



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura
Arquitectura, Ciudad y Territorio

Transformación de la colonia Portales
después de la aplicación de las políticas
públicas de repoblamiento del siglo XXI

Tesis

Que para optar por el grado de
Maestra en Arquitectura

Presenta:

Arq. María Fernanda Martínez Jiménez

Tutor:

Dr. Ernesto Rafael Alva Martínez
Posgrado de Arquitectura

Comité tutor:

Dr. Guillermo Boils Morales
Posgrado de Arquitectura

Dr. José Ángel Campos Salgado
Posgrado de Arquitectura

Mtro. Eduardo Torres Veytia
Posgrado de Arquitectura

Mtra. Tania Montserrat García Rivera
Posgrado de Arquitectura

Ciudad Universitaria, CDMX, enero 2019.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UN/M
POSGRADO



ACT
arquitectura | ciudad | territorio



Transformación de la colonia Portales después de la aplicación de las políticas públicas de reemplazamiento del siglo XXI

Arq. María Fernanda Martínez Jiménez

Tutor: Dr. Ernesto Alva Martínez

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Facultad de Arquitectura UNAM

Índice

Índice	1
Agradecimientos.....	3
Introducción.....	4
Capítulo 1: Antecedentes de la colonia Portales.....	10
1.1 Periodo prehispánico y virreinal.....	10
1.2 Periodo de México independiente.....	13
1.3 Periodo del Porfiriato	21
1.4 Periodo Revolucionario y Posrevolucionario	26
1.5 Periodo de México Moderno	42
Capítulo 2: Políticas públicas de repoblamiento de la centralidad	48
2.1 Modelo de “ciudad compacta”.....	48
2.2 Bando 2.....	50
2.5 Norma de Ordenación Número 26.....	65
2.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez .	68
Capítulo 3: Dinámica de transformación de la colonia Portales después de la aplicación de las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad	72
3.1 Ubicación y división geopolítica de la colonia Portales.....	72
3.2 Dinámicas poblacionales y de vivienda	77
3.3 Valores del suelo en la colonia Portales (1994-2004)	115
3.4 Oferta habitacional por parte de desarrolladores públicos y privados (2000-2007)	123

Capítulo 4: Terremoto del 19 de septiembre 2017	135
4.1 Resultados del terremoto del 19 de septiembre de 2017 en la colonia Portales.....	136
4.2 Comportamiento inmobiliario de la colonia Portales después del terremoto del 19 de septiembre de 2017.....	147
Capítulo 5: Factores que producen desarrollo inmobiliario en la colonia Portales	152
5.1 Precio de suelo más barato en comparación con otras colonias de la centralidad	152
5.2 Uso de suelo	153
5.3 Normativa de aumento de niveles	155
5.4 Dotación de equipamientos y servicios.....	161
5.5 Ausencia de inmuebles protegidos	164
5.6 Vivienda unifamiliar con alto potencial de redensificación	166
5.7 Población de la tercera edad	172
Conclusiones	179
Anexos	190
Diagramas de procesos de transformación socio-espacial en la colonia Portales.....	190
Transformación tipológica de vivienda en la colonia Portales	193
Fuentes bibliográficas	195
Fuentes hemerográficas.....	198
Redes sociales	199

Agradecimientos

A la voluntad que es la que hace que al final las cosas sucedan. A mis padres que siempre me han insistido y apoyado para que estudie todo lo que quiera. A mis profesores: a Alejandro Suárez que comparte con paciencia y generosidad su conocimiento, a Ernesto Alva que a través de su crítica trata de conducirnos, a René Flores que con amabilidad me apoyó con la información demográfica necesaria para este proyecto, a Montserrat García que con compromiso hizo de lectora de esta tesis, pero especialmente por la labor que hace al impartir la clase de Técnicas de Ordenamiento Territorial en lo Urbano Arquitectónico, la cual fue un parteaguas para esta investigación, a Guillermo Boils que generosamente aceptó ser parte de mi comité tutor, y a Eduardo Torres y José Ángel Campos por aceptar participar como sinodales para la revisión de esta tesis. A mis 13 compañeros de generación, y a los de otras generaciones, con quienes no solo aprendí, sino de quienes también aprendí. A la UNAM y al sistema de becas CONACYT. A Gisela Reyna, quien sin quererlo sembró la semilla de la maestría. A Paul Buendía, por su mirada crítica de la ciudad. A Pablo Goldin, por enseñarme que la arquitectura es gestión y política. A Hugo González y nuevamente a Lulú, quienes me acompañaron a hacer levantamientos. A Isaac Delgado, por su ayuda con las entrevistas. A Libia Delgado, por contarme de cuando vivía en la Portales. A mis entrevistados. A mi padre, quien me ayudó con la deflactación de costos inmuebles. A Josefina MacGregor, quien confiadamente me proporcionó información relacionada al Bando 2. A Mariana Guerrero, quien hizo que este documento quedara presentable. A Helmut Balle, por ayudarme a practicar mis presentaciones una y otra vez. Y por último, agradezco a mis dos queridas abuelas que en estos últimos años sus vidas me han inspirado el amor por el pasado, porque en sus historias encuentro los ejemplos de los procesos de poblamiento de esta ciudad; por y para ellas.

Introducción

En el año de 1914 el Coronel Simón Cravioto, en sociedad con el señor Herbert P. Lewis, fraccionaron la hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales y dieron origen a la colonia Portales, la cual fue anunciada con el atractivo de ofrecer al comprador una tranquila vida cerca de la naturaleza en la periferia de la ciudad, pero muy bien conectada con el centro, a partir de las vías de transporte.

Años más tarde, en 1929, la Portales fue reconocida como colonia popular, la cual logró su consolidación en la década de 1950, año desde el que manifestó un aumento poblacional hasta 1970, ya que según las tasas de crecimiento de población de la Ciudad de México, a partir de dicho año comenzó a manifestarse un fenómeno de despoblamiento de la centralidad al verificarse un ligero decrecimiento, el cual alcanzó su punto más bajo en la década de 1980 a 1990 cuando llegó a 0.8%, probablemente derivado de las crisis económicas y del sismo de 1985 (Suárez, Borja, García, Flores & Castañeda; 2017).

Por esta razón, a partir de 1996 las políticas de desarrollo urbano apuntaron a la “ciudad compacta” con el objetivo de mitigar el despoblamiento de la centralidad y la construcción hacia las periferias, a través del reciclamiento urbano y la redensificación del área central.

Si bien esta era la línea de desarrollo urbano que se venía siguiendo desde la década de 1990, fue hasta el año 2000 que se comenzaron a implementar con mayor firmeza las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad, primeramente con el Bando 2, el cual restringió el crecimiento de la mancha

urbana en 9 delegaciones ubicadas en los contornos de la ciudad, promovió el crecimiento poblacional en las 4 delegaciones centrales, siendo una de ellas la delegación Benito Juárez, donde se ubica la colonia Portales, e impulsó un ambicioso programa de construcción de vivienda para la gente con menos recursos económicos.

Dicha política pública con buenas intenciones, pero con vacíos normativos que la corrupción aprovechó, abrió la puerta a la implementación de otras políticas de repoblamiento a través de la actualización de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los cuales comenzaron de forma más contundente la transformación socio-espacial de la centralidad de la ciudad, siendo la Portales una de las colonias implicadas, lo que ocasionó en la población la percepción que habían llegado más habitantes de los que la colonia podía soportar, por lo que se habían saturado los servicios y equipamientos de la zona, además de encarecido el suelo.

A esto se suma que, con el pasado terremoto del 2017, se reavivaron las críticas a las políticas públicas de redensificación, particularmente del Bando 2, así como el rechazo por parte de la población a la construcción de edificios nuevos de mayor altura, ya que en la colonia Portales el sismo dejó tres colapsos de edificios, otros tres con alto riesgo de derrumbe, una contabilización por parte del Comité Vecinal de 17 edificios dañados, en los que al menos la mitad eran de reciente edificación, incluso, tres aun sin inaugurar, más la identificación por parte del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), a la Portales como una de las colonias con mayor número de fracturas y hundimientos de la Ciudad de México.

Todos estos fenómenos sucedidos en una colonia que en un origen se ubicaba en la periferia de la ciudad, para hoy ser parte de la centralidad, fue lo que me interesó para estudiarla, con la finalidad de explicar los procesos urbanos que han acontecido en ella, principalmente ligados al despoblamiento natural y cíclico desde la década de 1970, que dio pie a la intervención con políticas públicas de repoblamiento a partir de la década del 2000, así como el impacto que éstas tuvieron.

Bajo este contexto la pregunta que dio pie al desarrollo de esta investigación fue:

¿La aplicación de las políticas de repoblamiento, principalmente del Bando 2, fue como señala la percepción de la población, algunos medios de comunicación y actores políticos, lo que ocasionó la transformación de la colonia Portales, en cuanto al encarecimiento del suelo, llegada de más población, construcción de más vivienda, y saturación de equipamientos y servicios?

Ya que para responder esta pregunta fue necesaria la consulta de datos cuantitativos relacionados a la dinámica de población y vivienda, siendo que el último censo poblacional a nivel AGEB que se realizó fue el del año 2010, la presente investigación se acotó a dicho año, con lo cual, las políticas públicas de repoblamiento también se delimitaron al 2010, siendo el Bando 2 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez las comprendidas en este periodo, razón por la cual, el objetivo general de esta investigación es:

Conocer la transformación socio-espacial y del valor del suelo que las políticas públicas de repoblamiento del Bando 2 y las contenidas en la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez ocasionaron específicamente en la colonia Portales, a través del estudio de las dinámicas de población y vivienda, oferta habitacional y precio del suelo, durante el periodo comprendido del año 2000 al 2010.

Y como objetivos particulares:

- Explicar los antecedentes históricos de la colonia Portales, para entender el contexto en que las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad se implementaron.
- Dar un marco de referencia a las políticas de repoblamiento de la centralidad, y explicar en qué consistieron o consisten estas políticas aplicadas en la colonia Portales, promulgadas desde la década de 1990, pero con mayor firmeza a partir del año 2000 con el Bando 2, hasta el año 2010.
- Identificar y explicar la transformación socio-espacial que las políticas públicas de repoblamiento ocasionaron en la colonia Portales, a partir de las dinámicas de población y vivienda, oferta habitacional y valor del suelo, correspondiente al periodo del año de 1990 al 2010.
- Identificar alguna relación entre las políticas públicas de repoblamiento, particularmente del Bando 2, con el impacto del terremoto del 2017 en la colonia Portales.
- Identificar los factores con los cuales cumple la colonia Portales para que exista una mayor factibilidad de desarrollo inmobiliario.

Con la intención de abordar puntualmente cada uno de los objetivos particulares, este documento se conforma de cinco capítulos, en donde en cada uno se aborda un objetivo particular:

En el capítulo uno se explican los antecedentes históricos de la colonia Portales, desde sus orígenes, hasta el tiempo previo a la implementación de las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad, con la finalidad que al exponer el caso particular de la colonia Portales, se entienda mucho mejor las causas y el contexto en que se implementaron éstas políticas públicas.

En el capítulo dos, a modo de marco de referencia, se explican las razones por las cuales se comenzaron a aplicar las políticas públicas de repoblamiento en la centralidad; posteriormente, a modo de antecedente, se desarrollan las políticas públicas de modelo de “ciudad compacta” planteadas en los Planes Generales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1996 y 1998). Finalmente, se desarrollan las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad aplicadas durante el periodo del año 2000 al 2010, que incidieron en la colonia Portales, las cuales se refieren al Bando 2 (2000-2007) y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (2005-vigente).

En el capítulo tres se explica, a través de datos cuantitativos de población y vivienda, oferta habitacional y valor de suelo, la transformación socio-espacial y las dinámicas del precio de suelo de la colonia Portales durante el periodo del año de 1990 al 2010, con la finalidad de conocer el impacto que las políticas de repoblamiento tuvieron en la colonia.

