers, N.J., U.S.A., Center for Urban Policy Research press, en Randall, James E. y Allison M. Williams (2001) **“Urban Quality of Life”**; Winnipeg, Manitoba, *Canadian Journal of Urban Research*, Inst. of Urban Studies, University of Winnipeg, **10**(2), pp.340-341.

Ward, Peter M. (1998), **“Mexico City”**, West Sussex, England, John Wiley and Sons Limited, pp.79-81, 85-86.

WCED (World Commission on Environment and Development) (1987), **“Our Common Future”**, U.K., Oxford U. press, pp.238, 241

World-Gazetter, (The) (2007), **“World Metropolitan Areas”**, online www.world-gazetter.com

----- (2002), **“World Metropolitan Areas”**, online www.world-gazetter.com/st/statn.htm

Yeates, Maurice (1991), **“The Windsor-Quebec Corridor”**, en Bunting, Trudy E. y Pierre Filion, **“Canadian Cities in Transition”**, Toronto, Ontario, Canada, Oxford U. press, pp.188, 193, 207.

Métodos de Investigación y Análisis

Babbie, Earl y Fred Halley (1994), ***“Adventures in Social Research. Data Analysis using SPSS”***, Thousand Oaks, California, U.S.A., Pine Forge press, pp.53, 113.

Hoyle, R.H.(Ed.) (1999), ***“Statistical Strategies for Small Sample Research”***, Thousand Oaks, Ca., USA, Sage Publications.

Kraemer, H.C. y S. Thiemann (1987), ***“How many subjects?, Statistical Power Analysis in Research”***, Newbury Park, Ca., USA, Sage Publications.

Makridakis, Spyros y Steven C. Wheelwright (1978), ***“Interactive Forecasting. Univariate and Multivariate Methods”***, second edition, San Francisco, California, U.S.A., Holden-day Inc., pág.23.

McCall, Robert B. (1990), ***“Fundamental Statistics for Behavioral Sciences”***, fifth edition, Orlando, Florida, U.S.A., Harcourt Brace Jovanovich, Inc., publishers, pp.106, 116.

Walizer, Michael H. y Paul L. Wiener (1978), ***“Research Methods and Analysis. Searching for Relationships”***, Westport, Connecticut, U.S.A., Harper and Row Publishers, pp.19, 433.

Wilson VanVoorhis, Carmen R. y Betsy L. Morgan (2007), ***“Understanding Power and Rules of Thumb for Determining Sample Sizes”***, Wisconsin, U.S.A., *Tutorials in Quantitative Methods for Psychology*, University of Wisconsin-La Crosse, vol.3(2), pp.47-48.

Wright, Tommy (1991), ***“Lecture Notes in Statistics”***, Berlin, Heidelberg, Germany, Springer-Verlag, pp.17, 332, 349, 395.

APÉNDICE METODOLÓGICO

Todo trabajo científico debe apoyarse para su buen desarrollo no sólo en una programación temporal sino también en un método o secuencia ordenada de etapas o actividades estructuradas de acuerdo a cierta lógica, la cual pueda implicar relaciones biunívocas de tipo causa/efecto. La intención de adoptar un ordenamiento como el que aquí se describe, es la de facilitar en la medida de lo posible una clara comprensión del problema de desarrollo urbano a tratar con objeto de verificar los objetivos deseados para cada una de las etapas o actividades del trabajo científico mencionado.

La tesis de investigación con la que tratamos, ha hecho suya un método particular para no sólo comprender mejor el tipo de problema urbano que nos compete (revitalización urbana/calidad de vida/calidad de lugar) a través de una comparación entre Montreal y México, sino encontrar su explicación.

Así, la necesidad de un modelo que pueda operacionalizar bajo los conceptos de RU, CDV y CDL antes vistos, las variables correspondientes de acuerdo a los objetivos general y específicos previstos en ésta tesis a través de una verificación de hipótesis, se manifiesta como un hecho evidente. Bajo ese panorama, en éste apéndice se describe la secuencia y herramientas metodológicas más apropiadas para satisfacer dicha necesidad, empezando en un primer apartado con la validación de las variables a utilizar con aplicación común a ambas ciudades, para continuar en un segundo inciso con la definición propia de esas mismas variables tanto objetivas como subjetivas.

Apoyados en eso, el tercer inciso describe la operacionalización

del estudio comparativo propuesto entre Montreal y México a través de la construcción de la base de datos a emplear en términos de colección/análisis, para posteriormente rescatar algunos de los esfuerzos teóricos de la literatura actual relacionados con el uso potencial de índices e indicadores en el campo RU/CDV/CDL. Los problemas a los cuales los investigadores se enfrentan al intentar cuantificar aspectos de RU/CDV/CDL desde la perspectiva de la bibliografía revisada para el caso, son aquí igualmente tratados así como las alternativas con que se cuenta para eventualmente poder abordarlos; entre esas alternativas destaca la denominada optimización de tiempos o “*time-budgets*” explicada al final del apartado.

El inciso final se dedica a las unidades de observación geográfica en donde se resalta al sector central como el lugar de análisis en éste trabajo, describiendo para tal propósito las distintas etapas de desarrollo por las que aquél usualmente pasa; en esa descripción, se incorporan igualmente aspectos de revitalización urbana y calidad de vida/lugar en términos de población y vivienda-objetivo. El capítulo concluye con la exposición del modelo operacional mencionado al principio.

A. Validación de variables de RU/CDV/CDL. En el marco del objetivo general así como en el de los objetivos específicos correspondientes, los conceptos de revitalización urbana, calidad de vida y calidad del lugar quedan operacionalmente determinados como ya se mencionó por: 1) una selección de variables objetivas de naturaleza cuantitativa que son resultado de las condiciones socioeconómicas y ambientales observadas en el área de estudio y por 2) una selección de variables subjetivas de naturaleza cualitativa provenientes de los sentimientos ambientales de percepción reportados por los residentes de la misma área geográfica.

La aspiración de investigación que se ha presentado en ésta tesis de realizar un análisis comparativo de dos centros urbanos distintos que comparten sin embargo variaciones sociales, económicas y del ambiente urbano en cierto sentido similares en su relación centro-periferia y que determinan los niveles de RU CDV y CDL locales, ha influido para que ésta sección desglose de ese contexto de referencia a un conjunto de variables con aplicación común a esos centros para población y vivienda. Este conjunto único de variables involucra el manejo de índices e indicadores de naturaleza objetiva y subjetiva para los horizontes de proyecto de Montreal y de México (figura I.2).

La variación de RU/CDV/CDL en el sector central de esas ciudades generalmente se ha traducido en un bajo crecimiento urbano como la investigación lo menciona repetidamente. Bajo ese panorama de desarrollo, la contracción económica que en esos lugares se dio principalmente durante los años setenta y ochenta, vio contrarrestar esa reducción por un continuo crecimiento suburbano (*Laval* en Montreal y *Atizapán* en México son sólo dos ejemplos representativos) así como por una incipiente renovación comercial y residencial en el centro de Montreal (Sénécal, 1991:11) y comercial más que residencial en el de México (Ward, 1998:85). Dado que la Ciudad de Montreal en el muy importante corredor *Windsor – Québec* y la Ciudad de México en la muy importante región Centro han sido dos metrópolis en donde la situación antes descrita se ha presentado de una manera más aguda, (causando dicha situación un impacto incluso a nivel nacional en función de la trascendencia que ellas tienen como uno de los tres polos de desarrollo más representativos de sus respectivos países), la elaboración de un común denominador de variables a utilizar para efectos de comparación en esta tesis, resulta por demás interesante.

