



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**"EL RESCATE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS AL INTERIOR DEL CENTRO  
HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO".**

# **T E S I S**

PARA OBTENER EL GRADO DE:

**MAESTRO EN URBANISMO**

PRESENTA:

**ARQ. JUANA LAURA ISLAS GÓMEZ**

MÉXICO, D.F.

FEBRERO 2011.



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.



PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

DIRECTOR DE TESIS:

**DRA. ESTHER MAYA PÉREZ**

SINODALES:

MAESTRA MARÍA ESTELA CASILLAS DÍAZ

MAESTRA ROSARIO INÈS LUNA CABRERA

DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZN MARCOU

DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis y todo el trabajo que la sostienen a todas las personas que participaron para que esto fuera posible, a mi esposo, a mi familia, a mis profesores.

## **Agradecimiento**

A Dios

Por la vida que me otorgado, por su amor y bendiciones, por darme una maravillosa familia y a un excelente esposo.

A mi esposo

Por su ayuda e impulsó para realizar esta tesis con éxito, por todos sus consejos, su apoyo, comprensión, paciencia y amor.

A mi madre y a mi padre

Por su inmenso amor, por todos los valores y principios que me inculcaron, por brindarme siempre su apoyo y comprensión, por todos sus sabios consejos.

A mis hermanas, y hermanos, a todos mis niños y niñas.

Por todo su amor y comprensión, por su paciencia y apoyo incondicional.

Querida familia gracias por el apoyo que me han brindado, por su tolerancia y comprensión por el tiempo que he sacrificado para dedicarme a mis estudios y que me he privado de ustedes, para poder concretar ésta meta en mi vida.

Haber llegado hasta este punto de mi vida, también es responsabilidad ustedes.

Por que me han impulsado a continuar superándome profesionalmente.

Los amo gracias.

A la Dra. Esther Maya Pérez por todo su apoyo, por introducirme y guiarme con paciencia durante estos dos años. Por todos sus valiosos comentarios para la conformación de ésta tesis, gracias infinitas, querida Esther.

## INDICE

<b>RESUMEN</b>	6
<b>INTRODUCCIÓN</b>	7
<b>CAPITULO 1. EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	10
1.1 El centro histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XXI	13
1.1.1 Un recorrido por la historia del surgimiento de la ciudad de México	14
1.1.2 Algunos de los fenómenos vinculados con el deterioro Urbano del Centro Histórico	19
1.1.3 El Fideicomiso del Centro Histórico	19
1.1.4 El Centro Histórico en la planeación del Desarrollo Urbano	20
1.1.5 El programa parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico	20
1.1.6 Programa parcial de desarrollo urbano perímetro “A” del Centro Histórico	21
1.1.7 Uso urbano y usos de suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de México	22
1.2 La nueva imagen para el Centro Histórico	23
1.2.1 Estructura urbana y normas de desarrollo	24
1.2.2 Ordenamiento de los espacios públicos	26
1.2.3 Patrimonio histórico	27
<b>CAPITULO 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y SU PAPEL FRENTE A LA MODERNIDAD DE LAS CIUDADES</b>	29
2.1 Las ciudades de América Latina	29
2.1.1 Los Centros históricos de las ciudades de América Latina	29
2.1.2 La marginación social en los centros históricos de las ciudades de América Latina	33
2.1.3 Problemas habitacionales de áreas centrales	34
2.1.4 Calidad del hábitat	35
2.1.5 Expulsión del centro y la expansión de las periferias	36
2.1.6 Mecanismos de financiamiento y manejo de recursos financieros	39
2.1.7 Recursos tecnológicos, materiales y diseño	40
2.1.8 La transformación de las ciudades	43
2.2 El espacio público y las plazas para peatones	44
2.3 El peatón y los Centros Históricos	45
2.3.1 Equipamiento de la ciudad para el uso del peatón	47
2.3.2 Criterios de condiciones del paisaje peatonal	47
2.3.3 El mercado inmobiliario	49
2.3.3.1 La transformación del mercado inmobiliario	50
2.3.3.2 Proyectos de rescate	51
2.3.3.3 Nuevos proyectos para el Centro Histórico	51
2.4 El rescate de la centralidad	52
2.4.1 Rescate y mejoramiento de los siguientes espacios abiertos	53
2.4.2 Una nueva autoridad al rescate del espacio público	54

<b>CAPITULO 3. PROPUESTA PARA EL RESCATE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS AL INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO RESULTADOS ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>55</b>
3.1 Andador y espacio público, su interpretación y función	56
3.1.1 Primer corredor peatonal Regina	58
3.1.2 Características del mobiliario urbano existente	61
3.1.3 Monto de la inversión ejercida para el proyecto de rehabilitación y transformación del espacio urbano para convertirlo en el Corredor peatonal Regina	63
3.1.4 Segundo corredor peatonal Alhóndiga	66
3.1.5 Análisis de ambos corredores por tipo de actividades	73
3.1.6 Atractivos económicos para invertir por parte de los actores	73
3.1.7 Desarrollo de la propuesta	75
3.1.7.1 Elementos urbanos propuestos para el proyecto	77
3.1.7.2 Delimitación del área para la propuesta de peatonalización	78
3.1.7.3 Calles elegidas para la rehabilitación y transformación del Espacio urbano	79
3.1.7.4 Superficie total en m2 de las calles a peatonalizar	80
3.1.7.5 Principales actividades económicas a detonar	81
3.1.7.6 Cambio de uso de suelo de vía pública a corredor peatonal	82
3.1.7.7 Principales actividades económicas a detonar	83
3.1.7.8 Negocio más rentable	84
3.1.8 Afluencia de visitantes a través del transporte público	85
3.1.8.1 Afluencia de usuarios por estaciones del STCM por línea año 2009	86
3.1.8.2 Afluencia de visitantes y derrama económica por año	87
3.1.9 Análisis FO	89
3.1.9.1 Matriz FODA	90
3.1.9.2 Estudios realizados	92
<b>CAPITULO 5. CONCLUSIONES</b>	<b>93</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>97</b>

## RESUMEN

### **El rescate de los espacios públicos al interior del centro histórico de la ciudad de México**

El problema de la falta de espacios públicos en la ciudad de México y específicamente en el Centro Histórico, son un elemento fundamental para realizar las actividades básicas de esparcimiento para las familias mexicanas.

En este trabajo se presentan algunas propuestas y alternativas para el reciclaje y rescate de edificios en el centro histórico y del aprovechamiento de espacios públicos en la zona del centro histórico de la ciudad México. Se presenta también un estudio sobre los beneficios económicos, sociales, y culturales que conllevan la transformación de dicha zona de la ciudad capital, propuesta en este trabajo. La metodología usada se basó principalmente en una investigación histórica del desarrollo y crecimiento del centro histórico de la ciudad de México, identificando el origen de su población, entrevistas a algunos de los actuales habitantes, e investigación documental de los planes y proyectos del actual gobierno de la ciudad de México para esa zona.

En la presente tesis se pretende contribuir al rescate del espacio público como un elemento reordenador a través de una propuesta donde se lleve a cabo el cierre de varias calles vehiculares, para transformarlas en corredores peatonales. En la primera parte de esta tesis, capítulo primero, se hará referencia a los antecedentes históricos, y a la transformación de la que ha sido objeto el Centro histórico de nuestra ciudad de México.

La investigación se enfoca, en gran medida, a los antecedentes económicos, sociales y culturales de la ciudad de México, de su patrimonio histórico y sus pobladores. Asimismo, se analizan, desde un punto de vista crítico, la Planeación y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico elaborados por la actual jefatura de gobierno de la Ciudad de México, encabezada por el Lic. Marcelo Ebrard Casaubón. Así como los usos del suelo y el ordenamiento de los espacios públicos. Para lo que se emplearon métodos de investigación documental, histórica y de campo.

La segunda parte de la tesis se dedica al estudio de las ciudades y sus centros históricos en América Latina. La marginación y los problemas habitacionales en las áreas centrales. El espacio público, el peatón y los Centros Históricos, Los criterios y el equipamiento de la ciudad para el uso del peatón. La participación del Desarrollo Inmobiliario en el rescate del Centro Histórico los proyectos realizados y nuevos proyectos para este.

Se presenta la propuesta para el proyecto de recuperación del espacio público a través del cierre de calles al acceso vehicular, se realizó investigación documental e investigación de campo.

Se analizaron, estudiaron y se hizo una comparación de los corredores peatonales Regina y el cultural Alhóndiga, cuyas características nos ofrecieron, una mayor información para lograr diseñar una propuesta con un diseño más completo para el nuevo proyecto, basándonos en las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de estos dos corredores existentes.

## INTRODUCCIÓN

En una ciudad con una población de 8.8 millones de habitantes<sup>1</sup>, como es la de México, con un gran parque vehicular y un alto índice de contaminación, sobre todo en la zona Centro. En donde el modelo de desarrollo urbano le ha dado más importancia a los vehículos frente a los peatones; es necesario contar con una compleja infraestructura, y equipamiento urbano, así como con todos los servicios necesarios para cubrir las necesidades de todos sus habitantes.

Pero la realidad es que existe una gran carencia de estos, y es muy claro que uno de los más importantes son, sin duda, los lugares de esparcimiento, en la ciudad; que son los menos, y cada día vemos como los grandes centros comerciales se han popularizado, adoptando la función de espacio de convivencia social, debido a la falta o poca oferta, de sitios públicos tan necesarios para las familias mexicanas particularmente durante los fines de semana. Esto ha traído como consecuencia una población sedentaria, sin ningún tipo de actividad física, lo que ha generado, obesidad y sobrepeso en más de la mitad de la población, aunado a esto, los malos hábitos alimenticios<sup>2</sup>.

Por lo tal motivo se busca equilibrar esta situación rescatando el espacio público urbano para mejorar la habitabilidad y calidad de vida de la población que vive, visita y trabaja en el Centro Histórico, ofreciéndoles espacios adecuados para la convivencia, mejores condiciones para recorridos peatonales, y promover el uso de la bicicleta, no sólo como esparcimiento si no como medio de transporte, creando las condiciones necesarias para que esto se lleve a cabo de una forma responsable y segura.

Así mismo difundir el uso del transporte público, para disminuir el uso indiscriminado del vehículo particular, permitiéndole limitadas vías de acceso; y a la vez evitar la generación de emisiones de gases contaminantes, que se liberan a la atmósfera y que provocan el calentamiento global, y el cambio climático del planeta.

En la competencia que se da entre las ciudades por atraer capitales foráneos, los centros históricos se han convertido en un valor adicional que se suma a las capacidades y fortalezas de cada ciudad. Si varias ciudades pueden ofrecer al capital internacional condiciones de inversión similares: infraestructura instalaciones fabriles, servicios financieros y de comunicaciones, mano de obra barata, recursos humanos altamente calificados y un mercado cautivo constituido por miles o millones de personas, los barrios antiguos aparecen como un objeto único que posee valor histórico y cultural, accesibilidad y atributos suficientes para incrementar el interés sobre esa ciudad.

El marketing pretende atraer inversionistas y colocar en una mejor posición a los centros históricos, pero también obtener dividendos políticos que evidentemente no se logran de manera mecánica. La idea de obtener provecho

---

<sup>1</sup>INEGI 2005, Censo de población y vivienda, índice de Población de la Ciudad de México.

<sup>2</sup>Alerta y epidemia de obesidad en México, El Universal 22 de Enero 2010.

político y económico de las transformaciones urbanas y financiar los proyectos urbanos no es una característica de la globalización y tampoco es nueva. Giandomenico Amendola (2000).

Así, la ciudad debe encontrar una imagen estratégica para atraer a los inversionistas, empresas y personas y presentarla como la mejor posible para vivir, producir y competir; se trata de convencer para atraer y de seducir para que la gente y la inversión se queden, permanezca o vuelva. En el caso de la ciudad de México los esfuerzos tienen que ser mayores, antes de intentar vender la imagen, hay que limpiarla y garantizar la seguridad para los visitantes, lo que incluye eliminar la fuerte presencia del comercio en la vía pública y la delincuencia a través de programas de reordenamiento del comercio informal y de fortalecer los programas sociales y al sistema de seguridad pública del Distrito Federal.

El objeto de investigación del presente trabajo es el espacio público, factor estratégico del reordenamiento del territorio urbano en el Centro Histórico de la ciudad de México.

### **Objetivo general**

Desarrollar un programa para el rescate de los espacios públicos al interior del Centro Histórico de la ciudad de México.

### **Objetivos particulares**

1. Evaluar la factibilidad del cierre de calles a la circulación vehicular, con equipamiento de calidad, para modificar la infraestructura de estas, y lograr convertirlas en espacios públicos de acceso peatonal exclusivamente. Para esto se considera transformar cuatro de las principales calles del centro histórico, como son: Tacuba, 5 de Mayo, Francisco I. Madero y 16 de Septiembre.
2. Estudiar el desarrollo inmobiliario en el centro histórico como medio para devolverle al Centro Histórico los espacios abiertos a través de la construcción de corredores y plazas públicas, que reactiven e incrementen la economía del sitio, y para que esto se vuelva un negocio inmobiliario.
3. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, del Centro histórico, a través de una cohesión social.
4. Identificar al espacio público como un elemento estructurante y promotor para la rehabilitación de las zonas históricas.
5. Demostrar que el desarrollo inmobiliario en el rescate del espacio público es el factor detonante de cierto tipo de actividades económicas.
6. Ejemplificar mecanismos para la creación de nuevas fuentes de empleo a través de la conservación, mantenimiento y servicio de estos espacios.
7. Diagnosticar formas adecuadas para pensar la ciudad como un lugar para todos, mejorando la calidad de vida, superando las desigualdades sociales y la exclusión.

## **Alcance y estructura del trabajo**

Con el fin de lograr los objetivos planteados, esta investigación incluye actividades teóricas y de campo cuyos alcances se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Delimitación del área que cubrirá la propuesta del proyecto de los cuatro corredores peatonales.
- Caracterización composicional del estado actual del la zona de la propuesta para este proyecto.
- Estudio y análisis de las principales actividades económicas de las cuatro calles consideradas para el proyecto.
- Desarrollo de la traza del área a peatonalizar a partir del Eje Central y hasta la calle de Monte de Piedad.
- Principales redes de acceso de transporte público masivo.
- Entrevistas a una muestra de 50 habitantes del corredor peatonal de Regina.
- Lectura y análisis de los programas parciales del desarrollo urbano del Centro Histórico.

La presente tesis está organizada de la siguiente manera: en el capítulo 2 a 3 se incluye todo lo relacionado con los antecedentes de la fundación de algunas de las principales ciudades de América Latina. En el capítulo 2 se presentan los antecedentes de la ciudad de México del período de año de 1325 al siglo XX, así como el gran cambio del Centro de la ciudad a partir del los sismos del año de 1985. La formación del Fideicomiso del Centro Histórico y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico. Los usos de suelo en el Centro Histórico de la ciudad de México, los espacios públicos y el patrimonio histórico.

En el capítulo 3 se trata la investigación del mercado inmobiliario y su papel frente a la modernidad de las ciudades. Las ciudades de América Latina, centros antiguos de las ciudades de América Latina. Marginación social y problemas habitacionales en las aéreas centrales. Los mecanismos de financiamiento y recursos tecnológicos, materiales, y diseño. Transformación de las ciudades. El espacio publico y las plazas peatonales, equipamiento de la ciudad para el uso del peatón.

El capítulo 4 se lleva a cabo la investigación de 2 tipos de corredores él peatonal Regina y él cultural Alhóndiga, para la definición de la propuesta del proyecto, se presentan los resultados logrados. Finalmente se presentan las conclusiones y la bibliografía utilizada para apoyar este trabajo.

En la parte final de la tesis, en el capítulo 5 se presentan las conclusiones de la investigación correspondiente y por último se cita la bibliografía.

# CAPITULO 1

## EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

### Introducción

En la actualidad, vemos como algunas zonas del Centro Histórico de la Ciudad de México se han convertido en lugares convencionales de reunión y esparcimiento que han cambiado las formas tradicionales de convivencia y paseo entre los diferentes géneros, debido a la oferta de espacios públicos.

Al observar esta situación los desarrolladores inmobiliarios se han preocupado por mejorar su competitividad en el desarrollo de espectaculares construcciones, tratando de cubrir los usos y demandas de la población, sin contemplar la necesidad de destinar espacios específicos para esta práctica social.

Los cambios en el mercado inmobiliario, cada vez adquieren mayor dinamismo en su crecimiento, y entre otras cosas han inducido a una vertiginosa evolución en el diseño de proyectos como es el caso de los Centros, Plazas Y Parques Comerciales, donde se están incorporando usos mixtos, dentro de la misma edificación, en prácticamente todos los puntos de la ciudad, apostando a crear negocios más rentables.

Y lo que estamos viviendo sin duda, es una transformación en las formas y hábitos de vivir, de trabajar, y de comprar, pero sobretodo de convivir, y llevar a cabo la actividad de esparcimiento no solo familiar, si no en todo tipo de convivencia en las relaciones humanas.

Uno de los principales intereses, de los inversionistas del sector privado, así como de las más importantes firmas de arquitectos y despachos de renombre; es la construcción de inmuebles cuya superficie, ocupe un polígono de actuación,<sup>3</sup> con obras espectaculares, cuyos espacios ofrecen, todo lo que el mercado del consumo persigue al interior de estos; pero que carecen de espacios públicos abiertos o al exterior de los inmuebles.

Un ejemplo de esto es el complejo inmobiliario ubicado en Paseo de la Reforma 222, inaugurado en año 2008, un edificio de usos mixtos, con calles techadas, ubicado; en lo que actualmente es el corredor más importante de la

---

<sup>3</sup> Ley de Desarrollo Urbano del D.F. Ordenamiento vigente, Gaceta Oficial del D.F. 29 Enero 1996, y en el Diario Oficial de la Federación 17 de Febrero 1996.

**Artículo 31.** Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicas para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales.

I. Las áreas de actuación en el suelo urbano son:

a) Áreas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios.

ciudad, desde su inicio en la zona Centro, hasta su prolongación en Santa Fe. Este tipo de lugares han sustituido y cambiado, la función del espacio público, al no existir estos o no haber los suficientes dentro de la ciudad y que demanda la gente, puesto que existen algunos grupos sociales que se sienten excluidos al no tener ninguna identidad con este tipo de lugares.

Por ello se considera la impetuosa necesidad, de que los desarrolladores inmobiliarios participen activamente en el rescate de este tipo de espacio urbano, cuyo papel principal sería lograr la detonación de cierto tipo de actividades económicas como, el comercio, los restaurantes, los cafés, bares y el reciclaje de inmuebles, a través de la inversión; para crear una infraestructura que pueda atraer y cubrir la demanda de un mayor número de visitantes.

Como es el caso del primer corredor peatonal Regina, con el cierre al acceso vehicular y su transformación, para atraer a los visitantes, gracias a la inversión pública y a los altos incentivos para la inversión privada y mixta en diversos rubros, con el fin de aumentar la competitividad en el Centro de la ciudad y con el fin de establecer un franco rescate de algunas actividades pero sobre todo en la recuperación del turismo nacional e internacional, que es uno de los principales generadores de ingresos económicos en nuestro país. Lo mismo que el proyecto del segundo corredor cultural Alhóndiga en la zona Oriente del Centro Histórico.

Sabemos que los Centros Históricos de cualquier ciudad, se han conservado gracias al nivel de preparación y conocimiento de su población; preocupados y comprometidos por mantener su identidad y mostrarla a los visitantes de todo el mundo, estos lugares se han convertido en el destino de mayor atractivo para el turismo internacional.

Considerando el rescate de estos espacios públicos al interior del Centro Histórico de la ciudad de México, que son lugares que paulatinamente, han ido desapareciendo, y cuya finalidad primordial es la de ofrecer distracción y esparcimiento, de una forma segura. Considerando que estos espacios se vuelvan más rentables, que este sería el papel que desempeñarían los desarrolladores inmobiliarios, para la recuperación de la inversión y la generación de nuevos empleos, pues al volverse peatonales; se requiere ofrecer otro tipo de servicios a los visitantes, y se demandaría de personas de mantenimiento y limpieza de las mismas vías públicas.

En las plantas bajas de todos los inmuebles se fortalecerá el uso comercial, en las plantas altas el uso de vivienda y oficinas, por lo que con estos usos mixtos se generará una mayor derrama económica en el interior de la zona para su conservación.

Otro punto relevante sería pensar en el rescate de este espacio en función del peatón y de las personas con capacidades diferentes, ya que durante muchos años los edificios catalogados por el I.N.B.A. no han podido ser apreciados en todo su esplendor, porque la gente no puede detenerse en la banqueta a observar las fachadas de la época Colonial, porque el mismo flujo de la gente

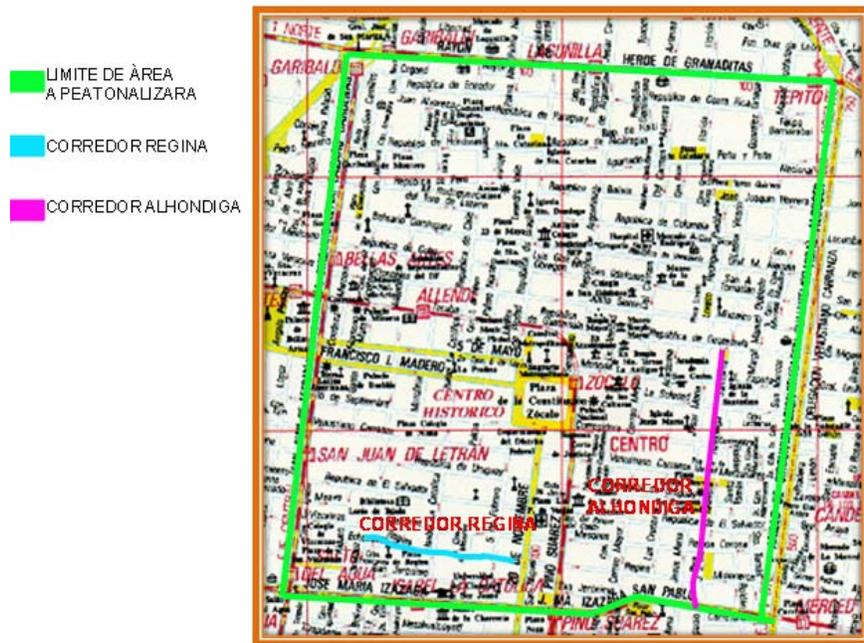
lo impide, y el hecho de permanecer sobre la vía pública es exponerse a ser arrollado por los vehículos de uso privado o del transporte público.

Tenemos un claro ejemplo, como respuesta a la demanda de acceso peatonal de una forma segura al Centro Histórico, a los eventos masivos: culturales, deportivos y artísticos que son organizados por parte del Gobierno del Distrito Federal, en el Zócalo capitalino Donde se han llevado a cabo cierres parciales y totales de las principales vías de acceso a este punto por parte de los elementos del cuerpo de policía y unidades como patrullas de la S.S.P. D.F.<sup>4</sup>

Esto visto como una imperiosa necesidad de ver más allá, por qué no arriesgarse a pensar en un proyecto más ambicioso en el que se pudiera contemplar el cierre total de las vías de acceso al Centro Histórico de Norte a Sur a partir del Eje 1 Norte Rayón, hasta la Av. José María Izazaga; y del Oriente hacia el Poniente del Eje 1 Oriente, Anillo de Circunvalación hasta el Eje Central, Lázaro Cárdenas.

Convirtiéndose esta área de acceso y uso exclusivamente peatonal. Considerándose algunos inmuebles para estacionamiento públicos para los vehículos privados en la periferia de estos límites.

Pero para este estudio se contemplara la propuesta parcial al cierre de cuatro calles principales de acceso al Zócalo capitalino a partir del Eje Central como son de Norte a Sur la calle de Tacuba, 5 de Mayo, Francisco I. Madero y 16 de Septiembre, tomando como base los trabajos que se han realizado en la calle de Regina.



Información Guía Roji, ciudad de México, 2010. Trazo de la propuesta del limite del área a peatonalizar.

<sup>4</sup> Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal.

## **El Centro Histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XXI**

La Ciudad de México tiene un centro cuyo origen se remonta a la ciudad azteca fundada hace siete siglos y los conquistadores españoles refundaron la ciudad conservando la esencia del principio ordenador prehispánico.

La riqueza acumulada a lo largo de la historia se manifiesta en la gran concentración de sitios y edificios que le han significado el reconocimiento internacional de Patrimonio de la Humanidad. El Centro Histórico es un reflejo de toda la heterogeneidad social, económica y cultural que representa una de las más grandes metrópolis del mundo, es un espacio urbano lleno de contrastes en donde el Gobierno de la ciudad desde 1990, ha emprendido un proceso de planificación urbana para la regeneración integral de las funciones que le han sido representativas a lo largo de la historia a partir del Fideicomiso para el Centro Histórico<sup>5</sup>.

En el umbral del nuevo milenio y en una de las aglomeraciones metropolitanas más grandes del mundo, el Centro Histórico de la ciudad de México, es uno de los sitios más importantes del país; ahí se encuentra el origen del nombre de la ciudad y de la nación. En él se han ido acumulando, por siglos, valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los mexicanos, se localizan los principales edificios de gobierno, recintos de culto religioso y numerosos espacios que concentran multitudes de personas, en días festivos o de reclamo social.

En el Centro Histórico se encuentra la mayor concentración de patrimonio edificado de varios siglos, y también varias instituciones financieras, una notable oferta de servicios especializados y la gama más amplia de la actividad comercial, desde la tienda de barrio, hasta el más sofisticado mercado de tecnología electrónica.

Fue durante más de tres siglos toda la ciudad de México y fue en el siglo XX cuando se convirtió en el Centro de la Ciudad.

En la segunda mitad del siglo XX ocurrieron cambios radicales, cuando el Centro Histórico dejó de ser el corazón económico, político y social de la ciudad, y fue sustituido por espacios más dinámicos y con mayor potencial de desarrollo.

En 1980 debido a la concentración de edificios y sitios de valor patrimonial se expidió un decreto presidencial declarando al Centro Histórico zona monumental, en 1987 la UNESCO<sup>6</sup> lo declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad. (Suárez, 2002, p.100).

