



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER CARLOS LEDUC MONTAÑO

POLÍTICAS HABITACIONALES Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

Tesis teórica que para obtener
el título de **Arquitecta** presenta:
Diana Jatziri Canto Martínez

Sinodales:
Mtra. en Arq. Guillermina Rosas López
Dr. Raúl Salas Espíndola
Mtra. Elena Tudela Rivadeneyra

Ciudad Universitaria, Ciudad de México,
septiembre, 2019



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.

Declaro conocer el Código de Ética de la Universidad Nacional Autónoma de México, plasmado en la Legislación Universitaria. Con base en las definiciones de integridad y honestidad ahí especificadas, aseguro mediante mi firma al calce que el presente trabajo es original y enteramente de mi autoría. Todas las citas de, o referencias a, la obra de otros autores aparecen debida y adecuadamente señaladas, así como acreditadas mediante los recursos editoriales convencionales.

AGRADECIMIENTOS

Investigación realizada gracias al Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM, IN-405214 Valorización y Desvalorización Cultural del Patrimonio. Lo Público y los Espacios Estructuradores del Centro Histórico de la Ciudad de México, 1970-2012.«Zócalo-Alameda Central» Y «Topacio- Santísima, Barrio La Merced». Agradezco a la DGAPA-UNAM la beca recibida.

Agradezco a mis asesores de seminario de titulación por el apoyo, la guía y el aprendizaje que me brindaron durante la realización de este documento.

ÍNDICE

RESUMEN	11
OBJETIVOS	14
CONCEPTOS	15
INTRODUCCIÓN	23
CAPÍTULO I. POBLACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO	
EN LOS SIGLOS XVI-XIX	28
1.1. Ciudad de México	29
1.1.2. La Ciudad Prehispánica	29
1.1.3. La Ciudad Colonial	31
1.1.4. La Ciudad de México en el Siglo xix	34
1.1.5. La Ciudad de México en el Siglo xx	43
CAPÍTULO II. POLÍTICAS HABITACIONALES	
Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO	
DE LA CIUDAD DE MÉXICO	58
2.1. Despoblamiento de los Centros Históricos	63
2.2. Las políticas públicas para los Centros Históricos	73
2.3. Organizaciones e Iniciativas referentes a las políticas habitacionales en el Centro Histórico	81
2.4. Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2011-2016	88
2.5. Lograr la habitación por medio de políticas habitacionales	99
CAPITULO III. VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO	
DE LA CIUDAD DE MÉXICO	106
3.1. Antecedentes	107
3.2. Problemática de la vivienda en la actualidad	113
3.3. El sismo del 19 de septiembre de 1985	121
3.3.1. Consecuencias del sismo en la actualidad	124
3.4. Acciones realizadas por la gestión a favor de la vivienda	129
3.5. Caso de Estudio: San Ildefonso #38	133
DISCUSIONES	154
BIBLIOGRAFÍA	162
ÍNDICE DE IMÁGENES	170

«Los Centros Históricos, por sí mismos y por el acervo monumental que contienen representan no solamente un incuestionable valor cultural, sino también económico y social. Los Centros Históricos no solo son patrimonio cultural de la humanidad, sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan».

(COLOQUIO DE QUITO, 1977)

RESUMEN

La presente investigación aborda la problemática del des-poblamiento en el Centro Histórico de la Ciudad de México, analizando su relación con las políticas habitacionales aplicadas en la zona.

El Centro Histórico de la Ciudad de México es un espacio dinámico en el cual converge gran parte de la población, constituye una pieza clave de los sistemas urbanos y como tal, ha estado sometido a un proceso de transformación a lo largo de la historia. Con la expansión de los ámbitos urbanos ha entrado en un proceso de degradación que impacta continuamente en la memoria colectiva y la calidad de vida de los residentes. Se ha generalizado el asedio de los proyectos masivos de desarrollo inmobiliario, que implica una revitalización de economías pero no forzosamente deviene en una posibilidad de mayor crecimiento de equidad, de mantener la diversidad a efecto de que se vuelvan sostenibles.

En esta tesis se analizará si las políticas públicas son uno de los conflictos por los cuales el Centro Histórico está sufriendo este des-poblamiento, el cual genera el aumento de «habitación vacante» que a su vez aumenta el deterioro y conlleva al origen de locales y servicios comerciales. Ejemplo de esto y caso de estudio en esta investigación es el edificio ubicado en San Ildefonso #38, el cual fue un edificio habitacional que al quedar en abandono, primordialmente por falta de mantenimiento y mala gestión, fue transformado en hostel.

La estrategia que la gestión está tomando en cuanto al des-poblamiento del Centro Histórico propicia conflictos diversos

entre la población residente y demás actores sociales, generando una situación disfuncional para aquellos que viven, invierten o trabajan en el Centro Histórico. Los planes de desarrollo urbano y los proyectos de rescate del Centro Histórico fueron pieza clave al consolidar el desdoblamiento, dejando de lado el uso habitacional y enfocándose en actividades de carácter comercial o turístico. La zona se enfrenta a la inmediata necesidad de instaurar una estructura integral en cuanto a instituciones encargadas de salvaguardar sus intereses, ya que no puede ser resultado de una suma de actividades realizadas por sector; además, es de gran importancia crear sistemas para proteger y recuperar el patrimonio social-urbano en función de la apropiación de todos los usuarios que lo visitan o residen en él, y no únicamente para beneficio de actividades turísticas o comerciales.

Es importante conservar la habitabilidad en los centros históricos para mantener un centro vivo y dinámico, acorde con el evolución natural que lleva una ciudad contemporánea, continuando con el progreso y crecimiento a la misma velocidad que el resto de la ciudad.

HIPÓTESIS

La gestión pública actual en el Centro Histórico, al no responder a las necesidades o requerimientos de la vivienda, impacta en la permanencia de los residentes, fomentando su despoblamiento.

OBJETIVO GENERAL

La presente investigación tiene como objetivos:

- Estudiar el proceso de despoblamiento que se vive en el Centro Histórico de la Ciudad de México, las políticas públicas que lo afectan y sus actores, para precisar el impacto en el uso habitacional en esta zona.

OBJETIVO PARTICULAR

- Analizar la relación entre despoblamiento y políticas públicas habitacionales que se aplican en el Centro Histórico de la Ciudad de México, para identificar las estrategias que el Gobierno mexicano aplica en el uso habitacional en esta zona y su impacto.

La metodología consiste en llevar a cabo una investigación descriptiva con un enfoque crítico que contribuya al análisis y profundización del tema.

El proceso de investigación de esta tesis teórica tiene como punto de partida la necesidad de conocer las situaciones predominantes a través de la descripción parcial del problema, debido a que el tema puede estudiarse en diferentes vertientes, como la falta de mantenimiento, servicios, movilidad, gentrificación, inseguridad, uso de suelo. Se eligió el análisis de lo habitacional, debido al creciente problema demográfico y a la cercanía con el tema en mi servicio social en el Fideicomiso Centro Histórico, el cual me dio un panorama más amplio de la situación actual. El propósito de la investigación no es únicamente la recolección de datos, sino identificar las relaciones que existen entre los diferentes conceptos analizados, como se explica en el siguiente diagrama.

CONCEPTOS

Dado que el objetivo central de esta tesis es estudiar el des-poblamiento del Centro Histórico y la manera en cómo las políticas habitacionales intervienen en este proceso, es necesario establecer los parámetros que sirven de ejes conceptuales sobre los cuales se apoya la lectura interpretativa de la tesis.

DESPOBLAMIENTO

Según el Diccionario Manual de la Lengua Española (2004) el despoblamiento se entiende como:

«Abandonar un lugar todas las personas que vivían en él. Deshabitar.»

«Despoblarse: Reducirse el número de habitantes de un lugar o quedarse sin habitantes.»

En la presente investigación, el término se entenderá como la reducción de habitantes de un lugar entendiéndose este lugar como el Centro Histórico de la Ciudad de México, precisamente para evitar la presunta determinación de que no existe un solo habitante en la zona estudiada.

CENTRO HISTÓRICO

En las reuniones internacionales en defensa del Patrimonio Cultural, durante el Coloquio de Quito, en Ecuador, donde surge el documento relacionado con el proyecto Regional de Patrimonio Cultural, pensado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco), se acuña la siguiente definición de este concepto:

«[T]odos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo.» (Coloquio de Quito, 1977)

Esta definición que presenta una contextualización más atinada hacia los centros históricos, todavía no ha sido reconocida en los textos legales, desvalorizando así este concepto que presenta una definición más amplia de ciudad. Complementando el concepto, en el mismo congreso se menciona la propuesta relativa a una política integral de protección:

«[L]a conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no solo los inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea. Revitalizar el centro histórico exige un enfoque de planeamiento que la integre en los planes directores del desarrollo urbano y territorial. (Coloquio de Quito, 1977)»

Conceptualizando así no solo la parte histórico-artística de la zona en cuestión, sino también los valores económicos y sociales, reclamando la atención del gobierno y los mismos residentes en la protección de lo que les pertenece.

Complementando el concepto de Centro Histórico, aquí otras definiciones:

La Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal lo define como:

«Centro Histórico: Origen del asentamiento de una población.»¹

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura define las ciudades históricas o el paisaje urbano histórico como:

«El paisaje urbano histórico es el resultado de la estratificación e imbricación de valores culturales y naturales a lo largo del tiempo. Más allá de la idea de “centro histórico”, el concepto incluye también el contexto urbano en sentido amplio y su marco geográfico.»²

¹ Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2000). «Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal.» *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

² Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (Desconocido). *Nueva vida para las Ciudades Históricas*. Nápoles.

POLÍTICAS PÚBLICAS

En el libro *Política pública y democracia en América Latina* de Mariñez y Cantú, se definen las políticas públicas como:

«... un conjunto (secuencia, sistema, ciclo) de acciones, estructuradas en modo intencional y causal, que se orientan a realizar objetivos considerados de valor para la sociedad o a resolver problemas cuya solución es considerada de interés o beneficio público.» (Mariñez, F., Cantú, V. 2009)

Así también en un sentido más democrático se definen como:

«[A]cciones cuya intencionalidad y causalidad han sido definidas por la interlocución que ha tenido lugar entre el gobierno y los sectores de la ciudadanía.» (Mariñez, F., Cantú, V. 2009)

Para fines específicos de este estudio las políticas públicas se consideran una herramienta en la que se apoya el Gobierno y los sectores de la ciudadanía para concretar acciones consideradas de apoyo a la ciudadanía. Dejando ver que el concepto es una teoría y no necesariamente aplica en las actuales políticas que se están llevando a cabo en el Centro Histórico, las cuales distan de un beneficio público.

VIVIENDA

Los conceptos de vivienda definidos por Goldsack, como lugar físico y como un sistema, son los que decido referenciar como base de mi concepto para fines de este estudio:

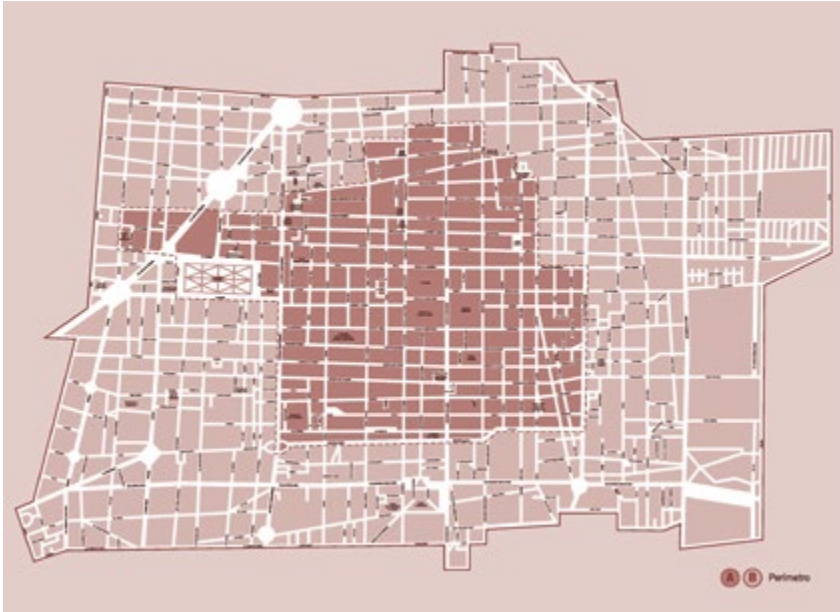
«COMO LUGAR FÍSICO: Aloja a una familia permitiendo un desarrollo pleno de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones. Busca satisfacer sus necesidades desde las más básicas a las más complejas o superiores y es la prolongación de ellos transformándose en su territorio marcada por señales que dan arraigo.

COMO UN SISTEMA: Que incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento según una localización y dentro del contexto social, económico, político, cultural, tecnológico y físico. Un todo que permite el habitar del hombre. (Goldsack, desconocido)»

El término abarca desde la localización, el valor personal que los usuarios le dan a esta, la habitabilidad del espacio, hasta la inclusión de la vivienda en contextos urbanos, sociales, económicos, etc., siendo esta pieza clave en la investigación. El término ayudará a posicionarnos en la postura de que la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México no solo es un espacio donde la gente reside, sino un concepto esencial en el desarrollo de una ciudad.

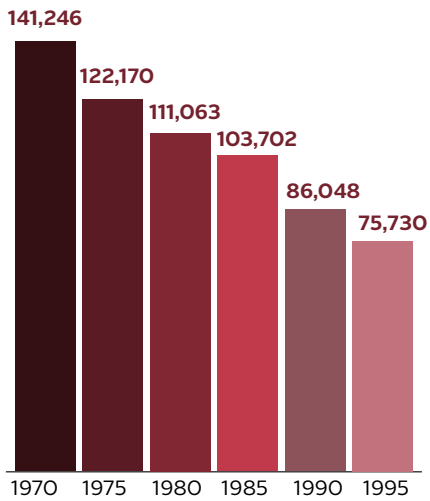
CENTRO HISTÓRICO

Perímetro a y b



Fuente: *Manual ciudadano para el cuidado del Centro Histórico*, Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2014.

DESPOBLAMIENTO



Fuente: Programa parcial de desarrollo urbano Centro Histórico del programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc, 2000.

VIVIENDA

Principalmente vivienda popular



POLÍTICAS HABITACIONALES



Programa Integral de Manejo Centro Histórico de la Ciudad de México.



Fideicomiso Centro Histórico.



No cumplen los requerimientos de la vivienda en el CH

PRIVILEGIO A ACTIVIDADES TURÍSTICAS



Barrio Alameda,
Calle Dr Mora 9.

MUMEDI,

Av. Francisco I. Madero 74.



Downtown México,
Calle Isabel la Católica 30.

SAN ILDEFONSO #38



Hostal Casa San Ildefonso

INTRODUCCIÓN

Los centros históricos de ciudades como Quito, Buenos Aires, Bogotá y Ciudad de México, entre otras, se caracterizan, como explica el Dr. Xavier Cortés Rocha en su ponencia en el Encuentro Internacional de Conservación y Desarrollo Sustentable en Sitios Urbanos Patrimoniales (Cortés, 2016)³ por ser zonas que concentran un alto porcentaje de población, además de un problema de tugurización y pobreza de muchos de sus residentes y usuarios, falta de inversiones públicas y privadas en infraestructuras y servicios, comercio informal, abandono de los espacios públicos, deterioro del entorno urbano e inmuebles patrimoniales, conflictos entre diversos sectores sociales; y por otra parte, contienen gran parte del patrimonio cultural edificado de la nación, así como presentan zonas revalorizadas mediante programas y acciones de renovación urbana. El centro de la Ciudad de México, aparte de contar con todas las problemáticas antes mencionadas, enfrenta un problema de despoblamiento progresivo.

De acuerdo con Suárez Pareyón en un artículo de la *Revista INVI* llamado «El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio el siglo XXI», el Centro Histórico de la Ciudad de México era en 1950 el lugar con más población de la ciudad, ciertos barrios llegaron a tener 600 habitantes por hectárea, sin embargo,

³ Cortés, X. (mayo de 2016). Conservar la vida de los centros históricos. Reflexiones sobre Campeche, Guanajuato y Zacatecas. Encuentro Internacional de Conservación y Desarrollo Sustentable en Sitios Urbanos Patrimoniales. Encuentro llevado a cabo en la Ciudad de México, México.

el poco mantenimiento de los edificios que provoca el deterioro, los cambios en el uso del suelo, la pérdida de inmuebles habitacionales, los sismos de 1985, la descentralización de la economía y de ciertos organismos del gobierno que tenían localizadas en esta zona sus oficinas provocaron en conjunto la supresión de una gran cantidad de viviendas y su desdoblamiento acelerado.⁴

Durante los días hábiles se concentra una gran población flotante, conforme con Carlos Garrocho en su libro *Población flotante, población en movimiento: conceptos clave y métodos de análisis exitosos* la población flotante se define como: la población que utiliza un territorio, pero cuyo lugar de residencia habitual es otro⁵. Pero una vez cerrados los comercios y las oficinas públicas, los escasos edificios destinados a habitación quedan inmersos en zonas oscuras de alta inseguridad.

Una nota periodística en la página web de Grupo Expansión, el 18 de febrero de 2011, informó que al entrar en vigor el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el Gobierno de la Ciudad de México pretendía repoblar la zona, debido a que se había perdido cerca del 70% de sus colonos en los últimos 50 años.⁶ (Velázquez, 2011)

José Luis Muñoz Soria, expresidente de la Comisión de Administración Pública de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), opinaba que la intención del nuevo programa era «crear posibilidades para mantener el uso de suelo de vivienda y no autorizar más cambios para que los inmuebles no sean usados como bodegas».

Sin embargo, se siguen autorizando cambios de uso de suelo o, aunque no sean autorizados, se siguen ocupando edificios habitacionales como bodegas, comercio, hospedaje, entre otros.

Desde la década de los años 50 del siglo xx se empieza a ver un lamentable deterioro en el Centro de la Ciudad, proceso acelerado por el sismo de 1985, que destruyó numerosos edificios. Varias zonas quedaron abandonadas y con alta inseguridad. Muchos negocios cerraron y las calles se llenaron de ambulantes, no había inversión pública ni privada. Las universidades, estudiantes,

⁴ Suárez, P. (2004). «El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI.» *Revista INVI*, núm. 51, pp. 75-95.

⁵ Garrocho, C. (2011). *Población flotante, población en movimiento: conceptos clave y métodos de análisis exitosos*. México, D. F.: Consejo Nacional de Población: El Colegio Mexiquense, A. C.

⁶ Velázquez, L. (2011). «La vivienda regresa al Centro Histórico.» 21 de febrero, 2011. Recuperado el 10 de junio de 2016 de: <http://expansion.mx/obras/2011/02/18/vivienda-centro-distrito-federal-mexico>

la banca y los funcionarios públicos abandonaron parcialmente el Centro. Como consecuencia, tiendas, cines y supermercados desaparecieron, el barrio universitario en 1954 decidió mudarse al sur de la ciudad, convirtiéndose en Ciudad Universitaria.

Hubo varios intentos de rescate en diferentes momentos: José Iturriaga Saucó, reconocido historiador, presentó el primer plan integral de rescate del Centro Histórico en 1964. A finales de los años ochenta se constituye el Fideicomiso del Centro Histórico, presidido por Antonio Ortiz Mena, entonces director general de Banamex, con el objetivo de restaurar inmuebles abandonados con gran valor histórico. No fue sino hasta el 14 de agosto de 2001, en el Palacio Nacional, que gobierno, sector privado y sociedad civil decidieron unir esfuerzos para cambiar el rumbo de la vida del Centro Histórico de la capital de México instalando el Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico. (Pandal, desconocido)⁷

El espacio del Centro Histórico presenta distintos grados de deterioro físico y social según sus diferentes zonas, así por ejemplo la imagen urbana de la Plaza de la Constitución popularmente conocida como Zócalo y un grupo de 40 manzanas que forman el llamado corredor financiero, debido a que en él se localizaban los principales bancos, comercios y servicios más caros de la ciudad, ha sido objeto de atención y cuidados durante casi todas las administraciones de gobierno del último siglo. En cambio, en la franja que a manera de herradura rodea al Zócalo por sus lados norte, oriente y sur, sólo se han realizado inversiones públicas de importancia para atender alguna problemática urbana específica, sin llegar a enfrentar el problema en su conjunto.

En la década 1950-1960 se construyó el gran sistema de mercados públicos de la zona que da servicio a toda la ciudad, posteriormente se construyeron líneas y estaciones del Metro y más ensanches de avenidas.

Durante la década de los años ochenta le tocó el turno a la imagen urbana de un conjunto de manzanas al lado oriente del Zócalo. Quizás las inversiones más significativas para el desarrollo social de la población residente fueron 13 mil viviendas construidas o rehabilitadas por los programas Renovación

⁷ Pandal, A. (desconocido), «El Centro Histórico de la Ciudad de México: 10 años de revitalización exitosa», Real Estate Market. Recuperado el 17 de agosto de 2016 de: <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/11213-el-centro-historico-de-la-ciudad-de-mexico-10-anos-de-revitalizacion>

Habitacional Popular y Fase II, después de los sismos de 1985. (Pradilla, 1992)⁸

Las causas de la compleja problemática de deterioro urbano, habitacional, económico y social comienzan en la recomposición de la dinámica urbana dentro del proceso de desarrollo de la Ciudad de México y su urbanización ocurrido a partir de 1950. Uno de los ejemplos más notorios de ese cambio ha sido el desplazamiento de la población residente. El Centro Histórico de la Ciudad de México, que históricamente había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad, ha estado expulsando a sus habitantes en forma incontenible, Suárez Paryón realizó un estudio en su artículo «El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI» que muestra cifras con las que se puede afirmar que entre 1970 y 1995 la zona que comprende el Centro Histórico de la Ciudad de México perdió 65,516 habitantes y 9,543 unidades de inmuebles habitacionales.

La importancia de esta investigación deviene en una revalorización de la vivienda y el uso habitacional en la zona, la gestión debe procurar conservar este uso para que el Centro Histórico no se convierta en un sitio tipo museo, ya que al ser parte de la Ciudad de México es un sitio urbano y este no debe estar deshabitado. Fernando Carrión en su texto *Lugares y flujos centrales: los centros históricos urbanos* publicado por la División de Medio Ambiente y Asentamiento Urbano,⁹ señala que las propuestas que actualmente se presentan para la recuperación de los centros históricos deberían descansar en el rescate del valor de uso de estos lugares, los cuales tendrían que estar en vías de recuperación con la revalorización de «lo construido» e histórico, como activo del desarrollo. La ciudad no existe si no hay habitantes en ella, y así a través de lo tangible (edificios habitacionales) se revaloriza lo intangible (la habitación tradicional).

El uso habitacional es primordial, no se puede tener un Centro Histórico recuperado, restaurado, sin vida, solo y abandonado. Es necesario priorizar acciones y buscar un progreso equitativo en relación con la ciudad.

⁸ Pradilla, E. (1992). «La participación popular en la reconstrucción del Centro Histórico de Ciudad de México.» *Memorias del Encuentro Internacional Rehabilitación de los Barrios del Tercer Mundo* (pp. 24-29). Caracas, Venezuela: Universidad Central de Venezuela.

⁹ Carrión, F. (2000). *Lugares y flujos centrales: los centros históricos urbanos*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Urbanos, Santiago de Chile.

El desarrollo de la tesis empieza con el capítulo de Población en la Ciudad de México Siglo XVI a XIX, este habla sobre cómo se fue conformando la población que la ocupa, analizando ese proceso de despoblamiento “natural” entendiéndose que el crecimiento de la ciudad es inversamente proporcional al número de personas que seguirá habitando la zona central, ya que los habitantes así como llegan al centro de la ciudad para residir, también migran hacia otras colonias poco más alejadas del tumulto de usuarios que ocupan esta zona, esto para dar un acercamiento más completo sobre la situación de este sitio, para posteriormente hablar sobre una problemática específica que es el despoblamiento.

El capítulo dos, Políticas Habitacionales y Despoblamiento en el Centro Histórico, comienza exponiendo el problema del despoblamiento, analizando la problemática superficialmente desde sus distintos agentes, cómo afecta a la zona y cuáles son las causas y consecuencias de esto enfocado al aspecto del uso habitacional y la vivienda, continúa con un panorama general de las políticas públicas en los centros históricos, enfocándose en Latinoamérica, ya que los centros históricos que se ubican ahí comparten las suficientes similitudes en cuanto a problemáticas y soluciones, con esto se pasa propiamente a las soluciones que el Gobierno de la Ciudad de México ha propuesto a manera de leyes o normas conocidos como los Programas y las Iniciativas que ha propuesto. El siguiente apartado se enfoca específicamente en el Programa Integral de Manejo del Centro Histórico de las Ciudad de México 2011-2016, el cual regía al Centro Histórico en el momento de la investigación, cuáles eran sus políticas habitacionales y se cuestiona si efectivamente lo que se propuso en dicho documento es lo que se realizó en el área de la cual se habla.

Esta tesis finaliza con el capítulo de Vivienda en el Centro Histórico, en el cual se presentan los antecedentes de la vivienda en esta zona, se analiza la situación causada por el sismo del 19 de septiembre de 1985, especialmente las acciones tomadas hacia la reconstrucción de la vivienda y las consecuencias que sigue arrastrando este hecho. Posteriormente se estudian superficialmente las acciones realizadas por particulares o Gobierno en favor de la vivienda para finalizar con el caso de estudio: San Ildefonso #38, que sirve para ubicarnos en la manera de interceder del Gobierno con inmuebles habitacionales y con la que pongo a prueba la hipótesis de esta tesis.

CAPÍTULO I

**POBLACIÓN EN
LA CIUDAD DE
MÉXICO EN LOS
SIGLOS XVI-XIX**

CIUDAD DE MÉXICO

LA CIUDAD PREHISPÁNICA

De acuerdo con Eduardo Matos Moctezuma, en su libro *Aztecas*,¹ el imperio mexica fundó la ciudad en islotes sobre el Lago de México en el año de 1321, que sería hoy el área que ocupa el Centro Histórico, aprovechando así la tecnología y los conocimientos agrícolas de sus antecesores.

La ciudad Tenochtitlan era una isla que se enlazaba con tierra firme por una serie de calzadas, las cuales servían de lazos de comunicación con las ciudades contiguas, además de que contenían y regulaban las aguas del lago y de sus afluentes.

No hay una cifra exacta de la población existente en Tenochtitlan en el año 1519, antes de la Conquista, sin embargo, se conoce que existía una elevada concentración de población; análisis realizados por José Luis Rojas en su publicación «*Cuantificaciones Referentes a la Ciudad de Tenochtitlan en 1519*»² determinan que Tenochtitlan tuvo 300,000 habitantes para ese año.

Durante la segunda mitad del siglo xv, Tenochtitlan fue la ciudad más importante de México, con una superficie de 14 km² y que se fue expandiendo de acuerdo con la relación de las diferentes clases sociales con el centro ceremonial-religioso que se encontraba en el centro de la ciudad.

¹ Moctezuma Matos. (2007). *Aztecas*. México, D. F.: Conaculta.

² Rojas, J. (1986). «Cuantificaciones referentes a la ciudad de Tenochtitlan en 1519». *Historia Mexicana, El Colegio de México*, Vol. 36 Num. 2. México: El Colegio de México.



ILUSTRACIÓN 1
 Códice Mendoza. El mapa muestra la fundación de Tenochtitlan con un águila, el símbolo azteca para el sol, sobre un nopal en el centro del sello de la ciudad que tiene abajo. El rectángulo con diagonales con el plano estilizado de la urbanización y sus acueductos.



ILUSTRACIÓN 2
 Detalle del Biombo de la Conquista, alojado en el Museo Franz Mayer.

LA CIUDAD COLONIAL

El 13 de agosto de 1521 los conquistadores españoles tomaron la ciudad y destruyeron los símbolos y centros ceremoniales de los indígenas, tres años después construyeron la capital de la Nueva España sobre las ruinas que quedaban, dejando la traza urbana establecida de la ciudad de Tenochtitlan. Bajo la supervisión de Cortés, el alarife Alonso García Bravo, con la colaboración de Bernardino Vázquez Tapia y dos indígenas, elaboró la traza de la Nueva España, conservando la Plaza Mayor y el emplazamiento de los palacios que la rodeaban por tres lados. Aprovechando los ejes trazados por las entradas de las antiguas calzadas, Alonso García Bravo realizó la cuadrícula, en donde respetó espacios para plazas, así como el curso de las acequias principales. De acuerdo con José Luis Martínez en el capítulo «La construcción de la nueva ciudad», del libro *Centro Histórico de la Ciudad de México* (Martínez, 2001),³ la traza se constituía por cien manzanas y presumiblemente sus límites eran: por el poniente, San Juan de Letrán; por el norte, República de Colombia o Perú; por el Oriente, Leonora Vicario y la Santísima o Jesús María; y por el sur, San Pablo o San Jerónimo o José María Izazaga. Alrededor de esta traza —que comenzaría a crecer en un tiempo muy corto— quedaron los barrios indígenas; referido a esto, Cortés en sus cartas de relación a Carlos V señaló que entre los indígenas y ellos «nos parte un brazo de agua».

Durante finales del siglo xvi y el siglo xvii, México, la ciudad más importante que tenía España en el nuevo continente, fue territorio de cambios sociales, políticos y culturales, de desastres naturales y de un drástico despoblamiento causado por las consecutivas epidemias —desconocidas por los nativos— y hambrunas que afectaban a la población y que probablemente fijaron su perfil demográfico (Márquez, L. y Hernández, P, 2006).⁴

Según indica un artículo publicado en la revista *Casa del Tiempo*, perteneciente a la Universidad Autónoma Metropolitana, llamado «Historia de las epidemias en el México antiguo.

³ Martínez, J. (2001). «Construcción de la nueva ciudad». En *Centro Histórico de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Artes de México, pp. 23-30.

⁴ Márquez, L. y Hernández, P. (2016). «La esperanza de vida en la ciudad de México (siglos xvi al xix)». *Secuencia*, vol. 96, versión *online* ISSN: 2395-8464.



ILUSTRACIÓN 3
 Se observa el Zócalo del Centro Histórico en el año de 1765. Óleo *Plaza Mayor de la Ciudad de México* (1765) Autor: Desconocido. INAH

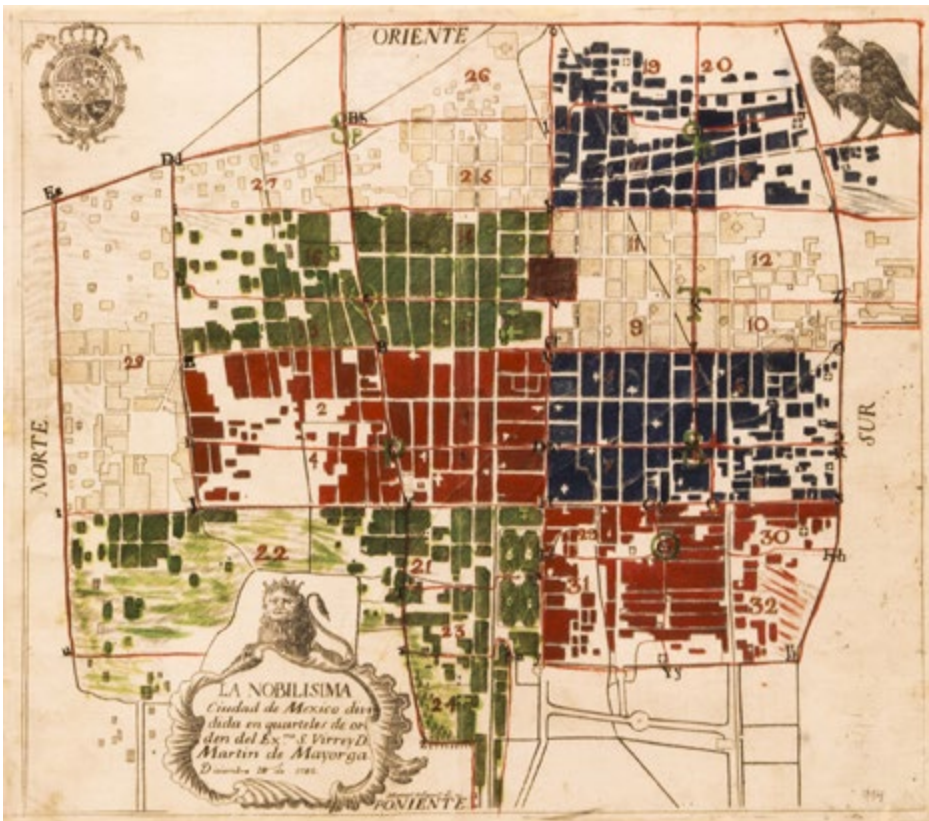


ILUSTRACIÓN 4
La Nobilísima Ciudad de México dividida en cuarteles por orden del Exmo. S. Virrey D. Martín de Mayorga. (1782) Autor: Ildefonso Iniesta Bejerano, Villavicencio Manuel.

Algunos aspectos biológicos y sociales» (Mandujano, A., Camarillo, L. y Mandujano M, 2003)⁵ la acelerada desaparición de los nativos era un hecho destacado en la conquista de México; Fray Toribio de Motolinía en una carta dirigida al rey con fecha del 2 de enero de 1555 en Tlaxcala, indica que «Dios castigó a la Nueva España con diez plagas trabajosas», referido al sarampión, la viruela, los actos bélicos, la opresión, la hambruna, la esclavitud, el trabajo en las minas y los tributos en varias de sus formas.

De igual manera, el informe de Gonzalo Fernández Oviedo (Mandujano, A., Camarillo, L. y Mandujano M, 2003)⁶ remarca la despoblación inminente de los indígenas, del cual reproduzco un fragmento del original debido a su relevancia testimonial:

Todos los indios de esta isla fueron encomendados por el almirante Colón a los castellanos que vinieron a vivir aquí, y muchos de los que llegaron y que hablan como testigos creen que cuando el almirante descubrió la isla, la encontró poblada con un millón o más de indios de los dos sexos y de todas las edades, pero ahora en este año de 1548 se cree que de todos ellos y de los que nacieron después, ya sólo quedan quinientos nativos y descendientes de aquellos habitantes, pues la mayor parte de los que ahora viven aquí han sido traídos por los cristianos desde otras islas y de la Tierra Firme para que fueran sus sirvientes, ya que las minas eran muy ricas y la codicia de los hombres era insaciable, y algunos hacían que los indios trabajaran sin descanso y otros no les daban bastante de comer... Muchos indios por su pasatiempo se matan con veneno para no trabajar, y otros se ahorcan con sus propias manos, y los demás se contagian con tantas enfermedades, especialmente de ciertas viruelas pestilentes que existen en toda la isla, que en poco tiempo se acabarán todos los indios.

