



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA

**Transformaciones territoriales y su impacto en el carácter del
espacio público**

El caso del Corredor Alameda 1980-2015

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:

ANA SAGRARIO CASTILLO CAMPORRO

TUTOR:

DR. RAÚL SALAS ESPÍNDOLA

.... FACULTAD DE ARQUITECTURA-UNAM

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

MTRO. HÉCTOR SEGURA CARSI – FACULTAD DE ARQUITECTURA

MTRO. FRANCISCO MORALES SEGURA – FACULTAD DE ARQUITECTURA

MTRO. JAIME COLLIERS URRUTIA – FACULTAD DE ARQUITECTURA

DR. MARCOS RODOLFO BONILLA GONZALEZ – FACULTAD DE ARQUITECTURA

MÉXICO, D.F. DICIEMBRE, 2015.



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.

TUTOR:

DR. RAÚL SALAS ESPÍNDOLA

SINODALES:

MTRO. HÉCTOR SEGURA CARSI

MTRO. FRANCISCO MORALES SEGURA

MTRO. JAIME COLLIERS URRUTIA

DR. MARCOS RODOLFO BONILLA GONZALEZ

A ellos, mi vida y mi trabajo.

Majo y Gerardo.

AGRADECIMIENTOS

Al Dr. Raúl Salas por compartir su experiencia y enseñanza.

Al Mtro. Héctor Segura por su orientación e interés.

Al Mtro. Francisco Morales por su disposición y aportaciones.

A Olga, mi madre, sin ella nada hubiera sido posible.

“Tengo un sueño, un solo sueño, seguir soñando. Soñar con la libertad, soñar con la justicia, soñar con la igualdad y ojalá ya no tuviera necesidad de soñarlas”.

Martin Luther King

Índice

Introducción.....	7
Capítulo 1. Marco conceptual y teórico	11
1.1 Usos del suelo.....	11
1.2 Mercado inmobiliario.	13
1.3 Modo de vida urbano.....	15
1.4 Espacio público	21
1.5 Transformación territorial	22
1.6 Resumen.....	23
Capítulo 2: Proceso histórico del Corredor Alameda.....	26
2.1 Historia y tradición.....	26
2.1.1 Construcción de la Alameda-1980	26
2.1.2 1980-2015.....	32
2.2 Estructura Urbana	38
2.2.1 Delimitación del área de estudio	38
2.2.2 Cambios en el precio y valor de la tierra	40
2.2.3 Estructura urbana actual.....	43
2.3 Intervención de la administración pública.....	51
2.4 Contenido social.....	55
2.5 Resumen.....	57
Capítulo 3: Espacio público e impacto territorial.....	60
3.1 Mecanismos en la apropiación del espacio.....	60
3.2 Competencia por el espacio.....	64
3.3 El carácter posmoderno del Corredor Alameda.	67
3.4 Contribución para la reintegración del espacio público	68
Conclusiones	70
Bibliografía y cibergrafía:.....	72

Introducción

El Centro de la Ciudad de México ha experimentado transformaciones territoriales a través de su historia reciente.

Durante el siglo XIX, el crecimiento demográfico y la expansión territorial, provocaron una migración de las clases medias y altas que ocupaban gran parte de esta área hacia nuevos espacios en la periferia. En la primera década del siglo XX surgieron, entre otras, la Colonia Roma y la Colonia Condesa, donde emigraron gran cantidad de habitantes del Centro para asentarse en hermosos palacetes y suntuosas mansiones. Este éxodo trajo consigo un nuevo ocupante en el área, y que fueron en gran medida, inmigrantes y personajes de sectores populares que en su afán por encontrar un espacio para vivir coexistieron con vivienda y comercio en un mismo lugar en situación de hacinamiento. Es así que se llegaron a generar grandes problemas de deterioro social y edificatorio en diferentes partes del centro mientras que en contraste, otras áreas atrajeron grandes inversiones como es el caso de la acera sur de la Avenida Juárez, frente a la Alameda Central. Esto generó una polarización en el espacio público tanto en los habitantes como en los visitantes del centro.

En la acera sur de la Avenida Juárez, frente a la Alameda Central, existió durante el siglo XIX mayormente vivienda y aunque esa acera era reservada para vivienda de un nivel socioeconómico alto, el espacio público era ocupado por la mayoría de los habitantes del Centro. La Alameda Central era el parque de todos los mexicanos y fue testigo mudo de diferentes acontecimientos durante este siglo. Se festejaron allí las fiestas cívicas y los eventos sociales más importantes y cada vez fueron para un público más heterogéneo. Imágenes que quedaron plasmadas de la vida cotidiana en el semanario *El mundo ilustrado*¹.

Posteriormente, durante la primera mitad del siglo XX, esa polarización se acentuó aún más. El Centro siguió viviendo la expulsión de más población lo que provocó un incremento del deterioro social y territorial. En contraste, con la llegada de Porfirio Díaz al poder, se registró un aumento en las inversiones de obra pública, entre ellas la Alameda Central y sus alrededores, específicamente la acera sur sobre la Avenida Juárez. Entre los años 40s y 60s del siglo XX, la acera contó con cines, los hoteles más prestigiados de la ciudad, bares de gran renombre y la tienda Salinas y Rocha. Contó además con tiendas como pieles Manzur, las joyerías Platería Alameda y Regalos Nieto. La avenida más cara de la ciudad. Durante estos años, el espacio público en esta avenida

¹ Semanario que retrataba la vida cotidiana en México. La fundó Rafael Reyes Espíndola en Puebla en 1894.

que se ganó poco a poco a finales del siglo XIX fue perdiendo su lugar era casi totalmente comercial y para habitantes con niveles económicos altos.

Los años 80s del siglo XX marcaría nuevamente un cambio en el espacio público de la acera sur de la Avenida Juárez. La incursión de centros y áreas comerciales en diferentes zonas de la ciudad empezó a provocar una decadencia en la zona, pero lo que finalmente terminaría con el espacio sería el temblor de 1985, el cual destruyó varios edificios tales como el Hotel Regis y la tienda Salinas y Rocha. Ya sin inversión en el Centro, el espacio público es nuevamente utilizado por cualquier habitante o visitante en el área sin importar procedencia ni clase social.

Las nuevas ideas de la posmodernidad incitaron a las inmobiliarias a invertir en las áreas históricas. Las clases medias y altas están de regreso a casa y esto trae consigo la renovación de determinados espacios públicos y privados y por consiguiente la modernización de dichas zonas (Smith, 2012). Este proceso de regreso está provocando nuevas transformaciones territoriales. Por un lado, en diferentes espacios del Centro Histórico se rehabilitan edificios para vivienda, la administración pública ahora da beneficios a los inversionistas en el área, la idea general es revivir el centro. La acera sur de la avenida Juárez nuevamente enfrenta inversiones millonarias tanto por parte del Estado como por parte de la inversión pública, algunos espacios están convertidos en verdaderos corredores comerciales y financieros, y por otro lado siguen existiendo espacios con una nula participación por parte del Estado. Nuevamente se polarizan los espacios del centro.

De lo anterior destaca el hecho de que en ese proceso no se producen mecanismos o políticas públicas orientados a la aplicación justa de éstas con respecto a las clases desposeídas; el espacio denominado Corredor Alameda ha sufrido diferentes transformaciones territoriales en su historia y éstas traen consigo un cambio en el espacio público que lo conforma y los únicos que han obtenido beneficios con los cambios son las inmobiliarias y la administración pública en turno y nunca la clase popular.

De esta manera, el espacio público se construye de forma desigual, donde las calles, plazas y los parques tienen acceso “restringido”, donde el acceso a “todos” esta medido por grupos sociales, “ahora el espacio vacío que existe entre construcciones, debe llenarse de acuerdo a los objetivos de promotores y gobierno” (Sequera y Janoschka, 2012).

Es así como esta tesis toma como área de estudio la acera sur de la Avenida Juárez frente a la Alameda Central denominado Corredor Alameda, entre la calle Balderas y Eje Central Lázaro Cárdenas. Este lugar es representativo para poder identificar lo que está pasando en diferentes espacios históricos de nuestro país.

El espacio en cuestión forma parte de la Zona B del Centro Histórico y se localiza enfrente de la Alameda Central y tiene un vínculo visual con Bellas Artes y es hoy uno de los centros comerciales al aire libre más caros y exclusivos de México. El Financiero publicó el 26 de junio de 2015 (Valle, 2015), que el centro histórico de la Ciudad de

México, supera los precios de renta en malls como Antara en Polanco, que en estas calles exclusivas para peatones circulan más de 200 mil personas diarias lo que provoca que algunas de las marcas más exclusivas estén interesadas en invertir: Zara, Forever 21, Starbucks, etcétera. “Aunque hoy ya está muy posicionada, va a tener un cambio de imagen y va a haber algunas nuevas marcas que van a buscar posicionarse ahí, por estar frente a la Alameda y Bellas Artes” (Valle, 2015), añadió Aldo Martínez, vicepresidente de Retail Latam de CBRE México. Por otro lado, en términos de importancia marca el cierre perfecto de la Avenida Reforma, como una de las más emblemáticas del país. Todo esto determina las razones por las que el espacio se encuentre tan cotizado.

El estudio es a partir de los años 80’s ya que esta década marca un antes y un después en el área debido a acontecimientos que provocan un cambio radical. Poniendo énfasis en la actual “renovación” y “rehabilitación” del Centro Histórico de la Ciudad de México, donde el área de estudio tiene un papel preponderante y donde estas soluciones solo buscan una mejora en la imagen urbana.

La hipótesis que sirvió de guía para su comprobación partió del planteamiento que las transformaciones territoriales de las que ha sido objeto la acera sur de la Alameda Central han propiciado un cambio en el carácter del espacio público de dicha área, hoy el espacio vacío se llena a conveniencia de promotores y gobierno. El mercado inmobiliario ha convertido ese espacio en un corredor comercial muy cotizado, donde el habitante de bajos ingresos es excluido y segregado.

El objetivo de esta investigación radica en reconocer los cambios territoriales en la acera sur de la Avenida Juárez, para con ello argumentar el impacto que sobre el espacio público han provocado los nuevos proyectos; y analizar el uso del suelo; la vivienda, los comercios y/o los servicios que se encuentran en la zona.

Esta investigación se divide en tres etapas. En el capítulo uno se desarrolla el marco conceptual y el marco teórico, donde se define cada una de las categorías clave² que son las que se usan durante el proceso de investigación. Por lo que se definen a fin de unificar criterio de análisis y con ello fijar una postura.

En el capítulo dos se desarrolla el proceso histórico de la zona a investigar. En este se analiza las transformaciones territoriales a través del uso y los precios del suelo, también la participación de la administración pública y los cambios ocasionados por la participación del mercado inmobiliario en la estructura urbana, así como la composición social del espacio.

El capítulo tres se reserva para el estudio de las líneas de investigación que surgieron para el análisis del caso; por un lado, la competencia por el espacio donde se realiza el estudio del modo de vida urbano y el espacio público y por otro, los mecanismos

² Mercado del suelo, usos en el suelo urbano, modo de vida urbano, espacio público y transformaciones territoriales.

en la apropiación del espacio, analizando aquí tanto el mercado como los usos del suelo. Para cerrar con las líneas de investigación se incluye un subcapítulo acerca del carácter actual del Corredor Alameda y para finalmente cerrar el capítulo con una contribución para la reintegración del espacio público a los actores sociales.

Finalmente, el último apartado se reservará para la presentación de las conclusiones de la investigación.

Capítulo 1. Marco conceptual y teórico

1.1 Usos del suelo

Para Kunz (2003) “El uso del suelo es primordialmente la materialización de la economía del espacio y de las condiciones sociales”, es esta estructura la que determina la economía de la localidad y con ella la eficiencia y modernidad que obtendrá el espacio en ciertos arreglos territoriales. Es por ello que existen algunos lugares con fuertes rasgos de polarización social lo que genera espacios muy segregados, es decir, por un lado, grandes áreas de colonias populares, y del otro, grandes desarrollos de alto nivel, situación que sucede en México con marcadas diferencias sociales y económicas.

Existe una estrecha relación entre el habitante del espacio, el espacio y el modo de vida. De acuerdo con Graizbord (2002) “El suelo es un bien común e inmóvil, pero por alguna razón, algunos espacios son más deseables que otros, quizá por las actividades que se realizan en ellos y que es lo que provoca que se pueda tener mayor rentabilidad. Situación que estimula que las actividades que realizan la tierra o el espacio influye determinantemente en la relación funcional de los personajes que la habiten”.

Estas características presentes en una sociedad se verán necesariamente reflejadas en su estructura territorial. Es decir, por cada proceso en la ciudad corresponderá una reestructura territorial. En este sentido, regular el uso de la tierra no sólo es un asunto relacionado con el manejo de los recursos, sino que es también un problema político.

Existen cuatro formas para determinar el uso de la tierra: El mercado, el estado, la propiedad comunitaria y el libre acceso. El *mercado* (Graizbord, 2002) en su caso, es un mecanismo que se basa en una racionalidad económica, punto que se analizará a detalle más adelante por la relevancia del tema; el *estado* por su parte, es el encargado de dar las reglas que controlen la propiedad y sus usos; mientras que la *propiedad comunitaria o bien común* son espacios institucionales en los que los agentes humanos pueden actuar libre de las restricciones específicas requeridas por el mercado, el *libre acceso*, en el cual no hay reglas y cualquiera puede acceder al uso de la tierra.

No existe una regla básica a la que pueda someterse a cualquier ciudad en estudio, más bien es la situación que ahí se vive lo que debe analizarse dependiendo del lugar y espacio. “Cada ciudad tiene su lógica de estructura territorial y sus usos del suelo, y no todas las ciudades pueden planearse de la misma manera” (Kunz, 2003). Lo que si será importante analizar al momento de emplear un mecanismo de asignación en el uso del suelo es observar con detenimiento el costo que el uso del suelo impondrá sobre su área de influencia y por otro lado que las personas encargadas de asignar esos usos de suelo sean sensibles y capaces de medir el impacto que como consecuencia traerán sus acciones en el largo plazo.

Como nos lo plantea Boris Graizbord (2003) “para poder obtener un mejor manejo en el uso del suelo, habría que analizar el uso del suelo actual del terreno o del espacio a evaluar, para después poder investigar porqué se dio y cómo se dio”; contestar estas preguntas serán fundamentales para determinar el uso potencial del suelo.

Uno de los grandes problemas que se tienen en América Latina y que se tiende a menospreciar al momento de planificar los usos del suelo, es tener plena conciencia de la necesidad de resolver los grandes desequilibrios sociales que estos países experimentan y con ello tratar de obtener una política integradora sobre urbanización. Dos puntos importantes a incluir deberán ser tanto el sector privado como factor importante; y la participación ciudadana, que suele ser uno de los ingredientes esenciales para la buena disposición de la tierra.

Al referirnos específicamente a un centro urbano, que es finalmente el enfoque de nuestro estudio, la situación se complica aún más ya que, como ningún otro sitio, los centros urbanos requieren un análisis más profundo y detallado por sus implicaciones conceptuales e históricas; en este espacio no sólo tiene un lugar geográfico específico sino también un contenido social.

Sabemos, como nos lo plantea Castells (1976), el centro no es sólo una parte de la ciudad delimitada espacialmente y que desempeña una función integradora y simbólica. Obtiene un plus y es entonces el espacio que funge como la idea de comunidad urbana, es decir, es un espacio que tiende a integrar además de las relaciones sociales, los valores culturales de la ciudad.

El incremento (el mercado) en el valor de la tierra en las áreas urbanas centrales se da por la competencia individual sobre el espacio; es decir, el propietario del suelo que intentará sacar el mayor provecho económico al espacio cuando el comprador intenta apropiarse de las ventajas funcionales y simbólicas que le traerá poseer dicho espacio. Es así como el precio de dicha mercancía se moverá tanto como los compradores estén dispuestos a pagar. Por consecuencia lógica, este predio lo pagará quien esté dispuesto a pagar el regateo final que se traducirá, obviamente, en la clase dominante. Esa es la forma en que las clases poderosas terminan poco a poco apropiándose del espacio urbano, provocando con ello el desplazamiento de las demás clases sociales que pugnan por el espacio y provocando con ello un incremento en el precio y valor de la tierra.

Los nuevos usos en el suelo se reflejan claramente en la transformación de la estructura urbana. Observemos que a mayor valor del uso de la tierra las alturas de las construcciones se verán incrementadas, es decir mayor densidad de población por metro cuadrado; esto porque habrá que sacarle el mayor provecho posible a cada metro cuadrado de terreno, dicho de otra forma, sacarle el mayor rendimiento económico posible. Es por eso que en los ahora “renovados” centros urbanos, vemos los grandes bloques de departamentos y oficinas de alto nivel financiero donde los precios del suelo son muy elevados: a mayor densidad, uso más rentable y clase social más elevada.

En estos espacios el precio (mercado) del suelo se convierte en el mecanismo social que establece los usos, funciones o la clase que puede apropiarse de determinado espacio. Pero estos nuevos precios en la tierra traerán consigo otros problemas tales como la demolición de edificios antiguos ya que con estos nuevos precios se obtendrán mayores beneficios demoliendo el espacio (la altura provocará mayores beneficios financieros) que invirtiendo en el mantenimiento de los antiguos edificios por mucho valor arquitectónico e histórico que representen.

Es así como empiezan los planes de “renovación urbana” que buscan hacer surgir el antiguo centro urbano mediante la nueva remodelación integral, donde se darán nuevos polos de esparcimiento y jardines atractivos para una población de altos ingresos deseosa de estos espacios –compran cultura- y donde por supuesto en los nuevos planes no entrarán los marginados sociales, que eran los que hasta el momento habían sostenido socialmente el área.

En este punto es conveniente hablar sobre la definición de renovación urbana para poder entender y con ello cerrar el tema que a usos del suelo urbano se refiere. “Renovación urbana: Asociado a regeneración urbana. Denota acciones de sustitución de antiguas construcciones por modernas. Forma más común que se le da a la regeneración en ciudades de países desarrollados. Donde fuertes inversiones intentan recuperar o captar el alto potencial económico de las áreas centrales deterioradas para lo cual es necesario remoler y edificar in situ nuevas construcciones. Implica por lo general un cambio en el uso del suelo o en la intensidad de dicho uso y en consecuencia no se realiza en función de los ocupantes originales del área afectada. Estos son desplazados ya que sus recursos no les permiten ser beneficiarios de los nuevos desarrollos. Las renovaciones tienen implicaciones físicas y financieras, ignoran problemas sociales y por lo general implican acciones aisladas que no encuadran dentro de una perspectiva a escala de la urbe en conjunto” (Glosario sobre asentamiento, 1978).