---

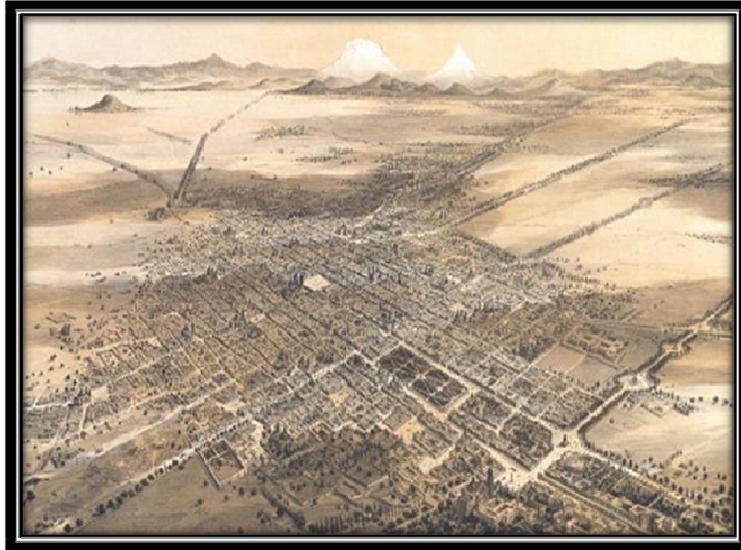
<sup>5</sup> Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, Netzahualcóyotl 120, Piso 16 Col. Centro, Del. Cuauhtémoc. Como un instrumento de acción compartida entre el gobierno del Distrito Federal y los distintos actores sociales y privados. Con fecha 18 de diciembre de 1990, el Patronato del Centro Histórico A.C. integrado por personalidades de la cultura, la comunicación y los negocios conocidos como Fideicomitente y Nacional Financiera S.N.C. como Fiduciaria, celebraron un contrato de Fideicomiso al cual se le denominó como "Centro Histórico de la Ciudad de México".

<sup>6</sup> La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (en inglés United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization, abreviado internacionalmente como Unesco) es un organismo especializado de las Naciones Unidas. Se fundó el 16 de noviembre de 1945 con el objetivo

## Un recorrido por la historia del surgimiento de la ciudad de México

El origen de la ciudad de México se remonta por lo menos a 700 años de antigüedad, la fundación de México-Tenochtitlán, capital del imperio Mexica, ocurrió en el año 2 Calli, equivalente en la cronología occidental al año 1325 d.c.

La Ciudad surgió en medio del lago de México sobre algunos islotes naturales y otros artificiales que fueron construidos aprovechando la tecnología hidráulica desarrollada por las antiguas culturas lacustres del altiplano mesoamericano para las parcelas agrícolas (chinampas) llamadas jardines flotantes.



Vista aérea de la ciudad de México. C. Castro. Siglo XIX. BN. En el siglo XIX se iniciaron programas de embellecimiento urbanos. Se ensancharon calles, se abrieron nuevas plazas y las antiguas se ajardinaron, cambiando de aspecto. La ciudad en general fue abandonando la antigua estructura colonial española, para incorporar las nuevas tendencias europeas.

[www.armada15001900.net/elvirreinatodenuuevaesp.htm](http://www.armada15001900.net/elvirreinatodenuuevaesp.htm)

El trazo de la ciudad estaba dedicado a los cuatro puntos cardinales, siguiendo las antiguas tradiciones religiosas y urbanas de las culturas que antecedieron a los mexicas, al centro de la ciudad se localizaba un gran recinto ceremonial de forma cuadrangular con numerosos templos y edificios complementarios.

Los conquistadores españoles refundaron en 1524 la Ciudad de México sobre las ruinas del centro religiosos y de gobierno de los mexicas, siguiendo con su nueva traza el principio de orden existente en la ciudad prehispánica.

La traza de la nueva ciudad fue reorganizada a partir de una retícula cuyo origen estaba en el ángulo noreste de la plaza mayor, donde se cruzaban los ejes del trazo prehispánico, en “el ombligo de la ciudad”, la Catedral ocupaba el

---

de contribuir a la paz y a la seguridad en el mundo mediante la educación, la ciencia, la cultura y las comunicaciones. Su constitución entró en vigor el 4 de noviembre de 1946, con el apoyo de veinte países. Tiene su sede en París, y su directora general es Irina Bokova, de nacionalidad búlgara. Wikipedia, Enciclopedia libre, 13 de Junio 2010.

sitio principal en el extremo norte de la plaza, quedando está delimitada por los edificios públicos y privados. Apoyándose en su estructura ortogonal fueron trazadas calles y manzanas, y éstas a su vez dividida en solares destinados a los conquistadores, sus descendientes y los primeros colonizadores.

Durante el siglo XVI Y parte del XVII la ciudad se fue consolidando, con la arquitectura bizarra militar de los conquistadores fue dando paso a la arquitectura civil y religiosa, las iglesias de los conventos y las instalaciones parroquiales dieron nombre a calles y barrios, y junto con numerosas plazas se convirtieron en las principales referencias urbanas.

La ciudad del período colonial alcanzo su máximo esplendor durante el siglo XVIII, cuando las ricas familias de mineros, hacendados y comerciantes construyeron magníficos palacios y casonas.

En ese entonces las necesidades funcionales y las costumbres de la época marcaron las soluciones tipológicas de la vivienda de las clases altas y medias; los edificios tuvieron el mismo esquema arquitectónico, compuestos de uno o más patios cuadrangulares delimitados por corredores de pórticos con acceso a distintos espacios de la habitación, trabajo y servicios. (Suárez, 2002, p.102).

En las casonas y palacios el espacio habitacional se compartía con las actividades administrativas, comerciales, o manufactureras de sus ocupantes.

En estos edificios y los públicos, el primer cuerpo de los edificios era tan alto que fácilmente daba cabida a dos niveles completos, y desde el principio el diseño arquitectónico consideraba la existencia de un entresuelo a media altura para duplicar la superficie aprovechable, donde se construyeron tapancos, una estructura de madera, pudiendo así multiplicar el espacio rentable.

Estos los locales ocupados por los comerciantes y artesanos que podían tener en el mismo sitio su lugar de trabajo y su vivienda en el tapanco. A este tipo de solución de habitación y trabajo se les llamó popularmente viviendas de “taza y plato”. Un ejemplo de esta modalidad es el Colegio de las Vizcaínas, obra del siglo XVIII, con sesenta viviendas.

Los pequeños comerciantes, artesanos y funcionarios menores alquilaban frecuentemente esas pequeñas viviendas y accesorias a las ricas familias propietarias, compartiendo de esa forma la vida señorial en la “ciudad de los palacios”. En cambio, la población indígena siguió habitando en los márgenes de la ciudad.

El siglo XIX se caracterizó por las guerras internas y la defensa del territorio invadido por las potencias norteamericanas y europeas, pero también fue el siglo de la construcción de una nación independiente y de la modernización del Estado mexicano. Una auténtica reforma urbana se llevó a cabo como resultado de la expropiación y nacionalización de las numerosas propiedades urbanas y rurales de la iglesia

Durante la segunda mitad del siglo pasado la ciudad se transformó radicalmente, los conventos fueron fraccionados y subastados junto con las

casonas y reservas del suelo que habían sido heredadas por la iglesia o organizaciones eclesiales.

Las familias más ricas dejaron la ciudad y emigraron a sus residencias campestres ubicadas en sitios cercanos, los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler. Las casas de vecindad sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciéndose una nueva tipología habitacional en la ciudad.

Los oportunos inversionistas de la época, vinculados al gobierno, descubrieron en el negocio inmobiliario una floreciente actividad y respondieron así a la creciente demanda de vivienda con los fraccionamientos de importantes extensiones de tierra en la periferia de la ciudad de entonces.

Por ser urbanizaciones separadas de la ciudad, recibieron el nombre de colonias, los fraccionadores, trazaban calles y lotificaban, y los compradores colonizaban, solicitaron la dotación de servicios y actividades propias de la vida urbana.

Las colonias que rodearon a la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XX fueron negocios inmobiliarios que tuvieron como clientela principal a sectores de población con medianos y bajos ingresos.

Durante la primera mitad del siglo XX la modernidad se asentó en la ciudad: grandes obras públicas, servicios urbanos básicos, transporte, equipamientos sociales y edificios públicos, mejoramiento de espacios urbanos y obras suntuarias, esto ligado a nuevos desarrollo inmobiliarios, nuevas colonias exclusivas para una población con mayores recursos económicos en el que predominaba la vivienda unifamiliar sobre la multifamiliar, se trataba de un edificio de departamentos y no de vecindades.

La ciudad se encontraba en pleno proceso de expansión, la modernidad no solo había traído mejoras urbanas sino también la industrialización.

El Centro, como se le empezó a llamar, estaba en su mayor parte rodeado de colonias y éstas, a su vez, de una primera franja industrial, articulada con la ciudad y el país por una notable red del sistema de transporte ferroviario.

La revolución mexicana cortó ese proceso de desarrollo durante más de una década. Entre 1910 y 1920 la actividad constructiva en la ciudad decreció. (Suárez, 2002, p.104).

El período pos revolucionario tomó otra década más y fue hasta los años treinta cuando, recobrada la paz, la ciudad empezó otra vez a crecer físicamente y demográficamente en el censo se reportaba un millón de habitantes.

El inicio del desarrollo industrial tuvo lugar en la misma década, la expropiación y nacionalización de la industria petrolera, aunado al efecto de la segunda guerra mundial, esa particular coyuntura tiene especial significado en el crecimiento de la ciudad, en el área central la vivienda en alquiler era la mayor parte y un mínimo porcentaje, con la crisis de la posguerra una de las primeras políticas habitacionales del gobierno fue subsidiar la vivienda.

En 1942 se expidió el primer decreto presidencial de congelación de rentas, que fue prorrogado posteriormente durante el período de la posguerra, y que se mantuvo sin derogación hasta 1996. El congelamiento de rentas beneficio a los inquilinos de bajos ingresos del área central de la ciudad, pero se extendió a otras zonas habitacionales.

A medida que la ciudad crecía, el casco antiguo de la misma se convirtió en el Centro, este lugar, en donde están los símbolos históricos y culturales de la nación, en donde reside el supremo gobierno, se administra el país y la gran ciudad; el lugar en donde se concentran el comercio especializado y las actividades financieras, están los principales equipamientos para el desarrollo social y las oficinas de los prestadores de servicios especializados. Todo lo anterior se mezcla con una notable concentración de población que vive y trabaja estrechamente relacionada con esas funciones urbanas.

Durante tres décadas, de 1920 a 1950, el centro de la Ciudad de México fue el espacio predilecto para la construcción de los principales edificios públicos y privados, las inversiones; inmobiliarias y la industria de la construcción tuvieron un auge significativo. Se abrieron y ensancharon importantes avenidas y los viejos edificios históricos eran destruidos y sustituidos por nuevas construcciones o modificados para dar cavidad a las funciones que requería la modernidad. Los primeros “rascacielos” se erigieron, dándole oportunidad a los arquitectos e ingenieros mexicanos de probarse en las nuevas técnicas constructivas adecuadas a las características del subsuelo de la Ciudad de México. (Suárez, 2002, p.105).

El concreto armado fue el material del momento, gracias al desarrollo de la industria cementera nacional, la arquitectura del período pos revolucionario se multiplicó entre todas las clases sociales.

En ese auge se desarrollaron los edificios de departamentos de varios pisos, la tipología de la época eran un patio central con las unidades de vivienda distribuidas alrededor de este, de dos y tres niveles, o la ocupación del predio con cinco o seis niveles y pequeños cubos de luz para la ventilación e iluminación.

El interés por conservar el patrimonio histórico-cultural de la ciudad mediante leyes y reglamentos, tuvo su origen en el año de 1930, a partir de entonces se catalogaron edificios y se expidió un reglamento de conservación de la zona histórica y sus monumentos, sin embargo el auge constructivo de la modernización de México influyó notoriamente en la destrucción de cientos de edificios, sustituidos por otros de arquitectura variada, ajena al paisaje urbano colonial, fue sustituido por la modernidad neocolonial.

Entre 1900 y 1950 el Centro Histórico fue lugar de recepción de migración, en ciertos barrios.

A partir de 1950 el flujo migratorio se desplazó a las periferias de la ciudad, expandiéndose el área metropolitana.

En 1960 en el centro se desarrollaba una intensa actividad económica por inversiones en obras públicas, pero la inversión privada y los intereses económicos se fueron a otros espacios desplazándose hacia otras zonas de la ciudad, entonces el área central inicio su deterioro y las áreas mejor localizadas

fueron transformándose con modernos edificios de oficinas y comercio. (Suárez, 2002, p.106).

Debido a la importancia del patrimonio histórico cultural de la ciudad antigua, en 1980 el gobierno mexicano, a través de un decreto presidencial, declaró la Zona de Monumentos Históricos. En 1987 la UNESCO hizo la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El área patrimonial del Centro Histórico ocupa una superficie de 9,7 Km<sup>2</sup> con 688 manzanas y alrededor de 9 mil predios, está dividido en dos perímetros identificados con las letras A y B. Según el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En el perímetro "A" se encuentra la mayor concentración de sitios e inmuebles, alcanzando un total de 1681 unidades catalogadas y en proceso de catalogación. En el perímetro "B" los inmuebles de valor patrimonial se encuentran más dispersos y la catalogación aun no ha sido actualizada.

En 1970 el centro es uno de los sitios más afectados por el despoblamiento, albergando a 295,727 habitantes, con densidades de población comprendidas entre 300 y 670 habitantes por hectárea.

En 1990 la población se redujo a 195,416 habitantes con densidades de entre 150 y 570 habitantes en las mismas áreas habitacionales. En un período de veinte años unos 100,311 habitantes dejaron el Centro Histórico.

La década de 1980 también pasó a la historia de la Ciudad de México por los desastrosos sismos de 1985. Estos sucesos aceleraron aún más los procesos de deterioro y despoblamiento de Centro Histórico, los cuales dominaron a pesar de la importante acción reconstructiva emprendida por el gobierno y la sociedad que alcanzó en tres años el objetivo de construir o rehabilitar poco más de sesenta mil unidades de vivienda.<sup>7</sup>

Durante la última década del siglo XX, el Centro Histórico vivió un período de crisis difícil de superar. Mientras se consolidaban actividades de la economía informal se deterioró la calidad de vida de los habitantes y los usuarios del Centro.

---

<sup>7</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, SEDUVI, y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C., CENVI, Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, documento síntesis para su divulgación en talleres de participación ciudadana y consulta pública, 2000.

## **Algunos de los fenómenos vinculados con el deterioro urbano del Centro Histórico fueron**

- La expulsión de la población residente obligada a desplazarse por el grave deterioro de los edificios y viviendas, ausencia de una oferta de vivienda adecuada en calidad y precio, pérdida de habitabilidad en el espacio público, cambios drásticos en el uso del suelo y desastres naturales. (sismos, 1985).
- La competencia por el control del espacio urbano entre los edificios antiguos y deteriorados, con escaso potencial de aprovechamiento comercial, y la posibilidad de multiplicar el uso rentable del suelo urbano, mediante la construcción de edificios de muchos niveles.
- La aparición de actividades económicas diversas, propias de la crisis, que van ocupando progresivamente los espacios públicos y limitando a la población residente, tal es el caso del comercio en la vía pública.
- La descentralización, primero a nivel local y luego a niveles regionales y nacional, de importantes actividades económicas y generadoras de empleo que tenían su localización en el Centro Histórico y áreas circundantes.
- La falta de fondos de inversión pública y privada para desarrollar alternativas de desarrollo inmobiliario que favorezcan el re-poblamiento, el uso productivo del espacio y la recuperación del patrimonio histórico-cultural.
- La falta de congruencia entre las leyes y reglamentos de conservación del patrimonio, y las leyes y reglamentos de planeación urbana y de construcción (el viejo conflicto entre los niveles de gobierno central y local).

Recuperar el Centro Histórico para beneficio de todos los mexicanos fue un desafío de tal magnitud que requirió un compromiso de gobierno y sociedad para actuar en forma conjunta y coordinada, dentro de un planteamiento de desarrollo a largo plazo.

### **El Fideicomiso del Centro Histórico**

La importancia de definir un estrategia para la regeneración y desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México radico no solamente en la necesidad de frenar el proceso de deterioro que lo aquejaba, sino en fomentar al máximo sus potencialidades para recuperar la dignidad del patrimonio que ahí se encuentra y ofrecer un espacio con mejor calidad de vida a sus habitantes, pero también a sus usuarios y visitantes.

El desafío consistió en destacar la importancia que este espacio representaba para la identidad nacional y que sirviera como uno de los motores para la reconstrucción o refundación de la metrópoli del nuevo milenio, y no ser el museo de la historia de una ciudad sin proyecto colectivo.

## El Centro Histórico en la planeación del Desarrollo Urbano

En el Distrito Federal existen tres niveles de planeación del desarrollo urbano:

1. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en donde se fijan las políticas y la estrategia de desarrollo en el territorio.
2. Se integra con dieciséis Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, uno por cada unidad político-administrativa, en las que se divide el Distrito Federal, y en cuyo nivel se determinan las políticas, estrategias y las áreas de actuación del Programa General en el ámbito delegacional.
3. Representado por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que responden a situaciones específicas acerca de determinados territorios y sirve para concretar instrumentos puntuales de ordenamiento y definición de proyectos.

El Centro Histórico en su totalidad es señalado por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal como un territorio de enorme importancia y valor estratégico, sin embargo no ha sido un programa integral. (Suárez, 2002, p.108).

Con el Fideicomiso del Centro Histórico se impulsó la realización de proyectos puntuales y se dio inicio al proceso de planeación del ordenamiento territorial con la participación de vecinos y ciudadanos en general.

En dos años y medio la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizó tres programas parciales “La Merced”, “La Alameda”, y “Centro Histórico” en donde se define la estrategia general para conseguir la participación de gobierno, sociedad e inversión privada en la recuperación del Centro Histórico en general.

### El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

#### Antecedentes

En 1996 el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc determinaron la necesidad de un programa parcial para el Centro Histórico, y recomendaron su posterior realización.

Para el año 2000 se aprobaron las normas de desarrollo urbano, en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal con lo cual adquirió valor de ley para el desarrollo urbano de Centro Histórico, ver tabla 1.

<b>Algunos datos generales del área del Programa Parcial</b>	
Superficie	446 ha.(a.46 km2)
Población (Censo de Población 1995)	75,730 habitantes
Densidad de población	170 hab. /ha.
Número de manzanas	336
Total de predios	4 527
Número de viviendas (Censo de población 1995)	19 716
Sitios e inmuebles catalogados y en proceso de catalogación por el INAH	1 681

Tabla 1, Fuente: SEDUVI, CENVI, PPDUCH, 2000.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano perímetro “A” del Centro Histórico**

Los límites del Programa Parcial de Desarrollo Urbano empezando en el ángulo noroeste son:

Al Norte: la calle de Violeta hasta el cruce con Prolongación Paseo de la Reforma, continuando por el Paseo de la Reforma hasta el Eje 1 Norte (Rayón-Granaditas), y hasta el cruce con el Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación).

Al Este: El Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación) hasta el cruce con Fray Servando Teresa de Mier. Al Sur: La Avenida Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con el Eje 1 Central (Niño Perdido-San Juan de Letrán); en otro segmento separado, la Avenida Juárez desde el cruce con el Eje Central hasta Paseo de la Reforma.

Al Oeste: Eje Central (San Juan de Letrán) desde el cruce con Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con Madero-Avenida Juárez. En segmento separado, Eje 1 Poniente (Guerrero-Rosales) desde el cruce con Avenida Juárez hasta el cruce con la calle de Violeta. (Suárez, 2002, p.112).

El Centro históricamente había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad, expulso a sus habitantes en forma incontenible, para muestra de esta afirmación, basta mencionar que entre 1970 y 1995 el área del Programa parcial perdió 65,516 habitantes y 9,543 unidades de vivienda. La pérdida constante de la población residente, aunada a los cambios funcionales ocurridos en la estructura económica y a las transformaciones urbanas, provocaron el deterioro del espacio físico y el tejido social.

A pesar de lo anterior el Centro Histórico reflejo a través de sus edificios y del uso del espacio público, la existencia de una compleja mezcla de actividades habitacionales, económicas-productivas y culturales.

El Centro observó que la inversión pública y privada se concentró en el Corredor Comercial-Turístico-Cultural, en tanto en las áreas circundantes las últimas inversiones con impacto significativo ocurrieron hace varias décadas; así en la década de los años 1950-1960, se realizaron obras importantes en vialidad y equipamiento urbano, particularmente grandes mercados públicos. En la década 1960-70 se construyeron las principales líneas del metro y sus estaciones, y finalmente en la década de los ochenta, después de los sismos se realizaron muchas acciones de vivienda, particularmente concentradas en la parte norte del área del programa.

## Uso Urbano y Usos de suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El Censo Económico de 1994, en el área del programa existían 19,126 unidades económicas representativas de 76 ramas de actividad que daban empleo a 82,609 personas. El comercio era el sector dominante de la economía del Centro Histórico (68% de las unidades económicas), le siguen los servicios (23%) y la industria (9%).

Entre los usos de suelo más representativos en el área del programa estaba la vivienda, los equipamientos urbanos, el comercio especializado y las bodegas, cabe señalar que las actividades productivas tuvieron importancia significativa, en lo que se refería a la confección de ropa, alimentos, imprentas, manufacturas varias y transformación de metales preciosos y joyería fina.

En ocasiones cuando la mezcla de actividades se daban en un mismo edificio, el resultado era la suma de factores causantes del deterioro de las condiciones de vida de la población residente, a causa de la incompatibilidad de funciones, o por el daño que se le ocasionaron a las estructuras portantes y a las características patrimoniales de los inmuebles, también tuvo repercusiones en el uso de la vía pública.

Usos de suelo y estado físico de edificios en el Centro Histórico de la Ciudad de México, ver tabla 2.

<b>Usos de suelo dominantes en el Centro Histórico</b>		
Total de predios C. Histórico (*)	4,527	
Predios con uso habitacional	1,691	37.40%
Predios con uso mixto (comercial / industria / bodegas /servicios)	2,503	58.60%
Predios con uso bodegas	1,051	23.20%
Predios con bodegas ocupando plantas altas	892	19.70%

Tabla 2, Fuente: SEDUVI, CENVI, PPDUCH, 2000.

En cuando al estado físico de los edificios, ver tabla 3.

<b>Estado físico de los edificios con uso habitacional</b>		
Total de predios con vivienda	1,691	100%
Predios con vivienda en buen estado	813	48.1%
Predios con vivienda en regular estado	452	26.7%
Predios con uso bodegas	1,051	23.2%
Predios con bodegas ocupando plantas altas	426	25.2%

Tabla 3, Fuente: SEDUVI, CENVI, PPDUCH, 2000.

El uso intensivo del espacio público fue una de las características urbanas del Centro Histórico y también una de las causas de su deterioro. Algunos cálculos aproximados señalaron que 1,2 millones de personas acudieron diariamente al Centro a trabajar, a realizar alguna actividad o simplemente pasan por ahí

obligados por las limitadas opciones de vialidad regional y el diseño de las rutas del transporte urbano<sup>8</sup>. (Suárez, 2002, p.114).

La estructura vial, el Centro Histórico presentaba graves problemas de circulación vehicular provocados por el uso intensivo de la vía pública con actividades comerciales, vehiculares, el estacionamiento de autos y las maniobras de carga y descarga durante horas de mayor afluencia. Y es que éstas no fueron diseñadas para el tipo de transporte que usamos actualmente. Las añosas calles transitadas por bellos carruajes a través de polvorientas plazas de barrio, las huellas del pasado, tradiciones y leyendas de las calles de México, donde milagrosamente resurgen figuras, sucesos y usos que dieron nombre a las urbanas vías que a diario pisamos. (González, 2006, P. 35).

### **La nueva imagen para el Centro Histórico**

Se concibe al Centro histórico como un espacio sujeto a un proceso permanente de acciones simultáneas de ordenamiento, consolidación y regeneración urbana, en beneficio de los grupos de población que residen, trabajan o visitan el Centro.

Los objetivos para el desarrollo futuro del Centro Histórico fueron:

- Redefinir el papel del Centro Histórico en la ciudad, la Zona Metropolitana y el país, a partir del reconocimiento de su significado como patrimonio de todos los mexicanos y de la humanidad. El objetivo último fue la recuperación de una nueva forma de expresión de la centralidad es decir de carácter de centro de la capital del país, con todo lo que eso implica desde el punto de vista cultural, social, económico y político.
- Construir instrumentos normativos que permitieran el aprovechamiento racional del patrimonio construido, incluyendo el uso del espacio público y de las edificaciones.
- Consolidar la función habitacional del Centro Histórico apoyando la generación de una oferta diversificada de acuerdo con las necesidades y capacidades de la población demandante.
- Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas privadas y mixtas que coadyuvaran a fortalecerlo.
- Realizar acciones que tendieran a mejorar, en el corto y mediano plazo, la calidad de vida en el Centro Histórico.

---

<sup>8</sup> Los ambulantes en la ciudad de México, están en todas partes: en las plazas y parques, fuera de los mercados y las instituciones oficiales o privadas de servicio público (escuelas, universidades, hospitales, centros de salud, estadios y centros deportivos, estaciones del metro, paradas de camiones y micros, lugares de diversión, etc.), o en los actos culturales, religiosos y políticos masivos. En el Perímetro "A" del Centro Histórico, las estimaciones oficiales variaban entre 11.500 y 15.000, pero sus organizaciones hablan de 25.000. Metropoli-2025. (Pradilla, 2007).

## **Estructura Urbana y Normas de Desarrollo**

La estructura urbana y las normas de desarrollo propuestas en el programa parcial estuvieron dirigidas a recuperar el papel de Centro Histórico como Centro de la Ciudad, de la metrópoli y de la nación.

Las acciones estratégicas fueron: Recuperación del patrimonio histórico y cultural.-

Creando las condiciones normativas que permitieran realizar inversiones públicas, privadas, sociales o mixtas, destinadas a la protección, conservación, adecuación y/o construcción de espacios arquitectónicos y urbanos en beneficio de la población residente y usuaria del Centro.

Para ello se requirieron acciones en coordinación con la autoridad federal, responsable y las autoridades del Distrito Federal.

Fortalecimiento de la función habitacional.-

Se buscó recuperar, la función habitacional que el Centro había tenido a lo largo de su historia, Para lograrlo fue necesario poner en marcha un programa de vivienda para el Centro Histórico.

Reordenamiento del espacio público y su uso.-

Rehabilitar la imagen urbana intentando restituir la calidad de vida en calles, plazas, parques, jardines y recintos de uso público. Reordenar la vialidad y el transporte buscando crear un transporte para el servicio propio del Centro Histórico, permitiendo el libre tránsito y facilitando la accesibilidad a todos los sitios y edificios.

La imagen-objetivo del programa parcial concibe un espacio central en el cual se logre la regeneración de áreas de valor histórico, cultural, y con enorme potencial de desarrollo, las que por su continuidad física crean o fortalezcan ejes articulando sitios y objetos urbano-arquitectónicos y simbolizan la dinámica de desarrollo de la ciudad.

La regeneración urbana deberá rebasar los límites de aquellos espacios principales objeto de inversiones públicas y privadas. Hacia territorios circundantes desatendidos por las estrategias planificadoras de las últimas décadas, y promover acciones y proyectos prioritarios en los espacios donde el deterioro físico y social era más evidente.