En el capítulo cuatro se explica el impacto que el terremoto del 2017 tuvo en la colonia Portales, con el objetivo de encontrar alguna relación con las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad, principalmente del Bando 2, a través de la explicación de las causas del colapso de los edificios en la colonia; por último se explican las dinámicas de valores de venta y renta de casas y departamentos después del terremoto.

En el capítulo cinco, a modo de análisis de los resultados del impacto que las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad tuvieron en la colonia Portales durante el periodo del año 2000 al 2010, se explican los factores con los que cumple la colonia, para que exista una mayor factibilidad de desarrollo inmobiliario.

Finalmente, el documento cierra con las conclusiones obtenidas y una reflexión final de esta investigación.

Capítulo 1: Antecedentes de la colonia Portales

En este primer capítulo se hace un relato histórico, desde los orígenes más remotos del territorio que hoy ocupa la colonia Portales, los que nos remiten hasta mediados del siglo XVI, hasta la segunda mitad del siglo XX, lo cual nos permite entender los procesos urbanos que ha tenido la colonia Portales a lo largo de su existencia, con la finalidad de dar contexto y explicar, a través de un caso específico, las causas por las cuales se aplicaron las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad (las que se explicarán con detalle en el siguiente capítulo) a la cual pertenece la colonia Portales, para posteriormente, en el capítulo tres, abordar el impacto que estas políticas públicas de repoblamiento tuvieron en la colonia de estudio.

1.1 Periodo prehispánico y virreinal

Desde antes de la llegada de los españoles, como se puede observar en el siguiente mapa (Mapa 1), los terrenos que actualmente ocupan la colonia Portales eran ciénagas, es decir, zonas de tierra, generalmente planas, cuya superficie se inundaba temporalmente, esto debido a la cercanía del río de la Piedad al norte, el río Churubusco al sur, así como del canal de la Viga al oriente.

Dichos terrenos se ubicaban en un importante cruce entre el eje norte-sur, que a través de la Calzada de Tlalpan conectaba el centro de Tenochtitlán con Xochimilco, y el eje oriente-poniente, que a través del antiguo camino a Mexicaltzingo conectaba los pueblos de Culhuacán, Mexicaltzingo e Iztapalapa al oriente, con los de Mixcoac y Tacubaya al poniente.



Mapa 1 Acercamiento de mapa de México-Tenochtitlán 1550. Alonso de Santa Cruz. Suecia. Biblioteca de la Universidad de Uppsala. Intervención propia.

Después de la llegada de los españoles, el primer asentamiento que se conoce en los terrenos que actualmente ocupan la colonia Portales data del año 1554, cuando al español Alonso de Herrera, emisario¹ de Hernán Cortés, se le concedieron dichos terrenos, en donde fundó la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales, la cual tomó su nombre de la “Hacienda el Portal”, ubicada al pie de los volcanes en lo que hoy es el municipio de Amecameca en el Estado de México, también propiedad de Alonso de Herrera, quien después de recibir permiso del Emperador Carlos V, ahí fundó dicha hacienda para producir cerveza, con lo cual se convirtió en la primera persona en abrir un establecimiento de producción cervecera en la Nueva España.

¹ Mensajero que se envía para averiguar, comunicar o tratar algo.

La hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales colindaba al nororiente con el pueblo San Andrés y su ladrillera, al sur con Churubusco, a través de un tramo del antiguo camino prehispánico que iba a Mexicaltzingo, y al poniente con la población de Santa Cruz Atoyac.

Las razones por las cuales la hacienda se pudo desarrollar de forma tan prolífica fue debido a:

1. La fertilidad de los terrenos, derivada de la cercana presencia de los ríos de Churubusco y la Piedad, así como del canal de la Viga.
2. La factibilidad de construcción de pozos artesianos².
3. La característica arcillosa del suelo que permitió desarrollar, en años posteriores, la actividad ladrillera.
4. La ubicación del territorio en un importante cruce comercial entre la Calzada de Tlalpan y el antiguo camino a Mexicaltzingo.

Dos siglos y medio después, hacia 1808, la finca pasó a ser propiedad del Sargento Mayor de Plaza, Juan Noriega (1755-1815), junto con las haciendas de San Antonio de Padua, San Nicolás Tolentino y la Estrella. Periodo en el que dichas tierras incrementaron su valor en un 40% desde que fueron propiedad de Sánchez de Tagle³ y los marqueses de San Miguel de Aguayo⁴ (Reyna; 1997).

² Se refiere al hueco que se excava en la tierra o en la roca hasta encontrar el agua contenida a presión entre las capas subterráneas, para que ésta encuentre salida y suba de nivel de manera natural.

³ Francisco Manuel Sánchez de Tagle (1782-1847) fue un independista, quien ocupó importantes cargos políticos públicos.

⁴ Familia propietaria del mayor latifundio de la Nueva España.

1.2 Periodo de México independiente

El siglo XIX fue una época complicada para México, ya que el conflicto bélico de independencia y una serie de intervenciones extranjeras sumieron al país en un estado de guerra durante más de la mitad de la centuria, siendo entre las que más destacan: la intervención norteamericana (1846-1848) y la francesa (1862-1867).

Dado que en la guerra contra Estados Unidos una de las batallas sucedió en el Ex Convento de Churubusco y en los terrenos adyacentes, los cuales hoy ocupan la colonia Portales, a continuación se desarrollará con más detalle este suceso para describir el impacto que tuvo en el territorio.

A grandes rasgos, la intervención estadounidense en México fue un conflicto bélico que enfrentó a ambos países entre los años 1846 y 1848, el cual se inició a consecuencia de las intenciones expansionistas de Estados Unidos, así como de la demanda de indemnización al gobierno mexicano por los daños causados en Texas durante su guerra de independencia. Ello dio pie para que el ejército estadounidense accediera al país desde el Golfo de México y logaran llegar hasta la capital, en donde el gobierno mexicano se vio obligado a firmar el Tratado de Guadalupe Hidalgo, en el cual cedía más de la mitad de su territorio, que comprende la totalidad de lo que hoy son los estados de California, Nuevo México, Arizona, Nevada, Utah, y parte de Colorado, Wyoming, Kansas y Oklahoma.

La Batalla de Churubusco fue la segunda de cuatro batallas que México enfrentó contra Estados Unidos en defensa de la capital, la cual se efectuó en los alrededores del antiguo ex Convento de Nuestra Señora de los

Ángeles de Churubusco el 20 de agosto de 1847, recinto que fue convertido en una fortaleza militar entre mayo y julio de ese mismo año para defender la entrada del ejército estadounidense por la parte sur a la ciudad; esto después que el ejército mexicano fuera vencido por el invasor en la batalla de Lomas de Padierna el 18 de agosto de 1847 (Ilustración 1).

El ejército extranjero ingresó en la demarcación de Churubusco en la mañana del 20 de agosto con la intención de apoderarse del parque⁵; sin embargo, debido al desorden que existía entre los mandos nacionales, el parque que habían enviado al improvisado baluarte⁶ no era del calibre adecuado, por lo que, después de rechazar a los atacantes varias veces y de ocasionarles significativas pérdidas, los defensores de Churubusco tuvieron que rendirse ante el ejército invasor, siendo célebre la anécdota en la que cuando el general estadounidense Twiggs le preguntó al general mexicano Pedro María Anaya, dónde estaba el parque, pólvora, municiones, etc. él le contestó: “Si hubiera parque ustedes no estarían aquí”.

En la defensa de Churubusco destacó el Batallón de San Patricio integrado por desertores irlandeses del ejército estadounidense para pelear junto con el ejército mexicano y combatir a los invasores.

Finalmente, los estadounidenses ganaron la batalla y los militares mexicanos e irlandeses que sobrevivieron fueron hechos prisioneros. Para el caso del Batallón de San Patricio aparte de ser encarcelados pasaron por la horca, y quienes libraron la horca, fueron azotados y marcados con fuego en la mejilla

⁵ Conjunto de armas.

⁶ Construcción o recinto fortificado para resistir ataque enemigos.

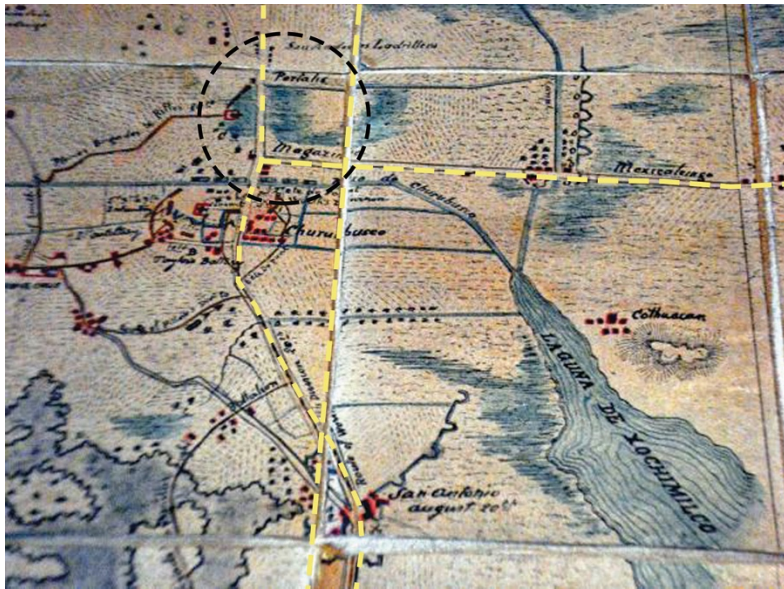
con la letra “D” de desertores; otros con más suerte que sobrevivieron a la batalla de Churubusco ocuparon esos terrenos para vivir, convirtiéndose en los primeros fundadores de la Portales, lo cual marcó el origen de la futura colonia.

Posteriormente, las tropas estadounidenses se apoderaron de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales para instalar sus campamentos y así disparar sus cañones para distraer la atención del ejército mexicano y poder atacar Chapultepec al día siguiente, el 13 de septiembre de 1847.

No obstante, hay que considerar con una lógica ajena a la ciudad el espacio de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales, la cual quedó inmersa en la invasión estadounidense, debido a que se ubicaba dentro del trazo de la ruta para llegar al centro de la Ciudad de México desde el sur, lo cual se puede observar en el mapa siguiente (Mapa 2).



Ilustración 1 Carl Nebel, Batalla de Churubusco, CA. 1847-1851, Litografía con gouache y acuarela; Colección Museo Soumaya Fundación Carlos Slim, A.AC./ Ciudad de México.



Mapa 2 Detalle del Plano de Operaciones del Ejército Norteamericano de la Batalla de Churubusco. Agosto 1847. Museo Nacional de las Intervenciones, Ex Convento de Nuestra Señora de los Ángeles de Churubusco.

En la segunda mitad del siglo XIX, después de los conflictos de la guerra contra Estados Unidos, la población se incrementó con rapidez en diversas áreas urbanas y habitacionales en la Ciudad de México, y se inició la expansión de la ciudad cruzando los límites que había conservado desde 1824.

Para esta época los terrenos que más tarde ocuparía las colonia Portales fueron parte de la municipalidad que llevaba por nombre Mixcoac, bajo un decreto expedido el día 16 de febrero de 1854, en el cual se determinó marcar nuevos límites para la Ciudad de México, incorporando aldeas, fincas y ranchos. Más adelante, el 5 de marzo de 1862, la municipalidad quedó dentro de la prefectura de Tacubaya por disposición del gobierno del Distrito Federal.

Los inmuebles identificados en dichos terrenos eran el casco mayor de la hacienda, y otros de menor tamaño construidos con material más básico, como la madera.

La organización social y económica que existió estaba conformada por familias dedicadas a las actividades de tipo local que se realizaban en la zona enfocadas al comercio, ganadería, agricultura, y más tarde, a la producción del ladrillo, quienes comercializaban la leche y queso del establo, así como parte de los excedentes de las cosechas de frutas y verduras, tanto en los alrededores de la hacienda, como en la propia Ciudad de México, quienes para transportar dichos productos usaban carretas y mulas. En cuanto a la agricultura, existió la siembra de maíz, alfaba, calabaza, lechuga y zanahoria, y en cuanto a la ganadería, se criaban aves de corral, borregos, cerdos y vacas.