B. RU/CDV/CDL

Así, para responder a la creciente necesidad de reutilizar inteligentemente al sector central de las grandes ciudades, las ideas tanto de desarrollo sustentable como de sustentabilidad residencial, se presentan asociadas a la investigación de revitalización urbana y calidad de vida/lugar en dicho sector. Para tal fin, los trabajos de revisión de fuentes bibliográficas que permitan establecer un conjunto de variables sustentables de RU/CDV/CDL de aplicación común (validación) a los casos de estudio aquí tratados, se han percibido como una tarea fundamental. El resultado de esa revisión se exhibe condensado en la Tabla "a" de éste capítulo en forma de índices e indicadores, los cuales se han seleccionado para asistir en el proceso de evaluación censal y de encuesta (cuestionarios de revitalización urbana y calidad de vida/lugar) en Montreal y México.

Tabla a. Índices/Indicadores de RU/CDV/CDL.

Sociales

Población total.	* <i>Statistics Canada</i> , 1991, 01	*Liu, Ben-Chieh, 1976.
Población total/sexo.	*Drouilly, Pierre, 1996.	*Adams, John, 1976.
Pob./sexo + pob./edad.	*Sénécal, Paul, 1991.	*Bourne, Larry, 1982.
Densidad.	*Carley, Michael, 1981.	*UNDP, 1999.
Estado civil.	*Ley, David, 1988, 2000.	* <i>Statistics Canada</i> , 1971, 1981.
Educación.	*INEGI, 1991, 2000.	*Secretaría de Industria y
Hogar (composición+tipo)	*INEGI, 1984.	Comercio, SIC, 1971.

Fuente: compilado por Tello, 2005.

 Tabla a. Índices/Indicadores de RU/CDV/CDL

Económicos.

Actividad.	* <i>StatisticsCanada</i> , 1991, 2001	*Liu, Ben-Chieh, 1976.
Pob/PEA.	*Drouilly, Pierre, 1996.	*Adams, John, 1976.
Ocupación.	*Sénécal, Paul, 1991.	*Bourne, Larry, 1982.
Manufact./serv.(comercio)	*Carley, Michael, 1981.	*UNDP, 1999.
Ingreso mensual indiv.	*Ley, David, 1988, 2000.	* <i>Statistics Canada</i> 1971,81
Lugar de trabajo.	*INEGI, 1991, 2000. *INEGI, 1984.	*Secretaría de Industria y Comercio, SIC, 1971.

Ambientales (físicos).

Vivienda total.		*Sénécal, Paul, 1991.
Régimen (tenencia).		*Carley, Michael, 1981.
Vivienda/propietarios.		*Liu, Ben-Chieh, 1976.
Vivienda/inquilinos.		*INEGI, 1991, 2000.
Propietarios/inquilinos.		*INEGI, 1984.
Tipo (de vivienda).		* <i>Statistics Canada</i> 1971,81
Casas solas/aptos.		*Drouilly, Pierre, 1996.
Período de construcción.		*Bourne, Larry, 1982.
Residencia (en vivienda).		*Ley, David, 1988.
Residencia (en delegación).		* <i>Statistics Canada</i> 1991,01
Residencia (previa).		*Secretaría de Industria y Comercio, SIC, 1971.
Transporte (tipo).		

Ambientales (percepción).

Actividad social.		*Commission Indépendante sur la Population et la Qualité de Vie, 1998.
Actividad económica.		
Actividad comunitaria.		
Áreas verdes.		* <i>Statistics Canada</i> 1971,81
Tranquilidad.		*Adams, John, 1976.
Seguridad.		*INEGI, 1991, 2000.
Mantenimiento de prop.		*INEGI, 1984.

 Fuente: compilado por Tello, 2005.

 Tabla a. Índices/Indicadores de RU/CDV/CDL

Ambientales (percepción).

Calidad del aire.	*INEGI, 2002b.
Tamaño (vivienda).	*Secretaría de Industria y Comercio, SIC, 1971.
Condición (vivienda).	*Bates, Judy, 1996.
Mantenimiento (vivienda).	*Carley, Michael, 1981.
Confort (vivienda).	*Chapin Jr, F. Stuart, 1979
Bomberos.	*Comisión Vialidad-Transp. Urbano, COVITUR, 1985.
Policía.	*Cutter, Susan, 1985.
Recolección de la basura.	*Drouilly, Pierre, 1996.
Mantenimiento de calles y banquetas.	*Gibbs, David, 1994.
Calidad del agua.	*INEGI, 2002a.
Lugares socioculturales.	*Ley, David, 2000.
Lugares deportivos.	*Liu, Ben-Chieh, 1976.
Lugares recreativos.	*Aguilar, Adrián Gmo, 2002
Tiendas de abarrotes.	*Melzer, Ian, 1996.
Supermercados.	*Nozick Marcia, 1995.
Farmacias.	*Perron, Robert, 2001.
Tlapalerías.	*Randall, James, 2001.
Bancos.	*Roseland, Marc, 1998.
Restaurants.	*Sénécal, Paul, 1991.
Boutiques.	*Sherwood, David, 1996.
Centros de ayuda social.	*Ville de Montréal, 2001.
Hospitales.	*Roseland, Marc, 1992.
Escuelas.	*Vojnovic, Igor, 1994.
Transporte.	*Ward, Peter, 1998.
Parques.	*Chávez, Ana María, 1999.
	*INEGI, 2001.

 Fuente: compilado por Tello, 2005.

a). **VARIABLES e INDICADORES OBJETIVOS.** Con la tabla anterior, el conjunto total de variables y cuestionarios a usar, se conforma por:

Dimensión Social

Población por sexo y edad.

Masc. 15-29 años.
 “ 30-49 años.
 “ 50-64 años.
 “ + 65 años.

Fem. 15-29 años.
 “ 30-49 años.
 “ 50-64 años.
 “ +65 años.

Educación.

Primaria.
 Secundaria.
 Técnica.
 Universidad.

Estado civil.

Soltero.
 Casado/unión libre.
 Separado/divorciado.
 Viudo.

Hogar (composición + tipo).

Una persona. (usted solo)
 Dos personas. (“+pareja)
 Más de dos personas (“+hijos)
 Más de dos personas (“+parientes)
 Más de dos personas (“+amigos)
 Más de dos personas (“+pareja+hijos)

Dimensión Económica

Actividad.

Empleado.
 Por su cuenta.
 Retirado.
 Desempleado.

Lugar de trabajo.

En otra ciudad.
 En la periferia.
 En el centro.
 En la delegación.
 En casa.
 Otro.

Ingreso mensual individual.

	(\$Can)	(\$Mex)
	Ninguno-\$ 500	Ninguno-\$1,600
	(clase desprotegida)	
	\$ 500-\$1,250	\$1,600-\$ 3,200
	(clase baja)	
	\$1,250-\$2,500	\$3,200-\$ 4,800
	(clase media baja)	
	\$2,500-\$4,200	\$4,800-\$ 8,000
	(clase media)	
	\$4,200-\$5,800	\$8,000-\$16,000
	(clase media alta)	
	\$5,800- o más	\$16,000- o más
	(clase alta)	

Dimensión Ambiental (física)

Régimen. (tenencia)

Propietario.
 Inquilino.

Período de construcción (vivienda).