En la materialización de esa imagen-objetivo el programa parcial se propuso:

- Fortalecer la estrategia de regeneración del área prioritaria Zócalo-Templo Mayor.
- Promover la regeneración del área prioritaria Parque Alameda y de las avenidas Juárez e Hidalgo.
- Promover y realizar un proyecto urbano para dar realce al simbólico que articula el espacio central de la ciudad entre el oriente y el poniente,

desde el Palacio Legislativo hasta el Monumento a la Revolución, pasando por el Centro Histórico.

- Fortalecer la estrategia de regeneración urbana del Paseo de la Reforma.
- Dar prioridad a la regeneración integral del territorio que circunda las áreas de Zócalo-Parque Alameda, en donde se presentaban las peores condiciones de desarrollo urbano, habitacional y social.

#### Estrategias específicas

Siguiendo las líneas marcadas por la estrategia general, el programa parcial propone trabajar durante los siguientes años sobre diez sistemas estratégicos:

- Zonificación y normas de ordenación
- Estructura vial
- Transporte
- Ordenamiento de los espacios públicos
- Vivienda
- Patrimonio Histórico
- Áreas de atención prioritaria para el desarrollo
- Instrumentos
- Participación social
- Presupuestos

#### La zonificación y las normas de ordenación.-

El programa parcial determina para la autorización de usos del suelo la siguiente zonificación:

1. Habitacional (H) donde existe mantenerla e impulsarla, con uso comercial en plantas bajas.
2. Habitacional con comercio (HC) donde la función habitacional ya no es hegemónica, por el crecimiento de otras actividades. Uso habitacional combinado con usos comerciales y servicios complementarios especializados en entretenimiento en plantas bajas.
3. Habitacional con entretenimiento (HE) donde existe en forma predominante, servicios de entretenimiento mezclado con habitación. Se propone uso habitacional con comercio y servicios complementarios especializados en entretenimiento. En planta baja.
4. Habitacional con oficinas (HO) En la zona en donde las oficinas y el comercio han sido las funciones predominantes. Se propone impulsa el uso habitacional combinado con oficinas, comercio y servicios.
5. Habitacional mixto (HM) donde se han combinado distintos usos de suelo. Se propone impulsar el uso habitacional con comercio, oficinas, industria y servicios especializados.
6. Equipamiento (E) Los predios destinados al equipamiento urbano.
7. Espacios abiertos (EA) los predios destinados a plazas, parques y áreas verdes. (Suárez, 2002, p.117).

## Ordenamiento de los espacios públicos

Se proponen

Vialidades primarias y calles con circulación vehicular limitada a dos carriles de circulación, ampliación de banquetas para favorecer la circulación peatonal, con la posibilidad de que los establecimientos con venta de alimentos y bebidas con frente a dichas vialidades puedan extender sus servicios a las banquetas, instalación permitida de kioscos comerciales según programa de ordenamiento en la vía pública. Las vialidades son: Francisco I. Madero, 5 de Mayo, Tacuba, Corregidora, La Soledad.

- Espacios públicos de carácter monumental que son objeto de proyectos específicos: Plaza de la Constitución, plazas y vialidades que circundan a la Catedral y Templo Mayor plazas.
- Conjunto Parque Alameda-Bella Artes, proyecto de regeneración urbana que incluye: todo el conjunto urbano de la Alameda, la plaza de la Solidaridad, la plaza del Palacio de Bellas Artes, la avenida Hidalgo, la plaza de la Santa Veracruz, así como los edificios que delimitan el conjunto al este, norte y oeste.
- Proyecto de regeneración urbana del sistema de plazas del Centro Histórico y de los ejes articuladores de dicho sistema, objeto además de un programa de mejoramiento de imagen urbana.

## Vivienda

En materia de vivienda el programa parcial propone como objetivo principal, la regeneración de la función habitacional del Centro Histórico, procurando atender con prioridad la demanda de viviendas de la población residente y de los edificios de valor patrimonial.

Para lograrlo las acciones impulsadas por el Gobierno del Distrito Federal en coordinación con otros actores, deberán dirigirse a atender con prioridad la rehabilitación, el mejoramiento y la producción de viviendas en las zonas con mayor deterioro físico y social, con mayor tendencia a la expulsión de población y donde exista la mayor concentración de edificios con valor patrimonial, ver tabla 4.

<b>Consolidar la función habitacional</b>	
4,076	acciones de rehabilitación de vivienda
4,223	acciones de mejoramiento de vivienda
1,711	acciones de vivienda nueva
10,010	acciones total

Tabla 4, (Suárez, 2002, p.119).

El logro de una meta que consiste en revertir el proceso de despoblamiento, incrementar la oferta de viviendas y atraer nueva población puede estar

condicionado por el éxito de la estrategia de consolidación de la función habitacional, ver tabla 5.

<b>Incrementar la oferta habitacional</b>	
1,506	acciones en el período 2000
2,324	acciones en el período 2005
6,004	acciones en el período 2010
9,834	acciones en total

Tabla 5, (Suárez, 2002, p.119).

### **Patrimonio Histórico**

Como resultado del trabajo entre el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Monumentos y Sitios Patrimoniales, se propuso en el programa parcial normas generales para la determinación de alturas de los edificios objeto de una intervención, atendiendo a los referentes que marcan la existencia o no de inmuebles patrimoniales: altura, perfil de fachadas en una cuadra, ancho de las calles.

En la normatividad específica se señalan las características materiales y de diseño que deberán cumplir las obras urbanas o intervenciones en el patrimonio edificado o en nuevos edificios.

Adicionalmente, la estrategia del programa parcial para el patrimonio histórico intentó promover la rehabilitación de los edificios en mal estado, priorizando los de uso habitacional, proponiendo distintas formas de fomento a la inversión con el objeto de favorecer la recuperación de los edificios en general y los de valor patrimonial en particular, a través de la aplicación eficiente de distintos procedimientos administrativos, y diseñando instrumentos de fomento para ese fin.

Al respecto se puede mencionar, por ejemplo, el sistema de transferencia de potencialidad experimentado con éxito en varios proyectos del Centro Histórico. La transferencia de potencialidad es una forma de trasladar un derecho de aprovechamiento de una superficie virtual, imposible de construir en el Centro Histórico por los impedimentos de las normas de protección patrimonial, a otras zonas de la ciudad en donde es factible autorizar el incremento de superficie construida.

Dicha transferencia tiene un valor económico que puede ser vendido por los propietarios de inmuebles en el Centro Histórico para ser aprovechado en beneficio exclusivo de la rehabilitación o restauración del inmueble emisor del derecho y de obras específicas de regeneración o mejoramiento urbano. Las transferencias de potencialidad están sujetas al control de un organismo de regulación y administración.

Los instrumentos fiscales para mejorar la captación de impuestos y fomentar el desarrollo: puesta en marcha de un programa de regularización de la tenencia de los predios en el Centro Histórico actualización del registro catastral de inmuebles y redefinición de zonas y valores catastrales.

Las reducciones fiscales para el fomento de las inversiones dirigidas a: estimular el mercado inmobiliario en el Centro Histórico y el arrendamiento inmobiliario, favorecer la restauración, remodelación y obra nueva en el Centro Histórico. Los instrumentos jurídicos: establecimientos de las bases para el reglamento de imagen urbana del Centro Histórico. (Suárez, 2002, p.121).

Se dio un nuevo impulso al Fideicomiso del Centro histórico de la ciudad de México, se puso en marcha un programa para mejorar la infraestructura de esa zona.

Para que se involucrara a la población con los instrumentos anteriormente citados y estar coordinados, se constituyeron o crearon:

1. La Fundación del Centro Histórico A.C. asociación sin carácter lucrativo para realizar proyectos socioeconómicos, educativos y culturales.
2. Una sociedad inmobiliaria: Centro histórico S.A. de C.V. con el propósito de difundir el proyecto así como todos los aspectos que tuvieran que ver con el mismo, además de la promoción de la zona patrimonial.
3. Una pagina web: [www: viveelcentro.com](http://www.viveelcentro.com).
4. La fundación del centro estableció programas prioritarios destacando 5 puntos:

Agua, servicios públicos, bienestar económico, y bienestar social, revitalización, restauración, recuperación y conservación de inmuebles en el Centro Histórico<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Revista Centro guía para caminantes, 2006, pág. 78.

## CAPITULO 2

### EL MERCADO INMOBILIARIO Y SU PAPEL FRENTE A LA MODERNIDAD DE LAS CIUDADES

#### Las ciudades de América Latina

Tal como una obra arquitectónica, también la Ciudad es una construcción en el espacio, pero se trata de una construcción en gran escala, que se vive y se percibe durante el recorrido, a través de ella, logrando captar una imagen llena de significados; se le ve con diferentes puntos de vista y apreciación y en todo tipo de tiempo, la ciudad es en sí misma el símbolo poderoso de una sociedad compleja. (Lynch, 1998, p. 9).

La ciudad de México no es sólo un objeto que perciben y viven millones de personas de diferentes estratos sociales, económicos, culturales, y caracteres sumamente diferentes, sino que es también el producto de muchos constructores que constantemente modifican su estructura; por que el ser humano busca en la modernidad, plasmar su sello personal, logrando competir con las construcciones innovadoras del mercado inmobiliario.

#### Los Centros antiguos de las ciudades de América Latina

Desde el encuentro de Europa y el Nuevo Mundo, y durante todo el siglo XVI, lo que hoy es para algunos Iberoamérica, o América Latina para otros constituyó un campo fértil para reproducir el mundo europeo de ciudades, experimentar la construcción, considerando algunas veces los principios de orden del espacio construido por las culturas autóctonas, la mayor parte de las veces destruyendo, reubicando poblaciones, implantando el nuevo modelo de producción del espacio para fortalecer el desarrollo del sistema de dominación colonial.

El imperio Español construyó una vasta traza red de ciudades que le aseguraban el control territorial y el mantenimiento del vínculo con la metrópoli. Esto nos explica porque los centros urbanos de la América Hispana se fundó durante el siglo XVI. Más que un hecho físico, la ciudad fue concebida como un instrumento del proyecto colonial asentado sobre bases políticas, jurídicas, teológicas y económicas establecidas en las Leyes de Indias<sup>10</sup>.

Después de numerosos ensayos realizados a partir de 1502 en las islas del Caribe, en México y la región andina, apareció seis décadas más tarde la sistematización de la experiencia urbanística colonial en las Ordenanzas de

---

<sup>10</sup> Libro IX, título VII, del correo de la casa de contra de contratación Leyes de Indias: (Firmada por Carlos II mediante pragmática del Madrid del 18.05.1680) ( Recopilaciones realizadas por Antonio de León Pinelo y Juan Solórzano Pererira, que contiene las Pragmáticas y Cédulas Reales, los autos acordados las Ordenanzas así como cualquier otra fuente legal, constituyeron un cuerpo legal del conjunto de disposiciones legislativas reunidas y ordenadas en 9 libros que contienen alrededor de 6.400 leyes. Cada ley es el resumen de su contenido realizado para la recopilación, con registro del nombre del Rey y la fecha originaria de la ley, seguida del texto originario o un extracto o condensación de una o más leyes según corresponda).

Felipe II,<sup>11</sup> el marco institucional con el cual se aseguró la unidad de un modelo y los principios de una nueva sociedad. Las actas de fundación los procedimientos para la distribución de tierras y la constitución de ayuntamientos para la organización municipal, fueron el soporte para la traza y la edificación material de las ciudades de los conquistadores.

Algunos centros históricos como los de la Habana, México, Lima o Quito, conservan todavía la riqueza de las expresiones ideológicas y materiales de la cultura del período colonial, la traza rectora, la definición de manzanas y lotes, la ubicación y uso de los espacio públicos, quizá también la organización de las unidades barriales y por supuesto, las edificaciones civiles y religiosas. (Mesías y Suárez, 2002, p.12

Durante el siglo XVIII con la consolidación del poder mercantil el sistema político europeo se encontraba en proceso de transformación, la necesidad de conocer y experimentar impulsa los vientos del cambio, las ciudades se convierten en lugares de producción de nuevas ideas y de formación de sociedades locales. Surge entonces una burguesía urbana criolla que se encargará más adelante de las revoluciones urbanas del siglo XIX y transformará el orden formal de la ciudad de Indias, imprimiendo un nuevo sello.

En el siglo XIX la mayor parte de la posesiones coloniales de España se han separado del imperio y como países independientes se abren, por decisión propia o forzados por las circunstancias, a las nuevas potencias comerciales y militares del mundo. Las ciudades coloniales de América Latina transitan hacia la ciudad burguesa, las capitales portuarias constatan la prosperidad y los cambios que caracterizaron este período: Río de Janeiro, Montevideo, Panamá, la Habana, Buenos Aires e incluso Caracas y Lima (por la Guaira y el Callao), con otras modalidades las grandes ciudades de tierra adentro (México) dan cuenta de este período de prosperidad relacionado con las nuevas formas de explotación de los recursos naturales, única riqueza disponible para su desarrollo. En pocos años veinte o treinta ciudades constituyen la armazón de una nueva cultura urbana en torno a la ideología del progreso.

Es el tiempo del primer crecimiento urbano y también las acciones de transformación de las áreas centrales. Son los primeros proyectos de

---

<sup>11</sup> Ordenanzas de Felipe II

El proceso de población del territorio Hispanoamericano, se llevó a cabo mediante una serie de disposiciones legales que emanaba la Corona en el transcurso del desarrollo de la conquista. En 1573, Felipe II mandó a recopilar este conjunto de normativas aisladas e incorporar otras en un código jurídico, valiéndose para ello, de los nuevos conocimientos adquiridos por sus redactores a través de las experiencias del Consejo de Indias y de las ideas renacentistas urbanas procedentes de los textos de Vitrubio y Alberti, produciendo así, un tratado conocido como Ordenanzas de Descubrimiento y Población. Las ordenanzas de Felipe II estaban agrupadas en tres partes: la primera referida a los descubrimientos, la segunda a las nuevas poblaciones y la tercera a las pacificaciones. A los efectos de este trabajo solo compete el análisis del segundo grupo relacionado con los principios de ordenamiento urbano, y dentro de este conjunto de normas se tratarán las relativas a la ubicación y trazado de las ciudades.

renovación urbana en el continente. Algunos centros tradicionales fueron objeto de proyectos de ordenamiento urbano inspirados en mayor o menor medida en las transformaciones de las ciudades europeas en el París de Haussman o Barcelona de Cerdá. Se impuso sobre la arquitectura colonial el estilo ecléctico tardío,<sup>12</sup> hoy predominante sobre la trama urbana de esos crecimientos, o sobre la traza original de Indias con una intensa ocupación del suelo.



Edificio La Esmeralda Estilo ecléctico tardío, se construyó durante el Porfiriato, entre los años de 1890 y 1892 por los arquitectos Eleuterio Méndez y Francisco Serrano. 27 de Mayo 2010, Viajeros.com.

A finales del siglo XX las ciudades se transforman por el aporte de inmigraciones diferentes, por el desarrollo de enclaves industriales y nuevas construcciones y servicios urbanos. El aumento de la población va acompañado de la segregación urbana, las clases populares afirman su presencia sobre áreas cada vez más extensas pero en condiciones inferiores a las existentes en los espacios ocupados por las clases medias y altas. Paulatinamente la ciudad tradicional se fue transformando en una ciudad de masas.

En la mayoría de las ciudades el centro cambia de función, las familias con mayor nivel económico emigran hacia barrios elegantes, producto de la parcelación de propiedades rurales mejor ubicadas, mientras en los centros se intensificó el uso del suelo a través de la subdivisión de casonas y palacetes que dieron cavidad a viviendas combinadas con comercios y servicios. Los propios dueños o los especuladores urbanos impulsaron el negocio de los inquilinos de lo que se conoce con distintos nombres pero que significa lo mismo en nuestro continente: mesones, conventillos, ciudadelas.

---

<sup>12</sup> El declive de la arquitectura clasicista se inició en la primera mitad del S.XIX debido a que el Neoclasicismo del S. XVIII, impuesto por la Academia, limitaba la creatividad del arquitecto a las normas clásicas. La mayor ambición del siglo fue la de crear un nuevo estilo. El eclecticismo historicista el que rompe el rígido esquema académico permitiendo la creatividad y libertad compositiva. El mismo término eclecticismo (del griego eklego, escoger), define la actitud de compaginar diferentes estilos históricos. Un revival cargado de connotaciones moralizantes en busca del modelo ideal.

Paralelamente en los nuevos edificios habitacionales que surgieron en la trama consolidada o en las zonas de crecimiento popular aparecieron, inspiradas en el referente anterior, tipologías conocidas como casa vecindad, cuartería, etc. La primera manifestación de hábitat de masas que ofrece el mercado inmobiliario en nuestro continente. Sin embargo, en las aglomeraciones menores la estructura urbana colonial se mantuvo casi sin cambios.

Hacia la mitad del siglo XX los centros urbanos de las grandes ciudades experimentaron un proceso de deterioro progresivo, algunas de las cuales apenas empezaron a recuperarse en fecha reciente. Las áreas centrales convertidas en espacios receptores de población migrante, por efecto de funcionalización de la ciudad, se desprendieron de su población residente; algunas áreas periféricas pasaron a ser los espacios alternativos para recibir a las nuevas masas migrantes. Así las expansiones metropolitanas se hicieron comunes durante la segunda mitad del siglo XX. (Mesías y Suárez, 2002, p.13).

La recuperación de los centros antiguos de las ciudades latinoamericanas como política de desarrollo urbano es un fenómeno nuevo, quizá de las dos últimas décadas del siglo XX. Reconocer el valor patrimonial de los espacios urbanos antiguos y proponer alternativas para su aprovechamiento integral es hoy uno de los paradigmas de la planeación y de la gestión de casi todas las ciudades de América Latina.

El fenómeno de la hiper urbanización observado en las principales ciudades de América Latina, obligo a replantear seriamente los modelos de desarrollo urbano experimentados durante más de medio siglo.

Las sociedades de los países latinoamericanos transitan por senderos de modernización que exigen entre otras cosas, hacer eficientemente el funcionamiento de las ciudades, pero esto implicaba cambiar los criterios de prioridades de atención y de asignación de recursos financieros, poniendo también énfasis en aquellos espacios de la ciudad que por largo tiempo habían sido olvidados; esto significa hacer objeto de políticas públicas la recuperación y el mejoramiento de territorios en donde existen inversiones históricamente acumuladas.

En la mayoría de las áreas centrales antiguas de las ciudades latinoamericanas existen condiciones para aprovechar espacios construidos, equipamientos e infraestructuras del pasado a costos menores o equivalentes a los nuevos desarrollos, con la ventaja añadida de la recuperación del patrimonio histórico y cultural de las respectivas ciudades y naciones.

Sin embargo, la tendencia general ha sido preferir o dejar hacer expansivo el modelo de crecimiento, con la consiguiente extensión de servicios, redes de infraestructura y soluciones habitacionales periféricas, en contraposición con la promoción de un modelo de mayor racionalidad en el uso del espacio previamente construido y de la posible expansión espacial con carácter selectivo. Esta tendencia a más de ser costosa ha demostrado, en la experiencia latinoamericana, la acentuación de la segregación y la exclusión de los beneficios del desarrollo para amplios sectores de población. (Mesías y Suárez, 2002, p.14).

## **La marginación social en los centros históricos de las ciudades de América Latina**

Las áreas centrales antiguas, como parte de un proceso constante e intenso de transformación y sobreutilización, experimentaron la pérdida de valores originales, aumentando los riesgos de siniestros y afectaciones de confort ambiental. La problemática de la precariedad social y de edificación de las áreas centrales contribuye a la profundización de la pobreza con los consecuentes efectos en la proliferación de la delincuencia, la violencia, el deterioro ambiental, y manifestaciones extremas de degradación de la vida, tales como mendicidad, prostitución, drogadicción, niños de la calle y personas sin techo, viviendo en calles y portales.

Al mismo tiempo, por su estratégica localización en el corazón mismo de las ciudades, las áreas centrales, han sido los escenarios ideales para la reproducción de la actividad económica informal, expresada de manera muy clara en el comercio callejero. Se constituye así la paradoja de nuestras ciudades: la marginalidad social desde la centralidad física.

La desvalorización de muchas áreas centrales antiguas de las ciudades de América Latina permite el asentamiento de grupos sociales desfavorecidos económicamente, quienes tienen ahí una alternativa de vida, probablemente en condiciones potencialmente más favorables que en las periferias. La dinámica de estos sectores populares, como auto productores, desempeñaron un rol importante en la configuración actual de muchas de estas áreas, y en las adecuaciones de los viejos edificios que permitieron resolver necesidades básicas con recursos limitados.

De esta forma, las viejas edificaciones y palacetes de familias adineradas o diseñadas ex profeso para una ocupación intensa, representaron una suerte de suelo barato estratificado en altura, utilizado a niveles más intensos que en la periferia.

Sin embargo, en la época relativamente reciente los centros han comenzado a experimentar una revalorización como espacios de calidad para operaciones inmobiliarias y de tercerización, procesos a través de los cuales e independientemente de los mejores estándares que ofrezcan, están provocando la expulsión involuntaria o voluntaria, (mediante míseros pagos por la propiedad o el derecho del suelo) de sus residentes, quedando como áreas carentes de vida, fenómeno especialmente percibido en horarios nocturnos.

Frente a esta tendencia deben adaptarse políticas con modelos de intervención que mantengan a la población residente y atraigan nuevos ocupantes, proponiendo soluciones, habitacionales financieramente viables para la capacidad económica de la población-objetivo, con densidades adecuadas y en equilibrio con el resto de los usos que demandan la ciudad, pues la recuperación de estas áreas para la función habitacional es condición indispensables para que los centros se mantengan vivos.

## **Problemas habitacionales en áreas centrales**

La producción social de hábitat es una forma de expresión de la cultura urbana, mediante la cual amplios sectores de la población, esencialmente asentados en las zonas periurbanas y céntricas de las antiguas ciudades, van creando y transformando sus propias soluciones habitacionales dando forma al espacio urbano comunitario de sus asentamientos y construyendo la ciudad en su conjunto.

La ciudad es un proceso de construcción permanente y las áreas centrales no están excluidas de este hecho que se manifiesta a través de los procesos de renovación, formales o por vía de la producción social. La historia nos muestra cómo la producción social del hábitat urbano produjo la mayor parte de las ciudades, y cómo hasta el presente siglo se fue marcando la diferencia entre la producción formal y la informal.

Actualmente se piensa que las más claras expresiones de la producción social del espacio habitable se encuentran en los crecimientos periféricos; sin embargo; la suma de las distintas transformaciones tipológicas ocurridas en los edificios clasificados como palacetes y casa señoriales de nuestros centros históricos ya habían creado en un pasado no muy lejano, lo que conocemos en los distintos países latinoamericanos como conventillos, vecindades, mesones, ciudadelas, edificios que muestran un proceso de transformación a cargo de sus ocupantes aún más intenso que los de las periferias.

Esto lo podemos ejemplificar con las múltiples formas de transformación al interior de los viejos edificios, consistentes en subdivisiones verticales del espacio habitable para ampliar la superficie aprovechable de las unidades de la vivienda: las llamadas barbacoas urbanas o tapancos mexicanos, y los añadidos hacia espacios colectivos llamados ampliaciones en Cuba, o nuevas, pero precarias viviendas, conocidas como cuartos de azotea, en México. Estas lecciones constatan el rol desempeñado por la producción social del hábitat en la transformación y el uso de los centros antiguos, legitimándolas como parte que no puede quitarse de su historia. (Mesías y Suárez, 2002, p.16).

Por estas razones, resulta poco convincente considerar irregulares, subnormales o informales, los resultados del esfuerzo de la gente por adoptar las áreas céntricas antiguas a sus necesidades, y sobre todo, considerando su limitada disponibilidad de recursos. Sería una percepción superficial, y excluyente, pues negaría el derecho y la oportunidad de aportar la energía, la creatividad y la inventiva de las familias residentes en el proyecto de recuperación de las áreas centrales.

Sobre esta base, creemos que el modelo de intervención a aplicar en esas áreas deberá integrar los esfuerzos y responsabilidades de los residentes, brindándoles apoyo a través de sistemas públicos integrados que contemplen la existencia o la creación de instrumentos legales, financieros, administrativos, fiscales, de asesoría técnica y de fomento, fundamentados todos en la lógica y la práctica sociales de producción, y gestión territorial. Igualmente importante resultará la aplicación de una concepción tecnológica a fin a estas prácticas, coherente con la recuperación del patrimonio urbano edilicio.

## **Calidad del hábitat**

Durante muchos años, las áreas centrales de América Latina han dado muestras crecientes de decaimiento de los niveles de calidad del hábitat construido, dejando sentir la falta de programas de mantenimiento y recuperación de sus espacios públicos e inmuebles, a partir de una visión integral que comprenda el valor patrimonial y la utilidad contemporánea de estos.

En forma general resaltan hechos contradictorios que muestran cómo en las áreas centrales predominan las condiciones habitables inseguras, insalubres y precarias, en donde los alojamientos suelen tener espacios limitados, con deficiencias funcionales y de diseño, resultado impuesto desde un inicio por las intensas, baratas e improvisadas adaptaciones de los viejos inmuebles, como secuencia lógica del indiscriminado y primito proceso de especulación e intensa explotación del suelo a que fueron sometidas estas áreas por el mercado inmobiliario. Frente a esas evidencias son muy limitadas las inversiones públicas o privadas dirigidas a transformar esa realidad.

En contraposición, quienes han actuado a su manera y en medida de sus posibilidades, han sido los habitantes, pero las masivas intervenciones en estas áreas deben valorarse a partir de errores y deficiencias, a la vez que sus logros, creatividad y aciertos, superando las apreciaciones superficiales que señalan como caóticos, precarios o subnormales los espacios producidos en condiciones de pobreza.

Junto a esos factores degradantes de las condiciones de la vida en las áreas centrales, deben tomarse en cuenta las afectaciones medioambientales provocadas por factores propios del funcionamiento urbano en su conjunto. Son los casos típicos de la concentración de actividades productivas no compatibles que pueden ser fuentes potenciales de emisiones contaminantes al suelo, agua y atmósfera, problemas característicos de las aéreas antiguas de las ciudades de América Latina.

Ningún proceso de intervención podrá legitimarse y sostenerse si no se incorpora, desde el principio, acciones y programas de renovación urbana destinados al cierre de tugurios, a la regeneración de condiciones para la vida social en los espacios públicos, el mejoramiento de la infraestructura técnica y social, la recuperación ambiental y la generación de ofertas de empleo dirigidas al mejoramiento del ingreso de las personas que viven o trabajan en las áreas antiguas de la ciudad. (Mesías y Suárez, 2002, p.16).