Posteriormente, la industria más conocida y antigua de la zona fue la de las ladrilleras de tipo local, dicha industria creció de manera importante con la instalación de hornos para el cocido de los adobes y ladrillos, tanto que la zona fue conocida como “La Ladrillera”. Dicho material fue elaborado allí para lograr cubrir la demanda de los materiales de construcción que se solicitaban en la Ciudad de México. Por lo que desde 1855 ya funcionaban 10 ladrilleras de lo que hoy es la delegación Benito Juárez, de estas ladrilleras las más próximas estuvieron en Xoco, en San Andrés, la colonia Albert, y dos más en los terrenos en donde actualmente se ubica el Parque Francisco Villa, mejor conocido como “El Parque de los Venados⁷”, lo cual se puede observar en el plano de la siguiente página (Plano 1). Incluso, una de las principales calles de la Hacienda de los Portales fue llamada “Del tabique”, la que más tarde se llamó Av. De los Portales, y después Av. Municipio Libre, nombre que aún conserva. Se cree que en el cruce de esta misma calle con la Calzada de Tlalpan se construyeron unos arcos o portales de ladrillo mostrando una fisonomía rural con la presencia de las haciendas que antes existían, lo cual se puede observar en la ilustración siguiente (Ilustración 2) (Morales, Herrera & Ramos; 2011).

⁷ El Parque Francisco Villa, mejor conocido como el “Parque de los Venados” es un parque de la Ciudad de México que fue construido sobre los terrenos de una ladrillera, por proyecto de Juan Manuel Magallanes y por encargo del Departamento del Distrito Federal entre 1952 y 1953, no obstante, fue inaugurado hasta el 18 de julio de 1957 por el entonces presidente Adolfo Ruíz Cortines y por el regente del Distrito Federal Ernesto P. Uruchurtu. El nombre oficial del parque es Francisco Villa en honor al héroe revolucionario, cuya estatua ecuestre se trasladó a ese sitio en los años ochenta, obra de Julián Martínez Soto, cuando hubo que desplazarla de la glorieta de Riviera, con motivo de las obras de ampliación de la línea 3 del metro. Sin embargo, éste es conocido popularmente como “El Parque de los Venados” debido a las esculturas de venados en distintos puntos del parque.



Ilustración 2 Calzada de Tlalpan a finales de siglo XIX, se aprecian los arcos que caracterizaron la zona. Imagen: El Mundo Ilustrado como vehículo literario de 1905 a 1910 Nelson R. Devega.

1.3 Periodo del Porfiriato

Con la llegada de Porfirio Díaz a la presidencia de la República, la Ciudad de México registró una transformación absoluta, ya que a partir de 1877 la ciudad comenzó a mostrar un crecimiento demográfico más acelerado que el resto del país, el área urbana se quintuplicó, extendió fuera del núcleo colonial, absorbió zonas rurales, haciendas, ranchos potreros y barrios indígenas, y la periferia de la ciudad se volvió más accesible, gracias a las innovaciones tecnológicas en los sistemas de transporte como el automóvil, tranvía y tren eléctrico. Este crecimiento se explica por el desarrollo económico que logró el país al vincularse a la economía internacional, esquema en el que la Ciudad de México era el núcleo que conectaba la producción nacional con el mercado mundial y la sede del poder político, situación que le otorgó grandes ventajas.

Esta parte de la metrópoli se fue construyendo desde la segunda mitad del siglo XIX por medio del asentamiento de las clases medias urbanas en los fraccionamientos residenciales que se fueron desarrollando alrededor de la ciudad colonial, especialmente a raíz de la utilización de los terrenos adyacentes a la avenida denominada Paseo de la Reforma, concebida desde sus inicios como un eje monumental, inspirado en los bulevares “haussmanianos”, para vincular la sede del poder político con el Castillo de Chapultepec.

Posteriormente, hacia finales del siglo XIX el crecimiento espacial de la ciudad se dirigió básicamente al nororiente y al norponiente, donde aparecieron las colonias Barroso, Santa Julia, San Rafael, Santa María la Ribera, Guerrero, Morelos, Tepito, Rastro y Valle Gómez, ya que en estas

áreas el ayuntamiento otorgó grandes facilidades a los fraccionadores para propiciar la expansión urbana, al eximirlos del pago de contribuciones y concederles la autorización de los fraccionamientos sin la obligación de establecer los servicios urbanos.

En contraste, el centro de la ciudad fue reflejo del auge económico de los primeros años del siglo XX, con suntuosos edificios que de alguna manera expresaban la consolidación del Estado y el crecimiento de la administración pública; en donde se fortaleció la especialización del uso del suelo comercial y de servicios, que desplazó otro tipo de actividades hacia la periferia, ya que el centro comenzó a albergar grandes almacenes, como el Puerto de Liverpool y el Palacio de Hierro, además que proliferaron los bancos y despachos, entre otros.

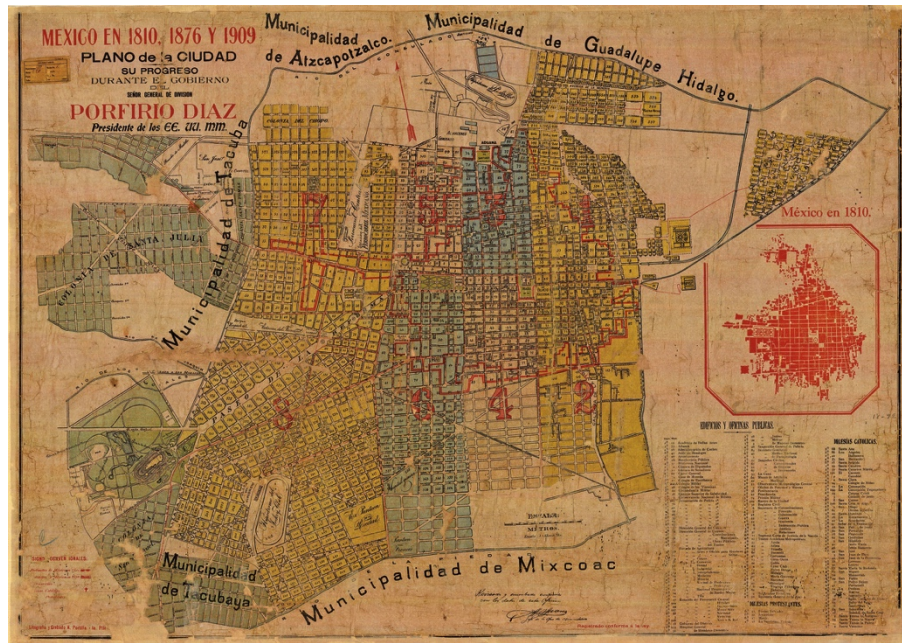
Sin embargo, lo que caracterizó los últimos años del Porfiriato fueron los grandes contrastes, ya que los lujosos edificios que alojaban a las nuevas instituciones alternaban con viejas construcciones coloniales subdivididas en múltiples cuartos y convertidas en vecindades caracterizadas por su insalubridad y pésimas condiciones de habitabilidad.

Además, como resultado de la rápida expansión de la ciudad, comenzó a manifestarse una marcada segregación social, donde los nuevos fraccionamientos definieron a sus colonos por su capacidad de compra, lo que ocasionó evidentes contrastes, ya que mientras la clase alta ocupó colonias con los mejores niveles de servicios y suntuosas viviendas, como La Teja, Del Paseo y Nueva del Paseo (las actuales colonias Juárez y Cuauhtémoc), Roma y Condesa, las clases populares se ubicaron en colonias sin servicios y en viviendas de adobe o casa de vecindad, como

El Cuartelito (actualmente Obrera), Santa Julia, Tlaxpana, Chopo, Romero Rubio, Scheibe y La Viga (Jiménez; 2012).

A diferencia de años anteriores, gran parte de esos espacios urbanos fueron resultado de la promoción capitalista del suelo, al formarse sociedades anónimas con apoyo de financiamientos bancarios; además, estas compañías también se encargaron de realizar tanto obras de infraestructura, como de construir y financiar casas y edificios, como lo fue el caso del fraccionamiento de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales.

Con respecto a la entidad a la que la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales pertenecía, se sabe que por decreto, en 1889, se dispuso la municipalidad de México y 17 prefecturas municipales, entre las que estuvieron Tacubaya, Mixcoac y General Anaya, última en la que quedaron comprendidos los territorios que actualmente ocupan la Colonia Portales. Sin embargo, el 26 de marzo de 1903, se expidió la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal, que entró en funciones el 1 de julio de 1903, la cual fraccionó al Distrito Federal en 13 municipalidades. Con este decreto, una de las prefecturas fue la de Tacubaya, con los siguientes municipios: Mixcoac, Santa Fe, Cuajimalpa y el pueblo de Tacubaya, por lo que con esta ley, Tacubaya y Mixcoac quedaron como dos municipalidades distintas, de esta forma la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales pasó a ser parte de la prefectura municipal de Mixcoac, lo cual se puede observar en el siguiente mapa (Mapa 2).



Mapa 3 Mapa del proceso de expansión territorial de la Ciudad de México 1810, 1876, 1909. Portilla, A; 1909.

Con referencia en esa época al territorio que hoy ocupa la Colonia Portales, existen dos versiones de cómo comenzó su fraccionamiento, una primera versión muy publicitada menciona que los dueños de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales, ante problemas económicos lotificaron parte de su hacienda, y crearon zonas residenciales como la colonia Portales o Álamos, todo esto por medio de empresas privadas, como La Compañía Mexicana de Terrenos. Sin embargo, esta versión genera dudas, ya que ésta era una hacienda muy productiva con un mercado permanente en la Ciudad de México y otras poblaciones cercanas como Coyoacán, Iztapalapa, Tacubaya, etc. La segunda versión menciona que el mismo general Álvaro Obregón, por medio de un coronel, invadió con

tropas las tierras de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales y otros ranchos y haciendas de la zona, obligándolos a vender las tierras a bajo precio para luego fraccionarlas y venderlas más caras, o convirtiéndolas por medio de los invasores y algunos lugareños en ejidos, los cuales luego les serían permutados o cambiados por terrenos en otras entidades de la República; por lo que con los terrenos así cambiados, los nuevos dueños pudieron crear colonias como la Portales, Álamos, Postal, Moderna, Niños Héroe y Narvarte (Ramos; 2013).

Igualmente, existen dos versiones referente a la compra-venta de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales entre los años 1888 y 1897, ya que por una parte Tavares (*Historia oral de los barrios y lo pueblos de la Ciudad de México*; 1999) reconoce que en 1888 el propietario era Francisco Cravioto Gallardo⁸; y por otra parte, María del Carmen Reyna

⁸ Los Cravioto son una familia italiana descendiente del comerciante genovés Simón Cravioto (Simone Cravioto, 1799-1867), quien llegó a México en la segunda década del siglo XIX procedente de Varazze, Génova, quien se estableció en Huachinango, Puebla, y contrajo matrimonio con la mexicana María de la Luz Pacheco Moreno el 12 de febrero de 1824. Si bien en varias bibliografías aparece Francisco Cravioto Gallardo (José Francisco Simón Cravioto Gallardo) como propietario de la Hacienda, existen algunos datos que generan duda, ya que para 1888, año en que se afirma ya sería propietario de la hacienda, éste tendría tres años de edad, puesto que su nacimiento está registrado el 23 de mayo de 1885 en Tula Hidalgo. Por lo tanto es posible que de quien se hable sea del coronel, gobernador constitucional del estado de Hidalgo y diputado federal Simón Cravioto Moreno, uno de los 6 hijos de Simón Cravioto y María de la Luz Pacheco Moreno, padre de Francisco Cravioto Gallardo (1885), quien nació el 27 de septiembre de 1845, falleció el 3 de mayo de 1906. Sin embargo tampoco se descarta la posibilidad que de quien se hable sea de su hermano el general Francisco Cravioto Moreno, otro de los 6 hijos que tuvieron Simón Cravioto y María de la Luz Pacheco Moreno, quien nació en 1832 en Huachinango, Puebla, falleció el 20 de agosto de 1891 en Tacubaya, Ciudad de México, a la edad de 59 años.