En lo que fue el siglo XVIII, los habitantes indígenas de la Nueva España fueron creciendo con lentitud, a pesar de efectos transitorios como la plaga de 1736, cuyas repercusiones se apreciaron hasta 1739. De igual forma, los análisis y cálculos mues-

⁵ Mandujano, A., Camarillo, L. y Mandujano M. (2003). «Historia de las epidemias en el México antiguo. Algunos aspectos biológicos y sociales». *Casa del Tiempo*. México: UAM

⁶ *Ibid.*

tran que para 1742 se incrementó la población y que seguiría en ese camino a lo largo del siglo (Jarquin, T. y Herrejón, C, 1995).⁷

De acuerdo con Lourdes Márquez Morfin y Patricia Hernández en su artículo «La esperanza de vida en la ciudad de México (siglos XVI al XIX)» (Márquez, L. y Hernández, P, 2006)⁸ a finales del siglo XVIII, en la Ciudad de México fue necesaria la organización del territorio, esto consistió en dividirla y administrarla en 32 cuarteles gobernados por la Nueva España, con el fin de tener mejor control de la población que para ese entonces iba en aumento, ya que se reportaban 112,926 habitantes a finales de siglo.

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XIX

A principios del siglo XIX se calculó la cantidad de habitantes de la capital de la Nueva España, llegando a formar un total de 168,846 en el año de 1811, cuando la guerra de Independencia empieza.

La guerra de Independencia repercutió en la economía, en los sectores agrarios y todas las acciones productivas de la Colonia. Con el desequilibrio político, los pobladores de territorios rurales y mineros se encaminaron a las ciudades, como la Ciudad de México.

La capital del virreinato se independizó del país europeo después de una guerra donde murieron 600,000 personas, según Josefina Zoraida en su libro «Historia de México», el 10% de la población del país. (Zoraida, J., 1998);⁹ sumando esto con la epidemia de tifo en 1813, las subsecuentes manifestaciones de viruela, entre otros, empeoraron la demografía citadina (Márquez, L. y Hernández. P, 2006).¹⁰

De acuerdo con el texto «México: 1811-1867. Población y crecimiento económico» (Romero, M. y Jáuregui, L. 2003)¹¹, para 1827, se describe una notable evolución en la ciudad, esta nueva nación contaba con 150,000 habitantes. En el mismo sentido,

⁷ Jarquin, T. y Herrejón C. (1995). *Breve Historia del Estado de México*. México: Fideicomiso Historia de las Américas D. R., El Colegio de México, D. R.: Fondo de Cultura Económica.

⁸ Márquez, L. y Hernández, P. *Op. cit.*

⁹ Zoraida, J. (1998). *Historia de México*. México: Porrúa.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Romero, M. y Jáuregui, L. (2003). «México: 1811-1867. Población y crecimiento económico». *Iberoamericana*, vol. III, pp. 25-52.



FOTOGRAFÍA 1
Fotografía tomada
en 1898, durante
el Porfiriato. Entrada
al Paseo de la Reforma
monumento a
Carlos IV, 1898.

en los años cincuenta del siglo XIX sucede un retorno al crecimiento de fines del siglo XVIII. Sin embargo, el crecimiento es lento debido a diferentes causas, entre las cuales se encuentran:

- La guerra de Independencia.
- Las guerras civiles.
- Las epidemias (fiebre amarilla, viruela, peste).
- El cólera morbus.

Y entre otras causas de índole particular:

- La expulsión de los españoles.
- Los problemas para formalizar los matrimonios.
- Emigración a países extranjeros.

En el caso particular de la capital, se observa una baja densidad en la población comparada con otros estados, pues ésta sólo constituye el 0.6% de incremento anual, de acuerdo con María Eugenia Romero y Luis Jáuregui. Lo anterior, considerando las enfermedades biológicas mencionadas hace un momento, aparte del tifo, paludismo y hambre, sumándole patologías de índole social y urbano como abortos, desinterés y abandono

FOTOGRAFÍA 2
 Convento de la Concepción. En 1882 el convento se sustituye por 45 casas divididas en 181 viviendas, un colegio católico y un templo protestante. Sólo se conservó la iglesia del convento.

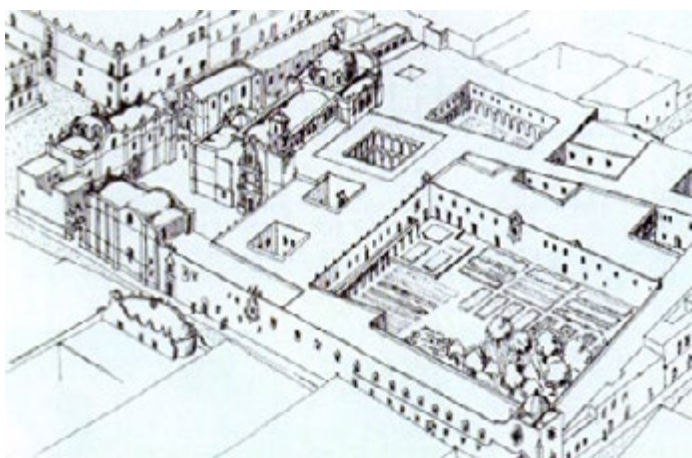


ILUSTRACIÓN 5
 Convento de San Francisco. Igualmente expropiaron sus tierras, limitándolo a un pequeño atrio y el templo por el que se accesa desde la puerta lateral.

de los hijos, vagabundeo y alcoholismo, y contando a la ya mencionada cólera morbus que, en los años cuarenta del siglo XIX, solamente en la Ciudad de México mató de 16,000 a 17,000 personas (Romero, M. y Jáuregui, L, 2003).¹²

Se podría decir que el México independiente, con la guerra, enfermedades y la miseria que lo acompañaron, interrumpió el incremento de población, y al parecer las consecuencias siguieron afectando durante varios años más.

Según Cecilia Rabell Romero, en su libro *Los mexicanos. Un balance del cambio demográfico* (Rabell, 2014),¹³ se aprecia que la demografía en el siglo XIX no fue totalmente distinta a la que

¹² *Ibid.*

¹³ Rabell, C. (2014). *Los mexicanos. Un balance del cambio demográfico*. México: Fondo de Cultura Económica.



FOTOGRAFÍA 3
 Conjunto de Santo Domingo, 1858. Pocos años antes de que se demoliera la capilla del Rosario, el atrio y el convento. Fotografía de Désiré Charnay, «Plaza en la Iglesia de Santo Domingo, 1858, Secretaría de Cultura.



LITOGRAFÍA 1
 Trabajos de demolición del Convento en octubre de 1861. Obra de Hesiquio Iriarte, «Exterior del Templo de Santo Domingo, 15 de Octubre 1861»

se encontraba a finales de la época colonial, la diferencia recae en las instituciones sociales, debido a éstas en el siglo XIX, y con todo el conocimiento que se tenía ya en aquella época, se modificó el factor responsable del lento crecimiento demográfico: la mortalidad. No se cuenta con un dato preciso sobre el nivel de población en los años pacíficos de esta época pero se puede intuir que los números continuaron en ascenso.

En 1856 se llevó a cabo la expropiación y nacionalización de las propiedades de la iglesia, esta reforma transformó radicalmente la ciudad; los conventos fueron expropiados y subastados, algunos de ellos fueron fraccionados o atravesados por avenidas y calles. La reforma urbana que fue promulgada en el gobierno de Lerdo de Tejada, enunciada como Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, propuso, como el nombre lo indica, desamortizar los bienes de la iglesia y de las corporaciones ci-

viles. De acuerdo con Juan Pablo Bolio Ortiz, autor del artículo «Acaparamiento y gran propiedad. Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos de 1856» (2013),¹⁴ la ley no se restringía exclusivamente a los bienes de la iglesia, sino que abarcaba toda corporación que estuviera establecida de manera perpetua e indefinida. Hubo dos graves consecuencias con esta ley: la referente a los territorios de los pueblos indígenas, los cuales perdieron sus predios por medio de la Ley de Desamortización, debido a que ésta no permitía propiedades ejidales como comunales y al momento de venderlas los pueblos indígenas fueron despojados por cantidades mínimas de dinero; y la segunda fue la formación de los latifundios, ya que al momento de vender los bienes eclesiásticos estos fueron adquiridos inmediatamente por extranjeros o nacionales, lo que provocó que la concentración de riqueza se quedara en unos cuantos, ya que acaparaban todas estas tierras. (Bolio, 2013)¹⁵

En 1867, los republicanos lograron el triunfo definitivo contra las fuerzas imperiales de Maximiliano, lo cual dio inicio a la etapa conocida como República Restaurada.

En esta época los problemas también proliferaban, por ejemplo, la tesorería se encontraba en bancarrota, la deuda pública era exorbitante, las vías de comunicación eran carentes, la población indígena se encontraba al margen del desarrollo social y el desempleo se había convertido en problema nacional.

El crecimiento poblacional en el Gobierno de Juárez y Lerdo estuvo interrumpido por diversas causas, como:

- La Guerra Civil
- La Guerra de las Castas
- La invasión de EUA
- La guerra con Francia

Es difícil conocer las cifras exactas de la población que vivía en la Ciudad de México a principios del siglo XIX, sin embargo, sabemos que la demografía entró en un proceso acelerado de expansión durante la segunda mitad del siglo XIX, esto gracias

¹⁴ Bolio, J. (2013). «Acaparamiento y gran propiedad. Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos de 1856». *Revista IJ- Hechos y Derechos*, vol. 16. Versión electrónica: 2-448-4725.

¹⁵ *Ibid.*



FOTOGRAFÍA 4
 Palacio Municipal de San Ángel. En 1615, con la construcción del Colegio de San Ángelo Mártir, por la orden de los carmelitas descalzos, llegó el crecimiento económico, político y social al pueblo llamado desde entonces San Ángel.

FOTOGRAFÍA 5
 Tacubaya era ya un hacimiento reconocido, pero en este tiempo se establecen residencias de campo; algunas personalidades de la época residen aquí, como Manuel Escandón, las familias de Teresa de Mier y Pesado y el Conde de la Cortina.



FOTOGRAFÍA 6
 Colegio Teresiano de Mixcoac, ahora escuela Secundaria 10 «Leopoldo Ayala». Mixcoac se remonta a la época prehispánica, durante la Nueva España; la vida consistía principalmente en las labores de campo. A mediados del siglo XIX el sitio fue ocupado por las tropas estadounidenses, para posteriormente convertirse en un sitio donde se establecieron residencias de campo.

a la exportación de productos agrícolas donde la situación económica se vio favorecida (Rabell, C., 2014).¹⁶

Se estima que en el inicio del gobierno de Porfirio Díaz la población era numerosa, esto probablemente por las situaciones que hubo al final de la época de los gobiernos de la Reforma, cuando liberales y conservadores vivieron en estado pacifista y se dedicaron al desarrollo total de las artes, economía y relaciones internacionales del país.

Las familias más ricas cambiaron su estilo de vida, dejando por un tiempo la ciudad y emigrando al campo, lo que dio pie al auge de villas y poblaciones cercanas, como San Ángel, Mixcoac y Tacubaya.

Posteriormente, en el gobierno de Porfirio Díaz, de acuerdo con Hiria de Gortari Rabiela en su artículo «¿Un modelo de urbanización? La Ciudad de México de finales del siglo XIX». (1987),¹⁷ el objetivo constaba en la alteración de la fisonomía de la ciudad, modificando sustancialmente su traza y extendiendo la ciudad. Se construyeron edificios que asemejaban el orden y progreso que la élite porfiriana ostentaba, Hiria de Gortari menciona un estudio que realizó Auguste Genin, llamado «Notes sur le Mexique», en el cual explica que uno de los ejes principales de este gobierno fue descentralizar los lugares de esparcimiento, procurando que toda la ciudad estuviera diversificada. Así también se trató de diversificar la construcción de calles más amplias y asfaltadas, plantear un modelo de ciudad progresista y rebasar los viejos límites del casco urbano.

Con base en esto se crearon para 1910 colonias como San Cosme, Juárez, Condesa y Roma, los alrededores del Paseo de la Reforma y de Bucareli.

En planes de edificar casas para obreros más limpias y habitables en colonias viejas, existieron algunos proyectos y planes que quedaron en proposiciones, consolidándose así un centro urbano socialmente contrastante por su traza y arquitectura (De Gortari, 1987).

La ciudad y principalmente el Centro Histórico se convirtió en el mayor recinto comercial, con la creación de casas comerciales nacionales y extranjeras.

En los siguientes años se comenzaron a promover programas habitacionales, los cuales nuevamente se limitaron a pro-

¹⁶ Rabell, C. *Op. cit.*

¹⁷ De Gortari, H. (1987). «¿Un modelo de urbanización? La Ciudad de México de finales del siglo XIX». *Secuencia*, desconocido, pp. 42-52.

FOTOGRAFÍA 7
San Cosme. Los
Jardines del Tivoli en
San Cosme en una
toma cercana a 1873.

FOTOGRAFÍA 8
Colonia Roma, rótulo
de promoción previo a
su creación.

FOTOGRAFÍA 9
Zona Residencial en
la colonia Juárez en
tiempo de Porfirio Díaz.





ILUSTRACIÓN 6
Vista del Palacio de Hierro que la Ciudad de México estrenó el lunes 21 de febrero de 1910.

ducir vivienda nueva, facilitando los pagos de esta con créditos hipotecarios, lo que llevó a que se acelerara el crecimiento poblacional y urbano, este crecimiento propició una nueva opción de vivienda: la autoconstrucción principalmente en las afueras de la ciudad (Ponce, 2014).¹⁸

Sumado a las mejoras urbanas, la modernidad trajo de la mano la industrialización. A pesar de que la ciudad se encontraba en un proceso de expansión, el antiguo casco consolidaba su función de centro, pues en él se encontraban las principales actividades económicas, administrativas y habitacionales.

A finales del siglo XIX, se comienza a generalizar la emigración masiva de mexicanos a los EUA, y la población disminuye un 10%, no obstante esta caída no fue lo suficientemente grande como para modificar la tendencia general de crecimiento (Rabell, 2014).¹⁹

¹⁸ Ponce, G. (2014). «Posibilidad de una nueva política habitacional: la vivienda en renta en México.» Dirección General del Análisis Legislativo, 0, (marzo, 2018), de Instituto Belisario Domínguez, base de datos.

¹⁹ *Ibid.*

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XX

Durante los años de la Revolución la gente vivió en condiciones atroces, según Cecilia Rabell, después de 1915, cuando los enfrentamientos terminaron existía una gran carencia en alimentos que se extendió en todo el país, aparte de que los precios de algunos alimentos eran exorbitantes, por lo que la hambruna era el pan de cada día en la mayoría del país; las medidas de higiene y salubridad pública en una época post-guerra eran deplorables, sin contar que en el año de 1918 surgió un brote de «influenza española», que terminó mermando la población (Rabell, 2014).²⁰

Rabell nos presenta estadísticas poblacionales de la ciudad, las cuales corresponden a -0.51% entre 1910-1921, un crecimiento del 1.61% de 1921-1930 y a partir de este año un notable crecimiento del 2.70%.

El probable crecimiento demográfico y físico de la ciudad pudo haber sido por la extensa migración de los pobladores rurales a la ciudad.

La modernidad tomó fuerza en la Ciudad de México durante la primera década del siglo xx y última del Porfiriato, en este periodo se construyeron grandes obras públicas, servicios urbanos, líneas de transporte, equipamientos sociales y edificios públicos, además de desarrollos inmobiliarios pensados para una población con mayores aspiraciones y recursos económicos, tales como la vivienda unifamiliar.

Una vez que la población se recuperó totalmente de la devastación de la guerra, la situación demográfica se logró restablecer, se reintegró el concepto de la familia y el ritmo social de la ciudad se normalizó. Hacia 1930, la demografía se acentuó y con él dio inicio a lo que Cecilia Rabell llama «transición demográfica», refiriéndose al paso de un régimen demográfico «tradicional» a un régimen moderno (Rabell, 2014).²¹

De acuerdo con Gabriela Ponce, autora del artículo «Posibilidad de una nueva política habitacional: la vivienda en renta en México»,²² entre 1942 y 1948 se comenzaron a atender ciertas necesidades habitacionales de la población que conformaba el sector popular. Precisamente en el año de 1942, a causa del conflicto bélico de la Segunda Guerra Mundial, el presidente de ese entonces, Manuel Ávila Camacho, presentó algunas medidas,

²⁰ Rabell, C. *Op. cit.*

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*



FOTOGRAFÍA 10
Siglo xx, época de modernidad en la Ciudad de México. Creación de más líneas de transporte, (vías ferrocarrileras).
FOTOGRAFÍA 11
Nuevos tipos de vivienda (vivienda unifamiliar en Santa María la Ribera).

de la que fue parte el decreto de las rentas congeladas, el cual consistía en la imposibilidad de aumentar el arrendamiento a todos los edificios habitacionales, comerciales e industriales, ya de por sí encarecidas, debido a los arrendatarios que buscaban protección ante la devaluación y la inflación que había dejado el presidente Lázaro Cárdenas.

Ante la terminación del conflicto, la ley no fue derogada y se mantuvo sin cambios, únicamente en 1951 la prórroga tuvo una modificación para excluir a los locales comerciales o industriales de la congelación, mientras que en la vivienda no hubo cambios (García, 2017).²³

El decreto de 1942 continuó vigente hasta finales de los años noventa, por lo que su influencia sobre el desarrollo habitacional de la capital y del Centro Histórico ha sido considerable.

Retomando la época de principios del siglo xx, la población rebasó al millón de habitantes (Negrete y Salazar, 1987)²⁴ y se suprimió el municipio libre en el Distrito Federal, conformándose así las 13 delegaciones (Terrazas, 2010).²⁵

En ese momento, el actual Centro Histórico, que seguía siendo ciudad porque alojaba las viviendas de miles de familias, se convirtió además en «el centro» de la metrópoli recién construida, y por sus dimensiones de núcleo comercial y de servicios, se alzó como el «centro único» de la ciudad.

De 1920 a 1950 el centro de la Ciudad de México fue el espacio por excelencia para la construcción de los principales edificios públicos y privados, pero también sirvió de residencia para los migrantes que llegaban del campo.

En las primeras décadas del siglo xx se incursionó en la arquitectura habitacional, sobre todo las propuestas iban referidas a las clases sociales trabajadoras del país; el Centro Histórico fue el más favorecido, pues recibió la mayor cantidad de población como consecuencia de estos proyectos.

²³ García, M. (2017). «El Impacto de la Ley de las Rentas Congeladas en la Ciudad de México (1942-2001)». En *El mundo del Derecho II: Instituciones, Justicia y Cultura Jurídica*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho, pp. 487-511.

²⁴ Negrete, M. y Salazar (1987). «Dinámica de crecimiento de la población de la Ciudad de México 1900-1980». *Atlas de la Ciudad de México*. El Colegio de México.

²⁵ Terrazas, O. (2010). *La ciudad que hoy es centro*. México: Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco.

FOTOGRAFÍAS 12, 13 Y 14

Tipología de residencias en el siglo XX para el hacinamiento de la población popular.



En la década de los cincuenta la ciudad triplicó su población, alcanzando un total de 2 millones 982 mil 75 habitantes, distribuidos en una superficie de 26 mil 275 hectáreas (Conapo, 1998).²⁶

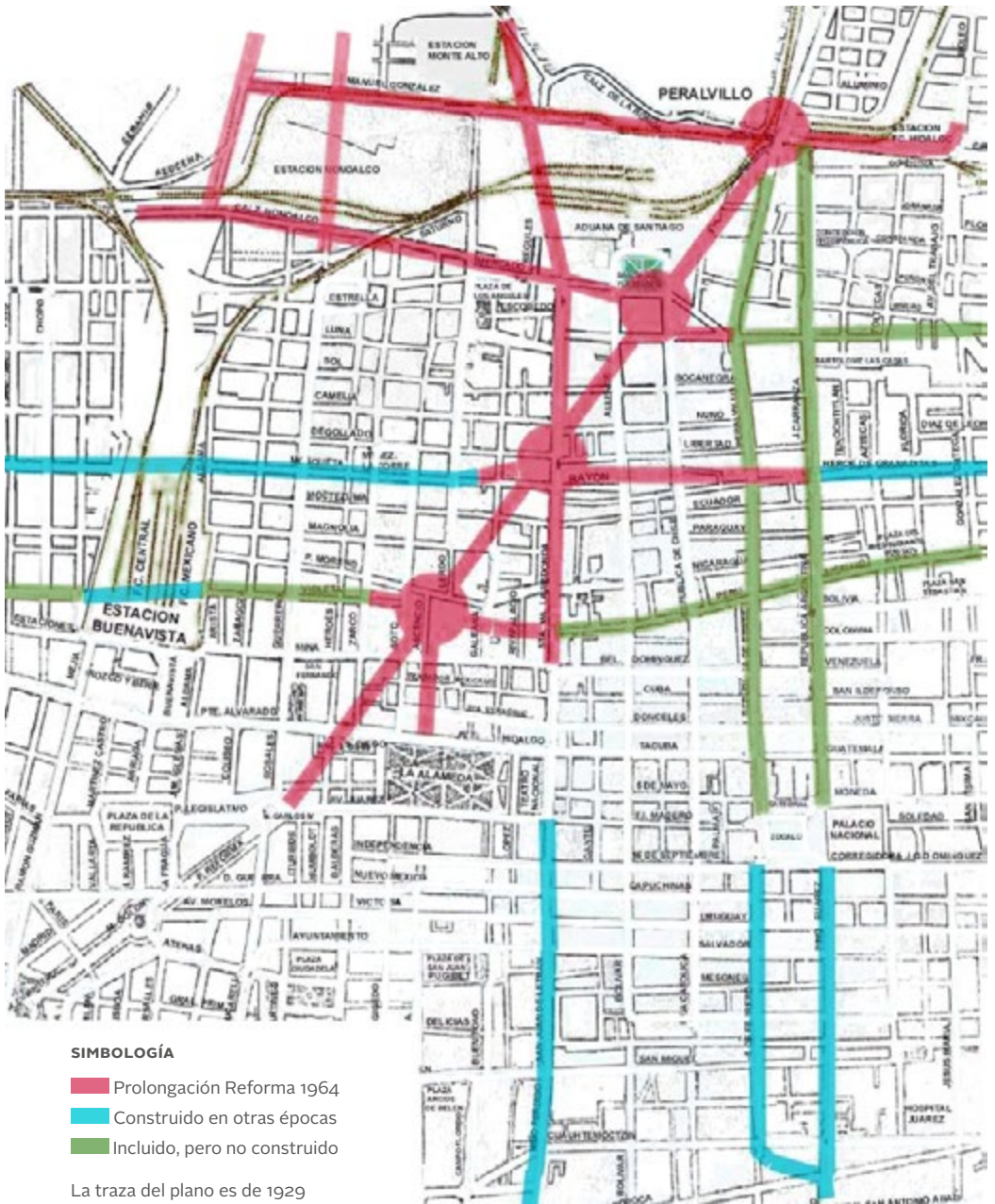
Los servicios requeridos por la población necesitaron de un ámbito de centralidad y el espacio del viejo centro junto con su ampliación principal sobre el Paseo de la Reforma no fue suficiente.

Entre 1950 y 1960 se abrieron o ampliaron las principales vialidades que delimitan a la colonia Centro y se construyeron los principales mercados. Se abrieron o ampliaron las calles de Rayón y Granaditas al Norte, Vidal Alcocer y Anillo de Circunvalación al Oriente, San Pablo - Izazaga - Arcos de Belén al Sur y Fray Servando Teresa de Mier, además de la prolongación del Paseo de la Reforma y la prolongación Norte de San Juan de Letrán, en el tramo conocido como Santa María.

El vertiginoso crecimiento de la ciudad ocasionó que la intensa actividad económica que se desarrollaba en el centro hasta la década de los sesenta se desplazara hacia otras zonas; acentuando el deterioro físico y social del centro, permitiendo la apertura de bodegas, departamentos vacíos y los pequeños comercios sobre la calle.

Durante la década de los años ochenta y noventa, con motivo del Proyecto del Templo Mayor, se realizaron obras en la zona Oriente del Zócalo. En este periodo se deben destacar las acciones de reconstrucción de vivienda ante los daños ocasionados por el sismo de 1985, los cuales veremos más adelante en el capítulo 3, aunque las intervenciones al perímetro «A» del Centro Histórico fueron muy limitadas, dando preferencia al perímetro «B» y sus alrededores. Estos sismos afectaron gravemente las delegaciones centrales del Distrito Federal y tuvieron un impacto significativo en el espacio del Centro Histórico. Se implementó un plan de emergencia para la reconstrucción de viviendas por el colapso de varios edificios en la zona y daños en cientos de ellos. La iniciativa de carácter popular estuvo apoyada por la participación colectiva de la sociedad civil organizada y del Gobierno Federal. Los efectos y acciones realizadas a partir de estos desastres transformaron significativamente la configu-

²⁶ Conapo. (1998). *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*.



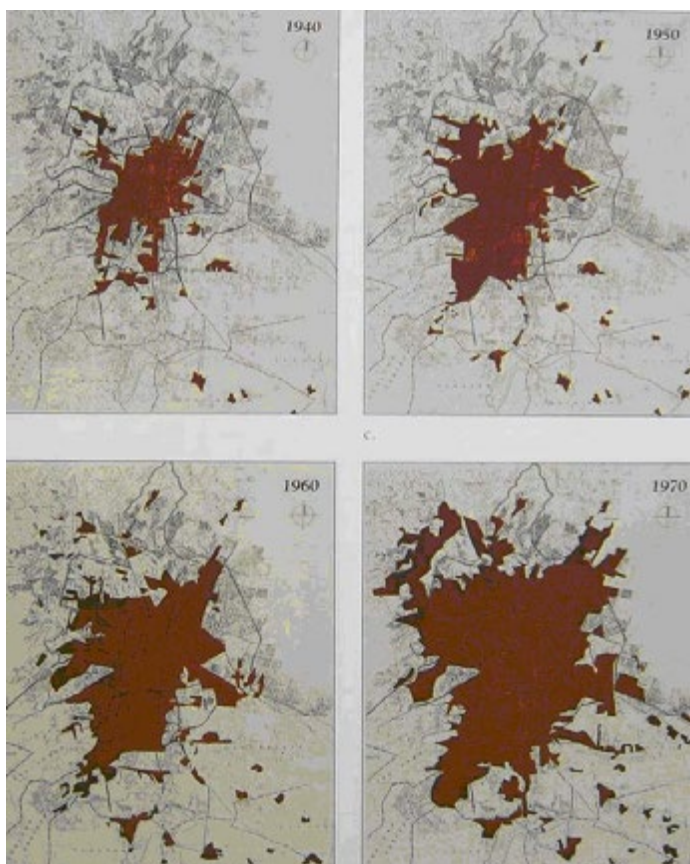
PLANO 1

Diagrama de expansión entre 1950 y 1960. Los colores rojo y azul simbolizan la expansión que, aunque en años diferidos, sí se realizó y el color verde simbolizando la propuesta de ampliación o apertura de calles que no se llevó a cabo.



FOTOGRAFÍAS 15 Y 16
Estragos que causó el
sismo de 1985 en el
centro de la Ciudad de
México.





MAPA 1
De 1950 en adelante, la mancha urbana rebasa las delegaciones que constituyen el Distrito Federal, invadiendo municipios del Estado del México; la población se asienta principalmente en las llamadas colonias populares (Mejía, desconocido).

ración urbana del centro y la vida de sus habitantes. (Gobierno del Distrito Federal, 2011).²⁷

Para 1990 los asentamientos de población popular se concentraban en las periferias del área central de la ciudad. Se estima que estas colonias conformaban 1.6 millones de viviendas en las cuales habitaban 8.2 millones de personas (Suárez, 2009).²⁸

Mientras la centralidad perdía el ritmo de extensión que llevaba hasta el momento, el viejo centro vuelve a ser considerado un escenario de lucha por su ocupación, acaecido por la necesidad de intensificar la mezcla de usos comerciales y de servicios para una clase económicamente establecida.

²⁷ Gobierno del Distrito Federal (2011). Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 1162, p. 5, México.

²⁸ Suárez Pareyón, A. (2009). «El centro histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI». *Revista INVI*. vol. 19, núm. 51.

La declaratoria federal emitida el 11 de abril de 1980, que denominó al territorio, de poco más de 1,000 hectáreas correspondientes al límite geográfico de la ciudad en el siglo XIX, como Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual quedó sujeto a un marco regulatorio enfocado en la conservación de los elementos arquitectónicos y urbanos considerados de valor patrimonial, aunque sobrepuesto a la actividad social y la normativa urbana del sitio.

La declaratoria se vinculó con las excavaciones arqueológicas para develar el Templo Mayor, iniciadas en 1978, las cuales detonaron las primeras acciones de atención dirigida a la conservación del sitio (Gobierno del Distrito Federal, 2011).²⁹

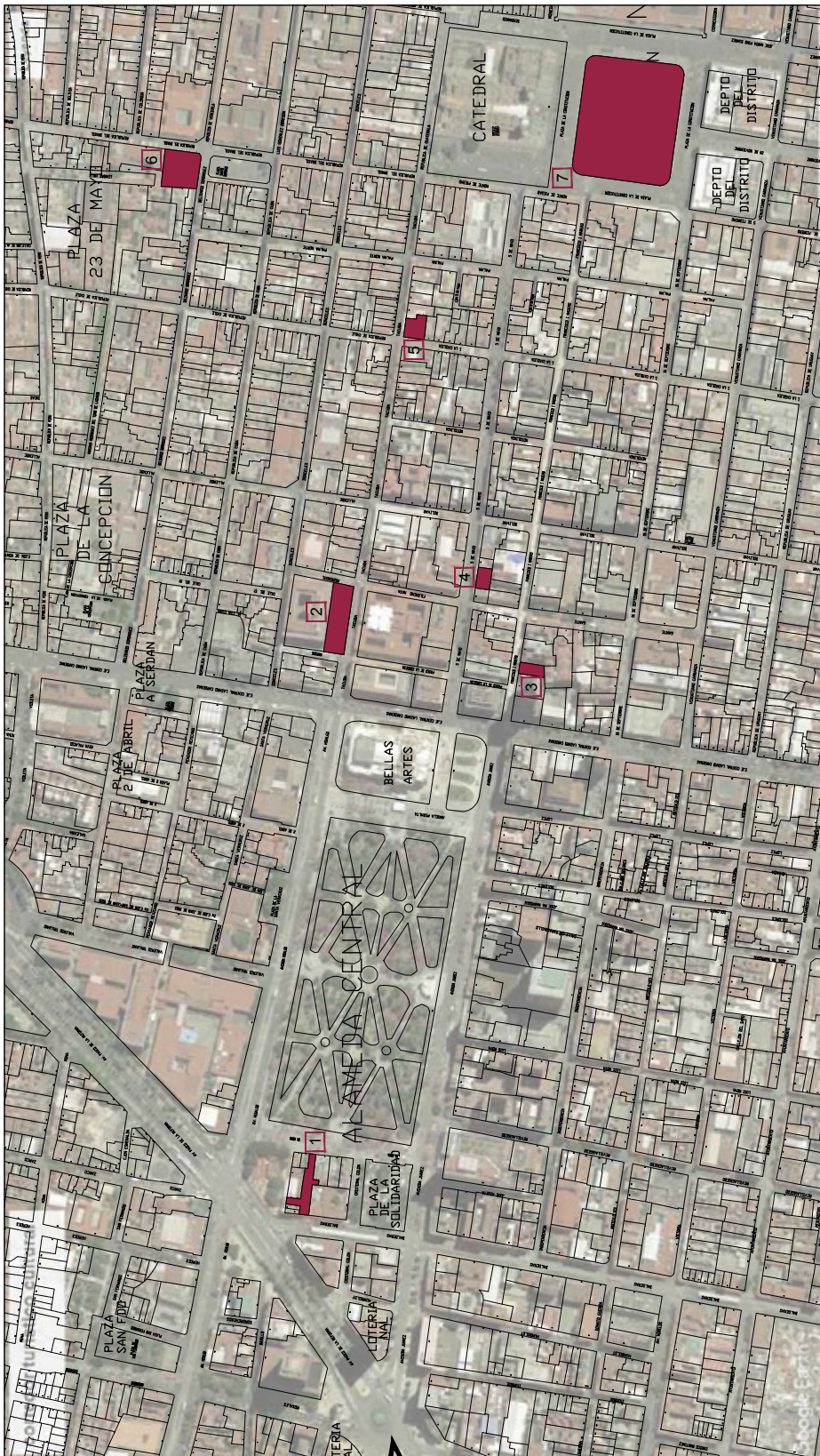
En 1987, año en que fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad, el Centro Histórico de la Ciudad de México fue objeto de diversos programas y acciones para rescatar sus monumentos y algunas de sus actividades económicas, que si bien se han centrado en el llamado «Corredor Turístico-Cultural», concerniente a puntos definidos en el Centro Histórico (ver mapa 2), lo han colocado en un lugar relevante para el conjunto de la ciudad, además de haber contribuido a ampliar el interés y la conciencia por rescatar y conservar el patrimonio cultural, no sólo de sus habitantes residentes y visitantes, sino de la ciudad, del país y de la humanidad (Gobierno del Distrito Federal, 2000).³⁰

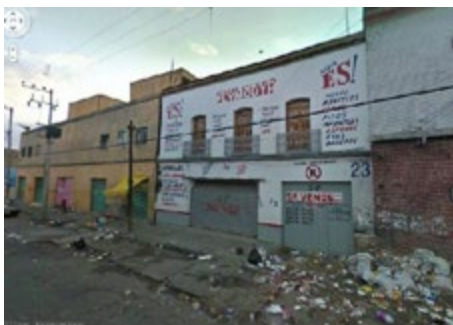
El Centro Histórico de la Ciudad de México, también denominado Zona Central de la Ciudad de México, sigue siendo el corazón de la capital mexicana a pesar del crecimiento de la urbe y de los grandes cambios que esta ha manifestado a lo largo del tiempo.

En el Centro Histórico no sólo encontramos el mayor número de patrimonio histórico arquitectónico colonial del país, sino que es un Centro Histórico vivo. En él se encuentran los inmuebles que son símbolos en piedra del poder antiguo y actual: los monumentales vestigios del Templo Mayor, la Catedral Metropolitana, el Palacio Nacional, el antiguo edificio de la Universidad, el Palacio de la Inquisición, el edificio de Correos,

²⁹ Gobierno del Distrito Federal (2011). Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 1162, p. 5, México.