1.2 Mercado inmobiliario.

Analizaremos ahora el mercado ya que su estudio es primordial para conocer como gracias a él se mueven los usos e intensidades del suelo urbano. “El mercado inmobiliario es el juego que se da entre la oferta y la demanda por la posesión del suelo”; para Kunz (2003) “un mercado activo es cuando la demanda compra la oferta puesta en el mercado, mientras que un mercado inactivo es cuando la oferta en el mercado no es comprada por la demanda o lo hace lentamente”. Pero en este juego no solo está involucrado el mercado inmobiliario, es importante entender que la situación económica de la sociedad será un importante parámetro para poder medir el juego de compra y venta en un espacio determinado.

Una sociedad que se encuentra paralizada económicamente no se hallará en el mejor momento para hacer pugna por un espacio físico, aunque el espacio tenga un justo valor de mercado.

El estudio y la forma en que se conforma el mercado del suelo es un tema primordial y necesario para poder diseñar políticas que permitan afrontar los desafíos de la demanda de una manera inteligente, que ayude a minimizar los costos del bien y facilitar el acceso para todos los niveles de grupos sociales.

Lo interesante para los estudiosos en este tema, es también el conocimiento del papel que juega el mercado inmobiliario dentro de los procesos de reestructuración urbana en un espacio específico. Sabemos de ante mano que este es uno de los instrumentos de mayor peso en las transformaciones de la ciudad, y el claro conocimiento de este nos puede ayudar a entender y evaluar mejor la interpretación de la dinámica de una ciudad.

El mercado del suelo se dio como consecuencia lógica de una evolución social en los sistemas de producción y esto se produjo cuando los capitales inmobiliarios se formaron de manera separada de la propiedad del suelo. A partir de ese momento (siglo XIX) la adquisición del suelo urbano se vuelve un vehículo para la valoración de los capitales. Por tanto, es importante dejar claro que la conformación de los mercados en la posesión de los usos del suelo se da por la evolución social y a partir de este momento, queda establecido como el espacio donde compradores y vendedores obtienen información del suelo para su propia necesidad o para conformar sus expectativas futuras, para con esta decisión, poder realizar finalmente la transacción para la obtención de dicho bien.

Para Graizbord (2002) “es importante resaltar que el suelo es un bien común, inmóvil y permanente, por lo cual ningún espacio puede ser sustituido por otro equivalente”. También hay que mencionar que por las características propias del tipo de mercancía a la que nos referimos, el bien no puede ser desplazado hacia el mercado, por el contrario, será el mercado o la demanda el que tendrá que ir en busca de estos espacios. Para Kunz (2001), “el mercado inmobiliario es conformado a partir de dos determinantes básicas; el nivel socioeconómico y la localización del terreno dentro de un espacio”.

El mercado por la posesión del suelo tiene que ver con los pobladores y desarrolladores que compran y venden estos espacios y que buscan en estas áreas una serie de características, siendo entre ellas el nivel socioeconómico, los problemas ambientales y de servicio y el acceso. Pero la pugna por la propiedad del suelo no sólo tiene que ver con estas características, existen otras por demás importantes como el tipo de inmueble y su ubicación, lo que le proporciona al suelo en particular las características que lo harán diferentes de otros espacios.

La idea de estructura fue desarrollada por Grigsby, “el cual sostiene que al mercado inmobiliario está conformado por grupos de submercados relacionados entre sí y lo define a través del concepto de sustituibilidad, un submercado no es más que la suma de mercancías en una zona con afinidades particulares y que son evaluadas como un conjunto por la demanda como alternativas equivalentes. El rompimiento de estas

afinidades o características provocará la formación de un nuevo submercado” (Maya y Cervantes, 2005).

Según Maya y Cervantes (2005), “el término de sustituibilidad es el encargado de propiciar los submercados, es decir, cuando un comprador considera varios productos como alternativas de compra y su decisión por uno u otro dependerá de sus necesidades presentes o futuras. Dicho de otra manera, cuando un comprador considera dos inmuebles para su compra, éstas pueden ser equivalentes o comparables cuando ofrecen al comprador las mismas características y en caso contrario de no coincidir en las características, estas no podrán ser sustituibles y por lo tanto esto se verá reflejado en el precio”.

Es importante mencionar que, para el estudio de los mercados, la definición espacial de los submercados es inexistente ya que no habrá límites reales, es decir, este proceso lo marcará la misma cadena de sustitución de la que hablamos con anterioridad, es por esto que es probable que una casa pertenezca o no a un submercado. Cuando esta cadena empieza a perder atributos por distancia o calidad, se dice que este bien inmueble pertenece a otro submercado.

Este proceso puede cambiar con el tiempo, dando pie a nuevos submercados y provocando que otros desaparezcan. De hecho, algunos submercados pueden dividirse o fusionarse o bien una parte de algún submercado puede pasar a otro, todo este proceso tendrá necesariamente que ver con la cadena que los une.

Pero además de incluir esta cadena de sustituibilidad es importante hacer referencia a otros factores que pueden ser determinantes en la pugna por el valor del suelo como es el desarrollo urbano, es decir la urbanización con la que cuenta dicho submercado al momento de efectuada la transacción de compra-venta. Es en este momento cuando el Estado con los planes de desarrollo juegan un papel primordial en la construcción de los precios del suelo, ya que estos no solo se involucran dentro de los usos permitidos del suelo sino también se convierten en presión sobre el suelo cuando se define el marco para la inversión pública.

Queda entendido en este momento que el valor del suelo es el resultado de la presión que ejerce el mercado sobre un espacio o zona, es decir, no es la oferta la que finalmente provoca la construcción en el valor del suelo, eso queda exclusivamente del lado de la demanda. Por lo tanto, es éste mecanismo el encargado de mantener y proponer los cambios en la estructura urbana o en la reestructuración de diferentes zonas en la ciudad.

1.3 Modo de vida urbano

La calidad de vida de los seres humanos actualmente se ha venido deteriorando tanto en las áreas rurales como en las ciudades y con más fuerza aún en las grandes metrópolis como la Ciudad de México, y ahí es donde valdría la pena preguntar si el progreso ha significado crecimiento en los niveles de calidad de vida.

Este progreso ha significado en algunos rubros un deterioro en la calidad de vida que se ve reflejado en los niveles de contaminación que actualmente presenta la Ciudad de México, el incremento irracional de basura, los grandes problemas de vialidad que se experimenta todos los días, así como la falta de servicios y de vivienda y por supuesto la ingobernabilidad a la que estamos sometidos los habitantes de las grandes metrópolis. Por ejemplo, tan solo la ciudad de México genera diariamente 15 mil 600 toneladas de basura y el problema radica en todo lo que gira alrededor de ese problema. Recolección, almacenamiento, separación, reciclaje, etcétera. Y este es tan solo uno de los problemas que enfrenta la metrópoli. Dato que se obtuvo de Milenio Noticias del día 22 de septiembre del 2015.

Es conveniente analizar este punto a detalle para poder entender cómo se produce la vida en la ciudad, lo llamado por muchos sociólogos como la vida urbana o lo urbano, para poder entender como en esta nueva forma de vida se producen los problemas sociales.

La escuela culturalista es la primera en introducir en el tema de lo urbano, una nueva forma de vida, la vida moderna, en la cual los principios y la actitud son totalmente diferentes, donde para obtener las necesidades requeridas emplean el menor esfuerzo, tratando de obtener el mayor beneficio. Los culturalistas plantean estos nuevos valores donde se agotan las relaciones frontales por vínculos secundarios, el cambio de las relaciones afectivas por utilitarias y la pérdida de sentido de pertenencia, una gran superficialidad y mentalidad calculista. Dentro de esta escuela me gustaría citar a tres autores que en mi punto de vista muestran de manera clara esta nueva vida urbana: Tönnies, Simmel y Wirth.

Tönnies, uno de los principales autores de esta corriente, afirma que, en esta sociedad moderna industrial, se producirán grandes progresos en las ciudades, pero será una sociedad deshumanizada, donde el sistema valorativo no es el afectivo sino el monetario. Para él la ciudad es algo más que sólo un territorio opuesto al campo, es la forma territorial, pero también es la organización social que parece conducir a los procesos de modernización en esta nueva sociedad capitalista. La ciudad funge como protagonista de todo cambio social y es ahí donde se tienen lugar los procesos más significativos del mundo moderno.

Simmel, otro autor de la escuela culturalista, a diferencia de Tönnies, se preocupa más en el plano de la organización social. Él opina que las grandes ciudades provocan un proceso de desintegración de la personalidad humana, pero él sí cree en la reconstrucción y redención del hombre. Como para todos los culturalistas, él también cree en que la ciudad es la gran protagonista y es el lugar donde se expresan las características tanto negativas como positivas de esta nueva organización social. También plantea que la ciudad genera una forma de la interacción social que se basa en el anonimato, en el desarrollo de relaciones impersonales que se hacen patentes en la indiferencia y superficialidad. El individualismo no es consecuencia de la vida en las ciudades, es más bien el resultado de las relaciones sociales que ahí predominan.

Wirth (1962) preocupado por los efectos que produce la ciudad es otro investigador culturalista, él define a la ciudad como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos, características que son fundamentales para explicar el urbanismo o el modo de vida urbano, por lo tanto, las conductas sociales deben ser pensadas como consecuencia de ellas. De la misma forma, él considera que la causa de los procesos actuales que se desarrollan en una ciudad, no son por la forma territorial, sino el contenido social que se deriva de la forma asociativa lo que explica el modo de ser urbano.

El tamaño de la población, para este autor, se traduce en una mayor gama de variación individual, entre más individuos interactuando en un mismo lugar, más se genera una diferenciación social. Esta variación da lugar a una segregación espacial con características tales como: color, etnia, situación socio-económica, o gustos y preferencias, por lo que es natural que es este proceso, las relaciones de parentesco o afectivas propias de la comunidad, se debiliten. Es por este proceso que la sociedad se ve en la necesidad de promover la competencia y los mecanismos de control como sustitución de las anteriores bases de solidaridad. Además, éste gran número de habitantes -densidad- provoca el no conocimiento personal, ya que sería imposible conocerlos a todos, como en una comunidad.

Otro proceso planteado por Wirth acerca de lo que se deriva del tamaño de la población es que cada vez el individuo depende de más personas para satisfacer sus necesidades, y aunque estas relaciones se dan cara a cara, son relaciones impersonales, superficiales, transitorias y segmentadas, por lo cual, el individuo para protegerse de las expectativas y deseos de otros, se vuelve reservado, indiferente y autosuficiente.

Para Wirth (1962) otro punto que define la ciudad es la densidad. Al respecto nos plantea que la diferenciación y la especialización es el recurso que la sociedad usa para responder al incremento número, pero esto trae consigo una estructura social más compleja. Por otro lado, él cree que el contacto físico genera cambios en las actitudes del individuo hacia otros.

Surge en este momento gran competencia por el espacio para lo cual se impone la lógica de ordenamiento territorial ligada al beneficio económico, donde surge una selectividad del espacio por grupos sociales que tiene que ver con calidad y características tales como: densidad, valor de la tierra, la renta, la accesibilidad, el ingreso, la salud, aspectos raciales y étnicos, el prestigio, lo estético, etc. Todo esto provoca que en un mismo espacio se tienda a ubicar individuos con características homogéneas, es decir, aparece la segregación. Los grupos tienden a unirse con sus iguales o lo que ellos consideran igualdad y a separarse del resto, que son para ellos, lo diferente.

Dos autores pertenecientes a la escuela francesa, Lefevbre y Castells, autores que aportan importantes fundamentos acerca de la vida en la ciudad o el modo de vida

urbano. Además, tienen aportaciones no tomadas en cuenta por la escuela Culturalista (Universidad de Antioquia, 2002).

Para Lefebvre lo urbano tiene tres características: el espacio, la cotidianidad y la reproducción capitalista de las relaciones sociales, es decir, la vida cotidiana está inmersa en un mundo capitalista que se produce todos los días por medio de la utilización cotidiana del espacio. La clase dominante al controlar la producción en general, controla también el espacio y los fines que le son inherentes.

Otro punto interesante de su teoría es cuando se refiere a la diferencia que encuentra entre el hábitat con respecto al habitar, ya que lo menciona como una práctica alienante, pues en ella se descuida las verdaderas necesidades humanas, él opina con respecto a la vivienda, por ejemplo, que ésta no se realiza en función de los habitantes de las casas, es decir, de sus moradores, sino es en respecto a fines de una racionalidad económica.

Para Lefebvre, la ciudad es el espacio donde se desarrolla la vida cotidiana. Cuando éstas se realizan más o menos de manera adecuada estamos ante una sociedad estable, sino ocurre así se vuelve una sociedad inestable. Las sociedades modernas en medida en que no cumplen estas necesidades viven en conflicto permanente. La cotidianidad en la urbe es la lucha por la sobrevivencia.

La ciudad es una forma específica de agrupación y de centralidad; la cual sería la creadora de la segregación, la dispersión y la suburbanización. El espacio para él, es resultado de la acción de habitar, de la vida cotidiana; son los hombres los que dan con sus ideas, proyectos de vida y propias iniciativas los que dan lugar al espacio y al orden urbano; por lo que la práctica urbana es la verdadera creadora tanto de las instituciones sociales como de la estructura urbana.

Lefebvre plantea la construcción de un objeto de estudio a partir del análisis de la producción del espacio en la sociedad capitalista, así como de las contradicciones que de allí se derivan y que son la causa fundamental de los conflictos políticos en las ciudades. El espacio provoca, según sus escritos, una relación contradictoria entre dispersión, segregación y centralidad, en términos de riqueza, información, poder y violencia. Finalmente, para Lefebvre (Universidad de Antioquia, 2002), el capitalismo es un modo de producción que penetra en todos los ámbitos de la vida social, incluido el mundo de lo cotidiano, y para él, los conflictos urbanos se derivan por el uso del espacio y por el dominio de la vida cotidiana.

Castells por su lado opina que el espacio es el soporte de una trama social y ésta se explica por las relaciones sociales que estructuran a la sociedad en su conjunto, de ahí que los efectos sociales que provienen de los ámbitos territoriales están en función de situaciones históricas concretas. El actor no es un simple instrumento de las estructuras ya que actúa sobre ellas y las modifica. El análisis del espacio no es sólo el de los sistemas económicos, políticos e ideológicos de los que depende, sino de las posibles combinaciones de éstos y las prácticas que lo engendran.

El Estado, según Castells (Universidad de Antioquia, 2002) tiende a asegurar la dominación de las clases dominantes y a regular las contradicciones que de estos se derivan, por lo cual, se ve obligado a recurrir a mecanismos de integración con las clases aliadas y de represión con las opuestas. Por esto, la organización institucional del espacio está determinada por la imagen, en las unidades urbanas, del conjunto de los procesos de integración, represión, de dominación y de regulación que efectúa el Estado. Los procesos de dominación-regulación organizan el espacio determinando las normas de funcionamiento del conjunto de una unidad espacial determinada y ejerciendo el poder de decisión para transformar el espacio.

Para Castells, lo urbano lo podemos definir como la estructura espacial producto de lo histórico y como una combinación particular de los elementos de la estructura social. Otra forma de definición de la ciudad y lo urbano como la especialización de los procesos sociales y también como estructura productora de efectos específicos sobre las relaciones sociales. Según Castells, no sólo la carga ideológica como lo plantea la escuela culturalista es la única que puede dar cuenta en su totalidad de los procesos urbanos.

Para abordar la política urbana, Castells precisa dos conceptos: lo político y la política. Lo político lo define como el plano en el cual se tratan las contradicciones y desniveles de las distintas instancias de una sociedad, y la política se refiere a las relaciones de poder y esto depende de las relaciones de clase. Así, él lo descompone en dos campos estrechamente vinculados, la planificación urbana y los movimientos sociales urbanos. La primera se refiere a la intervención de lo político sobre el sistema social, resolviendo ya sea mediante la regulación o reprimiendo, mientras que el movimiento social urbano está compuesto por un conjunto de prácticas sociales que tienden a la transformación estructural del sistema urbano y a la modificación del Estado.

Castells sostiene que los problemas de las ciudades capitalistas (momentos de la vida de cada uno: embotellamiento, tiempo de espera, jornadas de trabajo) no son producto de una civilización en crisis, por el contrario, son un proceso social y tienen una lógica, que surge del desarrollo de nuevas contradicciones en las sociedades capitalistas.

El Estado surge para mediar estas contradicciones y pone en práctica su gestión y de previsión de dichos problemas por medio de un conjunto de medidas, instituciones y prácticas que se contienen en el sistema de planificación urbana. La planificación aparece como gestora del cambio social, pero la planificación urbana no es un elemento de cambio social, sino de dominación, de regulación de las contradicciones.

Por otro lado, la Posmodernidad da explicación a algunos procesos sociales que se producen en la ciudad y es por eso la necesidad del estudio de dicho término. Las ciudades posmodernas están basadas en un retorno a la cultura, al estilo y la decoración; por lo tanto, el estilo de vida, la vida cotidiana y las actividades de tiempo libre están totalmente influenciadas en esa tendencia.

Para Mike Featherstone (1991) la vida cotidiana se vuelve superficial, opaca y sin profundidad, donde nadie es ya adolescente, pues todos lo son. Las ciudades posmodernas se han convertidos en centros de consumo, juego y entretenimiento saturado de imágenes. En el posmodernismo comprar no es más una transacción monetaria que trae consigo una utilidad, se vuelve una actividad cultural al aire libre, en toda una experiencia. Existe en el posmodernismo modos de poder y procesos de acumulación basados en la cultura, donde los tesoros artísticos que son las ciudades que contienen en buen estado edificios y monumentos históricos y artísticos, obtienen prestigio acumulado en términos de capital cultural. Hoy bajo esa lupa, espacios como Nueva Orleans que antes eran aludidos como lugares de mala vida hoy se promuevan como lugares respetables y dignos de mirada turística. Es decir, lo vulgar, lo impropio, lo que antes se degradaba, hoy es un espacio con cultura.

Quizá los encargados de analizar estos espacios sean los propiciadores de encontrar lugares para reconvertir, remodelar y jerarquizar zonas centrales. Las ciudades deben usar como cebo estas oportunidades para vender la cultura del lugar y movilizar el capital. Este proceso se ha caracterizado como posmodernización, para indicar la reestructuración global de las relaciones socioespaciales mediante nuevas pautas de inversión que generan ciertas contratendencias a la descentralización urbana a través de la remodelación de zonas del centro de las ciudades. Son ahora consumo cultural y lugares turísticos. La clase trabajadora y los pobres que antes residían en esas áreas, se mudan o son inducidos a ocupar otros enclaves. Se forman las “ciudades vudú” donde los espacios son privatizados defendibles y libres de clases peligrosas, los pobres, desocupados y juventud rebelde y donde la fachada posmoderna de remodelación cultural es vista como una máscara que oculta la declinación de todo lo demás.