(*Haciendas en el sur de México*; 1997) reconoce que el matrimonio conformado por don Pedro Fernández Suero y doña María Rivero de Fernández, vendieron los terrenos al coronel Simón Cravioto en \$93,000 el 17 de octubre de 1897, y que la familia del Coronel Simón Cravioto fue la última en adquirir esta hacienda, quien trató de modificar las condiciones sociales de sus trabajadores mediante la inclusión de nuevas actividades económicas como el comercio y el incremento de la actividad ganadera.

Independiente de quiénes fueran los propietarios y las formas de cómo se habían convertido en ello, se sabe que para el año de 1900, la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales contaba con 114 habitantes (Ramos; 2013).

1.4 Periodo Revolucionario y Posrevolucionario

En estos años el sector inmobiliario tuvo gran participación en el desarrollo urbano a través del mercado del suelo, ya que el negocio de la urbanización fue uno de los más lucrativos de la época, y generó diversas formas de comercialización urbana; en donde los primeros agentes inmobiliarios fueron funcionarios gubernamentales, socios de éstos o bien capitalistas extranjeros; y aunque la revolución propició el cambio de algunos personajes, sobre todo de los funcionarios porfiristas, las prácticas inmobiliarias no se vieron afectadas, al contrario, en la ciudad la crisis revolucionaria propició la acumulación y el aparcamiento de predios (Jiménez, 2012).

Además, para tiempos de la Revolución Mexicana se manifestó uno de los postulados relacionados a la distribución de la tierra, los cuales se

incorporaron en el Plan de Ayala, promulgado por Emiliano Zapata en 1911, los cuales estimularon el proceso de urbanización, entre los que destacan:

6. "... hacemos constar: que los terrenos, montes, y aguas que hayan usurpado los hacendados, científicos o caciques a la sombra de la tiranía y justicia venal entrarán en posesión de estos bienes inmuebles, desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes a estas propiedades, ...".

8. "Los hacendados, científicos o caciques que se opongan directa o indirectamente al presente Plan se nacionalizarán sus bienes, y las dos terceras partes que a ellos les correspondan se destinarán para indemnizaciones de guerra, pensiones para las viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en la lucha por este Plan".

Fue por esa razón que los hacendados prefirieron vender sus tierras, a esperar que les fueran expropiadas; además, al consolidarse el régimen constitucionalista encabezado por Álvaro Obregón, nacido de la Revolución Mexicana, muchos de los integrantes de los cuerpos armados de alta jerarquía fueron recompensados con varias concesiones, que incluían desde la explotación de minerales hasta el manejo de sindicatos; que en algunos casos, estos dirigentes se dedicaron a la urbanización de tierras agrícolas cercanas a las ciudades de la República.

En el caso de la ciudad de México, las diferentes tierras que habían sido abandonadas por la huida o muerte de sus dueños, fueron apropiadas por los altos mandos de la Revolución, que en muchos casos éstas se repartieron

entre la tropa para darles vivienda, o como parte del reparto agrario, siendo este último caso el menos común en el Distrito Federal, ya que normalmente los altos jefes revolucionarios empezaron a emparentar por matrimonio o sociedad económica con las antiguas familias porfiristas, involucrándolos con los viejos proyectos de urbanización realizados durante el régimen de Porfirio Díaz, de donde habían nacido colonias como Las Lomas de Chapultepec o La Americana (hoy Juárez) al poniente de la ciudad, desarrollos que dejaron altos beneficios económicos, lo que motivó a muchos de los jefes revolucionarios a involucrarse de forma directa o indirecta en el negocio, al principio aprovechando las tierras abandonadas, pero al acabarse o ser insuficientes, usar como pretexto el reparto agrario para invadir con tropas revolucionarias y de gente pobre, diferentes ejidos, sobre todo ranchos y haciendas que existían en el Distrito Federal (Ramos; 2013).

Con los resultados de la Revolución Mexicana, la seguridad que proporcionaban los bienes raíces se fundaron en el hecho de que ningún grupo revolucionario tenía proyectos en torno al control de la propiedad urbana, tal como se tenía sobre la propiedad agrícola. Ese desinterés de los revolucionarios por los espacios urbanos fue aprovechado principalmente por los fraccionadores con tradición porfiriana y los de origen estadounidense.

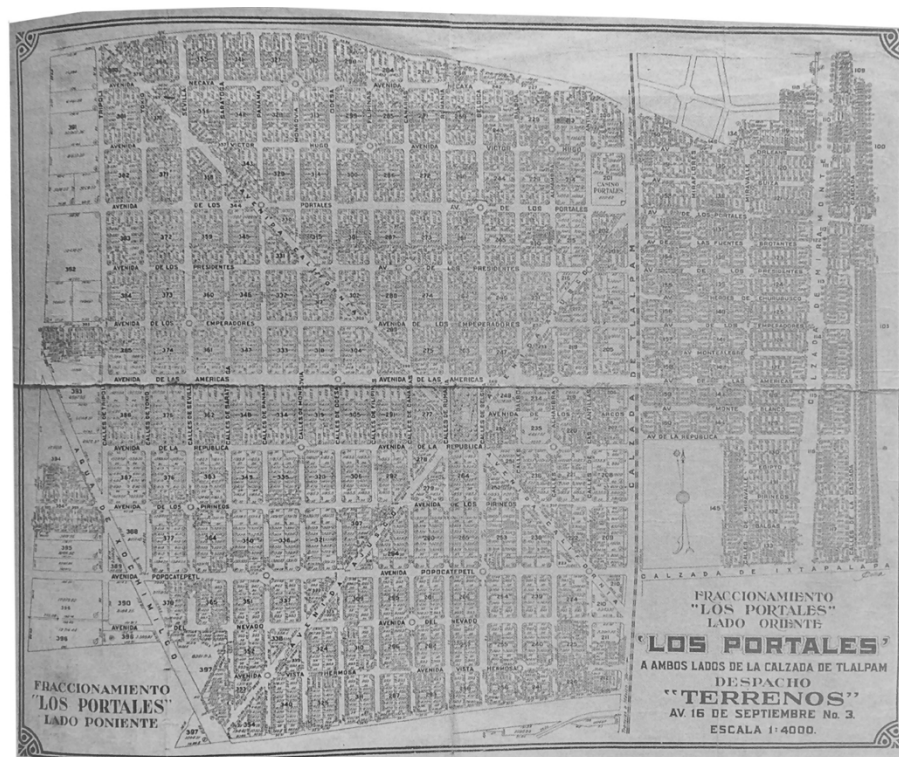
Fue de esta forma que en 1914 se formó una sociedad de participación compra-venta entre el Coronel Simón Cravioto⁹ y el “portafoliero”¹⁰ Herbert P. Lewis, cuya sociedad le otorgaba a Lewis el derecho de fraccionar los terrenos, capacitándolo para trazar libremente manzanas, calles y parques.

Al constituirse la Compañía de Terrenos Mexicanos, S.A., el 11 de agosto de 1915 ante el notario Emilio Cervi, el señor Herbert P. Lewis aportó, entre otras cosas, los terrenos que adquirió a la sucesión de Simón Cravioto en lo que fue a la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales, ubicada dentro del Municipio de Mixcoac, de acuerdo a la escritura del 7 de octubre de 1914 ante el notario Manuel Borja Soriano. La Compañía de Terrenos Mexicanos, S.S se inició con un capital de \$1 000 000 representado por 10 000 acciones de cien pesos cada una. Su consejo de administración estaba integrado por (acciones entre paréntesis): Herbet P. Lewis (9800), Cyrus B. Lewis (100) y Germán E. Towle (100) (Jiménez; 2012).

⁹ Es posible que a quien se refieran sea al comerciante y abogado Simón Cravioto Pérez (1881-1948), hijo del coronel, gobernador del estado mexicano de Hidalgo y diputado federal Simón Cravioto Moreno (1845-1906) y Joaquina Pérez Hernández (1856-1926), nacido en 1881 en Pachuca Hidalgo y fallecido el 10 de septiembre de 1948 en la Ciudad de México a la edad de 67 años, ya que para el año de 1914 el coronel Simón Cravioto Moreno, su padre, había fallecido 8 años antes.

¹⁰ Con la mentalidad de los “carpetbaggers”, especuladores que se apoderaron con procedimientos nada limpios de grandes extensiones de tierra en los Estados Unidos, a partir de trampas legales, fiscales y financieras, se presentó en México la versión importada de estos audaces capitalistas de portafolios, los “portafolieros”, que se encarnaron en varios personajes extranjeros avecindados en México, entre los cuales destacó Thomas Braniff. Después de Thomas Braniff –que heredaría los negocios a sus hijos, principalmente Arturo y Alberto– llegaron más “portafolieros”, extranjeros que vinieron asimismo representando firmas extranjeras, o que simplemente se vinieron a “hacer la América” y se dedicaron así al negocio inmobiliario (Jiménez;1949).

Así fue como la Colonia Portales se originó al fraccionarse en ese mismo año la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales, cuya extensión era de 139 mil metros² aproximadamente, y cuyos límites eran al norte, el antiguo camino a Santa Cruz (Miguel Laurent), al oriente la Calzada de Miramontes (Plutarco Elías Calles), al sur lo que hoy es Río Churubusco, y al poniente la antigua Avenida de Agua de Xochimilco (División del Norte), lo cual se puede observar en el siguiente plano (Plano 2).



Plano 2 Fraccionamiento "Los Portales", lado oriente a ambos lados de la Calzada de Tlalpan. Archivo Histórico del Distrito Federal.

Al finalizar la competencia de alquileres que impulsó el gobierno convencionista¹¹ el 24 de junio de 1915 empezó a aparecer en los periódicos una serie de avisos publicitarios anunciando la venta de terrenos de la Colonia de Los Portales. Lo que se buscaba era aprovechar la situación en torno a la vivienda de alquiler ofreciendo la casa en propiedad como una alternativa. Este era el texto de uno de los anuncios:

Gran Venta de Magníficos Lotes¹²

En todo el DF no hay lugar más bonito y atractivo para construir casas de residencia, quintas de campo, hortalizas y crías de aves. Para el hombre cansado de su día de trabajo, el mejor tónico es dormir unas horas con las ventanas abiertas, al aire libre reconstituyente del campo. Si no lo cree, pruébelo. Si a los 40 años quiere usted gozar de ardor y entusiasmo de los 20, viva en Los Portales.

Si por enfermedad o cualquier otro trastorno se encuentra en dificultades para cubrir los abonos mensuales, el comprador tiene pleno derecho de una prórroga amplia para buscar la manera de cubrir los pagos y vender su interés.

Las características que hacían deseable vivir en los Portales eran las siguientes:

1. Vías de comunicación: tres líneas de trenes eléctricos: Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco; Portales está a 15 minutos del zócalo.

¹¹ Gobierno apoyado por Francisco Villa y Emiliano Zapata, cuyo término se refiere a los acuerdos tomados en la Convención de Aguascalientes de 1914.

¹² Descripción del anuncio de la venta de lotes en la colonia Portales. Jiménez, Jorge H.; *La traza del poder. Historia política y los negocios urbanos en el Distrito Federal de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*; Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Cultura del Distrito Federal; Universidad Autónoma de México; 2012.

2. Tierra productiva: la tierra es sumamente fértil. Bajo un sistema de cultivo intensivo: un lote de 1000 metros, cuyo abono es solamente de 12 pesos mensuales, puede producir lo necesario para sostener una familia.

3. Agua potable: En todas partes de Los Portales se encuentra a poca profundidad, agua potable, cuyos pozos brotan voluntariamente. Esta agua es fresca, cristalina e igual a la de Xochimilco.