³⁰ *Ibid.*





FOTOGRAFÍAS 17, 18, 19 Y 20
Situaciones como los sismos, la ampliación de avenidas (como 20 de Noviembre) y las viviendas convertidas exclusivamente en comercios (en este caso Jesús Carranza #23) ralentizan el flujo de crecimiento del Centro Histórico.

el Banco de México, el Palacio de Bellas Artes y cientos más (Rojas, 2011).³¹

Un tumulto de personas, cruza a diario la gran plaza llamada Zócalo; muchísima gente vive, trabaja, visita, pasea y comercia en los inmuebles o calles del Centro Histórico de la Ciudad de México.

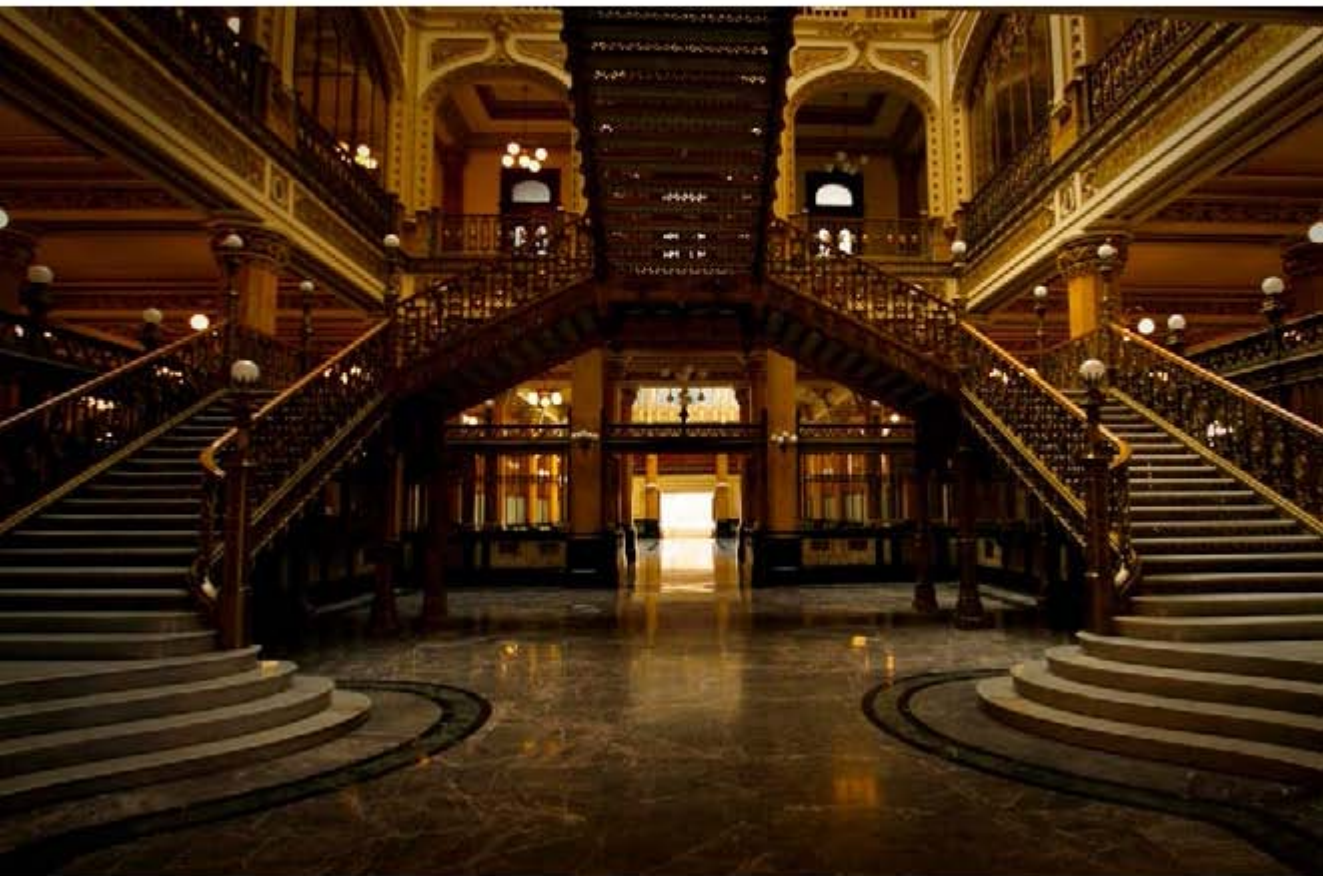
El proceso de transformación del Centro Histórico en la actualidad es lento, debido, tal vez, a la abrupta destrucción que deviene de los sismos, a las muchas obras que han privilegiado la vialidad automotriz por encima de la peatonal o al hecho de que muchas de las antiguas viviendas —si bien un promedio considerable han sido restauradas— han desaparecido o se han deteriorado y convertido en comercios, oficinas o bodegas.

- MAPA 2**
Ubicación de los puntos que conforman el Corredor Turístico-Cultural del Centro Histórico.
1. La Profesa
 2. Plaza Tolsá
 3. Atrio San Francisco
 4. Fundación Banamex
 5. Museo del Estanquillo
 6. Santo Domingo
 7. Zócalo

³¹ Rojas, A. (2011). *Memoria de una ciudad, la ZCCM 1923-2011*. Dirección de Estudios Históricos, INAH. Recuperado de: <<http://zccm.inah.gob.mx/files/presentacion/index.html>>.



**FOTOGRAFÍA 21, 22,
23 Y 24**
Inmuebles
Patrimoniales de alta
relevancia cultural e
histórica que conserva
el Centro Histórico.



Los decretos relacionados a la conservación del Centro Histórico le dieron la importancia necesaria para, en teoría, poder salvaguardar sus inmuebles y tradiciones, proteger a sus habitantes y respetar los usos de suelo, encaminarlo hacia un espacio urbano sostenible y vincularlo con el proceso de evolución del resto de la ciudad. Para esto, se han creado distintos programas, leyes y normas que deberían optimizar y crear acciones de conservación y progreso, de acuerdo con la declaratoria federal, sin embargo, la agenda que ha tenido la gestión respecto al Centro Histórico ha sido distinta. Al otorgar estas declaratorias a los centros históricos, tanto federales como internacionales, se les concede cierto reconocimiento, mismo que la gestión ha desvirtualizado, creando oportunidades de crecimiento económico y turístico, a costa de la población que ha habitado el sitio por generaciones.

El Centro Histórico es hoy un lugar donde se enfrentan varios proyectos, uno de ellos, es el que da sentido a la presente investigación y puede sintetizarse de la siguiente manera:

El centro antiguo fue concebido como el patrimonio arquitectónico y urbano dedicado a los servicios para los turistas, para los ejecutivos de las oficinas y los corporativos cercanos y, en general, para los consumidores de servicios de alto nivel. Aquí el centro permite alojar las residencias en forma de pequeños departamentos, lofts y pisos completos para esa nueva élite global, dentro de un claro proceso de gentrificación, excluyendo así a otras clases sociales (Terrazas, 2010).³²

³² Terrazas, O. (2010). *La ciudad que hoy es centro*. México: Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco.



FOTOGRAFÍA 25, 26 Y 27
Inmuebles en el Centro Histórico accesibles sólo para una clase social media y alta, que evidencian la oferta de consumo de alto nivel que se ha ido propagando en el Centro Histórico en los últimos años.



CAPÍTULO II

**POLÍTICAS
HABITACIONALES Y
DESPOBLAMIENTO
EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

Como se menciona en el capítulo anterior, el espacio que conocemos como el Centro Histórico de la Ciudad de México fue sede de las ciudades prehispánica y colonial, y también fue «la ciudad» hasta finales del siglo XIX.

El siglo XIX estuvo marcado por la construcción de una nación independiente y la modernización del Estado. Con la llegada de Porfirio Díaz al poder y su transformación de la ciudad por una más «europea», se empezó a reordenar el espacio urbano; los comercios que antes sólo se encontraban en la planta baja comenzaron a invadir los siguientes pisos relegando el uso habitacional. También en esta etapa, se comenzaron a levantar fábricas y barrios nuevos a las orillas de la ciudad, dirigidas para la población popular.

Como explica José González Sánchez en su artículo «Dinámica reciente de la vivienda de renta en la Ciudad de México»,¹ el hecho de que numerosos inmuebles ubicados en el centro de la ciudad estén en un estado físico ruinoso se debe en gran parte al régimen de rentas congeladas, explica que al pasar los años, el costo de vivir en la ciudad y el ingreso que obtenían los propietarios de estas rentas, imposibilitaban el mantenimiento de los inmuebles, y debido a las poderosas restricciones que tenía la ley, no podían desalojar, ni vender, ni cambiar su uso. La mayor parte de los siniestros ocurridos en inmuebles del Centro Histórico en el sismo de 1985 ocurrieron en vecindades

¹ González, J. (2006). Dinámica reciente de la vivienda de renta en la Ciudad de México. Scripta Nova, vol. X, núm. 218.

y edificios que no habían recibido mantenimiento en muchos años, lo cual explica el descenso en la vivienda en renta entre 1980 y 1990.² A su vez, se puede asumir que bajo esta premisa, la inversión privada focalizada en inmuebles para sectores de ingresos bajos y medios en esta zona de la ciudad desapareció.

A su vez, a mediados del siglo xx, la mayor parte de los inmuebles que eran propiedad de la Universidad Nacional se localizaban en el Centro Histórico, ocupando edificios de los siglos xvi, xvii, xviii y xix, ubicados al noreste de la Plaza Mayor, llamado el Barrio Universitario. En 1954, con la inauguración de Ciudad Universitaria, la migración de los estudiantes a la zona sur de la ciudad fue pieza clave para que la zona comenzara a percibirse en un estado de abandono, al igual que la afectación a su carácter jerárquico.

El criterio de «ciudad suspendida en el tiempo» heredada del Decreto de Zona de Monumentos Históricos de 1980 como estrategia de conservación se enfrentó a la vitalidad de la ciudad, sobre todo en el área donde predominó el comercio popular. La zona de amortiguamiento denominada Perímetro B, antes mencionada, no llegó a funcionar como tal, sino que acentuó las diferencias sociales, económicas y urbanas al interior del sitio. Durante un periodo de 30 años el sitio experimentó el impacto de sus dinámicas locales y procesos exógenos, incluyendo el propio crecimiento y transformación de la ciudad (Gobierno del Distrito Federal, 2011).³

De acuerdo con la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* en su núm. 1162, en el 2000, el Centro Histórico de la Ciudad de México representaba apenas el 1% de la superficie urbana del Distrito Federal y concentraba el 1.9% de su población total. Sin embargo, en este espacio metropolitano están presentes casi todos los problemas que aquejan a la gran urbe. Pese a su desdoblamiento sostenido, su grave deterioro urbano y social, el ser receptor de población pobre y de grupos vulnerables, de los altos índices de contaminación y de su inseguridad pública, el Centro Histórico es un espacio metropolitano importante gracias a su ubicación, tradición y patrimonio histórico, base económica, vialidades y transporte; sus equipamientos y niveles de servicios.

Diariamente acuden a esta zona más de 1.2 millones de personas para realizar diferentes actividades; trabajo, gestión de

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

trámites, consumo, recreación, esparcimiento, turismo, protestas, etc.; 5 líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro —de las 9 de la Ciudad de México— atraviesan la zona, y 5 de las 18 estaciones son de transbordo (Gobierno del Distrito Federal, 2000).⁴

Una muestra realizada a fines de 1999 reportó que el 55.2% de las personas que acuden al Centro Histórico son del Distrito Federal (la mayoría provienen de las delegaciones Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacán); el 41% son del Estado de México (fundamentalmente de los municipios de Nezahualcóyotl y Ecatepec); y el restante 3.8% del resto del país. Los datos muestran la capacidad de atracción de población, y que su radio de influencia abarca el nivel local, metropolitano y nacional. (Gobierno del Distrito Federal, 2000).⁵

⁴ Gobierno del Distrito Federal (2000). Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Para la Delegación Cuauhtémoc, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 153. p. 11, México.

⁵ *Ibid.*

DESPOBLAMIENTO DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

Los centros históricos actuales, que fueron ciudades en el pasado, son sólo una pequeña parte de la metrópolis de hoy. Tras décadas de urbanización acelerada, de crecimiento demográfico y físico, de cambios profundos en la estructura y la morfología urbana, han pasado a competir con otras subcentralidades, o a quedar atrapados en tramas complejas de corredores terciarios que sustituyen sus funciones económicas centrales (Pradilla, 2012).⁶

La falta de una política para el desarrollo económico y social del Centro Histórico ha provocado que las actividades propias de la economía informal se adueñen del espacio público, propiciando conflictos de todo tipo entre la población residente, los comerciantes establecidos, la población flotante y los comerciantes en la vía pública, generando una situación disfuncional e inequitativa para aquellos que viven, invierten, trabajan o visitan el Centro Histórico.

En los últimos 30 años, el Centro Histórico ha sufrido un proceso de deterioro físico y social; el despoblamiento ha ido acompañado del deterioro y la pérdida del patrimonio histórico, la contaminación del medio ambiente, la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, lo obsoleto de su infraes-

⁶ Pradilla, E. (2012). «Los centros históricos en las Metrópolis de hoy». *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos*, pp. 27-34. México: Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro.



FOTOGRAFÍA 28
Proceso de deterioro físico del Centro Histórico. Presente en el deterioro del patrimonio histórico. (Manzanares #25, antes de su restauración).

FOTOGRAFÍA 29
Contaminación en las calles del centro.

FOTOGRAFÍA 30
Degradación de los espacios públicos (Indigencia).



FOTOGRAFÍAS 31, 32 Y 33
Riesgo estructural en las edificaciones y subutilización de los servicios, en este caso el transporte público, son algunas de las problemáticas que aquejan al Centro Histórico.



estructura y sus servicios públicos, así como la inadecuación de los inmuebles de vivienda —que justificadamente están protegidos por el INAH, pero que imposibilitan muchas acciones hacia estos— a las nuevas tecnologías insertas en la vida cotidiana, en particular al automóvil individual.

Aunado a estas características propias del Centro Histórico de la Ciudad de México se suman las problemáticas que aquejan a los centros históricos de Centroamérica, como la urbanización acelerada de las ciudades en que se encuentran, deterioramiento físico o semidestrucción por la modernidad, acoso por la violencia, características que causaron que estos centros históricos fueran abandonados hace tiempo por los sectores de ingresos medios y altos, por las grandes empresas y por los poderes públicos. Otro tipo de problemas que aquejan a los centros históricos son la pérdida de valores originales, cambios drásticos en usos del suelo, terciarización económica indeseable, proliferación de la economía informal (ambulante), riesgo estructural de las edificaciones, tugurización, despoblamiento acelerado, subutilización de servicios e infraestructura, degradación del entorno, segregación espacial y, en suma, pérdida de la calidad de vida.

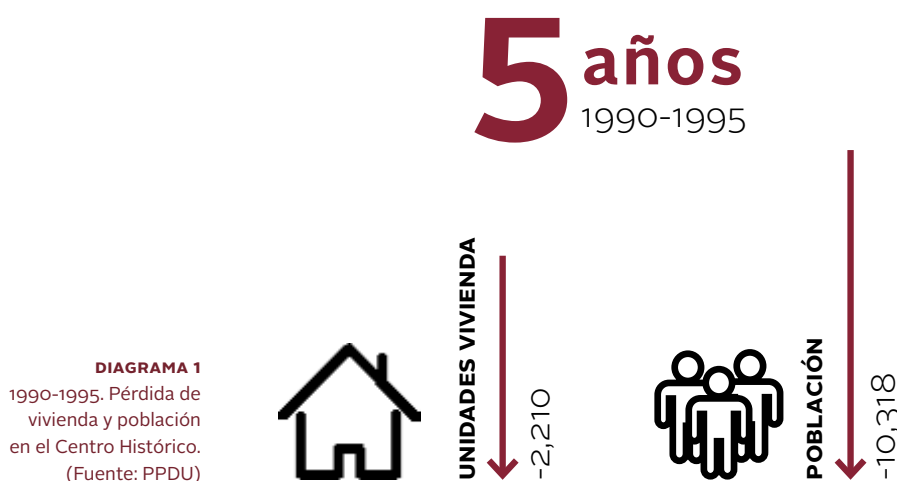
Los intentos de retención poblacional o repoblamiento, como el Bando 2, que fue decretado en el año 2000 por el entonces gobernador de la Ciudad de México, Andrés Manuel López Obrador, y en el cual se restringía la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en delegaciones periféricas y las fomentaba en las centrales,⁷ se han enfrentado siempre a fuertes barreras que no han podido rebasar, y se suman las problemáticas mencionadas anteriormente: el alto costo del suelo central y de la restauración de los inmuebles para vivienda, la competencia desigual con las actividades terciarias en términos de rentabilidad, el poco uso habitacional como imagen o realidad siempre presente, la saturación vial y la falta de estacionamiento, la normatividad que protege los inmuebles y ámbitos urbanos patrimoniales (Pradilla, 2012).⁸

Como menciona Victor Delgadillo en su artículo «Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida 2001-2006», se ha observado que después de poner en marcha planes de rescate y revalor-

⁷ Cancino, F. (2006). «Logró sus metas el Bando 2: GDF». *El Universal*. Recuperado en enero de 2017 de <<http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/78020.html>>.

⁸ Pradilla, E. *Op. cit.*

zación, una vez que se les da el nombramiento de bien cultural, en algunos de los centros históricos de América Latina el uso habitacional se debilitó. Por ejemplo, entre los años 1990 y 2000, el Centro Histórico de Quito perdió el 31,4% de sus habitantes, mientras que en Buenos Aires el porcentaje perdido fue del 20% (Delgadillo, 2008).⁹ En el caso de la Ciudad de México, en las áreas sujetas a programas parciales, el Centro Histórico perdió 10,318 habitantes y 2,210 unidades de viviendas, entre 1990 y 1995» (Cantú, 2003).¹⁰



Tales variaciones demográficas no sólo se relacionan con los programas de manejo que se implantan una vez que los sitios han recibido el nombramiento de Patrimonio Cultural de la Humanidad, pues autores como René Coulomb, Virginia Cabrera y Fernando Carrión, entre otros, exponen diferentes factores de diversa índole, como la concentración comercial, higiene, desalojos o turismo que se vinculan con tal problemática.

El despoblamiento es uno de los problemas más graves que afronta el Centro Histórico de la Ciudad de México, debido a su ubicación en la ciudad, éste recibe diariamente a una población

⁹ Delgadillo, V. (2008). «Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006». *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VIII, núm. 28, pp. 817-845.

¹⁰ Cantú, R. (2003). Impacto del medio ambiente sociourbano del Centro Histórico de la Ciudad de México en la vivienda. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. VII, núm. 146, Universidad de Barcelona.



flotante de alrededor de 1.2 millones de personas, ocasionando disputas por la ocupación y el derecho del uso de suelo público y privado (Suárez, 2004)

Este fenómeno característico de las áreas centrales de las ciudades generalmente se manifiesta en los espacios de urbanización más antigua y obedece a la conjunción de diversos factores económicos, sociales, demográficos y urbanos, que ocasionan la expulsión de la población residente y el cambio drástico del uso del suelo, en consecuencia, esa parte de las ciudades tiende a deteriorarse notablemente y son pocos los casos en los que el crecimiento de la actividad económica permite la transformación radical mejorando sustancialmente las condiciones físicas, sociales y ambientales de las áreas centrales.

Después del terremoto del 19 de septiembre de 1985 y durante la década de los noventa, el Centro Histórico sufrió un desplazamiento acelerado que llegó en 1990 a 51 mil habitantes y en el 2000 a 31 mil, en una década perdió 20 mil habitantes.¹¹

Otra problemática derivada de lo anterior que concierne al Centro Histórico fue la dificultad para transitar y caminar por la mayor parte de las calles, pues la ocupación del comercio

FOTOGRAFÍAS 34, 35, 36 Y 37

Distintas problemáticas que atañen al Centro Histórico; concentración comercial, higiene, desalojos, turismo.

¹¹ Pradilla, E.. (24-29 de Noviembre 1991). La Participación popular en la reconstrucción de Centro Histórico de Ciudad de México. Memorias del Encuentro Internacional «Rehabilitación de los Barrios del Tercer Mundo», Caracas, Venezuela.

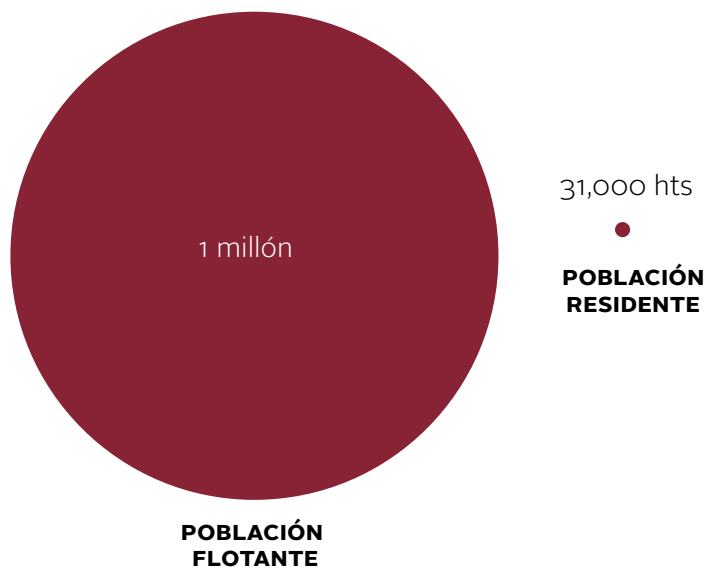


DIAGRAMA 2
 Población en el Centro Histórico: Flotante vs Residente. <<http://www.transparencia.df.gob.mx/work/sites/vut/resources/LocalContent/1226/1/Progrtrabajo010.pdf>>.

Fuente: Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, Dirección General, Programa Operativo Anual 2010.

informal prácticamente privatizó el espacio público. Por otra parte, es importante mencionar el abandono de la infraestructura: alumbrado público, drenaje y sistema eléctrico, por mencionar algunos; no satisfacen las necesidades de sus residentes.

El área central de la Ciudad de México, concentración de múltiples actividades comerciales, administrativas y de servicios, ha sido tradicionalmente el lugar de residencia de un grupo significativo de pobladores de bajos y medianos ingresos que lucha por seguir haciendo del Centro Histórico su lugar de residencia.

Hasta 1980, en el Centro Histórico se tenía registrada una población de aproximadamente 111,000 mil personas; hoy no viven más de 65,000 mil (Programa Desarrollo Urbano Centro Histórico, 2000).¹²

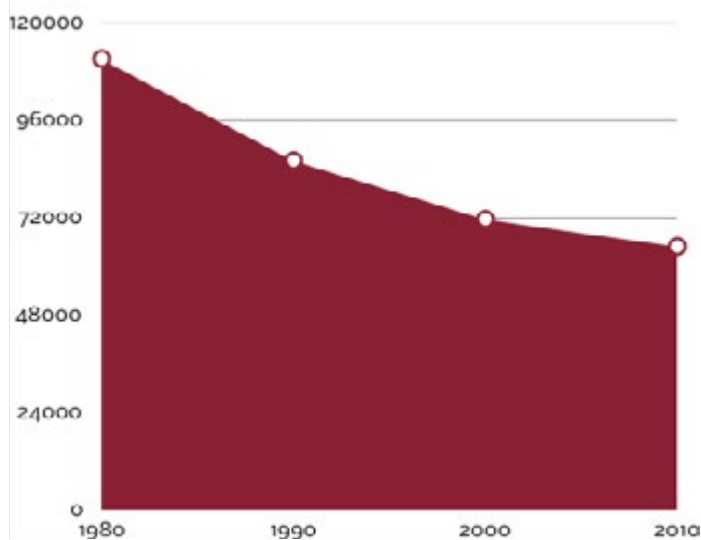
El Centro Histórico de la Ciudad de México se encuentra en la Delegación Cuauhtémoc, la cual es una de las diez delegaciones que concentran el mayor porcentaje de la producción bruta total de México (28,8%).¹³

Es la segunda delegación que más aporta en salarios, aproximadamente 61,000,000 de pesos, sin embargo, la población que obtiene los salarios más altos por servicios financieros o especializados no vive en la delegación, considerado esto en

¹² Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico (2000). *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 153, p. 17.

¹³ *Ibid.*

DESPOBLAMIENTO (Residentes en el Centro Histórico)



GRÁFICA 1

Fuente: Programa parcial de desarrollo urbano Centro Histórico del programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc, 2000.

una derrama económica diferenciada (Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc 2016-2018, 2016).¹⁴

Ahora bien, si el despoblamiento central va acompañado por una densificación de las periferias, ya sea por el crecimiento natural de la población o por el efecto de desplazamiento poblacional del centro hacia fuera, este efecto tendría que ser notorio en los patrones de movilidad residencial.

El cambio de densidad puede tratarse en función del mercado del suelo. A medida que la accesibilidad decrece con la distancia, la densidad tiende a ser menor. Para las áreas centrales, el despoblamiento puede explicarse por la capacidad de quienes requieren usos de suelo económicamente redituables para ofrecer una mayor cantidad de dinero por esa ubicación, lo que suele provocar la sustitución de los usos residenciales previos. El problema fundamental es que la desdensificación del área central de la ciudad es muy alta.

El problema del abandono y despoblamiento del Centro Histórico desarticula el entramado de la urbe y la composición social, dejando fuera su continuidad, dinamismo e interacciones de espacios, usuarios y actividades, convirtiéndose así en un conjunto fragmentado de vacíos. Esto rompe su conexión conceptual con otras áreas urbanas, generando zonas difíciles de

¹⁴ Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc (2016). Delegación Cuauhtémoc, pp. 14-18, Ciudad de México.

controlar en términos de infraestructura y seguridad, privando así de servicios y atractivos a un mayor número de espacios de la ciudad central.

Los planes de desarrollo urbano y los proyectos de rescate del Centro Histórico fueron determinantes en su consolidación, ya que tuvieron fines comerciales, dejando de lado la recuperación del espacio con carácter habitacional.

Este cambio en los usos implicó una segregación espacial de los antiguos pobladores, al priorizar la cuestión comercial sobre la habitacional (Rodríguez, 2006).¹⁵ Por su parte, la actuación de la gestión pública ha favorecido la presencia de visitantes, en contra de los habitantes, poniendo de manifiesto la preponderancia económica sobre la social. Así, la actuación de las diferentes instancias normativas, como el Fideicomiso del Centro Histórico, la Autoridad del Centro Histórico, la delegación Cuauhtémoc y el mismo Gobierno de la Ciudad de México han sido bajo un razonamiento económico, propiciando la transformación paulatina de la zona en un espacio donde domina la centralidad económica del capital a expensas de lo social.

Las políticas habitacionales, desde el siglo xx y en la actualidad, han direccionado intereses primordialmente en nuevos inmuebles habitacionales, beneficiando así a la industria de la construcción y al sector privado que invierte en comercio o en turismo. En los últimos años, esta disposición, aparte de continuar expandiendo la mancha urbana, nos ha llevado a ofrecer y aceptar propiedades con superficies mínimas que en otros rubros constituirían viviendas de interés social (Ponce, 2003).¹⁶ Es por eso que es determinante analizar lo que la gestión ha propuesto a lo largo de los años en materia de salvaguarda del Centro Histórico, identificar qué acciones han favorecido al sitio y qué acciones han afectado el uso habitacional tradicional al que nos hemos referido a lo largo de la investigación como aspecto primordial para la rehabilitación de una zona urbana como el Centro Histórico.

¹⁵ Rodríguez, M. (2006). *La transformación de la vivienda y barrio de San Juan en el Centro Histórico de Morelia, durante el siglo xx*. Tesis de Maestría en Arquitectura, Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Facultad de Arquitectura.

¹⁶ Ponce, G. (2014). «Posibilidad de una nueva política habitacional: la vivienda en renta en México». Dirección General del Análisis Legislativo, o, 3454 (marzo, 2018), de Instituto Belisario Domínguez, base de datos.



FOTOGRAFÍA 38

La calle Madero

FOTOGRAFÍA 39

Plan Alameda, dos proyectos que concibieron el uso comercial y de servicios en lugar de la vivienda tradicional en el centro.

LAS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LOS CENTROS HISTÓRICOS

Desde hace varias décadas, en diferentes momentos, los gobiernos han elaborado y, no tan frecuentemente, aplicado políticas de protección, preservación, restauración, recuperación, revitalización, etc., para los centros históricos. Han sido diversas sus naturalezas: monumentalistas, fachadistas, conservacionistas, de repoblamiento, de «puesta en valor» o valorización económica, por mencionar algunas. En general, no han sido propuestas integrales que enfrenten articuladamente todos los aspectos complejos de la problemática; duran mientras un gobernante está en el poder y carecen de los recursos presupuestales necesarios y suficientes para dar algún resultado tangible y perdurable.

Emilio Pradilla en su investigación «Los Centros Históricos en las Metrópolis de hoy» (2012),¹⁷ menciona que uno de los componentes ausentes de estas políticas ha sido una eficaz participación de la ciudadanía, y en particular de la población residente, en su mayoría perteneciente a los sectores populares, representada por organizaciones del movimiento urbano popular. La tendencia de los gobernantes ha sido llamar a participar en sus programas, o hacerse cargo de ellos, a empresarios, artistas e intelectuales, arquitectos, historiadores y periodistas, considerados con conocimiento, influencia o capital para pro-

¹⁷ Pradilla, E. (2012). «Los Centros Históricos en las Metrópolis de hoy». En *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos*. México: Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro, pp. 27-34.

FOTOGRAFÍA 40
Diversos proyectos que se han realizado a lo largo de los diferentes sexenios en el Centro Histórico. La repavimentación del Zócalo en el Centro Histórico en 2017.



FOTOGRAFÍA 41
La calle Madero inaugurada como corredor peatonal-comercial en 2010.

FOTOGRAFÍA 42
La continuación del Proyecto Mi Calle, en la Avenida 20 de Noviembre en 2014.





ILUSTRACIÓN 7
Calle Madero, ejemplo
de la propagación de
usos rentables en el
Centro Histórico.

mover y dirigir estos procesos. El resultado ha sido siempre poco convincente, pues carecen de eficacia práctica por su exterioridad en relación con el medio; no logran movilizar a los actores sociales locales, en particular a los residentes, informales y usuarios, o no comprometen su capital, debido a la baja rentabilidad de la inversión.

Referente a las políticas públicas, y en específico sobre la Ciudad de México, René Coulomb en su artículo «Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe, en busca de la integridad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad» (2001),¹⁸ explica que los recursos públicos se invierten en espacios y usos que ofrecen rentabilidad económica y no en áreas deprimidas o usos poco rentables. Además, expone que la aplicación de normas estrictas de conservación al patrimonio histórico ha desalentado la intervención de los propietarios sobre sus propios inmuebles.

En esta misma línea, otros autores, como Virginia Cabrera (2008),¹⁹ argumentan que las políticas de renovación en centros históricos presentan mal disimulados fines inmobiliarios que provocan la ocupación del espacio de grupos con mayor poder adquisitivo, lo que produce una fortísima segregación socio-espacial.

Así, se pone de manifiesto una fuerte deficiencia de las políticas públicas, que se debe a que los centros históricos de

¹⁸ Coulomb, R. (2000). «Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe, en busca de la integridad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad». En *La ciudad construida. Urbanismos en América Latina*. Quito: Fernando Carrión, pp. 77-95.

¹⁹ Cabrera V. (2008). *Política de renovación en centros históricos de México*. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos - OLACCHI (Organismo Internacional), núm. 1, pp. 26-39.

INSTITUCIONES ENCARGADAS DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO

**AUTORIDAD DEL
CENTRO HISTÓRICO**



Gestiona y coordina, con distintas dependencias, actividades orientadas al mejoramiento del Centro Histórico.

**FIDEICOMISO DEL
CENTRO HISTÓRICO**



Financia y ejecuta proyectos en espacios públicos o inmuebles públicos y privados.

**SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y VIVIENDA**



Otorga autorizaciones de construcción en inmuebles con valor patrimonial, a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

**SECRETARÍA
DE GOBIERNO**



Vigila y ordena el comercio en la vía pública, a través de la Dirección Operativa de Reordenamiento del Perímetro A y B del Centro Histórico.

**SECRETARÍA DE OBRAS
Y SERVICIOS**



Se encarga del mantenimiento de las vías públicas y de la infraestructura del Centro Histórico.

Fuente: Autoridad del Centro Histórico (desconocido). *¿Qué es un Centro Histórico?* Revisado: 17 agosto 2017, de Autoridad del Centro Histórico.
Sitio web: <<https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/que-es-un-centro-historico>>.

América Latina en general, y de México en particular, son administrados por un complejo institucional disperso; es decir, por diferentes agentes patrimoniales o gubernamentales que tienen la facultad de intervenir en el espacio, aun pudiendo negarse entre sí, imposibilitando sus intervenciones, lo que puede llegar a convertir a los centros históricos en lugares de confrontación urbana donde el problema no es sólo técnico, sino también político.

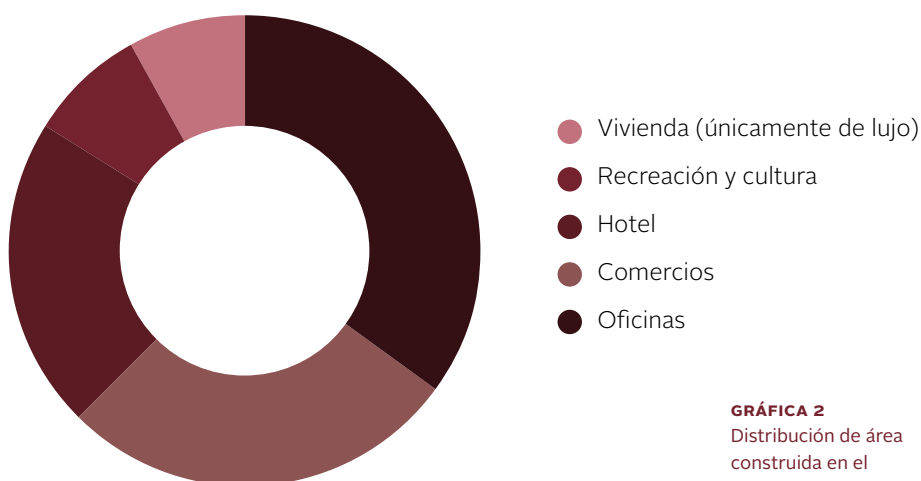
A excepción del área del Zócalo y del llamado corredor turístico-cultural, las inversiones públicas y privadas han sido escasas o se han localizado a lo largo de las principales vialidades que cruzan o delimitan el Centro Histórico, que son Av. 20 de Noviembre, Pino Suárez, Eje Central, Circunvalación, José María Izazaga y Av. Hidalgo. Los programas de reconstrucción, como Renovación Habitacional Popular, —creado en respuesta al sismo del 19 de septiembre de 1985 que destruyó miles de viviendas específicamente en los espacios centrales, el cual beneficiaba a las personas que perdieron su vivienda o que arrendaban en esta zona—, el Programa Emergente Fase II —creado en 1986, destinado a asesorar y apoyar la rehabilitación, reconstrucción o construcción de las viviendas dañadas y la adquisición de inmuebles afectados por el sismo de 1985— y más recientemente el Fideicomiso Casa Propia —creado en el 2000 y por el cual se realizaron esfuerzos para que la mayor parte de los habitantes del Distrito Federal contaran con una vivienda— fueron programas que se apoyaron en las gestiones para obtener financiamiento para los usuarios que quisieran adquirir su vivienda en el centro y se otorgó financiación para construir vivienda en sustitución de las demolidas en la administración pasada; aunque fueron importantes en su acción, ninguna consiguió revertir esta problemática, debido a sus objetos institucionales limitados, y a sus intervenciones puntuales.