Si como voluntad colectiva de una ciudad, se aspira a la recuperación de la vida urbana de los centros históricos, deberán revisarse los criterios conservacionistas a ultranza o las concepciones del funcionalismo simplista que impiden dar respuesta al desafío: recuperar el patrimonio histórico y su función como soporte del hábitat de amplios sectores de población.

Para lograr esa meta se requiere promover normas de convivencia y una solidaridad vecinal que salvaguarde los derechos individuales y colectivos, potenciando, además, el acceso a un espacio público seguro, destinado al libre

tránsito, a la recreación, la convivencia y el descanso, permitiendo, cuando así resulte conveniente a los intereses de la ciudad, su gestión social, vinculado al uso residencial. Se reconoce que éste es un aspecto esencial, difícil de resolver en territorio donde entran en conflicto diversos intereses sobre zonas caracterizadas por el déficit de satisfactores sociales y urbanos, dado el alto índice de ocupación del suelo con fines especulativos y, por otra parte, la presencia de edificios patrimoniales.

### **Expulsión del centro y la expansión de las periferias**

La crisis urbana de las ciudades latinoamericanas durante el siglo XX, resultado del crecimiento demográfico y la expansión territorial, provocó que la parte de la población con menos ingresos (la mayoría) que no pudo acceder al suelo urbano a través del mercado legal, lo hiciera mediante mecanismos no formales como únicas alternativas de sobrevivir en la ciudad, estableciéndose en las áreas periféricas o en los espacios centrales.

En las primeras conformaron extensos asentamientos con carencia o insuficiencia de servicios, altos riesgos ambientales, frágiles ante eventos destructivos y altos grados de precariedad legal; mientras en las áreas centrales antiguas la ocupación del suelo se caracterizó por un intensivo uso del suelo a partir de una discriminada subdivisión de las superficies, en sentido vertical, de las viejas edificaciones o la densificación al límite en las soluciones habitacionales diseñadas para tales fines hace algunos decenios.

Pero lo que distingue definitivamente a estas áreas centrales de las periferias es su ubicación privilegiada en la ciudad, el nivel de infraestructura disponible tanto técnica y de servicios (aunque requieran urgente renovación), el valor del ambiente urbano y, por tanto, el carácter privado del suelo. Factores que de forma concatenada representan una amenaza para la permanencia de la población de menores ingresos, la que históricamente la ha habitado y le ha dado vida a los barrios centrales, siendo parte inseparable de su historia social.

Cada vez cobra más fuerza en las ciudades de Iberoamérica el interés por recuperar sus centros históricos, interés público al que se suman otros intereses más redituables desde el punto de vista de las inversiones inmobiliarias y comerciales. La tendencia es terciar estas áreas, independientemente, de los estándares que determinen las coyunturas específicas.

Otros experimentan de forma generalizada, a la par de la tercerización: son los procesos de especulación inmobiliaria a través de los cuales se promueven residencias de alto estándar, instalaciones turísticas y servicios de apoyo, todo bajo una fiebre o moda por los centros. Estos procesos exacerbaban los intereses de propietarios de inmuebles, generalmente precarios, quienes sentencian o aceleran su demolición con fines especulativos, y con la consiguiente expulsión de los inquilinos.

Por eso, la construcción de una ciudad más equitativa y sustentable obliga a revisar la lógica de producción que generan los mecanismos de exclusión urbana, a fin de encontrar vías que permitan recuperar la función social del suelo y la propiedad urbanas, redistribuyendo los beneficios del desarrollo urbano, y facilitando el acceso al suelo a todos los sectores sociales. (Mesías y Suárez, 2002, p.17).

En esta línea se considera insoslayable proponer formas de planificar y construir la ciudad, considerando el protagonismo central de los ciudadanos en el contexto de reglas más justas y democráticas, que hagan el reconocimiento físico y jurídico del territorio urbano construido por la gente, lo cual implica la consolidación en las condiciones de habitabilidad y la seguridad de la tenencia de la tierra, así como la participación de todos los actores sociales, en acción concertada, donde el gobierno local cumpla un rol estratégico en el manejo del suelo urbano, para salvaguardar el carácter sustentable y equitativo del desarrollo.

### Gestión Administrativa

La intervención en las áreas centrales exige la existencia de una autoridad con visión integradora que interprete la condición del área central como parte del sistema urbano y asegure una organización y administración responsable, tal como ocurre con la estructura de los gobiernos locales. La gestión de los centros históricos obliga a dotarlos de un marco jurídico general, que fije responsabilidades, competencias de los distintos niveles de gobierno, modelos de gestión particulares, mecanismos de financiamiento, de participación social y concertación ciudadana.

Es el reconocimiento de ciudades como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO se demanda la existencia, planes, programas y proyectos que recojan una visión común de la colectividad y presenten una imagen del futuro, para cuyo efecto es necesario disponer de un plan maestro que constituya una suerte de carta de navegación que evite el cruce funciones y competencias, y marque condiciones para el monitoreo del proceso.

Este planteamiento debe ser continuo, ágil flexible y con un diseño que permita retroalimentación y adecuación progresiva. Es un instrumento de gobierno y negociación que debe tomar como plataforma de desplántela participación de los distintos sectores representativos de la población que ahí habita, invierte y labora.

Al respecto, se requieren generar hechos fundacionales que garanticen una legitimización social del proceso de rehabilitación y desarrollo del centro histórico.

Estos deben descansar en referentes sociales y territoriales concretos, como las unidades barriales, las instalaciones comunitarias o los espacios simbólicos con ascendente histórico y cultural. Tales referentes requieren de la constitución de gérmenes motivadores de la sociedad local que reconstituyan la heterogeneidad social, en género, etnia y edad de los moradores, a partir de lo cual se identifiquen áreas o ejes temáticos y se descubran los ideales

necesarios para la movilización y participación de los actores que unifiquen voluntades y generen consensos.

Los criterios se sustentan en el reconocimiento de que la rehabilitación del centro histórico es un proceso largo y complejo que inevitablemente implica un enfrentamiento progresivo. La progresividad debe tomarse en cuenta a la hora de planificar, diseñar y poner en marcha proyectos y procesos de participación de diversos actores.

Por otra parte, el Plan tiene ante sí el reto de lograr un equilibrio en hábitat y tercerización del área central, garantizar la permanencia de la población a partir de la definición de densidades reales y admisibles desde los puntos de vista funcionales y financieros. En este sentido, hacemos nuestro el lema de los oradores mexicanos del Barrio de Tepito, que, frente a un plan de renovación urbana impuesto sin consenso demandaban cambiar de casa pero no de barrio. Cuando no existan alternativas para mantener a los moradores en su lugar de residencia, deberán crearse las condiciones adecuadas en el lugar adonde se trasladarán, mediante acuerdo previo con los afectados.

En general el papel del Estado ha oscilado entre la actitud de dejar hacer y dejar pasar y asumir posiciones centralistas y autoritarias. Al paso de los años, en las ciudades latinoamericanas se ha impuesto la planificación urbana tecnocrática la que fomenta la dualidad antagónica pero complementaria de la ciudad de la legalidad y la ciudad de la ilegalidad: la ciudad donde florece la especulación inmobiliaria, donde predominan las soluciones habitacionales que privilegian el precio sobre la calidad, donde se establecen relaciones entre gobierno-sociedad de carácter paternalista o clientelar.

En ese contexto, las áreas centrales se han caracterizado por la ausencia de Programas de renovación urbana estable, integral y con las magnitudes requeridas. La tónica general de los programas habitacionales cuando han existido ha sido priorizar la nueva construcción frente a la recuperación de inmuebles. Excepcionalmente, en procesos coyunturales como la reconstrucción después de los sismos de 1985, en la ciudad de México, se implementó un programa de renovación habitacional muy extenso que llegó a producir o rehabilitar poco más de 60 mil unidades de vivienda.

En contraste con el viejo modelo de desarrollo urbano, es alentador constatar los resultados de la última década en varias ciudades de América Latina:

La Habana vieja a través de la gestión local de la Oficina del Historiador de la Ciudad, así como a través de otros programas colaterales impulsados por los municipios centrales en diferentes barrios de la capital cubana. Los casos de las alcaldías de Quito y de Lima, la primera mostrando el manejo eficiente y eficaz de un crédito concedido excepcionalmente por el BID para la recuperación de una zona del centro histórico, y la segunda, mostrando su capacidad de gestión para reubicar el comercio informal y la realización de varios proyectos de recuperación.

Finalmente es importante destacar la notable experiencia de planeación, gestión, promoción de inversiones y realización de proyectos que ha impulsado el gobierno de la Ciudad de México, mediante distintos organismos, entre los que destaca el Fideicomiso del Centro Histórico. (Mesías y Suárez, 2002, p.18).

### **Mecanismos de financiamiento y manejo de recursos financieros**

La rehabilitación del centro histórico es costosa pero necesaria, en tanto constituye una responsabilidad histórico-social. El modelo de intervención para la recuperación de los centros históricos debe ponerse énfasis en el desarrollo de mecanismos de financiamiento diferenciados, de acuerdo con las líneas estratégicas fijadas por el "Plan Maestro".<sup>13</sup>

Esto quiere decir que, dependiendo de su localización, antecedentes históricos, potencial de desarrollo y tipología de poblamiento, algunas zonas deberán ser objeto de programas de recuperación o renovación impulsando inversiones públicas y privadas nacionales e internacionales, otras objeto exclusivo de programas financiados por el presupuesto público, y otras más podrán financiar sus programas en forma concertada: recursos públicos, privados, sociales internacionales. Siempre y cuando no se atente contra los símbolos culturales de las distintas naciones, se deberán priorizar los mecanismos financieros que apunten facilitar el aprovechamiento del patrimonio, como fuente generadora de ingresos para el autofinanciamiento de los proyectos: o la redistribución de beneficios a otras áreas del espacio central.

A efectos de valorar y potenciar las intervenciones es importante realizar una adecuada estimación de costos, beneficios y formas de recuperación económica de las inversiones, considerando los grados y formas de intervención a través de procesos de participación de los actores en las acciones a ejecutar. En este sentido deben contemplarse las especificidades de los procesos de producción social de hábitat y considerar su potencial aprovechamiento en la recuperación de los centros históricos. Sin embargo, para lograrlo es necesario superar un obstáculo importante: la vivienda es uno de los componentes del desarrollo urbano más afectado por las políticas de ajuste económico, y es en sus centros históricos donde se refleja la mayor deficiencia de los sistemas financieros para la vivienda.

En términos de la problemática de generación y gestión de recursos financieros, se reconoce la necesidad de promover una reactivación económica del territorio, que tenga sustentos reales y dinámicas propias, y permitan la recuperación de inversiones y sostenibilidad social en el tiempo. En cuanto al destino de los recursos deberá darse atención especial a la erradicación de la pobreza, la mejora de las condiciones de vida de los residentes, y el saneamiento del espacio público para uso de la ciudad.

En relación con la población residente, se deberá asegurar su permanencia a partir de mejorar las condiciones de habitabilidad, al tiempo de desarrollar

---

<sup>13</sup> Para las ciudades con Patrimonio Cultural de la Humanidad, la UNESCO demanda el control de planes, programas, y proyectos, a través de un Plan Maestro que constituya, una carta de navegación, que evite el cruce de funciones y competencias y marque condiciones para el monitoreo del proceso.

acciones que permiten una reactivación económica en el centro histórico, construyendo así a una mejora de los ingresos y disponibilidad de recursos de los vecinos para facilitar reinversiones en el mejoramiento de sus viviendas. Se señala también como condición indispensable, la existencia de fondos para subsidios habitacionales con definición y aplicación transparente, dado que el costo de reparación y de rehabilitación de viviendas puede estar muy por encima de la capacidad económica de los habitantes del centro histórico. (Mesías y Suárez, 2002, p.19).

Deberán también reconocerse los esfuerzos de los residentes en el proceso de mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad como una importante contribución económica. De igual forma es importante la transparencia en la gestión y manejo de los recursos, sus condiciones de aplicación financieras así como los procedimientos de administración correspondientes.

La participación de la población beneficiada en la gestión del proceso de aplicación del programa de recuperación o revitalización del espacio habitable del centro deberá reflejarse también la planificación de los recursos, de manera tal, que se tenga voz y voto en las decisiones de política de inversión, quedando asegurado así el modelo de planeación presupuestal participativa y verificación ciudadana de la aplicación del gasto social.

### **Recursos tecnológicos, materiales y diseño**

Reconociendo el papel de la producción social del hábitat en las áreas céntricas antiguas por más de medio siglo, se puede considerar que todo proceso de intervención debe aprender de sus aportes tecnológicos, incorporando lo valioso de estas prácticas, mejorándolas y brindando alternativas, lo cual significa

Un reto dada la complejidad para articular estas tecnologías con las que exigen la conservación y renovación de las edificaciones antiguas a las que se les reconocido valor patrimonial.

La inclusión de la gente en los procesos urbanos y habitacionales puede garantizar la innovación en la producción social del espacio de los centros históricos. La planeación urbana participativa, el diseño participativo y la autogestión de los procesos productivos, deben ser tomados en cuenta como verdaderas opciones tecnológicas de gestión y operación, quedando pendiente trabajar el debate de expertos en lo relativo a la conservación, la restauración y la adecuación con respeto mutuo entre el patrimonio edificado y la población residente.

Por otra parte, para impulsar la recuperación o revitalización de los edificios antiguos es prioritario desarrollar la investigación de tecnologías y materiales los de sales y tradicionales, los que permiten ampliar la gama de posibilidades de intervención en el centro histórico.

Sin embargo, hay que llamarla atención respectó al desfase entre los ritmos de investigación y los requerimientos de urgencia de las obras de rehabilitación. Este señalamiento es, por demás significativo porque lleva a poner en la mesa

de discusión, de manera prioritaria, la importancia de revisar el papel las instituciones académicas y científicas encargadas de promover e impulsar la investigación científica y el desarrollo tecnológico.

Al respecto es importante señalar que se pueden distinguir dos grandes campos en las tecnologías constructivas. Por un lado las requeridas para los nuevos usos o cambios tipológicos que se experimenten. En este sentido, es muy importante tener una visión más amplia sobre el concepto de las tecnologías, no concibiéndolas como el proceso de aplicación práctica del conocimiento generado por las ciencias exactas, también llamadas duras sino que, en una actitud francamente incluyente, incorporar las tecnologías sociales, con aspectos como la planeación y organización del proceso, las técnicas y los métodos de participación social, la gestión de programas y la supervisión de la aplicación de los financiamientos, enfoque determinante para el seguimiento y apoyo de los procesos de producción social de hábitat.

También deben definirse estándares y tecnologías apropiadas de acuerdo con los actores vinculados al proceso de recuperación o renovación urbana. Igualmente debe flexibilizarse el sistema normativo para permitir los cambios que requieran las dinámicas propias de las comunidades y las familias, dejando un campo a la creatividad del individuo, familia y comunidad en la determinación de su espacio privado. (Mesías y Suárez, 2002, p.20).

Otros aspectos a tener en cuenta pueden ser, por ejemplo, las soluciones de alojamiento transitorio durante los momentos de intervención, la exploración de alternativas de estandarización de modelos habitacionales y de componentes en relación con los niveles económicos de los moradores, y que puedan, inclusive, ser manejables por los usuarios para intervenir directamente en la producción y mejorar sus propios espacios vitales.

Igualmente importante es la definición y organización de las entidades encargadas de ejecutar los programas habitacionales planeación, promoción, gestión, operación e incluso financiamiento, en los centros históricos. En ese aspecto la estrategia más adecuada es la creación de espacios o instancias de cogestión en donde los distintos actores sociales

Todo lo anterior lleva a realizar otras consideraciones y reflexiones como: la disponibilidad de recursos humanos capacitados tanto de asesoría técnica, financiera y de promoción social, como de los propios miembros de la comunidad beneficiada. Esta capacitación debe ser parte de la creación de una cultura y arte de la rehabilitación del espacio construido, generando conciencia individual y colectiva, y estableciendo estímulos para garantizar una participación estable de técnicos y obreros capacitados y creando o recreando las costumbres y tradiciones propias de esa nueva forma de hacer el espacio de la ciudad.

Este procedimiento debe ser motivo de una política pública que incluya a la ciudadanía en su conjunto, una política incluyente que tenga por objeto fortalecer la identidad del poblador que cotidianamente vive y construye su ciudad.

Los centros vivos no es, pues, un tema acabado; en las ciudades de América Latina con antecedentes históricos apenas empieza el trabajo de recuperación de sus áreas centrales y, en particular, de sus centros históricos.

Se emprende un movimiento político, social y cultural de enorme trascendencia para el futuro de las ciudades, sin embargo la difusión de las experiencias sobre el tema es todavía limitada. La discusión sobre los resultados y los procedimientos para llegar a ellos se ha quedado restringida a los encuentros de funcionarios de gobiernos locales y a los círculos de debate entre expertos de la conservación del patrimonio histórico-cultural.

Es por eso que, iniciativas como las de los encuentros de alcaldes de ciudades con centros históricos en proceso de recuperación, de la Red de investigadores Viviendo y construyendo, de organizaciones no gubernamentales y de universidades de América Latina y el Caribe, se constituyen en plataformas para construir un espacio de análisis crítico, de reflexión colectiva y de proposición de alternativas para hacer de los centros históricos lugares adecuados y dignos para vivir.

Finalmente, los autores de este trabajo Rosendo Mesías González (La Habana, Cuba), César Cerrón Estares (Lima, Perú), Alejandro Suárez Paredón, (México, D.F.) Intentaron contribuir al conocimiento y a la discusión de las diferentes formas de hacer o rehacer el hábitat popular en las áreas centrales antiguas y en los espacios declarados patrimonios nacionales y de la humanidad. Nuestro deseo y esperanza es que los lectores se sientan motivados a debatir, rechazar o suscribir los postulados, participando así en ese asunto de interés público que es la recuperación de los centros de las ciudades para la vida de la sociedad y en ella la realización del individuo. (Mesías y Suárez, 2002, p.21).

## La transformación las ciudades

Las ciudades han crecido y han cambiado tanto hasta convertirse en estructuras tan complejas y tan poco manejables que es difícil recordar que su existencia se justifica para satisfacer, ante todo, las necesidades humanas y sociales de las comunidades.

Si se le pregunta a la gente que son las ciudades, es probable que nos hablaran más de coches y edificios que de calles y plazas.

Si se les preguntará acerca de la vida en la ciudad, nos hablarían probablemente de inseguridad, tráfico vial y contaminación, más que sentido comunitario, participación, animación belleza o placer, "Ciudad y calidad de vida" son incompatibles.

La ciudad ha acabado por ser entendida como un templo para el consumismo. La conveniencia política y comercial ha invertido el énfasis del desarrollo urbano e inmobiliario.

El resultado de esta corriente es el declive en la vitalidad de los espacios urbanos. El politólogo Michael Waltzer ha clasificado el espacio urbano en dos grupos: "cerrado y abierto".

"Cerrado" se trata de un espacio urbano que desarrolla una única función de acuerdo con la voluntad de los urbanistas y promotores de la vieja escuela. El espacio abierto se concibe como multifuncional, destinado a una variedad de usos de los que todos pueden participar.

La zona residencial, el desarrollo de viviendas, el corredor financiero, la zona industrial, los estacionamientos, los túneles vehiculares, las avenidas, los Centros comerciales y el propio coche son referentes de espacio cerrado.

En tanto que la plaza y la calle concurrida el mercado, los parques, y las terrazas suelen ser "abiertos". Cuando nos encontramos en los primeros, solemos ir con prisa, en cambio en los segundos somos más proclives a encontrar la mirada del otro y a participar de la vida comunitaria.

Ambas categorías tienen un papel que desempeñar en la ciudad. Los espacios cerrados satisfacen nuestros caprichos de consumo privado y autonomía y son, en ese sentido muy eficaces. En cuanto a los espacios abiertos aportan algo común: agrupan distintas partes de la sociedad y alimentan un sentido de tolerancia, conciencia, identidad y respeto mutuo.

En el proceso de planificación de las ciudades según los requisitos de la iniciativa privada, hemos visto eclipsarse la segunda categoría. El aperturismo en el espacio urbano ha cedido ante los intereses corporativos y a la par de este proceso vemos desaparecer la idea de ciudad integradora.

El egoísmo y la segregación están ganándole la partida al contacto y la comunidad. En las nuevas modalidades de Desarrollo inmobiliario, las actividades que solían solaparse ahora se diferencian con la idea de rentabilizar al máximo los intereses de los promotores y comerciantes inmobiliarios.

Los negocios se agrupan y aíslan en parques de negocios, las tiendas en centros comerciales atravesados por calles artificiales, las casas se disponen en suburbios residenciales o urbanizaciones privadas. Inevitablemente, las calles y plazas de estos falsos espacios públicos están faltas de la diversidad, vitalidad y humanidad de la vida cotidiana de la ciudad.

La desaparición del espacio público abierto, puede ocasionar una degradación social extrema. A medida que se extingue el vital ajetreo de los espacios públicos, perdemos el hábito de participar en la calle.

En respuesta a esta situación, las actividades pasan a estar cada vez más sectorizadas. El deambular por las calles se hace menos atractivo que el seguro Centro comercial, la zona universitaria se convierte en un campus cerrado y, progresivamente en toda la ciudad, el espacio público abierto está en regresión. Cualquier intento para corregir la situación debe pasar por la movilización de la participación de los ciudadanos en el sentido de pertenencia a la ciudad. (Rogers, 2008, p. 14).

Las ciudades modernas completamente invadidas por el automóvil, no pueden servir como modelo para la búsqueda de una buena ciudad contemporánea con un medio ambiente urbano adecuado para sus habitantes. Debe ser posible encontrar la inspiración para contemporáneas crear ciudades contemporáneas habitables, con condiciones dignas y decentes para sus peatones. (Gehl, 1980, p.85).

## **El espacio público y las plazas para peatones**

La plaza como espacio público

Una ciudadanía activa y una vida urbana vibrante son componentes esenciales de una buena ciudad y de su identidad cívica. Para recuperarlos allí donde se han perdido, cabe involucrar a los ciudadanos en el desarrollo de su propio medio:

Deben sentir que el espacio público les pertenece y es responsabilidad suya. Desde el callejón a la gran plaza, todos los espacios urbanos pertenecen al ciudadano y son de dominio público, una institución pública que, como tantas otras, puede promover o frustrar nuestra existencia urbana. El espacio público es el escenario de la cultura urbana, donde la ciudadanía se ejerce y donde se puede cohesionar una sociedad urbana.

El ámbito público juega un papel fundamental a la hora de promover la cultura urbana a favor de la ciudadanía, por ámbito público no solo se contempla a la Plaza Garibaldi en México. Estos lugares mantienen funciones sociales y simbólicas importantes, pero son el ápice de la jerarquía de espacios que empieza con la calle local que une casa y escuela, tienda y trabajo.

La libertad del espacio público debe ser defendida con el mismo entusiasmo que la libertad de expresión. Necesitamos darnos cuenta de que el espacio

público incluye a nuestras instituciones semiprivadas escuelas, universidades, centros comerciales, sedes de distrito, y debemos asegurar que esos espacios sean accesibles para todos y que se proyecten desde la mayor exigencia cualitativa. El abuso del control privado requiere responsabilidades públicas. Así por ejemplo, cuando una calle es sustituida por un centro comercial, los promotores deben hacerse cargo de los servicios necesarios para la comunidad. (Rogers, 2008, p. 152).

### **El peatón y los centros históricos**

Durante el periodo de la colonia México se convirtió en una síntesis de la cultura Azteca y de la cultura española, la cual a su vez se encontraba fuertemente influida por siglos de ocupación árabe en la Península Ibérica. La avanzada agricultura indígena armonizó con la tradición árabe-española de los patios y jardines interiores.

Otro elemento urbanístico de gran importancia social, compartido por la cultura azteca y española, era la existencia de grandes espacios abiertos en el centro de las ciudades, rodeados de los principales centros ceremoniales, religiosos y de gobierno, y generalmente cerca también del mercado de la ciudad. Así, mismo las plazas y los mercados en general y el zócalo de la ciudad en particular, se convirtieron en los ejes de la vida colonial, la arena pública donde las clases sociales se daban la cara, el lugar de encuentro donde los elementos aztecas y españoles se fueron mezclando lentamente en una nueva cultura.

Cuatro décadas después de la Independencia las plazas continuaron siendo el centro de la vida cultural, política y religiosa de la ciudad. (Ezcurra, 2003, p.40). El peatón en varias ciudades haciendo alusión también al movimiento peatonal dentro de nuestros centros coloniales y prehispánicos, dentro del desarrollo de la defensa del patrimonio monumental, México es el precursor en Latinoamérica. El desarrollo del turismo despertó el interés en los gobernantes para realizar trabajos de peatonalización en el centro histórico.

Esto ha llevado a implementar una mecánica operativa con la cual fundamentalmente nuestro interés se concentra en el habitante del monumento o ciudad monumental. Antes que en este último, el cual será realmente revalorado cuando se logre su completa integración al medio que lo rodea y lo hace partícipe, dándole también una especial característica a los proyectos de peatonalización por realizar.

Una calle solo trabajada bajo el principio del maquillaje urbano se verá rápidamente deteriorada al no revitalizar el uso del suelo para habitantes, desplazándolos o haciéndolos un extraño en su propia ciudad.

Esto se debe a que, salvo casos excepcionales, los centros históricos están degradados y los habitantes de los mismos carecen, en la mayoría de los casos, de medios para proporcionarse algún disfrute o distracción; su ámbito es la calle misma. Con estos factores toda peatonalización deberá analizar, por ejemplo: el tipo de habitación existente; si el uso es mixto vivienda comercio la solución y el mobiliario urbano tendrá que ser diferente a si es solo

habitacional. Este último tiene un ciclo constante de actividad, por tanto, puede ser más seguro su tránsito pero requiere mayor incidencia en los periodos del aseo y limpieza.

El uso comercial en una calle presenta curvas sinódicas acentuadas: según los horarios de trabajo, tiende a convertirse en una área peligrosa en las horas de cierre del comercial; requiere, por tanto más luz y mayor vigilancia. Esto último también para contener el comercio ambulante. (Flores, 1980, p.56).

Se hace énfasis en este aspecto, entre los muchos que tienen que ser analizados por qué, muchas veces se cierra la calle sólo por cerrarla, sin analizar aspecto humano alguno. Hay calles de arquitectura monumental que presentan grandes y lisos paramentos ideales para el frontón o el futbol. El resultado se vuelve contraproducente.

Estas áreas observan asimismo, un mejoramiento en la vivienda y en su mobiliario urbano restituyendo el original piso de adoquín de ladrillo en algunas partes conservado bajo el pavimento actual. La ordenación del tránsito vehicular en un circuito continuo y el uso de pequeñas unidades automotores adecuadas a la dimensión de las calles hicieron un gran atractivo.