Estas áreas son remodeladas para una nueva clase media que son consumidores de estilo de vida cultural. Tienen intereses de capital cultural tanto en el plano personal como en la vecindad y la ciudad en general. Con estilo de vida del artista. Además del hecho que los gobiernos de la ciudad empiezan a advertir el potencial de remodelación y el mejoramiento general de la imagen de la ciudad mediante la concesión de estatus protegido a dichos enclaves. El valor económico del capital cultural se incrementa, los artistas han dejado ser la cultura bohemia, problemática y transgresora para convertirse en vanguardia y con status. El arte es ahora signo de cultura elitista. La estilización de la vida es un estilo de vida con gran medida en la identidad, la apariencia, la presentación de sí mismo, el diseño de moda, la decoración y hay que gastar tiempo y esfuerzo en cultivarse.

Ese culto al consumismo y la nueva idea de imagen ha provocado un cambio en los espacios destinados a las compras, estas áreas forman hoy parte fundamental del ejercicio del consumo. Es ahí donde entra el interés por el estudio de los espacios públicos, lugares donde no sólo se compra también se interactúa con sus iguales y se sociabiliza, pero también se excluye.

Todos estos autores nos muestran teóricamente la nueva forma de vida urbana, o dicho de otra manera el nuevo modo de vida capitalista, es decir, la forma en que se está produciendo o reproduciendo la vida cotidiana y los problemas sociales en las ciudades contemporáneas. Además de la importancia de entender la posmodernidad como un factor importante en el quehacer de los individuos hoy. Lo importante de ésta revisión como lo plantea Castells en sus escritos, es entender teóricamente lo que está sucediendo para con ello poder realizar investigaciones y estudios urbanos que se puedan concretar en propuestas o leyes que no sean a la ligera, sino con bases concretas en los problemas y conflictos sociales en las ciudades actuales.

1.4 Espacio público

El espacio público nos remite a un espacio físico y a un espacio político; identificando el espacio físico como sitios de encuentro e intercambio social, es el lugar donde los extraños se encuentran, tales como: plazas, calles, centros de diversión y de reunión. Y por otro lado el espacio político, el cual se define algunas veces también como espacio físico (Congreso, cámaras, instituciones, etc.), pero en general es un espacio que se construye de la acción mancomunada de los grupos e individuos (Janoschka, 2012), (Ramírez, 2014).

Este espacio se desarrolla fuera del dominio familiar e íntimo, se refiere al espacio donde convergen una amplia diversidad de personas que representan al público urbano, aquí es donde surgen la expresión de lo colectivo y se definen como miembros de una sociedad. Siendo lo más simplista, lo público es el espacio abierto, el espacio entre construcciones, el vacío; mientras que el espacio privado es el espacio construido y que pertenece a alguien.

Por definición, el espacio público alude a un espacio accesible y de libre circulación, es decir, lo público hace referencia a “todos”. Pero dada la pluralidad en la ciudad y las diferencias sociales, la sociabilidad queda condicionada por el tipo de acceso que se den en plazas o calles. Hoy el acceso se maneja de manera desigual. Para Ramírez (2013), suceden tres fenómenos en el espacio público: la desigual distribución, acceso y calidad de los espacios; la mercantilización y masificación de los espacios públicos y finalmente la degradación de la calidad física y relacional del espacio público.

El espacio público hoy se encuentra en condiciones desiguales, de segregación y se encuentra privatizados o semi-privatizados. El acceso desigual al espacio propicia prácticas excluyentes e inseguridad, situación por la que la administración con sus políticas públicas de salvaguardar la integridad de los habitantes, ejerce control social mediante el monitoreo de estos lugares para limpiarlos de indigentes y malvivientes. Para llegar a estas prácticas, hay que criminalizar algunas actividades que generan peligro para la sociedad. El problema radica en que no son estrategias de prevención, es la idea de desplazar un problema social y eliminar su visualización mediante esta práctica. El mobiliario urbano es otra práctica utilizada para segregar, aunque este es más sutil (no siempre): las más de las veces son espacios de comercio, lúdicos y estéticos, donde se

excluye para no molestar a los clientes o al turista. Es así, como el espacio público deja de serlo cada día.

1.5 Transformación territorial

Existen elementos que influyen en la forma en que se construye el territorio en las sociedades contemporáneas, estos son lo social, lo político, lo cultural, tecnológico, económico, religioso entre otros, “son los actores sociales, económicos y políticos quienes transforman y construyen los territorios” (Gurevich 2006). Estas sociedades contemporáneas tienen como rasgo primordial que son espacios globalizados. Hoy más que nunca todo se mueve a ritmo acelerado y esto necesariamente se ve reflejado en el territorio. Para Gudiño (2005) “ciertos territorios sufren cambios en su morfología ante el influjo de la internacionalización de la economía, mientras otros quedan excluidos o marginados”. Es así como algunos espacios se internacionalizan como México, Nueva York, Hong Kong; mientras otros quedan excluidos de ese “crecimiento”, estos son áreas rurales de México donde parece que la tecnología y el desarrollo no han terminado de llegar.

Es así como en la sociedad existen grandes desigualdades y desequilibrios los cuales están marcados por una economía inestable, lo que se refleja en los espacios con procesos de homogenización y fragmentación, integración y segregación. Incongruencias de un mundo moderno.

El espacio es lo que soporta el entramado social y ahí se estructuran las relaciones sociales, razón por la cual cada uno de los efectos surgidos de la sociedad tendrá un cambio en el ámbito territorial. Castells opinó que “el actor no es un simple instrumento de las estructuras ya que actúa sobre ellas y las modifica” (Universidad de Antioquia, 2002).

En el territorio no existen decisiones al azar, todo tiene una explicación y una razón y están dadas por el mercado o por el Estado; lo curioso es que muchos de los actores en la toma de decisiones del espacio son actores globales y algunas de las veces no habitan ni conocen el espacio. Hoy así se mueve la economía y con ello el mercado del suelo. Estos actores deciden y valoran la distribución del territorio.

Hoy el mundo es un mundo urbano y estos son áreas privilegiadas, donde las formas de vida están ligadas a una disponibilidad de servicios urbanos como la educación, salud, tiempo libre, transporte y comunicación. En la búsqueda de espacios urbanos, la sociedad se concentra en las ciudades y estas ostentan un rasgo característico de la contemporaneidad urbana que es su gran heterogeneidad. Territorios donde se aglutina una multitud de personas de diferentes etnias y clases sociales.

Los movimientos de personas, mercancías, ideas, mensajes, información, capital, etc., por todo el mundo es lo que marca hoy el territorio. Estos flujos hacen que lo nacional, lo global y lo local no estén divididos, por el contrario, se mezclan y se articulan.

Las transformaciones territoriales en México, según Emilio Pradilla (1989) tiene que ver con la crisis de la economía mexicana y las políticas para superarla, ya que estas han agudizado las contradicciones territoriales y urbanas y estas a su vez han degradado las condiciones de vida en el campo y la ciudad.

1.6 Resumen

La ciudad capitalista en su tránsito en la era de la posmodernidad tiene características propias y estas obedecen tanto a las relaciones sociales específicas que se producen en la ciudad, así como al desarrollo de sus fuerzas productivas; la ciudad es producto de ellas. Por tanto, entender las palabras claves, como se desarrollan y comportan en esta ciudad da explicación a los fenómenos territoriales y sociales actuales.

El mercado por la tierra es el juego que se da entre la oferta y la demanda, existen mercados activos, cuando la oferta es comprada por el mercado y mercados inactivos cuando el mercado no compra la oferta. El mercado inmobiliario es de los primeros en detenerse cuando la situación económica de una sociedad se encuentra estancada. El mercado inmobiliario es uno de los parámetros de medición. Los procesos de reestructuración urbana por mucho están dictados por el mercado del suelo, es por eso la necesidad de conocer sus movimientos y hacia dónde se dirigen para evaluar y proyectar políticas urbanas en beneficio del habitante del suelo.

El suelo es un bien inamovible, por lo que el mercado se desplaza hacia él y no viceversa. El valor que ostenta el suelo es único y depende de las características propias del predio, el mismo predio en otro suelo tendrá un valor totalmente diferente. El nivel socioeconómico, problemas ambientales, servicios y el acceso son algunos de los parámetros que se miden para darle valor a la tierra.

El valor y precio de la tierra varía de un predio a otro, aunque por la cadena de sustituibilidad (submercados) estos generan un precio equivalente o comparable, cuando coinciden en sus características, hasta que se logra romper esta cadena y ya no son susceptibles de tener el mismo precio en el mercado. Es decir, dentro de un centro urbano cada calle o avenida tiene un costo diferente para el mercado y cambia de valor al momento que éste ya no tiene las mismas características y puede ser de una calle a otra. En ese momento, ese predio pertenecerá a otro submercado. Aunado al valor y precio de la tierra, existe el uso del suelo, que es otro mecanismo utilizado por el Estado para manipular la tierra y con ello las decisiones sobre el espacio urbano.

Para la definición de los usos del suelo debe haber un estudio del espacio urbano ya que el uso de suelo influirá en un área específica y con ello traerá un costo diferente al actual que ostenta. No existe una regla básica para la implementación de los usos del suelo, pero debe existir un mecanismo propio del Estado y cierta sensibilidad para la asignación de estos, además de que cada una de las áreas tiene características propias y hay que tener en cuenta la economía del lugar.

Se observa que a mayor valor del uso de la tierra las alturas de las construcciones se verán incrementadas, es decir mayor densidad de población por metro cuadrado; esto porque habrá que sacarle el mayor provecho posible a cada metro cuadrado de terreno. Es por eso que en los ahora “renovados” centros urbanos, se ven grandes bloques de departamentos y oficinas de alto nivel financiero donde los precios del suelo son muy elevados: a mayor densidad, uso más rentable y clase social más elevada. Por obvias razones, en estos renovados centros urbanos ya no hay cabida para una población de bajos recursos. El capital utiliza los mecanismos necesarios para la expulsión de estos habitantes.

Los seres humanos son entes totalmente sociales, es por eso que una de los puntos de debate radica en que los grupos al buscar juntarse con sus iguales son segregados o se segregan por si solos. Algunos estudiosos de los problemas sociales asumen que cuando no encuentran cabida buscan asociarse con otros igual a ellos, para ayudarse y fraternizar. Y, por otro lado, para los que asumen que cuando un grupo social ya no tiene acceso a un espacio, existen mecanismos como cambios en los usos del suelo y cambios en los precios del suelo. Todo esto utilizado por el mercado inmobiliario que es apoyado por el Estado para la expulsión de un grupo en una zona.

Estos mecanismos son utilizados no solo en espacios privados, que es una total agresión a los habitantes del lugar; lo realmente inconcebible, es la segregación en espacios públicos. El espacio público deja de serlo cada día para ser espacios donde el mercado y la administración pública deciden quien puede tener acceso a la zona.

Aunado a la falta total de equidad por parte del Estado, está la falta de voluntad de los habitantes por tratar de acceder a todos los espacios a los que por derecho corresponde. A vivir su ciudad. Esta falta de equidad e igualdad en la sociedad da como resultados espacios fragmentados. Hoy la transformación del territorio es el resultado de las sociedades contemporáneas, donde lo social, lo político y lo económico marcan y transforman el territorio.

Algunos investigadores opinan que el modo de vida en la ciudad es el resultado del modo de producción capitalista y que provoca una total individualización. Que la misma vida en la ciudad: la gente, el bullicio y el tráfico, provocan grupos de personas ajenos a los problemas de los demás; o bien, que la forma de asociación en la ciudad es la responsable de las actuales relaciones sociales. En suma, todo es parte de la sociedad que se vive y de la asociación de la que es objeto el individuo de hoy.

La posmodernidad da explicación clara de lo que sucede en diferentes centros urbanos e históricos de nuestro país, donde una sociedad de nivel medio y alto busca de espacios con gran contenido cultural, con estilo de vida de artista. Esto mismo sucede en los espacios públicos, donde una sociedad posmoderna busca espacios de consumo, diversión y de reunión, donde esto pueda ir acompañado de una experiencia de vida. El espacio público hoy se encuentra en condiciones de desigual y segregación. Se analizará

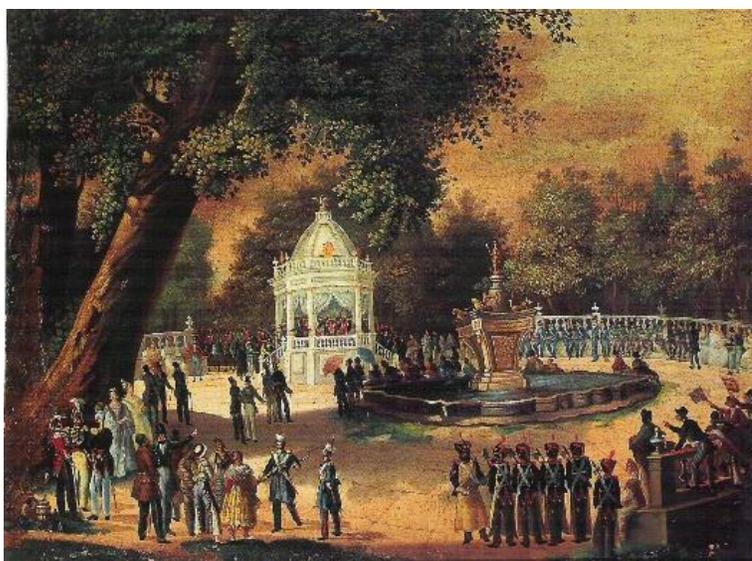
a partir de ahora el caso de estudio, la acera sur de la Avenida Juárez frente a la Alameda Central, el Corredor Alameda.

Capítulo 2: Proceso histórico del Corredor Alameda

2.1 Historia y tradición

2.1.1 Construcción de la Alameda-1980

La construcción de la Alameda (parque) no surge con la fundación de la Ciudad de México³. Ésta surge de una necesidad de espacio “público” donde pudiera pasear la aristocracia novohispana. Primeramente, la intención era ubicar este lugar dentro de la ciudad, pero al no encontrar un espacio con las dimensiones necesarias, se decide construirlo en la zona poniente a las afueras de la ciudad.



Celebración cívica en la Alameda Central, siglo XIX.
www.oei.es/cultura2/mexico/c2.htm.

Foto 1

Este parque en un principio estaba bardeado y con una sola puerta (Aguirre, 2014), además de que estaba reservado para una población reducida que eran las personas económicamente privilegiadas (ver foto 1), el público en general tenía negado

³ La fundación original del Centro Histórico de la Ciudad de México nos sitúa en 1524 cuando una vez realizada la conquista, Hernán Cortes encarga a Alonso García Bravo la traza de la ciudad de México. Esta planeación sería obra de un xumétrico o agrimensor, quien se encarga de realizar los primeros diseños urbanos basados en un modelo de los campamentos militares que los españoles habían desarrollado, éste contenía dos ejes, de sur a norte y de oriente a poniente, teniendo a la Plaza Mayor como punto de cruce entre estos dos ejes, y trazando las calles de norte a sur y de este a oeste, cortándose con ángulos rectos y dejando las manzanas en forma de rectángulos. Así surge la ciudad española de principios del siglo XVI con una extensión de 3.2 kilómetros cuadrados.

el acceso al parque. En los años venideros, muchos fueron los cambios que se sucedieron para este espacio, todos con el fin de embellecerlo, y aunque en aquel tiempo seguía reservada para una población económicamente privilegiada, el pueblo mexicano fue haciendo suyo el espacio, así con el pasar de los años se decide convertirlo es un lugar público para los habitantes de la ciudad sin importar su procedencia social.

Una vez consumada la Independencia, la Alameda tuvo una gran remodelación en 1822, cuando la emperatriz Carlota, esposa del archiduque Maximiliano de Habsburgo, mandó sembrar pasto y colocar flores en las jardineras.

En la esquina de Eje Central y Avenida Juárez (Aguirre, 2014), donde se encontraba anteriormente la cruz que servía de guía a los viajeros, se construyó un bellissimo edificio, hoy desaparecido (da lugar a la Torre Latinoamericana) que constaba de 5 pisos. Este edificio era considerado uno de los más modernos y monumentales de la ciudad. En esa época un verdadero rascacielos.

Se muestra en la foto 2 la imagen urbana de la Avenida Juárez en el siglo XIX y en la foto 3 se observa como fue testigo mudo de muchos acontecimientos de la época, por ejemplo, las fiestas cívicas que se festejaban en la ciudad.



Avenida Juárez en el siglo XIX
www.mexicomaxico.org/.../Images/LetranJuarez.jpg
Foto 2



16 de septiembre de 1897, festejo del 87 aniversario de la Independencia de México
www.mexicomaxico.org/tranvias/image12.jpg
foto 3

Con los años, esta área se volvió emblemática, la puerta, dicen algunos, al bellissimo Centro de la Ciudad de México (Ciudad de México, 2015). Estos años traen consigo un sinfín de cambios en toda la ciudad. Aparecen diferentes colonias, entre ellas la Roma y Condesa, donde emigran las familias de altos ingresos, la moda era salir del centro. Este proceso trae consigo el deterioro de muchas casonas emblemáticas debido a que el uso se convierte en renta para los habitantes menos favorecidos, literalmente en vecindades o tugurios de mala muerte. Empieza la decadencia del centro de la ciudad. No sucede lo mismo con el espacio de la Alameda Central y su zona de influencia.



Avenida Juárez siglo XIX
<http://grandescasasdemexico.blogspot.mx/2014/04/la-casa-haghembeck-de-la-lama-en.ht>
foto 4

La acera sur de la Avenida Juárez era todavía por estos años mayormente habitacional (ver foto 4), se encontraba también el templo de Corpus Christi (Fierro, 2014) y aunque fue reservada para vivienda de nivel alto, el espacio público perteneció a la mayoría de los ocupantes del Centro.



Avenida Juárez 1910

<http://algarabia.com/category/100/>

foto 5

El siglo XX trae consigo una nueva transformación al espacio. Se inicia en 1904 la construcción del Palacio de Bellas Artes, con la idea de festejar el Centenario de la Independencia de México, propiciado por el Presidente en turno, El General Porfirio Díaz. En la foto 5 se observa el esplendor que lucía en la Avenida Juárez en 1910 con las inversiones realizadas durante ese periodo. Una ciudad moderna que era la visión del General Díaz. Durante este periodo el nuevo presidente de la República busco dar una nueva imagen al país, donde se viera el desarrollo y crecimiento. Introdujo líneas del ferrocarril e invirtió en infraestructura dentro de la ciudad. Uno de los espacios con mayor beneficio fue la Alameda Central y sus alrededores. Nuevamente se dio la paradoja del Centro grandes inversiones en algunas áreas y otras sin inversión alguna.