La privatización de los monumentos y la desregulación en ellos y en los usos de suelo en el Centro Histórico frecuentemente son originadas por empresarios que buscan tornar esta zona en una comercial, turística y administrativa (Pradilla, 1991).²⁰

²⁰ Pradilla, E. (24-29 de noviembre de 1991). *La participación popular en la reconstrucción de Centro Histórico de la Ciudad de México*. Memorias del Encuentro Internacional «Rehabilitación de los Barrios del Tercer Mundo», Caracas, Venezuela.

A fin de cuentas, como comenta Pradilla, la «regeneración» se está llevando a cabo por estos entes privados que a su vez demandan el apoyo del Estado, por ejemplo, el programa ¡Échame una manita!, que desplaza el uso habitacional o laboral popular para instalar sus negocios con desregulaciones urbanísticas, es decir, sin tomar en cuenta un plan o programa.

En el Proyecto Alameda o Plan Alameda, ¿qué opinan los arquitectos?, describen un poco el fenómeno mencionado con base en este proyecto, el cual consta de 13 manzanas afectadas en 1985 por el sismo. Se demolieron bastantes inmuebles afectados y algunos posiblemente abandonados, para edificar una nueva imagen «posmodernista» diseñada por arquitectos extranjeros, donde sus usos muestran la intención que los inversores tenían para regenerar la zona (Pradilla, 1991),²¹ el área construida se distribuyó en:



GRÁFICA 2
Distribución de área construida en el Plan Alameda. Datos proporcionados por el estudio realizado en Plan Alameda ¿Qué opinan los arquitectos?, presentado en el trabajo de Pradilla, La Participación Popular en la Reconstrucción de Centro Histórico de Ciudad de México.

La redistribución fue realizada por inmobiliarias mexicanas y extranjeras, con apoyo financiero del gobierno. Para realizarlo, se desplazó a todos los inquilinos de la zona. A pesar de las protestas de los habitantes y comerciantes, y de las críticas de historiadores, investigadores y diseñadores mexicanos, el proyecto se construyó en su totalidad con el aval de la gestión.

Otro ejemplo de este suceso es CENTMEX, la empresa de Carlos Slim que opera en la compra-venta de inmuebles ubica-

²¹ *Ibid.*



FOTOGRAFÍA 43
Vista panorámica de
algunos proyectos
involucrados en el Plan
Alameda.

dos principalmente en el Perímetro A del Centro Histórico; una nota periodística de 2007 en *La Jornada*, indicaba que, según el reporte anual que presenta a inversionistas y la Bolsa Mexicana, CENTMEX tiene planeado adquirir nuevos inmuebles en zonas determinadas del Centro Histórico, con el fin de mejorar el nivel de vida social y comercial de las mismas. «La estrategia consiste en atraer más comercios y aumentar la población con mayor poder adquisitivo» (González, 2007).²²

Al parecer, el único interés que estas empresas o planes —como el Alameda— tienen es generar una zona rentable para reeditar su inversión y hacer negocio a costa de la población tradicional que residía en esta zona. Estas empresas no están buscando un mercado inmobiliario para una población con un nivel adquisitivo medio o bajo en el Centro Histórico.

A su vez, instancias que trabajan por el desarrollo de esta área insisten en lo contrario, como mencionaba Inti Muñoz (ex-director del Fideicomiso del Centro Histórico) a Velázquez en la nota periodística «La vivienda regresa al Centro Histórico», diferentes instancias gubernamentales «trabajan en conjunto

²² González, S. (2007). «Adquirió empresa de Carlos Slim otros ocho inmuebles en el Centro Histórico». 22 de septiembre de 2017, *La Jornada*. Sitio web: <<https://www.jornada.com.mx/2007/10/21/index.php?section=-capital&article=03onicap>>.



FOTOGRAFÍA 44
Residentes del Centro Histórico son desalojados de un inmueble habitacional en un operativo.

para alentar y facilitar que los propietarios de edificios vacíos y en desuso de esta zona, donde existen 1,800 monumentos o sitios de valor patrimonial, puedan ser reutilizados como vivienda en renta o venta» (Velázquez, 2011).²³

La apuesta que el Gobierno del Distrito Federal proponía, a decir de Inti Muñoz, implicaba un «replamamiento sin demolición, armónico con el patrimonio histórico» y con vivienda de calidad para todos los estratos sociales, motivo por el que la oportunidad de negocio para el sector inmobiliario estaba enfocada en el proceso de remodelación de los edificios (Desconocido, 2010).²⁴

²³ Velázquez, L. (2011). «Acorde con Inti Muñoz, la vivienda regresa al Centro Histórico». *Obrasweb*, 19 de octubre de 2016. Sitio web: <<http://www.obrasweb.mx/inmobiliario/2011/02/18/la-vivienda-regresa-al-centro-historico>>.

²⁴ Desconocido. (2010). «Apoya el GDF la rehabilitación de inmuebles». 19 de octubre de 2016. *Great City Magazine*. Sitio web: <<http://www.gtcit.com/publicaciond.php?PublicacionId=74132&clang=es>>.

ORGANIZACIONES E INICIATIVAS REFERENTES A LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN EL CENTRO HISTÓRICO

En 1990 la creación del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México como ente financiero, primero de carácter privado y después (en 2002) de carácter público, encargado de promover, gestionar y coordinar acciones para la recuperación y conservación del sitio, significó el principal instrumento para la revitalización (Fideicomiso Centro Histórico).²⁵

En 1997 los ciudadanos eligieron al Gobierno de la Ciudad de México por vez primera, separándolo política y administrativamente del Gobierno Federal; (Gobierno del Distrito Federal, 2011)²⁶ esta condición de cambio democrático sentó un enlace favorable para potenciar las acciones emprendidas casi dos décadas atrás y configurar un escenario propicio para iniciar de manera decidida la recuperación del centro de la ciudad.

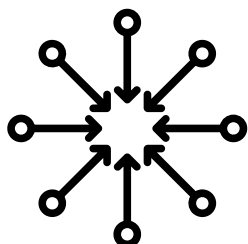
El Informe Final del Proyecto Centro Histórico Ciudad de México, realizado por la Comisión de Desarrollo Metropolitano de la I Legislatura de la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, fue el pilar para la realización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano «Centro Histórico», «Centro Alameda» y «Merced», publicados en el año 2000.

²⁵ Acerca de. 27 de septiembre de 2017, Fideicomiso Centro Histórico. Sitio web: <<https://www.centrohistorico.cdmx.gob.mx/dependencia/acerca-de>>.

²⁶ Gobierno del Distrito Federal. (2011). Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1162, México, p. 6.

PLAN ESTRATÉGICO PARA LA REGENERACIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO

ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN



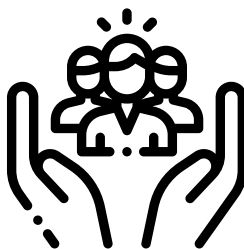
1 Rescate de la centralidad



2 Regeneración habitacional



3 Desarrollo económico



4 Desarrollo social

Fuente: «El Centro Histórico de la Ciudad de México: del rescate patrimonial al desarrollo integral», artículo escrito por René Coulomb para el libro *El Centro Histórico: objeto de estudio e intervención*.

El programa desarrollado por el Fideicomiso del Centro Histórico en 1998 llamado «Plan Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México» ejerce como uno de los instrumentos de planificación de referencia para el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual se analiza en esta investigación.

El plan propuso actuar bajo tres principios básicos para un desarrollo factible, los cuales se conformaban por la participación de todos los usuarios e instituciones que ocupaban el Centro Histórico, o que se encargan de su desarrollo. Este proponía una participación conjunta para una planeación estratégica, la idea de que se concretaran acciones a seguir para el desarrollo de la zona era que se aplicaran en un mediano y largo plazo, procurando recursos para ello. Su segundo principio estaba basado en que el proceso o las acciones deben ser incluyentes, promoviendo la regeneración y desarrollo económico, social y cultural del Centro Histórico, de manera sustentable. Como último principio se buscaba la integración de la acción pública para alcanzar una articulación entre la planeación, las políticas de desarrollo económico y social y la gestión en los usos de suelo y de desarrollo urbano y vivienda (Coulomb, 2004).²⁷

Estos planes y análisis generados a lo largo del tiempo han sido exactos en la identificación de las problemáticas que aquejan al Centro Histórico, el problema es que se han quedado limitados a la propuesta, ya que la implementación de acciones y seguimiento de éstas es difusa, probablemente por los cambios político-administrativos y la agenda que lleve cada uno de estos gobiernos, así como las regulaciones y recursos que limiten la acción.

Como dicta el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, la constitución del 14 de agosto de 2001 del Consejo Consultivo del Centro Histórico debería ayudar a propiciar un espacio colaborativo entre las diferentes instancias o agentes encargados o interesados en el desarrollo de la zona, conformado por 130 miembros de diferentes sectores: academia, Gobierno de la Ciudad de México, Gobierno Federal, sector privado y sociedad civil; entre estos actores se

²⁷ Coulomb, R. (2004). «El Centro Histórico de la Ciudad de México: del rescate patrimonial al desarrollo integral». En *El centro histórico: objeto de estudio e intervención* (pp. 75-76). Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

encontraban el empresario Carlos Slim, los historiadores José Iturriaga y Guillermo Tovar y de Teresa, el entonces cardenal Norberto Rivera y el periodista Jacobo Zabludovsky, con la intención de brindar promoción al Centro Histórico para su rescate y preservación (Gobierno del Distrito Federal, 2011).²⁸

Durante la conferencia de inauguración de este consejo, Carlos Slim menciona en su discurso: «trabajemos todos juntos para tener un Centro Histórico vivo, restaurado, seguro, limpio, activo, con una sustancial mejora económica de sus residentes para que no sólo estemos orgullosos de su pasado, sino también de su futuro», lo cual genera duda sobre si las intenciones de este consejo son restaurarlo o gentrificarlo. Posteriormente, en una conferencia de prensa, él mismo reitera los cuatro puntos de acción con los que se regirá el Consejo 1) proponer soluciones al hundimiento de la ciudad histórica, 2) mejorar el nivel socioeconómico de la población que habita el Centro Histórico, o revitalizarlo, 3) promover más actividades en el Centro Histórico, y por último 4) el rescate de distintos inmuebles en deterioro que se encontraban en la zona.

En 2002 el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México se constituyó como responsable del Programa para la Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México. El programa sirvió de marco para instrumentar la coordinación con la sociedad civil y el sector privado, sobre todo para desarrollar el ámbito urbano y así atraer nuevos residentes o turismo.

A la par que el Fideicomiso y el Consejo instauraban planes para revitalizar el Centro, se creó la empresa Inmobiliaria del Centro Histórico, para promover la recuperación de inmuebles deteriorados ubicados en el sector financiero, de los cuales muchos se rehabilitaron para vivienda o comercio.

²⁸ Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, Gaceta Oficial del Distrito Federal, No. 1162, México, p. 6

RESULTADOS DEL PROGRAMA

Reemplazo de la
tubería de drenaje

Rehabilitación de
250,000 m² de calles

Rehabilitación de
plazas y jardines

7,5 km de corredores
peatonales

Fuente: Canal 22.
«Revitalización del
Centro Histórico de
la Ciudad de México».
Consultado en: < [https://
www.youtube.com/
watch?v=8iUze6E1g8w](https://www.youtube.com/watch?v=8iUze6E1g8w)>.

Retiro de cables

ORGANIZACIONES Y ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN DEL CH LÍNEA DEL TIEMPO



OLIMPIADAS

Intervenciones físicas en unos cuantos corredores cercanos a la plaza del zócalo.

1968

DECRETO PRESIDENCIAL ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DENOMINADOS CHCDMX

Se establece un polígono protegido con base en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas.

1980

CREACIÓN DEL FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO

En un principio organismo privado encargado de reunir fondos, promover campañas de cuidado del paisaje y desarrollar algunas intervenciones puntuales de rehabilitación.



1990

1978

HALLAZGO DE LOS VESTIGIOS DEL TEMPLO MAYOR

Reactivó el interés público sobre la importancia del casco histórico.

Se imaginaron planes de intervención integral.



1987

UNESCO

Patrimonio de la Humanidad Centro Histórico Antigua Ciudad de México.



1997

FIDEICOMISO UNAM E IPN

Realizan un profundo trabajo de diagnóstico del Centro Histórico.





CREACIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO CIUDADANO

Encabezado por Guillermo Tovar de Teresa, Carlos Slim y Jacobo Zabludovsky.

Crean modelos de intervención, renovación de infraestructura urbana y ordenamiento de la imagen urbana.



2001

CREACIÓN DE AUTORIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO

Su función es articular a las muchas organizaciones locales y federales involucradas en la gestión del Centro Histórico.

Puente entre los habitantes, comerciantes e instituciones públicas y privadas involucrados en las tareas cotidianas de la ciudad histórica.

2006

INAH

Actualiza el catálogo de la Zona de Monumentos Históricos.

Restablece la delimitación de las volúmetrías que conformaban el valor patrimonial a preservar y rescatar.

2009

2002

FUNDACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Impulsar la participación privada hacia las acciones del Consejo Consultivo Ciudadano.

2008

GOB DF Y LA UNESCO

Establecen compromiso de realizar el Plan Integral de Manejo para el Centro Histórico

Para articular las líneas estratégicas para la conservación y sostenibilidad del sitio.

2010

Se presenta a la Unesco el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2011-2016

PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2011-2016

La gestión define que un Plan Integral de Manejo es:

El marco de una política pública integral que trasciende los periodos de gobierno y los intereses sectoriales, constituyéndose en el eje rector del mejoramiento progresivo del sitio y del sostenimiento de su adecuado desarrollo. [Gobierno del Distrito Federal, 2011]²⁹

El Gobierno de la Ciudad de México se comprometió con la UNESCO en formalizar un Plan de Manejo del Centro Histórico, el cual expone las estrategias a mediano y largo plazo para conservar y sostener el sitio.

La estrategia del Plan prevé la ejecución de medidas concretas teniendo como base diferentes preceptos como la revitalización urbana y económica, el patrimonio, la movilidad, la prevención de riesgos, la vida ciudadana y la habitabilidad, que se destaca para esta investigación, y de la cual el plan refiere lo siguiente:

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. [Gobierno del Distrito Federal, 2011]³⁰

Por lo tanto, una de las líneas estratégicas es la habitabilidad, pues es donde se define que el mejoramiento del espacio público y las edificaciones permite contar con estándares adecuados de salubridad, seguridad, eficiencia y accesibilidad.

Como acciones se menciona el espacio público y la recuperación de la vivienda:

Es esencial para conservar el Centro Histórico como ciudad viva, para propiciar su cuidado y disfrute permanente, la con-

²⁹ Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 1162. México, p. 8.

³⁰ *Ibid.*, p. 7.



FOTOGRAFÍA 45
Muchos edificios habitacionales necesitan una reestructuración urgente, ya que se documentó existen muchas están al borde del colapso.

vivencia social y la valoración patrimonial de manera cotidiana. [Autoridad del Centro Histórico, 2011]³¹

Las estrategias que conforman este Plan son:

- Fomentar la rehabilitación de viviendas desocupadas.
- Fomentar la rehabilitación de plantas altas destinándolas para vivienda.
- Continuar los programas públicos de vivienda popular.
- Apoyar y proponer esquemas para el financiamiento de la rehabilitación inmobiliaria.
- Impulsar la formalización jurídica de la propiedad inmobiliaria.

³¹ Autoridad del Centro Histórico, (2011). 19 de octubre de 2016. Presentación del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. México, p. 26. Sitio web: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/Plan_integral_de_manejo_espanol.pdf>.

- Impulsar la simplificación de los procesos para la gestión de proyectos.
- Vincular la oferta y demanda de vivienda.

En su apartado Habitabilidad, el Plan de Manejo señala:

Comprende las acciones enfocadas a crear condiciones adecuadas para mejorar la calidad de vida de la población, ya sea en su carácter de residentes, trabajadores, visitantes o usuarios del Centro Histórico. Incluye acciones de mejoramiento en el espacio público y en las edificaciones que permitan contar con estándares adecuados de salubridad, seguridad estructural, eficiencia de servicios y accesibilidad. La generación de condiciones de habitabilidad impacta favorablemente en la conservación del patrimonio, en tanto se asegura el aprovechamiento de los inmuebles y su mantenimiento; asimismo, crea condiciones propicias para las actividades económicas y para el disfrute del sitio, al tiempo que reduce los riesgos y el deterioro del medio. [Gobierno del Distrito Federal, 2011]³²

Sin embargo, estas acciones se enfocan en algunas calles específicas o edificios puntuales, que no necesariamente son utilizados como residencia; además, en su «afán» por mantener el inmueble están generando otros usos donde deberían ser habitacionales o los convierten en habitación de lujo.

En el apartado Recuperación de Vivienda, el Plan menciona que ésta es fundamental en la conservación del Centro Histórico como ciudad viva; la pérdida de residentes y la transformación del uso de los edificios ha creado un efecto de uso multitudinario durante el día y soledad con puntos de estridencia durante la noche, lo cual deteriora su condición de ciudad habitada y la conservación de sus valores (Gobierno del Distrito Federal, 2011).³³

El documento detalla que se presenta una gran cantidad de inmuebles que en su inicio fueron vivienda y que fueron transformados en comercios, bodegas, oficinas, talleres o invariablemente quedaron desocupados, en algunos casos, las plantas bajas continuaron funcionando con fines comerciales. Se estima que estos problemas se encuentran en más de 400 edificios del perímetro A, lo que implica la necesidad de promover acciones

³² *Ibid.*, p. 42.

³³ *Ibid.*, p. 55.

FOTOGRAFÍAS 46 Y 47

Calle Regina y calle Madero, dos actuales corredores peatonales que han vuelto difícil, para los residentes que habitan en estas calles, mantener una calidad de vida debido al bullicio de bares aleaños, turismo excesivo, encarecimiento de rentas, entre otros.



para recuperar inmuebles con uso habitacional manteniendo el uso comercial de las plantas bajas.

En términos normativos, como señala el Plan Integral de Manejo (Gobierno del Distrito Federal, 2011),³⁴ el uso de suelo predestinado para vivienda está permitido en todos los inmuebles del Centro Histórico, salvo los especificados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano; a su vez, este programa indica que los inmuebles deben tener un mínimo potencial constructivo total o de la construcción existente destinado al uso habitacional:

USO DE SUELO	PORCENTAJE
Habitacional	50%
Habitacional con comercio	35%
Habitacional con oficio	20%
Habitacional mixto	20%
Habitacional con entretenimiento	10%

Fuente: Gobierno de la Ciudad de México. (2010). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico. México: Gaceta Oficial del Distrito Federal.

También indica que está prohibido el uso de bodegas o espacios de almacenaje en los inmuebles zonificados como «habitacional», así como en las viviendas de interés social o popular.

El Plan Integral de Manejo también menciona que algunas de las acciones que dirigirán para recuperar las viviendas sin alterar su estructura arquitectónica se enfocan en créditos de vivienda del INFONAVIT, rehabilitar viviendas gracias a programas financieros y posibilitar la asociación de los propietarios con el programa Rehavive (Rehabilitación de Vivienda Vecinal), dirigido a la población de la Ciudad de México para proporcionar vivienda accesible a los trabajadores de bajos ingresos aprovechando la infraestructura urbana existente, mediante la compra, adquisición, rehabilitación, renovación y sustitución de vivienda vecinal.

El Plan Integral de Manejo asegura que el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México contribuye a la rehabilitación de vivienda desocupada para su reutilización (Gobierno del Distrito Federal, 2011),³⁵ pero la realidad es que esta norma no se ha visto reflejada en los inmuebles habitacionales del Centro Histórico, como sucede en San Ildefonso #38, caso de

³⁴ *Ibid.*, p. 55.

³⁵ *Ibid.*, p. 56.

FOTOGRAFÍAS 48 Y 49
Edificios que muestran la poca regulación que la gestión ejerce sobre la zona, ejemplos hay muchos, y en este caso se muestra uno de los más frecuentes, en el que el inmueble se convierte en su totalidad de uso comercial, desplazando el habitacional por completo.





FOTOGRAFÍAS 50 Y 51
Ejemplos de edificios en aparente abandono o transformados en bodegas.

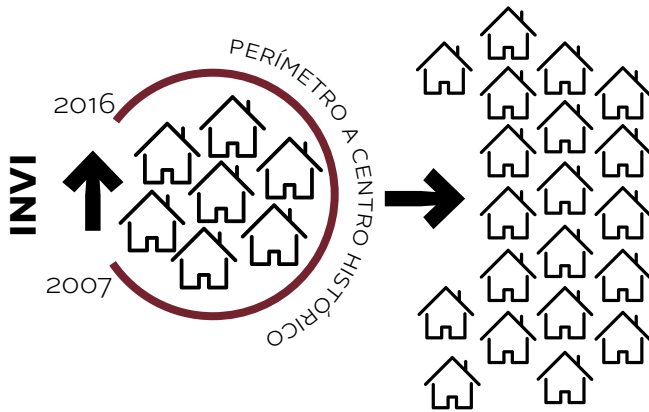
estudio de esta investigación y el cual se explicará en el siguiente capítulo, así como muchos otros donde existe la apropiación por gente en situación de calle o adicciones, personas que sin más establecen su hogar en estos inmuebles debido a la poca o nula intervención de las instancias normativas o porque permanecen largo tiempo abandonados, sin ninguna intervención.

Para poder rehabilitar edificios, construir obra nueva o mejorar la vivienda existente es necesario darle seguimiento a los programas de vivienda popular, de forma que la vivienda perdure en la composición del sitio.

Según el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal es el encargado de llevar a la práctica estos programas en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Sin embargo, el incremento en la demanda de espacios habitacionales y la escasez de predios disponibles para su construcción limitan los resultados de los programas.

Uno de los problemas que conlleva la compra-venta o la solicitud de créditos para vivienda son los innumerables trámites, por lo que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México y la Autoridad del Centro Histórico trabajan conjuntamente para facilitar el acceso a éstos, asimismo, el Instituto de Vivienda cuenta con un Programa de Mejoramiento de Vivienda, que consiste en un apoyo financiero para la administración y mantenimiento en inmuebles ubicados en suelo urbano, vecindades semiabandonadas y departamentos de interés social o popular; este apoyo es proporcionado a las familias que habitan en estos edificios y que no cuentan con los recursos o se encuentran en situación de pobreza. Focaliza la atención en situaciones de hacinamiento, vivienda precaria, deteriorada o en riesgo, intentando contribuir a consolidar la colonia o los barrios en donde éstos se encuentren, sin embargo, la obstaculización en la escrituración de vivienda y las trabas en las sucesiones testamentarias crean un rezago en las acciones del programa.

A pesar de todo y observando las estadísticas que nos proporciona el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México respecto al programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda, el programa rindió algunos resultados:



65
edificios

1,270
viviendas

+ inmuebles
rehabilitados

DIAGRAMA 3
El Instituto de Vivienda presenta un incremento del uso habitacional en el perímetro A del Centro Histórico del 2007 al 2016
Fuente: Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México.

La ejecución de inmuebles dirigidos a un mercado de clase media y alta ha sido la constante para inmuebles de vivienda que la inversión privada a realizado, haciéndose pasar por «recuperación», «rehabilitación» o «mantenimiento» del inmueble, la zona, la colonia, etc. Además de que estos inmuebles presuntamente utilizados para estos fines se han concentrado únicamente en calles donde han registrado fenómenos de gentrificación.

Hoy existen en el Centro Histórico una gran cantidad de inmuebles que se pueden utilizar para ofrecer vivienda para un mercado más accesible, muchos de estos edificios tienen las características y dimensiones precisas para poder enriquecer el parque habitacional de la zona. Es importante proporcionar a una zona urbana de distintos usos de suelo, y en el Centro Histórico distintas tipologías arquitectónicas y usos de suelo definen las modalidades de vivienda, tanto en su estructura individual como en sus formas de agrupación y solución de los servicios y áreas comunes, pero estos usos han crecido exponencialmente y el uso habitacional se ha reducido de una manera alarmante, por lo que la dosificación de la vivienda como condición de desarrollo es esencial para arraigar el uso mixto en la zona, conjugando el uso habitacional con otras dinámicas compatibles que permitan asignarle mayor competitividad económica.

Esto debería de ser del raciocinio general en la gestión, y como se menciona, el uso habitacional está permitido en todos los inmuebles del Centro, sin embargo, ¿en dónde está permitido el uso comercial?, ¿y el turístico?, estos usos están permitidos y no regulados, ya que proliferan por las calles del Centro Histórico de la Ciudad de México, quitándole espacio al uso habitacional. Es por eso que la vivienda debe formar un papel importante en la toma de decisiones cuando se habla de revitalizar el Centro Histórico, y fomentar acciones que rehabiliten inmuebles habitacionales desocupados o los transformados para albergar otros usos.

MAPA 3

Nodos Gentrificación

1. Regina y cuadras aledañas
 2. Isabel la Católica esq. República de Uruguay
 3. República de Cuba
 4. Belisario Domínguez
- Conectores**
5. República de Cuba
 6. Bolívar
 7. Francisco I. Madero
 8. Isabel la Católica



LOGRAR LA HABITACIÓN POR MEDIO DE POLÍTICAS HABITACIONALES

Ahora que ya existe un contexto más completo respecto a las propuestas gubernamentales y el propósito general de «rehabilitar» el Centro Histórico, aunque cada institución o empresa use el término a su beneficio, se puede hablar hipotéticamente o de ejemplos existentes en las posibles acciones para darle al Centro Histórico y sus usuarios la vivienda que necesita.

Uno de ellos es el creciente interés entre los propietarios de edificios, desde los dueños individuales hasta las inmobiliarias o instituciones de asistencia privada dueñas de varios edificios, por rehabilitarlos para darles un uso habitacional. Por ello es preciso acercar fuentes de financiamiento para apoyar estos trabajos, beneficiar a los propietarios en la gestión de proyectos, impulsar programas de regularización jurídica de la propiedad y constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la vinculación con la demanda existente.

Es crucial alentar la constitución del régimen de propiedad en condominio ya que es urgente exponer facilidades que abarquen la problemática específica de la zona. Al respecto, algunos de los lineamientos solicitados para constituir este régimen son difíciles de cumplir por los inmuebles del Centro Histórico, como la presentación de licencias de construcción originales, el cumplimiento de condiciones arquitectónicas contrarias a la tipología de los inmuebles históricos y el uso exclusivamente habitacional del edificio en viviendas sociales o populares (Go-

bierno del Distrito Federal, 2011).³⁶ Las estrategias existentes pueden adecuarse, o bien pueden producirse nuevas facilidades administrativas en las que se consideren estas situaciones y propicien la inversión en la recuperación de los edificios, además de una mejor administración de los inmuebles.

De acuerdo con la revista *Great City Magazine* en su artículo «Apoya el GDF la rehabilitación de inmuebles» (2016),³⁷ en las modificaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano aprobado en 2010 por la Asamblea Legislativa se establecen las acciones para favorecer el desarrollo de proyectos de vivienda en el Centro Histórico y una nueva reglamentación en las bodegas para determinar un porcentaje máximo del espacio que se puede ocupar en cada edificio.

Lo anterior presume que los proyectos para rehabilitar inmuebles que sean utilizados para uso habitacional cuenten con autorizaciones, permisos y licencias de manera pronta y accesible, cosa que antes no ocurría. Además, organismos públicos, privados, federales y locales deberían tener el compromiso de apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda.

El financiamiento para estas rehabilitaciones podría ser otorgado por organismos públicos federales como el Infonavit, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, instancias mixtas, algunos bancos, la Fundación del Centro Histórico y empresas inmobiliarias, los cuales manifiesten el interés de invertir en el Centro Histórico. Diferentes instancias han ofrecido su ayuda, sin embargo, han hecho poco o han limitado sus acciones.

Los dueños que desarrollen obras de mantenimiento de los edificios supuestamente recibirán incentivos fiscales que la ley establece, tales como una exención durante el periodo de la obra de hasta el 80% en el predial, la reducción del 50% a quienes sean propietarios de un inmueble patrimonial, aunque según la Asamblea Legislativa del Distrito Federal se busca la exención total para los que mantengan los inmuebles en perfecto estado

³⁶ Gobierno de la Ciudad de México. (2011). Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

³⁷ Desconocido. (2016). «Apoya el GDF la rehabilitación de inmuebles». 19 de octubre de 2016. En *Great City Magazine*. Sitio web: <<http://www.gtcit.com/publicaciond.php?PublicacionId=74132&clang=es>>.

FOTOGRAFÍA 52
Edificio en venta o
renta en el Centro
Histórico.



de conservación (Asamblea Legislativa Distrito Federal).³⁸ En el caso de las bodegas, conforme al Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, se prevé otorgarle mayor competitividad a la vivienda, limitando los usos permitidos en los inmuebles de acuerdo con usos no convenientes para su conservación (Gobierno del Distrito Federal, 2011).³⁹

Para promover el uso habitacional y hacer más fácil la búsqueda de vivienda, el Fideicomiso puso a disposición del público en septiembre de 2011, la página Vivir en el Centro. El sitio reunía la oferta de empresas inmobiliarias que rentaban o vendían departamentos, así como la de propietarios dispersos, de la cual, en ocasiones, es difícil enterarse (Desconocido, 2011).⁴⁰ Ésta era una buena estrategia para promover la vivienda en la zona, sin embargo, la página ya no se encuentra habilitada, se podría considerar rehabilitarla, ya que esto ayuda bastante en la accesibilidad que tienen las personas interesadas en habitar en la zona, además, al ser una página oficial, ésta les proporcionaría la seguridad de no caer en algún fraude, problemática que limita mucho la renta en el Centro Histórico y en general en la Ciudad de México.

³⁸ Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2014). Fomentará exención de predial conservación de inmuebles históricos. 27 septiembre 2107, de Asamblea Legislativa del Distrito Federal Sitio web: <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-fomentara-exencion-predial-conservacion-inmuebles-historicos-19780.html>

³⁹ Gobierno del Distrito Federal. (2011). Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, núm. 1162. México, p. 24.

⁴⁰ Desconocido. (2011). Proyecto «Vivir en el Centro» México. *México Design Net*. <mexicodesignnet.com>.



FOTOGRAFÍA 53
Mientras que algunos inmuebles son restaurados para transformarlos en edificios de uso turístico.



FOTOGRAFÍA 54
Existen edificios que poco a poco se van deteriorando a causa del abandono o al poco mantenimiento que reciben, puede ser debido a su uso como bodegas.

Partiendo de lo que la gestión dice que se va a hacer, también vemos la contraparte referente a las políticas públicas, y en específico sobre la Ciudad de México, René Coulomb, en su ponencia «Modelos de Gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe, en busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad» (2000),⁴¹ explica que «los recursos públicos se invierten en espacios y usos que ofrecen rentabilidad económica y no en áreas deprimidas o usos poco rentables», en este caso, la vivienda. Además, expone que los dueños o propietarios no brindan el debido mantenimiento a razón de la estricta norma de conservación al patrimonio histórico.

En la misma línea, Virginia Cabrera en su artículo «Política de renovación en centros históricos de México» de la revista *OLACCHI Organismo Internacional* (2008),⁴² indica que «las políticas de renovación en centros históricos presentan mal disimulados fines inmobiliarios que provocan la ocupación del espacio de grupos con mayor poder adquisitivo, lo que produce una fortísima segregación socio-espacial».

Las acciones en la Ciudad de México generalmente han sido motivadas hacia la recuperación de elementos patrimoniales y no hacia la problemática social que existe en los centros históricos: el hábitat deteriorado ocupado densamente por la población de escasos recursos.

Estas iniciativas corresponden a un renovado y creciente interés por conservar un mayor número de objetos patrimoniales producidos en umbrales de tiempo cada vez más cercanos. Tales esfuerzos han transitado desde la promulgación de legislaciones y de la restauración puntual de monumentos hasta la realización de programas de rehabilitación urbana de algunos territorios.

Anavel Monterrubio, en su artículo «Políticas Habitacionales y Residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México» (2011),⁴³ menciona algunos factores relacionados

⁴¹ Coulomb, R. (2000). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. *En La ciudad construida. Urbanismos en América Latina*, pp. 77-95.

⁴² Cabrera V. (2008). «Política de renovación en centros históricos de México». *Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos-OLACCHI Organismo Internacional*, núm. 1, pp. 26-39.

⁴³ Monterrubio A. (2011). «Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México». *Ciudades y políticas urbanas*, vol. 24.

con las políticas habitacionales, caracterizados como causas del desdoblamiento o «des-densificación», como ella lo llama:

- La falta de acceso a personas sin familia, solas, de una vivienda en renta, debido a la disminución de arrendamiento en el área.
- La poca rentabilidad que conlleva la vivienda, lo cual provoca una pobre inversión de capital inmobiliario ocasionando una baja intervención del sector habitacional.
- El costo excesivo de habitar estos espacios patrimoniales y la dificultad que tienen los residentes de escasos recursos para asumirlos.
- Los cambios de uso de suelo habitacional por comercio o de servicios.
- La irregularidad jurídica de los inmuebles.
- Pérdida de unidades habitacionales ocasionada por los programas de renovación urbana, ya que se construye menos de lo que se demuele.
- Los proyectos de vivienda que se implementan en el Centro Histórico no funcionan completamente debido a la falta de un programa habitacional exclusivo, sino que se constituyen dentro de los subsidios o financiamientos que el Gobierno destina para toda la ciudad.
- Costos elevados de las viviendas muy distanciados del costo real de la rehabilitación.
- Una normatividad urbana que no toma en cuenta la dinámica del sector inmobiliario, al no flexibilizar la zonificación de usos de suelo.
- El uso de violencia a veces acompañada de cuerpos policíacos en los desalojos individuales mediante juicios por terminación de contrato.
- Aviso de terminación de contrato de arrendamiento al suspender servicios por parte de los administradores de los inmuebles.
- La transformación de la vivienda en actividades más rentables, como bodegas, oficinas, servicios, etc., debido al incremento del alquiler, causando su desalojo.
- La falta de mantenimiento originada por la congelación de rentas, reduciendo considerablemente la construcción de más vivienda para arrendamiento; de igual forma, al derogarse esta ley en el año 1990, la población residente del Centro Histórico decide desplazarse, en su mayoría, hacia la periferia de la ciudad.