La peatonalización de áreas en los sectores históricos de las ciudades, puede ser una de las soluciones para su restauración siempre y cuando vaya acompañada de otras medidas que propicien su revitalización y aseguren su conservación y mantenimiento decoroso.

Hablar de proyectos de peatonalización de ciudades de América Latina, frecuentemente se nos olvida que nuestra idiosincrasia, cultura y recursos económicos no son los mismo a los del continente europeo. Estas diferencias se acentúan cuando, como suceden algunas ocasiones, el proceso obedece también a un fin político. Aparte de que, como mencionábamos al inicio los proyectos muchas veces olvidan que se trabaja en centros vivos y dinámicos donde sus habitantes, tratándose del centro histórico, han estado tradicionalmente olvidados en los logros y mejoras de la ciudad que generalmente se enfocan hacia zonas con mayores satisfactorios económicos.

En el centro histórico se encuentra, aparte de calidad monumental, frustración humana, producto del permanente abandono que las autoridades de la ciudad habían tenido hacia la parte vieja de la misma. En la actualidad la mayoría de los centros históricos de América, el proceso ha entrado en una etapa de reversión, se han descubierto sus cualidades edilicias y su factor determinante en la identidad nacional. Su arquitectura monumental adquiere hoy perspectivas promisorias al turismo y por ende a la balanza de pagos, así que los ojos oficiales hoy se abren al centro viejo de las ciudades, y eso beneficiara a los habitantes. (Flores, 1980, p.59).

## **Equipamiento de la ciudad para el uso del peatón**

### Calidades de las ciudades y actividades urbanas

Es muy difícil comprender el drástico deterioro que han sufrido los espacios urbanos desde la invención del automóvil. Día tras día, durante los últimos 50 años, más y más automóviles han invadido las ciudades, minando la calidad del ambiente urbano. Poco a poco, el medio del peatón empeora y cuando este proceso se continúa por 50 años, la suma total de cambios es alarmante.

#### Actividades necesarias:

Son todas aquellas que la gente se ve forzada a llevar a cabo en mayor o menor grado caminar al trabajo, esperar el transporte, etc. Estas actividades ocurren sin tomar en cuenta la calidad del ambiente físico, simplemente porque tiene que suceder.

#### Actividades de libre opción:

Son aquellas que la gente tiene opción de realizar pasear, disfrutar del paisaje, asolearse, etc. Al contrario de las necesarias las actividades de libre opción son muy sensibles a la calidad de la ciudad y se llevarán a cabo únicamente cuando la calidad total del medio ambiente ciudadano sea incitante y encantador. Es muy importante tomar nota de que Casi todas las actividades urbanas más populares y atractivas y principalmente las sociales y recreativas pertenecen al grupo de actividades de libre opción, las cuales dependen en gran medida, de la calidad del medio ambiente.

Estas tienden a desaparecer rápidamente cuando la calidad se deteriora ya sea por el aumento del tráfico de automóviles, por la contaminación, ruido, falta de espacio, falta de mobiliario urbano, etc. Por otro lado, estas actividades vuelven a surgir cuando los espacios urbanos, mediante una cuidadosa proyección e interés mejoran la calidad de los mismos y de esta manera retornan a ser el peatón.

Muchos casos nos han demostrado hasta, que punto la extensión y tipo de actividades del peatón se desarrollan y florecen cuando las condiciones del medio ambiente son mejoradas. En las ciudades donde las calles de tráfico común se han peatonalizado es frecuente encontrar que el número de peatones ha aumentado y la duración de la visita promedio de estos a las calles es mayor, pues la gente ahora disfruta del medio ambiente. En muchos casos, tales mejoras han dado vida a ciudades donde esta era desconocida.

## **Criterios de condiciones del paisaje peatonal**

Durante los pasados 10 años, en forma paralela a la lenta erosión de las calidades de la ciudad por causa de la invasión del automóvil, se ha trabajado en definir criterios acerca de la calidad de los espacios peatonales por varias instituciones del mundo entero.

Una de éstas es la escuela de la Academia Arquitectura de Bellas Artes de Copenhague, en donde se han establecido 16 demandas de diferente calidad, las cuales generalmente se aplican a espacios urbanos para peatones.

(Gehl, 1980, p.77). Tabla 6.

Protección contra:

<b>1.- el tráfico y accidentes</b>	Es importante crear una protección efectiva contra accidentes y el miedo. Al tocar los problemas derivados de los accidentes de tráfico y el miedo al mismo se menciona, como una solución efectiva, el quitar los automóviles como en los casos de las aéreas urbanas que se peatonalizan o como se hace en los nuevos desarrollos habitacionales urbanos europeos, donde no se permite la entrada a los automóviles, el tráfico lento o rápido quedaría en los límites de las zonas construidas.
<b>2.- el crimen y la violencia</b>	El crimen y la violencia son problemas básicamente creados por la sociedad y se deben solucionar por ella misma; aun así estos problemas pueden ser influidos por el diseño del medio ambiente urbano. La base sería áreas de la ciudad con una fuerte identidad, que las calles sean adecuadamente utilizadas y que los habitantes tomen interés natural en la ciudad y sus problemas.
<b>3.- clima desagradable</b>	Cada región tiene problemas climáticos los cuales deberán reducirse con el diseño urbano. En Escandinavia, el problema es la protección contra el frío mientras que en climas más cálidos la protección orienta contra la luz solar y el calor. (Gehl, 1980, p.80).
<b>4.- experiencias sensoriales desagradables</b>	Estos problemas se deben reducir o eliminar antes de que tengan sentido y utilidad.
<b>5.- posibilidades para caminar</b>	Sin empujones, ni apretujones, sin forzar al peatón a subir o bajar escaleras innecesarias u obligarlo a tomar desviaciones irrazonables, considerando a los niños, ancianos y personas con capacidades diferentes.
<b>6.- permanecer del pie</b>	Amplias oportunidades para detenerse y disfrutar lo que nos rodea. Una clave importante es el efecto de borde, pues las actividades que se desarrollan, estando de pie, se llevan a cabo en los bordes de los espacios públicos, así como el mobiliario urbano, pilares, nichos, detalles físicos y psicológicamente agradables para permanecer de pie ahí.
<b>7.- sentarse</b>	Cuando alguien se sienta es, por que quiere permanecer más tiempo en el sitio, es por esto los asientos deben ser escogidos con gran cuidado, así como la colocación de los mismos, para aprovechar la sombra y la vista.
<b>8.- ver</b>	De todas las atracciones ofrecidas en los espacios urbanos ninguno es tan popular como la actividad de ver gente que pasa y lo que sucede alrededor. Esta actividad necesita de espacios dimensionales, excelente localización de las bancas y una visión libre de obstáculos.
<b>9.- oír y hablar</b>	En muchas áreas urbanas el ruido de los automóviles ha creado un nivel de ruido que hace imposible disfrutar cualquier sonido humano, pasos, cantos, platicas.
<b>10.- jugar</b>	El dominio de los intereses comerciales en los espacios urbanos, ha causado la prohibición de muchas actividades populares entre la gente joven.
<b>11.- y 12.- actividades para la multitud y actividades pasivas</b>	Es importante proveer espacios de paz, descanso y tranquilidad. El contacto y el contacto y el aislamiento son necesidades complementarias
<b>13.- y 14.- servicios públicos</b>	También es deseable e importante que los servicios sanitarios, teléfonos, señales, mapas no sean omitidos.
<b>15.- diseño para disfrutar los elementos positivos del clima</b>	En una ciudad los aspectos agradables del clima se disfrutan ampliamente.
<b>16.- diseño para promover las experiencias sensoriales positivas</b>	Existen dos razones por las cuales se deben tratar los aspectos estéticos y los criterios de calidad de los espacios urbanos. Al estar relacionados con los criterios anteriores, es posible diseñar los espacios con sus detalles de tal manera que el resultado total se torne valioso y estéticamente gratificante para los usuarios. En un contexto de belleza general, lo importante es respetar manejar y dosificar cada uno de los criterios ya mencionados. (Gehl, 1980, p.83).

Tabla 6, Fuente: Elaboración propia, información: (Gehl, 1980, pag.80). Peatón en el uso de las ciudades.

## **El mercado inmobiliario**

El espacio es una condición necesaria para las actividades del ser humano, por lo que se requiere que este espacio sea habilitado a través de la infraestructura y de las construcciones o mejoras para aprovecharse al máximo. En la sociedad actual los espacios y sus mejoras son un factor para el desarrollo de las funciones de producción, intercambio y consumo, todas las actividades que se llevan a cabo en la actualidad, requieren de un espacio que sea apropiado bajo el régimen de propiedad privada para que pueda ser comercializado.

La comercialización en su conjunto da lugar a un mercado de inmuebles (terrenos y terrenos con construcciones), cuya eficiencia resulta estratégica para el desempeño de las actividades, ya que condiciona y afecta el acceso a las localizaciones y espacios requeridos, además de los costos de operación al ser un componente de estos.

El mercado inmobiliario es el conjunto de operaciones comerciales que afectan a un determinado sector de bienes, reflejando el estado y la evolución de la oferta y la demanda en un sector económico, obligado a responder a las demandas del mismo mercado.

Para el Dr. Kunz, el mercado inmobiliario es el mecanismo de operación de la mayor parte de los procesos de transformación de la estructura urbana, por lo que su conocimiento es clave para la correcta interpretación de la dinámica de la ciudad y para estimular sus tendencias futuras de cambio.

Destaca que el mercado inmobiliario comprende un conjunto de sistemas como los de producción, financiamientos, precios, regulaciones, apropiación, tenencia, accesibilidad, políticas, ocupación ilegal, agentes, invasiones, y otros, y no centrar la atención en un grupo de variables que se consideran como parámetros fundamentales del mercado inmobiliario precios absolutos y relativos, oferta y demanda, operaciones de compra-venta, ganancia, y accesibilidad. (Kunz, 2001, p.21).

## La transformación del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario en el Centro Histórico de la Ciudad

El Centro Histórico ha tenido una gran actividad desde la aparición del FIDEICOMISO para el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México, perímetro "A" el Dr. René Coulomb director de este FIDEICOMISO.<sup>14</sup> Cinco años antes se iniciaron los trabajos de remodelación de inmuebles ubicados en las 50 manzanas del denominado corredor financiero, que comprende las calles de Madero, 5 de Mayo y 16 de Septiembre.

Los recursos acumulados alentados por el gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas quién otorgo facultades al Fideicomiso del Centro Histórico para generar un plan de desarrollo en el perímetro. El objetivo central fue evitar que la inversión se dispersara en proyectos aislados y se concentrara en polígonos identificados por el fideicomiso. (Olguín, 2002, pág. 30).

El plan de rescate está destinado a obras de vivienda, turismo, equipamiento cultural e inversión en infraestructura. A través de la regeneración de las zonas populares, coordinar a desarrolladores inmobiliarios y propietarios, así como reciclar inmuebles con usos mixtos. Pero todo esto se ha llevado a cabo con el deterioro del medio ambiente, y el sacrificio de los espacios públicos.

El rescate de la centralidad implica revertir el proceso de privatización de los espacios públicos. En el caso del Centro Histórico de la ciudad de México, la ocupación masiva de casi 10,000 vendedores en la vía pública<sup>15</sup> se torno en un conflicto por el control del espacio.

El plan de rescate está destinado a obras de vivienda, turismo, equipamiento cultural e inversión en infraestructura. A través de la regeneración de las zonas populares, coordinar a desarrolladores inmobiliarios y propietarios, así como reciclar inmuebles con usos mixtos.

Pero todo esto se ha llevado a cabo con el deterioro del medio ambiente, y el sacrificio de los espacios públicos.

---

<sup>14</sup> Período de Dirección del Fideicomiso del Dr. Coulomb, 1997-2001, asignada, por el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas, entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, de elaborar el Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, cuyo objetivo central era contar con un instrumento de coordinación entre los sectores públicos, social y privado y de concurrencia entre los gobiernos federal y local para emprender acciones encaminadas a resolver los efectos de décadas de deterioro y abandono del Centro Histórico de la Ciudad de México. (Olguín, 2002, pág. 30).

<sup>15</sup> Martínez María Eugenia, (2004). *El Centro objeto de estudio e intervención*, (Martínez, 2004, p.78).

## Proyectos de rescate

### Perímetro "A"

- Hotel Rioja
- Gran Hotel de la Ciudad de México
- Banco de México
- Hotel Ritz
- Centro Cultural de España
- Vivienda en la calle de Luis Moya 82 y 102
- Atrio de la iglesia de San Francisco

### Perímetro "B"

- Hotel y Centro de Convenciones Hilton (antes Sheraton)
- Fiesta Centro Alameda
- Conjunto Cinemex
- Plaza Comercial Alameda
- Oficinas de la Secretaría de Relaciones Exteriores (Olguín, 2002, pág. 32).

## Nuevos proyectos para el Centro Histórico

La participación de los agentes privados ha sido importante en el proceso de recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México. Es el caso del Grupo Carso<sup>16</sup> y su contribución con el arranque de cuatro proyectos de recuperación de importantes edificios del Centro Histórico, para transformarlos en departamentos, espacios comerciales y un gran centro de información turística multimedia.<sup>17</sup>

Como parte del Plan de Inversiones en 2009, el grupo empresarial restaurará la Casa del Conde de Jalá y revitalizará la plaza Capuchinas, el viejo hotel Bamer y el edificio Rule.

La Casa del Conde de Jalá es un palacete del siglo XVIII ubicado en la calle de Venustiano Carranza 73. Desde hace muchos años este inmueble se encuentra vacío y sin mantenimiento, por lo que requerirá una urgente intervención, detallada y de mucho tiempo, explicó Alejandra Moreno Toscano, autoridad del Centro Histórico, quien confirmó que el grupo empresarial ya cuenta con los proyectos ejecutivos y los permisos de la propia dependencia, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, entre otras instancias competentes, como el INBA y Protección Civil del D.F.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ciudadanos en Red, Mega proyectos urbanos, Transformará viejos edificios en plazas comerciales, El Grupo Carso dirige sus baterías al Centro, 10 de Marzo 2009, Excélsior.

<sup>17</sup> Fundación de Centro Histórico de la ciudad de México, A.C.-Fundación Telmex, Casa vecina, espacio cultural Regina esq. Mesones, 1ºP. Centro Histórico. Dentro de los principales inversionistas están: Carlos Slim Helú, Reichmann Internacional Grupo Dahnos, Gobierno del D.F., Hoteles Fiesta Inn, Hotel Sheraton. (Olguín, 2002, pag.34).

<sup>18</sup> Ciudadanos en Red, Mega proyectos urbanos, Transformará viejos edificios en plazas comerciales, El Grupo Carso dirige sus baterías al Centro, 10 de Marzo 2009, Excélsior.

En Plaza Capuchinas, que integra un conjunto de predios ubicados entre Isabel la Católica y Bolívar, a la altura de la calle República de Uruguay, la empresa propiedad de Carlos Slim, continuará el rescate paulatino de inmuebles comerciales que, aunado a la construcción en los terrenos baldíos, servirán para edificar un complejo comercial con cines, estacionamientos, un hotel y departamentos. En tanto, el viejo Hotel Bamer será transformado en un conjunto de departamentos con infraestructura y tecnología de avanzada, este espacio pretende satisfacer la demanda de vivienda para diplomáticos y empleados de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que se ubica a un costado, así como de quienes laboran en el Banco de México.

Además, considerara que dicha transformación del hotel en un espacio de vivienda atraerá habitantes al Centro Histórico.

El edificio Rule, contiguo a la torre Latinoamericana, que da la espalda al atrio de San Francisco y que desde hace 24 años se encuentra abandonado y en ruinas.

Localizado en el predio marcado con el número 6 del Eje Central Lázaro Cárdenas, este espacio quedó destruido desde el terremoto de 1985 y por diversas razones había quedado sin atención, el proyecto consiste en un centro de información a turistas y visitantes al centro.

### **El rescate de la centralidad**

Recuperación social de lo público en el Centro Histórico de la ciudad de México.

Enfrentar la problemática del centro en forma integral implica, en primer término, dar la misma prioridad a la rehabilitación de los espacios abiertos que a aquella propia de las edificaciones. En Centro Histórico no puede entenderse solamente como un conjunto de edificios patrimoniales. El Centro es también la plaza y las calles que conducen a ella; es el espacio de lo público.

Los espacios públicos deben ser objeto de cierta apropiación social, sin la cual su rehabilitación física no se sostiene a lo largo del tiempo. Su recuperación colectiva constituye una acción prioritaria que el gobierno actual de la ciudad ha impulsado a través de jornadas ciudadanas de limpieza de plazas y jardines. Se ha buscado que las obras de rehabilitación de jardinería y mobiliario urbano sean planeadas conjuntamente con la población residente, (ver tabla C).

Sin embargo el principal depredador del patrimonio cultural y urbano del Centro Histórico es el automóvil. Se diseñó un plan vial, de estacionamientos y transporte que asegure la accesibilidad, a la vez que descongestione su vialidad interna así como la dotación de mayores espacios para uso peatonal, mediante la ampliación del ancho de las aceras de ciertas calles.

La iluminación de calles, corredores, plazas y monumentos es otro instrumento en la recuperación de lo público. La luz es un importante elemento de valorización del patrimonio monumental, del cual se disfruta más de noche. Con mayor iluminación, los ciudadanos pueden retomar un paseo nocturno por el Centro Histórico, práctica que había sido abandonada hace tiempo. (Martínez, 2004, p.78).

## Rescate y mejoramiento de los siguientes espacios abiertos

- a) El corredor de Regina que privilegió su uso peatonal, al logro de la seguridad, reactivación y detonación económica del sitio, y a que actualmente es una de los corredores más transitados del Centro de la ciudad.
- b) El Atrio de la iglesia de San Francisco convertido en un jardín público, lugar de estar y de eventos y exposiciones culturales.
- c) Aumento del comercio formal en la calle de Gante, logrando un agradable ambiente para caminar y estar al convertirse en un corredor de cafés y restaurantes, ver tabla 7.

Elementos urbanos a considerar:

Tabla 7, Fuente: Elaboración propia, información: (Gehl, 1980, pag.80). Peatón en el uso de las ciudades.

Elementos	Infraestructura, mobiliario y equipamiento urbano
<b>Primarios:</b>	Bancas colocadas en los lugares con mayores ventajas visuales, con algún tipo de cubierta para protegerse del sol o de la lluvia. Estas pueden ser de diferentes materiales como hierro forjado, herrería, acrílicos con diseños modernos.
<b>Secundarios:</b>	Referencias de nivel en piso, escaleras, rampas (para personas con capacidades diferentes), medias bardas perimetrales, para delimitar el área, combinado con la arbustos, y árboles, esculturas, jardineras diseñadas para enriquecer lo estético del sitio, lo que será un suplemento en los días soleados.
<b>Servicios públicos:</b>	Sanitarios, teléfonos, señalización, mapas de localización, vigilancia y seguridad, pequeños comercios o tiendas que ofrezcan venta de bebidas y alimentos, con un lugar adecuado para su consumo. Suficiente iluminación para que el lugar sea visitado de noche, basureros, actividades culturales.

## Una nueva autoridad al rescate del espacio público

Recientemente se conformó un nuevo órgano en el D.F. con la finalidad de apoyar programas dirigidos al rescate de los espacios públicos en el Centro Histórico.<sup>19</sup>

A la Autoridad del espacio público le corresponde establecer una política pública, a favor de la conservación o bien generación de espacios públicos. Desde hace 30 o 40 años, que la ciudad de México empezó a desorganizarse, no se han tomado medidas para regular y coordinar las acciones que se realizan en materia de infraestructura urbana.

Esto explica, en parte, por qué en nuestra ciudad hay puentes de todos los colores o por qué hay espacios públicos emblemáticos en el abandono. Es un trabajo inmenso, porque la ciudad tiene un amplio deterioro en este campo.

Son dos las principales líneas de trabajo de la entidad. Por una parte, está la elaboración de la normatividad que señalará, por ejemplo, cómo deben ser los cruces, la anchura de las banquetas o los colores de las rejas; también establecerá una política de siembra de árboles que considere criterios estéticos y de sustentabilidad.

Se trata de lograr que la ciudad tenga paulatinamente una identidad visual continua; de favorecer al peatón, de buscar otras formas de movilidad que ayuden a mejorar el espacio público, como son el uso de la bicicleta y el transporte público; de incorporar muchos elementos vegetales y mejorar la iluminación y el mobiliario urbano”.

La otra parte sustantiva del trabajo es generar proyectos para intervenciones específicas en espacios públicos deteriorados o subutilizados. Dos de ellos, ya en marcha, buscan atenderlo se le ha identificado como “las tres grandes caries del Centro Histórico”.

El sentido fundamental es que el espacio público se use y se disfrute. “Los fines de semana se pasea en los centros comerciales en lugar de en las plazas. Los espacios públicos tienen que recuperar esa vocación, pero tienes que generar atractivos culturales, sociales, de recreación, para que la gente vuelva a la calle”.

Un ejemplo es la recién recuperada calle de Regina. “No es sólo arreglar la calle, luego hay que hacer una promoción de usos, para que pueda tener una vocación distinta. Puede ser bellísima, pero si la gente no sale, si de los frentes de esos edificios no se vuelca actividad hacia la calle, no tiene sentido”.<sup>20</sup>(ídem). También hay que entender que es un proceso lento, pero hay una gran infraestructura cultural y comercial, hay una política, hay acciones diarias, es un cambio paulatino, como el que muchas ciudades han experimentado en sus centros históricos. (Ortega, 2009, p.14).

---

<sup>19</sup> Revista Km. Cero  
Noticias del Centro Histórico de la ciudad de México  
Septiembre 2009/No. 06 Publicación mensual que edita el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, sección Espacio público N6, *Un espacio público de calidad invita a salir de casa*, Por Sandra Ortega.

<sup>20</sup> ídem.

## CAPITULO 3

### **PROPUESTA PARA EL RESCATE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS AL INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO: RESULTADOS, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Existe una profunda necesidad de transformación del espacio urbano, al interior del Centro Histórico de la ciudad de México que se manifiesta por la relación conflictiva que existe entre el espacio y la ciudadanía donde se construyen o se debilitan los vínculos sociales.

La constante lucha que existe por la apropiación del espacio por parte de los vendedores ambulantes, el transporte público y el privado y el mismo peatón.

El vendedor ambulante o los famosos toreros que se establecen en la vía pública, reclamando una fuente de empleo e ingresos al margen de la ley.

El transporte público que se detiene en cualquier punto de la misma vía a levantar pasajeros, haciendo base en los lugares menos permitidos otra entidad que también incumple la ley, el automóvil particular que no respeta los límites de velocidad y se estaciona en los lugares prohibidos. Y la figura más desprotegida, vulnerable, agredida y menos reconocida el peatón, que va sorteando por la vía pública a estos vendedores que establecidos; en las banquetas impiden el paso, por lo que este personaje se arriesga a enfrentar al transporte público y privado sobre la calle exponiéndose a ser empujado o arrollado.

Pero qué pasa con estos espacios públicos donde emergen disputas por el poder mercantil, el acceso a los recursos sociales, económicos y por la apropiación y control del espacio urbano. La lucha social por el territorio el derecho del vendedor ambulante a la subsistencia, el peatón a su libre paso y el automóvil a su libre circulación.

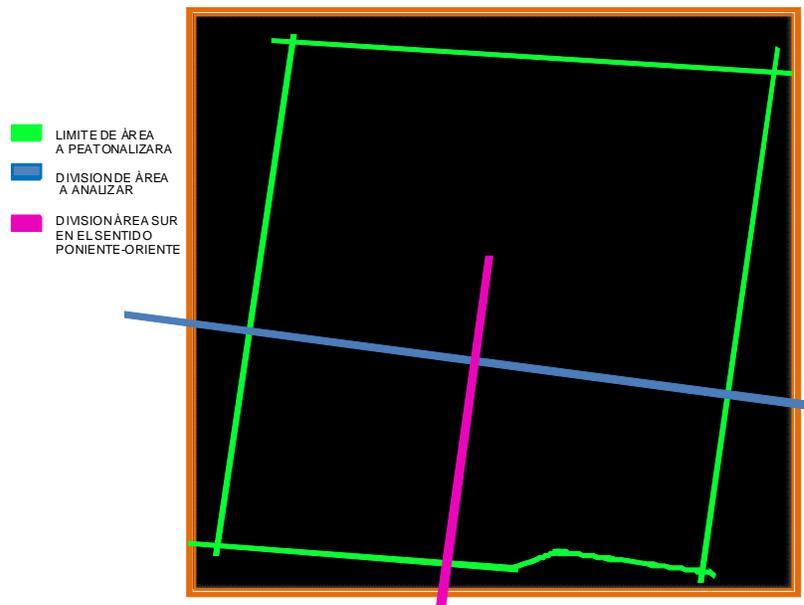
Este fenómeno se repite en todas las calles del Centro, desde el punto central hasta su perímetro en los cuatro puntos cardinales.

Por ello y con el propósito de recuperar el espacio y plazas públicas, en el Centro Histórico de la Ciudad de México y de destinar; el derecho de acceso para los peatones, así como de promover el uso de la bicicleta.

Se hizo el siguiente análisis, considerando una traza del Centro, como una propuesta para este caso de estudio, en donde se demostrará la factibilidad de peatonalizar las calles del Centro histórico en la zona Sur en sus puntos de Poniente y Oriente. Así como determinar qué punto es más atractivo para la inversión privada y ¿por qué? Se puede observar la traza en la siguiente imagen.

Pues hemos sido testigos del interés por parte del Gobierno de D.F. en ejercer la inversión pública en la regeneración urbana del Centro histórico, tal es el caso del proyecto llevado a cabo en la calle de Regina que se convirtió en el primer corredor cultural localizado en la zona Poniente y el segundo Corredor

Cultural Alhóndiga en el tramo de San Pablo a Soledad, el cual incluye la rehabilitación de las plazas Aguilita y Alhóndiga, en la zona Oriente.



Fuente: Guía roja ciudad de México, trazo elaboración propia, 2010.

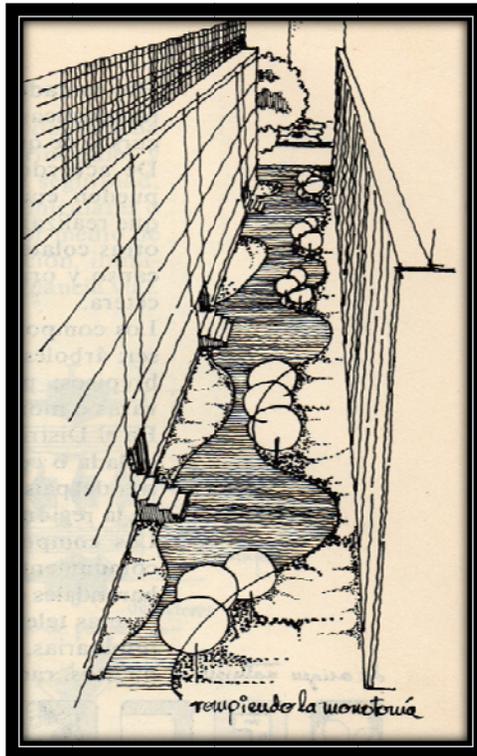
### **Andador y espacio público, su interpretación y función**

“Andador” es un tecnicismo “moderno” con el cual se denomina todo aquel espacio de circulación peatonal, principalmente dentro de los conjuntos habitacionales, diferenciado por sus características de la vialidad vehicular. Su función es propiciar la circulación peatonal y la interrelación de los diferentes elementos de algún sector de la estructura urbana. Las funciones más importantes que desempeña un andador son comunicar, deambular, delimitar, estar, jugar, platicar y proteger. (Guzmán, 1988, p. 57).