Antes-1950.
 1950-1980.
 Después-1980.

Tipo (de vivienda).	Residencia (en vivienda).
Casa.	Menos de 5 años.
Apto. duplex.	5 a 10 años.
Apto. (edificio 4 niveles).	Más de 10 años.
Apto. (edificio 5 o más niveles).	
Otro (casa móvil).	
Residencia (en delegación).	Residencia (previa).
Menos de 5 años.	En ésta área (delegación).
5 a 10 años.	En otra.
Más de 10 años.	Al exterior de la ciudad (periferia).
Transporte (tipo).	Al exterior.
Público (autobús, metro).	
A pie.	
Bicicleta.	
Auto.	
Taxi.	

b). **Variables e indicadores subjetivos.** Análogamente, el conjunto total de variables y cuestionarios a emplear, queda definido por:

Dimensión Ambiental (percepción):

- Contexto Primario -

Participación Pública.

Satisfacción con la existencia de:	Importancia de la existencia de:
Actividades socioculturales.	Actividades socioculturales.
Actividades económicas.	Actividades económicas.
Actividades comunitarias.	Actividades comunitarias.

Delegación.

Satisfacción con la existencia de:	Importancia de la existencia de:
Áreas verdes.	Áreas verdes.
Tranquilidad.	Tranquilidad.
Seguridad.	Seguridad.
Mantenimiento de propiedades.	Mantenimiento de propiedades.
Calidad del aire.	Calidad del aire.

Vivienda.

Satisfacción con la existencia del:	Importancia de la existencia del:
Tamaño.	Tamaño.
Condición.	Condición.
Mantenimiento.	Mantenimiento.
Confort.	Confort.

Servicios de Apoyo.

Satisfacción con la existencia de:	Importancia de la existencia de:
Bomberos.	Bomberos.
Policía.	Policía.
Recolección de basura.	Recolección de basura
Mantenimiento de calles y banquetas.	Mantenimiento de calles y banquetas
Calidad del agua.	Calidad del agua.

Evaluación General de la Delegación.

Satisfacción con la existencia del:	Importancia de la existencia del:
Contexto Primario.	Contexto Primario.

- Contexto Secundario -**Sitios de Reunión**

Satisfacción con el acceso a:	Importancia del acceso a:
Lugares socioculturales.	Lugares socioculturales
Lugares deportivos.	Lugares deportivos.
Lugares recreativos.	Lugares recreativos.

Comercios y Servicios Privados.

Satisfacción con el acceso a:	Importancia del acceso a:
Tiendas de abarrotes.	Tiendas de abarrotes.
Supermercados.	Supermercados.
Farmacias.	Farmacias.
Tlapalerías.	Tlapalerías.
Bancos.	Bancos.
Restaurantes.	Restaurantes.
Boutiques.	Boutiques.

Servicios Públicos.

Satisfacción con el acceso a:	Importancia del acceso a:
Centros de ayuda social.	Centros de ayuda social.
Hospitales.	Hospitales.
Escuelas.	Escuelas.
Transporte.	Transporte.
Parques.	Parques.

Evaluación General de la Delegación.

Satisfacción con el acceso al:	Importancia del acceso al:
Contexto Secundario.	Contexto Secundario.

Evaluación Global de la Delegación.

Calidad de vida actual.	Calidad de vida hace diez años
Calidad de vida en diez años.	

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, – UNAM

**“Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central
de las Ciudades de Montreal y México”**

Encuesta *Montréal* 2006

Questionnaire numéro___

Municipalité_____

Quartier_____

Dimension Sociale

1. Pop/sexe: homme___, femme___.
2. Pop/Age: 15-29 ans___, 30-49 ans___, 50-64 ans___, 65 ans et plus___.
3. État matrimonial: célibataire___, marié/u.libre___, séparé/divorcé___, veuf___.
4. Ménage: 1 personne___, 2___, plus de 2___, plus de 2___, plus de 2___,
(vous) (v.+conjoint) (v.+enfants) (v.+parents) (v.+amis)
plus de 2___.
(v.+conjoint+enfants)
5. Sclolarité: primaire___, secondaire___, collégiale___, universitaire___.

Dimension Économique

6. Activité: salarié___, indépendant___, retraité___, ne travaille pas___.
7. Revenu/mois: catégorie démunie___, pauvre___, demi-pauvre___,
(aucun-\$500) (\$500-\$1,250) (\$1,250-\$2,500)
moyenne___, demi-riche___, riche___.
(\$2,500-\$4,200) (\$4,200-\$5,800) (\$5,800 et +)
8. Lieu de travail: à l'extérieur de Mtl___, ailleurs à Mtl___, au centre-ville___, dans la municipalité___, à la maison___, outre___.

Dimension Environnementale (physique)

9. Statut: propriétaire___, locataire___.
10. Construction: avant 1950___, entre 1950-1980___, après 1980___.
11. Type: maison individuelle___, appt. en rangée (duplex)___, appt.
(immeuble 4 étages)___, appt. (immeuble 5ou+)___, outre__(mobile)
12. Résidence: moins de 5 ans___, entre 5 et 10 ans___, plus de 10 ans___
(logement)
13. Résidence: moins de 5 ans___, entre 5 et 10 ans___, plus de 10 ans___
(municipalité)
14. Résidence: dans le secteur___, un autre___, à l'extérieur de la ville___
(précédent) (municipalité) (périphérie)
à l'extérieur___.
15. Transport: public___, à pied___, bicyclette___, auto___, taxi___.
(type)

Dimension Environnementale (perception) -entourage primaire-

16. Participation Publique

satisfaction avec l'existence de:	importance de l'existence de:
nulle faible moyenne grande très g.	nulle faible moyenne grande très g.
-----	-----
activité sociale	-----
-----	-----
activité économ	-----
-----	-----
activité comm.	-----

17. Municipalité

satisfaction avec l'existence de:	importance de l'existence de:
nulle faible moyenne grande très g.	nulle faible moyenne grande très g.
-----	-----
espaces verts	-----
-----	-----
calme	-----
-----	-----
sécurité	-----
-----	-----
entretien de propriétés	-----
-----	-----
qualité de l'air	-----

18. Logement

satisfaction avec l'existence de:	importance de l'existence de:
nulle faible moyenne grande très g.	nulle faible moyenne grande très g.
-----	-----
sa taille	-----
-----	-----
sa condition	-----
-----	-----
son entretien	-----
-----	-----
son confort	-----

19. Services d'Appui

satisfaction avec l'existence de:	importance de l'existence de:
nulle faible moyenne grande très g.	nulle faible moyenne grande très g.
-----	-----
pompiers	-----
-----	-----
police	-----
-----	-----
cueillette-déchets	-----
-----	-----
entretien de rues et trottoirs	-----
-----	-----
qualité de l'eau	-----

20. Évaluation Générale

-----	-----	-----	-----	-----	-----
entourage primaire	-----	-----	-----	-----	-----

**Dimension Environnementale (perception)
-entourage secondaire-**

21. Lieux de Réunion

satisfaction avec l'accès à:					importance de l'accès à:				
nulle	faible	moyenne	grande	très g.	nulle	faible	moyenne	grande	très g
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

22. Commerces et Services Privés

satisfaction avec l'accès à:					importance de l'accès à:				
nulle	faible	moyenne	grande	très g.	nulle	faible	moyenne	grande	très g
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

23. Services Publics

satisfaction avec l'accès à:					importance de l'accès à:				
nulle	faible	moyenne	grande	très g.	nulle	faible	moyenne	grande	très g
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