Se puede concluir que el problema de la pérdida constante de población residente y de acceso al suelo urbano y la vivienda en el Centro Histórico se ha ido agudizando con el tiempo, debido a que las políticas gubernamentales y las acciones del mercado inmobiliario han tenido otras prioridades, sumando las variables de inseguridad, tugurización y deterioro de los inmuebles, por mencionar algunas, que disminuyen la calidad de vida de los pocos residentes que aún habitan en la zona.

Las políticas actuales para enfrentar la urbanización en México no han tenido el suelo como eje principal, aunado a cambios funcionales en la estructura económica y las transformaciones urbanas, lo que muestra que no se ha logrado precisar su papel en este proceso, ello explica la ausencia o insuficiencia y desarticulación de una política integrada de suelo que considere las necesidades habitacionales y generales del desarrollo urbano, asociada a la planeación urbana, políticas de vivienda, de infraestructura y servicios básicos.

Es así como las políticas de vivienda no se centran en la problemática que involucra al Centro Histórico, por lo que inmuebles de vivienda en esta área caen lentamente en desuso para finalmente convertirse en inmuebles con un uso más rentable, provocando el despoblamiento.

El otro problema es la generalización del problema de vivienda, sin tomar en cuenta que el Centro Histórico es un caso único, por sus inmuebles patrimoniales, mantenimiento especializado y vulnerabilidad en los cambios de uso de suelo (habitacional que se convierte sin permiso en bodegas o comercios).

Recordando la hipótesis inicial, que dice que las políticas habitacionales fomentan la pérdida de residencia, podemos afirmar que estas políticas orientadas a la vivienda imposibilitan un buen desarrollo urbano en la zona, incluso la poca vivienda en el Centro Histórico carece de calidad de vida, llevando a los residentes o posibles residentes a buscar facilidades en otra zona de la ciudad. Las políticas habitacionales no proporcionan la ayuda suficiente para poder contar realmente con una vivienda digna, es importante estudiar el tipo de vivienda que ha existido y que existe en el Centro Histórico para así entender por qué el Gobierno prefiere apostar por usos de suelo más rentables.

CAPÍTULO III

**VIVIENDA EN
EL CENTRO
HISTÓRICO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

ANTECEDENTES

En la época de la colonia, los españoles ocuparon el centro de la ciudad, dejando los barrios de la periferia para que fueran habitados por los sobrevivientes mexicas, que se enfrentaban también a la segregación del desarrollo social, económico y urbano, que es una característica presente hoy en día.

La ciudad central de la capital del México Antiguo se conformaba por construcciones de barro o piedra, pero existía otra tipología que sólo se encontraba en los límites de la ciudad, se les llamaba «jacales», se ubicaban en solares baldíos y constituían casas reducidas, hechas de materiales endebles y perecederos. Los jacales podían tomarse como la vivienda de transición entre la ciudad y el campo, debido a que algunos de sus ocupantes levantaban huertas a un costado de sus hogares (Ribera, 2003).¹

Mientras que los mexicas buscaban convivir en armonía con su medio ambiente, los conquistadores no entendieron cómo se mantenía el equilibrio hidráulico entre la ciudad y el lago; la capital se inundaba con frecuencia y los españoles pensaban que combatir, en lugar de entender, su carácter lacustre, era la solución.

De acuerdo con Bernardo García Martínez en su artículo «La gran inundación de 1629», existieron inundaciones persistentes, entre otras fechas, en 1555, 1580, 1607, 1615 y 1623, provocando pérdidas de muchas viviendas, ya que muchas estaban

¹ Ribera, E. (2003). «Casas, habitación y espacio urbano en México, de la Colonia al Liberalismo decimonónico». *Scripta Nova* (Geografía y Ciencias Sociales), vol. VII, núm. 146.



MAPA 4
Mapa de Tenochtitlán,
de Hernán Cortés, 1524.

hechas de adobe; con este problema latente, los españoles decidieron desazolvar la cuenca (García, 2004).²

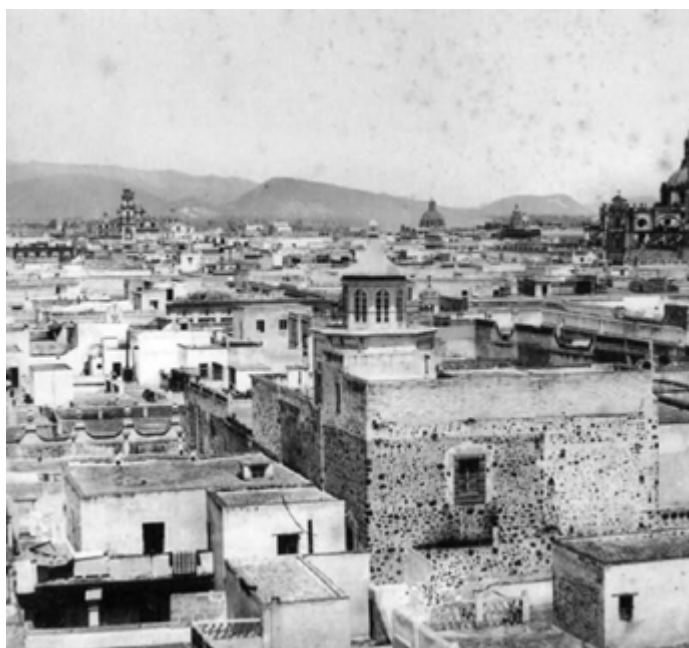
Durante el siglo XVIII el máximo esplendor de la ciudad colonial se debía a la bonanza de la producción minera, agropecuaria y comercial: las familias ricas construyeron magníficos palacios y casonas. La vivienda de las clases altas y medias tenían soluciones tipológicas similares: los edificios contaban con uno o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios. Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y las habitaciones de la servidumbre; las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas (Gobierno del Distrito Federal, 2000).³

En el siglo XVIII la separación que existía entre españoles e indios se pierde y todas las castas habitaron por igual la ciudad, como menciona Eulalia Ribera Carbo en su artículo «Casas, habitación y espacio urbano en México, de la Colonia al Li-

² García, B. (2004). «La gran inundación de 1629». En *Arqueología Mexicana*, vol. 68 (Lagos del Valle de México), pp. 50-57.

³ Gobierno del Distrito Federal, (2000), Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Para la Delegación Cuauhtémoc, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, No. 153, México, p. 9

FOTOGRAFÍA 55
El Centro de la
Ciudad de México
en el siglo XIX.



beralismo decimonónico»⁴ el arrendamiento colectivo en casas existió desde el siglo XVII, pero se tornó más común hasta el siglo XVIII, con las llamadas vecindades, las cuales regularmente eran propiedad eclesiástica, estas se apropiaron al modelo de una serie de viviendas alrededor de un patio central, con un corredor porticado, con una o dos recámaras máximo. En el siglo XIX, los edificios antiguos de condominio fueron subdivididos y adaptados para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; el modelo de «casas de vecindad» sustituyó a las casonas señoriales y conventos, dando paso a una nueva tipología habitacional en la ciudad.

La tipología de las vecindades antes descritas, con su patio central y corredores porticados, se transformó en constreñidos pasillos vestibulares que minimizaron la convivencia entre vecinos (Ribera, E.).⁵

En un artículo de María Dolores Morales (2015)⁶ se define que entre los años 1848 y 1882, el proceso inmobiliario consistía en la subdivisión y densificación de inmuebles ya existentes.

⁴ Ribera, E. *Op. cit.*

⁵ Ribera, E. *Op. cit.*

⁶ Morales, M. (2015). «La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad, Ciudad de México, 1848-1864». *Revista Histórica Digital*, pp. 179-204.

Durante el gobierno de Porfirio Díaz la mancha urbana se extendió cinco veces su tamaño, fueron trazados plenitud de fraccionamientos, como la Roma y Santa María la Ribera, los cuales fueron creados para la clase media.

Eulalia Ribera (2003)⁷ afirma que mientras en la ciudad se extendía imparablemente la construcción de fraccionamientos y viviendas, el número de habitantes en la ciudad apenas crecía, explicando así el comienzo de la especulación del suelo y la construcción inmobiliaria entendida como negocio.

De acuerdo con Fernando Rosenzweig (1992),⁸ el Porfiriato propició un proceso considerable de crecimiento urbano en el cual se crearon distintas colonias hacia el poniente de la ciudad, pensadas para una sociedad de clase media y alta; a su vez, al noreste comenzaron a originarse colonias populares, como: Morelos, la Bolsa, Rastro y Valle Gómez. El mercado inmobiliario fue exponencial, a tal grado que las casas de campo de zonas como Tacubaya y San Ángel pronto se unirían a la zona conurbada.

Se podría decir que durante los últimos años del siglo XIX, se comienza cierta tugurización del entorno inmediato en la ciudad, principalmente por los cambios que se realizaron en el uso de suelo y la perjudiciosa economía con la que contaba la ciudad después del Porfiriato; con la nacionalización de los bienes eclesiásticos, algunas casas conventuales fueron apropiadas por familias, convirtiéndose estas en una especie de vecindad.

Este tipo de acciones se tomaron no solo en bienes de la iglesia, sino en mansiones coloniales abandonadas por sus propietarios, las cuales fueron igualmente apropiadas y divididas, lo que otrora era una recámara o una estancia, era convertido en una vivienda completa.

En un estudio de José Antonio Rojas junto con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (2011),⁹ sobre el inventario de edificios de la Zona Central de la Ciudad de México desde los primeros años de la época colonial hasta el año 1925, de los 2 411 inmuebles catalogados por el INAH, el 20.5% correspondía a edificios que entraban en la categoría de edificios plurifami-

⁷ Ribera, E. *Op. cit.*

⁸ Rosenzweig, F. (1992). «El desarrollo económico de México de 1877 a 1911». En *Historia Económica de México*. México: FCE, pp. 43-94.

⁹ Rojas, A. (2011). *Memoria de una ciudad, la ZCCM 1923-2011*. Dirección de Estudios Históricos, INAH. Recuperado de: <<http://zccm.inah.gob.mx/files/presentacion/index.html>>.



MAPA 5
 Progreso durante el
 Gobierno de Porfirio
 Díaz (1810, 1876 y 1909)



FOTOGRAFÍA 56
Ejemplo de los edificios plurifamiliares que todavía se pueden encontrar en el Centro Histórico.

liares con usos comunes, conocidos en la Ciudad de México como «vecindades», los cuales contaban con baños, lavaderos y un espacio central de usos múltiples compartido por todos sus habitantes. Asimismo se registró que en casi la mitad de estas vecindades se mantenía vigente —a pesar de las autoridades y de los propietarios— el régimen de rentas congeladas, el cual dio lugar a una organización sui géneris, entre los pobladores de estas vecindades, que llevaban por lo menos cuarenta años de permanencia y resistencia.

Estas y muchas otras construcciones de carácter habitacional existentes en el Centro Histórico de la Ciudad de México, con características individuales —hasta se podría decir, endémicas del sitio— podrían desaparecer debido al poco mantenimiento o a la mala administración del gobierno.

PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD

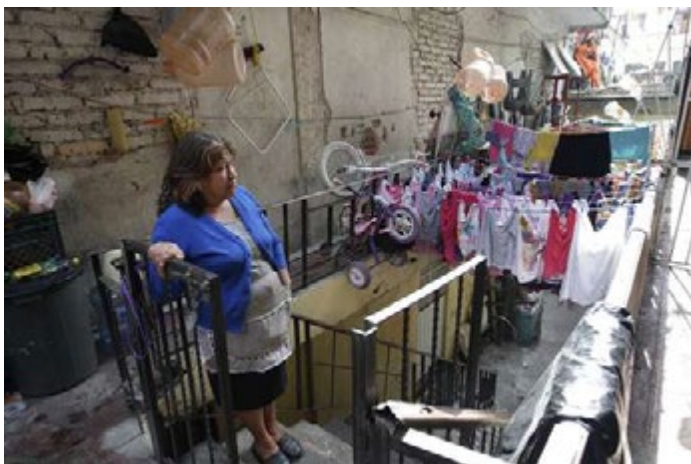
No son solo las estrategias públicas las responsables del abandono de los centros históricos, Joel Audefroy (1998)¹⁰ menciona que una de las causas relacionadas con la pérdida de habitantes en estos espacios es el deterioro de las construcciones, ya sea por la antigüedad de las viviendas o por la ausencia de mantenimiento. Por su parte, el urbanista mexicano Víctor Delgadillo (2008)¹¹ expone que dentro de las problemáticas inherentes a los núcleos urbanos latinoamericanos se encuentran precisamente la degradación física de los inmuebles y de sus instalaciones.

Uniendo ambas afirmaciones, se concluye que parte de la población residente de estas zonas vive en condiciones de pobreza o percibe un salario muy reducido, por lo que el problema del desgaste de las viviendas por falta de mantenimiento se agrava aún más.

La vivienda en el Centro Histórico presenta un importante nivel de deterioro. Las causas, ya referidas en la investigación, se deben a la falta de recursos económicos para su mantenimiento o a la poca capacidad que los inmuebles poseen para adaptarse a los nuevos requerimientos de espacio, ocasionando

¹⁰ Audefroy J. (2003). «La problemática de los desastres en el hábitat urbano en América Latina», *Revista INVI*, mayo, vol. 18, pp. 52 -71.

¹¹ Delgadillo, V. (2008). «Replamamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006», *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VIII, núm. 28, pp. 817-845.



FOTOGRAFÍA 57
Interior de una vecindad en el Centro Histórico que demuestra la regular calidad de vida de los residentes en esta zona.

que sean abandonados; las consecuencias que se generan al tener numerosos inmuebles deshabitados, aparte del deterioro de estos, ocasionan también la ruptura de los nexos comunitarios, especulación inmobiliaria y desaprovechamiento de un enorme potencial urbano, entre otros.

De acuerdo con un reporte entregado en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, aproximadamente un 70% de los inmuebles utilizados anteriormente como vivienda, a los cuales no se les ha dado mantenimiento, se encuentran desocupados o albergan un uso de suelo irregular, como las bodegas. Se calcula que el 90% de estos inmuebles abandonados, son de privados (Ludlow, 2016).¹² La intensa vida en el Centro Histórico hace del lugar un sitio atractivo para la población vulnerable de la ciudad, llevándola a ocupar edificios abandonados o en estado ruinoso.

El vacío, abandono y mal uso de los edificios del Centro Histórico no ha sido combatido con eficacia. Si bien diversas disposiciones federales y locales, como la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (Gobierno del Distrito Federal, 2018),¹³ en su capítulo 6°, establecen de manera general la obligación de los propietarios de

¹² Ludlow, D. (2016). Reporte entregado en el Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 29 de junio de 2016, para la aprobación del taller de mantenimiento a los habitantes de las viviendas que se encuentran catalogadas como Patrimonio Cultural en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

¹³ Gobierno del Distrito Federal. (2018). Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, *Diario Oficial de la Federación*. Última Reforma DOF-16-02-2018, p. 4.

FOTOGRAFÍA 58
Estado de algunos inmuebles que se encuentran en el Centro Histórico, los cuales suelen ser ocupados por población vulnerable.



FOTOGRAFÍA 59
A pesar de los esfuerzos para recuperar la imagen del Centro Histórico de la Ciudad de México, en la zona norte prevalece el abandono y deterioro de diversos edificios históricos y artísticos. (En la imagen, una propiedad ubicada en Uruguay 131 y Roldán 36). Alma Rodríguez Ayala / EL UNIVERSAL.

conservar en buen estado y dar un buen uso a sus inmuebles (sobre todo en el caso de los monumentos), el empleo de dichas normas ha sido prácticamente nulo debido a múltiples defectos y errores conceptuales y de aplicación.

A todo ello se une un aspecto especialmente importante: la inseguridad en los Centros Históricos, un tema relevante en el contexto latinoamericano y que ha sido mencionado por autores como Florencia Quesada (2006)¹⁴ o Joel Auefroy (1999),¹⁵ entre otros. Todos ellos exponen sobre los peligros que representan los crecientes niveles de delincuencia provocando la expulsión de la población a zonas más seguras de la ciudad.

Otro elemento importante es la terciarización de los espacios patrimoniales. Rosendo Mesías (1997)¹⁶ explica que, aunado a lo anterior, se da la existencia de tráfico vehicular y la producción de actividades no compatibles que llegan a ser motivo de contaminación del suelo y el agua. La expansión del comercio atrae hacia el Centro Histórico, población externa que va en busca de productos y servicios, demandando la proliferación del transporte, ya sea de tipo público o privado, que transita por la zona, lo que contribuye a la contaminación atmosférica, visual y auditiva.

Analizando toda esta información, se puede concluir que la densificación en Centros Históricos no es un fenómeno que ocurre de manera aislada, sino que se conforma por una serie de problemas de diversa índole.

Según cifras oficiales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) que menciona L. Martínez en el periódico *El Economista* (2017),¹⁷ hay un déficit de más de 200 000 viviendas en la Ciudad de México. Mientras tanto, el gobierno

¹⁴ Quesada, F. (2006). «Imaginario urbano, espacio público y ciudad en América Latina». *Pensar Iberoamérica, OEI*, núm. 8.

¹⁵ Auefroy, J. (1999). «Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los Centros Históricos», *Coalición Hábitat Internacional*, México.

¹⁶ Mesías R. (1997). «Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina», *Planteamientos de la Red XIV, Viviendo y Construyendo Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo* (Cyted).

¹⁷ Martínez, L. (2017). «¿Las rentas serán el nuevo gran negocio del cártel inmobiliario en la CDMX?». *El Economista*. Recuperado de: <<https://www.economista.com.mx/estados/Las-rentas-seran-el-nuevo-gran-negocio-del-cartel-inmobiliario-en-la-CDMX-20171104-0001.html>>.

privilegia el desarrollo de viviendas de lujo, edificios corporativos o inmuebles comerciales.

En las últimas décadas la política pública de vivienda estuvo más vinculada a la articulación de intereses entre el poder político y el poder económico que a garantizar el acceso al suelo y la vivienda.

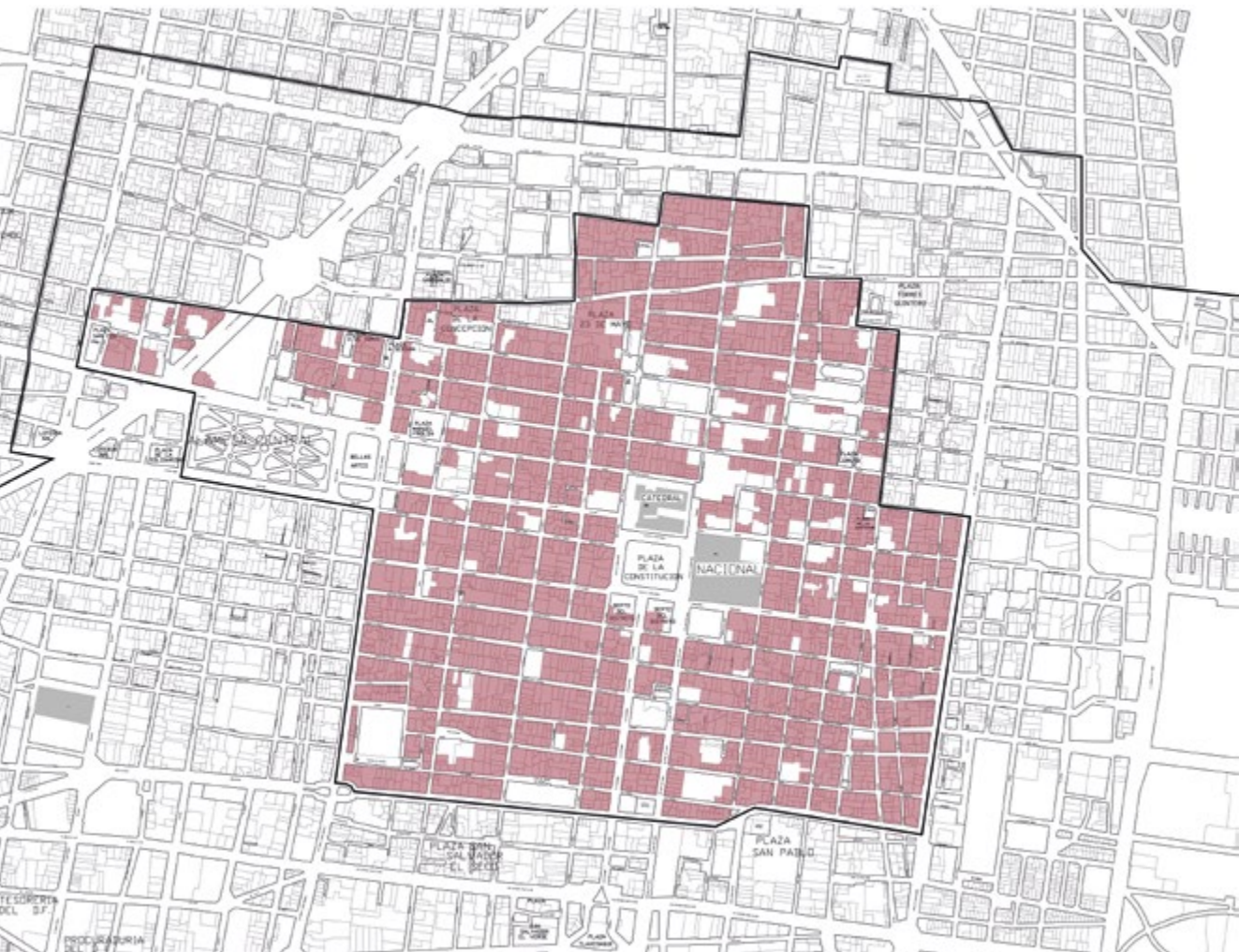
El uso habitacional en el Centro Histórico se enfrenta primordialmente a dos problemáticas: el deterioro físico de la vivienda, la cual en ciertos casos es abandonada debido al costo excesivo de su mantenimiento, y la pobreza y expulsión de los habitantes de la zona a las periferias, lo cual origina un despo-
blamiento significativo en la zona.

Las políticas de rehabilitación del Centro Histórico han generado que las zonas habitacionales se encuentren en riesgo de que los comercios informales se puedan instalar en inmuebles pensados para vivienda —debido a la flexibilidad de la ley en lo que a usos de suelo se refiere— así como al alza desmedida de las rentas y adquisición de vivienda en la zona, al contrario de lo que exhortan en sus planes y programas, los cuales hablan de una renovación urbana controlada, respetando a los residentes originales.

El que los pobladores puedan o no permanecer en ese hábitat depende, en gran medida, de las formas de solventar los costos que ello implica; lo que está en juego en el centro de la ciudad es la permanencia o no de usos menos rentables y, de modo sobresaliente, del uso habitacional de bajo costo.

En el siguiente mapa del Plan de Manejo se describen las áreas donde el uso habitacional está permitido.

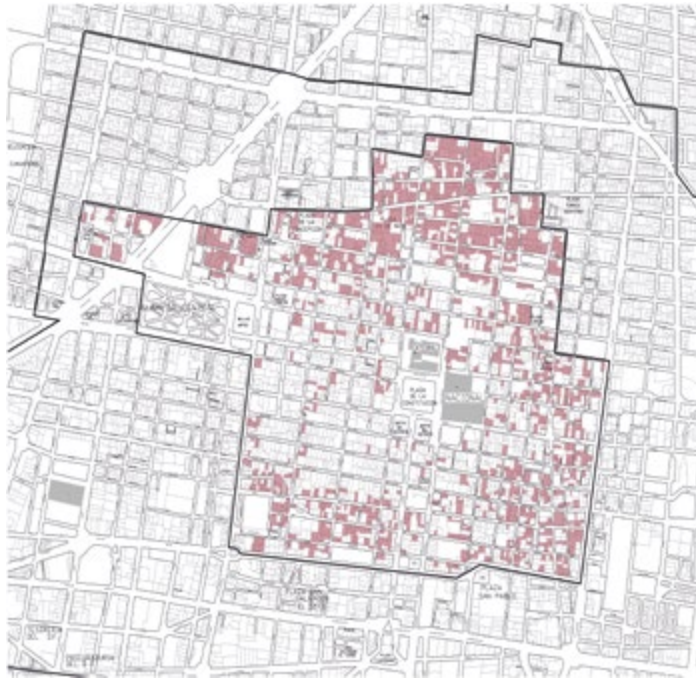
**INMUEBLES DEL PERÍMETRO A EN LOS CUALES ESTÁ PERMITIDO
EL USO HABITACIONAL SEGÚN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO CENTRO HISTÓRICO**



PLANO 2

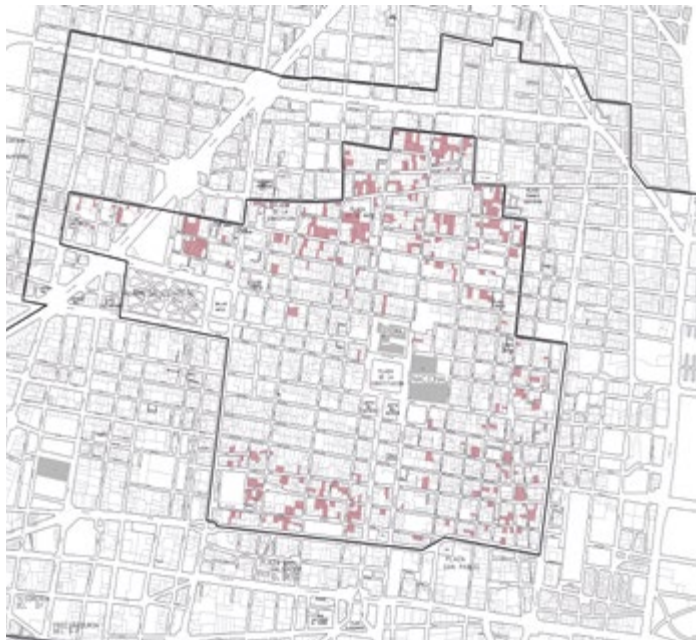
Inmuebles en los cuales está permitido el uso habitacional, Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1162, México.

INMUEBLES CLASIFICADOS CON USO HABITACIONAL EN EL CATASTRO



PLANOS 3 Y 4
Inmuebles clasificados
con uso habitacional
e Inmuebles de
uso habitacional
acreditados, Gobierno
del Distrito Federal,
(2011), Plan Integral
de Manejo del Centro
Histórico de la Ciudad
de México, Gaceta
Oficial del Distrito
Federal, núm. 1162,
México.

INMUEBLES DE USO HABITACIONAL ACREDITADOS PARA REDUCCIONES FISCALES ENTRE 2010 Y JULIO DE 2011



Sin embargo, el catastro de las zonas donde los usos habitacionales existen y, más alarmante, las zonas donde en realidad se comprueba que el uso habitacional reside, es una minoría.

La gestión, en lugar de prohibir usos diferentes al habitacional, en estos inmuebles, tan solo propone la reducción del impuesto predial si los residentes conservan sus viviendas como habitacionales y acreditan el uso real como habitacional, lo que, en efecto, es un estímulo, pero ¿qué es más redituable, un uso comercial establecido en el Centro Histórico, o un espacio habitacional que no tiene mantenimiento y sus servicios no están óptimamente funcionales?, la opción de cambio de usos no debería ser tan flexible, ya que ocasiona que el uso habitacional se reemplace, ocasionalmente, por otros más rentables.

EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985

El sismo originado el 19 de septiembre de 1985 es responsable de uno de los desastres urbanos de más impacto que ha vivido la Ciudad de México, modificando, particularmente en el Centro Histórico y sus alrededores, la imagen urbana, debido al grado de destrucción de distintos inmuebles.

El resultado final de este trágico evento, según datos de Emilio Pradilla (1991),¹⁸ en el sector urbano fue de 5,728 inmuebles destruidos o afectados, 30,000 viviendas colapsadas, y otras 60,000 con agravios o colapsos parciales.

Según estadísticas del Grupo de Investigación de la Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre, presentado por el mismo Emilio Pradilla, de las viviendas dañadas el 60.2% eran cuartos de vecindad y 9% cuartos de azotea; de estas, el 89.9% eran viviendas alquiladas. Debido a estos porcentajes y a la tipología de las viviendas con daños severos, se puede concluir que la mayoría de los damnificados percibía un ingreso muy bajo; Emilio Pradilla menciona en el mismo artículo que el 64.3% de estos habitantes, percibía menos de 2.5 veces el salario mínimo.

¹⁸ Pradilla, E.. (24-29 de Noviembre 1991). *La Participación popular en la reconstrucción de Centro Histórico de Ciudad de México*. Memorias del Encuentro Internacional «Rehabilitación de los Barrios del Tercer Mundo», Caracas, Venezuela.

**INMUEBLES AFECTADOS POR EL SISMO DE 1985
EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SEGÚN SU USO,
DE ACUERDO CON LA UNIÓN DE VECINOS
Y DAMNIFICADOS 19 DE SEPTIEMBRE
(UV Y D19, 1991)¹⁹**

USO	Nº INMUEBLES	% DEL TOTAL
Habitacional	3,746	65
Comercial	840	15
Educacional	704	12
Oficinas	345	5.5
Hospitalarios	41	1
Recreativo	33	1
Industrial	19	0.5
Total	5,728	100

El colapso de un número importante de construcciones, en especial la vivienda de la población con ingresos medios o medios bajos, se explica por diversos factores, para Emilio Pradilla (1991)²⁰ además de la magnitud del sismo y el suelo lacustre del Centro Histórico, también afectaron elementos como la mala administración de la gestión y de los propietarios, la poca resistencia estructural del parque habitacional debido a su deterioro y precariedad, aunado a la falta de mantenimiento y a la sobrecarga y el uso desmedido de los inmuebles para bodegas.

Las organizaciones sociales de inquilinos y colonos existentes en la zona afectada se movilizaron rápidamente; al mismo tiempo, los damnificados y distintas organizaciones se unificaron para formar la Coordinadora Única de Damnificados (CUD), logrando defender sus intereses, pararon la política gubernamental que obligaba a muchos exinquilinos a mudarse a la periferia urbana, frenaron las demoliciones apresuradas y los desalojos repentinos, además de que cuestionaron y revirtieron los altos costos de las viviendas a entregar. (Pradilla, 1991)²¹

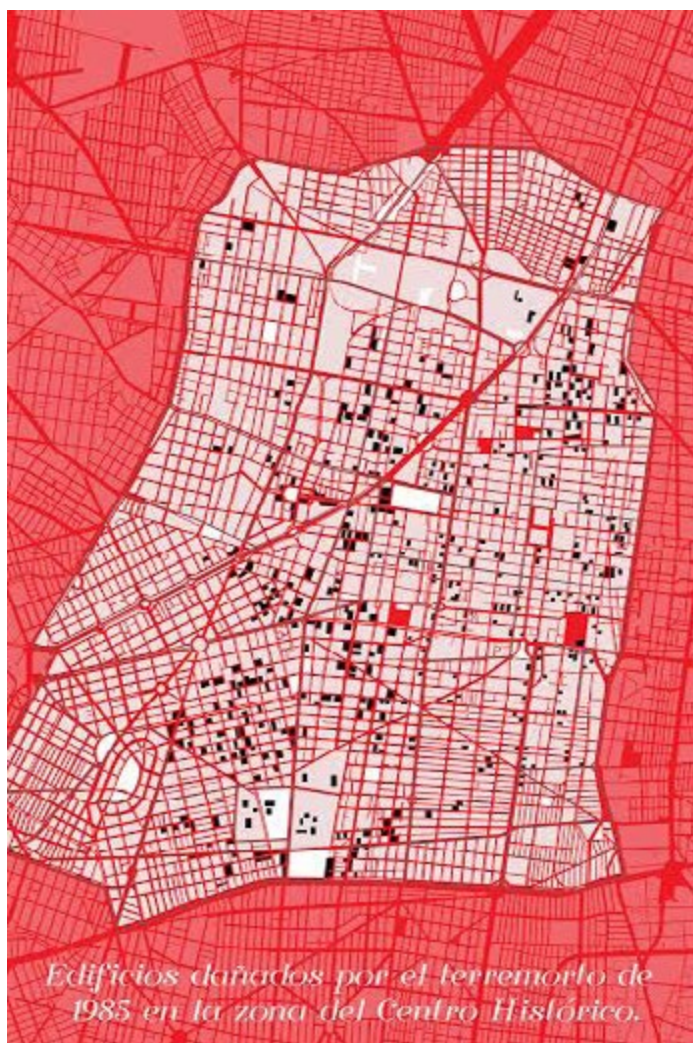
El hecho de que los residentes que habían perdido sus casas se movilaran a otro lado implicaba una pérdida poblacional importante en el centro de la ciudad, además de que no respetaban su interés en la permanencia y arraigo a la zona donde habitaban. Se consiguió detener la demolición del Conjunto

¹⁹ Unión de Vecinos y Damnificados 19 de Septiembre. (1991). Grupo de Investigación. Ciudad de México.

²⁰ Pradilla, E. *Op. cit.*

²¹ Pradilla, E. *Op. cit.*

PLANO 5
FUNDARQMX,
elaborado digitalmente
por Raúl Huerta Máñez
y Marion González
Busto, basado en
información publicada
por la UNAM a un año
del terremoto de 1985.





FOTOGRAFÍA 60
Manifestaciones como esta en los Pinos se originaron debido a la falta de atención del Gobierno hacia los damnificados.

Habitacional Nonoalco-Tlatelolco, y demandaron al contrario, su reparación. Esta organización también ayudó a la creación de los programas ya mencionados: Renovación Habitación Popular y Fase II, quienes a su vez, negociaron con el Gobierno la compensación a los damnificados que sí fueran realojados (Audefroy, J.).²²

CONSECUENCIAS DEL SISMO EN LA ACTUALIDAD

Las consecuencias de la participación ciudadana, la incompetencia del Gobierno de la ciudad, las huelgas y manifestaciones y la reconstrucción de la Ciudad de México a causa del sismo de 1985, se viven hoy en día.