Uno de los procesos que trajo el ferrocarril fue el crecimiento demográfico de la ciudad, lo que se reflejó en el crecimiento del espacio ocupado “en 1858, su extensión territorial abarcaba 8.5 km²; en 1900 la expansión urbana ya había alcanzado los 27.7 km² y, para 1910, los 40.5 km²” (Gonzalbo, 2006). Con la llegada de nuevas colonias en

la periferia, los grandes capitales deciden invertir en palacetes y casonas en las recién fundadas Roma y Condesa. El Centro sigue sufriendo el desalojo de los habitantes de niveles altos y con ello la inmigración de personajes de sectores populares, muchos de ellos indígenas que buscando un espacio para vivir, encuentran en el Centro vivienda barata, aunque eso haya implicado vivir en total hacinamiento.

Otro edificio de gran inversión para el espacio fue el Palacio de Correos, que hoy funge más como museo que como correo (Ciudad de México, 2015). Se construyó en 1908, estilo gótico renacentista que hasta sus días se encuentra entre los edificios más bellos y emblemáticos del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Por aquellos años, bastaría revisar la obra realizada por Diego Rivera “Sueño de una tarde dominical en la Alameda” (ver foto 6) para entender lo que con el tiempo se convirtió ese espacio, donde no solo podía pasear toda la sociedad mexicana sin importar su procedencia social, sino que además nos plantea un espacio en el cual se podía entender a la sociedad mexicana de esa época, ese era el valor que se le daba a la Alameda.



“Sueño de una tarde dominical en la Alameda”, Diego Rivera, 1947.

www.geocities.com/kuraish/rivera/murales2.htm.

Foto 6

En el parque de la Alameda, se construyó en el costado oriental un corredor pergolado donde existió un mercado de flores y la Librería de Cristal, que fue demolido en el año de 1973. Dentro del mismo periodo presidencial, pero en 1910 fue inaugurado el Hemiciclo a Juárez, justo donde se encontraba el Kiosco Morisco, que fue trasladado a la Alameda de Santa María la Ribera (Ciudad de México, 2015).

El Hotel Regis, un espectacular edificio, que se derrumbó en el sismo de 1985 se inauguró en 1924, este establecimiento contaba con teatro, era en verdad un espacio dirigido a las clases medias y altas que visitaban la Ciudad de México. Se encontraba también la Tienda Salinas y Rocha, pieles Manzur, las joyerías Platería Alameda y Regalos Nieto, entre otros establecimientos. Durante mediados del siglo XX fue la avenida más cara de México. Este espacio era muy cotizado lo que perjudicó al espacio público ya que el habitante de niveles bajos no tuvo acceso a los establecimientos que el área ofrecía. En las noches era un verdadero espectáculo de luz acompañado de

grandes personajes que visitaban los teatros y bares de la zona (ver foto 7). Las grandes inversiones en algunos sectores del centro generó una gran polarización en el área.



Las noches en los años 50's del siglo pasado, Hotel Regis y Del Prado, con sus cines y teatros
<https://www.facebook.com/Hotel-Del-Prado-Mexico-Df-1948-1985-Oficial-248560311843616/timeline/>
foto 7

En 1949 se inicia la construcción de la Torre Latinoamericana, edificio que se inaugura hasta 1956. Esta construcción marcó un parte aguas en la ingeniería de nuestro país. Por muchos años el edificio más alto de la Ciudad de México que subsistió a los sismos de 1957 y 1985. Personas de todo México y el extranjero hacían cola para subir a los últimos pisos donde se colocó un mirador. Un verdadero espectáculo de mediados del siglo XX.

Se puede observar en las fotografías 8 y 9 diferentes vistas de la misma área, la imagen urbana que el espacio ostentaba por los años 70's y el crecimiento que en estos años experimentó la Ciudad de México.



www.mexicomaxico.org/.../Images/LetranJuarez.jpg

Vista del Palacio de Bellas Artes que hace esquina con el emblemático rascacielos.
foto 8

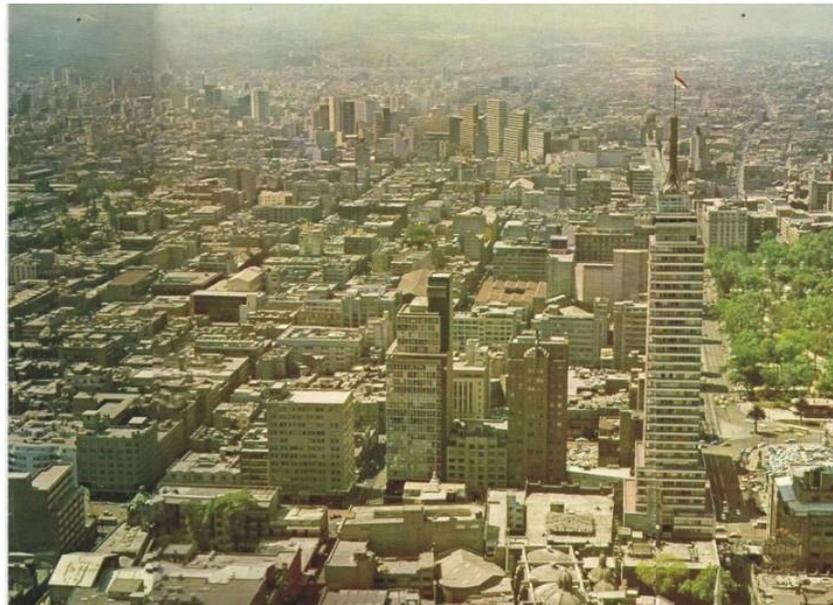


Imagen de la Torre Latinoamerica

www.mexicomaxico.org/.../Images/LetranJuarez.jpg

foto 9

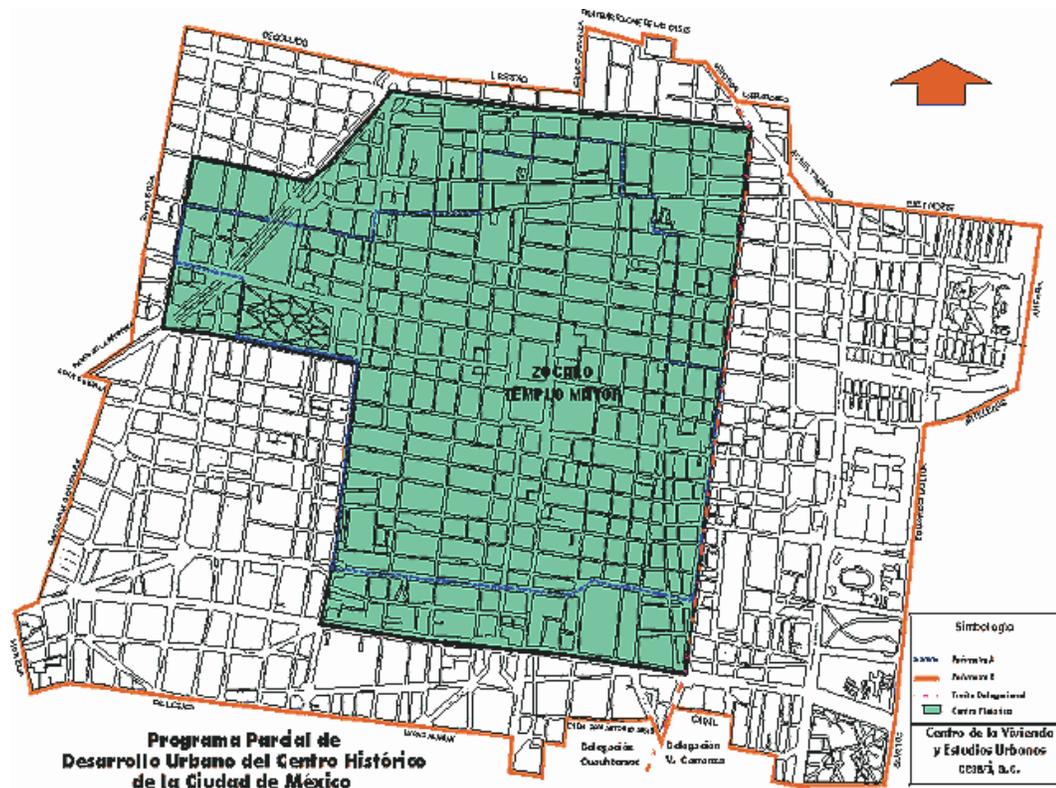
2.1.2 1980-2015

Por los años 80's del siglo XX surgen en diferentes espacios de la ciudad modernos centros y áreas comerciales. Es así como el espacio frente a la Alameda Central empieza a competir por la supremacía con otros espacios en la ciudad. Aún tenía gran esplendor la Av. Juárez del CHCM (ver foto 8).



Avenida Juárez 1985
<http://algarabia.com/category/100/>
foto 8

En 1980, el centro histórico es decretado zona de monumentos históricos por el Gobierno Federal, en estos años para el gobierno en turno era prioridad la conservación de áreas históricas en nuestro país. Razón por la cual se subdivide en dos partes (como se observa en el plano 1); “el Centro Histórico de la Ciudad de México abarca a partir de esa fecha un área de 9.1 Km. cuadrados, y se encuentra dividido en dos perímetros; A y B. El perímetro A, abarca 3.7 Km. cuadrados con 1,757 monumentos históricos. El primer cuadro es la ciudad conformada a fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX, y el perímetro B es la envolvente, donde hay menor número de edificios catalogados y se encuentran más dispersos, ya que cuenta con solo 120 inmuebles clasificados como históricos, casi todos pertenecientes a la ciudad del siglo XIX y con una población muy mezclada –barrios populares que conformaban el cinturón del centro histórico y que consta con 5.4 Km. Cuadrados”.



Los años 80's trae consigo una transformación total en el área. En 1985 un sismo de 8.1 grados dejo alrededor de 10 mil muertos en la ciudad, este evento fue una verdadera catástrofe. Una de las áreas más afectadas de la ciudad fue el Centro, lo que provoco un desplazamiento de los habitantes hacia otras partes del país y de la misma ciudad. Muchos de los edificios prácticamente desaparecieron o tuvieron que derrumbarse por el estado en el que se encontraban.

Sin embargo, muchos habitantes de bajos recursos siguieron subsistiendo en las ruinas que dejo el temblor. Con una nula participación de los dueños de los edificios lo mismo por parte de la administración pública en turno, que lo único que dejó claro la emergencia fue la falta de preparación para la solución de problemas de este tipo.

Como resultado cerca de la mitad de los edificios frente a la Avenida Juárez se derrumbaron o quedaron con grandes problemas estructurales. La mayoría de los hoteles de gran prestigio dejaron de funcionar, las oficinas gubernamentales ubicadas sobre esa acera tuvieron la necesidad de reubicarse. En la foto 9 se observa el Hotel Regis (frente a la Alameda) aun en llamas después del temblor, el cual se derrumbó casi por completo. En la foto 10 se puede ver otra parte del centro con áreas totalmente destruidas.

Estos acontecimientos ocasionaron una transformación total en las actividades del Centro, provocando con ello su total decadencia (Barraza, 2004). Estos años significaron el despoblamiento más fuerte del espacio “en 1970 la Delegación Cuauhtémoc (a la que pertenece el centro de la cd. de México) constaba de 925,752 habitantes, para 1980 con 841,983 y en 1990 ya tan solo existían 595,960” (Pradilla 1991).



El Hotel Regis en el temblor
www.alvolante.info
foto 9



Vista del temblor
www.skyscraperlife.com
Foto 10

Durante esta época muchos fueron los cambios que se sucedieron, entre ellos, las actividades comerciales se fueron acabando poco a poco. Se cerraron cinco cines (El Cine Alameda, Cine Variedades, Cine Omega, Cine Ciudadela y el Cine Arcadia), se movieron diferentes oficinas comerciales y zonas recreativas. Se demolieron diferentes edificios, aunque algunos fueron remozados por sus propietarios de forma superficial.

Se construyeron viviendas para damnificados y se construyó la Plaza de la Solidaridad como símbolo de la actitud social de los habitantes ante este fenómeno de la naturaleza, este último se situó sobre los cimientos del que alguna vez fuera el Hotel Regis (foto 9).

Aunque se realizaron diferentes programas de reconstrucción no bastó para resolver el gran problema que enfrentaba el espacio, el cual quedó con grandes rezagos. Hubo en esa época falta de mantenimiento a los servicios públicos. En términos urbanos la zona no tuvo ningún beneficio, lo que provocó invasión de predios y espacios públicos y con ello aumento la inseguridad que ya era un gran problema en la zona.

A finales de 1985, la acera frente a la Alameda Central se veía totalmente vacía y limpia de edificios como se observan en la foto 11.



La Avenida Juárez a finales de 1985

<https://www.facebook.com/Hotel-Del-Prado-Mexico-Df-1948-1985-Oficial-248560311843616/timeline/>

foto 11

Por otro lado, dos años más tarde, en diciembre de 1987, “el Centro Histórico de la Ciudad de México es declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO” (Barraza 2006). Son precisamente estos sucesos los que marcan un sin fin de intentos por renovar esta área de la ciudad, donde por ende se encuentra situado nuestro objeto de estudio.

Para 1991, surge el Fideicomiso Alameda (Gonzalez 2005), en el cual se proponía un programa de rescate. Le entraron al problema arquitectos renombrados como Mario Pani, Ricardo Legorreta, Mario Terrazas y Díaz Infante. Desafortunadamente los proyectos no se llevaron a cabo por el costo que estos significaban. Finalmente, la reconstrucción se limitó a 13 manzanas comprendidas frente Av. Juárez al norte, Artículo 123 al sur, al oriente Eje Central Lázaro Cárdenas y al poniente Balderas.

Entre las propuestas realizadas estaba una zona pergolada sobre Av. Juárez (Mario Pani), la creación de una zona verde parecida a la Alameda (Díaz Infante) o hasta la demolición total de los edificios sobre Av. Juárez (Ricardo Legorreta). Se buscaron inversionistas y dueños de predios y edificios para costear el proyecto, sin embargo, había nuevas zonas que requerían menos inversión y mayor beneficio financiero, por lo cual nuevamente se retrasó el inicio de una reconstrucción para la zona. Nuevamente vemos que pareciera que La Alameda Central y su zona de influencia no forman parte del Centro Histórico.

Lo importante en este proceso fueron las diferentes organizaciones involucradas en el análisis, desde organizaciones sociales que habitaban el espacio, hasta los sectores vinculados al desarrollo urbano. De hecho, la reacción de la población fue inmediata, ya que corría el riesgo de ser desalojada y provocó que el proyecto no sólo quedará en 13 manzanas como había sido en un principio y que se tomará toda la zona. Por supuesto no sucedió nada.

Surgen entonces El proyecto Alameda (Gonzalez, 2005) en 1993 y poco tiempo después el Plan Maestro Alameda (1996), pero todos orientados en la misma dirección: embellecer el espacio y privilegiar el uso comercial. Y finalmente, el proyecto imaginado por el Regente Manuel Camacho Solís (1988-1993) de construir allí el gran centro financiero del país, un “pequeño Wall Street” o un “pequeño Manhattan”.

En este punto es de vital importancia hacer referencia que todos los proyectos eran atraídos solo al área denominada como Alameda Central, dejando fuera de estos al Centro Histórico de la Ciudad de México, ya que tanto el gobierno como los inversionistas estaban buscando siempre el beneficio económico que ha representado la zona y dejando siempre de pensar en el rescate total del área. Resulta entonces importante hacer hincapié en que esa fue una de las razones por las cuales las organizaciones de colonos no permitieron la reconstrucción en las propuestas de 1991.

Este proyecto imaginado por el Regente Manuel Camacho Solís, fue el más sólido de estos periodos, pero también fue fallido. El gobierno, en sociedad con la empresa inmobiliaria Reichman Internacional (Gonzalez, 2005), planeó construir en trece manzanas (nuevamente en las áreas dentro de la Alameda Central) seis de éstas con vista a la avenida Juárez; tres torres para oficinas de alto nivel financiero, comercios, departamentos y oficinas. Situación que finalmente no se realizó por la negativa de los vecinos y por la oposición de algunas instituciones públicas que apelaron a no modificar el patrimonio histórico del área. Esto sucede cuando la sociedad se junta y trabaja en una misma dirección.

Se logra ampliar el proyecto para 1997 a 64 manzanas del Centro Histórico de la Ciudad de México con el llamado Programa de Mejoramiento Urbano de la zona sur de la Alameda Central hasta que llegan a un total de 72 manzanas con el Programa Parcial de Desarrollo Centro Alameda para el año 2000.

En estos años y estando bajo los gobiernos de Cuauhtémoc Cárdenas Solorzano (1997-1999) y Rosario Robles (1999-2000), designada por el Ing. Cuauhtémoc para sustituirlo al momento de contender por la Presidencia de la República en el año 2000, se elaboraron tres programas parciales de desarrollo urbano para el Centro Histórico de la Ciudad de México: Perímetro A, Alameda y Merced.

Estos programas se incluyeron dentro de los trabajos realizados por el Fideicomiso de Estudios Estratégicos de la Ciudad de México (FEESCM), a cargo del Dr. Emilio Padilla. El fideicomiso reunía a una serie de investigadores encargados de analizar la ciudad de México en una forma global.

Un ejemplo de la participación ciudadana dentro de la administración del Ing. Cuauhtémoc Cárdenas, fue un concurso de proyectos arquitectónicos para la regeneración de la Plaza de la Constitución, el Zócalo. En el acto de la premiación, donde se encontraron Cárdenas y Miguel Limón (secretario de Educación de la federación), se entregó el premio a jóvenes arquitectos egresados de la UAM-X y la UIA. “...El básico es reconocer la importancia de la iniciativa tomada por el gobierno capitalino y acogida por el federal, de recuperar y remozar la plaza mayor y los inmuebles de su entorno, sometidos durante varias décadas a un grave deterioro debido a la falta de mantenimiento, las inclemencias del tiempo y la contaminación atmosférica, el uso continuo y el abuso de muchos de sus usuarios. El Zócalo es el ámbito central y estructurador del Centro Histórico más importante del país, patrimonio cultural de México y la humanidad... en su crónica, resumida por Carlos Monsiváis, se sintetiza parte importante de la historia de México, sus luchas sociales y políticas, sus triunfos y derrotas” (Pradilla, 1999).

Finalmente, en julio de 2008, el Gobierno de la Ciudad de México estableció el compromiso con la UNESCO de formalizar un Plan de Manejo del Centro Histórico, y queda publicado en la Gaceta oficial con fecha de 2011.