4. Las condiciones de pago: Al recibir la pequeña suma equivalente al 2% del valor entregáos la propiedad al comprador.

No obstante, la lucha revolucionaria y la inestabilidad política retardó el proyecto hasta principios de los años treinta cuando la Compañía Fraccionadora Mexicana de Juan Lainé y socios, pusieron a la venta lotes por precios de venta que serían menor a tres pesos por metro² en los lotes comprendidos en la primera fila de manzanas; dos pesos en los terrenos ubicados a los largo de la Calzada de Tlalpan; 1.50 de la segunda fila y el resto de los predios a peso, los terrenos estaban a pagar en 12 años (Noguerón; 2007).

La sociedad se llamaba Compañía Predial de San Simón S.A., y se hizo cargo de la explotación y fraccionamiento de los terrenos aun con el nombre de la Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales (Jiménez; 2012).

La gran mayoría de los fundadores de la colonia Portales fueron en su origen ex combatientes de la batalla de Churubusco, hecho que consta en una placa dedicada por el Comité Pro-día de la Bandera Nacional y Junta Patriótica de la zona sur de Portales (1847-1950), sobre la base del asta bandera ubicada frente a la escuela Lic. Eduardo Novoa (antes Manuel Sánchez), donde se

localizaba la troje de la antigua hacienda de los Portales, según relatos orales de sus habitantes (Tavares; 1999).

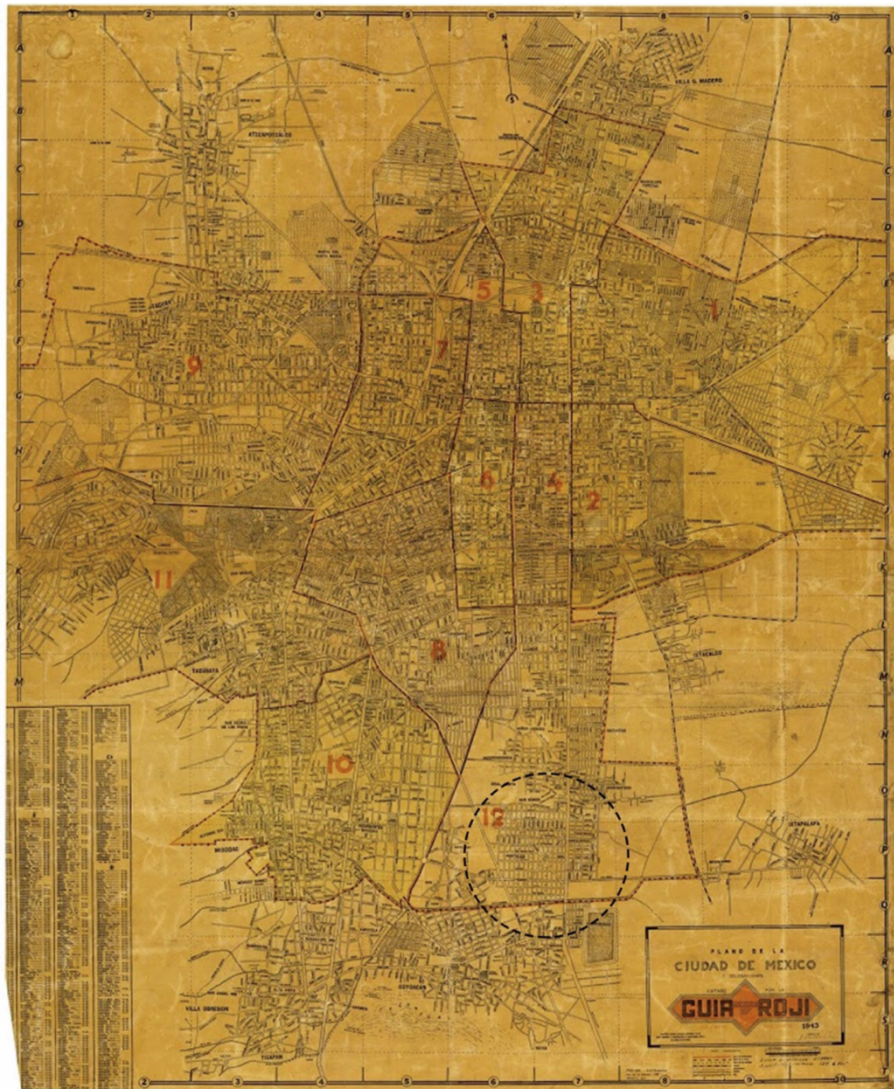
Fue así que surgió la Colonia Portales, bajo el aprovechamiento de una parte parte del mercado inmobiliario extranjero y no de un gobierno local, ya que al gobierno de la ciudad no le interesaba la cuestión urbana. El territorio fue valorado por los hacendados y generales que le dieron un uso de dominio sobre los recursos naturales de la zona (tierra y agua), así como de la fuerza de trabajo, además de tener un ligero dominio sobre los mercados regionales y locales por la influencia de la Ciudad de México.

Respecto a la dotación de servicios, el caso de la colonia Portales fue verdaderamente serio, ya que la compañía fraccionadora, no obstante la gran extensión de las mismas, en absoluto se preocupó por dotarlas de los servicios de urbanización, y constituyó uno de los problemas más serios al respecto. Sin embargo a esta situación, se tiene registro que en 1921 el área tenía 1598 habitantes; pero no fue hasta 1929 cuando se le reconoció como colonia popular, es decir, que se fue convirtiendo en una colonia muy conocida por la población de la Ciudad de México, la que se caracterizó por alcanzar un nivel socioeconómico medio, ya que en ella se comenzaron a establecer instituciones públicas y privadas de la más variada índole: educativas, comerciales, culturales y recreativas, al mismo tiempo que la actividad comercial se estableció como la actividad predominante, representada por grandes tiendas de abarrotes como las conocidas “alpinas”, el mercado de fierros viejos, el mercado de plomería, y la más variada oferta laboral como de hojalateros, pintores, plomeros, entre otros. Y finalmente en 1939 se reconoció con sus límites actuales (Tavares; 1999).

Con respecto a la demarcación a la que pertenecía la Colonia Portales, el Municipio de Mixcoac, hacia 1920 se había convertido en una zona muy codiciada, ya que se encontraba en el medio de los caminos que llevaban de la Ciudad de México a Coyoacán, y de Tacubaya a Iztapalapa e Iztacalco, además que contaba con dos ríos navegables que eran el río Churubusco y de la Piedad, lo que lo hacía una de las pocas zonas con drenaje natural y fuentes de agua permanentes, además que como fuente alternativa de agua tenía la facilidad para construir pozos artesianos, siendo esta abundancia de fuentes de agua una de las claves del éxito de la zona (Ramos, 2013).

Por estas razones los habitantes se organizaron y solicitaron al Congreso de la Unión modificar la Ley Reglamentaria del Distrito Federal de 1903, para crear una nueva entidad municipal, lo cual lograron en 1924; por lo que dicha nueva entidad se convirtió en el municipio catorce del Departamento del Distrito Federal, al que nombraron General Anaya, en honor del general mexicano.

No obstante, el municipio duró muy poco, por lo que no existe una clara descripción de sus límites territoriales o de su organización municipal, ya que, a pesar que su último Presidente Municipal protestó ante la desaparición del régimen municipal, éste régimen desapareció en 1929 para integrarse al Departamento del Distrito Federal como delegación hasta 1941, lo cual se puede observar en los siguientes planos (Plano 3 y Plano 4). Una de las razones que se impuso para su desaparición fue el hecho de que este municipio tenía pocas entradas económicas, ya que el crecimiento de la zona urbana terminó por hacerlo básicamente habitacional, con una pobre o inexistente producción económica.



Plano 4 Plano de la Ciudad de México y delegaciones en el año 1943 donde se muestra la delegación de General Anaya con el número 12. Guía Roji.

Fue de esta forma que estas tierras alejadas del bullicio de la ciudad de México y cercanas a la ciudad de Coyoacán se empezaron a poblar, y comenzó una notable expansión de la ciudad, lo cual solo fue posible gracias a las innovaciones tecnológicas en los sistemas de transporte, los cuales permitieron una mayor accesibilidad a la periferia, al implementarse el tranvía de tracción animal, los trenes urbanos y eléctricos, los que podemos observar en las fotografías de la siguiente página (Fotografía 1 y Fotografía 2).

Sin embargo, como anteriormente se explicó, la ciudad que creció a partir de fraccionamientos privados, bajo un esquema de especulación intensiva, muchos de ellos sin autorización, ni urbanización adecuada, ocasionó que en tres décadas el saldo fueran miles de viviendas sin los servicios mínimos alrededor de la ciudad, fraccionada por funcionarios porfiristas, y especuladores inmobiliarios que le sustituyeron, por lo que las personas se tuvieron que organizar para exigirle al gobierno la dotación de los servicios básicos, lo cual se logró poco a poco.

No obstante, como se puede ver en el plano siguiente (Plano 5), de 1890 a 1930 surgieron 76 colonias en los alrededores de la Ciudad de México. Siendo las colonias construidas durante esta época las que actualmente se caracterizan por ser la parte de la ciudad donde el urbanismo moderno, basado en la institución y valoración del espacio público, encontró su realización más coherente y completa. Hoy en día, resulta ser la ciudad con la mejor ubicación, los servicios más completos y diversificados y las mejores vialidades de conexión con el resto de la metrópoli. Hoy en día, son estas áreas centrales en donde existe una mayor disputa del territorio (Duhau & Giglia; 2016).



Fotografía 1 Vías sobre la Calzada de Tlalpan. Autor desconocido.



Fotografía 2 Estación de Churubusco sobre la Calzada de Tlalpan. Churubusco Country Club, una historia viva.

Colonias

Formadas hasta 1900

1. De los Arquitectos
2. Santa María la Rivera
3. San Miguel Chapultepec
4. Escandón o del Cuartelito
5. Guerrero
6. La Teja
7. Violante o de Tepito
8. Morelos
9. Limantour
10. El Rastro
11. Indianilla
12. El Carmen
13. San Rafael
14. Día de León
15. Carrera de Lardizábal
16. Toriello Guerra
17. Del Paseo
18. Nueva del Paseo
19. Valle Gómez
20. Tlaxapana

Formadas de 1900 a 1910

21. Nápoles
22. La Blanca
23. La Estancuela
24. Roma
25. Condesa
26. La Viga
27. San Álvaro
28. Chopo
29. Cuauhtémoc
30. Imparcial
31. Daniel Graza
32. Campestre
33. Roma Sur
34. Altavista
35. Romero Rubio
36. Santa Julia
37. Huerta del Carmen
38. Del Valle y Nueva Colonia Del Valle
39. Vallejo
40. Central
41. Concepción
42. Cerreteraco
43. Ex Molino de Santo Domingo
44. Magdalena Mixhuca
45. Maza
46. Albert
47. San Felipe
48. Scheibe

Formadas de 1910 a 1920

49. Peralvillo
50. Buenos Aires
51. Zacahuizco
52. Portales
53. Santo Tomás
54. Central
55. Argentina
56. Parque San Andrés
57. Ahuehuete o Totocalco
58. Escandón
59. Hacienda de Guadalupe
60. Nativitas
61. Bella Vista
62. Prolongación Guerrero
63. Magón

Formadas de 1920 a 1930

64. San Pedro de los Pinos
65. Hernán Cortés
66. Buena Vista
67. Purísima
68. Moderna
69. La Verónica
70. Guadalupe Inn
71. Clavería
72. Legaría
73. Merced Gómez
74. Alfonso XIII
75. Lomas de Chapultepec
76. Ex Hipódromo de Peralvillo
77. Independencia
78. María del Carmen
79. Postal
80. Hipódromo Condesa
81. Federal
82. Niños Héroes
83. Niños Héroes
84. Álamos
85. San Simón
86. San Ángel Inn
87. La Piedad
88. Atenor Salas
89. Algarín
90. San Simón
91. Tlacamaca
92. Granada
93. Del Bosque de Chapultepec
94. Observatorio
95. Narvarte
96. Anzures



Plano 5 Plano de la Ciudad de México 1930. Jiménez, Jorge H.; *La traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*; Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Cultura del Distrito Federal; Universidad Autónoma de México; 2012.