El usuario, que puede ser individual o colectivo, es el peatón, cuya necesidad de trasladarse por sus propios medios locomotores da razón de ser al andador. La forma de este elemento tan sencillo puede causar distintos efectos psicológicos y físicos en los usuarios, según la escala, las delimitaciones, el color y la luz.

Su mejor ubicación donde se requiere vincular las partes constitutivas de un conjunto ya sea habitacional, comercial, cultural o bien donde se necesita facilitar el nexo entre estamentos en los que se concentra gente. Hay andadores de distintos materiales y características, según los requerimientos y recursos de quienes los producen o usan.

Los componentes de origen natural y artificial. Los andadores, además de cumplir con su función específica, pueden ser utilizados como espacios para el descanso y distracción de los usuarios, dotándolos de pequeños recesos con bancas, arriates, plantados de árboles y flores, o bien dibujando en el pavimento carreteritas, aviones, tableros de ajedrez. (Guzmán, 1988, p.75).



Fuente: Rompiendo la monotonía, Espacios Exteriores, Vicente Guzmán (1988).

### Espacio público:

El espacio público contemporáneo; no es el espacio resultante, de la edificación, es un elemento definido, estructurante, dotado de nuevos significados y funciones con el objetivo de brindar una mejor calidad de vida a los habitantes, donde lleven a cabo sus actividades de convivencia, esparcimiento y distracción de una forma segura.

Sin exponerse a ser arrollados por algún vehículo o a un asalto.

## Primer corredor peatonal cultural Regina

### Estudio de Caso

Este proyecto se ha considerado como el primero en su clase, el corredor peatonal cultural Regina se ha convertido en el ejemplo perfecto del “renacimiento” de una de las zonas más visitadas de la ciudad de México. Se tomo como base, este proyecto de rescate del espacio público de la calle de Regina, citando los antecedentes y causas que lo llevaron a esto.

Con el plan de Rescate del Centro Histórico y la promesa de reubicar a los comerciantes ambulantes, el Gobierno del DF no encontró nada mejor que demoler 14 edificios del Centro Histórico, 2 de los cuales estaban protegidos por ley dado su valor patrimonial. Uno de ellos era el inmueble ubicado en la calle de Regina 97, también conocido como Casa de los Camilos o de las Calderas, construido entre los siglos XVIII y XIX. El cual era un cadáver urbano mucho antes de ser demolido, muerto lentamente en frente de todos los ciudadanos, su demolición se llevo a cabo en el año 2007, la casa se encontraba en una situación deplorable, poniendo incluso en riesgo la integridad de las personas que transitaban frente a ella diariamente <sup>21</sup>. Tras el retiro de la construcción, el predio fue ocupado inmediatamente por los comerciantes ambulantes.



Regina No. 97, Fuente: Ciudadanos en red, Enero 2009.

El ambiente de esta calle era de completo deterioro y abandono, incrementándose la inseguridad en la zona. Por supuesto que el desarrollo inmobiliario estaba ausente en la zona así como los inversionistas, quienes estaban interesados en otros puntos de la ciudad, como el Paseo de la Reforma donde se había incrementado el interés y la competencia por construir el edificio más alto en la ciudad.

Pero en Noviembre del año 2007, fue presentado el Proyecto para convertir la calle de Regina en corredor Cultural al Jefe de Gobierno del Distrito Federal Lic. Marcelo Ebrard Casaubon, aunque desde Septiembre del mismo año se había dado inicio a los trabajos de remozamiento en la zona<sup>22</sup>.

Para Marzo del 2008, después de una serie de demandas entre el propietario del inmuebles de Regina 97 y el Gobierno del Distrito Federal, se acordó

<sup>21</sup> Ciudadanos en red.com.mx, 6 Enero 2009.

<sup>22</sup> La Jornada, 2 Noviembre 2007, Ángel Bolaños Sánchez.

construir un nuevo edificio, acorde a la tipología de las construcciones del sitio. Y así se continuo con el proyecto de peatonalización, y es cuando los representantes del desarrollo inmobiliario fijan su atención en este punto y se interesan en invertir en la zona, para lograr un proyecto más integral, no solo en la transformación del espacio público si de todos los inmuebles desde la calle de 20 de Noviembre hasta la calle de Bolívar, cambiando el uso de suelo de los inmuebles de vivienda a uso mixto, y proponiendo comercio en toda la P.B. del corredor y en la planta alta vivienda propia y en renta y oficinas.

Dos puntos detonadores en la zona es la llegada de peatones del Eje Central por el sistema de transporte colectivo en la Estación Salto del Agua de la línea 8, y del lado de 20 de Noviembre por la Estación Pino Suárez de la línea 1 de metro. Se observaron los siguientes resultados tras concluir el proyecto de peatonalización:

- Se devolvió la seguridad a la zona.
- Mejoro y recupero la vivienda, propia y en renta.
- Se logro incorporar el nuevo uso del espacio público con aspecto cultural y servicios complementarios.
- Que el desarrollo inmobiliario, tuvo un papel determinante con la participación de su inversión; para ofrecer servicios a los visitantes de la zona.
- Dar fin a una calle con muchos problemas sociales y de inseguridad.
- Generar equidad, diversidad y cohesión social, y cultural.
- La reactivación económica en la zona.
- Crear un eje articulador y de continuidad del espacio urbano con recorridos peatonales entre la avenida Eje Central y la avenida 20 de Noviembre.
- Crear mejores condiciones para la gente que vive, trabaja y visita este andador.
- Generar fuentes de trabajo formal, para la conservación, mantenimiento y servicios de esta.
- Propiciar el cambio de uso mixto para los inmuebles.
- El comercio establecido que existía, se conservo y mejoro su calidad de servicio.
- Terminar con el comercio informal en la zona.
- Rescate de la vivienda, repoblación de la zona y desaparición de inmuebles ocupados como bodegas.

La inversión para este proyecto, logro dar un giro a todo el lugar, logrando que el espacio se convirtiera en un sitio de atracción, volviéndose una de las calles más visitadas de día y de noche por los transeúntes, lo cual reactivó la economía de lugar, creando fuentes de trabajo en la zona, por la apertura de algunas cafeterías, bares y restaurantes, y espacios culturales. Cabe mencionar que existe una oferta variada ante la demanda, desde la comida corrida económica, taquerías, hasta restaurantes más exclusivos; el comercio popular recauderías, taller de reparación de máquinas de coser, taller de reparación de armas de fuego, laboratorios médicos el Chopo, tiendas Oxxo, imprentas, reparadoras de calzado, taller de serigrafía, tiendas de abarrotes, oficinas y viviendas, oficinas del INBA, la Casa vecina, la Universidad del

Claustro de Sor Juana y el convento de Regina de Coelli donde de noche se puede disfrutar la iluminación del templo y la plaza.

Pero uno de los actores principales para el rescate del Centro Histórico ha sido sin duda el Ing. Carlos Slim.



A



B



C



C



D



D

- A. Aspecto de la calle Regina tras su remodelación. En el fondo, el templo y ex convento de Regina Coelli, La jornada, 4 Noviembre 2008, Roberto García Ortiz.
- B. Corredor peatonal Regina, Mayo 2009, Imagen de día. Información propia.
- C. Corredor Regina se percibe un ambiente agradable, limpio, muy atractivo Mayo 2009, Imagen de día, y una toma de noche. Información propia.
- D. El uso del mobiliario urbano, para el descanso, incluso para tomar sus alimentos en el caso de algunos empleados de la zona.

## Características del mobiliario urbano existente



A

B



C

D

- A. Bancas de madera con base metálica.
- B. Elemento metálico para estacionar bicicletas.
- C. Cesto metálico para la basura.
- D. Banca de concreto y mesa metálica, todas de Información propia, Mayo 2009.

En general se observa un ambiente tranquilo, seguro, limpio, se denota la existencia del servicio de limpieza permanente, el corredor no se satura, a ninguna hora de día, pero si incrementa, su ocupación por la tarde noche. Los servicios ofrecidos son los necesarios para la demanda del mercado, para varios nichos, además hay un grupo personas dedicadas al ámbito cultural que participan en diferentes actividades que se llevan a cabo en el corredor.



A



A



B



B

- A. El diseño contempla mobiliario urbano, equipamiento y vegetación, al pasar el acceso de la fachada color verde nos sorprende encontrarnos con un jardín de juegos infantiles, en el predio No. 40.
- B. Tipo de acabado final en piso, para el área peatonal, en los extremos esta dotado con rejilla para desagüe, en ambos lados y de elementos que delimiten el acceso vehicular, información propia, Mayo 2009.

**Monto de la inversión ejercida para el proyecto de rehabilitación y transformación del espacio urbano para convertirlo en el Corredor peatonal Regina**

Proyecto de peatonalización de la calle Regina		
Proyecto tramo Aldaco-20 de Noviembre	Superficie m2	Monto de la inversión en pesos
Regina	77,000	\$54´600,000.00
monto total de la inversión		\$54´600,000.00

Tabla 8, Fuente: El Universal, 23 de Octubre de 2008, NOTIMEX.  
"Inauguran corredor peatonal en Regina Centro Histórico".

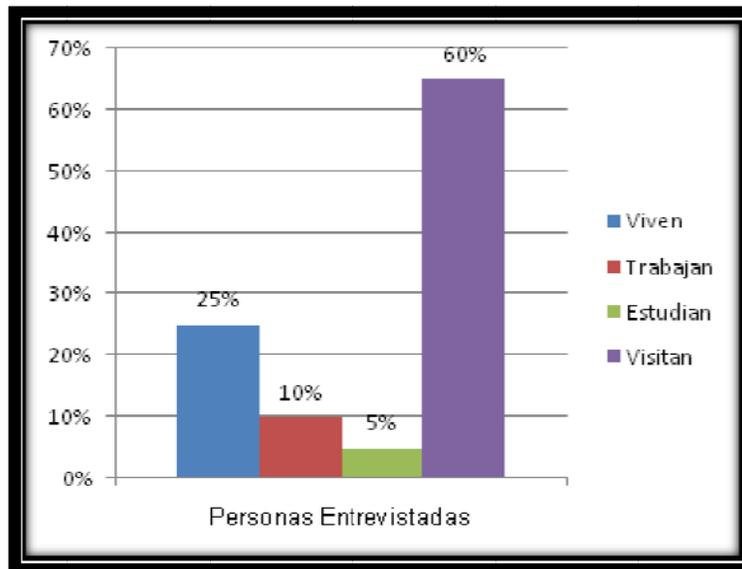
Se aplico, una encuesta con preguntas abiertas de respuesta espontanea, (identificación, opinión y motivos). Dirigidas a 50 personas, de una población, haciendo un cálculo aproximado de 2553 habitantes de la calle de Bolívar a la avenida 20 de Noviembre. Para conocer su opinión, de este espacio, con base al siguiente formulario.

Tabla 9, obteniendo los siguientes resultados, en las gráficas 1, 2 y 3.

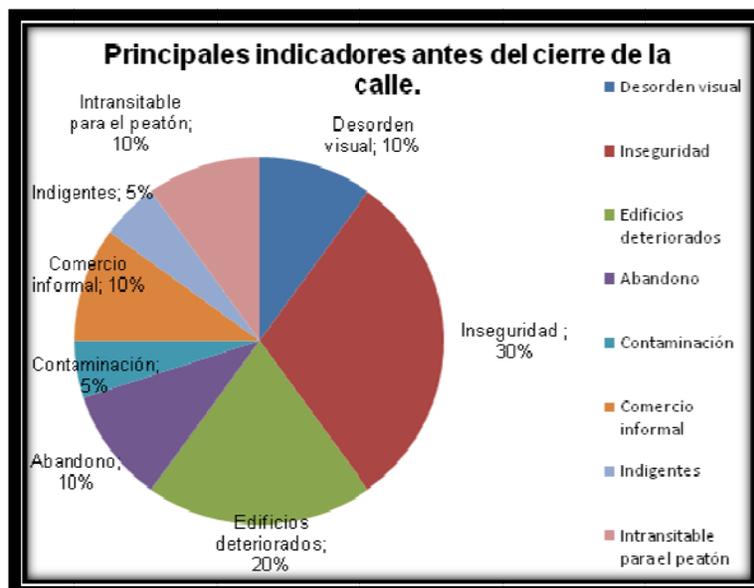
Encuesta aplicada a la población del Corredor Cultural Regina			
			Mayo 2010.
Nombre:			
Edad:			
Ocupación:			
1.- Vive Trabaja Estudia ò solo Visita este lugar?			
2.- Con que frecuencia y en que horarios?			
3.- Desde hace cuanto tiempo?			
4.- Que es le parece más atractivo de Regina?			
5.- Como percibía el ambiente en la calle cuando estaba abierta al tráfico vehicular?			
6.- Como percibe el corredor a partir de su peatonalización?			
7.- Que tipo de servicios le gustaría encontrar en la zona?			
8.- Considera que se afecto la economía de la zona con el cierre de calles?			
9.- Considera que es factible realizar este tipo de proyectos en otras calles y porque?			
10.-Tiene alguna sugerencia para mejorar el sitio, o que le gustaría?			

Tabla 9, Encuesta, elaboración propia, Mayo 2010.

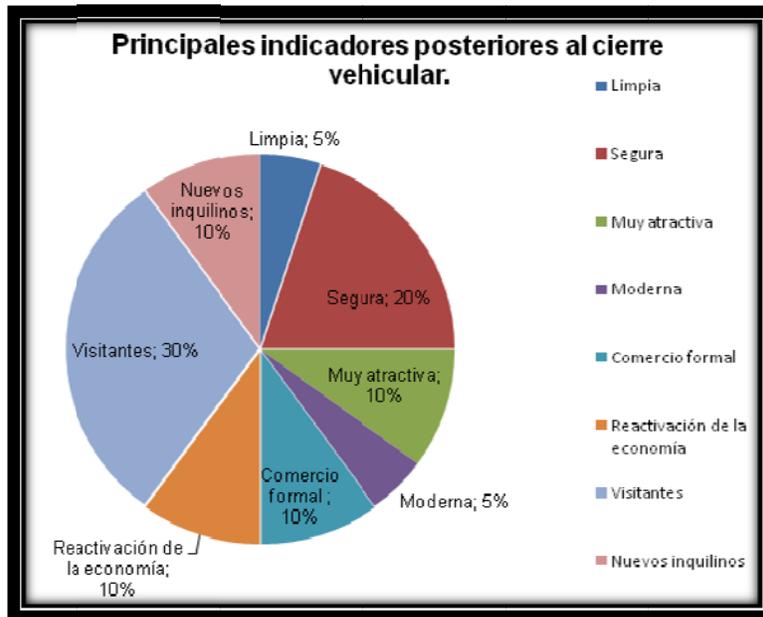
Porcentaje de personas encuestadas:



Gráfica No. 1, resultados de las encuestas, elaboración propia, Mayo 2010.



Gráfica No. 2, resultados de las encuestas, elaboración propia, Mayo 2010.



Gráfica No. 3, resultados de las encuestas, elaboración propia, Mayo 2010.

Después de la obtención de los indicadores anteriores se sugiere incrementar la instalación de servicios públicos, como sanitarios en algunos de los edificios, y aumentar el número de bancas, ya que la demanda va en aumento y la oferta es limitada, se observa esto como una debilidad, para la zona.

El espacio público de calidad se traduce en calidad de vida y ello significa apropiación, identidad, incremento en los valores y arraigo; que los visitantes, se sientan a gusto, lo disfruten, lo valoren, y le brinden los cuidados, para mantenerlo en buen estado, se sugiere llevar esta práctica a otras calles del Centro Histórico. Para los habitantes del lugar es un lugar tranquilo y seguro para vivir, cuya inversión se ha visto favorecida con el aumento de la plusvalía de sus viviendas y negocios establecidos. Pero para ello también es importante considerar una partida presupuestal para la conservación, mantenimiento y servicios de esta.

## Segundo corredor peatonal Alhóndiga

### Estudio de Caso

#### Antecedentes:

Esta zona ha sido comercial por más de cinco siglos desde las acequias de Tenochtitlán, y a partir del siglo XVIII trascendió como centro de abasto y se convirtió en un barrio dedicado al comercio<sup>23</sup>.

El céntrico barrio de La Merced ha sido un polo de atracción para los inmigrantes, quienes buscaron asentarse y prosperar en la ciudad de México. Especialmente a principios del siglo XX, se convirtió en lugar de asentamiento para muchos emigrantes y refugiados que arribaban a México, en condiciones precarias; españoles, judíos especialmente los procedentes del Imperio Otomano: judíos sefardíes y libaneses, sirios, armenios, griegos y palestinos que ocuparon las habitaciones modestas del barrio en la merced; se instalaron en el barrio tratando de iniciar algún negocio, dedicándose especialmente a los oficios como mecánicos y choferes. Algunos se dedicaron a la venta de productos en las calles, aquí es cuando aparece la venta de los buhoneros (aboneros) vendiendo dulces orientales antes de convertirse en zapateros.

La forma en la que los iniciaban sus negocios dice mucho de las relaciones de afinidad étnica que prevalecían entre ellos, al recién llegado se le apoyaba por la comunidad, para que se asentara y se iniciará como vendedor ambulante, el duro trabajo y un con régimen de ahorro, lograron independizarse y fundar una tienda o local comercial, algunos un pequeño taller que se convertiría en fábrica. De esta forma, rápidamente dieron un giro laboral para dedicarse al comercio y fabricación de zapatos, peleterías, papelería, venta de telas, licores y alcoholes, peluquerías, caramelos y golosinas, abarrotes<sup>24</sup>. La huella de la comunidad Libanesa ha dominado el lado Oeste del antiguo barrio de la Merced donde concentra sus actividades económicas en la actualidad.

Estos comerciantes se extendieron a lo largo de centro, y continuaron sus actividades, de generación en generación posesionándose y ampliando los giros en el mercado.

Es así como el oriente de la ciudad se convierte en el centro comercial de la ciudad y de la mayor parte del comercio de México, lo que atrae una gran prosperidad económica e inmigración la cual no siempre se incorpora a los mercados lícitos, convirtiendo además a la zona en fuente de problemas como la prostitución, el tráfico de enervantes, los juegos de azar, el asalto, el hurto y la violencia en general.

En 1982, siendo Regente de la ciudad Carlos Hank González se crea un plan de reordenamiento urbano donde se crea un centro de distribución para el comercio al mayoreo con vista al comercio al menudeo, lo que además permitirá un ordenamiento estructural y urbano con la creación de una nueva y moderna, Central de Abastos sustituta de la vieja zona de La Merced, que

---

<sup>23</sup> Km. cero núm. 9 Abril 2009, La Merced más de cinco siglos de comercio por Elena Enríquez Fuentes.

<sup>24</sup> La Merced, mercado y refugio, El caso armenio por Carlos Antaramián, pp.140.

intentó sacar al comercio mayorista, pero que dejó intactos a los vendedores al menudeo de toda la zona<sup>25</sup>.

La central de abasto; considerada como el punto de encuentro entre productores, mayoristas, minoristas y consumidores de todo el país, es un lugar al que acuden más de 250 mil personas diariamente para satisfacer los requerimientos de más de 20 millones de habitantes de la Zona Metropolitana. La diversidad de frutas, verduras, flores, hortalizas, abarrotes y carnes frías hacen de la Central de Abasto, que se extiende a 328 hectáreas, el más importante centro de comercialización. También se cuenta con el Mercado de pescados y mariscos La Nueva Viga: Cuenta con 202 bodegas de mayoreo y 165 locales de tianguis.

La Nueva Viga comercializa cerca del 60% de producción nacional de pescado con escama y un 60% de moluscos y crustáceos, así como otras especies de procedencia extranjera. La Nueva Viga es después del de Tokio, el mercado de pescados y mariscos más grande del mundo. Empezó a operar en febrero de 1993<sup>26</sup>.

Pero lo es que el comercio de la zona de la Merced continua teniendo una gran actividad económica y comercial hasta la fecha.

---

<sup>25</sup> Wikipedia, la enciclopedia libre, Central de Abastos de la ciudad de México.

<sup>26</sup> Wikipedia, la enciclopedia libre, Iztapalapa.

Como en la mayor parte del Centro histórico y similar al caso de la calle de Regina; esta zona se encontraba en total abandono y deterioro posterior a los sismos del año de 1985, excluyendo a los habitantes y utilizando la vivienda como bodegas, para los comerciantes del sitio, incrementándose la inseguridad, y el crecimiento de comercio informal en la zona, la cual impide el libre paso a los transeúntes.

Para este proyecto se contemplaron las siguientes obras de rehabilitación, rescate de edificios históricos como el templo de La Santísima, la Casa de la Acequia, la Casa Talavera y el ex convento de la Merced junto con la plaza Alonso García Bravo, para conformar un circuito conectado al corredor Cultural Regina, que permita, junto con el re poblamiento de la zona, el desarrollo de infraestructura y servicios para el turismo, el corredor peatonal Alhóndiga va desde la calle de Guatemala, donde está el templo de La Santísima, hasta Misioneros, donde está la plaza de La Aguilita.

Aquí se rescatará el puente que da a la Casa de la Acequia, donde se descargaban todos los granos que llegaban por los canales desde las zonas rurales de Xochimilco y Coyoacán durante la época colonial, lo que equivaldría a la primera central de abasto de la ciudad y que se remonta a la época prehispánica<sup>27</sup>.



Fuente: Km. cero núm. 9 Abril 2009, La Merced más de cinco siglos de comercio por Elena Enríquez Fuentes, información Jorge Peñaloza.

Este proyecto detonará otras acciones de mejoramiento en el entorno, vinculando la zona norte y poniente del Centro Histórico. Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y las condiciones para nuevos pobladores y visitantes, incrementando el recorrido peatonal y rehabilitando las secciones de calles que ya son preferentes para el peatón.

<sup>27</sup> Fuente: La Jornada, comienza licitación para el corredor Alhóndiga, en el Centro Histórico 11 de Mayo 2008 por Ángel Bolaños Sánchez.

Los trabajos a realizarse consistieron en el cambio total de la infraestructura; agua, drenaje, energía eléctrica, telefonía y cámaras de seguridad; se eliminarán guarniciones y banquetas, se incorporarán elementos para la accesibilidad, nuevo mobiliario urbano, arbolado y elementos de iluminación<sup>28</sup>. Se invirtieron aproximadamente 300 millones de pesos; 40% de avance en la rehabilitación de calles del Zócalo<sup>29</sup>.



A

B

- A. Km. cero núm. 9 Abril 2009, La Merced más de cinco siglos de comercio por Elena Enríquez Fuentes.
- B. Corredor Alhóndiga siglo XXI, Fuente: Información propia, Junio 2010.

<sup>28</sup> Km. cero núm. 9 Abril 2009, La Merced más de cinco siglos de comercio por Elena Enríquez Fuentes.

<sup>29</sup> Secretaria de Obras y Servicios, Corredor Cultural Alhóndiga un eje estratégico en la zona Oriente del Centro Histórico para mejoramiento de la estructura urbana de la zona, 23 de noviembre de 2007.



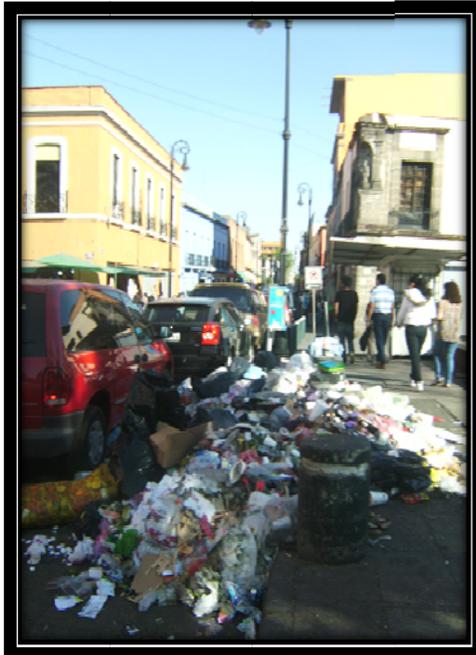
Fuente: SEDUVI, Proyecto en la propuesta del segundo corredor Peatonal Alhóndiga 2007.



Corredor Alhóndiga, vista del Templo de la Santísima hacia San Pablo, en el sentido contrario. Fuente de información propia, Junio 2010.



En el ambiente se percibe el desorden, el tumulto y hacinamiento de la gente, el predominio de los vendedores ambulantes, generación de basura en las plazas de la Santísima, la Alhóndiga, García Bravo y Juan José Báz, La Aguilita, información propia, Junio 2010.



Se observa poco mobiliario urbano, como bancas, y cestos de basura, se percibe el desorden, basura por todos lados y un tiradero clandestino de la misma, información propia, Junio 2010.



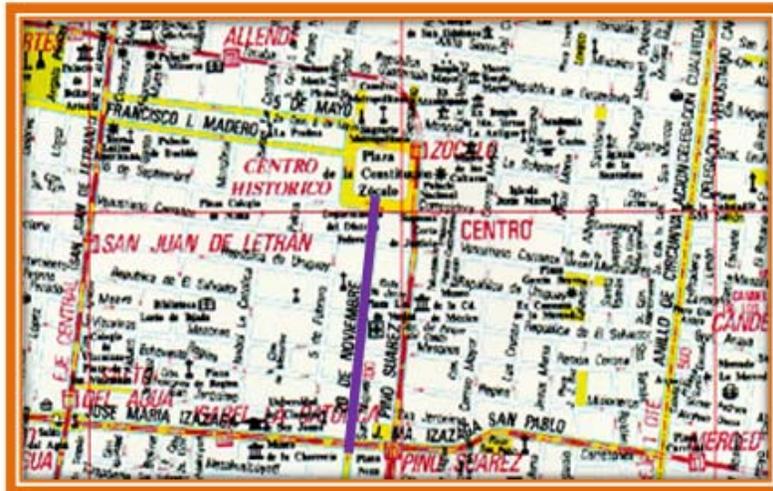
De la avenida San Pablo hacia la plaza Alhóndiga, el número de peatones es menor; la afluencia principal proviene de la Avenida Anillo de Circunvalación, se observa la falta de atención y servicio limpieza y recolección de basura información propia, Junio 2010.