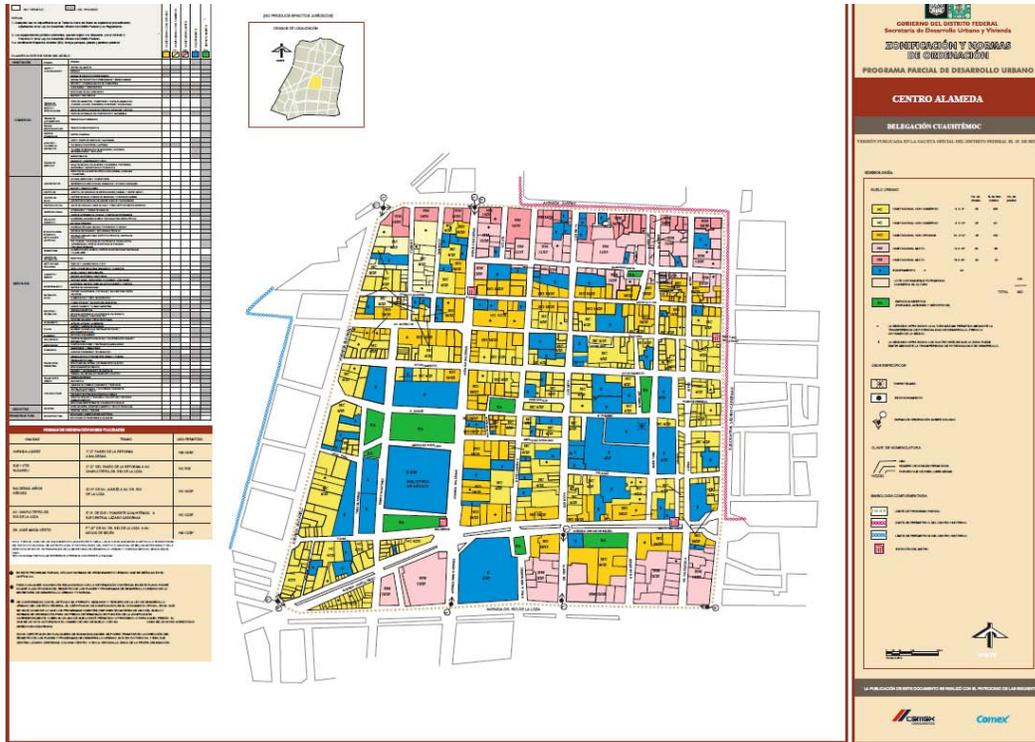
Analicemos ahora el área de estudio para conocer concretamente los proyectos que están actualmente en la zona y conocer como el mercado inmobiliario esta absorbiendo los proyectos en la zona y estos como influyen en la transformación del espacio público.

2.2 Estructura Urbana

2.2.1 Delimitación del área de estudio

La zona de estudio se encuentra dentro de la zona B del Centro Histórico de la Ciudad de México, específicamente en el área denominada Centro Alameda (ver plano 2). La investigación se enfocará en la acera Sur de la Avenida Juárez el denominado Corredor Alameda, para analizar los proyectos que se encuentran frente a la Alameda Central y conocer los cambios que ha realizado el capital inmobiliario en dicha zona y como estos han provocado un giro en el carácter del espacio público. La investigación se realiza entre el Eje Lázaro Cárdenas y la calle de Balderas.

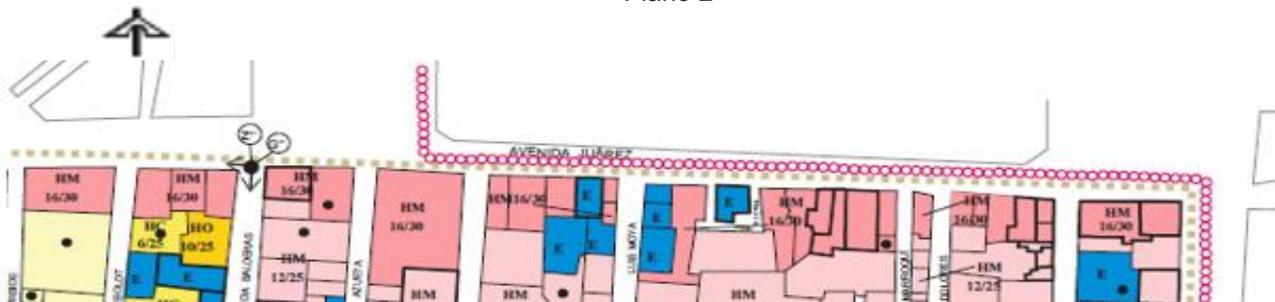
Las razones por las que se eligió esta zona para el estudio estuvieron basadas, por un lado, en la importancia de trabajar en un espacio histórico y su relación con el espacio público y por otro lado, el hecho de observar como la acera sur de la Avenida Juárez ha sido privilegiada, las más de las veces, con los diferentes proyectos para el Centro Histórico.



Programa Parcial Centro Alameda. (15 septiembre 2000). Gobierno del Distrito Federal.
Retrieved from:

http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Centro%20Alameda.pdf

Plano 2



Plano 3

Los usos en el suelo (plano 3) proyectados en el último Programa Parcial Centro Alameda para la zona a investigar, se realizaron en el año 2000 y quedaron de la siguiente manera:

- Habitacional mixto, con una altura máxima de 30 niveles.
- Habitacional mixto, con una altura máxima de 25 niveles.
- Equipamiento.
- Inmueble con valor patrimonial, conserva su altura.

Esta información se tomó del programa Parcial Centro Alameda, realizado el 16 de septiembre del año 2000, http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Planos_Divul_CU_Centro%20Alameda.pdf

2.2.2 Cambios en el precio y valor de la tierra

Esta zona es una de las más apreciadas en la ciudad y esa es razón por la que constantemente experimenta cambios en el precio del suelo. No todo lo que se vive en él es experiencia positiva, el centro percibe grandes problemas económicos y sociales. Lo visitan diariamente un millón de personas entre turistas, visitantes asiduos a la cultura y el consumidor individual, así como el que abastece sus negocios con los productos que ahí se venden. Sin contar con las manifestaciones que se cuentan hasta dos por semana en algunos meses del año y algunas veces con campamentos permanentes. El abastecimiento de los comercios es un problema que aún no tiene solución como tampoco el de la recolección de basura.

En general el área ostenta grandes problemas, pero ninguno de estos ha provocado una disminución en los proyectos inmobiliarios que se producen a partir del año 2000 que surge con la idea de regresar al Centro. El Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución provoca una vuelta a la mirada a esta emblemática parte de la ciudad. Arranca a partir de ese momento una carrera vertiginosa en los precios de la tierra los cuales solo van en ascenso.

No sólo el precio en la tierra provoca modificaciones en los usos del suelo. El mercado inmobiliario es un mecanismo que sirve para cambiar los usos a su conveniencia en busca de ganancia y encuentra en la administración pública un aliado perfecto para la modificación de estos. Mientras que el Estado puede presumir de invertir en áreas específicas del Centro Histórico con la visión de modernidad y crecimiento, dándose palmaditas al ego donde el único que ve los beneficios es el visitante y el turista, ya que el habitante de bajos recursos es excluido pues no forma parte del crecimiento económico que tanto vociferan en la zona.

Se recuerda que la ubicación y el acceso a los servicios son características que provocan el valor del suelo, dando lugar a los mercados y submercados de la tierra, los cuales están conectados por una cadena que se romperá en el momento que, al evaluar el suelo, éste ya no contenga características similares al predio inmediato.

El proceso de transformación de la que ha sido objeto la Avenida Juárez desde hace ya más de una década es provocado por un sin fin de situaciones que se han producido en el espacio desde finales del siglo pasado. Un total abandono del área por parte del Estado y la nula inversión por parte de los dueños de los predios. Por otro lado, el valor histórico del área, aunado a un creciente consumidor de zonas con valor cultural y finalmente el capital inmobiliario que siempre busca espacios para la inversión de capital, provocan los nuevos valores de los predios.

El interés por el recate del área, se refleja en las nuevas inversiones privadas como hoteles, centros comerciales, bancos, oficinas de servicios, sin dejar atrás grandes áreas de vivienda como Puerta Alameda, conjunto de departamentos de gran

modernidad En la foto 12 se muestran algunas vistas del conjunto habitacional. En 2008, un departamento en Puerta Alameda de 50m² tenía un costo de 1 millón 300 mil pesos. Hoy un departamento en el mismo conjunto tiene un costo de 2 millones 50 mil pesos (El Universal, 2010). Es decir, en 7 años se incrementó el precio de \$26,000 m² a \$41,333.00 m². El centro hoy es una excelente inversión. El problema radica en que pocos habitantes pueden acceder al precio de esta mercancía en un País donde existen tantas desigualdades sociales. Según la Profeco (CNNMexico, 2014) existen 6 clases sociales en México: Baja-baja el 35% de la población, baja-alta el 25% de la población, Media baja el 20% de la población, Media-alta el 14% de la población, Alta-baja el 5% de la población y la clase Alta el 1% de la población en México. Es decir, sólo el 20% de la población podría tener acceso a comprar una propiedad en un conjunto habitacional en esta área. Para comprar en el Centro se debe tener ingresos que van a partir de los \$35,000.00 pesos mensuales.



Puerta Alameda

http://departamento.mercadolibre.com.mx/MLM-482172777-puerta-alameda-departamento-de-una-recamara-_JM
foto 12

Algunos empresarios interesados en el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México (ejemplo el empresario Carlos Slim) invierten gran capital en diferentes edificios en la zona. Como grupo Telmex, que compro La Torre Latinoamericana para trasladar sus oficinas al área. Estos empresarios invirtieron en la zona \$423 millones de pesos en títulos (Ruiz 2003). Esto lo realizan por el beneficio económico que recibirán con las inversiones en la zona.

De hecho, “Víctor Martínez, experto inmobiliario del organismo creado para revivir la zona, estima que el incremento en los inmuebles, del año 2000 al 2003, fue de 12%, oscilando entre \$3,500 y \$7,000 pesos m². Martínez pronosticaba que para 2006 el valor inmobiliario de la zona crecería 15%” (Ruiz, 2003).

Para dar prueba de esto bastaría con mencionar las fluctuaciones en los precios del suelo que se han dado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y específicamente, la Zona de la Alameda Central. La Jornada publicó con fecha de 19 de septiembre de 2005 que a partir de que “el Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador (2000-2005), a cargo del Gobierno del Distrito Federal, anuncia las grandes inversiones que se realizarán con el Empresario Carlos Slim y decide recuperar los predios que Reichman había comprado, lo cual tuvo un valor de 80 millones de dólares; todas estas inversiones provocaron que el precio del metro cuadrado se incrementara de 500 dólares al momento de la compra (2003) a unos 10 mil dólares que ronda actualmente (2005), se cree que el valor del suelo se incrementó aproximadamente mil por ciento” (González, 2005).

Después de todos estos acontecimientos también se han incrementado los movimientos de compra-venta en este lugar. En el periodo de 2000 a 2002 el total de ofertas inmobiliarias en el centro creció 92%, es decir, de 81 a 156. Esto es en verdad insólito, ya que en otras colonias solo fue de un 9%. A mi parecer se quedan cortas sus expectativas.

Hablando de los precios del 2015, El Financiero publicó un reportaje el 11 de mayo, donde expone los precios de las rentas en el centro histórico a la altura de la avenida más cara de México, Masarik en Polanco. Y asume que muy pronto podría tener un alza representativa en algunas casonas de Avenida Juárez, donde grandes marcas están buscando acomodar tiendas de gran valor comercial. Así mismo asume, que el alza de las rentas en m² ha sido el resultado de hacer peatonal diferentes avenidas y calles del área. Nuevamente vemos como la administración pública ayuda al capital inmobiliario.

Por otro lado, la revalorización de los terrenos por el movimiento creado por el sector inmobiliario ha generado especulación. Muchos propietarios engrosan los precios de sus predios o prefieren esperar antes que malbaratar sus propiedades. Javier Lomelín, ha participado en diferentes transacciones y su experiencia le dice, que hoy es más difícil comprar lo que uno quiere. Hace un par de años, los propietarios estaban gustosos de vender sus terrenos o edificios en el centro, les urgía. Ahora, que los precios

se disparan, es el mercado el encargado de crear un equilibrio entre la oferta y la demanda.

2.2.3 Estructura urbana actual.

Se realiza un reconocimiento fotográfico de cada uno de los edificios y del área pública que circunda al Corredor Alameda, con la idea de analizar la calidad del inmueble, revisando los inmuebles catalogados y observando el tipo al que pertenece el predio (negocio, servicio o vivienda). Esto con la idea de tener un registro físico de las condiciones del territorio.



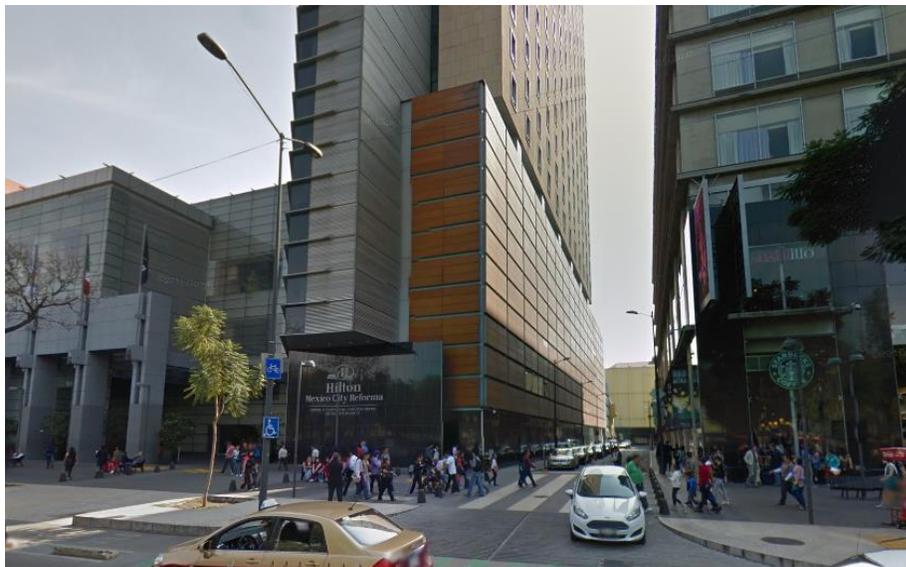
Google maps, 20 de mayo de 2015.
foto 13

Foto 13: Esquina de la Avenida Juárez y la calle de Balderas. El edificio cuenta en planta baja con diferentes negocios, es habitacional mixto. En las plantas posteriores cuenta con servicios. En general se encuentra en buenas condiciones. Entre los negocios no se encuentra ninguna franquicia, el mobiliario urbano es moderno y la zona se encuentra limpia.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 14

Foto 14: Avenida Juárez esquina calle Azueta. El edificio no se encontraba entre los catalogados por el INAH, razón por la cual este predio se encuentra entre los remodelados. Es un centro comercial que incluye tiendas de ropa y zapatos e importantes restaurantes como el Italiannis y un Starbucks. Cuenta con área habitacional. También cuenta con bancos y espacio para servicios. Espacio semi-público.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 15

Foto 15: Avenida Juárez esquina Calle Azueta. Aquí se localiza el Hotel Hilton. Cuenta con un restaurant mexicano de fama en la Ciudad de México, El Cardenal. Este predio se encuentra totalmente remodelado, moderno y para consumo de turista de nivel medio, medio-alto. Una habitación por una noche en ocupación doble en este hotel tiene un costo desde \$2,800.00.



Google maps, 20 de mayo 2015.
foto 16

Foto 16: Avenida Juárez entre Calle Revillagigedo y calle Luis Mota. Esta esquina demuestra lo que sucede en el área. Se observa en esta fotografía una tienda K, unos contenedores distribuidos en el espacio. Y en la esquina, un terreno vacío. En otra época (5 años) estaban las oficinas de venta Puerta Alameda. Cuando se empezó la investigación, al realizar la investigación de campo, se fue a Puerta Alameda para preguntar precios y requerimientos de solicitud para poder acceder a la compra de un departamento. En ese momento, ofrecían únicamente en pre-venta departamentos que no estaban sobre Avenida Juárez, aunque la maqueta sí lo tenía proyectado. Según explicaban iban por etapas y esa era la última. La sorpresa es que ya no hubo esa última etapa o quizá siempre estuvo proyectado de esa manera y no se ofrecía de esa manera.

Foto 17 (abajo): La misma toma, Corredor Alameda entre calle Revillagigedo y calle Luis Mota. Misma tienda K. Hoy se encuentran dos establecimientos de comida, es como una pequeña plazuela de comida rápida. Este predio (futurizando) pronto será vendido y proyectado un edificio para alguna franquicia internacional. Se observa inversión mínima y a la espera de la verdadera especulación para la incrementación del precio de venta.

En la esquina en ese mismo espacio junto a la tienda K, se encuentra el restaurant La Cervecería, franquicia mexicana. Esta se localiza justo donde estaban las oficinas de Puerta Alameda.



Fotografía propia, 25 de mayo de 2015.
foto 17



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 18

Foto 18: Vista del Corredor Alameda. El edificio en ruinas es un edificio que se encuentra catalogado por el INAH. Se encuentra en total abandono. La fachada se sostiene, pero está en un estado muy deteriorado. Avenida Juárez No. 58, este edificio perteneció a la Familia Haghenbeck que se construyó en 1886.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto19

Foto 19: Vista de la Avenida Juárez esquina calle Luis Moya. Predio habitación mixto, contiene área habitacional y negocios. El edificio se encuentra deteriorado. En los establecimientos de planta baja se encuentran diferentes librerías entre ellas La Porrúa.



Google maps, 20 de mayo 2015.
foto 20

Foto 20: Avenida Juárez entre la calle de Luis Moya y calle Marroquí. El edificio se encuentra remodelado y en venta y renta. Contiene negocios. Existen las oficinas de la Secretaria de Relaciones Exteriores y el Museo de Memoria y Tolerancia. Esta parte fue de los proyectos que se llevaron a cabo después del sismo de 1985. Además, se encuentra también en la misma imagen el Ex-templo de Corpus Christi, es un edificio catalogado. Es probable que este edificio forme parte del archivo de la Nación.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 21

Foto 21: Avenida Juárez esquina calle Marroquí. Bancos, restaurantes y oficinas gubernamentales, Edificio de oficinas remodelado. El mobiliario urbano es nuevo y el área se encuentra limpia. Algunos edificios están catalogados, no pueden ser remodelados tan fácilmente.



Google maps, 20 de mayo 2015.
foto 22

Foto 22: Vista de la Avenida Juárez y calle Dolores. El edificio de la esquina no se encuentra remodelado y contiene un café Cielito, una franquicia mexicana. En las plantas subsecuentes es edificio de oficinas. El siguiente es un predio que se encuentra vacío, junto un edificio en abandono, aunque funcionando. Los dos edificios de la esquina están catalogados por el INAH. En total abandono.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 23

Foto 23: Vista Avenida Juárez y calle López. Edificios catalogados. Se encuentran funcionando y en excelente estado. Ambos con negocios y servicios. Se encuentra en este edificio, la tienda Sears.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 24

Foto 24: Corredor Alameda, Avenida Juárez esquina Eje Central Lázaro Cárdenas. Los dos edificios de esta manzana se encuentran catalogados. Se encuentran diferentes negocios como Sears y Gandhi. Estos edificios son de oficinas y en buena condición física. Misma imagen que la foto anterior.