24. Évaluation Générale

-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

25. Évaluation Globale
-entourage primaire et secondaire-

	très faible	assez faible	moyenne	assez élevée	très élevée
qualité de vie aujourd'hui (présent)	-----	-----	-----	-----	-----
qualité de vie il y a dix ans (passé)	-----	-----	-----	-----	-----
qualité de vie dans dix ans (futur)	-----	-----	-----	-----	-----

Commentaires:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, – UNAM

**“Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central
de las Ciudades de Montreal y México”**

Encuesta México 2005

Número de Cuestionario___

Delegación_____

Colonia_____

Dimensión Social

1. Pob./sexo: masculino___ femenino___
2. Pob./edad: 15-29 años___, 30-49 años___, 50-64 años___, más de 65___
3. Estado civil: soltero___, casado/u.libre___, separado/divorciado___
viudo___.
4. Hogar: 1 persona___, 2___, más de 2___, más de 2___, más de 2___,
(usted) (“ + pareja) (“ + hijos) (“ + parientes) (“ + amigos)
más de 2___.
(“ +pareja+hijos)
5. Educación: primaria___, secundaria___, técnica___, universidad___.

Dimensión Económica

6. Actividad: empleado___, por su cuenta___, retirado___, desempleado___.
7. Ingreso/mes: clase desprotegida___, baja___, media baja___,
(ninguno-\$1,600) (\$1,600-\$3,200) (\$3,200-\$4,800)
media___, media alta___, alta___.
(\$4,800-\$8,000)(\$8,000-\$16,000)(\$16,000 o más)
8. Lugar de trabajo: en otra ciudad___, en la periferia___, en el
centro___, en la delegación___, en casa___, otro___.

Dimensión Ambiental (física)

9. Régimen: propietario___ inquilino___.
- 10.Construcción: antes-1950___, 1950-1980___, después-1980___.
- 11.Tipo: casa ind.___, apto.duplex___, apto.(edificio 4 niveles)___, apto.
(edificio 5 o +)___, otro(móvil)___.
- 12.Residencia: menos de 5 años___, 5 a 10 años___, más de 10 años___.
(en vivienda)
- 13.Residencia: menos de 5 años___, 5 a 10 años___, más de 10 años___.
(en delegación)
- 14.Residencia: en ésta área___, en otra___, al exterior de la ciudad___,
(previa) (delegación) (periferia)
al exterior___.
- 15.Transporte: público___, a pie___, bicicleta___, auto___, taxi___.
(tipo)

**Dimensión Ambiental (percepción)
-contexto primario-**

16. Participación Pública

satisfacción con la existencia de:				importancia de la existencia de:					
ninguna	poca	regular	mucha	demasiada	ninguna	poca	regular	mucha	demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				actividad social					
				actividad económ					
				actividad comunit					

17. Delegación

satisfacción con la existencia de:				importancia de la existencia de:					
ninguna	poca	regular	mucha	demasiada	ninguna	poca	regular	mucha	demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				áreas verdes					
				tranquilidad					
				seguridad					
				mantenimiento de					
				propiedades					
				calidad del aire					

18. Vivienda

satisfacción con la existencia de:				importancia de la existencia de:					
ninguna	poca	regular	mucha	demasiada	ninguna	poca	regular	mucha	demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				su tamaño					
				su condición					
				su mantenimiento					
				su confort					

19. Servicios de Apoyo

satisfacción con la existencia de:				importancia de la existencia de:					
ninguna	poca	regular	mucha	demasiada	ninguna	poca	regular	mucha	demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
				bomberos					
				policía					
				recolecc.-basura					
				mantenimiento					
				de calles y banquetas					
				calidad del agua					

20. Evaluación General

-----	-----	-----	-----	contexto primario	-----	-----	-----	-----	-----
-------	-------	-------	-------	--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

**Dimensión Ambiental (de percepción)
-contexto secundario-**

21. Sitios de Reunión

satisfacción con el acceso a:				importancia del acceso a:			
ninguna	poca	regular	mucha demasiada	ninguna	poca	regular	mucha demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
lugares sociocult							
lugares deportiv.							
lugares recreativ.							

22. Comercios y Servicios Privados

satisfacción con el acceso a:				importancia del acceso a:			
ninguna	poca	regular	mucha demasiada	ninguna	poca	regular	mucha demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
tiendas-abarrotes							
supermercados							
farmacias							
tlapalerías							
bancos							
restaurantes							
boutiques							

23. Servicios Públicos

satisfacción con el acceso a:				importancia del acceso a:			
ninguna	poca	regular	mucha demasiada	ninguna	poca	regular	mucha demasiada
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
centro ayuda soc							
hospitales							
escuelas							
transporte							
parques							

24. Evaluación General

-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
contexto secundario							

25. Evaluación Global
-contextos primario y secundario-

	pésima	mala	regular	buena	excelente
calidad de vida actual(presente)	-----	-----	-----	-----	-----
calidad de vida hace diez años (pasado)	-----	-----	-----	-----	-----
calidad de vida en diez años(futuro)	-----	-----	-----	-----	-----

Comentarios:

C. Operacionalización RU/CDV/CDL

Para establecer una relación estadística entre realidad y percepción sobre la validación de variables vista desde la perspectiva de la revitalización urbana y calidad de vida/lugar, éste inciso presenta la secuencia operacional a través de la que esa relación se produce. En ese sentido se exhibe la construcción de la base de datos de censo u objetiva y de encuesta o subjetiva en dos etapas distintas: colección y análisis.

a). **Base de datos RU/CDV/CDL.** La construcción de la base considera no sólo la perspectiva del censo sino una que reconozca los derechos de la gente a opinar de sí misma y de su entorno para involucrar una determinada sociedad en la búsqueda de una revitalización y calidad de vida/lugar mejor. De esta forma, el tratamiento de los asuntos subjetivos (que por su naturaleza son difíciles de cuantificar) desde la óptica de sus equivalentes cuantificables (*surrogates*), queda íntimamente relacionado al dominio de los indicadores sociales que se manifiestan aptos para implícita o explícitamente postular cierta clase de teoría de comportamiento social que correlacione las variables en consideración.

Concentrarse en la participación pública a través de encuestas se convierte en una necesidad fundamental de investigación. Por medio de esa participación, la gente se involucra activamente en la toma de decisiones que concierne a su vida familiar, a sus condiciones de trabajo, o a la forma en que la comunidad funciona; en otras palabras, la gente puede diseñar, ejecutar, administrar y evaluar tanto proyectos locales como el desempeño de los servicios que tenga en el lugar. De esa manera, se reconoce la conveniencia de adecuar los análisis de revitalización urbana/

calidad de vida y calidad del lugar a las necesidades locales.

Dentro de los límites determinados por el contexto antes planteado se ubica la etapa de colección de datos. En ese contexto, la base de datos Montreal/México se integra por medio de censos (1971-2001 y 1970-2000) y encuestas (2006 y 2005) implementadas en los sectores centrales de la ciudad, especialmente en los municipios/delegaciones que hayan exhibido las trayectorias demográficas más representativas (variaciones positivas, negativas o nulas).