Después de observar las imágenes anteriores, es importante citar sin el menor, afán de intentar o sonar a excluir a este sector de la sociedad, que muestra poco interés por el cuidado del ambiente y del propio corredor, arrojando basura al piso.

Por lo que es determinante y necesario intensificar esfuerzos por mantener un buen aspecto, del sitio es decir lograr que los habitante y vendedores establecidos se obliguen o comprometan a mantener sus inmuebles en buen estado de conservación lo mismo que los corredores culturales, para que el espacio público sea ordenado, limpio, libre de basura, y resulte un lugar atractivo y seguro, tanto para los usuarios que ingresar a comprar, como para los vendedores y la gente que trabaja y habita esta zona, haciendo conciencia en el usuario que entra a comprar y se retira.

Además de controlar, los giros negros, la zona tolerada como la prostitución, la venta de enervantes, los juegos de azar, el asalto, el hurto y la violencia en general de la zona.

La gente que ingresa a esta zona lo hace principalmente para comprar materia prima para elaborar su producto final y colocarlo en el mercado de consumo, no se puede precisar que es un visitante interesado en disfrutar de su entorno, porque no permanece en este lugar por mucho tiempo, menos para disfrutar de los inmuebles, del ambiente solo invierte el tiempo que le pueda llevar hacer sus compras para retirarse del sitio.



- La avenida 20 de Noviembre remata visual hacia la Catedral Metropolitana, línea de división virtual donde se ubican las tiendas Ancla como Liverpool y El Palacio de Hierro. División Sur del Centro en la zona Oriente y Poniente. Fuente: Información propia, Junio 2010.

## Análisis de ambos corredores, por tipo de actividades

Tipo de:	Corredor cultural Alhondiga	Corredor peatonal Regina
usuario	ingresa	visita
usuario	compra y se retira	permanece por largos periodos de tiempo, consume algun tipo de bebida o alimentos, realiza algun tipo de compra.
consumo	materia prima para elaboraci3n de productos	productos terminados
oferta en comida	informal y rápida, tradicional	restaurantes, formal, tradicional, e internacional
oferta en bebida	cervecerias, cantinas	bares, cervecerias, cantinas
comercio	mayoreo	menudeo
inmuebles	gran variedad en Mercados, comercio establecido, bodegas	gran diversidad en Museos y Templos, vivienda
nivel cultural	bajo nivel cultural o nulo	mayor nivel cultural
nivel escolar	nulo, primaria, secundaria	Licenciaura
eventos	populares, tradicionales	tradicionales, culturales,
servicios	dotado de infraestructura necesaria	dotado de infraestructura necesaria
mobiliario urbano	escaso, poca vegetaci3n, y cestos para basura	de todo tipo, bancas, jardineras, cestos de basura, para estacionar bicicletas

Tabla 10, Junio 2010, informaci3n propia.

Hemos sido testigos de c3mo se han ido rescatando los espacios urbanos al interior del Centro, sabemos que la inversi3n p3blica que se ha ejercido en la recuperaci3n del espacio p3blico; en esta zona Oriente del Centro hist3rico; ha sido tambi3n para beneficiar a los sectores m3s marginados de la poblaci3n y de procurarles lugares de trabajo m3s dignos tanto para los que venden como para los usuarios que ingresan a realizar sus compras.

### Atractivos para invertir por parte de los actores

Porque no se ha observado el mismo inter3s por parte de los actores que han proporcionado la inversi3n privada, en la zona Poniente del Centro de la ciudad. Se tomar3n las siguientes consideraciones para llevar a cabo el siguiente an3lisis.

La zona Oriente ha sido por a3os un negocio familiar establecido, sin inter3s de vender para cambiar de actividad econ3mica. Se pudo entrevistar a uno de los empresarios m3s prominentes del Centro, que dio su entrevista solicitando omitir su nombre, nos brind3 la siguiente informaci3n. Lleg3 de Oaxaca en el a3o de 1926, a la edad de 12 a3os a vivir al mercado de dulces de la Merced, con poco dinero, comenz3 a vender fruta, un hombre con una visi3n empresarial innata, por que en poco tiempo logr3 hacer crecer su actividad econ3mica, rentar un local y comenzar a vender papel higi3nico y servilletas, compr3 el inmueble que rentaba, y as3 continuo a trav3s de los a3os a aumentar las actividades comerciales a su negocio y extender y destinar su inversi3n a la compra de inmuebles en diferentes puntos del Centro hist3rico y posteriormente de la ciudad y la Rep3blica Mexicana, hoy a sus 84 a3os es un empresario brillante que sigue atesorando y haciendo crecer su fortuna.

A este personaje anónimo, como muchos no le interesó salir de la zona de la Merced, al contrario al iniciar actividades la Central de Abastos compró bodegas, para aumentar su inversión, y así como él muchos continuaron con sus negocios establecidos que hoy en día siguen siendo operados por sus hijos y nietos. No tienen interés de vender o traspasar sus negocios si no de conservarlos para ser administrados por sus descendientes, y que sea conservado por generaciones es un mercado muy cerrado, y que no está a la venta.

Con el siguiente antecedente citaremos otro caso. Sabemos que a inicios de año 2000, y gracias a los estímulos fiscales para incentivar al mercado inmobiliario en el Centro Histórico, estimular el arrendamiento inmobiliario, favorecer la restauración, rehabilitación, remodelación y obra nueva en el Centro<sup>30</sup>, ofrecido a los inversionistas también interesados en adquirir inmuebles en el primer cuadro de la ciudad, el Ing. Carlos Slim, junto con su grupo de asesores, inició la compra de inmuebles en la zona Poniente del Centro.

El Ing. Slim, se interesó inmediatamente en la participación del rescate del Centro en donde vivió su infancia, y donde su padre Don Julián ya había adquirido más de once propiedades en la zona, la cual era de las más comerciales, activas e importantes del centro de la Ciudad y por ende del país. Pero especialmente de un sitio; aquel en donde su padre y sus tíos fundaron la Sociedad mercantil, llamada la Estrella de Oriente, en el año de 1904, en honor a su lugar de origen el Líbano, era una importante mercería ubicada en la calle de Capuchinas, hoy día la calle de Venustiano Carranza.

Los últimos diez años ha continuado con la adquisición de inmuebles uno por uno, hasta terminar de comprar una manzana completa; uno de los primeros inmuebles adquiridos fue a Torre Latinoamericana. El Ing. Slim es el hombre más rico del mundo<sup>31</sup> y con el principal monopolio de México y de otros países de Centro y Sudamérica; si él no se hubiera interesado en invertir en este rescate del Centro Histórico, tal vez nadie lo hubiera hecho.

Por otra parte esto nos lleva a la siguiente reflexión; que pasa con la parte del extremo Oriente del Centro histórico de la ciudad de México, por qué el Ing. Carlos Slim no se ha interesado en invertir en esta zona del Centro. Una causa importante sería el gran respeto que se guardan entre correligionarios de la comunidad libanesa, para no crearles competencia en la misma zona, si no de todo lo contrario, de brindarse apoyo mutuo.

Por otra parte, se puede comentar lo siguiente, el Centro histórico en general es un lugar con una identidad muy arraigada, con un sin número de atractivos culturales, catalogado como patrimonio de la humanidad, por la UNESCO.

---

<sup>30</sup> "La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración" Ponente *Mtro. Alejandro Suárez Pareyón*.

<sup>31</sup> CNNExpansión.com, 10 de marzo de 2010, Ciudad de México (Reuters) — El magnate mexicano Carlos Slim superó a los multimillonarios estadounidenses Warren Buffett, del fondo de inversión Berkshire Hathaway y a Bill Gates, fundador de Microsoft como el hombre más rico del mundo, según la revista financiera Forbes ,10 de marzo de 2010..

Pero es muy claro que el interés de invertir por parte de la iniciativa privada se inclina fundamentalmente a realizar inversiones en la parte Sur – Poniente del Centro, una área atractiva por excelencia, y que seguro es un mercado cautivo para estos, que les redituará grandes ganancias.

El nicho de mercado al que se le esta invirtiendo es diferente al tipo de consumidor que se presenta en la zona Oriente.



A



B



C

- A. Corredor cultural Alhóndiga, Flickr de yahoo, Galería de monitor, 16 Junio 2010, por G. Emmanuel Hernández.
- B. Primer plaza pública recuperar en el Atrio de la Iglesia de San Francisco en la calle de Francisco I. Madero, en la inauguración de la exposición artística de Paloma Torres, fuente propia 2010.
- C. Corredor peatonal Regina, fuente propia, 2010.

## Desarrollo de la propuesta

Conociendo los antecedentes, de los dos casos de estudio, y como respuesta a la demanda y a la necesidad de rehabilitar los espacios urbanos con el fin de atender a los visitantes se propone destinar nuevos espacios públicos al interior del Centro de la ciudad.

Para esta propuesta de estudio fueron seleccionadas las siguientes calles: dentro del primer cuadro, en el perímetro "A" del Centro Histórico, de la Ciudad de México las cuales a través de un proyecto inversión privado se lleve a cabo. Haciendo una investigación minuciosa para conocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, para llevar a cabo este proyecto, para asegurar que sea un negocio inmobiliario rentable, para los actores y de beneficio para los usuarios que viven, visitan y trabajan en la zona.

1. Tacuba
2. 5 de Mayo
3. Francisco I. Madero
4. 16 de Septiembre

Para este proyecto de inversión se contempla la conversión de las calles del Centro Histórico de vehiculares a espacios como corredores peatonales y ciclo vías, integrándose, a las viviendas, oficinas, bares, restaurantes, hoteles, tiendas y comercios, localizados en las mismas, definiendo el límite de los espacios colectivos y las fachadas de los edificios para conservar la condición entre lo privado y lo público, además de considerar los siguientes puntos:

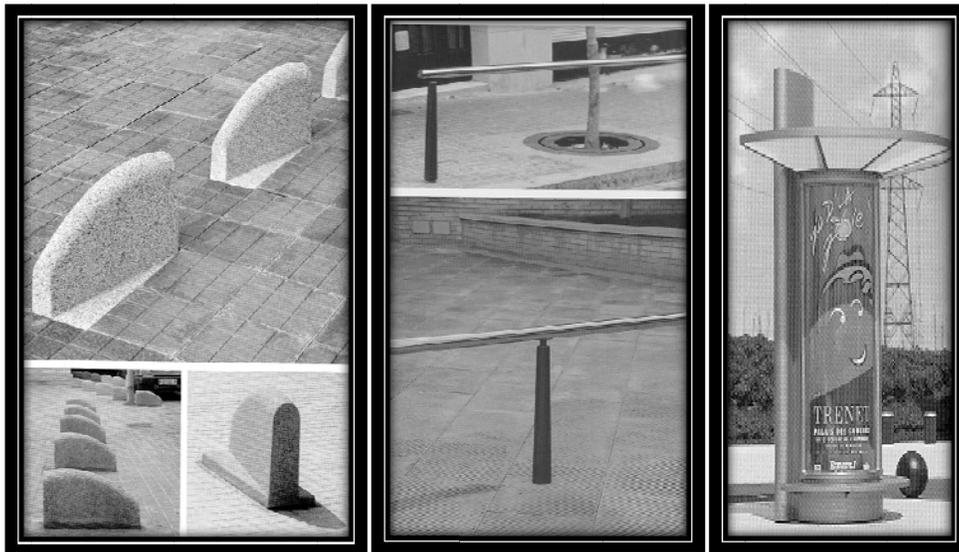
- Promover el cierre de calles a la circulación vehicular, con equipamiento de calidad, para modificar la infraestructura de estas, y lograr convertirlas en espacios públicos de acceso peatonal exclusivamente.
- Lograr que el desarrollo inmobiliario en el centro histórico le devuelva a la ciudad central los espacios abiertos a través de la construcción de corredores y plazas públicas, que reactiven e incrementen la economía del sitio, y para que esto se vuelva un negocio inmobiliario.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes, del Centro histórico, a través de una cohesión social.
- Identificar al espacio público como un elemento estructurante y promotor para la rehabilitación de las zonas históricas.
- Que la función del desarrollo inmobiliario en el rescate del espacio público sea el de detonar cierto tipo de actividades económicas.
- Crear y mantener nuevas fuentes de empleo para la conservación, mantenimiento y servicio de estos espacios.
- Pensar la ciudad como un lugar para todos, mejorando la calidad de vida, superando las desigualdades y la exclusión social.
- Esta división virtud se hará a través de elementos urbanos, y la construcción de un solo nivel de calle, donde se llevará a cabo la instalación del mobiliario urbano de estilo contemporáneo como:

Elementos de urbanización y limitación, descanso, iluminación, jardinería y agua, comunicación, servicio público, comerciales, y limpieza: Cómo se muestra en la siguiente tabla 11. Proponiendo así, un diseño estético, moderno y funcional, para que se integre y contraste con el entorno y los edificios de la zona.

## Elementos urbanos propuestos para el proyecto

Elementos Urbanos		
No.	Elementos	Descripción
1	Urbanización y limitación	vados, barandillas, cerramientos
2	Descanso	bancas, sillas, banquetas
3	Iluminación	postes de iluminación, farolas, balizas
4	Jardinería y agua	jardineras, macetones, áreas verdes, árboles, protectores, fuentes, espejos de agua
5	Comunicación	señalización, información, publicidad, casetas telefónicas
6	Servicio Público	Juegos infantiles, cabinas, estacionamientos para bicicletas, servicios de sanitarios.
7	Comerciales	kioscos de revistas y periódicos, bebidas, helados
8	Limpieza	cestos de basura

Tabla 11, fuente: Elaboración propia, información: Elementos Urbanos, Josep Ma., GG. , Barcelona, 1996, pp.304.



- Barreras arquitectónicas, para impedir el acceso vehicular, Diseño Helio Piñón-Alberto Viaplana (1988), Escofet 1886, S.A. Elementos urbanos mobiliario y microclima.
- Barandillas urbana discreto diseño para delimitar áreas. Diseño La Nave (1991), Industrias Saludes, S.A. Elementos urbanos mobiliario y microclima.
- Columna anunciadora para exposición de publicidad. Diseño Norman Foster (1990), JCDECAUX, S.A. Elementos urbanos mobiliario y microclima, todas de Josep Ma. Serra.

## Delimitación del área para la propuesta del Proyecto de peatonalización

Análisis y estudio del sitio, descripción de sus características, para la elaboración de la propuesta.

1. Tacuba
2. 5 de mayo
3. Francisco I. Madero
4. 16 de Septiembre

En el plano se observa la traza de las calles a partir de la Alameda Central, y al Palacio de Bellas Artes, que se integran al Corredor cero emisiones del Eje Central, que se une a las calles seleccionadas para este estudio, con dos cortes uno en la calle de Bolívar y el otro en Isabel la Católica, para continuar a la Calle Monte Piedad alcanzando el remate en la gran plancha del Zócalo capitalino y la Catedral Metropolitana.

En las calles de Bolívar e Isabel la Católica se considera la colocación de reductores de velocidad y señalización para conducir a 40 Km/hr.



Plano Centro Histórico, traza elaboración propia Ciudad de México 2009.

Estado actual de las calles elegidas para realizar la transformación de la calle vehicular a corredor peatonal, recabando la información de toda la superficie útil para el proyecto, así como de todas y cada una de las actividades económicas, sociales y culturales, útiles para este elemento restructurante.

## Calles elegidas para la rehabilitación y transformación del espacio urbano



Calle 16 de septiembre.  
Información propia, Mayo 2009.



Calle Francisco I. Madero.  
Información propia, Mayo 2009.



Calle 5 de Mayo.  
Información propia, Mayo 2009.



Calle Tacuba.  
Información propia, Mayo 2009.

## Superficie total en m2 de las calles a peatonalizar

Levantamiento de la superficie a peatonalizar en m2			
Calles	ancho de calle	largo de calle	total superficie m2
Tacuba	19	685	13,015
5 de Mayo	20	690	13,800
Francisco I. Madero	13	695	9,035
16 de Septiembre	16	690	11,040
total m2			46,890

Tabla 12, Fuente: elaboración propia, información: Investigación con base a P.P.D.U. Delegación Cuauhtémoc.

Monto de la inversión aproximada para el proyecto de peatonalización			
Calles que contempla el proyecto	Superficie m2	Monto de la inversión aproximada en pesos.	
		mínimo	máximo
Tacuba	13,015	\$26´000,000.00	\$30´000,000.00
5 de Mayo	13,800	\$26´000,000.00	\$30´000,000.00
Francisco I. Madero	9,035	\$26´000,000.00	\$30´000,000.00
16 de Septiembre	11,040	\$26´000,000.00	\$30´000,000.00
Monto total aproximado de la inversión		\$104´000,000.00	\$120´000,000.00

Tabla 13, Fuente: Excélsior, 15-03-2010, Caminante si hay camino....para Julio. Enrique Sánchez.

## **Principales actividades económicas a detonar**

Análisis del sitio para determinar el negocio más rentable de la zona:

Se realizó el análisis de la zona y flujo de gente por calle, determinándose que de norte a sur, va en aumento.

A partir de la calle de "Tacuba", que es la primera calle que contempla este proyecto, esta calle representa un flujo bajo, a partir del Corredor cero emisiones del eje central y a la salida del metro Estación Bellas Artes de la línea 8, donde la calle es más ancha, y se cierra al cruzar Filomeno Mata. Se refleja un aumento a partir de la estación del metro Allende de la línea 2, donde la actividad comercial aumenta considerablemente, hasta Monte de Piedad, en este lugar se encuentra la mayor vegetación y árboles, por lo que se reutilizaría para una propuesta diferente, dándole un trato especial, donde se instalará más mobiliario urbano, para convertirla en una plaza pública.

Las principales actividades comerciales en Tacuba son:

- museos
- restaurantes
- panificadoras y pastelerías
- zapaterías
- tiendas de ropa
- artículos para el hogar
- vinos y licores

En 5 de Mayo, el flujo de gente a partir del Eje Central y hasta Monte de piedad es relativamente bajo, sobretodo en la acera izquierda donde se localiza la zona de restaurantes, y comercio en general es menor en esta calle, que es más ancha en comparación con la anterior.

Las principales actividades comerciales en 5 de Mayo son:

- bancos
- oficinas
- tiendas de ropa
- bolsas y maletas
- restaurantes
- zapaterías
- estacionamientos públicos
- hotel

En Francisco I. Madero que es una calle más angosta en comparación con la anterior, recibe un gran flujo de gente que se recibe de la Av. Juárez. En ambos lados de la acera tenemos una gran actividad comercial continua, no se interrumpe la actividad como en las calles anteriores. Lo que se observo que la gente prefiere caminar por la acera de la derecha, en busca de la sombra proyectada por los edificios.

Las principales actividades comerciales en Francisco I. Madero son:

- restaurantes
- tiendas de ropa
- lentes
- discos
- perfumes
- joyería
- cafeterías
- museos

La calle de 16 de Septiembre es más ancha que la anterior, el flujo de gente es moderado en ambos lados de las aceras, aunque la tendencia es caminar sobre la acera derecha en busca de la sombra.

Las principales actividades comerciales en 16 de Septiembre son:

- restaurantes
- panificadoras y pastelerías
- oficinas
- tiendas de ropa
- regalos
- discos y películas
- helados
- zapaterías
- bancos
- hoteles

La calle con mayor flujo de gente es Francisco I. Madero: le sigue le siguen en orden de importancia las calles de Tacuba, 16 de Septiembre, y 5 de Mayo.

### **Cambio de uso de suelo de vía pública a corredor peatonal**

Se consideraron varios factores como el cambio de uso de suelo de una vialidad vehicular a un corredor peatonal, por sus características de ubicación sin frente a una vía de circulación, por lo que se deprecia su valor como calle inferior a calle moda<sup>32</sup> pero al convertirse en corredor peatonal se vuelve más comercial, por lo que se incrementa su valor de rentabilidad; por el aumento de la actividad del comercio, en la planta baja de todo el corredor, contemplando todas las diferentes actividades económicas establecidas y a detonar, se realizó un diagnóstico de rentabilidad, para demostrar cuál es la actividad con mayor demanda y rentabilidad en la zona.

Es importante considerar los movimientos sociales que se llevan a cabo más de una vez por la semana, y que desembocan en la plancha de Zócalo capitalino, que cruzan por estas calles y que puede repercutir en la economía y seguridad local.

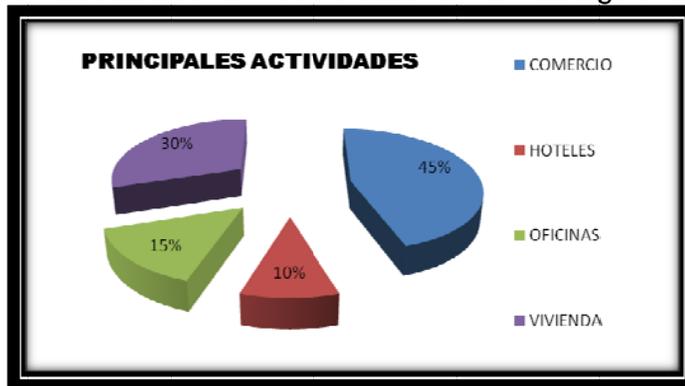
---

<sup>32</sup> Manual de Normas y Procedimientos de la Tesorería de DF. 2008, Pág. 28. Clasificación de las calles según sus factores de eficiencia. del suelo.

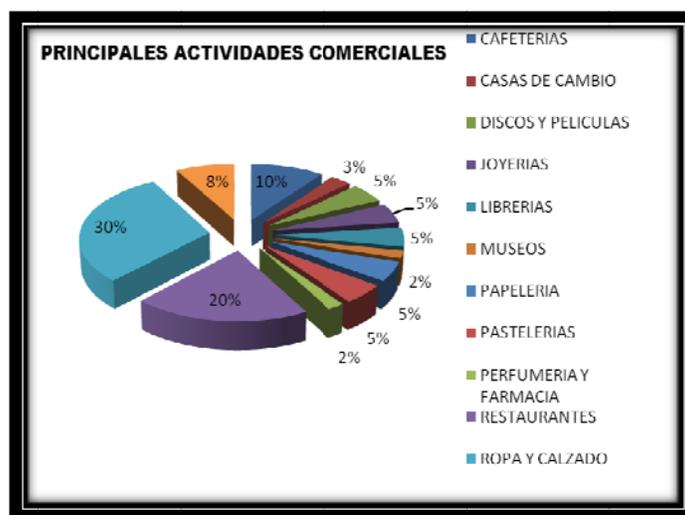


Movimiento Social, Zócalo capitalino 2007.  
 Fuente: [www.annalisamelandri.it/public/Messico%2011%2...](http://www.annalisamelandri.it/public/Messico%2011%2...)

**Principales actividades económicas a detonar:** en las siguientes gráficas



Gráfica No. 4, Fuente: elaboración propia, información: Investigación con base a análisis de Sitio y estudio de mercado, Noviembre 2009.



Gráfica No. 5, Fuente: elaboración propia, información: Investigación con base a análisis de Sitio y Estudio de mercado, Noviembre 2009.

## Negocio más rentable

Se realizó un estudio de mercado para conocer la demanda y la rentabilidad del comercio, recabando la información en cada uno de los locales comerciales, tomando en cuenta el monto de valor por el precio de renta contra, el total de ingresos mensuales, por las mismas generados por las ventas; y para determinar el tipo de comercio que puede resultar más atractivo y tener mayor impacto en el corredor. (Tabla 1). Se analizó un caso específico de una tienda de ropa con una superficie aproximada de 30 m<sup>2</sup>, en buen estado de conservación, buena ubicación, con venta de ropa para dama, marca comercial. Y un local comercial en mal estado de conservación, buena ubicación superficie de 4 m<sup>2</sup> destinado a la venta de tacos de canasta.

Demostrando que los ingresos y egresos del giro de comida reflejan mayores ganancias sobre el giro de ropa, como se aprecia en la siguiente tabla 14. Cabe destacar que el tipo de comercio de venta de tacos de canasta podría clasificarse como un negocio que cae en la informalidad y es el negocio con mayor rentabilidad.

Diagnóstico de rentabilidad								
No.	Giro	local comercial m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	renta mensual	ingresos diarios	ingresos mensuales netos	egresos mensuales	egresos menos deducciones
1	ropa y calzado	30	\$850.00	\$25,500.00	\$8,000.00	\$240,000.00	\$65,000.00	\$175,000.00
2	restaurantes	20	\$750.00	\$15,000.00	\$3,500.00	\$105,000.00	\$40,000.00	\$65,000.00
3	cafeterías	25	\$800.00	\$20,000.00	\$7,000.00	\$210,000.00	\$35,000.00	\$175,000.00
4	tacos de canasta	4	\$3,000.00	\$12,000.00	\$7,200.00	\$216,000.00	\$30,000.00	\$186,000.00

Tabla 14, Fuente: elaboración propia, información: Investigación con base a análisis de sitio y estudio de mercado, Noviembre 2009.

## Afluencia de visitantes a través del transporte público

### Transporte

Un punto detonador, es el servicio de transporte público que concentra un mayor número de visitantes a este punto de la ciudad y a un menor costo es sin duda el servicio de transporte colectivo metro, además de ser el más rápido; y de menor tiempo en su recorrido, le sigue en orden de importancia el trolebús cero emisiones del eje central y el servicio público de microbuses en sus diferentes rutas, y el bici taxi con cien unidades que circulan en el primer cuadro de la ciudad<sup>33</sup>, tal y como se aprecia en los siguientes cuadros de la tabla E.

Estación con mayor afluencia promedio en día laborable, del Servicio de Transporte Colectivo. Durante Enero-Diciembre 2009.

Línea	Estación	Afluencia
2	Zócalo	81,099

Tabla 15, Fuente: Coordinación de Desarrollo Tecnológico, STCM, 2010.



Bici taxi, información propia, Enero 2010.

<sup>33</sup> Ciclo taxis en el Centro Histórico del DF. Perla Cristal Gómez, Vivir México, 27 de Julio 2009.

**Afluencia de usuarios por estaciones del servicio de transporte colectivo metro, por línea en el año 2009**

Línea 1	
Merced	17'305,695
Pino Suárez	11'804,067
Isabel la Católica	6'953,897
Salto del Agua	7'888,547
Balderas	6'602,109

Tabla A-1.

Línea 2	
Hidalgo	10'132,079
Bellas Artes	8'186,015
Allende	11'355,799
Zócalo	28'747,677
Pino Suárez	5'729,033

Tabla A-2.

Línea 3	
Hidalgo	7'637,014
Juárez	6'659,057
Balderas	2'579,361

Tabla A-3.

Línea 8	
Bellas Artes	6'544,648
San Juan de Letrán	10'368,015
Salto del Agua	6'644,129

TablaA-4.

Fuente: Coordinación de Desarrollo Tecnológico, STCM, 2010.