1.5 Periodo de México Moderno

Veinte años después, hacia 1950, surgió un proceso de desconcentración en la Ciudad de México, sobre todo hacia el sur, debido al surgimiento de áreas residenciales como San Ángel, El Pedregal, Coyoacán y Tlalpan, extendiéndose de esta forma la mancha urbana; ya que los planificadores posteriores a 1950 promovieron a nivel regional (estatal y municipal) iniciativas de leyes, planos urbanos, reglamentos de construcción y fraccionamientos; lo cual ocasionó que lo que actualmente es la alcaldía Benito Juárez, y con ello la colonia Portales, en las décadas de 1950 a 1979 dejaran de ser el límite al que llegaba la Ciudad de México.

Al mismo tiempo, a partir de la segunda mitad del siglo XX en adelante, la colonia Portales pasó por un fuerte proceso de urbanización, lo cual se sumó al desarrollo productivo que ya venía construyendo el barrio con las ladrilleras y el comercio de materias primas, conocidas como “alpinas”.

La urbanización de la colonia comenzó para la década de los años cincuenta con la introducción de las infraestructuras necesarias, por lo que se pavimentó, se dio mantenimiento a las calles principales, se dotó de electricidad, se colocó drenaje, además que se entubaron algunos ríos con el objetivo de eliminar el mal olor de las aguas negras. Razones por las cuales la perspectiva individual que tenían los colonos de un espacio medio rural comenzó a desaparecer, ya que los cambios de uso de suelo que fueron anteriormente agropecuarios pasaron a ser usos de suelo urbano, que comenzaron por la construcción de viviendas multifamiliares y equipamientos, con lo que los habitantes de la colonia adquirieron un acelerado ritmo de vida por el crecimiento y el ruido incesante

del automóvil (Sánchez; 2014). Algunos edificios multifamiliares comenzaron a construirse, elevando así las oportunidades de conseguir una vivienda próxima a los lugares de trabajo, sobre todos aquellos ubicados en el centro de la ciudad (Tavares; 1999).

Relacionado a la demarcación a la cual pertenecía la colonia Portales en esta época, en el año de 1970 la delegación General Anaya desapareció, cuando en ése mismo año se modificó la Ley Orgánica del Distrito Federal, en donde dentro de estas modificaciones se igualaron los términos de Distrito Federal con Ciudad de México, ya que se preveía que la ciudad terminaría por crecer y aglutinar en una sola urbe todo el territorio del Distrito Federal. Como consecuencia, el territorio antes denominado Ciudad de México se dividió en 4 delegaciones nuevas que, junto con las doce existentes, conformaron las 16 delegaciones de la Ciudad de México, hoy alcaldías, aunque con límites diferentes; donde la totalidad del territorio de la delegación General Anaya pasó a formar parte de la delegación Benito Juárez.

A partir de la década de 1970, el aumento poblacional y de tránsito vehicular en la Ciudad de México requirió de la reorganización en la traza urbana, debido a que muchas de las avenidas por las que se transitaba eran muy reducidas y enredadas. Muchas de las vialidades que hoy se conocen como ejes viales se encontraban repartidas en otras más reducidas, tanto para el tránsito particular como colectivo, tornando ineficientes a los antiguos sistemas de transporte, como el tranvía, que finalmente fue retirado de la circulación. Para resolver esta situación, el Departamento del Distrito Federal presentó un plan que buscaba solucionar a largo plazo el incremento del tránsito con ayuda del inicio de la red del Metro, que se basaba sobre todo en el ensanchamiento de algunas avenidas a partir de la expropiación de

predios y la demolición de los inmuebles, lo que implicó la desaparición de algunas calles, para abrir corredores viales de un solo sentido. En otros casos, las vialidades se ampliaron, pero conservaron el flujo en doble sentido, mientras que a otras, solo se les asignó un sentido para poder distribuir la carga vehicular hacia distintas direcciones.

Como parte de estas acciones, en la Colonia Portales se dio apertura al ensanche de los ejes viales tales como Calzada de Tlalpan, Municipio Libre, Eje Emiliano Zapata, Eje 8 Sur y Río Churubusco; este último, al igual que el canal de Miramontes fueron entubados, transformándose en la calle Presidente Plutarco Elías Calles que limitó a la colonia hacia el oriente; mientras que la Calzada Xochimilco pasó a ser la Avenida División del Norte, que limitó a la colonia hacia el poniente.

Es importante señalar que con el establecimiento de los ejes viales, las instancias gubernamentales como las autoridades de la Delegación Benito Juárez decidieron dividir la colonia en tres: Portales Norte, Portales Sur y Portales Oriente, ésta última separada de las otras dos colonias por la Calzada de Tlalpan, hecho que a sus pobladores les costó aceptar debido a que su perspectiva del espacio solo contemplaba la Portales como una sola colonia (Tavares; 1999), también otra razón por la cual se presentó esta división fue por el aumento de la población, lo que permitió crear las tres colonias a partir de una sola (Ramos; 2013).

Fue a partir de esta acción que comenzó a existir una diferenciación en cada una de las tres colonias nacientes, que con el paso del tiempo, se empezó a notar entre las viviendas, los servicios y la propia comunidad una pérdida gradual de su esencia como una sola colonia, además que la identidad, las

costumbres y la perspectiva del espacio que construyeron los vecinos a raíz de su historia comenzaron a perderse poco a poco (Sánchez; 2014).

A finales de los años setenta, ante estos cambios fisionómicos, la colonia comenzó a cumplir con un papel importante como ser una zona de paso y de articulación con el Centro Histórico de la Ciudad de México; esto gracias a los medios de comunicación como el transporte (tranvías, camiones, trolebús, etc.), los servicios públicos y la ampliación de las vías de comunicación para modernizar el sur de la ciudad (Sánchez; 2014).

Con el tiempo, el nuevo transporte público masivo desplazó a las calandrias¹³ y tranvías eléctricos, se incrementó el número de vehículos y llegaron nuevos transportes públicos como el Sistema de Transporte Colectivo Metro (1979), microbuses, el Sistema de Transporte Eléctrico, conformado por el trolebús (1951) y el tren ligero (1986), así como autos particulares. Hoy todavía se pueden ver los vestigios del tranvía por los rieles que aún se conservan en el asfalto sobre la calle Ajusco.

El crecimiento de la ciudad, logrado a partir de las vías de transporte y comunicación, ocasionó una importante expansión urbana hacia las periferias, lo cual provocó que para la década de 1970 a 1980, según las tasas del crecimiento de población de la Ciudad de México, se comenzó a presentar un despoblamiento de la ciudad, sin embargo, no fue hasta la década de 1980 a 1990 que se presentó el punto más bajo, cuando llegó a 0.8%, probablemente también derivado de las crisis económicas y del sismo de 1985 (Suárez , Borja, García, Flores, & Castañeda, 2017).

¹³ Transporte público de tracción animal.

Por ser parte de la centralidad, este fenómeno de despoblamiento se presentó en la colonia Portales; el que se puede explicar a partir que en la década de 1950 las mayoría de las familias que llegaron a habitar la colonia estaban constituidas por familias jóvenes, las que llegaron con hijos pequeños, o que ahí los tuvieron, los que, más o menos tres décadas después, alrededor de 1970, se convirtieron en adultos jóvenes que comenzaron a formar sus propias familias y dejar las colonia, quienes muchos de ellos decidieron ir a vivir a lugares descentralizados, debido a que el valor del suelo era más barato, además que la oferta era alta, ya que durante estos años se urbanizó con velocidad las zonas periféricas de la Ciudad de México, como las alcaldías de Tlalpan, Magdalena Contreras, Xochimilco, e incluso el Estado de México y otros estados de la República. Además que, el terremoto de 1985 influyó para que una importante población que habitaba la Ciudad de México emigrara a otros estados de la República, consecuencia del temor producido por la pérdida material y humana que ocasionó el sismo.

A partir de este periodo, entre 1980 y 1990, fue mucho más visible el despoblamiento de las colonias centrales y el envejecimiento de su población, ya que, en una vivienda en donde habitaban 2 padres, y en promedio 7 hijos¹⁴, ahora esa población quedó reducida de 9 habitantes, en su mayoría jóvenes, a 4 habitantes, 2 adultos mayores y uno que otro hijo.

Es decir que en un caso hipotético, en una manzana, que en promedio tiene 20 lotes, existía inicialmente una población de 180 habitantes (si multiplicamos 20 lotes por 9 habitantes), mientras que aproximadamente tres décadas después, esa misma manzana tenía solo 80 habitantes

¹⁴ Según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

(si multiplicamos 20 lotes por 4 habitantes), es decir que había perdido 100 habitantes en treinta años.

Con el tiempo, muchas de estas parejas conformadas por adultos, varias veces de la tercera edad, ya no podían mantener el inmueble, les resultaba de dimensiones mucho mayores a sus necesidades, o fallecían, por lo que se decidía vender la vivienda, la que con el encarecimiento del suelo de la centralidad, aunado a las dimensiones de superficie, resultaban cada vez menos apropiadas para el número de integrantes de las nuevas familias, que a su vez resultaba mucho más difícil darles un nuevo uso, esto también debido a las restricciones de uso de suelo y aumento de número de niveles.

Este fenómeno de despoblamiento de las centralidades; disminución de número de habitantes por vivienda; encarecimiento del suelo; restricción de uso de suelo y construcción de mayor número de niveles en altura; subutilización de la infraestructura de la centralidad; rápido crecimiento de la mancha urbana hacia las periferias con una pobre infraestructura, capacidad de comunicación y transporte, fue lo que dio origen a las políticas de planeación urbana con un modelo de “ciudad compacta”, a través del repoblamiento de las centralidades por densificación y reciclamiento urbano, que comenzaron a aplicarse a partir de la década de 1990, los cuales se explicaran en el siguiente capítulo.

Capítulo 2: Políticas públicas de repoblamiento de la centralidad

Una vez explicado en el capítulo anterior el proceso de despoblamiento de la centralidad, específicamente de la colonia Portales, en este segundo capítulo, se explican las causas de la aplicación del modelo de “ciudad compacta” en las políticas públicas de planeación territorial de la ciudad a partir de la década de 1990; posteriormente se explican las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad que tuvieron incidencia en la colonia Portales durante el periodo del año 2000 al 2010, esto con el objetivo que una vez contextualizadas, en el capítulo tres se desarrolle el impacto que éstas tuvieron en la colonia de estudio.

2.1 Modelo de “ciudad compacta”

Dados los argumentos de los efectos negativos de la rápida y desordenada expansión urbana de las grandes ciudades, desde hace varias décadas se desarrolló un movimiento generalizado del regreso al modelo de “ciudad compacta”, en donde las principales acciones propuestas de la planificación urbana eran:

- La instauración de un manejo sustentable del espacio urbano que consiste en atenuar la presión sobre las reservas territoriales periféricas.
- Regenerar espacios degradados de la ciudad central.
- Mejorar la accesibilidad.

- Disminuir el desplazamiento cotidiano del automóvil particular al favorecer los desplazamientos a pie o en bicicleta.
- Uso mixto del suelo.
- Redensificar las zonas que muestran pérdida de sus pobladores, como es el caso de las zonas centrales.

En el caso de la Ciudad de México, dada la tendencia de despoblamiento de las centralidades que venía ocurriendo desde la década de 1970, el interés por el repoblamiento de la ciudad central comenzó con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996, el cual tomaba las propuestas de la planificación urbana que promovía el modelo de “ciudad compacta”, en donde las intenciones de repoblamiento estaban presentes con la modalidad de “áreas con potencial de reciclamiento”, las cuales se referían a aquellas áreas que contaran con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles, que presentaran grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Esto también se aplicaba a las zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos debían reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos. Posteriormente, la ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya reforma fue publicada en la Gaceta Oficial el 23 de febrero de 1999, igualmente reiteraba las intenciones de repoblamiento del área central. Sin embargo, este programa tenía serios problemas de articulación y evidentes contradicciones con los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, por lo cual, el programa no se estaba ejecutando como debía.