En el diseño de las encuestas Montreal-2006 y México-2005 se consideran cuatro importantes aspectos estructurales: el tamaño de las muestras, la categorización, la técnica y el instrumento. Para definir el tamaño de las muestras, ésta investigación utiliza tablas-tipo (Wright, 1991) para determinar el tamaño mínimo requerido para un nivel deseado de estimación de "N"; consecuentemente, la categorización se apoya en un proceso *Likert* a través del cual es posible establecer ciertos índices (uno de los propósitos de éste trabajo) a partir de datos de campo; la técnica usada es la entrevista personal con las unidades del universo "N" seleccionado; y el instrumento empleado es el cuestionario antes exhibido, administrado a domicilio.

¿Muestras; porqué muestras? Después de haber determinado la importancia de la participación pública en el proceso, se vuelve imperativo también definir los límites a través de los cuales esa participación eventualmente tiene lugar. Dada la imposibilidad a la que los investigadores se enfrentan para observar la totalidad de eventos, lugares y tiempos ya sean estos pasados o presentes, estos mismos investigadores se interesan más bien por establecer relaciones causales que puedan perdurar a través de esos lugares y tiempos (Walizer, 1978:19). De esa forma el tiempo, los

casos, los actores, las medidas, los eventos y la selección de las variables más apropiadas representan límites muy importantes que siempre hacen notar su presencia en actividades de muestreo dirigidas a la identificación de relaciones causales potenciales (*ibid*).

El establecer un tamaño de muestra mínimo representativo para un determinado nivel de estimación de "N" es todo un desafío. La literatura (Wright, 1991) proporciona importantes consideraciones teóricas para tal fin, a través de la utilización de tablas¹. Sin embargo frecuentemente existen también consideraciones de tipo funcional tanto humanas como materiales tales como la cantidad de personal y dinero disponible para el estudio, que en la práctica dictan el tamaño de la muestra posible (Walizer, 1978: 433).

En relación al uso de las tablas, Wright (1991:160) informa que bajo la perspectiva del muestreo al azar simple, el límite superior de "n" varía algunas veces entre 10% a 15% de "N", requiriéndose especificar adicionalmente la precisión deseada con una cierta probabilidad (que casi siempre oscila entre 0.90 a 0.95). De tal forma, para universos pequeños, el enfoque que causa menos preocupación y que en muchos casos evita la necesidad de recurrir a la cuestionable pero frecuente suposición de normalidad, indica que para un "N" dado, se debe seleccionar la tabla que resulte más conveniente del conjunto proporcionado comenzando con un valor inicial de "n" y poniendo atención a las variaciones que se puedan presentar en las longitudes anticipadas de los intervalos de confiabilidad especialmente cuando "n" disminuya o aumente. Este proceso puede realizarse para varios niveles de confiabilidad (Tabla b).

Con la creación de las bases de datos, el espectro de variables que alimenta al modelo operacional RU/CDV/CDL queda integrado.

Dicha base es estadísticamente analizada en el contexto de ese modelo.

La etapa de análisis de datos considera la incorporación de técnicas univariadas tales como el análisis de distribución de

 1. A continuación se proporciona un ejemplo para la utilización de tablas bajo el enfoque del muestreo al azar simple (esto es, cada elemento de la población en cuestión tiene la misma probabilidad de ser seleccionado), para determinar el tamaño de una muestra. De esta forma, se asume que:

“N” = el número de unidades en el universo finito.

“n” = el número de unidades en el muestreo al azar simple.

“A” = el número de unidades en el universo con un atributo o característica particular.

“a” = el número de unidades en la muestra con un atributo o característica particular.

Basados en los conceptos mencionados, supongamos que “N” = 1,500 (el total de números oficiales de las viviendas para un cierto distrito o colonia en un sector seleccionado) y “A” = 150 (10% de “N”).

Para “n” = 130 y “a” = 13 (10% de “n”), la Tabla b (usando Wright, 1991:395) nos da las siguientes longitudes anticipadas de varios intervalos (*two-sided*) de confiabilidad para “A”:

Nivel de Confiabilidad	Intervalo de Confiabilidad	Longitud anticipada del Intervalo de Confiabilidad (precisión)
90%*	(93,227)	(134)
95%*	(85,243)	(158)

Para “n” = 140 y “a” = 14 (10% de “n”), la Tabla b nos da las siguientes longitudes anticipadas de varios intervalos (*two-sided*) de confiabilidad para “A”:

Nivel de Confiabilidad	Intervalo de Confiabilidad	Longitud anticipada del Intervalo de Confiabilidad (precisión)
90%*	(95,224)	(129)
95%*	(87,238)	(151)

Como se suponía, la precisión anticipada para “n” = 140 para un nivel de confiabilidad dado es mejor. Wright (1991:17) afirma que si la decisión recae en los valores de “n” 130 o 140, el investigador debe decidir si el costo de las 10 unidades adicionales en la muestra vale la pena el incremento en la precisión anticipada. Asimismo, si se requiere aún una mejor precisión que “n” = 140, se pueden considerar valores más altos de “n” hasta 150 para “N” = 1500. Así con una muestra al azar simple de “n” = 140, la longitud anticipada para un intervalo (*two-sided*) de confiabilidad de 95% para “A” es de aproximadamente 151.

Como nota final, las probabilidades marcadas con (*) indican que el 90% y 95% del promedio de la muestra cae respectivamente entre los intervalos P.050/P.950, P.025/P.975.

frecuencias unívocas (*frequency tables*) y biunívocas (*cross-tabulations*) así como de técnicas multivariadas tales como el análisis de correlación y regresión lineal respaldados por sistemas de información geográfica sobre cada uno de los municipios y delegaciones políticas a observar para los horizontes de proyecto establecidos. El análisis de distribución de frecuencias unívocas (*frequency tables*) procesa las respuestas de las encuestas para proporcionar los porcentajes acumulativos por variable. Esta técnica realiza una cuantificación singular de las variables asociadas a las unidades o áreas de observación y suministra compendios condensados de los datos originales.

Por lo que respecta al análisis de frecuencias biunívocas (*cross-tabulations*), éste resalta algunas de las características más importantes de ese tipo de frecuencia como lo pueden ser por ejemplo, el investigar si las variables en cuestión se relacionan linealmente, o si la dispersión de una de dichas variables es constante con respecto a diferentes valores que la segunda variable pueda tomar. Esta técnica proporciona asimismo al igual que la técnica de análisis para encuestas anterior, compendios de los datos originales en porcentajes a través de ordenamientos matriciales que exhiben una cuantificación no singular de las variables asociadas a las mismas unidades o áreas de observación mencionadas. Es importante aquí recordar que toda cuantificación no singular implica la utilización de indicadores múltiples basados en un concepto único (Babbie, 1994:53).

El análisis de correlación por su parte, busca establecer coeficientes que expliquen en qué medida dos variables diferentes están relacionadas. Este tipo de coeficientes son auténticas medidas de asociación relativa cuyo propósito es el de indicar en promedio qué le sucedería a una de las variables en cuestión si la otra experimentara un cambio (Makridakis, 1978:23). Este análisis

utiliza las variables originales para encontrar las diferencias (ya sean éstas positivas o negativas) que puedan existir en su relación direccional. Esta investigación hace uso de éste tipo de análisis no sólo para investigar, como se ha mencionado, en qué medida se asocian dos variables independientes dada su naturaleza, sino también para investigar una asociación similar con la variable dependiente (RU). En las encuestas es muy útil conocer estos rangos de asociación con objeto de determinar cuáles son las variables independientes que puedan explicar mejor el comportamiento estadístico de la variable dependiente mencionada.