Primordialmente se reconstruyeron inmuebles públicos, logrando que el apoyo a la vivienda o comercio popular fuera

²² Audefroy, J. (2009). «Vivienda y ayuda humanitaria. Los antecedentes de las acciones frente a los desastres». *Trace* [en línea], núm. 56. Recuperado de: <<http://journals.openedition.org/trace/1442>>.

deficiente, esto generó un agravio tanto del desempleo como de la pobreza en sectores de por sí necesitados. A su vez, la reconstrucción de las viviendas de este sector tuvo como particularidad el poco o nulo aumento en la calidad de vida, al edificar vecindades apresuradas y con los metros cuadrados mínimos, acción que sigue siendo utilizada hoy en día en las edificaciones de este sector, e incluso en inmuebles dirigidos a población con un mejor nivel adquisitivo.

A causa de una reconstrucción insatisfactoria en la que se presentaron muchas irregularidades, el Centro Histórico presenta aún muchísimos problemas estructurales derivados del sismo de 1985, en su momento, como menciona López Monjardin y Verduzco (1986),²³ los damnificados tuvieron que vivir por algunos años en campamentos precarios o en inmuebles altamente riesgosos, en espera de que el Gobierno les ofreciera soluciones; al no facilitar ninguna ayuda, muchas familias que habitaban en el Centro Histórico, sobre todo población de sectores populares, tuvieron que habitar de manera hacinada y precaria en vecindades y cuartos de azotea, en general, edificios habitacionales que presentaban altos márgenes de riesgo estructural.

Existió en ese momento, según cifras de Emilio Pradilla (1991),²⁴ un déficit de vivienda en las dos delegaciones más afectadas por el sismo (Cuauhtémoc y Venustiano Carranza) de 78,000 unidades, a las que Pradilla añade las 102,000 viviendas hacinadas y las que no gozaban de los servicios básicos. Estas problemáticas en la vivienda en el área central persisten hasta el día de hoy, provocando que muchas edificaciones dañadas por el sismo se encuentren casi en estado ruinoso o se hayan cambiado de uso de suelo habitacional a comercial o bodega para hacerlas más rentables, lo que impacta directamente en la pérdida de habitación popular en esta zona de la ciudad.

Un análisis realizado por María Teresa Esquivel (2016)²⁵ indica que las viviendas realizadas por el Programa Habitación Popular presentan hoy en día altos niveles de deterioro;

²³ López Monjardin, A. y C. Verduzco. (1986). «Vivienda popular y reconstrucción», *Cuadernos Políticos*, núm. 45. ERA: México, D.F., pp. 25-37.

²⁴ Pradilla, E. *Op. cit.*

²⁵ Esquivel, M. (2016). «El Programa de Renovación Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México», Iztapalapa. *Revista de ciencias sociales y humanidades*, vol. 37, núm. 80. Recuperado de: <<http://dx.doi.org/10.28928/revistaiztapalapa/802016/atc3/esquivelhernandezmt>>.



menciona que, debido al estado de emergencia de esos años, se creó una reforma a la Ley de Régimen de Condominio a la que agregaron el concepto de «condominio vecinal», el cual se aplicaba de manera exclusiva a la vivienda popular. Este deterioro actual indica que los vecinos no pudieron llegar a un acuerdo ante este régimen, lo que llevó al nulo mantenimiento de los inmuebles. A su vez, el uso inadecuado y los materiales de baja calidad con los que fueron construidos ayudaron a incentivar el daño, ampliando el espectro ya de por sí extenso de inmuebles deteriorados en la zona del Centro Histórico.

Las condiciones de vida de los residentes que habitan en este tipo de vivienda (vivienda popular) es precaria, la insuficiencia del área habitable, la cantidad de usuarios por vivienda, generalmente de 40m², la falta o intermitencia de servicios básicos, ventilación ineficiente, etc., fomentan que la vivienda, que se está viendo amenazada por innumerables factores, se abandone, dando lugar a usos más rentables, como estacionamientos, bodegas o comercios.

FOTOGRAFÍA 61
Campamentos de damnificados por los sismos de 1985.



FOTOGRAFÍA 62

En un inmueble proporcionado por el Gobierno en su programa Renovación Habitación Popular en la Colonia Centro, podemos constatar el riesgo estructural derivado de las ampliaciones fortuitas en las viviendas de sus inquilinos, probablemente a consecuencia del espacio tan reducido de las viviendas originales.

ACCIONES REALIZADAS POR LA GESTIÓN A FAVOR DE LA VIVIENDA

En una nueva reforma promulgada en 2009, el Código Fiscal de la Ciudad de México, en su artículo 274, menciona que cualquier inmueble que sea habitado y no sea utilizado para uso comercial alguno en el perímetro A del Centro Histórico recibirá una reducción del 50% en el impuesto predial, únicamente con la restricción de que este inmueble sea avalado como de uso habitacional por un funcionario de la Autoridad del Centro Histórico (Gobierno del Distrito Federal, 2009).²⁶

A su vez, la Autoridad del Centro Histórico (2015)²⁷, en su página web, menciona que tendrán derecho a otros estímulos fiscales actualizados para quienes conserven en buen estado las construcciones con valor patrimonial, a condición de la certificación que emita uno de sus funcionarios.

Esta medida puede aumentar la recaudación fiscal en el Centro Histórico, al menos en su primera fase, debido a que una porción mayoritaria de los edificios está deshabitada o cuenta con un uso diferente al habitacional y, al perder des-

²⁶ Gobierno del Distrito Federal (2009), Código Fiscal del Distrito Federal, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, publicada el martes 29 de diciembre 2009, consultada el 15 de febrero 2017.

²⁷ Autoridad del Centro Histórico, (2015).19 de octubre 2016. Aplicación para constancia de reducciones fiscales, México. Sitio: http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/oficial/index.php?option=com_content&view=article&id=42&Itemid=182

cuentos, se incrementará el monto del impuesto predial que tienen que pagar.

Los resultados de una evaluación publicada en el artículo «¿Quieres casa en el Centro del DF?» de *Grupo Expansión* (2011)²⁸ indicaron que una oferta amplia de vivienda en renta o venta dirigida a la población de ingreso medio o medio bajo, especialmente a la gente que trabaja en el Centro Histórico, tendría una demanda importante. Si se posibilita que esta oferta sea más competitiva y atractiva en lo económico y de mayor calidad física que la existente en colonias de la zona central de la ciudad como la Roma, Condesa, Escandón, Santa María, Narvarte, Del Valle, Nápoles, Juárez, Cuauhtémoc, etc., las posibilidades de éxito serían mucho mayores.

Como ya se mencionó, en 2011 se lanzó una propuesta llamada «Vivir en el Centro», la cual consistió en una página web creada por el Gobierno, el Fideicomiso del Centro Histórico y la Autoridad del Centro Histórico, en la que los interesados en habitar en el Centro Histórico de la Ciudad de México podían consultar los inmuebles disponibles de esa zona.

El sitio albergaba la oferta de departamentos en renta y venta, servicios disponibles en la zona, así como testimonios de ciudadanos que habitan en el primer cuadro del Distrito Federal (Arista, 2011);²⁹ actualmente se desconocen las razones por las que este sitio ya no está disponible, no obstante, era una buena propuesta que permitía acercar distintas ofertas a la población interesada en vivir en este cuadrante.

Las autoridades esperan que cada vez más gente vea al Centro Histórico como lugar de residencia. De acuerdo con el periódico *Excélsior* (Páramo, 2018)³⁰ en entrevista a Juan Carlos de Laborde, quien se ha dedicado a recuperar edificios patrimoniales habitacionales y de comercio del Centro, existe la posibilidad de albergar a 200 mil nuevos residentes, sin embargo, tanto las trabas que existen como la falta de incentivos para adquirir un departamento en esta zona o el alza desmedida

²⁸ Mendoza. (2011). «¿Quieres casa en el Centro del DF?», *Grupo Expansión*, 23 de Agosto 2016, Ciudad de México. Recuperado de: <<http://expansion.mx/mi-dinero/2011/11/11/quieres-casa-en-el-centro-de-la-ciudad>>.

²⁹ Arista, L. (2011). «Inmuebles disponibles para vivir en el centro», *El Universal*, 14 de julio 2016, Ciudad de México. Recuperado de: <<http://www.eluniversaldf.mx/home/nota21882.html>>.

³⁰ Páramo, A. (2018). «Centro Histórico; el repoblamiento que no fue», *Excélsior*, 11 de febrero 2018, Ciudad de México. Recuperado de: <<https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2018/02/11/1219582>>.

del uso de suelo, forman una limitante para que estos posibles residentes consideren habitar en esta zona de la ciudad. Las acciones realizadas a favor de la vivienda son pocas comparadas con acciones acuñadas a diferentes usos más rentables, lo que provoca que acciones que pudieran ser beneficiosas a los habitantes de esta zona se tornen un tanto irrelevantes, ya que no se ataca el problema por completo.

La meta para repoblar el Centro Histórico se tendría que alcanzar en unos 15 o 20 años, según los cálculos del investigador de la UNAM y especialista en Políticas de Urbanización de la Ciudad de México Enrique Pérez, en entrevista con *El Universal* (Gómez, 2015),³¹ sin embargo, también advierte que de seguir incrementando los costos lo único que se va a conseguir es sacar a la población popular que tradicionalmente habita esta zona.

Las políticas de gobierno de los últimos años en la zona han alejado a un sector determinado de la población —el de menos ingresos— porque el costo del suelo ha encarecido. Quizá ese es uno de los peros que tiene el Centro Histórico, incluso, para sus nuevos habitantes.

³¹ Gómez, L. (2015) «Sólo quiero vivir en el Centro», *MásPorMás*. Recuperado de: <<https://www.maspormas.com/2015/08/05/solo-quiero-vivir-en-el-centro/>>.

CASO DE ESTUDIO: INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

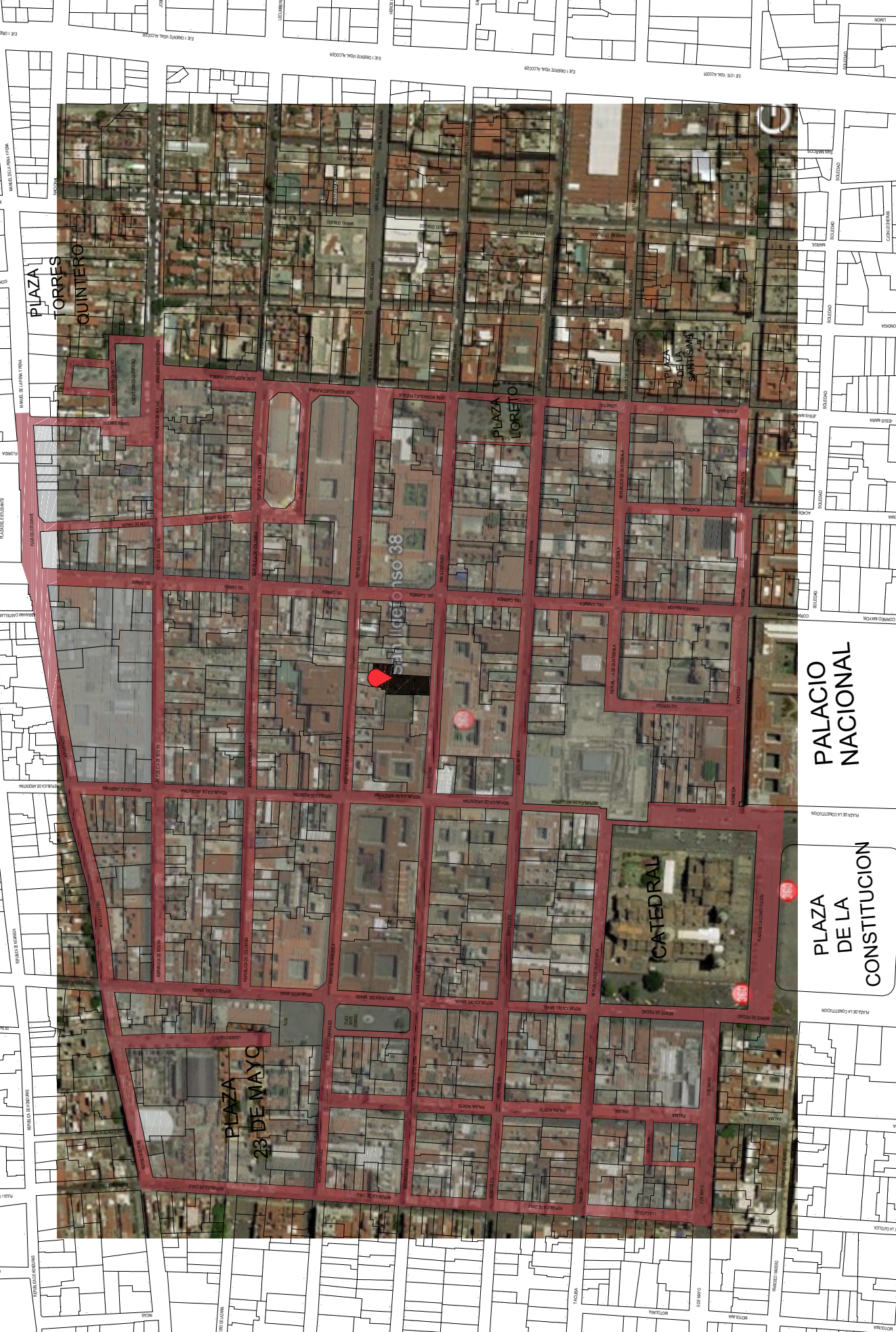
Para respaldar la investigación y demostrar que la gestión ha permitido que algunos usos de suelo habitacionales se transformen en actividades diferentes a esta o con un giro diferente a lo que se necesita, pongo de ejemplo el inmueble ubicado en la calle de San Ildefonso #38.

Con la finalidad de remodelarlo y rehabilitarlo para vivienda, con adecuaciones de instalaciones y mantenimiento de piso, el Fideicomiso del Centro Histórico adquirió este inmueble de dos plantas y 27 departamentos que se encontraba abandonado; la duración de la obra estaba prevista en seis meses, según lo estipulado en la solicitud para autorización de obra del INAH (véase Imagen 1).

El edificio se encontraba muy deteriorado y necesitaba una rehabilitación, pues los inquilinos habían tapiado ventanas y puertas a conveniencia (véanse Planos 7 y 8), dejando algunas habitaciones con iluminación precaria; igualmente precarios eran los acabados con los que contaba el inmueble, pues la pintura ya era casi inexistente en algunas áreas, así como el aplanado, dejando entrever el material de construcción.

El Fideicomiso presentó una propuesta de rehabilitación para mejorar el espacio y la calidad de vida de los residentes (véanse Planos 9 y 10), sin embargo, en este predio, clasificado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda como habitacional con comercio en planta baja (véase Imagen 2).

Se envió el 27 de noviembre de 2012 una solicitud para abrir una «Cafetería y bienes alimenticios» en una superficie a ocupar



PLAZA TORRES QUINTERO

PLAZA LORETO

PLAZA DE LA SANTISIMA

San Lorenzo 38

PALACIO NACIONAL

PLAZA DE LA CONSTITUCION

CATEDRAL

PLAZA DE MAYO

INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA VENTANILLA UNICA SOLICITUD PARA AUTORIZACION DE OBRA INAH-00-008				EXPDTE. No. _____ CENTRO INAH _____ VENTANILLA No. _____		FECHA DE RECEPCION DDA MES AÑO	
TIPO DE OBRA:							
MONUMENTO HISTORICO <input checked="" type="checkbox"/>		COLINDANTE A MONUMENTO HISTORICO OBRA MAYOR <input type="checkbox"/> OBRA MENOR <input type="checkbox"/>			EN ZONA DE MONUMENTOS HISTORICOS. OBRA MAYOR <input checked="" type="checkbox"/> OBRA MENOR <input type="checkbox"/>		
UBICACION DEL INMUEBLE O PREDIO							
CALLE:		N° EXT.:	N° INT.:	COLONIA O BARRIO:			
SANILDEFONSO		38		CENTRO			
DELEGACION O MUNICIPIO:		C.P.:	ENTIDAD FEDERATIVA	ZONA DE MONUMENTOS HISTORICOS:			
CUAUHTÉMOC		06020	D.F.	CENTRO HISTÓRICO			
NOMBRE DEL INMUEBLE							
DATOS DE LA OBRA SOLICITADA							
A. DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES DE LA OBRA SOLICITADA							
REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA VIVIENDA. REMODELACIÓN DE DEPARTAMENTOS:							
- ADECUACIÓN DE INSTALACIONES							
- MANTENIMIENTO DE PISOS							
- APLICACIÓN DE APLANADOS Y PINTURA							
- SUSTITUCIÓN DE PUERTAS							
- REHABILITACIÓN DE VENTANAS							
B. ÁREAS DEL TERRENO POR INTERVENIR EN M ²							
TIPO DE INTERVENCIÓN	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PRIMER NIVEL	SEGUNDO NIVEL	TERCER NIVEL	CUARTO NIVEL	OTRO
REMODELACIÓN		1,019	1,146				
C. DURACION DE LA OBRA							
6 MESES							
DATOS GENERALES							
PROPIETARIO DEL INMUEBLE O PREDIO							
NOMBRE O RAZON SOCIAL					CURP		
DOMICILIO (CALLE, NUMERO Y COLONIA)					DELEGACION O MUNICIPIO		
CIUDAD	C.P.	ENTIDAD FEDERATIVA		TELEFONO	FAX Y/O CORREO ELECTRONICO (OPCIONAL)		

▲
PLANO 6
 Plano de ubicación
 del inmueble
 San Ildefonso #38.

▲
IMAGEN 1
 Solicitud para
 Autorización de Obra
 otorgada por el INAH
 correspondiente
 al inmueble
 San Ildefonso #38.

Información General


Cuenta Catastral: 005_128_09

Dirección:

Calle y Número: SAN ILDEFONSO 38
Colonia: CENTRO
Código Postal: 06010
Superficie del Predio: 1400 m2

*"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción [Sujeta a restricciones*]	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja *(Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica) Ver Tabla de Uso	0	-*	20	0		0	0

▲ **IMAGEN 2**
 Clasificación de uso de suelo del inmueble San Ildefonso #38, emitida por la Seduvi.

▶ **IMAGEN 3**
 Informe emitido por la Seduvi en el que se autoriza la solicitud de apertura de cafetería.



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 DE NOVIEMBRE DE 2012					FOLIO N° 37422-181REJO12	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)						
SAN ILDEFONSO		38	A y B	-----	-----	
Calle	N° Of.	Local	Manzana	Lote		
CENTRO	-----	-----	06010			-----
Colonia	Poblado	Código Postal				
CUAUHTÉMOC						
Delegación						
USO DEL SUELO CLASIFICADO: CAFETERIA Y BIENES ALIMENTICIOS ELABORADOS A PARTIR DE LA MATERIA PRIMA YA PROCESADA. --						

Certifico que de acuerdo al Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: HC*720 (Habitacional con Comercio, + Número de Niveles de Acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial, 20% Mínimo de Área Libre), en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para: CAFETERIA Y BIENES ALIMENTICIOS ELABORADOS A PARTIR DE LA MATERIA PRIMA YA PROCESADA, en una superficie a ocupar de 60.00 m² *—sujeta a restricciones—, en el total del predio, está: PERMITIDO.

—EL USO DE SUELO PARA MOLINO Y VENTA DE COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR NO ESTÁ CONTEMPLADO EN LA TABLA DE USOS DEL SUELO VIGENTE.

NORMAS PARTICULARES.

** A la superficie de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

—Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica—

Entre otros aspectos establecer las alturas permitidas para todo inmueble o grupo en función de las alturas de los inmuebles colindantes.

Ver Plan de Ordenamiento para determinar las alturas en Zona Histórica, actualizaciones y nuevas edificaciones.

Las limitaciones del valor patrimonial y los que se refieren a las construcciones, están señalados en el plan de zonificación y normas de ordenación, las cuales se detallan en los folios que se indican en la Tabla de Usos del Suelo 1, 2 y 3.

Distrito 1. Los predios e inmuebles que colindan con los inmuebles señalados con valor patrimonial, no podrán superar la altura de su predio base. Dichas predios e inmuebles, deberán respetar el destino funcional del inmueble señalado con valor patrimonial.

Distrito 2. Cuando el predio o inmueble colinda con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 o 3, deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto.

Distrito 3. Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 o 3 en el mismo lote de la manzana, el inmueble e inmueble podrá tener como altura máxima, la altura del inmueble inmueble que sea más alto, siempre y cuando el elemento de altura entre ellos no sea mayor al 1 metro.

—Para los Predios Localizados entre los José María Izazaga, Eje Central Lázaro Cárdenas, Fray Servando Teresa de Mier, y el Eje 1 Ota. Anillo de Circunvalación—. Los predios localizados en este polígono, tienen una altura máxima permitida de 12 niveles, a excepción que colinden con los siguientes inmuebles religiosos con valor patrimonial: Templo San Pablo en Viejo, Templo San Felipe el Nuevo, Capilla de San Lucas, Capilla de la Magdalena, Convent de San Marcos, Capilla San Salvador el Seco, la Concepción del Valle del Agua, la Concepción Tlaxianguan, Templo San Lucas y Templo San Salvador; los cuales deberán respetar las ordenaciones para determinar las alturas en Zona Histórica.

DATOS REQUERIDOS DE LA BOLETA PREDIAL

SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,402.00 M²

—La registro del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, frente al registro de cualquier Manifiestación, Licencia, Permiso o Autorización, se realiza del Órgano Público Administrativo en cada demarcación electoral, por medio de un Documento de Inscripción, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en caso de que el procedimiento relativo al mismo sea iniciado de otro modo, el interesado se deberá a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a su letra dice:

"de que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, emite un acto jurídico, un acto o escrito judicial o administrativo, o realiza cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, que al fin de obtener ventajas, beneficios o actos administrativos contrarios a la ley, se perjudica de una manera o por otro medio, o se perjudica en su calidad económica, de exponerse los gastos previstos para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por quienes, salvo que la cantidad o monto exceda de cinco mil pesos si el asunto mismo pudiera resolverse en el Distrito Federal, se pretende de maliciar al actor".

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica.
--	---

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

ACP / INAH Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, inmueble catalogado o considerado con valor histórico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 5, fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 99, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 18, 19 fracción III, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 126 fracción I, 126 fracciones I y II y último párrafo, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 8 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículo 1, fracción I numeral 1 y 1, 2, 49 y 55A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligaciones para los particulares y las autoridades. Con base en lo anterior, y de acuerdo con el Acuerdo por el que se reforma y deroga al diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 30 de septiembre del año 2007. Este documento no constituye acto de fe, únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen otras disposiciones de la materia. La vigencia del presente Certificado será de 1 (UN) año, contado a partir de la expedición en términos de la fracción II del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de Administración Urbana.

Pago de derechos recibo N° 8395K8A32B

Registro de los Planes y Programas
2012
SELLO DE: SEDUVI
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
C. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ
CERTIFICADOR

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 DE DICIEMBRE DE 2012		FOLIO N° 39009-181JUJ012	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
CL. SAN ILDEFONSO		38	
Calle	N° Of.	Local	Manzana Lote
CENTRO			06010
Colonia	Postal		
CUAUHTEMOC			
Delegación			
USO DEL SUELO CLASIFICADO: USOS PERMITIDOS. —Ver Tabla de Usos del Suelo al reverso—			

Certifico que de acuerdo al Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTEMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: HC/20 (Habitacional con Comercio, + Número de Niveles de Acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para establecer la Altura Permitida, tal como lo señala el Programa Parcial, 20% Mínimo de Área Libre)

NORMAS PARTICULARES.

A la superficie de terreno se deberá aplicar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

DATOS RETORNADOS DE LA BOLETA FISCAL:
SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,450.00 m²
—Usos del Suelo Permisivos:

—Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.
—Norma de Ordenación Particular para la Instalación de Equipamiento Público:

Actividades	Permisos dentro del predio construido total a 50% de construcción máxima que deberá construirse a uso habitacional
Edificación	Edificación
Almacenamiento	Almacenamiento
Comercio	Comercio
Industria	Industria
Oficina	Oficina
Recreación	Recreación
Residencial	Residencial
Servicio	Servicio
Transporte	Transporte
Uso mixto	Uso mixto

—Criterios para determinar las Alturas en Zona Histórica—
Cada lote deberá permitir establecer las alturas permitidas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes, en el plano de alineamiento para determinar las alturas en zona histórica, internacional y niveles de protección.
Los inmuebles con valor patrimonial a los que se refieren estos lineamientos, serán señalados en el plano de zonificación y normas de ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: con nivel de protección 1, 2 y 3.
Criterio 1. Los predios e inmuebles que coincidan con un inmueble religioso con valor patrimonial, no podrán superar la altura de su plano base. Dichos predios o inmuebles deberán respetar el carácter histórico del conjunto religioso con valor patrimonial.
Criterio 2. Cuando en primer o desarrollo con nivel de protección 1, 2 o 3, deba tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alta.
Criterio 3. Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 o 3 en el mismo lote de la zona, al inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del inmueble adyacente que sea más alta, siempre y cuando la diferencia de altura entre edificación no sea mayor a 1.50m.

—En el momento de cumplimiento de la actividad en este Certificado, dentro del registro de cualquier Manifiesto, Licencia, Permiso o Autorización, en favor del Organismo Público-Administrativo en cada desarrollo deberá incluir un copia de la zonificación correspondiente del certificado con el Artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y un copia de por el propietario o titular del inmueble de este tipo de suelo con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.
—Se debe dar cumplimiento al beneficio establecido para el lote que, cuando se edificó, con el fin de permitir el acceso a otros servicios de utilidad pública y de interés general que se establecieron en el momento de la edificación, con el fin de dar cumplimiento a la Ley, en el momento de la construcción o de desarrollo del inmueble, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.
—El cumplimiento de los requisitos de esta Ley, en el momento de la construcción o de desarrollo del inmueble, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica.
---	---

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.
ACP / IMAN / Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial; cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)

Esta zonificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción II, 7 fracciones I, X, XIV y XXV; Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, Art. 100, 101 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 16, 17 fracción II, 20, 21 fracción I, 22, 23, 24, 126 fracción I, 128 fracciones I y II y último párrafo, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 3 fracciones VI, VII, VIII, IX y X del Reglamento de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción I numeral 1 y 1.2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y Artículos 1, 11 fracción I y 24 fracción I, X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y el Poder Judicial del Distrito Federal, expedidas en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el decreto por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 112 de fecha 16 de septiembre del año 2007. Este documento no constituye un acto administrativo, sino que es un instrumento de carácter informativo del cumplimiento de los requisitos de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.
Este documento no constituye un acto administrativo, sino que es un instrumento de carácter informativo del cumplimiento de los requisitos de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.
Este documento no constituye un acto administrativo, sino que es un instrumento de carácter informativo del cumplimiento de los requisitos de la Ley del Distrito Federal para el Distrito Federal, que es la única vía.

Pago de derechos recibo N° 45335793

Registro de los Planes y Programas
— 2012 — SELLO DE:

C. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ
CERTIFICADOR

CERTIFICACIÓN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 338 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

de 60 m² en el total del predio, la cual fue admitida (véase Imagen 3). Posteriormente, el 20 de diciembre de 2012 se solicita el informe de usos permitidos en el inmueble catalogándolo como Habitacional con comercio (véase Imagen 4); a partir de ahí no se conoce ningún otro registro de solicitud efectuado por el Fideicomiso o los propietarios referente a alguna modificación.

Sin ningún antecedente de cambio en el uso de suelo, el inmueble es transformado en hostel, llamado Casa San Ildefonso, lo que indica que el inmueble fue rehabilitado pero a su vez cedido a intereses privados. En las siguientes páginas presento imágenes proporcionadas por el Fideicomiso, las cuales muestran el estado del inmueble antes de su rehabilitación.

En las imágenes se puede observar que el inmueble estaba muy deteriorado, la causa podría ser que los mismos residentes no consiguieron ponerse de acuerdo para su mantenimiento, llevándolo a su abandono. Por otro lado, la iniciativa que tuvo el Fideicomiso para renovar este espacio y convertirlo en departamentos de calidad para los residentes de esta zona es un modelo que se debería aplicar en todos los edificios abandonados de vivienda donde se pueda rehabilitar, de esta forma se podría ofrecer más uso habitacional en la zona y con inmuebles habilitados para este propósito.

Sin embargo, el uso de este inmueble habitacional no fue respetado y la buena propuesta que tenía el Fideicomiso se esfumó y se convirtió en el hostel Casa San Ildefonso, que alberga habitaciones, tiendas y una cafetería.

Siendo el Centro Histórico una zona turística importante de la Ciudad de México, exige espacios como estos, sin embargo es importante fijar prioridades y la vivienda es una de ellas, por lo que remover un inmueble de su uso habitacional debería de ser prohibitivo.

Analizando la oferta hotelera en la zona se puede notar que no consiste en un sector carente de opciones, por lo que no hay razón del cambio de uso de suelo habitacional a un giro hotelero (véase Imagen 5).

Una de las propuestas más aceptadas en estos tiempos para la conservación del Centro Histórico es la *valorización del patrimonio*, que se entiende como la transformación de estos centros urbanos en suelo rentable para la acumulación de capital, mediante su conversión en objetos turísticos-culturales locales, nacionales o internacionales. Estas propuestas argumentan el costo supremo de la conservación del patrimonio, el cual piensan que es viable si es rentable.

◀
IMAGEN 4
Respuesta al informe solicitado por los propietarios respecto a los usos permitidos en el inmueble San Ildefonso #38.



FOTOGRAFÍA 63
Acceso principal del inmueble antes de su rehabilitación en el hostel Casa San Ildefonso.



FOTOGRAFÍA 64
El inmueble tenía buen potencial para albergar de nuevo a usuarios, sin embargo, terminó siendo un inmueble más de uso turístico.



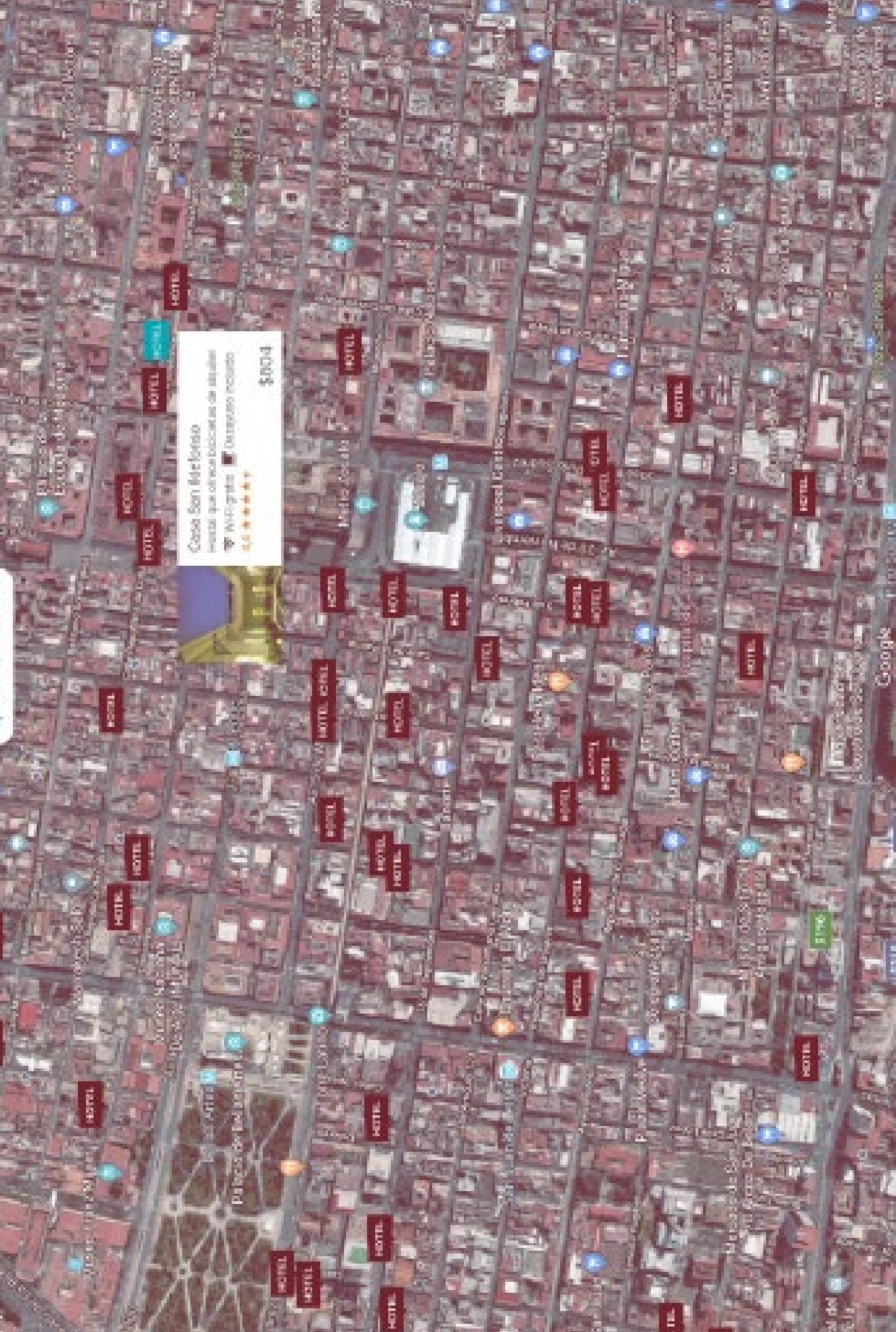
FOTOGRAFÍA 65
El edificio fue completamente abandonado, por lo que el Fideicomiso tenía planeada una intervención para su rehabilitación.

FOTOGRAFÍA 66
Se advierte el descuido
y poco mantenimiento
que se le daba al
inmueble.



FOTOGRAFÍA 67
Estado en el que se
encontraba el edificio
cuando fue abandonado
por sus residentes.





Casad San Mateo
Inventor que ofrece habitaciones de alta calidad
No charge Desayuno incluido
4.5
\$2004

FOTOGRAFÍA 68
Hostal Casa
San Ildefonso



En su capítulo «Los centros históricos en la metrópolis de hoy», Emilio Pradilla Cobos (2012)³² menciona el aspecto negativo de una postura así, pues implica riesgos serios para el patrimonio:

- a) La modificación de inmuebles para adecuarlos a funciones turísticas como hotelería, gastronomía, venta de artesanía, etcétera.
- b) La transformación de los centros históricos en conjuntos muertos de museos, bibliotecas, centros culturales, monumentos, etcétera.
- c) El monumentalismo que solo se ocupa de proteger los grandes inmuebles —los del poder económico y político del pasado— y no protege o destruye lo popular, dejando de lado las tramas, es decir, la combinación compleja de la ciudad original.
- d) El fachadismo que, por cuidar lo visible, olvida la recuperación estructural de los inmuebles y, por tanto, no resuelve factores importantes de destrucción.
- e) La creciente sustitución de la población residente por la itinerante.