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 25

Foto 25: Calle Francisco y Madero esquina Eje Central Lázaro Cárdenas. La Torre Latinoamericana encabeza la calle hoy peatonal y uno de los pasillos más caros de la Ciudad de México, visitado aproximadamente por 200 mil personas al día. La Torre contiene oficinas de Grupo Inbursa y Telcel, además de negocios en planta baja. Este pasillo peatonal que es coronado por el Zócalo tiene un Samborns (casa de los azulejos), franquicias internacionales como Zara, Forever 21, Pull and bear, un Starbucks, Berska y otros restaurantes de comida rápida. Alumbrado público subterráneo, equipamiento urbano de reciente adquisición. Esta calle peatonal ya no pertenece a la zona de estudio ni forma parte de la cadena de sustituibilidad de la acera sur de la Avenida Juárez, la cual ostenta precios más caros que el Corredor Alameda entre 40 y 50 dólares el M2 (Valle, 2015).



Google maps, 20 mayo 2015.
foto 26

Foto 26: Calle Independencia. El edificio a mano derecha es Puerta Alameda. Hoy este edificio habitacional no tiene entrada por la Avenida Juárez. Esta calle es la contigua a la Avenida Juárez, hacia el área denominada como Centro Alameda. Ya no forma parte de la cadena de sustituibilidad del Corredor Alameda.

2.3 Intervención de la administración pública

En el año 2000, con nuevas elecciones se designa a Andrés Manuel López Obrador (2000-2005) como nuevo Jefe de Gobierno del Distrito Federal, pero, además, se vota por primera vez desde 1928 para jefes delegacionales.

Andrés Manuel López Obrador, al tomar posesión el 1ro. de diciembre del año 2000, presenta ante la Asamblea Legislativa un documento donde adelantaba lo que sería su Programa de Gobierno 2000-2006 (Mercado, 2002). En cuanto al rubro de Desarrollo Urbano y Vivienda, que es el que interesa, pronunció que se revisarían las políticas, programas y proyectos de desarrollo urbano y vivienda y, por otro lado, pronunció que se impulsaría el crecimiento hacia zonas centrales donde se privilegiaría el ordenamiento y la intervención directa del gobierno con acciones inmobiliarias y apoyos fiscales, se formularían tablas de uso de suelo y normas detalladas para evitar homologaciones, se construirían 20 mil viviendas al año y se promovería la participación ciudadana, “el jefe de gobierno del Distrito Federal, en noviembre de 2001 emitió 22 bandos informativos” (Mercado, 2002), en los cuales se trataban asuntos tan variados como taxis, personal de confianza, día de la democracia, etc. Sólo seis tienen vinculación con la Ciudad, el 2, 3, 8, 12, 13, 17 y el 18. Describiré sólo los que a nuestra investigación interesan, el 2 y el 18. “El bando 2 prohíbe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en 10 de las 16 delegaciones y propone en su lugar un programa de vivienda en las delegaciones centrales y el 18 acompaña a una iniciativa de ley para crear la Secretaría de Cultura del Gobierno de la ciudad que entre otras cosas señala los criterios de impulso a la creación, promoción y preservación del patrimonio histórico-cultural del Distrito Federal.

El complemento es el rescate del Centro Histórico (Mercado, 2002). Se estaban dando los primeros cimientos para el impulso que se le daría al centro histórico. Eran leyes que dirigían la mirada de inversión hacia las áreas centrales, “el 9 de abril del año 2002, coincidieron en el Teatro de la Ciudad el presidente Vicente Fox, el jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador y el empresario Carlos Slim” (Guerrero, 2002). Había empezado el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México, en el cual, el jefe de gobierno se hace acompañar de dicho empresario. “López Obrador en su discurso inaugural en la instalación de un Consejo Consultivo para el rescate del Centro Histórico declaró: El centro histórico no está muerto ni perdido, pero es evidente que reclama una visión y una intervención ordenadoras, que le impriman coherencia a su anárquica vitalidad, mejoren la calidad de vida de quienes lo habitan y potencien el imán de su atractivo. El proyecto al que se convoca se propone dignificar este espacio para que puedan convivir mejor sus diversos actores y relaciones sociales en un ambiente de concordia, seguridad y perspectivas de futuro” (Barraza, 2006).

Los objetivos para dicho rescate eran:

1. Restaurar inmuebles históricos
2. Rescatar espacios públicos para uso pleno y colectivo
3. Estimular la vivienda como catalizador del retorno al Centro
4. Reconstruir vecindades
5. Reordenar el comercio en vía pública
6. Seguridad
7. Vialidades y transporte
8. Sistema funcional de estacionamientos

9. Mantener y consolidar las actividades económicas existentes
10. Diversificar la oferta turística
11. Ofrecer opciones para la pequeña empresa y el autoempleo

Dicho programa contenía:

Dentro del aspecto económico pretendía asegurar la rentabilidad de las inversiones, replantear el aprovechamiento de los edificios, reactivar económicamente la zona y generar empleos.

En el área social, pretendía revitalizar y recuperar las condiciones de habitabilidad de la zona, fortalecer el arraigo de las personas que los habitan, solucionar problemas de inseguridad, ambulante, pobreza y deterioro humano.

Proponía:

1. Corredor cultural: va de Izazaga a Mesones y de 5 de Febrero a Eje Central
2. Corredor Tecnológico: calle de Uruguay
3. Zona Financiera: Venustiano Carranza a Donceles y del Zócalo hacia el Eje Central, Zona donde interviene el Fideicomiso del Centro Histórico.
4. Corredor de entretenimiento: Donceles, Cuba hasta Garibaldi” (Barraza, 2006).

Pongo a continuación una tabla (Guerrero, 2002) de apoyos fiscales que la administración pública da a los inversionistas para el Centro Histórico de la Ciudad de México, todo con la idea de repoblar ésta área e impulsando a los inversionistas a invertir en la zona.

Beneficiarios	Beneficio fiscal (deducción para el pago de ISR)	Condición exigida
Propietarios o adquirientes de inmuebles calificados como monumentos histórico o artístico.	100% en las siguientes contribuciones: impuesto predial y sobre adquisición, pago de agua, drenaje y licencias de construcción modificación.	Restaurar los bienes
Habitantes de inmuebles calificados como monumentos históricos.	50% en el predial.	Ocupar los inmuebles.
Personas que desarrollen y rehabiliten proyectos inmobiliarios, de servicios o comerciales.	100% sobre derechos de reconstrucción y modificaciones varias, pagos sobre licencias para condominios y usos del suelo, entre otros.	Que los bienes estén dentro de proyectos inmobiliarios catalogados como de servicios o comerciales y que se rehabiliten.

Contribuyentes de ISR e impuestos al activo.	Deducción inmediata y hasta por 100% de las inversiones efectuadas en inmuebles, así como por reparaciones o restauraciones. Deducción de 40% en caso de enajenación de bienes inmuebles por un periodo de dos años.	Aumentar la productividad y la vida de un inmueble. Dar otro uso al que tenía. Restauración de inmuebles.
--	--	---

En 2002 el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 11 de agosto 2011) se constituyó como responsable del Programa para la Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México cuyas metas fueron:

1.-Establecer un plan integral que comprende los aspectos de desarrollo económico, social y de preservación cultural en el Centro Histórico.

2.-Plantear la organización y coordinación entre las distintas dependencias del Gobierno del Distrito Federal, las del Gobierno Federal que tienen relación con el programa de rehabilitación del Centro Histórico; las empresas prestadoras de servicios e infraestructuras y la participación social de propietarios de inmuebles, habitantes, comerciantes y, en general, los actores de la vida socioeconómica y cultural de la zona.

3.-Revertir el deterioro que ha sufrido el Centro Histórico y procurar su rehabilitación con la finalidad de generar un mejor lugar para vivir y trabajar, así como para el esparcimiento y disfrute de los valores culturales.

4.-Promover la formación de grupos ciudadanos que colaboren y se interesen por mantener y continuar con el Programa.

5.-Mejorar el sistema de circulaciones vehiculares, peatonales y del transporte público.

6.-Impulsar proyectos de diseño urbano, mejoramiento del paisaje y restauración de edificios.

7.-Mejorar, preservar y aprovechar monumentos y sitios históricos y culturales.

El Programa sirvió de marco para instrumentar la coordinación con la sociedad civil y el sector privado.

Finalmente, el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 11 de agosto 2011), creado en 2011 por un compromiso realizado con la UNESCO define las líneas estratégicas de mediano y largo plazo para la conservación y sostenibilidad del sitio. La visión estratégica del Plan prevé la ejecución de acciones concretas teniendo como base los siguientes preceptos:

1.-El conjunto de valores que definen la excepcionalidad del sitio podrán conservarse construyendo vínculos transversales entre la gestión urbana y la participación social. *f* La dinámica urbana propia de la zona distingue sectores de desarrollo no homogéneos que deben potenciarse.

2.-Para que el Centro Histórico se conserve es vital generar condiciones para su habitabilidad y la mejora en la calidad de vida de la población residente, visitante y que trabaja en el sitio.

3.-El reconocimiento del Centro Histórico de la Ciudad de México como un espacio democrático de diversidad cultural, identidad e innovación.

4.-La identificación de factores determinantes para el éxito y buen funcionamiento del proceso de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, aprovechando la sinergia de los diferentes actores sociales, económicos e institucionales.

5.-Construcción de mecanismos novedosos que generen acuerdos y reconozcan responsabilidades entre las instituciones locales y federales, académicas, el sector privado y los vecinos, dueños de establecimientos y otros residentes.

6.-La creación de espacios de participación ciudadana para la conservación del patrimonio y el mantenimiento del orden urbano.

7.-En concordancia con los criterios que actualmente discute el Centro del Patrimonio Mundial de UNESCO para los sitios urbanos, generar indicadores de gestión aplicados al desarrollo del Centro Histórico en su calidad de espacio urbano vivo.

8.-El desarrollo de una política de comunicación, articulación y promoción para involucrar a los actores con la conservación de los valores patrimoniales.

Estos son los últimos programas referentes a la zona de estudio, es momento ahora de realizar la investigación social que prevalece en el espacio. No olvidar que el espacio territorial es producto del contenido social que lo contiene. Uno va invariablemente unido al otro.

2.4 Contenido social

Para conocer cómo se mueve la organización social de los habitantes del área se revisó el trabajo de investigación realizado por la Dra. Martha de Alba, del Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana y una catedrática reconocida por sus estudios sobre temas sociales.

Este estudio se realizó en 2006. Las preguntas de investigación fueron: “¿cómo viven e imaginan los residentes del centro en su día a día un espacio catalogado como patrimonio histórico de la humanidad?, ¿es posible apropiarse de un espacio que en principio pertenece a todos los mexicanos? (De Alba, 2009)

Existen según el estudio dos grupos de habitantes. Por un lado, a los que llama “el nuevo centrícola e intelectual” para referirse al nuevo habitante del espacio. Este

ocupante vive en este espacio por conciencia propia, él ha decidido por razones bien pensadas que desea vivir en el centro. Y, por otro lado, se encuentra el “viejo residente” y el “residente ordinario”, el cual vive en el espacio por la falta de oportunidad para acceder a otra área y lo hace sin total conciencia del espacio; se menciona como sin percibir su carga histórica.

La investigación arrojó que “los proyectos en el centro tienen una diferenciación socio-espacial marcada: en la parte oeste y sudoeste se están ubicando residentes de nivel económico alto y medio alto (área de estudio), mientras que el resto del territorio continúa siendo eminentemente popular”.

En el caso del habitante intelectual, se define como aquel que conoce la historia de su espacio de vida y posee intereses culturales. Conoce las calles del centro por sus nombres y además de la atracción de los edificios y el valor artístico del lugar, gusta de las actividades académicas y culturales de la zona. El nuevo centrícola es el nuevo habitante del centro, aquel que fue atraído por los nuevos proyectos habitacionales. Aquí hay dos tipos diferentes de centrícola, el empresario que compra por inversión, ya que los precios y la oferta sigue creciendo; y el que quiere vivir con cierto aire europeo, pagando vivienda de nivel medio. Este habitante normalmente es profesionista, soltero o casado sin hijos y son de estrato social medio y medio alto. La vida cotidiana es una experiencia novedosa, desde las manifestaciones hasta el indigente que ve diario en la calle. Visita los espacios culturales como museos, salas de exposiciones y conciertos.

Para el residente ordinario, el centro es sólo el barrio donde transcurre su vida. Son generalmente de nivel medio, medio-bajo y bajo; se encuentra arraigado al centro por costumbre y convivencia diaria, no vive ahí por elección sino por cercanía al trabajo o bien por la comodidad de una vivienda. Se dedican a diferentes oficios y tienen diferentes niveles educativos. Para ellos el centro está relacionado con su vida cotidiana donde la escuela, el trabajo, la tienda donde compra son un día normal. Y finalmente el viejo residente del centro, generalmente son personas de la tercera edad, personas que han vivido ahí toda su vida, ya no conciben vivir en otro lado. La mayoría de sus familiares emigraron a las periferias de la ciudad, principalmente, buscando una mejor calidad de vida o bien por no tener acceso a vivienda de bajo precio. Ellos narran verdaderas historias de un centro por décadas, viven más el pasado que el presente. Sus recorridos son a pie y ya no tienen grandes caminatas. Además, para ellos la Catedral no es más que la iglesia donde van a misa, la Alameda, el parque y los monumentos artísticos son parte del paisaje. A ellos el centro les da acceso a vivienda a muy bajo costo porque existen rentas congeladas por décadas (De Alba, 2009).

En conclusión, el nuevo ocupante vive el área histórica con una memoria monumental usando y sabiendo el espacio que habita, el ocupante habitual, lo usa como su espacio y barrio que vive, donde se relaciona y donde hace suyos sus usos y costumbres. El habitante que hoy usa y ocupa el Corredor Alameda, es un personaje que busca además de consumo de cultura y calidad de vida un concepto de vida diferente.

2.5 Resumen

La Alameda Central surge por la necesidad de tener un espacio público donde pudiera pasear la Aristocracia novohispana y al no encontrar espacio suficiente para la localización dentro de la ciudad, se localiza en las afueras. Aunque esta área fue concebida en un principio para habitantes de un nivel económico alto, el mexicano de a pie fue ganando el espacio poco a poco hasta convertir La Alameda Central como un espacio público donde se paseará toda la sociedad mexicana sin importar procedencia social. Este espacio ganado no se dio de la misma forma en la acera sur frente al parque, ya que dependiendo de la época el área fue modificando su estructura territorial y con ello el espacio público que le rodeaba.

En el siglo XIX la Avenida Juárez era casi en su totalidad área habitacional con grandes casonas, se encontraba también el Colegio Inglés y el Convento de Corpus Christi. Esta acera era un paso obligado para los habitantes del centro, un verdadero corredor público.

A principios del siglo XX sucedió una transformación urbana casi en su totalidad en el espacio. Con la llegada de Don Porfirio Díaz al poder, las inversiones provocaron cambios sociales importantes en México. La inversión en vías del Ferrocarril acercó a los habitantes de diferentes ciudades del País a la Capital, lo que produjo una gran migración. Durante este periodo los habitantes de altos ingresos buscaron espacios en los recién surgidos suburbios de la ciudad, entre ellos la Colonia Roma. Las casonas antes destinadas a una sola familia, se convierten en vivienda para los recién llegados que conviven en situación de hacinamiento con comercio y servicios en un mismo lugar.

Sin embargo, las inversiones por parte del gobierno para hacer notar un México próspero y en desarrollo se suscitaron en el espacio que abarca la Alameda Central y sus alrededores. Por esos años inicia la construcción del Palacio de Bellas Artes, La Latinoamericana y por otro lado se encontraron ahí también hoteles de gran prestigio: El Hotel Alameda, Del Prado y Regis, con teatros y cines. Diferentes establecimientos de gran prestigio como la tienda Salinas y Rocha. Entre los años de 1940 y 1960, la acera sur de la Avenida Juárez fue, además de la más cara, un espacio donde pudieron convivir los visitantes y el turista de capacidad económica privilegiada.

Los años 1980's marca un parteaguas al ser denominado Patrimonio de la Humanidad. Esto ocasiona que se subdivida en Zona A y B de acuerdo a la cantidad de inmuebles catalogados. En 1985 un sismo de 8.1 grados determina la urgencia de intervenir en el área. Este momento deja la zona de estudio casi en su totalidad vacía y surgen a partir de ese momento diferentes programas, unos con más problemas y soluciones que otros, pero todos orientados a restaurar la imagen urbana del espacio y beneficiando como siempre el espacio denominado corredor Alameda y sus áreas de influencia, dejando de lado el Centro Histórico de la Ciudad de México y su problemática de vivienda.

Muchos de los proyectos no se llevaron a cabo, unos por falta de inversión, otros porque la sociedad que habitaba el espacio no lo permitió. Y los que se lograron realizar solo sirvieron para realizar una limpieza en el área sin que en general llegara a notarse una transformación urbana al espacio.

Con la llegada de los años 2000 y el Centenario de la Revolución Mexicana y Bicentenario de la Independencia surge nuevamente la idea de Renovación en el centro y con ello la inversión por parte de diferentes inversionistas del País con la participación de la administración pública, que en su afán de embellecer la zona provoca que el mercado inmobiliario transforme el espacio.

Surge en 2011 el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico, requisito de la UNESCO para conservar el título de Patrimonio de la Humanidad, el cual intenta crear un compromiso de colaboración entre los diferentes actores del centro para enfrentar los problemas.

Como se vio en las fotografías de la zona, los diferentes establecimientos en el espacio nuevamente son destinados a un habitante de ingresos medios y altos, visitantes de fin de semana o al turismo que puede tener acceso al área. Encontramos en la zona de estudio 25 lotes de los cuales 10 son edificios catalogados por el INAH de éstos sólo 5 de ellos está en condición sana, aunque algunos con problemas estructurales. Uno es el ex-templo de Corpus Christi, otro más está en total abandono y los 3 restantes ocupados aún no se encuentran remodelados. Encontramos el Hotel Hilton Alameda, 2 centros comerciales con diferentes negocios y servicios, 3 restaurantes: uno de pizza, uno de comida mexicana y La cervecería. Un Super K y los 8 restantes son edificios que contienen comercio, oficinas y algunos hasta vivienda.