El último análisis correspondiente a la presente etapa es el de regresión en donde, la búsqueda de una dirección causal en las variables participantes representa el propósito principal (Babbie, 1994:113; McCall, 1990:106, 116). Mientras que la correlación se encarga de explorar las posibles asociaciones de carácter simétrico que existan entre un equipo de dos variables únicas, la regresión se encarga complementariamente de explorar la noción causa-efecto en todas las variables. Los resultados de éste análisis (en porcentajes para las encuestas) ayudan a interpretar de una manera más completa, la relación de la variable dependiente (RU) con las independientes (sociales, económicas y ambientales ya sean éstas físicas o de percepción) en el fenómeno urbano a estudiar (CDV/CDL) orientando así mejor a la toma de decisiones públicas, que sólo el tener una serie de indicadores mostrando el status actual del sistema urbano.

Las personas a cargo de esa toma, necesitan comprender muy bien desde mi punto de vista, los procesos basados en estructuras causales que conectan sus decisiones con eventos futuros dado que esta comprensión les ayudará a evitar en la medida de lo posible, consecuencias imprevistas.

La construcción de combinaciones cuantitativas para los horizontes de proyecto basadas en mediciones urbanas efectuadas en las unidades o áreas bajo observación llega de esa forma a ser factible, todo lo cual conduce a la generación de índices de revitalización² desde la óptica de la calidad de vida/lugar.

b). **Indices e indicadores de RU/CDV/CDL.** No obstante las limitaciones del caso, la formulación de índices e indicadores de revitalización urbana y calidad de vida/lugar esta contemplada como uno de los objetivos a alcanzar en éste trabajo (Tello, 2002: 15). Esta formulación queda íntimamente ligada al concepto de TEORIA que constituye la columna vertebral de la cual partir para abordar temas de modelación operacional. Los índices e indicadores sociales al igual que su modelación operacional colaboran a explicar mejor como ya ha sido indicado, al fenómeno social a estudiar. Es por tanto importante mencionar cómo esos indicadores sociales se relacionan a construcciones de tipo teórico

¿Qué es teoría? Guttman al respecto mantiene que teoría es una hipótesis de correspondencia entre el sistema que define el universo de observaciones y la estructura empírica de esas observaciones, apoyado esto en un proceso de racionalización de dicha hipótesis (1979:12).

¿Ahora, cómo los indicadores sociales se relacionan con teoría? Según Carley (1981:70), primero una propuesta empíricamente verificable (la hipótesis) es diseñada de tal forma que una de las variables denominada "indicador" (*indicator*) es susceptible de quedar periódicamente definida por otra u otras variables

2. Todos los índices generados de esa forma, quedan abiertos a procesos de validación a través del tiempo mediante nuevas bases de datos provenientes de subsecuentes investigaciones de campo con objeto así de monitorear el comportamiento de la variable dependiente (revitalización urbana) en las unidades o áreas que se encuentren bajo observación a nuevos horizontes de proyecto.

denominadas como “indicadas” (*indicated*) asumiendo en todo eso que la relación postulada es válida; segundo, si esa es la situación, entonces es factible de utilizar todos los indicadores para validar o verificar futuras postulaciones de teoría social. Los dos puntos antes mencionados que relacionan indicadores con teoría, involucran la verificación de la hipótesis lo que sugiere en el más amplio sentido, definir en qué medida la relación postulada indicador/indicado concuerda con un cierto comportamiento evidente en la vida real (la muestra).

La validación o verificación interna o externa necesita ser considerada dentro del contexto previamente descrito. La verificación interna se refiere al grado de confianza con que las mediciones o cuantificaciones del caso particular considerado pueden aceptarse como fieles representantes de la realidad (*ibid*: 70-71) lo que significa en términos del planteamiento de teoría ya visto, una operacionalización propia del sistema de definición. Bajo esa perspectiva, hay que poner una cuidadosa atención al asunto de la significación causal de la cuantificación (*ibid*); en otras palabras, a si la misma relación pudiera haber ocurrido al azar o a si algunas variables de tipo exógeno pudieran haber afectado a la relación postulada. La verificación externa por otra parte, se refiere al grado de confianza con el cual podemos generalizar a partir del caso y muestra particulares, a poblaciones más amplias y a condiciones diferentes (*ibid*:71) abriendo con eso posibilidades para una auténtica verificación de la teoría social que anteriormente ha sido planteada.

En ese contexto, la importancia de una lógica relación explícita entre indicador y teoría social que capture las dimensiones más críticas de esa relación, merece aquí ser subrayada. Carley (*ibid*) llama a ese tipo de relación “modelo”, el cual durante la primera etapa de análisis (indicador/indicado) se denomina como “modelo

de indicadores sociales” y durante la segunda etapa (indicadores/ política urbana) se designa como “modelo de política social” (*ibid*). El uso de modelos es recomendable según Andrews (2001:213) cuando la teoría es robusta y la predicción factible; de otra forma, es mejor concentrar la atención en toda la información posible que provenga de la investigación estrictamente empírica.

* **problemas en la cuantificación de RU/CDV/CDL.** Una vez que he presentado en el inciso anterior algunas de las principales características en la formulación de índices e indicadores, ciertos problemas que aún suelen persistir en nuestros días durante su cuantificación son tratadas en éste apartado.

La falta de consenso que existe todavía en los índices, indicadores o modelos encargados de medir o cuantificar al fenómeno de revitalización y calidad de vida/lugar (Carley, 1981:74) es lo primero que se me ocurre señalar. Liu (1976:26) así informaba desde hace ya algún tiempo que todos los modelos que tomaban parte en dicho fenómeno, se encontraban bastante lejos de poder considerar al conjunto de aspectos tanto tangibles (objetivos) como intangibles (subjetivos) que intervenían e impactaban desde el punto de vista sociológico a muchas de las iniciativas que tocaban al punto de revitalización urbana/calidad de vida.

Desde la perspectiva psicológica, Bradburn (1969:prefacio) también observaba que al intentar producir indicadores de tipo social, los psicólogos lo realizaban desde una perspectiva muy personal. Hay teóricos de esa manera que abordaban (y aún abordan) al fenómeno bajo estudio de una forma “integracionista” (tratan de integrar todo dentro de un principio singular que pudiera proporcionar unidad a las diferencias en la vida); existen también empíricos que atacaban (y atacan) al fenómeno mencionado sin prestar suficiente atención a cómo dicho fenómeno se relaciona y

encaja dentro de un contexto más amplio. La división entre ambos grupos ha resultado en teorías que peligrosamente intentan explicar todo, sin explicar nada, o en resultados empíricos disparatados que no aportan nada. Los indicadores psicológicos son subjetivos por naturaleza por lo que su cuantificación se ubica dentro del campo de la del bienestar personal en donde los esfuerzos de investigación empírica han sido capaces sólo de abordar a una parte muy pequeña de la cuantificación total posible (Liu, 1976:16).

Desde el punto de vista económico, los indicadores han desempeñado el papel de medida Standard para todo asunto relacionado con progreso y bienestar social general. Sin embargo, los riesgos asociados a ese crecimiento económico así como los costos sociales respectivos frecuentemente obligan a una revisión de metas nacionales y de elaboración de políticas urbanas (*ibid*:14).

Finalmente en relación a los indicadores de tipo ambiental, la mayoría si no es que todos los intereses específicos que el medio ambiente construido por el hombre o el natural puedan despertar, pretenden estar aquí ampliamente representados (*ibid*:19).