◀
MAPA 6
Oferta hotelera en
la zona donde se
ubica el inmueble
San Ildefonso #38.

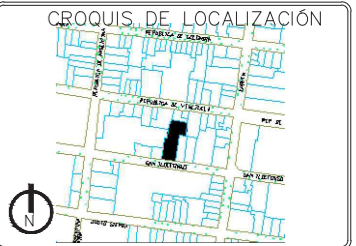
³² Pradilla, E. (2012). «Los Centros Históricos en las Metrópolis de hoy.» En Carmen J. González y Daniel Hiernaux-Nicolas (comps.). *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos*. México: Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro, pp. 27-34.



FOTOGRAFÍA 69
Fachada actual del
inmueble ubicado en
San Ildefonso #38,
actual hostel
Casa San Ildefonso.



FOTOGRAFÍAS
70, 71, 72 Y 73
Vistas de diferentes
espacios del actual
hostal Casa San
Ildefonso.



SIMBOLOGÍA

N.P.T. +/- 0.00	INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
FA-01	INDICA FACHADA
Sube	INDICA SUBE ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
Baja	INDICA BAJA ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
Ejes	INDICA EJES
Cotas a ejes	INDICA COTAS A EJES
Cotas a paños	INDICA COTAS A PAÑOS
Cota de paño a eje	INDICA COTA DE PAÑO A EJE
Acceso	INDICA ACCESO AL INMUEBLE



SAN ILDEFONSO #38

DIRECCIÓN:
SAN ILDEFONSO #38, COL. CENTRO, CP 06010, DEL. CUAUHTÉMOC, CD DE MÉXICO

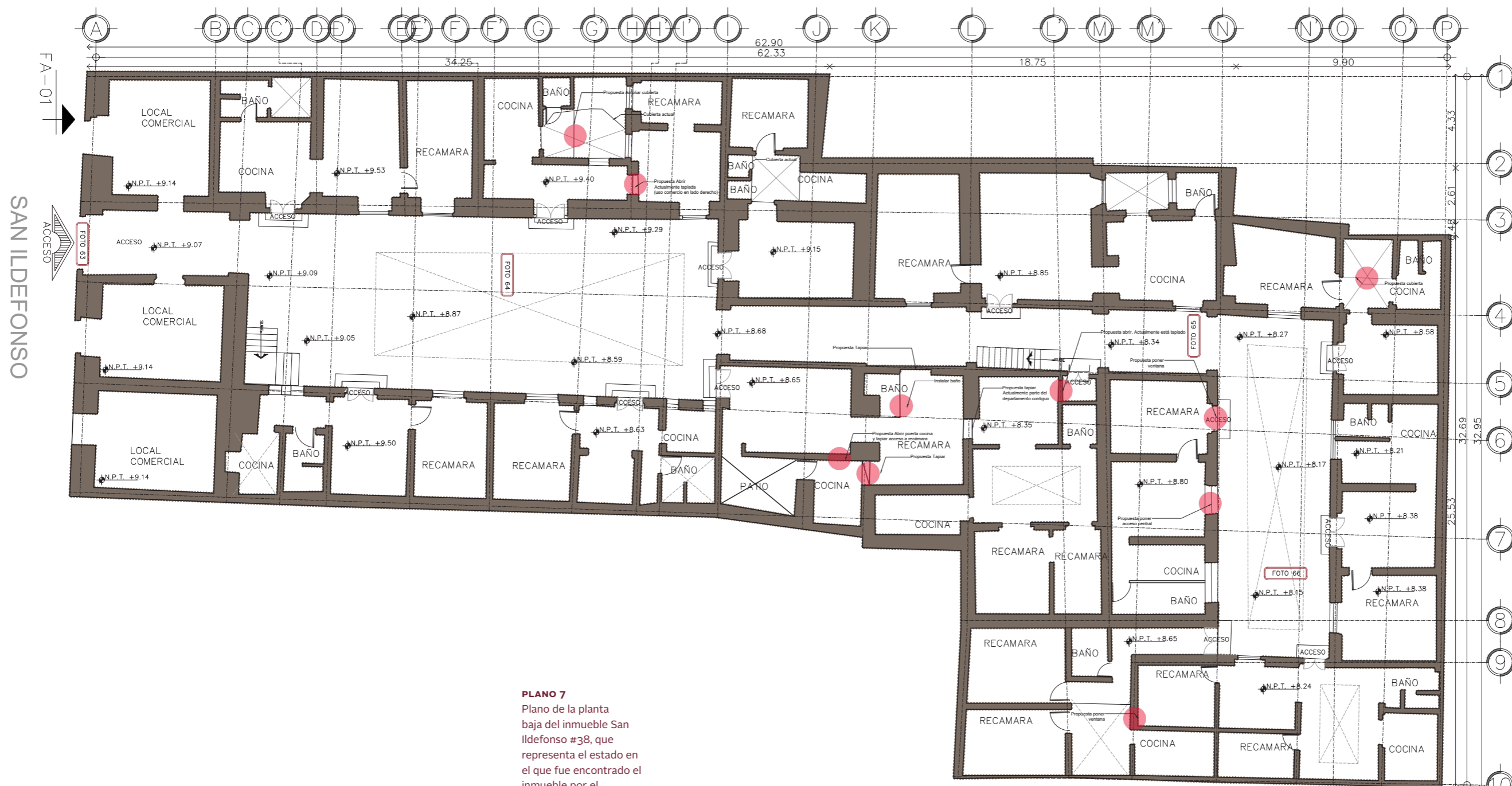
TESIS:
POLÍTICAS HABITACIONALES Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

CONTENIDO: PLANTA BAJA
PLANO ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO EN QUE FUE ENCONTRADO EL INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38 Y PROPUESTA DE INTERVENCIONES

DIBUJÓ:
• DIANA JATZIRI CANTO MARTÍNEZ

EDIFICIO	NIVEL	PARTIDA	CLAVE

ESC: 1: 200 FECHA: 03/09/2019



PLANO 7
Plano de la planta baja del inmueble San Ildefonso #38, que representa el estado en el que fue encontrado el inmueble por el Fideicomiso del Centro Histórico.



SIMBOLOGÍA

N.P.T. +/- 0.00	INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
FA-01	INDICA FACHADA
SUBE	INDICA SUBE ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
BAJA	INDICA BAJA ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
Ejes	INDICA EJES
Cotas a Ejes	INDICA COTAS A EJES
Cotas a Paños	INDICA COTAS A PAÑOS
Cota de Paño a Eje	INDICA COTA DE PAÑO A EJE
Acceso	INDICA ACCESO AL INMUEBLE



SAN ILDEFONSO #38

DIRECCIÓN:
SAN ILDEFONSO #38, COL. CENTRO, CP 06010, DEL. CUAUHTÉMOC, CD DE MÉXICO

TESIS:
POLÍTICAS HABITACIONALES Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

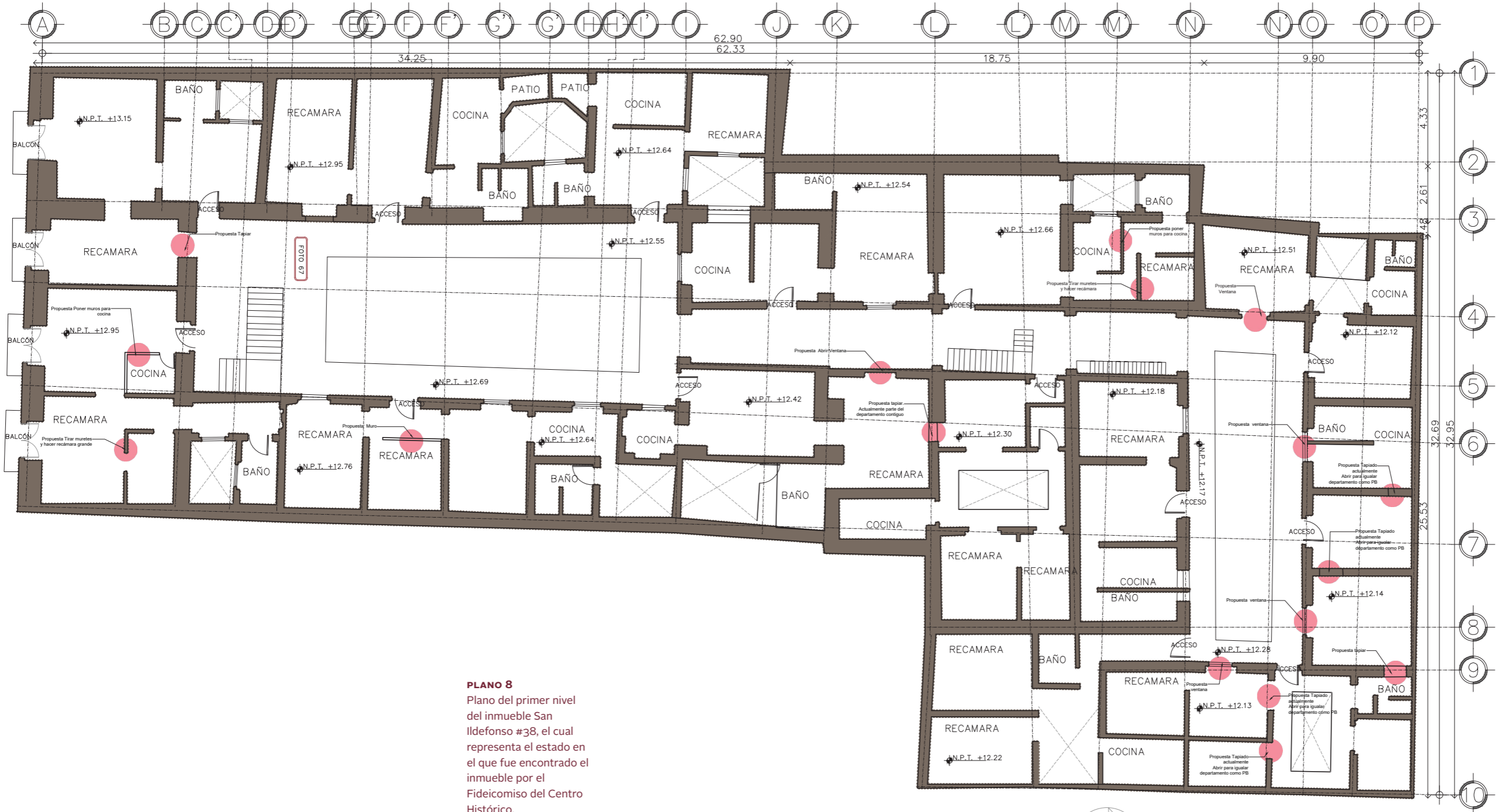
CONTENIDO: PLANTA ALTA
PLANO ARQUITECTÓNICO DEL ESTADO EN QUE FUE ENCONTRADO EL INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38 Y PROPUESTA DE INTERVENCIONES

DIBUJÓ:
• DIANA JATZIRI CANTO MARTÍNEZ

EDIFICIO	NIVEL	PARTIDA	CLAVE

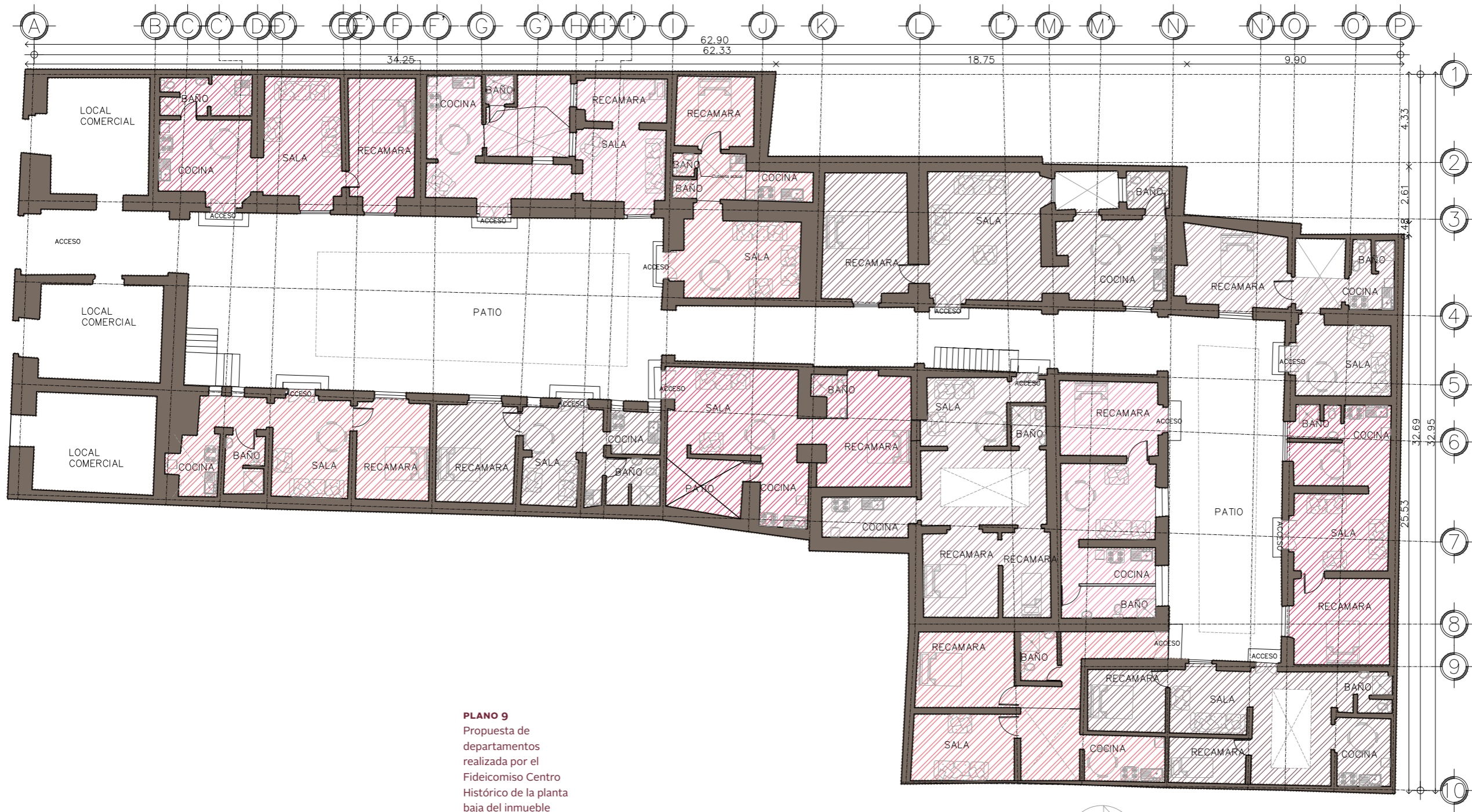
ESC: 1: 200 FECHA: 03/09/2019

SAN ILDEFONSO



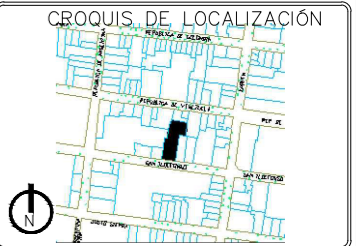
PLANO 8
Plano del primer nivel del inmueble San Ildefonso #38, el cual representa el estado en el que fue encontrado el inmueble por el Fideicomiso del Centro Histórico.





PLANO 9
Propuesta de departamentos realizada por el Fideicomiso Centro Histórico de la planta baja del inmueble San Ildefonso #38.

SAN ILDEFONSO #38



SIMBOLOGÍA

	INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
	INDICA FACHADA
	INDICA SUBE ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
	INDICA BAJA ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
	INDICA EJES
	INDICA COTAS A EJES
	INDICA COTAS A PAÑOS
	INDICA COTA DE PAÑO A EJE
	INDICA ACCESO AL INMUEBLE



SAN ILDEFONSO #38

DIRECCIÓN:
SAN ILDEFONSO #38, COL. CENTRO, CP 06010, DEL. CUAUHTÉMOC, CD DE MÉXICO

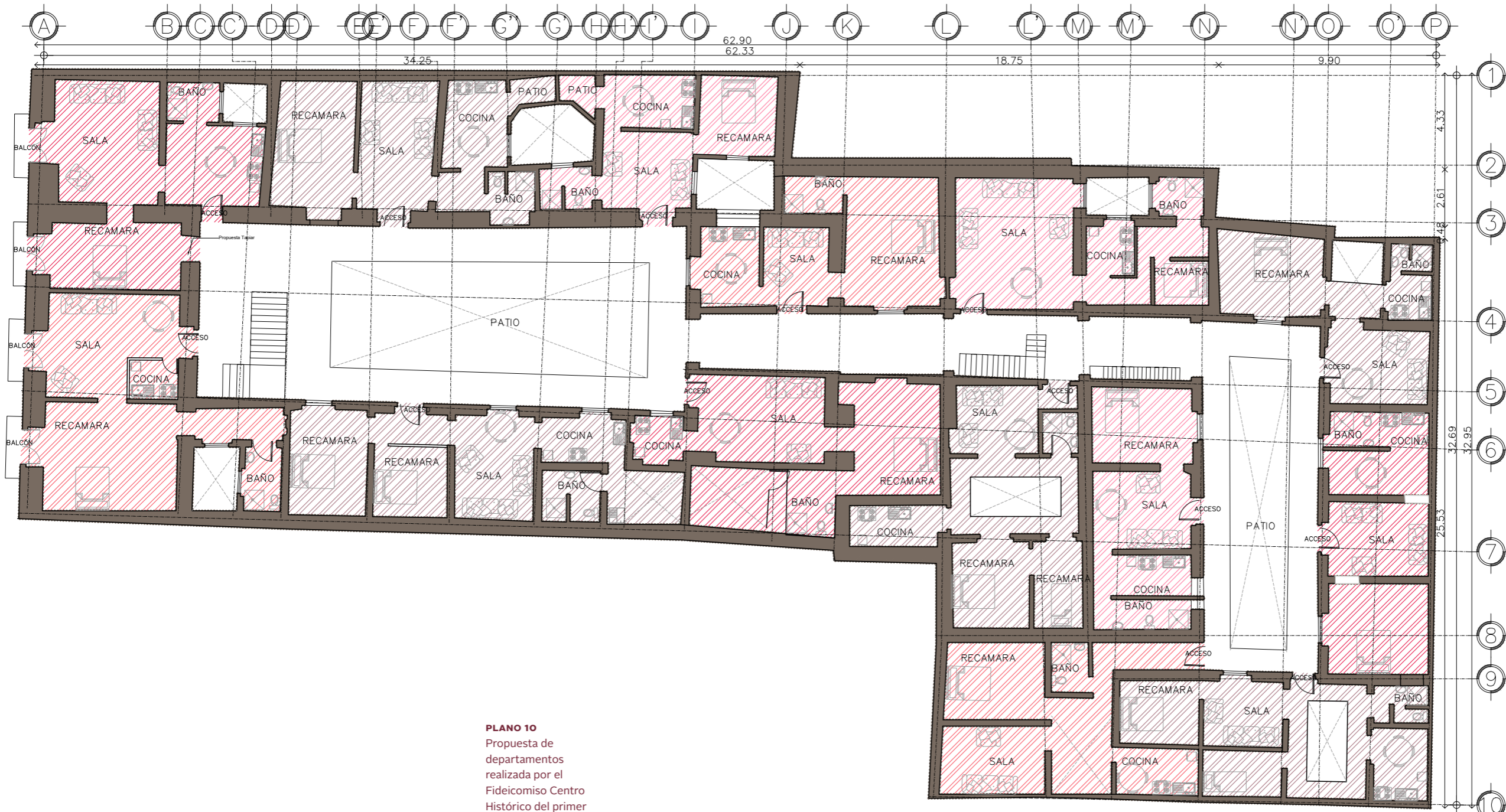
TESIS:
POLÍTICAS HABITACIONALES Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

CONTENIDO: PLANTA BAJA
PLANO ARQUITECTÓNICO DE LA PROPUESTA DE DEPARTAMENTOS DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO

DIBUJÓ:
• DIANA JATZIRI CANTO MARTÍNEZ

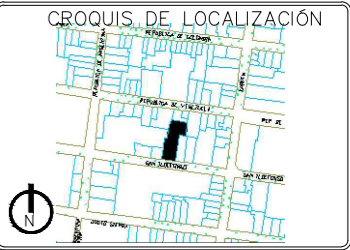
EDIFICIO	NIVEL	PARTIDA	CLAVE

ESC: 1: 200 **FECHA: 03/09/2019**



PLANO 10
Propuesta de departamentos realizada por el Fideicomiso Centro Histórico del primer nivel del inmueble San Ildefonso #38.

SAN ILDEFONSO #38



SIMBOLOGÍA

	INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
	INDICA FACHADA
	INDICA SUBE ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
	INDICA BAJA ESCALERA O RAMPA (EN CASO DE RAMPA SE INDICA PENDIENTE)
	INDICA EJES
	INDICA COTAS A EJES
	INDICA COTAS A PAÑOS
	INDICA COTA DE PAÑO A EJE
	INDICA ACCESO AL INMUEBLE



SAN ILDEFONSO #38

DIRECCIÓN:
SAN ILDEFONSO #38, COL. CENTRO, CP 06010, DEL. CUAUHTÉMOC, CD DE MÉXICO

TESIS:
POLÍTICAS HABITACIONALES Y DESPOBLAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
INMUEBLE SAN ILDEFONSO #38

CONTENIDO: PLANTA ALTA
PLANO ARQUITECTÓNICO DE LA PROPUESTA DE DEPARTAMENTOS DEL FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO

DIBUJÓ:
• DIANA JATZIRI CANTO MARTÍNEZ

EDIFICIO	NIVEL	PARTIDA	CLAVE

ESC: 1: 200 **FECHA: 03/09/2019**

DISCUSIONES

Al iniciar esta investigación se planteó que la gestión pública actual en el Centro Histórico, al no responder a las necesidades o requerimientos de la vivienda, impacta en la permanencia de los residentes, provocando su despoblamiento; hipótesis que he confirmado. El análisis que se realizó en esta tesis puede ayudar a corroborar que la relación entre el despoblamiento y las políticas públicas habitacionales que se aplican en el Centro Histórico es una de las causas importantes de su deterioro y problemática general.

La teoría de que el proceso de despoblamiento y la pérdida del uso habitacional en el Centro Histórico tenga como una de sus causas las políticas públicas resultó cierta.

Haber confirmado esta relación es un incentivo para realizar investigaciones y proyectos posteriores con la finalidad de salvaguardar las dinámicas sociales y el buen progreso del Centro Histórico.

Podemos concluir que la Ciudad de México ha presentado una evolución creciente desordenada, tanto urbana como demográficamente, lo cual podría explicar parte de las problemáticas en las que se ve sumergido el Centro Histórico. Hay quienes afirman que este proceso de crecimiento desmedido es una dinámica habitual en ciudades contemporáneas, pero más allá del desenvolvimiento de la sociedad en el entorno urbano, entra como factor la actividad del arquitecto o, en este caso, la falta de ella.

El crecimiento sin rumbo al cual se ha enfrentado la Ciudad de México se debe en cierta medida a la ausencia del arquitecto

como parte de la formación de la ciudad. Algunos dirán que el proceso de crecimiento tiene un precio que hay que pagar, pero el abandono de ciertas actividades o conceptos, más que un efecto colateral, demuestra la falta de presencia de profesionales, arquitectos y urbanistas, entre otros, que de haber estado involucrados podrían haber previsto o planeado el rumbo de la ciudad.

El problema del despoblamiento aunado a las políticas públicas se vuelven el detonante de la inmediata necesidad de establecer una reconstrucción integral en el tema de gestión del Centro Histórico, entendida como un conjunto de operaciones que se realizan para dirigir un proyecto, en este caso, el casco antiguo de la ciudad, el cual requiere de más profesionales que solo arquitectos. Se requiere un esfuerzo conjunto del Estado, organizaciones sociales, empresas privadas y profesionistas, como arquitectos, urbanistas, sociólogos y restauradores que concierten de manera democrática la viabilidad para erigir proyectos alternativos de rehabilitación en el Centro Histórico, los cuales deben dejar de lado el beneficio sectorial exclusivamente económico, para poder dar paso a un beneficio de la sociedad mexicana y así lograr multiplicar su capacidad de acción y enaltecer su influencia sobre otras ciudades con la misma problemática.

Es de suma importancia crear sistemas que protejan y recuperen el patrimonio social urbano y no solo los inmuebles importantes o catalogados; esto en función de la apropiación de todos los usuarios que lo visitamos o que residen en él, y no únicamente para satisfacer los intereses del turismo, como sucedió con el inmueble previamente estudiado en San Ildefonso #38, el cual presenta todas las características estudiadas: el edificio fue abandonado por sus ocupantes —despoblamiento—, debido a la probable falta de mantenimiento —vivienda en deterioro—, luego fue adquirido por el Fideicomiso del Centro Histórico presuntamente para rehabilitarlo para su uso habitacional, pero finalmente fue convertido en un hostel —políticas públicas incongruentes a sus programas de manejo—. Parte de estos sistemas son las leyes que debe crear la gestión, las cuales deben ser siempre pensadas con el fin de respetar y proteger los usos de suelo del Centro Histórico, cuidando que los de uso habitacional se mantengan así y sean adecuados. Es aquí donde el arquitecto debería tomar un papel importante —ya que en teoría tiene la capacidad y los conocimientos necesarios para apoyar la limitación de los cambios en el uso de suelo— y fomentar la preservación de inmuebles habitacionales existentes,

generando así un vínculo entre los residentes y otros sectores, como el Estado y las organizaciones no gubernamentales, para lograr una participación activa de todas las partes en la aprobación de los proyectos que busquen la complementariedad de actividades sin beneficiar ni homogenizar un solo uso.

Es necesario establecer acuerdos sobre los trámites de autorización para hacer la construcción de vivienda en esta zona, lo cual le corresponde al Fideicomiso del Centro Histórico y a otras instancias como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y la Delegación Cuauhtémoc.

Actualmente, en lugar de generar estas acciones, se establecen prioridades individuales que responden a un tema de rentabilidad y plusvalía del Centro Histórico. Esta clase de conductas no deben existir, ya que la especulación inmobiliaria a la que se encuentra sometido, aunada a una escasa cultura de conservación, provoca abandono y en algunas ocasiones lleva a un desgaste arquitectónico tal que afecta al desarrollo cultural y ambiental del entorno urbano. Poco a poco el uso comercial, entendiéndose este como boutiques de marcas de lujo, restaurantes gourmet, comercios de retail, etc., —contrarios a comercios de primera necesidad—, va predominando al uso habitacional, ergo, desaparece lo que se podría considerar la ocupación tradicional indispensable para la supervivencia de la población residente.

El uso habitacional es un tema que se puede abordar desde muchos puntos, pero como arquitectos, permitir la pérdida de estos usos de suelo es permitir que se pierda la memoria colectiva, llevándonos a un punto de amnesia y empobrecimiento cultural de las características que definen la zona, además de influir en ciertos aspectos sociales, como la falta de identidad y reconocimiento de nuestro entorno.

Socialmente hablando, el uso habitacional le da consistencia al Centro Histórico como sitio urbano de vida comunitaria, lo que proporciona coherencia y cohesión a la zona, pero desde el punto de vista arquitectónico, en la actualidad el patrimonio tangible (en este caso los edificios habitacionales) de los centros históricos es vulnerable, limitado y frágil, y al estar estrechamente ligado al patrimonio intangible (habitabilidad), se vuelven un punto focal que debe ser atendido desde la disciplina encargada de este (la arquitectura), con ayuda de otras que fortalezcan la recuperación del patrimonio.

Gestionar nuestro «patrimonio habitable» debe superar y racionalizar la idea de conservar por conservar o reemplazar a expensas de perder usos de suelo imprescindibles en un ámbito urbano. Cabe resaltar que en una época en la que se habla mucho de sostenibilidad y de aprovechamiento racional de recursos, la vulnerabilidad y fragilidad de los usos habitacionales en el Centro Histórico es evidente. Como arquitectos debemos proteger el patrimonio edificado del constante peligro al que se encuentra expuesto, me refiero a las modificaciones, remodelaciones o demoliciones que se llevan a cabo sin permiso, ni conocimiento de las técnicas apropiadas para realizar estas acciones; o la expansión de las funciones comerciales en la zona, la cual, por el contrario, es alentada por arquitectos y empresas de desarrollo inmobiliario que solo buscan el beneficio económico, afectando un uso de suelo imprescindible en el ámbito urbano.

Las políticas habitacionales, por lo tanto, deben responder a los sistemas creados por el plan de reconstrucción integral antes mencionado para poder desarrollar programas de mejoramiento de vivienda social con características que puedan contribuir de manera positiva a la calidad de vida del residente, como:

- El aumento de la densidad habitacional mediante la utilización de terrenos baldíos, lotes de estacionamiento e inmuebles en ruinas o muy deteriorados.
- Programas financieros de apoyo al mejoramiento de la vivienda popular deteriorada o en riesgo.
- Control de los procesos especulativos con el suelo y la vivienda.
- Mecanismos legales y financieros menos exigentes que garanticen el acceso a la vivienda de los sectores más empobrecidos.
- Mejoramiento cualitativo de las infraestructuras y servicios sociales en los programas de mejoramiento de viviendas populares.
- Participación de organizaciones sociales y usuarios en el diseño, construcción, administración y evaluación de los programas.

Es importante para los últimos dos puntos que no se deje de lado la labor profesional que nosotros como arquitectos debemos desempeñar, supervisando y orientando estas acciones para que se lleven a cabo de manera ordenada y que no generen más problemas en el futuro. Cuidar que la nueva oferta de vivienda

en el Centro Histórico se mantenga en niveles accesibles para sectores amplios y diversos de la población es un factor clave.

Por otro lado, se debe trabajar en un conjunto de medidas adicionales de estímulo, asociación y financiamiento que sirvan para que los propietarios dispuestos a desarrollar proyectos de vivienda tengan mejores condiciones para llevarlos a cabo. Esto puede incluir:

- a) Que el Fideicomiso Centro Histórico aporte una parte de la inversión necesaria, para después recuperarla a través de las nuevas rentas que se generen.
- b) Acercar opciones atractivas de crédito a los propietarios.

Así mismo, deben analizarse las posibles opciones de compra para los nuevos inquilinos, idealmente, tomando en cuenta las rentas que se hayan pagado con anterioridad y promoviendo el acceso a créditos de vivienda. Facilitar el régimen de condominio es fundamental para su viabilidad. De esta forma se posibilitaría que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi) aplicara, en los nuevos departamentos, sus programas de mejoramiento de vivienda.

Otra medida que puede contribuir de manera positiva a contrarrestar el desplazamiento del Centro Histórico es la recuperación de la página web «Vivir en el Centro», ya que era una buena estrategia para acercar a posibles nuevos residentes a los inmuebles habitacionales en venta o renta, ya que muchas veces la falta de información provoca que sea más factible buscar en otras zonas.

Un ejemplo de acierto respecto a todas estas acciones concernientes a la vivienda y conservación del uso habitacional en el Centro Histórico es la vecindad Covadonga, restaurada por el arquitecto Suárez Pareyón, cuyo proyecto logra conservar a los residentes originales, posterior al proceso de restauración, de manera que las viviendas, 37 en total, y los 6 locales que se encuentran en las crujías originales del inmueble, se complementan con las que se levantaron en los niveles superiores del fondo del predio, de acuerdo con la normatividad vigente y con las recomendaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) (Grajeda, 2005).¹

¹ Grajeda, E.. (2005). «Sacar del abandono la Casa de la Covadonga». *El Universal*. Recuperado de: <<http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/65801.html>>.



Se conserva el esquema del patio en su forma y dimensión originales, y se trató de solucionar el interior de las viviendas de tal manera que la mayoría tuvieran la posibilidad de interactuar con dicho patio. También se aplicó los tapancos como una solución para ampliar la superficie habitable en los espacios rehabilitados, desarrollando así una tipología de vivienda que se adapta casi en su totalidad a las situaciones que el esquema de patio impone; así mismo, algunas viviendas cuentan con dos niveles interiores e incluso hay escaleras por núcleos habitacionales para evitar caer en estructuras con largos pasillos perimetrales para acceder a los departamentos de las plantas altas.

Laura Itzel Castillo, extitular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, menciona que cuando intervinieron la casona, encontraron una parte del patio principal invadido por casuchas y departamentos con medidas irregulares en el resto de

FOTOGRAFÍA 74
Claustro de la Casa
Covadonga, restaurada
por el arq. Alejandro
Suárez Pareyón.

la construcción. También dice que el proyecto estuvo pensado siempre para que las personas que residían en este inmueble pudieran regresar inmediatamente una vez que la obra terminara, otorgándoles un crédito del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi), para que pudieran pagar el nuevo departamento (Grajeda, 2005).²

Modelos de vivienda como la Vecindad Covadonga son un claro ejemplo de las soluciones que podemos brindar los arquitectos dentro de los inmuebles localizados en el Centro Histórico, por lo que deberían estudiarse con mayor detenimiento para detener el desalojo de los residentes, evitar la gentrificación, dar preferencia a los residentes originales y cuidar que se valore el beneficio social sobre el beneficio económico que podría generar el cambio en el uso del suelo.

Las políticas públicas de «recuperación» del Centro Histórico enfocadas al turismo mediante su transformación en grandes centros culturales han sido fomentadas tanto por el Estado como por otros sectores que han participado en la valorización a través de la gentrificación de la zona. Para poner un alto a estas prácticas debemos empezar a hacer uso de nuestra ética profesional y concientizar tanto a la sociedad como a las instituciones sobre las consecuencias de estas acciones.

La conservación de los centros históricos y específicamente el de la Ciudad de México debe valorizarse como una forma de desarrollo que exprese, de modo equilibrado y culturalmente diversificado, una sociedad justa y responsable que se comparta y sea apropiado por la mayor parte de esta.