2.2 Bando 2

Dichas contradicciones y desarticulaciones solo se hicieron evidentes cuando al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, electo para el periodo del año 2000 al 2006, Andrés Manuel López Obrador, se le dificultó hacer coincidir el modelo de ciudad que tenía (el cual compartía lineamientos generales con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal) con los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, razón por la cual, a través del “bando”, que es una figura jurídica informativa, encontró la forma de validar el proyecto de ciudad que tenía, argumentando, que solo se haría válido lo que el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ya planteaba, por lo que recién entrando en funciones promulgó el Bando 2 en un ambiente muy politizado, ya que según los planteamientos de los grupos parlamentarios del Partido Acción Nacional (PAN) y del Partido Revolucionario Institucional (PRI) en la Asamblea Legislativa, el instrumento por el cual se aplicó esta política pública era una figura inaplicable en el marco normativo del Distrito Federal, ya que éste debía explicarse como circular administrativa, la cual incluso, aun siendo presentada de esa forma, implicaba la invasión por parte del Jefe de Gobierno a las materias que eran competencia exclusiva de la Asamblea Legislativa, por lo que, para que las decisiones contenidas pudiesen ser válidas, se necesitaba su publicación y fundamentación en el Programa General de Desarrollo Urbano de cada una de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal y de los Programas Parciales, al menos así lo establecía, según la propuesta del dictamen, el artículo 16 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La razón por la cual no se planteó desde un inicio modificar los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para que concordaran con el Programa

General de Desarrollo Urbano de cada una de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal, los Programas Parciales, y la nueva visión de hacer ciudad que López Obrador tenía, fue debido a las dificultades a las que posiblemente éste se enfrentaría para alcanzar consensos camarales y delegacionales, en contraposición de la necesidad que tenía por legitimar su elección en el menor tiempo posible, ya que muy diferente a la amplia victoria de Vicente Fox en las elecciones presidenciales del 2000, su elección como Jefe de Gobierno del Distrito Federal se desarrolló en una votación muy cerrada en donde él, representando al Partido de la Revolución Democrática (PRD) obtuvo el 38.55% de los votos, mientras que el candidato del Partido Acción Nacional (PAN) obtuvo el 33.25%. Además que, con respecto a la conformación de las Legislaturas en el Distrito Federal, en el periodo 2000-2003, que corresponde a la II Legislatura, la coalición conformada por el Partido Acción Nacional (PAN) y el Partido Verde Ecologista de México (PVEM) tenía 24 asientos, el Partido de la Revolución Democrática (PRD) 19 asientos, el Partido Revolucionario Institucional (PRI) 16 asientos, el Partido Democracia Social (PDS) 3 asientos y tanto el Partido del Trabajo (PT) como el Partido Convergencia por la Democracia (CDPPN) 1 asiento cada uno, por lo que López Obrador se tendría que confrontar a una Asamblea con mayoría opositora. Y por último, con relación en las delegaciones del Distrito Federal, el Partido Acción Nacional (PAN) obtuvo mayoría en 6 de las 16 delegaciones, asentándose en Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, tres de las cuatro delegaciones en donde se aplicaría el Bando 2.

Composición de la II Legislatura del Distrito Federal, año 2000-2003					
Partido	Votación (%)	Asientos¹⁵			Representación (%)
		Mayoría Relativa	Representación Proporcional	Total	
Partido Acción Nacional (PAN)	35	14	3	17	25.8
Partido Verde Ecologista de México (PVEM)		7	0	7	10.6
Partido Revolucionario Institucional (PRI)	22	0	16	16	24.2
Partido de la Revolución Democrática (PRD)	30.7	18	1	19	30.3
Partido del Trabajo (PT)	1.7	0	1	1	1.5
Partido Convergencia por la Democracia (CDPPN)	0.2	1	1	1	3.0
Partido Democracia Social (PDS)	4.9	0	3	3	4.5

Tabla 1 Tabla construida por Rosa María Mirón con base en los Diarios de los Debates de la ALDF, Diario Oficial de la Federación, www.asambleadfgob.mx y Estadísticas del Proceso Electoral 2000 del IEDF.

Jefe Delegacional y Partido Político en el DF, 2000 y 2003		
Delegación	Jefe delegacional 2000	Partido
Álvaro Obregón	Luis Eduardo Zuno Chavira	Partido Acción Nacional (PAN)
Azcapotzalco	Margarita Saldaña	Partido Acción Nacional (PAN)
Benito Juárez	José Espina	Partido Acción Nacional (PAN)
Coyoacán	María Rojo	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Cuajimalpa	Francisco de Souza	Partido Acción Nacional (PAN)
Cuauhtémoc	Dolores Padierna	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Gustavo A. Madero	Joel Ortega	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Iztacalco	María Elena Tapia	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Iztapalapa	René Arce Islas	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Magdalena Contreras	Carlos Rosales	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Miguel Hidalgo	Arne Sidney aus den Ruthen Haag	Partido Acción Nacional (PAN)
Milpa Alta	Guadalupe Chavira	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Tláhuac	Francisco Martínez Rojo	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Tlalpan	Gilberto López y Rivas	Partido de la Revolución Democrática (PRD)
Venustiano Carranza	Guadalupe Morales	Partido Acción Nacional (PAN)
Xochimilco	Juan González Romero	Partido de la Revolución Democrática (PRD)

Tabla 2 Tabla construida por Sergio Tamayo con base en datos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

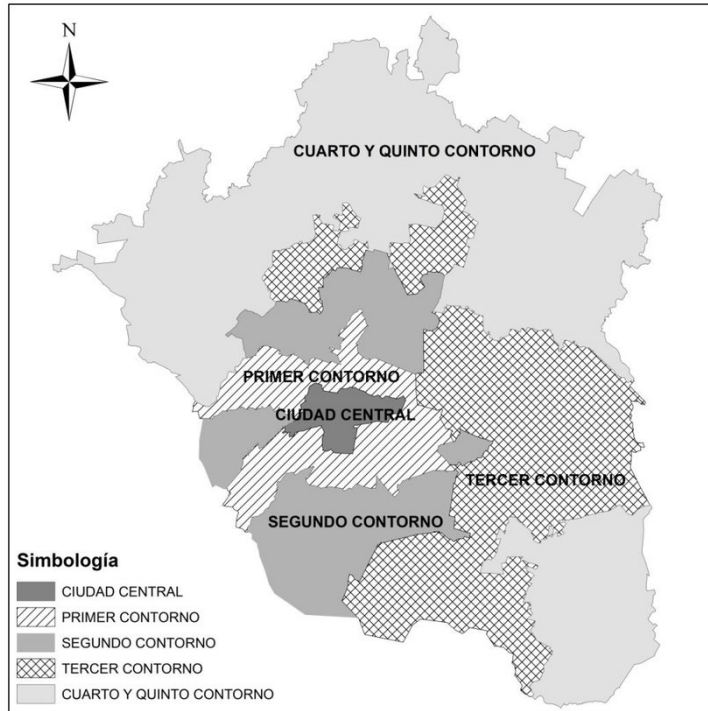
No obstante, la forma en que el Bando 2 tuvo una resolución aprobatoria fue a través del argumento que éste tenía una justificación técnica y jurídica, y otra más en el propio diagnóstico territorial, ya que en el Programa de Medio Ambiente para la Ciudad de México se diagnosticaba con precisión el riesgo de los ecosistemas y la riqueza natural de la ciudad debido al crecimiento desordenado y la pérdida de la masa vegetal causado por los procesos de urbanización descontrolados, por lo cual, los temas así tratados habían sido consensuados entre todos los partidos desde 1995, como parte de los resultados de consultas y foros ciudadanos, por lo que, el Bando 2 era la síntesis de lo anterior, es decir que según sus argumentos, la norma ya existía, pero la realidad operacional había sido otra. Con lo cual, el resultado inmediato de tal resolución fue la asignación de recursos fiscales propios para producir vivienda social, y dar la pauta para que la iniciativa privada se ordenara en el sentido de las políticas de desarrollo urbano

Las políticas y lineamientos del Bando 2 eran, de manera general, las siguientes:

- Restringir el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, a través de la restricción de la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demandaran un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.
- Promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se

encuentran subutilizados; a través de impulsar el programa de construcción de vivienda para la gente de bajos recursos económicos de la ciudad.

- A partir del 2 de enero del año 2001, empezaría a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de solicitudes de uso de suelo específico y de factibilidad de servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central. Dicha Ventanilla, expediría, sin tanto trámite y en un término no mayor a treinta días, un Certificado Único que definiría, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso de suelo.



Mapa 4 Mapa de los Contornos de la Zona Metropolitana del Valle de México. Gómez, Ricardo; *La dinámica espacial de la segregación residencial: concentración y homogeneidad en la zona Metropolitana del Valle de México*; 2016.

	Delegaciones
Ciudad Central	Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza
Primer contorno	Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa
Segundo contorno	Magdalena Contreras, Tláhuac y Xochimilco
Tercer contorno	Milpa Alta

Tabla 3 División de las delegaciones en los de la Zona Metropolitana del Valle de México.

En cuanto a las condiciones particulares del Bando 2, referidas a la construcción de vivienda, ésta debía ser de tipo de interés social y económico, en donde el precio de venta de la vivienda de interés social no debía exceder el valor que resultara de multiplicar por 15 el salario mínimo del Distrito Federal anualizado, cantidad que equivalía a \$258,693.75¹⁵; mientras que el precio de venta para la vivienda económica no debía exceder el valor que resultara de multiplicar por 30 el salario mínimo actualizado, cantidad equivalente a \$517,387.50¹⁶, por lo que se estipuló que para el registro de Manifestación de Construcción, previa a la autorización de los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y económica, el solicitante y el Director Responsable de Obra debían acreditar que el precio de venta de la vivienda no excediera los valores permitidos.

¹⁵ Con la finalidad de conocer el precio actualizado, se le aplicó el índice deflactor PIB del año 2018, el cual da como resultado el monto de \$621,614.93.

¹⁶ Con la finalidad de conocer el precio actualizado, se le aplicó el índice deflactor PIB del año 2018, el cual da como resultado el monto de \$1,162,140.49.

Respecto a la producción del edificio, éste debía constar de planta baja más cinco niveles, y se exceptuaba la construcción del elevador, ya que después de 6 pisos se incrementan los costos de construcción, básicamente por tres factores: cimentación, elevador y estructura. Al mismo tiempo que la dotación de elevador aumenta los costos de mantenimientos para los propietarios. El coeficiente del suelo en ningún caso debía ser mayor al 80% en conjuntos habitacionales de menos de 60 viviendas y al 75% para conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas. Y por último, se exentaba totalmente el área de donación¹⁷ y cajones de estacionamiento.

Tipo de Vivienda	Básica	Social	Económica Popular	Media	Media Alta	Residencial
Superficie de construcción	Menos de 30 m ²	De 31 m ² a 45 m ²	De 46 m ² a 55 m ²	De 56 m ² a 100 m ²	De 101 m ² a 200 m ²	Más de 200 m ²
Ingresos (salarios mínimos)	Menos de 3		De 3 a 5	De 5 a 10	Más de 10	
Precio de Venta			Menos de \$550 mil	\$550 mil a \$1,500,000	Más de \$1,500,00	

Tabla 4 Tipología de Vivienda definida por el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.

¹⁷ El área de donación es la superficie de terreno que el desarrollador transmite al gobierno, destinada al equipamiento urbano y áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, que se calcula de acuerdo al porcentaje establecido en la Ley, respecto a la superficie total del proyecto autorizado.

Los resultados de la ejecución del Bando 2 fueron tanto positivos como negativos, mientras que la crítica también estuvo muy polarizada, posiblemente por estar vinculada a un debate político. Además, dicha normativa tuvo un significativo impacto en la transformación urbana de los años consecutivos, ya que redireccionó las políticas y lineamientos de planeación urbana de la Ciudad de México.