Liu (*ibid*) informa que a pesar de encontrarse claras diferencias en la especificación de las variables particulares entre todos los modelos antes descritos, el método básico a través del cual se elaboran los indicadores respectivos, es similar en todos ellos. De esa forma, así como los aspectos de salud nacional no pueden ser sólo representados por medio de indicadores exclusivamente psicológicos, los aspectos de revitalización urbana, calidad de vida y del lugar, no pueden ser sólo representados por medio de indicadores exclusivamente de calidad ambiental.

Existe pues una urgente necesidad de sintetizar un marco de referencia fundamental en el cual factores de revitalización urbana y calidad de vida/lugar, sean estos sociales, económicos y/o ambientales, puedan ser sistemáticamente organizados y estructurados de tal forma que las intrincadas relaciones entre todos esos complejos ingredientes de RU/CDV/CDL antes dichas queden claramente descritas, analizadas y evaluadas (*ibid*:27).

Carley (1981:24) adicionalmente menciona que una de las más importantes dificultades en la cuantificación RU/CDV que usualmente se presenta en la investigación social es la relacionada con la definición de un índice representativo, el cual en nuestro caso, pueda ejercer la más significativa influencia para explicar procesos de sustentabilidad residencial en el sector central de la ciudad. Esta situación automáticamente implica una correlación que involucre a distintos indicadores objetivos y subjetivos de tipo social, económico y ambiental con los procesos mismos de revitalización urbana y calidad de vida.

* **optimización de tiempos (*time budgets*)**. Todos los aspectos antes tocados coexisten en toda sociedad común y corriente por lo que las eventualidades o dificultades aquí descritas muestran variaciones de importancia entre grupos de población e individuos. En ese sentido, muchos investigadores en la materia constantemente reportan bajas correlaciones entre indicadores objetivos y subjetivos lo que pone de manifiesto la necesidad de prestar especial atención al aspecto social subjetivo para así mejorar la situación (*ibid*:38).

Esta situación implica para el investigador, el ser más cuidadoso con la forma en que las encuestas se estructuran e interpretan debido a que es aquí en donde los indicadores subjetivos se generan; ciertos valores asociados a la ubicación de instalaciones

culturales o recreativas por ejemplo, bien pueden variar en residentes cuyas condiciones de vivienda no continúen siendo las adecuadas (*ibid:37*).

Es entonces pertinente desde mi punto de vista, el investigar si existe una posible relación natural entre las condiciones objetivas observadas y los sentimientos subjetivos que frecuentemente se mencionan en ésta investigación. Kennedy (1978:465) al respecto informa que las variables que surgen de las experiencias vividas se relacionan con el comportamiento específico de los individuos a través de actividades (como la revitalización) con las cuales la gente satisface sus condiciones objetivas. Roos (Carley, 1981:43) igualmente establece que la actividad es el medio a través del cual, lo objetivo y subjetivo se relacionan en la vida y sugiere que al ignorar las respuestas de comportamiento ahí asociadas, se ignora dicha relación natural.

El examen de actividades implica la consideración de un campo de estudio afín, cuya preocupación radica en la optimización social del tiempo (*time-budgets*). El argumento básico en esa investigación es que el tiempo, como el dinero, es un recurso limitado y su utilización por el individuo refleja las preferencias, conjunto de valores así como el grado de importancia que el mismo individuo confiere a cada uno de los indicadores ahí involucrados (*ibid:44*). En ese contexto, toda cuantificación debe enfocarse hacia los más apropiados niveles de resolución de actividades clave como lo son la vivienda, el transporte, el trabajo, etc. (Andrews, 2001:204).

D. Unidades de Observación Geográfica

La operacionalización de los objetivos de investigación involucra no sólo el rango de dimensiones, índices y variables a estudiar

sino también al tipo de lugar a explorar. Según Andrews (2001:203) éste último puede incluir a unidades espaciales tan distintas como lo son los municipios, áreas geo-estadísticas básicas, distritos, cuencas, condados, estados, áreas comerciales, naciones,..., etc. Bajo ese contexto, la unidad de observación geográfica seleccionada para el presente análisis de RU/CDV/CDL es el sector central de la ciudad conformado por un mosaico de municipios (para el caso de Montreal) y de delegaciones políticas (para el caso de México) en diferentes etapas de desarrollo socioeconómico y ambiental.

Ley (2000:282-292) tomando en cuenta los trabajos previos de McLemore, Aass y Keilhofer (1975) propuso como antes se mencionó en la tesis, una tipología de desarrollo por etapas para los municipios y delegaciones políticas aquí citadas que obviamente incluye a unidades geográficas más desagregadas como lo son los distritos y las colonias; dichas etapas se estructuraron como se recordará en decadencia, estabilidad, revitalización y desarrollo masivo. Esta investigación se apoya entonces en esa tipología para realizar el análisis urbano. Dicho análisis para tal fin, busca la selección en Montreal de un municipio (distritos) o en México de una delegación (colonias) representativa de cierta etapa de desarrollo con objeto de comparar sus condiciones de revitalización urbana y calidad de vida/lugar para conocer si esos dos conceptos necesariamente se manifiestan a través de una correlación positiva.

a). **Población-objetivo.** Esta comparación socioeconómica de municipios y delegaciones se realiza usando las variables indicadas sobre la unidad de observación geográfica deseada. La selección de los segmentos de población que más convienen a éste trabajo se limita dentro de las etapas de desarrollo mencionado, a un ejemplo en Montreal y uno en México.

Como se recordará en la etapa denominada de decadencia urbana, los municipios y delegaciones participantes registrarán entre otros puntos una pérdida continua de población, una importante reducción en el nivel socioeconómico de sus residentes y una participación comunitaria desorganizada. Los municipios y delegaciones candidatos a representar la etapa de estabilidad urbana ya indicada, serán constantes desde el punto de vista demográfico con una condición socioeconómica balanceada en sus residentes y una participación comunitaria variable. Finalmente, para la etapa de revitalización urbana y/o desarrollo masivo, los municipios y delegaciones a estudiar mostrarán de un modesto a un gran crecimiento demográfico, un incremento en el nivel socioeconómico de sus residentes y una participación comunitaria que puede ir de más organizada hasta la ausencia total de ella (dado que ya no es absolutamente necesario el tenerla).

b). **Vivienda-objetivo.** La comparación prevista en el inciso "a", también se aplica al ambiente urbano (inventario habitacional). La selección de los segmentos de vivienda se basa asimismo en las etapas de desarrollo indicadas.

Los municipios/delegaciones que se escojan para la etapa de decadencia se caracterizarán por mostrar una degradación física avanzada, un modesto incremento en el costo de las propiedades y terrenos inferior al promedio metropolitano, un marcado aumento de inquilinos en el régimen de ocupación, una pérdida notable en las funciones comerciales y/o industriales del área y una muy baja presión por nuevos desarrollos. En la etapa de estabilidad, las condiciones físicas del entorno urbano a estudiar serán constantes, con un incremento en el costo de propiedades y terrenos igual al del promedio metropolitano, un alto número de propietarios, un nivel más balanceado en las funciones comerciales y/o industriales y una baja presión por nuevos desarrollos.

Finalmente, los municipios/delegaciones candidatos a representar la etapa de revitalización y/o desarrollo masivo exhibirán un mejoramiento físico, un incremento en el costo de propiedades y terrenos superior al promedio metropolitano, un cambio muy ligero en el régimen de ocupación existente, un nivel constante en las funciones comerciales y/o industriales y una fuerte presión por nuevos desarrollos urbanos.