² Grajeda, E.. (2005). «Sacar del abandono la Casa de la Covadonga». *El Universal*. Recuperado de: <<http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/65801.html>>.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- Acerca de. 27 septiembre 2017, de Fideicomiso Centro Histórico Sitio web: <https://www.centrohistorico.cdmx.gob.mx/dependencia/acerca-de>
- Arista, L. (2011) “Inmuebles disponibles para Vivir En El Centro”, El Universal, 14 de julio 2016, Ciudad de México. Sitio Web: <http://www.eluniversaldf.mx/home/nota21882.html>
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2014). Fomentará exención de predial conservación de inmuebles históricos. 27 septiembre 2107, de Asamblea Legislativa del Distrito Federal Sitio web: <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-fomentara-exencion-predial-conservacion-inmuebles-historicos--19780.html>
- Audefroy J. (1998), La Problemática de los Desastres en el Hábitat Urbano en América Latina, *Revista INVI*, Mayo 2003, Volumen 18, pp. 52 -71.
- Audefroy, J. (2009) Vivienda y ayuda humanitaria. Los antecedentes de las acciones frente a los desastres, *Trace [En línea]*, 56 | Puesto en línea el 01 diciembre 2015, consultado el 14 mayo 2018. URL : <http://journals.openedition.org/trace/1442>
- Autoridad del Centro Histórico, (2011).19 de octubre 2016. Presentación del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, México, p. 26, Sitio web:http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/Plan_integral_de_manejo_espanol.pdf
- Bolio, J. (2013), “*Acaparamiento y gran propiedad. Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos de 1856*”, *Revista IJ- Hechos y Derechos*, Vol.16, ISSN Versión Electrónica: 2 448-4725.
- Cabrera V. (2008). Política de renovación en centros históricos de México. *Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos - OLACCHI Organismo Internacional*, num. 1, 26-39.
- Cancino, F. (2006). Logró sus metas el Bando 2:GDF. *El Universal*, revisado Enero 2017. <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/78020.html>
- Cantú, R. (2003), Impacto del medio ambiente sociourbano del Centro Histórico de la Ciudad de México en la vivienda, *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. VII, núm. 146.

- Coloquio de Quito (1977), *Proyecto Regional de Patrimonio Cultural*, Ecuador.
- CONAPO, (1998), Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010.
- Cortés, X. (Mayo de 2016). Conservar la vida de los Centros Históricos. Reflexiones sobre Campeche, Guanajuato y Zacatecas. Encuentro Internacional de Conservación y Desarrollo Sustentable en Sitios Urbanos Patrimoniales. Encuentro llevado a cabo en Ciudad de México, México.
- Coulomb, R. (2000). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe En busca de la integridad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. *En La ciudad construida. Urbanismos en América Latina* (77-95). Quito: Fernando Carrión.
- De Gortari, H.. (1987). ¿Un modelo de urbanización? la ciudad de México de finales del siglo XIX. Secuencia, Desconocido, 42-52.
- Delgadillo, V. (2008), Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VIII, núm. 28, pp.817-845.
- Desconocido. (2011). Proyecto “Vivir en el Centro” México. *México Design Net*. mexicodesignnet.com
- Desconocido (2010), Apoya el GDF la rehabilitación de inmuebles. 19 de octubre 2016, de *Great City Magazine* Sitio Web: <http://www.gtcit.com/publicaciond.php?PublicacionId=74132&lang=es>
- Diccionario Manual de la Lengua Española Vox. © (2007) Larousse Editorial, S.L.
- Esquivel, M. (2016) El Programa de Renovación Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México, *Iztapalapa, Rev. Cienc. Soc. humanid.* Vol 37 N°80, consultado el 14 de mayo 2018, URL: <http://dx.doi.org/10.28928/revistaiztapalapa/802016/atc3/esquivelhernandezmt>
- García, B. (2004). La gran inundación de 1629. En Lagos del Valle de México (pp.50-57). Vol. 68: *Arqueología Mexicana*
- García, M.. (2017). El Impacto de la Ley de las Rentas Congeladas en la Ciudad de México (1942-2001). En El mundo del Derecho II: Instituciones, Justicia y Cultura Jurídica (487-511). México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho.

- Garrocho, C. (2011). *Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos*. México, D.F.: Consejo Nacional de Población: El Colegio Mexiquense, A.C.
- Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, No. 1162, México, p. 5
- Gobierno del Distrito Federal, (2000), Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Para la Delegación Cuauhtémoc, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, No. 153, México, p. 11
- Gobierno del Distrito Federal, (2018), Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, *Diario Oficial de la Federación*, Última Reforma DOF-16-02-2018, pag. 4
- Gobierno de la Ciudad de México. (2011). Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles. Ciudad de México: Gaceta Oficial de la Ciudad de México
- Goldsack, J. (Desconocido). *La vivienda y el concepto de refugio*. Universidad de Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- Gómez (2015) “Sólo quiero vivir en el Centro”, MásPorMás, fuente: El Reforma, 5 de diciembre 2016, Ciudad de México. Sitio Web: <https://www.maspormas.com/2015/08/05/solo-quiero-vivir-en-el-centro/>
- González, J.. (2006). Dinámica reciente de la vivienda de renta en la Ciudad de México. Scripta Nova, Vol. X, num.218.
- González, S.. (2007). Adquirió empresa de Carlos Slim otros 8 inmuebles en el Centro Histórico. 22 de septiembre 2017, de *La Jornada* Sitio web: <https://www.jornada.com.mx/2007/10/21/index.php?section=capital&article=030n-icap>
- Grajeda, E.. (2005). Sacan del abandono la Casa de la Covadonga. El Universal, <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/65801.html>
- Jarquín, T. y Herrejón C.. (1995). “Breve Historia del Estado de México”. México: FIDEICOMISO HISTORIA DE LAS AMÉRICAS D.R © 1995, EL COLEGIO DE MÉXICO, D.R:FONDO DE CULTURA ECONÓMICA
- Ludlow, D. (2016), Reporte entregado en el Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 29 de junio de 2016, para la aprobación del taller de mantenimiento a los habitantes de las viviendas que se encuentran catalogadas

- como Patrimonio Cultural que se encuentran en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Mandujano, A., Camarillo, L. y Mandujano M. (2003). “*Historia de las epidemias en el México antiguo Algunos aspectos biológicos y sociales*”. México: UAM, Casa del Tiempo.
- Mariñez, F; Cantú, V (2009) *Política pública y democracia en América Latina del análisis a la implementación*, México D.F; Porrúa.
- Márquez, L. y Hernández, P. (2016). “*La esperanza de vida en la ciudad de México (siglos XVI al XIX)*.” Secuencia, Vol. 96, versión On-line ISSN 2395-8464.
- Martínez, J. (2001). “*Construcción de la nueva ciudad*”. En Centro Historico de la Ciudad de México(23-30). Ciudad de México: Artes de México.
- Martínez, L. (2017). ¿Las rentas serán el nuevo gran negocio del cártel inmobiliario en la CDMX? Recuperado: enero 2018, de *Periódico El Economista* Sitio web: <https://www.economista.com.mx/estados/Las-rentas-seran-el-nuevo-gran-negocio-del-cartel-inmobiliario-en-la-CDMX-20171104-0001.html>
- (Mejía, O.) (Desconocido). La Zona Metropolitana de la Ciudad de México: Una zona habitable, pero sin habitabilidad un acercamiento desde la subjetividad. “*Tlatemoani. Revista Académica de Investigación*” Recuperado el 15 de octubre de 2016: <http://www.eumed.net/rev/tlatemoani/03/ovm.htm>
- Mendoza (2011), ¿Quieres casa en el Centro del DF?, 23 de Agosto 2016, Grupo Expansión, Ciudad de México, Sitio Web: <http://expansion.mx/mi-dinero/2011/11/11/quieres-casa-en-el-centro-de-la-ciudad>
- Mesías R. (1997), Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina, *Planteamientos de la Red XIV, Viviendo y Construyendo* del Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo CYTED.
- Moctezuma Matos. (2007). “*Aztecas*”. México D.F.: Conaculta Monjardín y Verduzco. (1986) Vivienda popular y reconstrucción, *Cuadernos Políticos*, N° 45 | Ed. ERA, México DF, pp. 25-37.
- Monterrubio A. (2011). Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México. *Ciudades y políticas urbanas*, vol. 24.
- Morales, M.(2015). La desamortización y su influencia en la estructura de la propiedad, Ciudad de México, 1848-1864. *Revista Histórica Digital*, pp. 179-204

- Negrete, M. & Salazar. (1987) ,Dinámica de crecimiento de la población de la Ciudad de México 1900-1980, *Atlas de la ciudad de México*, El Colegio de México.
- Pandal, A. (Desconocido), El Centro Histórico de la Ciudad de México: 10 años de revitalización exitosa, 17 agosto, 2016, Real Estate Market. Sitio Web: <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/11213-el-centro-historico-de-la-ciudad-de-mexico-10-anos-de-revitalizacion>
- Ponce, G.. (2014). “*Posibilidad de una nueva política habitacional: la vivienda en renta en México*”. Dirección General del Análisis Legislativo, Marzo, 2018, De Instituto Belisario Domínguez Base de datos.
- Pradilla, E. (1992). La participación popular en la Reconstrucción del Centro Histórico de Ciudad de México. *En Memorias del Encuentro Internacional Rehabilitación de los Barrios del Tercer Mundo* (pp. 24-29). Caracas, Venezuela: Universidad Central de Venezuela.
- Pradilla, E. (2012). Los Centros Históricos en las Metrópolis de hoy. *En Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos* (pp. 27-34). México: Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico (2000), “Gaceta Oficial del Distrito Federal”, N° 153, p. 17
- Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc, (2016), Delegación Cuauhtémoc, México, Ciudad de México. Pp 14-18.
- Quesada, F. (2006). Imaginarios Urbanos, espacio público y ciudad en América Latina. *Pensar Iberoamérica OEI*, N° 8
- Rabell, C. (2014) “Los Mexicanos. Un balance del cambio demográfico”, Fondo de Cultura Económica, México
- Ribera, E. (2003). Casas, habitación y espacio urbano en México, de la Colonia al Liberalismo decimonónico. *Scripta Nova* (Geografía y Ciencias Sociales), Vol. VII No.146
- Rodríguez, M. (2006), La transformación de la vivienda y barrio de San Juan en el Centro Histórico de Morelia, durante el siglo XX. *Tesis de Maestría en Arquitectura, Investigación y Restauración de Sitios y Monumentos*, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Facultad de Arquitectura.
- Rojas, J. (Desconocido). “*Cuantificaciones Referentes a la Ciudad de Tenochtitlan en 1519*”. Michoacán: Colegio de Michoacán.

- Rojas, A (2011), Memoria de una ciudad, la ZCCM 1923-2011, Dirección de Estudios Históricos, INAH, Sitio web: <http://zccm.inah.gob.mx/files/presentacion/index.html>
- Romero, M. y Jáuregui, L.. (2003). México 1821-1867. Población y crecimiento económico. Iberoamericana, Vol. III, 25-52
- Rosenzweig, F. (1992). El desarrollo económico de México de 1877 a 1911. En Historia Económica de México (pp. 43-94). México: FCE.
- Suárez, P. (2004). *El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI*. Revista INVI, N° 51, Vol. 19.
- Terrazas, O.,(2010), La ciudad que hoy es centro, *Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología* (México), Universidad Autónoma Metropolitana- Azcapotzalco.
- Unión de Vecinos y Damnificados 19 de Septiembre, (1991) Grupo de Investigación, en Ciudad de México.
- Velázquez, L.. (2011). *La vivienda regresa al Centro Histórico*. 10 Junio 2016, de Grupo Expansión Sitio web: <http://expansion.mx/obras/2011/02/18/vivienda-centro-districto-federal-mexico>
- Zoraida, J.. (1998). "*Historia de México*". México: Porrúa

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Padilla, L (2002) Aspectos sociales de la población en México: vivienda 1.3.2 (2003), UNAM, Instituto de Geografía.
- Herrera, F (1991) La vivienda popular en México, Gernika, México, D.F.
- Garza, G (1978) La acción habitacional del Estado de México, El Colegio de México, México.
- (2006) Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, México, D.F.
- (2004) Debates sobre la política de vivienda: las experiencias de los organismos estatales, Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades: Secretaría de Desarrollo Social, México.
- X, A, Cenecorta I, Soto E, compiladores (2010) Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México: memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano., Zinacantepec, México.
- Catalán, R (1993) Las nuevas políticas de vivienda, Fondo de Cultura Económica, México.
- Campos, R (1993) La participación del sector público en la vivienda, Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.
- Barragán, J (1994) 100 años de vivienda en México: historia de la vivienda en una época económica y social, Monterrey: URBIS Internacional

ÍNDICE DE IMÁGENES

- PÁGINA 20**, Infografía, imagen de Vivienda. Recuperado de: <<http://www.letraslibres.com/mexico-espana/taller-daniel-lezama>>.
- PÁGINA 21**, Infografía, imagen de Barrio Alameda. Recuperado de: <<http://chayabnb.com/barrioalameda>>.
- PÁGINA 21**, Infografía, imagen de Mumedí. Recuperado de: <>.
- PÁGINA 30**, Ilustración 1. Códice Mendoza. Recuperado de: <<http://criptogramamx.com/tenochtitlan/>>.
- PÁGINA 30** Ilustración 2. Detalle del Biombo de la Conquista, ubicado en el Museo Franz Mayer. Recuperado de: <<https://www.artesdemexico.com/construccion-de-la-nueva-ciudad/>>.
- PÁGINA 32**, Ilustración 3. Óleo “Plaza Mayor de la Ciudad de México”. Recuperado de: <<http://www.inah.gob.mx/foto-del-dia/6562-oleo-plaza-mayor-de-la-ciudad-de-mexico>>.
- PÁGINA 32** Ilustración 4. La Nobilísima Ciudad de México dividida en cuarteles por orden del Exmo. S. Virrey D. Martín de Mayorga. Recuperado de: <<http://www.intranet.cultura.df.gob.mx/ficha/14452/2/0>>.
- PÁGINA 35**, Fotografía 1, Entrada al Paseo de la Reforma, monumento a Carlos IV, 1898. Recuperado de: <<http://www.agn.gob.mx/menuprincipal/difusion/exposiciones/exposiciones/imagenesPasado.html>>.
- PÁGINA 36**, Fotografía 2, Convento de la Concepción, en 1882 el convento se sustituye por 45 casas divididas en 181 viviendas, un colegio católico y un templo protestante. Sólo se conservó la iglesia del convento. Recuperado de: <<http://>>

vamonosalbable.blogspot.com/2014/03/10-templos-del-centro-historico-de-la_23.html>.

PÁGINA 36 Ilustración 5, Convento de San Francisco, igualmente expropiaron sus tierras. Limitándolo a un pequeño atrio y el templo por el que se accesa desde la puerta lateral, retomada en: <<http://ariel-conlaluna.blogspot.com/2013/09/arte-el-convento-de-san-francisco-de.html>>.

PÁGINA 37, Fotografía 3, Conjunto de Santo Domingo, 1858, pocos años antes de que se demoliera la capilla del Rosario, el atrio y el convento. Fotografía de Désiré Charnay, Plaza en la Iglesia de Santo Domingo, 1858, Secretaría de Cultura. Recuperado de: <<https://relatosehistorias.mx/numero-vigente/la-afamada-plaza-de-santo-domingo-en-la-ciudad-de-mexico-del-siglo-xviii>>.

PÁGINA 37, Litografía 1, Trabajos de demolición del Convento en octubre de 1861. Obra de Hesiquio Iriarte, “Exterior del Templo de Santo Domingo, 15 de Octubre de 1861”. Recuperado de: <<https://relatosehistorias.mx/numero-vigente/la-afamada-plaza-de-santo-domingo-en-la-ciudad-de-mexico-del-siglo-xviii>>.

PÁGINA 39 Fotografía 4, Palacio Municipal de San Ángel. En 1615, con la construcción del Colegio de San Ángel Mártir, por la Orden de los Carmelitas Descalzos, llegó el crecimiento económico, político y social al pueblo llamado desde entonces como San Ángel. Recuperado de: <<https://www.inah.gob.mx/boletines/2630-barrio-de-san-angel>>.

PÁGINA 39, Fotografía 5, Tacubaya era ya un hacinamiento reconocido pero en este tiempo se establecen residencias de campo, algunas personalidades de la época residen aquí como Manuel Escandón, las familias de Teresa de Mier y Pesado y el Conde de la Cortina. Recuperado de: La Ciudad de México en el Tiempo, <<https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo/>>.

PÁGINA 39, Fotografía 6, Colegio Teresiano de Mixcoac, ahora escuela Secundaria 10 “Leopoldo Ayala”. Recuperado de: La Ciudad de México en el Tiempo, <<https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo/>>.

PÁGINA 41, Fotografía 7, San Cosme. Los Jardines del Tivoli en San Cosme en una toma cercana a 1873. Recuperado de: <<https://es-la.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo/photos/los-jardines-del-t%C3%ADvoli-de-san-cosme-en-una-toma-cercana-a-1873-este-espacio-de-/1196020800419938/>>.

- PÁGINA 41**, Fotografía 8, Colonia Roma, rótulo de promoción previo a su creación. Recuperado de: <<http://elmodo.mx/el-modo-del-modo/colonia-roma/>>.
- PÁGINA 41**, Fotografía 9, Zona Residencial en la colonia Juárez en tiempo de Porfirio Díaz. Recuperado de: <<http://prueba-coc4-final.blogspot.com/2014/03/colonia-juarez-de-zona-residencial-zona.html>>.
- PÁGINA 42**, Ilustración 6, Vista del Palacio de Hierro que la Ciudad de México estrenó el lunes 21 de febrero de 1910. Recuperado de: <<https://books.openedition.org/cemca/841>>.
- PÁGINA 44** Fotografía 10, Siglo xx. Época de modernidad. Recuperado de: <<https://www.mexicodesconocido.com.mx/ferrocarril-ruta-vital.html>>.
- PÁGINA 44** Fotografía 11, *Nuevas colonias, nuevos espacios. La vivienda en Santa María la Ribera*, (Peón, 2015), Revista UNAM, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.
- PÁGINA 46**, Fotografías 12, 13 y 14, Tipología de residencias en el siglo XX. Recuperado de: <<http://www.zccm.inah.gob.mx/files/index.html>>.
- PÁGINA 48**, Plano 1, Diagrama de expansión entre 1950 y 1965. Recuperado de: <<http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm>>.
- PÁGINA 49**, Fotografías 15 y 16, Estragos que causó el sismo de 1985 en el Centro de la Ciudad de México. Recuperado de: <<https://www.periodicocentral.mx/2017/Página-negra/tragedias/item/16166-asi-fue-el-terremoto-que-devasto-la-ciudad-de-mexico-en-1985-imagenes>>.
- PÁGINA 50**, Mapa 1, De 1950 en adelante, la mancha urbana rebasa las delegaciones que constituyen el Distrito Federal. Recuperado de: <<http://www.eumed.net/rev/tlatemoani/03/ovm.htm>>.
- PÁGINA 52**, Mapa 2, Ubicación de los puntos que conforman el Corredor Turístico Cultural. Elaboración propia.
- PÁGINA 53**, Fotografía 17, 20 de Noviembre. Recuperado de: <<http://silvestrefernandez.blogspot.com/2014/11/introduccion.html>>.
- PÁGINA 53**, Fotografía 18, Situaciones como los sismos ralentizan el flujo de crecimiento del Centro Histórico. Recuperado de: <[https://www.radiocre.com/noticias/2017/09/21/162814/siguen-tareas-remover-escombros-la-espera-sobrevivientes/ei](https://www.radiocre.com/noticias/2017/09/21/162814/siguen-tareas-remover-escombros-la-espera-sobrevivientes/ei;)>.

PÁGINA 53, Fotografías 19 y 20, ejemplo de viviendas convertidas exclusivamente en comercios (Jesús Carranza #23). Recuperado de: <<https://zccm.inah.gob.mx/files/index.html>>.

PÁGINAS 54 Y 55, Inmuebles Patrimoniales de alta relevancia. Fotografía 21, recuperado de: <https://www.flickr.com/photos/javier_hidalgo/5455309414; Fotografía 22, <<http://www.adn40.mx/programa/el-foco/nota/2016-03-12-19-00/conoce-el-antiguo-palacio-de-la-inquisicion/>>; Fotografía 23, <<https://www.flickr.com/photos/46935925@No3/4447015880>; Fotografía 24, recuperado de: <<https://www.mexicodesconocido.com.mx/tips-viajero-templo-mayor.html>>;

PÁGINA 57, Fotografía 25, Inmuebles en el Centro Histórico accesibles sólo para clases media-alta. Recuperado de: <<https://plaza-santo-domingo-loft-by-latour-hotels-and-resorts.booked.mx/>>

PÁGINA 57, Fotografía 26. Recuperado de: <<https://www.airbnb.mx/rooms/12808012?location=Centro%20Hist%C3%B3rico%20Centro%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico>>.

PÁGINA 57, Fotografía 27. Recuperado de: <<https://www.facebook.com/Limosneros/photos/p.1762259663794196/1762259663794196/?type=1&theater>>.

PÁGINA 64, Fotografía 28. Proceso de deterioro físico en el Centro Histórico. Manzanares #25, tomada por la autora.

PÁGINA 64, Fotografía 29, contaminación en las calles del Centro. Recuperado de: <<https://www.eleconomista.com.mx/politica/CDMX-genera-a-diario-12893-toneladas-de-basura-20161019-0053.html>>.

PÁGINA 64, Fotografía 30. Degradación de los espacios públicos. Recuperado de: <<https://lasillarota.com/limpian-alameda-central-vacaciones-indigentes-calle-limpieza-social/239041>>.

PÁGINA 65, Fotografía 31. Riesgo estructural en las edificaciones y subutilización de los servicios, en este caso el transporte público, de las problemáticas que aquejan al Centro Histórico. Recuperado de: <<http://www.milenio.com/cultura/borde-colapso-137-inmuebles-historicos-centro>>.

PÁGINA 65, Fotografía 32. Recuperado de: <https://www.bibliotecavasconcelos.gob.mx/calendario/informacion_general_detalle.php?id=16204>.

- PÁGINA 65**, Fotografía 33. Recuperado de: <<http://www.eje-central.com.mx/df-21-de-multas-es-para-transporte-publico/>>.
- PÁGINA 67**, Diagrama 1. Pérdida de vivienda y población. Elaboración propia.
- PÁGINA 68**, Fotografía 34. Distintas problemáticas que atañen al Centro Histórico; concentración comercial, higiene, desalojos, turismo. Recuperado de: <<http://www.jornada.unam.mx/2013/02/12/capital/035n2cap>>.
- PÁGINA 68**, Fotografía 35. Recuperado de: <<http://www.noticiasmvs.com/#!/noticias/denuncia-delegado-que-morena-detiene-avances-es-rescate-de-la-merced-221>>.
- PÁGINA 68**, Fotografía 36. Recuperado de: <http://www.milenio.com/df/desalojo_vecindad_Centro_Historico-desalojo_calle_de_academia-desalojo_df_o_337166395.html>.
- PÁGINA 68**, Fotografía 37. Recuperado de: <<http://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/df/2015/08/12/falla-recoleccion-de-basura-en-el-centro>>.
- PÁGINA 69**, Diagrama 2. Población en el Centro Histórico: Flotante vs Residente. Datos recuperados de: <<http://www.transparencia.df.gob.mx/work/sites/vut/resources/Local-Content/1226/1/Progtrabajooio.pdf>>.
- PÁGINA 70**, Gráfica 1. Elaboración propia. Datos obtenidos del Programa parcial de desarrollo urbano Centro Histórico del programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc, 2000.
- PÁGINA 72**, Fotografía 38. Calle Madero. Recuperado de: <<http://www.unioncdmx.mx/articulo/2018/01/26/turismo/madero-la-calle-mas-caminada-en-la-cdmx-fotos>>.
- PÁGINA 72**, Fotografía 39. Plan Alameda. Recuperado de: <<https://www.cityexpress.com/blog/city-express-alameda-ya-estamos-en-el-corazon-de-mexico>>.
- PÁGINA 74**, Fotografía 40, Diversos proyectos que se han realizado a lo largo de los diferentes sexenios en el Centro Histórico. La repavimentación del Zócalo en el Centro Histórico en 2017. Recuperado de: <<https://telefonorojo.com.mx/category/cdmx/page/127/>>.
- PÁGINA 74**, Fotografía 41. La calle Madero inaugurada como corredor peatonal- comercial en 2010. Recuperado de: <<https://www.maspormas.com/ciudad/calle-madero-centro/>>.
- PÁGINA 74**, Fotografía 42. La continuación del Proyecto Mi Calle en la Avenida 20 de noviembre en 2014. Recuperado

de: <<https://www.aep.cdmx.gob.mx/proyectos-de-recuperacion-de-espacio-publico/20-de-noviembre>>.

PÁGINA 75, Ilustración 7. Calle Madero, ejemplo de la propagación de usos rentables en el Centro Histórico. Recuperado de: <http://lohechoenmexico.mx/mximg3/mximg_galeria.php?pageNum_gal=0&totalRows_gal=9002>.

PÁGINA 78, Gráfica 2. Datos proporcionados por el estudio realizado en Plan Alameda ¿Qué opinan los arquitectos?, presentado en el trabajo de Pradilla, La Participación Popular en la Reconstrucción de Centro Histórico de Ciudad de México.

PÁGINA 79, Fotografía 43. Vista Panorámica de algunos proyectos involucrados en el Plan Alameda. Recuperado de: <<http://www.hrs.com/en/hotel/hilton-mexico-city-reforma/a-404599>>.

PÁGINA 80, Fotografía, 44. Residentes del Centro Histórico son desalojados de un inmueble habitacional en un operativo. Recuperado de: <http://www.milenio.com/df/desalojo_vecindad_Centro_Historico-desalojo_calle_de_academia-desalojo_df_o_337166395.html>.

PÁGINAS 86 Y 87, Línea del tiempo. Olimpiadas, recuperado de: <<https://culturamediatycaymusica.wordpress.com/2011/10/10/juegos-olimpicos-mexico-1968/>>. Hallazgo de los vestigios del Templo Mayor, recuperado de: <<https://www.eluniversal.com.mx/articulo/cultura/patrimonio/2017/01/1/museo-del-templo-mayor-festeja-sus-30-anos>>. Unesco, recuperado de: <<https://onu.org.gt/onu-en-guatemala/agencias/unesco/>>. Creación del Fideicomiso del Centro Histórico, recuperado de: <<http://fideicomiso-centrohistorico.blogspot.com/>>. Fideicomiso UNAM y IPN, recuperado de: <<https://www.centrohistorico.cdmx.gob.mx/>>, <<https://www.unam.mx/acerca-de-la-unam/identidad-unam/escudo>>. y <<https://impacto.mx/global/ipn-aplicara-examen-de-admision-a-nivel-superior-este-fin-de-semana/>>. Creación del Consejo Consultivo Ciudadano, recuperado de: <https://carloslim.com/preg_resp_unesco.html>. Fundación Centro Histórico, recuperado de: <<https://diapasondepalabras.wordpress.com/2011/12/02/adrianpandal-fchcm-cdmx/>>. Creación de Autoridad del Centro Histórico, recuperado de: <<http://maya.puec.unam.mx/acceso.php>>.

PÁGINA 89, Fotografía 45. Muchos edificios habitacionales necesitan una reestructuración urgente, ya que se documentó

que existen muchas que están al borde del colapso. Recuperado de: <<http://www.e-consulta.com/nota/2013-11-29/ciudad/en-ruinas-200-inmuebles-del-centro-historico>>.

PÁGINA 91, Fotografía 46. Calle Regina. Recuperado de: <<http://www.ciudadmexico.com.mx/atractivos/regina.htm>>.

PÁGINA 91, Fotografía 47. Calle Madero. <<https://www.mexicodestinos.com/lugares/calle-madero-centro-historico>>.

PÁGINA 93, Fotografías 48 y 49. Edificios que muestran la poca regulación que la gestión ejerce sobre la zona, ejemplos hay muchos, y en este caso se muestra uno de los más frecuentes, el inmueble se convierte en su totalidad en un inmueble de uso comercial, desplazando el habitacional por completo. Tomadas por la autora.

PÁGINA 94, Fotografías 50 y 51. Ejemplos de edificios en aparente abandono o transformados en bodega. Tomadas por la autora.

PÁGINA 96, Diagrama 3. Datos obtenidos del Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México.

PÁGINA 97, Mapa 3. Nodos gentrificación. Elaboración propia.

PÁGINA 101, Fotografía 52. Edificio en venta o renta en el Centro Histórico. Recuperado de: <<http://www.inmuebles24.com/propiedades/bodega-local-comercial-en-la-calle-de-regina-centro-50944110.html>>.

PÁGINA 102, Fotografía 53. Fotografía de Manzanera 25. Recuperado de: <<https://somoscdmx.com/sociedad/cultura/transforman-la-vivienda-mas-antigua-de-cdmx-en-centro-cultural/2018/12/>>.

PÁGINA 102, Fotografía 54. Fotografía de República de Brasil esquina con Donceles. Tomada por la autora.

PÁGINA 108, Mapa 4. Mapa de Tenochtitlán, de Hernán Cortés, de 1524. Recuperado de: <http://www.biblioteca.tv/artman2/publish/1524_274/Mapa_de_Tenochtitl_n_de_Hern_n_Cort_s_de_1524_611.shtml>.

PÁGINA 109, Fotografía 55, El Centro de la Ciudad de México en el Siglo XXI. Recuperado de: <<http://eleconomista.com.mx/entretenimiento/2013/03/19/restauran-foto-panoramica-mas-antigua-ciudad-mexico>>.

PÁGINA 111, Mapa 5. Progreso durante el Gobierno de Porfirio Díaz (1810, 1876, 1909). Recuperado de: <<https://www.geografiainfinita.com/2016/12/evolucion-de-la-ciudad-de-mexico-a-traves-de-los-mapas/>>.

PÁGINA 112, Fotografía 56. Ejemplo de los edificios plurifamiliares que todavía se pueden encontrar en el Centro Histórico. Recuperado de: <<http://www.letraslibres.com/mexico-espana/taller-daniel-lezama>>.

PÁGINA 114, Fotografía 57. Interior de una vecindad en el Centro Histórico que demuestra la regular calidad de vida de los residentes en esta zona. Recuperado de: <<http://www.jornada.unam.mx/2015/07/20/capital/031nicap>>.

PÁGINA 115, Fotografía 58. Estado de algunos inmuebles que se encuentran en el Centro Histórico, los cuales suelen ocuparse por población vulnerable. Recuperado de: <<https://www.veoverde.com/2014/01/conoce-el-proyecto-ganador-para-el-rescate-integral-de-la-merced/>>.

PÁGINA 115, Fotografía 59. A pesar de los esfuerzos para recuperar la imagen del centro histórico de la ciudad de México, en la zona norte prevalece el abandono y deterioro de diversos edificios históricos y artísticos. (En la imagen, una propiedad ubicada en Uruguay 131 y Roldán 36). Recuperado de: <http://fotos.eluniversal.com.mx/coleccion/muestra_fotogaleria.html?idgal=15185>

PÁGINA 118, Plano 2. Inmuebles clasificados con uso habitacional e Inmuebles de uso habitacional acreditados, Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, Gaceta Oficial del Distrito Federal, No. 1162, México. Datos recuperados de: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/articulos/plan_de_manejo.pdf>. Elaboración propia.

PÁGINA 119, Planos 3 y 4 Inmuebles en los cuales está permitido el uso habitacional, Gobierno del Distrito Federal, (2011), Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, Gaceta Oficial del Distrito Federal, No. 1162, México. Datos recuperados de: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/noticias/articulos/plan_de_manejo.pdf>. Elaboración propia.

PÁGINA 123, Plano 5. Elaborado digitalmente por Raúl Huerta Máynez y Marion González Busto, basado en información publicada por la UNAM a un año del Terremoto de 1985. Recuperado de: <<http://www.fundarqmx.com/single-post/2015/09/18/1985-la-Ciudad-de-M%C3%A9xico-se-ha-reconstruido-sobre-s%C3%AD-misma>>.

PÁGINA 124, Fotografía 60. Manifestaciones como esta en los Pinos se originaban debido a la falta de atención del Gobierno hacia los damnificados. Recuperado de: <<http://comuni>>

dadnormalsuperiormexico.blogspot.com/2014/09/800x600-normal-0-21-false-false-false.html>.

PÁGINA 126, Fotografía 61. Campamentos de damnificados por los sismos de 1985. Recuperado de: <<http://arteycultura.com.mx/imagenes-del-terremoto-de-1985-que-van-mas-alla-de-la-memoria-a-la-vista-en-mafmuseo/>>.

PÁGINA 127, Fotografía 62. En un inmueble proporcionado por el Gobierno en su programa Renovación Habitación Popular en la Colonia Centro, se puede constatar el riesgo estructural derivado de las ampliaciones fortuitas en las viviendas de sus inquilinos, probablemente a consecuencia del espacio tan reducido de las viviendas originales. Recuperado de: Google Maps, calle Lecumberri 59, Colonia Centro.

PÁGINA 134, Plano 6. Plano de ubicación. Elaboración propia.

PÁGINA 135, Imagen 1. Solicitud del INAH, proporcionada por el Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 136, Imagen 2. Clasificación de uso de suelo del inmueble San Ildefonso #38, emitida por la Seduvi. Recuperado de: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=c-Cuauhtemoc&cuantaCatastral=005_128_09&cidDenuncia>.

PÁGINA 137, Imagen 3. Informe emitido por la Seduvi en el que se autoriza la solicitud de apertura de cafetería. Recuperado de: <<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=402701&c=s>>.

PÁGINA 138, Imagen 4. Respuesta al informe solicitado por los propietarios respecto a los usos permitidos en el inmueble San Ildefonso #38. Recuperado de: <<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=404311&c=s>>.

PÁGINA 140, Fotografía 63. Acceso principal del inmueble antes de su rehabilitación en el Hostal Casa San Ildefonso, proporcionada por el Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 140, Fotografía 64. El inmueble tenía buen potencial para albergar de nuevo a usuarios, sin embargo terminó siendo un inmueble más de uso turístico, proporcionada por el Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 140, Fotografía 65. El edificio fue completamente abandonado por lo que el Fideicomiso tenía planeada una intervención para su rehabilitación, proporcionada por el

Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 141, Fotografía 66. Se advierte el descuido y poco mantenimiento que se le daba al inmueble, proporcionada por el Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 141, Fotografía 67. Estado en el que se encontraba el edificio cuando fue abandonado por sus residentes, proporcionada por el Fideicomiso del Centro Histórico para su uso en esta investigación.

PÁGINA 143, Fotografía 68. Hostal Casa San Ildefonso, Patio. Recuperado de: <<http://www.casasanildefonso.com/hostal.html>>.

PÁGINA 144, Fotografía 69. Fachada del actual inmueble ubicado en San Ildefonso #38, actual hostel Casa San Ildefonso. Recuperado de: <<http://www.casasanildefonso.com/cuartos.html>>.

PÁGINA 145, Fotografías 70, 71, 72 y 73. Vistas de diferentes espacios del actual hostel Casa San Ildefonso. Recuperado de: <<http://www.casasanildefonso.com/cuartos.html>>.

PÁGINA 145, Planos 7, 8, 9 y 10. Plano de Planta Alta del inmueble San Ildefonso #38. Realizados por el Fideicomiso del Centro Histórico y proporcionados para su uso en esta investigación.