Si se hablara de la zona en general, el mobiliario urbano de la avenida está remodelado, modernizado y limpio, hay mobiliario como botes de basura, asientos para los paseantes, puestos de revistas y libros (piratas) y en algunas horas encontramos diferentes personajes ya sea tocando algún instrumento, cantando o realizando algún acto circense. No existen puestos de ambulante. La imagen general es de modernidad con vista a la Alameda Central que se encuentra también remodelada, aunque con algunos puestos ambulantes como de comida, refrescos y demás, sobre la Plaza de la Solidaridad.

El espacio público que abarca la acera sur de la av. Juárez nuevamente es utilizado por los habitantes que pueden tener acceso por su nivel económico a los establecimientos que hoy viven el espacio, los cuales están dados por el mercado inmobiliario que, junto con la administración pública, son los responsables de su actual transformación territorial.

Este cambio territorial ha producido cambios en la estructura social del espacio. Hoy los habitantes habituales interactúan con un nuevo centricola⁴, el cual es un personaje que busca de consumo cultura y un nivel de vida intelectual. Esta interacción crea conflicto, genera segregación, exclusión y competencia por el espacio.

⁴ Habitante del Centro Histórico de la Ciudad de México, referido de esta manera en la investigación de la Dra. De Alba.

Capítulo 3: Espacio público e impacto territorial.

3.1 Mecanismos en la apropiación del espacio.

Las transformaciones territoriales son producto de los intereses característicos del actual capitalismo, donde el mercado y los usos del suelo se muestran entre los principales recursos para la obtención de la ganancia resultante del proceso especulativo de la tierra.

El crecimiento de las ciudades es el resultado del desarrollo del capitalismo y es en la ciudad donde toma su mayor fuerza y auge debido a que en ella se produce con más fuerza la acumulación de capital propio de este modo de producción; en esta concentración de capital el mercado de la tierra toma un papel relevante. Es tan importante en el patrimonio de una sociedad que sirve de parámetro para la medición de la economía de un país. En la recesión de Estados Unidos en 2008, lo primero que se paralizó fue la venta y renta del suelo ya que el sector de la construcción es una de las más importantes divisiones para medirla. Una sociedad que se encuentra paralizada económicamente, no se encuentra en el mejor momento para hacer pugna por un espacio físico, aunque este tenga un justo valor en el mercado.

Para los estudiosos de lo urbano, los procesos de transformación territorial que se desarrollan en la ciudad son consecuencia del contenido social que se deriva de la forma asociativa (Wirth, 1962). Hoy los procesos sociales que se viven en la ciudad traen consigo un nuevo valor a la cultura, siendo la Posmodernidad la que da respuesta a estos procesos de la sociedad actual. Los grupos de este período se miden de acuerdo a un “cierto” nivel de imagen y cultura. Estos grupos buscan la acumulación de capital cultural (Feartherstone, 1991) tanto en lo personal como en el medio físico que lo rodea. Hoy lo bohemio, fancy, lúdico y hipster son palabras cotidianas para el clasemediero en la ciudad posmoderna. Esta “nueva” cultura provoca en las empresas la idea de la responsabilidad social y ecológica, donde el espacio en que se realizan las actividades diarias sean lugares que provoquen bienestar y seguridad y donde el crecimiento personal sea un factor importante en el desarrollo de sus actividades.

En la búsqueda de espacios que den respuesta a la demanda de algunos grupos sociales actuales y sabiendo que una característica básica del mercado del suelo es que el bien no puede ser desplazado hacia el mercado, sino que es el mercado o la demanda la que tendrá que ir en busca de la mercancía. Con la idea de lo histórico y en la búsqueda de lo simbólico y cultural aparecen áreas urbanas centrales remodeladas para el beneplácito de los grupos en busca de consumo cultural.

Estos espacios se ostentan además de centros comerciales al aire libre se ofrece al público la experiencia de un paseo por áreas históricas. Así es como surge la peatonización de la Avenida Madero en 2010 y más recientemente la calle 16 de septiembre en el CHCM. Este proceso de calle peatonal, donde se garantiza la

circulación de por lo menos 250 mil personas al día, trae consigo cambios en los precios, ya que a partir de esas medidas estos han subido vertiginosamente.

La Calle Francisco I. Madero incrementó sus precios de renta de tal forma que hoy ostenta precios más caros que Antara en Polanco. Los precios de renta oscilan entre 60 y 110 dólares el m². La Calle 16 de Septiembre repuntó un 30% al momento en que se volvió peatonal y esto apenas empieza, ya que se esperan incrementos en otros espacios dentro de la misma área y algunos empresarios e inversionistas tienen la mirada en más corredores en la zona (Valle,2015).

Dentro de estos espacios centrales “renovados” aparece la zona de estudio de esta investigación, el Corredor Alameda. Este espacio cubre perfectamente las particularidades necesarias para ser una zona altamente cotizada por llenar las necesidades requeridas en una sociedad posmoderna y capitalista.

La transformación territorial que se produce actualmente en el Corredor Alameda, no es propia de esta época. Son varios los cambios que ha sufrido, en sus inicios fue un espacio habitacional, a partir del siglo XX el espacio conoció el valor que hoy ostenta y fue creando un beneficio económico, mediante la apertura de áreas comerciales y financieras dejando a un lado la vivienda.

Para finales del siglo XIX inicia un éxodo de los habitantes del Centro a los suburbios de la Capital, lo que provoca una decadencia en los espacios físicos del área sobre todo en el rublo de la vivienda. La falta de inversión, el hacinamiento, el incremento de una población envejecida y una sociedad despreocupada provocan un Centro Histórico polarizado. Por un lado, siguió existiendo migración en las zonas habitacionales del centro aunado a la falta de inversión en las grandes casonas que aún se habitaban y por otro las grandes inversiones en algunos espacios entre ellos el Corredor Alameda provocaron que de 1940 a 1970 se convirtiera la acera más cara de México.

La población en la Delegación Cuauhtémoc (a la que pertenece el CHCM) en 1950 contaba con 925,752 habitantes, para 1970 la población se redujo en 595,960 habitantes (Pradilla, 1991). Esta reducción en los habitantes del Centro produjo su mayor clímax en 1985 con el sismo de 8.1 grados el cual dejó con grandes carencias al Centro Histórico, pero era una tendencia en general que presentaba la Delegación en los últimos años. Como se planteó con anterioridad, existían zonas en el CHCM totalmente tugurizadas y sin inversión alguna. Mientras otras áreas mostraban la modernización con diferentes inversiones como La Torre Latinoamericana, que con una inversión de 64 millones de pesos en 1948 inicia su construcción finalizando en 1956, siendo en esos momentos el edificio más alto de Latinoamérica; además de ostentar hoteles, cines, bares y teatros con renombre internacional.

Esta polarización de los habitantes del centro se generó por la falta de inversión y una mala planeación por parte de la administración pública en turno. El Centro Histórico presentaba zonas tugurizadas y altamente peligrosas por delincuencia y narcomenudeo donde en horas nocturnas ningún habitante de la ciudad paseaba por la zona, en cambio

existieron y aún persisten áreas con desarrollos económicos de alto nivel con seguridad tanto oficial como privada para la tranquilidad de los habitantes que usan el espacio.

A partir del inicio de la administración de Andrés Manuel López Obrador como Jefe de Gobierno surgen una serie de inversiones en el área de la vivienda. Esta nueva administración trae consigo la idea de repoblar las áreas céntricas de la Ciudad de México que han venido sufriendo un despoblamiento. Para lograrlo dan beneficios e incentivos económicos a los inversionistas que están interesados en transformar el área. El Bando 2 (Mercado, 2002), decretado el 7 de diciembre de 2000, buscaba la repoblación de las áreas centrales e inhibir la construcción en otras áreas de la ciudad. Una de las consecuencias que trajo la inversión en áreas centrales fue la expulsión y segregación de la que fue objeto el habitante del espacio, el cual tuvo que irse a otros espacios en la ciudad; ya que las inversiones que se suscitaron buscaban habitantes con mayores ingresos a los que en ese momento habitaban el CHCM.

El cambio en el carácter del espacio público del Corredor Alameda fue otra consecuencia de las inversiones y transformaciones que hoy se dan en el CHCM. A finales de los años 80's el área quedó casi en su totalidad vacía tanto de comercios como de edificios. Las nuevas áreas comerciales de los suburbios en la ciudad afectaron el nivel de la zona, pero finalmente, el temblor de 1985 acabó por derrumbar literalmente el espacio.

No sólo no se aprendió de lo sucedido en el cambio del carácter en el espacio público del Corredor Alameda de los años 50's, donde el espacio estaba destinado para una sociedad que tenía la capacidad de acceder a los espacios que ofrecía la zona, sino que se busca la manera de repetirlo. Los proyectos que se planearon en años posteriores a 1985 iban dirigidos a áreas comerciales y financieras para la zona y peor aún, la idea general era la mejora de la imagen urbana y todos o casi todos no incluían al Centro Histórico en su totalidad. Como el "Pequeño Manhattan", un proyecto visualizado por el Regente Manuel Camacho Solís (1988-1993), que con una gran inversión buscaba proyectar en el Corredor Alameda un área financiera con hoteles de gran lujo.

Estos proyectos iban orientados a un nuevo habitante para el espacio que consume áreas culturales, además para el turista extranjero o de fin de semana. El capital inmobiliario y el Estado tienen conocimiento de todo lo que acontece en el espacio y se anticipan y participan en el juego ya que al advertir el potencial que ostenta el área, invierten remodelando en el mejoramiento general de la imagen urbana creando pasajes artísticos como el Corredor Alameda destinados a una población de alto nivel.

Hoy la zona de estudio es un espacio primordialmente comercial, aunque tiene algunos edificios habitacionales como Puerta Alameda (la entrada es por la calle posterior) que forma parte de los nuevos proyectos para el espacio, además de algunas inversiones más. La acera sur de la Avenida Juárez ostenta un valor en el mercado por encima del resto del área denominada Centro Alameda, espacio al que pertenece el área de estudio. En esta avenida se encuentran diferentes comercios de alto nivel comercial.

Existen pequeñas Plazas Comerciales que incluyen franquicias como Starbucks, KFC, McDonalds y otros. Se encuentra el Hotel Hilton con el restaurante El Cardenal, un lugar con prestigio y grandes precios y otros establecimientos comerciales como un Samborns y un Sears. Pero hacia las calles al interior del espacio Centro Alameda no encuentras ningún tipo de inversión de esta magnitud, por el contrario, se encuentra mayormente vivienda compartiendo el espacio con comercio y/o servicios de nivel medio y bajo. La acera sur de la Avenida Juárez pertenece a un submercado diferente a la calle Independencia que es la contigua siguiente a dicha Avenida.

El Corredor Alameda tiene uno de los precios de renta más caros del Centro Histórico, solo por debajo de la calle 16 de Septiembre y Madero que son hoy los submercados más cotizados del centro con precios por encima del nivel de Antara en Polanco, la zona más cara de México. Las inversiones siguen creciendo y cotizando el área cada vez a mayores precios. Y el gobierno actual sólo ha servido de plataforma para incentivar programas dirigidos al rescate del área sin importar las implicaciones sociales que en el espacio público pueden generar las nuevas transformaciones territoriales. Hoy el Corredor Alameda se cotiza con precios de entre 45 y 60 dólares el m² de renta y según publicó El Financiero con fecha de 11 de mayo de 2015, esta área seguirá incrementándose a pronto plazo, tanto así que ahora ya se encuentran marcas de prestigio en busca de un espacio en ese lugar (Valle, 2015).

Este incremento en el precio de la tierra en las áreas urbanas centrales es provocado por la competencia que se da entre la oferta y la demanda. El juego es entre el mercado inmobiliario, la administración pública o un inversionista y el propietario del suelo. El comprador intentará apropiarse de las ventajas que le traerá poseer un espacio en dicha área, siendo así que el precio de dicha mercancía se moverá tanto como los compradores estén dispuestos a pagar. El predio será pagado por quien puede y tiene la capacidad económica de acceder al lugar que se traducirá, obviamente, en la clase dominante. Esa es la forma en que las clases poderosas terminan poco a poco apropiándose del espacio urbano y con ello el desplazamiento de las demás clases sociales que pugnan por el espacio. Estos incrementos en el precio logran valorizar con más fuerza la tierra. Es así como poco a poco el mercado inmobiliario fue introduciéndose al Corredor Alameda hasta apropiarse totalmente de él.

No existe una regla única a la que se pueda someter a cualquier ciudad o espacio en estudio para conocer lo más conveniente para la elección de los usos del suelo, es más bien la necesidad de estudiar la situación particular dependiendo del lugar y espacio y la sociedad que habita la zona. El Corredor Alameda es un espacio simbólico e histórico y los gobiernos deben necesariamente analizar el uso del suelo para encontrar un camino más apropiado para no generar mayor desequilibrio social y con ello impactar lo menos posible el uso general del área.

En estos espacios el precio del suelo se convierte en el mecanismo que establece los usos y funciones y decide además la clase que puede apropiarse del espacio. Ahora los nuevos usos en el suelo se verán reflejados claramente en la transformación de la

estructura urbana. Es así como en el Corredor Alameda se observa un incremento en los negocios del área donde se pueden ver mayormente franquicias y restaurantes de alto nivel donde sólo el 20% de los habitantes de México pueden tener acceso a estos espacios, ya que van dirigidos a las clases medias y altas.

El valor del suelo es entendido como el resultado de la presión que ejerce el mercado sobre un espacio o zona. Por lo tanto, el mercado del suelo es hoy uno de los mecanismos mejor empleados para generar y proponer los cambios en la estructura y reestructura urbana de diferentes zonas en la ciudad. Se debe deducir que los usos del suelo son también un mecanismo trascendental en la transformación territorial de la ciudad y estos están dictados por los gobiernos locales.

En resumen, las transformaciones territoriales son producto de la sociedad que lo habita. La sociedad de México es la responsable de los procesos de transformación urbana que se producen en la ciudad.

El espacio urbano viene necesariamente acompañado de su componente social y uno arrastra invariablemente al otro. Es por eso la necesidad de estudiar los modos y formas de vida en la ciudad y como estos se relacionan con el espacio público.

3.2 Competencia por el espacio.

El Corredor Alameda es un espacio público que se encuentra en condiciones de desigualdad debido a los proyectos de transformación urbana propicios de una sociedad posmoderna donde el consumo cultural arrastra al mercado inmobiliario a invertir produciendo los cambios necesarios para encontrar los espacios que le son afines a su demanda.

Castells sostiene que los problemas en la ciudad capitalista surgen del desarrollo de las contradicciones de la sociedad que lo habita y el Estado es el encargado de mediar estas contradicciones (Castells, 1976). El problema surge cuando la administración pública no funciona como mediadora y por el contrario es usada como trampolín para crear soluciones a vapor donde los únicos beneficiados sean tanto el capital como el mercado inmobiliario que mediante prácticas de segregación obtienen el espacio que necesita para conseguir un beneficio económico.

Y eso lo vemos reflejado en una administración que da incentivos para la inversión en áreas centrales como los proyectados por la administración del Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador (2000-2005) y no se asume la responsabilidad de poner, aunado a ello, políticas públicas donde se salvaguarde a los habitantes de bajos recursos y que también desean vivir en el centro.

El espacio “público” tiene acceso desigual lo que propicia prácticas excluyentes como la “limpieza” del espacio mediante la expulsión del vendedor ambulante, de los malvivientes e indigentes que son desalojados para salvaguardar la integridad de los habitantes y del turismo mediante prácticas criminalizadoras ya que generan “peligro” para la sociedad.

El espacio público debe ser un espacio donde converjan una amplia diversidad de personas sin importar procedencia de raza o nivel económico. En el Distrito Federal habitan según el CENSO de población y vivienda 2010, 8 millones 851,080 personas, esto se refleja en una gran cantidad de individuos que se traduce en una gama de variación individual. Esto genera diferencia social. Este contraste social provoca competencia por el espacio y para lo cual se impone la lógica del ordenamiento territorial atado al beneficio económico, donde el grupo privilegiado que tiene la capacidad de escoger el espacio que habita lo hace buscando las cualidades que necesita como calidad y características como valor de la tierra, accesibilidad, salud, prestigio, etc.

En México, sólo las clases sociales media y alta tienen acceso a espacios de alto valor cultural. La razón es, por un lado, el valor que ostentan los espacios culturales e históricos en el mercado hoy y por otro, las clases medias y altas que representan en el país con el 20% de la población total cuenta con un ingreso al mes a partir de 35,000.00 pesos mensuales y serán los únicos que podrán tener acceso no sólo a vivienda en el Centro, sino que también podrán acceder a los establecimientos de servicio o comercio para la obtención de alguna mercancía.

La Alameda Central es un espacio donde se expresa lo colectivo y nos definimos “todos” como parte de una sociedad. Es un área para formar la comunidad, sin embargo, los nuevos proyectos de “renovación” en la acera de enfrente dejan a este espacio una sociabilidad condicionada por el tipo de acceso, y por lo tanto, hoy se maneja de manera desigual. Peor aún, el espacio está determinado por la imagen, lo que provoca exclusión.

Estos corredores comerciales son creados para una sociedad posmoderna donde comprar es una práctica al aire libre con experiencia cultural y lúdica (Feartherstone, 1991). Hoy estos grupos buscan ciudades y áreas con edificios y monumentos artísticos donde existe prestigio acumulado en términos de capital cultural. Razón que provoca la valorización de estas áreas al aire libre con cultura. Hoy lo histórico son espacios que se promueven como respetables y dignos de la mirada turística y para consumo del habitante intelectual.

Este estilo intelectual tiene como fin la vida del artista. El valor de la cultura se incrementa donde la cultura bohemia ha dejado de ser un problema para convertirse en vanguardia y status social. El arte es ahora signo de cultura elitista, donde en gran medida la identidad, la apariencia, el diseño, la decoración son sinónimos de gastar tiempo, dinero y esfuerzo para cultivarse.

Estos espacios históricos son utilizados por el Estado como cebo para vender turismo cultural y movilizar el capital. Esto propicia lugares remodelados y “renovados” donde invierten en la mejora general de la imagen urbana sin prever los problemas sociales que los proyectos puedan acarrear. Además de limitarse a hacer estas “remodelaciones” en los espacios que convienen más al comercio y servicios en el centro, dejando de fuera algunas otras áreas que no son compatibles con el turismo cultural.

Todo esto propicia que los habitantes de bajos recursos que no pueden competir por la pugna por el espacio –ya sea para vivienda o comercio- sean expulsados o inducidos a buscar otros espacios en la ciudad donde encontrar precios accesibles. Así es como estos lugares logran privatizar espacios antes utilizados por las clases “peligrosas” o por una juventud rebelde.