Estación Zócalo, información propia 2010.

## Afluencia de visitantes y derrama económica por año

Afluencia de visitantes, turismo nacional y extranjero siguiente tabla:

Afluencia de visitantes al Centro Histórico			
Año	Densidad	No. de visitantes turismo nacional y extranjero	Derrama económica en pesos
2007	2.12	11'057,203	\$4'097,700.00
2208	2.22	11'565,225	\$4'443,800.00
2009	2.25	9'966,507	\$3'137,700.00

Tabla 16, Fuente: Elaboración propia, información Secretaria de Turismo D.F. Indicadores estadísticos del sector, 2009.



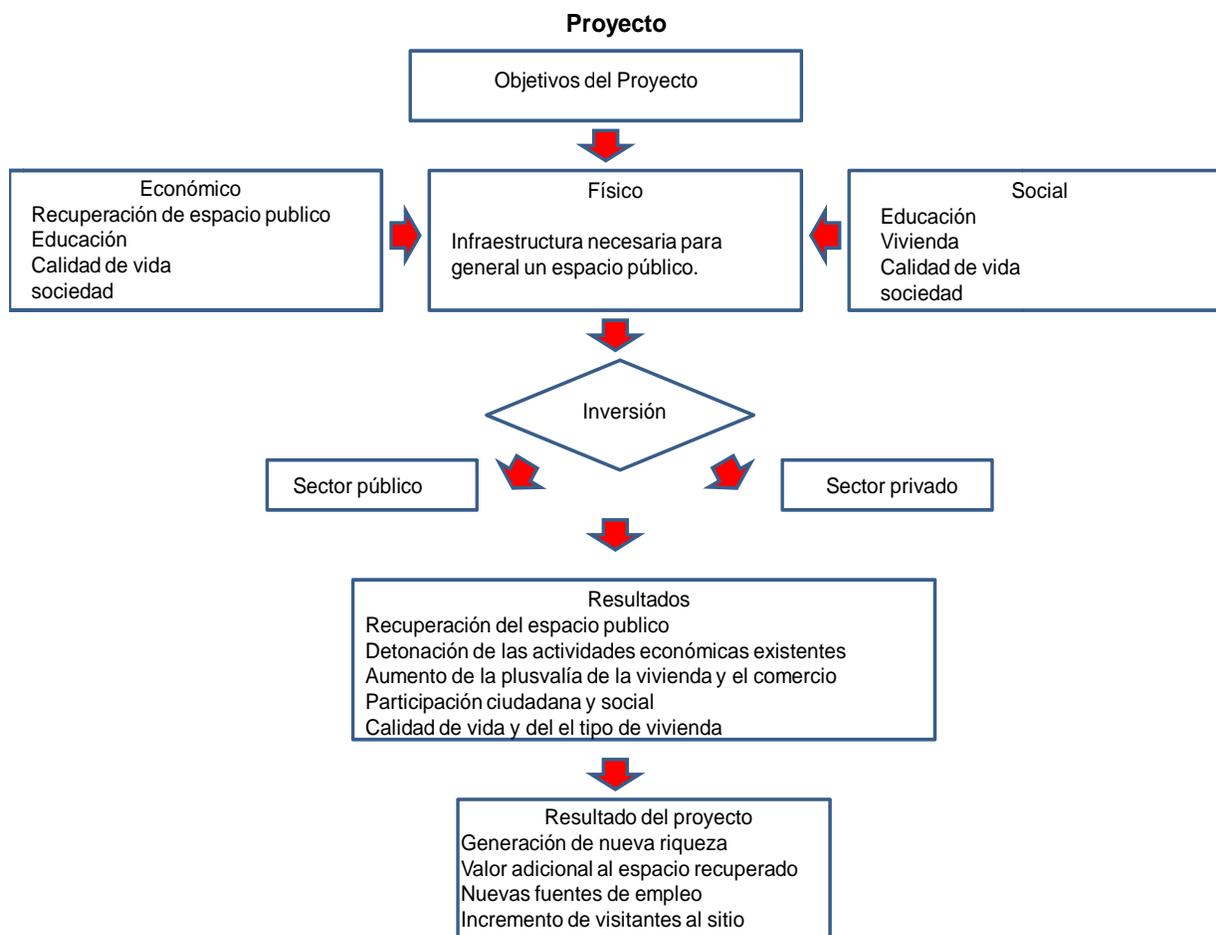
Imagen Calle 5 de Mayo y cruce de Gante, conflicto peatonal. Información propia, Mayo 2009

Por lo tanto, es necesario recobrar lugares adecuados para el esparcimiento, la sociabilidad; y la convivencia, donde se lleven a cabo estas actividades en espacios abiertos con funciones que permitan que las personas interactúen, deambulen, caminen, permanezcan y observen a su alrededor. Se busca que estos espacios urbanos, funcionen como sitios de actividades culturales permanentes, durante el día y por la noche, por lo cual el proyecto de iluminación es determinante, y sobre todo la seguridad de la zona, cabe mencionar que en esta parte de la ciudad está concluido el Proyecto Bicentenario Ciudad Segura<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Proyecto Bicentenario Ciudad Segura, los ojos que vigilan la ciudad, monitoreo a través de videocámaras, El Universal, 28 de Octubre 2009.



Videocámara localizada en Isabel la Católica y Uruguay.  
Información propia Mayo 2009.



Fuente: Elaboración propia 2009.

## Análisis FODA

Será aplicado para toda el área de estudio, que contempla la propuesta.

<p><b><u>Fortalezas:</u></b> <b>F1</b> Sitio por excelencia atractivo por su historia y edificaciones. <b>F2</b> Corredor que cuenta con toda la infraestructura requerida para el desarrollo de diversas actividades. <b>F3</b> Buena conexión entre el Eje Central y 20 de Noviembre de una forma rápida y sobre todo segura libre de vehículos. <b>F4</b> Uso de nuevas tecnologías en el sistema de iluminación. <b>F5</b> Lugar acreditado comercialmente potencial. <b>F6</b> Aumento de la plusvalía en la vivienda y el comercio establecido.</p>	<p><b><u>Debilidades:</u></b> <b>D1</b> No ofrecer suficientes servicios. <b>D2</b> Ignorar las necesidades propias de los habitantes del corredor. <b>D3</b> Ignorar el mantenimiento al mobiliario urbano, áreas verdes y fachadas de edificios. <b>D4</b> Poca concurrencia por la propia situación económica. <b>D5</b> Descuidar la imagen urbana del corredor. <b>D6</b> No contar con una partida para la conservación y servicios del sitio.</p>
<p><b><u>Oportunidades:</u></b> <b>O1</b> Incremento en la cantidad de visitantes. <b>O2</b> Establecimiento de un mayor número de oficinas, comercio y vivienda. <b>O3</b> Mayor inversión privada. <b>O4</b> Incremento en el ámbito de la competencia. <b>O5</b> Programación de eventos culturales calendarizado. <b>O6</b> Ofrecer el número de servicios necesarios para atender a la demanda.</p>	<p><b><u>Amenazas:</u></b> <b>A1</b> Movimientos sociales con daño al comercio establecido. <b>A2</b> Crecimiento incontrolado de visitantes. <b>A3</b> Establecimiento del comercio ambulante. <b>A4</b> Que el número de visitantes rebase el número de servicios. <b>A5</b> Prevención de desastres naturales. <b>A6</b> Acumulación de heces fecales de animales.</p>

Tabla 17, Fuente: propia, Figura 1. Lista plana de factores FODA clasificados.

De esta forma, el proceso de planeación estratégica se considera funcional cuando las debilidades se ven disminuidas, las fortalezas son incrementadas, el impacto de las amenazas es considerado y atendido puntualmente, y el aprovechamiento de las oportunidades es capitalizado en el alcance de los objetivos, del Proyecto.

## Matriz FODA

<p><b>Factores internos</b></p>	<p><b>Lista de Fortalezas</b>  <b>F1</b> Sitio por excelencia atractivo por su historia y edificaciones.  <b>F2</b> Corredor que cuenta con toda la infraestructura requerida para el desarrollo de diversas actividades.  <b>F3</b> Buena conexión entre el Eje Central y 20 de Noviembre de una forma rápida y sobre todo segura libre de vehículos.  <b>F4</b> Uso de nuevas tecnologías en el sistema de iluminación.  <b>F5</b> Lugar acreditado comercialmente potencial.  <b>F6</b> Aumento de la plusvalía en la vivienda y el comercio establecido.</p>	<p><b>Lista de Debilidades</b>  <b>D1</b> No ofrecer suficientes servicios.  <b>D2</b> Ignorar las necesidades propias de los habitantes del corredor.  <b>D3</b> Ignorar el mantenimiento al mobiliario urbano, áreas verdes y fachadas de edificios.  <b>D4</b> Poca concurrencia por la propia situación económica.  <b>D5</b> Descuidar la imagen urbana del corredor.  <b>D6</b> No contar con una partida para la conservación y servicios del sitio.</p>
<p><b>Factores externos</b></p>	<p><b>Lista de Oportunidades</b>  <b>O1</b> Incremento en la cantidad de visitantes.  <b>O2</b> Establecimiento de un mayor número de oficinas, comercio y vivienda.  <b>O3</b> Mayor inversión privada.  <b>O4</b> Incremento en el ámbito de la competencia.  <b>O5</b> Programación de eventos culturales calendarizado.  <b>O6</b> Ofrecer el número de servicios necesarios para atender a la demanda.</p>	<p><b>Lista de Amenazas</b>  <b>A1</b> Movimientos sociales con daño al comercio establecido.  <b>A2</b> Aumento incontrolado de visitantes.  <b>A3</b> Establecimiento de comercio ambulante.  <b>A4</b> Que el número de visitantes rebase el número de servicios.  <b>A5</b> Prevención de desastres naturales.  <b>A6</b> Acumulación de heces fecales de animales.</p>
	<p><b>FO (Maxi -Maxi)</b>  Estrategia para maximizar Tanto las F como las O.   (O1,O2,O3,O4,O5,O6, F1,F2,F3,F4,F5,F6)</p>	<p><b>DO (Mini-Maxi)</b>  Estrategia para minimizar las D y maximizar las O.   (O1,O2,O3,O4,O5,O6,D1,D2,D3,D4,D5,D6)</p>
	<p><b>FA (Maxi-Maxi)</b>  Estrategia para maximizar las fortalezas y minimizar las amenazas.  (F1,F2,F3,F4,F5,F6, A1,A2,A3,A4,A5,A6)</p>	<p><b>DA (Mini-Mini)</b>  Estrategia para minimizar tanto las D como las A.   (D1,D2,D3,D4,D5,D6,A1,A2,A3,A4,A5,A6)</p>

Tabla 18, Fuente: propia, Figura 2. Matriz FODA.

La Estrategia DA (Mini-Mini).

En general, el objetivo de la estrategia DA (Debilidades –vs- Amenazas), es el de minimizar tanto las debilidades como las amenazas.

La Estrategia DO (Mini-Maxi).

La segunda estrategia, DO (Debilidades –vs-Oportunidades), intenta minimizar las debilidades y maximizar las oportunidades.

La Estrategia FA (Maxi-Mini).

Esta estrategia FA (Fortalezas–vs-Amenazas), se basa en las fortalezas del Proyecto que pueden copar con las amenazas del sitio.

La Estrategia FO (Maxi-Maxi).

Para todo proyecto sería factible estar siempre en una situación donde pudiera maximizar tanto sus fortalezas como sus oportunidades, es decir aplicar siempre la estrategia FO (Fortalezas–vs-Oportunidades) Estos proyectos podrían echar mano de sus fortalezas, utilizando recursos para aprovechar la oportunidad del mercado para sus productos y servicios.

Del análisis y de la matriz FODA, realizados nos determina que las fortalezas y oportunidades están por encima de las debilidades y amenazas, para este estudio de caso, y en un escenario optimista pueden atenderse para su control.

Lo que ha demostrado que los lugares de caso de estudio tienen las siguientes características. El corredor peatonal Regina que por ser un corredor de menor dimensión con relación a la propuesta del proyecto, este supera las expectativas esperadas. Para el caso del corredor cultural Alhóndiga que es más amplio en la superficie que cubre y cuyas observaciones se han hecho con anterioridad; nos define que para este proyecto las expectativas superarán también a este último.

Por lo que estimando un escenario conservador para el proyecto de peatonalización de las calles de Tacuba, 5 de Mayo, Francisco y Madero y 16 de Septiembre, en donde se contempla cubrir una mayor superficie con el corredor, donde las condiciones son más favorables en este punto de localización, en donde los comerciantes establecidos, empleados y habitantes de esta zona se han preocupado por mantener una buena imagen de conservación en el sitio, además de limpio; atractivo por la serie de inmuebles catalogados y clasificados por el INAH y el INBA, y que es uno de los principales encantos para los visitantes, por la diversidad de servicios e infraestructura que tiene actualmente, por una mejor ubicación, una mayor plusvalía, con comercio especializado y acreditado con un desarrollo potencial, dirigido a nicho de mercado más exigente, se considera que los resultados superen y rebasen a los proyectos que le precede.

## Estudios realizados

- Investigación de los antecedentes históricos de la ciudad de México y del Centro Histórico.
- Estudio y clasificación de los elementos urbanos, de los que se componen el espacio público en otras ciudades del mundo.
- Investigación del Corredor peatonal Regina, como primer proyecto de peatonalización del Centro Histórico de la ciudad de México, zona Poniente, como base para la nueva propuesta.
- Investigación de Corredor Cultural Alhóndiga segundo proyecto de peatonalización del Centro Histórico, zona Oriente.
- Delimitación y alcances del proyecto y elaboración de la propuesta, a través de un plano con trazo de la red peatonal.
- Estudios de campo, levantamiento de la superficie a peatonalizar en m<sup>2</sup> y elementos de obtención de las variables.
- Cálculo de la inversión necesaria, aproximada para desarrollo y ejecución del nuevo proyecto de recuperación del espacio público.
- Estudio de campo, análisis del sitio y medición del flujo de gente, en el área de estudio determinada.
- Investigación de las principales actividades comerciales de la zona, medición de estas para ser graficadas.
- Investigación de los valores de renta de inmuebles comerciales por m<sup>2</sup>, obtención de valores para ser graficados.
- Diagnóstico de rentabilidad, comercial en la zona por tipo de actividad económica.
- Estudio de campo, determinar la afluencia de visitantes por tipo de transporte público, para obtener las variables.
- Estudio de campo, determinar la afluencia de visitantes turismo nacional y extranjero, para obtener las variable.

## CONCLUSIONES

A partir de los inicios de éste siglo XXI, las autoridades de la Ciudad de México, han invertido en obras de rescate de edificios históricos, calles, vías públicas, vivienda y comercio del Centro Histórico de ésta Ciudad. Los resultados han sido una mayor afluencia del turismo nacional e internacional, lo cual ha traído un considerable aumento de la derrama económica.

De los estudios realizados en este trabajo, se encuentra que la afluencia turística aumenta año con año en un porcentaje promedio de 4%. Por lo que las condiciones de tránsito actuales del Centro Histórico deben ser modificadas de manera radical. En ese sentido, se considera de suma importancia, el cierre al parque vehicular de algunas de las principales calles de esa zona como son Tacuba, 5 de Mayo, Francisco I. Madero y 16 de Septiembre.

Debido a que son estas calles las que conectan al corredor turístico Reforma-Juárez, al Palacio de Bellas Artes hacia la plancha del Zócalo. De ésta manera se busca que el visitante pueda realizar recorridos peatonalmente o en bicicleta a lo largo de esta zona con mayor fluidez, seguridad y comodidad de tal forma que pueda apreciar con mayor precisión todos los edificios y templos restaurados, cantinas, bares, museos, cafeterías, comercio formal etc. que le ofrece el Centro Histórico de ésta Ciudad de México.

Con esta medida el Centro Histórico de la Ciudad de México, podría convertirse en uno de los lugares más visitados por el turismo internacional aumentando la generación de divisas. Además de poder ser un ejemplo para el rescate de Centros Históricos de otras ciudades del país y de América Latina.

Es necesario que el FIDEICOMISO del Centro Histórico, considere dicha medida, para lo cual es necesario que parte de sus fondos vayan destinados a la promoción de una nueva imagen de ésta zona, dotándola de también de ciclo vías, y elementos urbanos, cuerpos de seguridad especializados y de orientación al turismo, reordenamiento de los espacios públicos, plazas públicas y de la vivienda.

La participación de otras instancias correspondientes en este proyecto es determinante; ya que por un lado la iniciativa privada podría contribuir con el capital, los desarrolladores inmobiliarios con el proyecto y la obra, mientras que por otra parte, las universidades contribuirían en los estudios de mercado, investigación de las principales actividades económicas, de afluencia y derrama económica. Los beneficios para los habitantes de la ciudad de México y para el Gobierno de la Ciudad se verían reflejados en generación de nuevas fuentes de trabajo y mejoramiento en su calidad de vida.

Esto podría ser el punto de partida para promover el uso de bicicleta y transporte público en sustitución del automóvil particular en la Ciudad de México. De manera que en lo futuro se puedan desarrollar proyectos para crear calles y avenidas exclusivas para transporte en bicicleta como se estila en otras ciudades del mundo como Copenhague en Dinamarca, Londres, Madrid y San Francisco entre otras.

Esto último es de importancia impostergable ya que la Ciudad de México es una de las que más producen gases de efecto invernadero; principales causantes del deterioro ecológico, calentamiento global y cambio climático. Además, al desarrollar ese tipo de proyectos se estaría estimulando a la población a la práctica del deporte que como todos sabemos es de vital importancia para la salud de ciudadano.

En éste trabajo se demostró la importancia de:

- El cierre de calles al tránsito vehicular, genera una mayor atracción para el visitante-peatón.
- Se vuelve un negocio inmobiliario, al detonar la reactivación de la economía del sitio, así como la creación de nuevas fuentes de empleo formal.
- Que la inversión privada y el desarrollo inmobiliario tuvieron un papel determinante con su participación.
- La peatonalización de calles permite disfrutar el espacio, provocando un mayor tiempo de estancia en este espacio
- Promover el cierre de calles a la circulación vehicular, con equipamiento de calidad, para modificar la infraestructura de estas, y lograr convertirlas en espacios públicos de acceso peatonal exclusivamente.
- Lograr que el desarrollo inmobiliario en el centro histórico le devuelva a la ciudad central los espacios abiertos a través de la construcción de corredores y plazas públicas, que reactiven e incrementen la economía del sitio, y para que esto se vuelva un negocio inmobiliario.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes, del Centro histórico, a través de una cohesión social.
- Identificar al espacio público como un elemento estructurante y promotor para la rehabilitación de las zonas históricas.
- Que la función del desarrollo inmobiliario en el rescate del espacio público sea el de detonar cierto tipo de actividades económicas.
- Crear y mantener nuevas fuentes de empleo para la conservación, mantenimiento y servicio de estos espacios.
- Pensar la ciudad como un lugar para todos, mejorando la calidad de vida, superando las desigualdades sociales y la exclusión.
- El aumento en la afluencia de visitantes, a este punto de la ciudad.
- Conocer que es factible peatonalizar las calles del centro de la ciudad, por la seguridad y derrama económica que genera.
- Conocer la importancia de promover este tipo de espacios públicos, para que la gente los use, se apropie y disfrute de estos.
- Trabajar en coordinación con las instancias correspondientes para considerar nuevas propuestas que beneficien este proyecto de rescate.

- Considerar este tipo de proyectos para que puedan replicarse en otros puntos del centro y de la misma ciudad como la zona norte, sur y oriente.
- Se confirma la importancia de detener el deterioro del medio ambiente en este punto de la ciudad y ofrecer mejores condiciones de vida para la población fija y flotante.
- Fomentar en las familias el hábito de caminar; para lograr reducir las estadísticas de obesidad y el sobrepeso en adultos, pero sobre todo en la población infantil.
- Como en otras ciudades del mundo, el acceso a los centros históricos es a través del transporte público, el uso de la bicicleta y principalmente caminando.
- Como resultado de esta investigación se concluye que el desarrollo inmobiliario puede animar a una cultura de rescate de estos espacios urbanos.
- Que los espacios públicos forman una parte fundamental de la ciudad, por lo que se necesita de la participación de los desarrolladores inmobiliarios para darle un sentido y una escala urbana a esta.
- Evitar privilegiar al transporte privado, y desalentar su uso, eso construye ciudadanía.
- Promover el uso de la ciudad de otra manera, por una nueva cultura sin autos y cambiándolos por bicicletas, fomentando esta actividad física no solo como un deporte.
- Tomar otro tipo de acciones, sin lo público y con la erosión del espacio se genera un colapso social en la ciudad, es necesario crear una nueva forma de equidad en estos sitios.
- Promover el ciclismo urbano, debe haber un plan integral que proporcione seguridad al ciclista. Proyectos para destinar espacios fijos para el uso de la bicicleta como una alternativa real de transporte en la ciudad "Ciclo vías.
- Retiro total del comercio informal de toda la zona.
- La importancia de promover la participación de la inversión privada para llevar a cabo este tipo de proyectos, a través de estímulos fiscales.
- Planeación en el transporte público, establecer paradas, estaciones de servicio, límites de velocidad y límites de circulación.
- Rescate del espacio público en el Centro Histórico para crear corredores culturales.
- Recuperación y conservación de áreas verdes.
- Mejoramiento de elementos urbanos, mobiliario urbano y alumbrado público en áreas peatonales.
- Rehabilitación de calles, y reciclaje de inmuebles.
- Preservar los valores patrimoniales.
- Transformación de las vialidades con movilidad no motorizada.
- Delimitar el espacio para impedir que los restaurantes coloquen mesas sobre los corredores, para darle prioridad al peatón.
- Conseguir la capacidad de confort y de claridad urbana en el espacio urbano.
- Erradicar al comercio informal.

## **Reflexión**

La arquitectura está cambiando en respuesta a las demandas urbanas de la ciudad, de sus construcciones, y vialidades; pero sobretodo de sus habitantes. Ya no será como en el pasado, esta es una nueva forma de diseñar, edificar y planear la ciudad, integrando el espacio público, la calle, el parque, el andador, la ciclo vía, que serán parte fundamental a considerarse en los nuevos proyectos inmobiliarios, ejecutivos y de inversión para conseguir un crecimiento urbano ordenado y responsable.

Logrando así que estos corredores peatonales acompañados de áreas verdes en el Centro Histórico de la ciudad, promuevan una cultura de movilidad urbana, para sus habitantes y visitantes, y así alcanzar el tipo de ciudad que queremos. Tenemos que dignificar a la ciudad rescatando sus espacios abiertos, plazas públicas y de reunión masiva, esto ayudará a disminuir el uso de automóvil a promover el uso de la bicicleta, a caminar, a disminuir la contaminación, la obesidad y a reintegrar a las familias, a usar la ciudad de otra manera, más saludable, amable y equitativa, y a cuidarla y conservarla como a nuestra identidad que queremos mostrar al mundo entero.

## Bibliografía

Azevedo, Eugenia María; Brambila, Rosa (et.al.) (1980). *El peatón en el uso de las ciudades*. Cuadernos de Arquitectura y conservación de patrimonio artístico, No. 11.

México: Instituto Nacional de Bellas Artes, 85 p.

Ezcurra, Ezequiel (2003). *De las chinampas a la megalópolis: el medio ambiente en la cuenca de México*.

México: Fondo de Cultura Económica, Secretaría de Educación Pública, CONACYT, 120 p.

E. Davis, Diane (1999). *El Leviatán Urbano, La ciudad de México en el siglo XX*.

México: Fondo de Cultura Económica, 530 p.

Garza, G. (1986). *El Desarrollo urbano de México, realidades y conjeturas, Descentralización y democracia en México*.

México: El Colegio de México, 280 p.

González Obregón, Luis (2006). *Las calles de México*.

México: Porrúa, 248 p.

Guzmán Ríos, Vicente (1988). *Espacios Exteriores, plumaje de la Arquitectura*.

México: Universidad Autónoma metropolitana Xochimilco, 504 p.

Kunz, Ignacio (2006). *El mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México*.

México: Plaza y Valdés, 144 p.

Legorreta, Jorge (1988). *Medio ambiente y calidad de vida, La dinámica de la ciudad de México*.

México: Departamento del Distrito Federal, Colección Desarrollo Urbano, 300p.

Lynch, Kevin (1998). *La imagen de la ciudad*.

Barcelona: Gustavo Gili, 224 p.

Martínez, María Eugenia (2004). *El Centro objeto de estudio e intervención*.

Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, 202 p.

Maya Pérez, Esther (2008). *Métodos y técnicas de Investigación*.

México: Universidad Nacional Autónoma de México, 103 pp.

Meriño Mañón, José (1997). *Ensayos sobre la zona metropolitana del Valle de México*.

México: Instituto de Administración Pública del Estado de México, 185 p.

- Morales Padrón, Francisco (1979). *Teoría y leyes de la conquista*. Madrid: Cultura Hispánica del Centro Iberoamericano de Cooperación, 518 p.
- Paulhans, Peters (1979). *La ciudad peatonal*. Barcelona: Gustavo Gili, 173 p.
- Rèbora Togno, Alberto (2000). *Hacia un paradigma de la planeación de los asentamientos humanos*. México: Las ciencias sociales, 175 p.
- Rogers, Richard; Gumuchdjian, Philip (et.al.) (2002). *Ciudades, para un pequeño planeta*. Barcelona: Gustavo Gili, 180 p.
- Mesías, Rosendo y Suárez, Alejandro (et.al.) (2002). *Los Centros vivos. Alternativas de hábitat en los Centros Antiguos de las ciudades de América Latina*. Cuba, México: CYTED, 142 p.
- Soms García, E. (1986). *La hiperurbanización en el Valle de México*, Vols. I y II. México: Universidad Autónoma Metropolitana, 185 p.
- Serra, Josep María (2002). *Elementos urbanos mobiliario y micro arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili, 304 pp.

## REVISTAS

- Ciudadanos en Red. "Mega proyectos urbanos, Transformará viejos edificios en plazas comerciales", El Grupo Carso dirige sus baterías al Centro en: Excélsior. México, D.F.:10 de Marzo 2009.
- Fundación de Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C. Casa vecina, Espacio Cultural Regina esq. Mesones, No. 7-1ºP. Centro Histórico, México, D.F.: C.P. 06080.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Cuauhtémoc, Secretaría de Desarrollo Urbano, 1995.
- Olguin, Claudia. "Reciclaje Urbano de regreso al Centro", en: Revista Inmobiliare México real estate CUSHMAN&WAKEFIELD. México, D.F.: Enero, 2002 p 28.
- Ortega, Sandra. "Un espacio público de calidad invita a salir de casa", en: Revista Km. Cero, Noticias del Centro Histórico de la ciudad de México, Publicación mensual que edita el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, No. 14 sección Espacio público N6, Septiembre 2009.