El sector central como objeto de estudio se vuelve más complejo cuando se le investiga empíricamente. Bajo esa perspectiva, hay que recordar que es muy difícil que en la realidad existan unidades de observación geográfica con fronteras siempre fijas por lo que los mejores índices e indicadores de RU/CDV/CDL que podamos elaborar para establecer un determinado perfil en esas unidades, necesariamente dejarán de lado importantes elementos de tipo dinámico producto del algunas veces muy rápido cambio urbano. En ese contexto cabe la pena puntualizar que todos los índices e indicadores de revitalización urbana y calidad de vida/lugar que se puedan producir y que procedan de naturaleza ya sea objetiva o subjetiva no podrán estadística o perceptualmente, captar toda la riqueza de la diversidad interna que normalmente existe en los municipios y delegaciones políticas a estudiar, la cual en muchos de los casos superpone a distintas etapas de desarrollo urbano en una misma geografía.

E. Modelo RU/CDV/CDL

Este apéndice ha presentado un panorama de investigación para analizar el fenómeno urbano en cuestión a través de una serie de elaboraciones teóricas. Estas elaboraciones de hecho han facilitado la creación de un modelo operacional susceptible de integrar datos objetivos y subjetivos que puedan responder a las inquietudes de exploración aquí descritas. El modelo se explica

por medio de un diagrama de flujo en tres fases: construcción, validación/verificación y resolución.

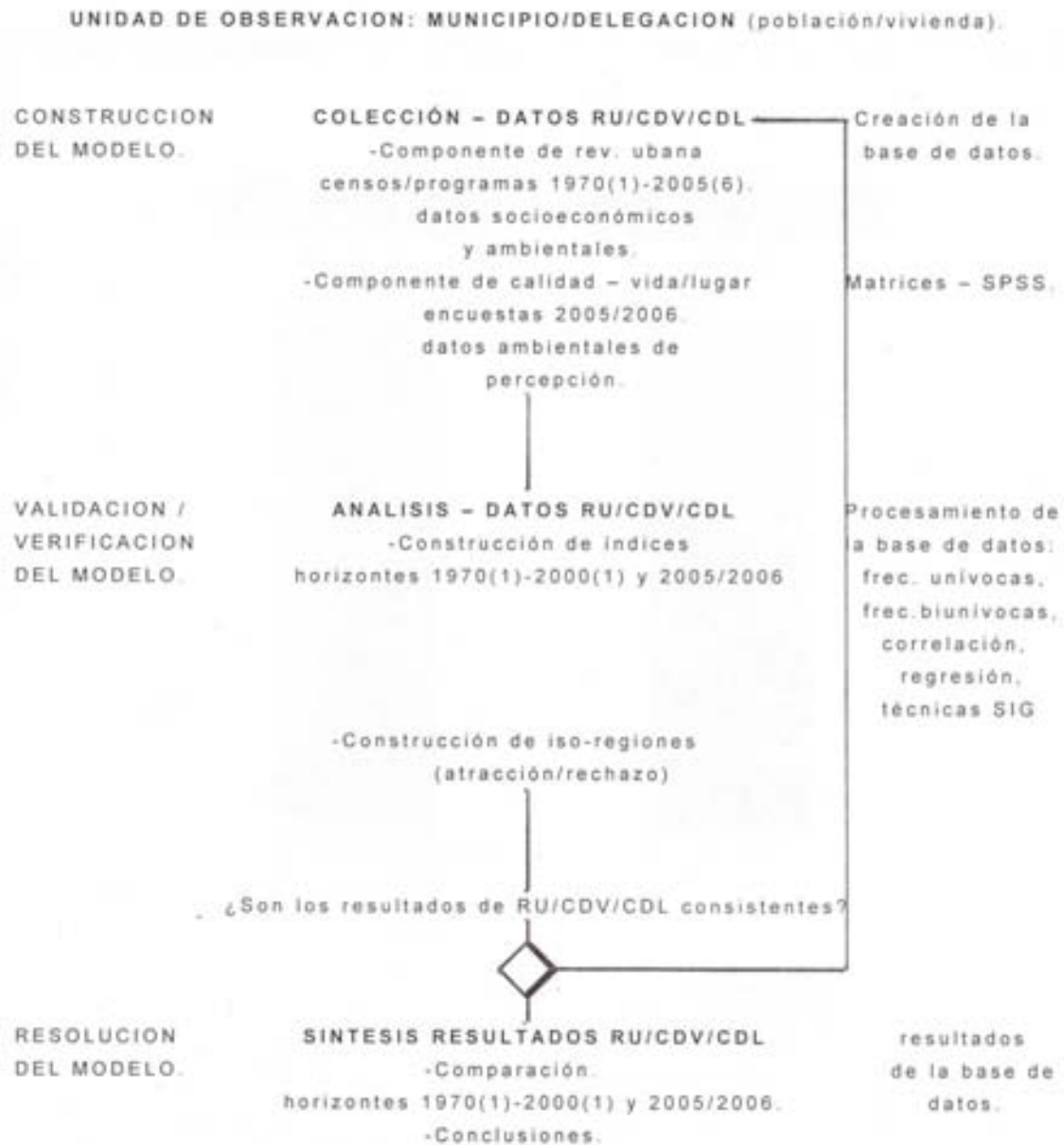
La fase de construcción se encarga de definir al componente de RU por medio de una base de datos socioeconómicos y ambientales 1970(1)-2005(6) provenientes de censos y programas y al componente de CDV/CDL con una base de datos ambientales de percepción 2005/2006 provenientes de las encuestas. Las bases de datos citadas se integran para su análisis, a matrices SPSS.

La fase de validación/verificación se ocupa de analizar las matrices de datos anteriores con objeto de elaborar índices de revitalización urbana para una geografía determinada en Montreal y México. Dichos índices ayudan a identificar *vis-à-vis* la existente revitalización urbana/calidad de vida/lugar en el sector central de la ciudad en cuestión, municipios/delegaciones que presentan características similares (iso-regiones) para así posteriormente comprender sus variaciones en términos de atracción y rechazo urbano (demográfico). En el proceso de las matrices intervienen los análisis de distribución de frecuencias unívocas y biunívocas, de correlación, de regresión, así como los sistemas de información geográfica (técnicas SIG). Este punto toma en cuenta la retroalimentación del modelo operacional, la cual se ha previsto con objeto de confirmar la consistencia en los resultados de revitalización urbana y calidad de vida/lugar que se obtengan en el proceso de investigación respectivo.

Finalmente, la fase de resolución sintetiza dichos resultados con objeto de producir ciertas conclusiones basadas en la comparación de los dos casos de estudio Montreal/México con los cuales ésta tesis trata (Figura a).

Con fundamento en los argumentos hasta aquí expuestos será

Figura a. Modelo Operacional RU/CDV/CDL.



Fuente: creado por Tello, 2004.

posible afirmar que el siglo XXI tenderá a presentarse como aquél en que los términos Revitalización Urbana, Calidad de Vida y del Lugar no solo comprenderán al desempeño de la vivienda y de los servicios en general, los cuales se verán obligados a adoptar técnicas de perfeccionamiento en sus procedimientos, sino también a la percepción y prioridad de los individuos que ya gozan cada vez más de mayores posibilidades de elección y decisión y demandan por tanto una vida de mejor calidad, frente a un grupo de evaluadores que comenzarán a analizar resultados desde criterios de mayor excelencia.