Es así como opera la sociedad capitalista y posmoderna en la ciudad, buscando sacar el mayor provecho sin importar las consecuencias. Esto lo vemos reflejado claramente en la vida cotidiana en la ciudad del siglo XXI, donde cada habitante está preocupado y ocupado por los problemas que acontecen en su espacio íntimo y más cercano, donde el individuo de “afuera” le es totalmente ajeno y donde los problemas de la ciudad, no son más el problema de todos los que habitan el espacio, sino sólo de aquel que tiene el “problema”.

Después del sismo de 1985, la sociedad se unió y se movilizó para obtener beneficios del Estado. Entre ellos el de dotación de vivienda y, en general, el de dar solución a los problemas relacionados con el desastre que dejó el sismo. Cuando se intentó realizar un proyecto en sólo 13 manzanas del CHCM, el propuesto por la compañía Reichman, una organización social de Centro Alameda, el Estado no lo permitió, porque no incluía a todo el Centro, además que los únicos beneficiarios eran habitantes de las clases medias y altas. Eso sucede cuando los habitantes trabajan en conjunto para la obtención de una ganancia común.

Los grupos sociales con mayores ingresos ostentan hoy el mejor espacio en la ciudad (o lo que ellos consideran mejor) y van expandiendo su área de influencia a conveniencia de sus intereses, sin importar la forma en que obtengan dicho beneficio, expulsando y segregando al habitante que no tiene para competir económicamente por el espacio. La disputa por el espacio es uno de los grandes conflictos de la sociedad.

Según un estudio realizado por la Dr. Martha de Alba catedrática de la UAM del Departamento de Sociología, coexisten en el Centro cuatro grupos de habitantes. Por un lado, los recién llegados, el nuevo centrícola y el intelectual, estos intentan adaptarse para el conocimiento de la vida cotidiana del lugar, ellos buscan conocer las actividades culturales que se realizan y habitan el lugar por conciencia propia. Mientras que el habitante ordinario o el viejo residente, él lo habita por falta de oportunidad de habitar en otro espacio y no conoce el valor del espacio que habita.

En la calle de Regina, en el CHCM, coexisten habitantes con niveles socioeconómicos diferentes, explica Alejandra Leal en una investigación realizada para Las Disputas por la ciudad. Existen ahí diferencia económica y cultural, “unos jupies” dicen los habitantes que se sienten invadidos. Para vivir en el Centro “debes tener un espíritu aventurero” opinan otros, los recién llegados. La convivencia diaria es para ambos habitantes una negociación constante y cotidiana, donde cada uno interpreta e interactúan a su forma y manera (Ramírez, 2013).

Hoy la comunidad social del CHCM está constituida por habitantes muy contrastantes, lo que genera disputa. En el espacio debe coexistir cualquier habitante, sólo se deben generar políticas públicas para la salvaguarda de los intereses de los más desprotegidos. El problema radica que la obtención de la tierra se genera por capacidad económica.

Estas prácticas donde el capital obtiene lo que necesita para su beneficio económico crea conflictos, estos existen en una sociedad emproblemada donde coexisten prácticas de exclusión y segregación. Castells lo manifestaba explicando que el Estado estaba para mediar esas contradicciones. Hoy la sociedad está enojada. Estos conflictos sociales se ven reflejados en una sociedad con manifestaciones y plantones, donde en los últimos dos años, los comerciantes de la Ciudad de México reportaron pérdidas por unos 2,500 millones de pesos, según El Economista con fecha septiembre 14 de 2014.

El habitante del espacio no es un simple instrumento de las estructuras que habita, él actúa sobre ellas y las modifica. El análisis del espacio no es sólo el de los sistemas económicos, políticos e ideológicos de los que depende, sino también de la combinación que existe entre ellos. El habitante puede generar un cambio social y debe hacerlo.

En resumen, el Estado tiende a asegurar la dominación de las clases dominantes y a regular los problemas que de esto se derive, para lo cual, se ve obligado a recurrir a mecanismos para la asociación con las clases sociales medias y altas y de represión con las opuestas. Los modos de vida y cambios en las estructuras sociales y territoriales en la ciudad están creados por la sociedad que la habita y ella es la encargada de realizar todo cambio social y territorial.

3.3 El carácter posmoderno del Corredor Alameda.

Después de la realización del estudio de las líneas de investigación en el Corredor Alameda, teniendo por un lado el área territorial y física, y por el otro el contenido social que se deriva de la forma asociativa, dio como resultado un espacio público posmoderno y capitalista.

Se sabe mediante la investigación que las transformaciones territoriales de las que ha sido objeto el espacio en estudio son el resultado de un modo de producción capitalista, donde las presiones ejercidas por las fuerzas productivas son las causantes de los precios y del valor en los inmuebles, lo que se verá reflejado necesariamente en los nuevos proyectos en el área, ya que los únicos que serán capaces de obtener el espacio serán aquellos que pueden alcanzar la pugna por esa tierra; que será por consecuencia la clase dominante.

Por otro lado, el transitar por la era de la Posmodernidad nos refleja una sociedad donde sus modos de ejercer poder y sus procesos de acumulación están basados en la cultura. Hoy encontramos una comunidad superficial y opaca, donde el capital cultural proporciona estatus y poder. Bajo esa visión algunos inversionistas deciden emplear su

capital para la obtención de ganancia, sin importar que esto se refleje en la necesidad del desalojo de la comunidad que habita el espacio, es así como algunos espacios en el Centro han dado paso a grandes bloques de departamentos o inmuebles remodelados para el beneplácito del habitante en busca del capital cultural.

La sociedad en el Centro hoy se encuentra polarizada, mientras algunos habitantes continúan viviendo en el CHCM debido a los bajos precios ya que algunas viviendas aún se encuentran con rentas congeladas y que representan un gran aliciente aun habitando en áreas con problemas de hacinamiento y en decadencia física del inmueble, a otros les alcanza para habitar espacios con lujo, seguridad y modernidad y de disfrutar de los establecimientos que circundan el espacio mediante áreas remodeladas con espacios comerciales al aire libre que provocan, además de la ventaja de la mercancía obtenida, la caminata que ofrece el corredor al aire libre. Estos dos mundos conviven juntos y compiten por el espacio público.

Existe en el espacio público del Corredor Alameda un acceso desigual debido al carácter que ejerce hoy el espacio, que se ve reflejado en las inversiones que se manifiestan en la transformación física de la avenida y que necesariamente trae como consecuencia que no todos los habitantes de la sociedad puedan tener acceso al área por la falta de capacidad económica, en un espacio histórico y simbólico donde se debe de aprehender la mexicanidad como parte de la identidad.

El Corredor Alameda existe por un modo de producción capitalista y una sociedad que transita por la era de la posmodernidad; pero el responsable de que esto se realice es la sociedad que lo habita y que permite que estas prácticas sucedan.

3.4 Contribución para la reintegración del espacio público

Generar una opinión acerca de lo que se debería implementarse en el CHCM podría parecer muy aventurado, sin embargo, se propondrán algunas ideas que puedan derivar más adelante, y mediante una investigación concienzuda, en áreas de oportunidad para el mejoramiento de la vida cotidiana en defensa de la calidad de vida del área.

1. El espacio público en áreas históricas deben ser espacios de inclusión, donde no existan barreras visuales o de algún otro tipo y donde exista la participación de todo actor social. El espacio público debe actuar como integrador para la sociedad y el patrimonio social urbano, por lo que debe haber una defensa permanente del derecho a la apropiación del espacio público y colectivo.
2. Las políticas públicas deben ser direccionadas a la participación de diferentes agentes sociales para la toma de decisiones en el área, donde no se involucre a los interesados en la obtención de algún tipo de ganancia.
3. Deben existir controles en el manejo de los usos del suelo para no fomentar los abusos en el suelo urbano con criterio de mercantilización. Estos deben ser nuevos planteamientos que generen normas, regulaciones, programas y acciones y deben llevarse al área urbana para su implementación y que no se queden en buenas ideas.

4. Al momento de la reutilización de espacios se debe tener cuidado de no emplear criterios de museografía donde lo único que se defiende sea lo edificado, se debe trabajar en la defensa del patrimonio no edificado y de las identidades que lo produjeron.
5. Se debe invertir constantemente en mantenimiento de las áreas históricas, trabajando constantemente en el patrimonio edificado para su mejoramiento y conservación. Es importante la inversión para no fomentar la especulación en espacios deteriorados y destruidos.

Estos son, en general los más importantes puntos que se deben analizar para realizar alguna propuesta que genere en la mejora de la calidad de vida de los habitantes del CHCM y para una verdadera integración para todos los actores que lo habitan y transitan.

Conclusiones

Existen en la ciudad espacios con desigualdad social. Hoy el uso del espacio público y semi-público en algunas áreas en la ciudad está condicionado y dirigido a grupos de un alto nivel socioeconómico y cultural, estas son resultado de políticas impuestas por una sociedad capitalista y que transita por la era de la posmodernidad. Sin embargo, al referirnos a espacios históricos, estas políticas deberían referirse a la inclusión y participación democrática de los habitantes, más aún cuando nos referimos a espacios que proporcionan identidad y sentido de pertenencia como El Centro Histórico de la Ciudad de México; el espacio donde se manifiesta la mexicanidad.

El espacio público en áreas simbólicas de la ciudad debe ser utilizado por cualquier habitante del espacio, donde los proyectos de transformación territorial no estén reservados para el turismo o el usuario de nivel medio o alto. Estos espacios deben ser resguardados por el Estado mediante políticas públicas destinadas a crear una cultura de inclusión social. Lo importante no sólo es cuidar el patrimonio edificado, sino que existe una necesidad de proteger a los actores que conforman la producción social del CHCM.

Las transformaciones territoriales que están sucediendo en algunas zonas del CHCM y específicamente en el Corredor Alameda producen un cambio en el espacio público y son producidas por una sociedad capitalista y posmoderna en busca de consumo cultural. El espacio público deja de serlo cada día para convertirse en espacios dirigidos a una población que tiene la capacidad económica para acceder a dicho espacio.

El CHCM sufre de polarización debido a las grandes inversiones en algunas áreas donde los actores encargados de la promoción y realización de los proyectos apuestan gran cantidad en inversión, como lo dejó claro el resultado de la investigación en el Corredor Alameda, y dejan algunos espacios sin ninguna participación monetaria para su crecimiento o por lo menos para su mantenimiento.

El Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México creado por el Gobierno del Distrito Federal ha propuesto un discurso donde el desarrollo, el crecimiento, la homogenización de la zona y la participación ciudadana son el eje central de las políticas para la intervención de la que sea sujeto el área. El discurso solo quedó en buenas intenciones ya que, en la práctica, las transformaciones territoriales siguen sujetas a obtener la explotación del capital cultural mediante la inversión de los grupos dominantes.

Por otro lado, el gobierno Federal está implementando medidas para acrecentar la participación turística en nuestro País con la promoción de diferentes destinos en México, dentro de los que se encuentra la Ciudad de México. Estas políticas que fomenta

la Secretaría de Turismo provocan la inversión de más agentes destinados a la ganancia del capital cultural de espacios históricos, artísticos y arqueológicos.

El Estado debe invertir ininterrumpidamente en los centros urbanos y centro históricos de manera que no se permita la decadencia del espacio. Los actores encargados de buscar soluciones para estos proyectos en el Centro deben ser personas sensibles a la participación de toda la sociedad y donde no se encuentre inmerso ningún tipo de interés propio en la toma de decisiones. Donde el eje formativo sea la de poner mayor concentración a las desigualdades que existen en el área.

El Estado debe dictar políticas públicas que refuercen el discurso de la inclusión de todos los sectores de la sociedad, donde estas políticas no se queden en líneas discursivas (hoy existen las leyes) y se sometan a la práctica para beneficio de los actores menos favorecidos.

Finalmente, los planes de desarrollo deben proteger el espacio público de las áreas centrales de la ciudad ya que es ahí donde se genera la expresión de lo colectivo y nos formamos como parte de una sociedad.

Bibliografía y cibergrafía:

Ciudad de México. (2015). Alameda Central [en línea]. Consultado en 30 de junio de 2015. Disponible en <http://www.ciudadmexico.com.mx/atractivos/alameda.htm>

Aquirre, M. (2014). *México Mágico*. [en línea]. Consultado en 28 de junio de 2015. Disponible en: <http://www.mexicomagico.org>

Barraza, C. (2006). *Cartografía en el Centro Histórico de la Ciudad de México*, fundamentos teóricos y antecedentes. [en línea] Consultado en 17 de junio de 2015. Disponible en <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/estudios/estudio14.pdf>.

Barraza, C. (2004). *El Centro Histórico, espacio simbólico*, ponencia producto de la investigación Cartografía Cultural del Centro Histórico. [en línea] Consultado en 17 de junio de 2015. Disponible en: <http://www.cartografiacultural.blogspot.com>

CNNMéxico. (2014) *Las 6 clases sociales que hay en México*. [en línea] Consultado el 15 de junio de 2015. Disponible en: <http://www.adnpolitico.com/ciudadanos/2014/05/13/las-6-clases-sociales-que-hay-en-mexico-segun-la-profeco>

Castells, M. (1976), *Cuestión urbana*, siglo XXI, México, D.F.

Comisión editorial de la subsecretaría de asentamientos urbanos. (1978). *Glosario sobre asentamientos humanos*. México, D.F.: Don quijote, Artes gráficas, S. de R. L.

De Alba M. (2009). *Memorias y representaciones sociales del Centro Histórico de la Ciudad de México: experiencias de nuevos y viejos residentes*. Seminario Permanente, Centro Histórico de la Ciudad de México. [en línea] Consultado en 24 de mayo de 2015. Disponible en: <http://www.puec.unam.mx/...memoria-y-representaciones-sociales.../124>

Díaz, I. (2013). *La Gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*. [en línea] Consultado en 25 de mayo de 2015. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>

El Universal. (2010) *¿Dónde afectará el temblor?; gran riesgo de colapso*. (2010). [en línea] Consultado en 10 de septiembre 2015. Disponible en: <http://www.zocalo.com.mx/seccion/articulo/donde-afectara-el-temblor-gran-riesgo-de-colapso>

Featherstone, Mike. (1991). *La Cultura del consumo y posmodernismo*. Amorrortu. Londres.

Fierro, R. (2014). *Grandes casas de México*. Blog. [en línea] Consultado en 6 de septiembre de 2015. Disponible en: <http://grandescasasdemexico.blogspot.mx>

Gaceta oficial del Distrito Federal. (2011). Consultado en 20 agosto 2015. Disponible en: http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/.../plan_de_manejo.pdf...

Guerrero, M. (septiembre-octubre, 2002). Rescate del Centro Histórico; ¿El centro renace? Expansión. Bimestral. pp. 65-71.

Graizbord, B. (2002). *Elementos para el ordenamiento territorial: uso del suelo y recursos. Estudios Demográficos y Urbanos*. Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal. Núm. 50. Págs. 411-423.

González, J. (2005). En cámara lenta. *Jornada*. Año 22. Número 7568. [en línea] Consultado en 20 de agosto de 2015. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx>

Gonzalbo, P. (2006). *Historia de la vida cotidiana en México*. Siglo XX. Volumen 2. Colegio de México. Fondo de cultura económica.

Gudiño, María Elina. (2005). *Transformaciones territoriales asociadas a la globalización. Una reflexión teórica-metodológica*. [en línea]. Consultado en 10 de septiembre de 2015. Disponible en: www.ubiobio.cl/miweb/webfile/media/.../Marilyn%20Gudiño%202.pdf

Gurevich Raquel (2006). *Transformaciones territoriales contemporáneas*. [en línea] Consultado 10 de septiembre de 2015. Disponible en: www.me.gov.ar/curriform/publica/gurevich_territorios.pdf

Hardoy, J. y Gutman, M. (1992), “*Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas*”, Ediciones Mapfre, D. L., Madrid, España, pp.536.

Janoschka, Michel y Sequera, Jorge (2012). *Ciudadanía y Espacio Público en la era de la globalización neoliberal*. [en línea] Consultado en 10 de septiembre de 2015. Disponible en: <http://testingthmes.wordpress.com/about/>

Janoschka, Michel y Casgrain, Antoine. (2012). *Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas*. [en línea] Consultado en 10 de septiembre de 2015. Disponible en: <http://testingthmes.wordpress.com/about/>

Kunz, I. coord. (2003). *Usos de suelo y territorio, Tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. (Primera edición). México: Plaza y Valdés, S.A. de C.V.

Kunz, I. (2001), *El mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México*. (Primera edición) México: Plaza y Valdés, S. A. de C.V.

Maya, E y Cervantes, J.F, coords. (2005), *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*. (Primera edición) México: Plaza y Valdés, S. A. de C.V.

Mercado, A. (2002). Programas parciales de desarrollo urbano. *Ciudades*. Trimestral. Año 14. Pags. 41-50.

Pradilla, E. (1999). *Regeneración del zocalo*. [en línea] Consultado en 28 de junio de 2015. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/1999/abr99/990408/pradilla.html>

Pradilla, E. (1991). *La participación popular en la reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México*. Memorias del encuentro Internacional “Rehabilitación de los Barrios de tercer mundo” [en línea] Consultado en 28 de junio de 2015. Disponible en: <http://www.emiliopradillacobos.com/articulos.htm>

Pradilla, E. y Castro, C. (1989). *Crisis y reestructuración económica y territorial*. [en línea] Consultado en 25 de junio de 2015. Disponible en: www.emiliopradillacobos.com/articulos.htm

Programa Parcial Centro Alameda. (2000). Gobierno del Distrito Federal. [en línea]. Consultado en 28 de junio de 2015. Disponible en: http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Centro%20Alameda.pdf

Ramírez, P. coord. (2013). Las disputa por la ciudad, espacio social y espacio público en contextos urbanos de Latinoamérica y Europa. UNAM. Instituto de Investigaciones Sociales. Porrúa. Pag.782.

Ruiz de la Peña, A. (octubre,1997). El Centro Histórico de la Ciudad de México. Pasado, Presente y Futuro, *Economía Metropolitana*, Volumen 9, Año 5. Pags. 23-29.

Ruiz, Y. (septiembre 2003). La apuesta por esta zona de la capital da dinero: Algunos predios ya valen hasta 50% más, y solo es él principio. *Expansión*. Mensual. 93-97. Grupo Expansión.

Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Sociales y Humanas. Centro de Estudios de Opinión - CEO. (2002). *La escuela francesa de sociología urbana*. [en línea] Consultado en 20 de agosto de 2015. Disponible en: <http://www.bibliotecadigital.udea.edu.co/handle/10495/2650>

Valle, A. (2015). *Centro Histórico se cotiza al nivel de Polanco*. [en línea] Consultado en 20 de agosto de 2015. Disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/centro-historico-se-cotiza-al-nivel-de-polanco.html>

Wirth, L. (1962). Traducción Victor Sigal. *El urbanismo como modo de vida urbano*. [en línea] Consultado en 20 de Agosto de 2015. Disponible en: <http://www.bifurcaciones.cl/002/reserva.htm>