Dentro de los resultados positivos encontramos que el Bando 2 colocó en el centro del debate la reorganización del territorio del Distrito Federal y del uso de suelo, así como la dinamización del mercado inmobiliario local, ya que se orientó a contribuir al freno del despoblamiento y desvalorización de la ciudad central, incentivando la inversión inmobiliaria en un espacio que a lo largo de la historia de la ciudad ha sido el mejor abastecido de equipamiento e infraestructura; también, a través del Instituto Nacional de Vivienda del Distrito Federal (INVI) se logró un nivel de producción habitacional sin precedentes, en comparación con otros organismos públicos del Distrito Federal, que benefició a la población de menores recursos económicos; y por último, a través de la adquisición de vivienda producida por organismos privados, sectores de las clases medias y altas regresaron a un espacio urbano revalorizado, por sus ventajas de localización y dotación de servicios y equipamiento.

Sin embargo, dentro de los resultados negativos se encontraba el descontento por parte de algunos promotores de vivienda y organizaciones sociales que habían adquirido suelo en la periferia de la ciudad, incluso algunas de las organizaciones sociales con financiamiento del propio INVI, para la construcción de conjuntos habitacionales, ya que no pudieron llevar

acabo sus proyectos, dada la restricción de construcción en 9 delegaciones periféricas.

Otro resultado negativo, igualmente relacionado a la restricción de construcción, es que al existir pocos terrenos en los que realmente se pudieran construir desarrollos de vivienda en las cuatro delegaciones permitidas, lo que sucedió es que el valor del suelo en la centralidad subió, es decir que al incrementarse la demanda, limitarse la oferta, el valor aumentó, lo cual provocó por una parte, que algunos desarrolladores que no encontraron factible la adquisición de suelo en la centralidad, respondieran a la convocatoria de las autoridades en los municipios metropolitanos como Ecatepec, Coacalco, Los Reyes La Paz, Chalco e Ixtapaluca –que dieron todas las facilidades a los inversionistas– para construir conjuntos habitacionales, lo cual provocó una expansión indiscriminada de la mancha urbana, con todos los costos económicos y sociales que esto implicó, además en contraposición a los objetivos planteados por parte del Bando 2 (Esquivel; 2007).

Dada la necesidad, tanto por parte de desarrolladores privados como del gobierno del Distrito Federal, de adquirir una parte del limitado suelo factible para la construcción de conjuntos habitacionales en la centralidad, la repartición de suelo se dio en función que los promotores privados compraron el suelo que les era más atractivo desde el punto de vista comercial, ya que finalmente éstos tenían como objetivo hacer negocio y no exactamente construir vivienda para gente de menos recursos económicos, mientras que el gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, se quedó con el suelo restante, lo cual resultaba determinante para el valor de la vivienda, y por lo tanto, del tipo de población a la que iría dirigida, siendo esto una de las dos

razones por las cuales los desarrolladores privados ofertaban a mayor precio las viviendas, y la segunda, debido a que en el precio de venta de la vivienda desarrollada por privados se le cargaba al beneficiario los gastos indirectos de permisos y licencias, que las viviendas que estaban siendo producidas por el gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, estaban exentas con el 100%, mientras que las de los desarrolladores privados solo con el 35%.

Es por estas razones que los desarrolladores privados produjeron más conjuntos habitacionales tipo medio y medio alto que vivienda social y económica, es decir, para una población de mayores recursos que para la que el Bando 2 estaba planteada, siendo que la vivienda tipo medio en las delegaciones centrales aumentó en casi un 200% (Esquivel; 2007), situación que desarrollará con más detalle en el capítulo siguiente.

Con esto se puede entender el contexto en que algunos desarrolladores privados comenzaron a abusar de la normativa, a través de producir desarrollos de vivienda que aparentaban ser de interés social y económico, más cuando estos habían logrado la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), y posteriormente introducían en estos mismos desarrollos acabados finales y cajones de estacionamientos que encarecían las viviendas y las hacían inaccesibles para la población para la que la norma fue planteada.

Estos abusos de normativa fueron posibles debido al aparato de corrupción que se desarrolló entre los desarrolladores privados, los Directores Responsables de Obras que verificaban que efectivamente se construyera vivienda de interés social y económica, la SEDUVI, el Colegio de Arquitectos, y jueces, por lo que resultaba imposible denunciar, que como resultado,

según investigaciones de Suma Urbana¹⁸ y Ruta Cívica¹⁹, para el 2013 existían de 4,500 a 5,000 edificios construidos fuera de ley, o sea, fuera de ser de interés social y económico, sin existir ninguna sanción (Cf. MacGregor; 2018).

Por otra parte, también como respuesta al incremento del precio del suelo y poder reducir el impacto que esto tenía en el precio de cada vivienda, la estrategia seguida por los desarrolladores privados fue el aumento de densidades de los conjuntos habitacionales, los cuales pasaron, por ejemplo, para la vivienda social de 350 viv/ha en el año 2000 a más de 650 viv/ha en el año 2005. Paralelo, a que la superficie construida por vivienda tuvo una reducción, ya que en el año 2001 la vivienda social tenía una superficie de 57.6 m², mientras que en el 2005 tenía una superficie de 51.6 m² en promedio (Cf. Benlliure; 2005).

Otro de los resultados negativos, fue que dentro de las limitaciones que tuvo el Bando 2 estaba que no garantizaba el arraigo de la población de escasos recursos en las zonas céntricas y privilegiadas de la ciudad, pues no existieron los mecanismos para tal efecto, de modo que los beneficiarios de las acciones podían, en el mediano o largo plazo, ceder a las presiones del mercado inmobiliario y vender o rentar sus viviendas para otros usos. Esto resultó particularmente riesgoso en el caso de los inmuebles patrimoniales restaurados y rehabilitados, que son los que implicaron mayores subsidios,

¹⁸ Suma Urbana es una asociación que nace a partir del trabajo en campo de la sociedad civil en temas de desarrollo urbano y lucha contra la corrupción.

¹⁹ Ruta Cívica es una organización con iniciativas, campañas y redes cívicas para que los ciudadanos se involucren en los asuntos públicos y la promoción de igualdad en la Ciudad.

ya que algunas veces los recursos públicos terminaron de forma indirecta en los agentes económicos del mercado (Puebla; 2007).

Por otra parte, algunas veces los vecinos de las colonias de las delegaciones centrales se opusieron a la redensificación, debido a tres razones, la primera por temor a lo nuevo, a que llegara gente que no es su gente, de su mismo nivel socio económico; la segunda, porque pensaban que con la construcción de edificios de tipo social y económico en sus colonias se iban a depreciar sus propiedades; y por último, relacionado a la saturación de equipamientos y servicios, ya que los vecinos tradicionales que continuaban en sus colonias se quejaban de que la llegada de nuevos pobladores había generado problemas en el suministro de agua y energía eléctrica, aumentado los autos, saturado las vialidades, escaseado los lugares de estacionamiento, incrementado el volumen de basura, y de la delincuencia, la cual en un futuro podía afectar la vida cotidiana, no solo de los nuevos pobladores, sino también de las familias residentes tradicionales (Acosta; 2006). Igualmente, la incomodidad se justificaba por la modificación no solo del paisaje urbano de estas colonias, sino también de su funcionamiento cotidiano, ya que de ser zonas tranquilas se convirtieron en conflictivas. En este sentido, no se puede dejar de reconocer que, con la edificación de nuevos conjuntos habitacionales delegacionales centrales del Distrito Federal, no se logró “hacer ciudad”, ya que estas zonas no cuentan con la capacidad para atender la demanda de vialidades, equipamiento y servicios de una población que se incrementa día a día. Y aunque hay zonas en las que las capacidades de equipamientos y servicios no están rebasadas, hay otras donde sí, ya que la redensificación no es homogénea, sino puntual, es decir, que se da en puntos específicos, y es ahí en ese punto, donde se concentra la carga de infraestructura.

Estas realidades, sumadas a otras tantas percepciones sociales propiciaron en algunos lugares, la formación de grupos de resistencia en defensa de su espacio habitacional, tal es el caso de las colonias como la Roma u otras en la delegación Benito Juárez, quienes demandan un “freno a la construcción indiscriminada” de conjuntos habitacionales en su territorio, siendo que en el año 2004, por ejemplo, 20 colonias de la delegación Benito Juárez acordaron conformar el frente ciudadano Juarenses Unidos²⁰, para organizar el rechazo a construcciones de viviendas favorecidas con el Bando 2 (Esquivel; 2007).

Por último, una de las críticas más fuertes hacia el Bando 2 fue que partió de una idea simplista de la Zona Metropolitana del Valle de México, de la cual el Distrito Federal es solo una parte, y no se estructura en torno a una única centralidad, ya que la ciudad muestra una estructura compleja con base en una trama de corredores urbanos; además que el despoblamiento no solamente incluye las 4 delegaciones centrales, sino también algunas periféricas como Álvaro Obregón, Iztapalapa, Xochimilco y Tlalpan.

Finalmente dadas las presiones por parte de legisladores, académicos, y grupos sociales organizados, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal electo para el periodo de 2006 al 2012, Marcelo Ebrard, canceló el Bando 2 el 7 de diciembre de 2007.

²⁰ Las colonias que conforman este frente son: Actipan, Álamos, Acacias, Albert, Nonoalco, San Simón, Narvarte Oriente y Poniente, Portales, Niños Héroe, Moderna, Piedad Narvarte, Nápoles, San Pedro de los Pinos, Insurgentes Mixcoac, Letrán Valle y Del Valle, entre otras. En este Frente único se integran colonias de diferente estrato social, con un reclamo común: “¡No más construcciones!”.

Sin embargo, aún cuando ya tenga muchos años de haberse cancelado, el debate alrededor de esta política pública todavía conserva vigencia, ya que fue la que orientó a la siguientes en el tema de repoblamiento de la centralidad a través de la redensificación y reciclamiento urbano, además que muchos de los problemas en materia de desarrollo inmobiliario, saturación de equipamientos y servicios, y encarecimiento del suelo, suelen apuntar a esta política como la responsable, aunado a que existen ciertos acontecimientos, como el pasado terremoto del 19 de septiembre de 2017 que reviven las críticas negativas, que algunas de ellas, en un ambiente previo a tiempos electorales, tenían como único objetivo desprestigiar al candidato presidencial para el periodo del año 2018 al 2024, López Obrador, quien en su facultades como Jefe de Gobierno promulgó el Bando 2.

2.5 Norma de Ordenación Número 26

El 8 de abril de 2005 se decretó la Norma de Ordenación Número 26, la cual fue uno de los instrumentos de los Programas Delegacionales del Desarrollo Urbano, que permitió la producción de vivienda de interés social y popular en áreas que tuvieran zonas habitacionales y centros de barrio con potencial de reciclamiento señaladas en los Programas Delegacionales.

Sin embargo, una vez cancelado el Bando 2 en el año 2007, el 10 de agosto de 2010, el aquel entonces Jefe de Gobierno, Marcelo Ebrard, reformó la Norma de Ordenación Número 26, con lo cual se buscaba sustituir al Bando 2 y atender su limitación referida a la concepción de ciudad con base en una única y acotada centralidad, ya que con dicha norma se permitiría la construcción de edificios que consistieran de planta baja más cinco niveles, exceptuando la instalación del elevador, dentro de las cuatro delegaciones

centrales de la ciudad; se podrían construir edificios que consistieran de planta baja más cuatro niveles en las delegaciones Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco; y se podrían construir edificios que consistieran de planta baja más tres niveles en el segundo contorno, es decir en las delegaciones Magdalena Contreras, Tláhuac y Xochimilco.

Al igual que el Bando 2, el coeficiente del suelo en ningún caso sería mayor al 80% en conjuntos habitacionales de menos de 60 viviendas y al 75% para conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.

No obstante, a diferencia del Bando 2, el cual exentaba la dotación total del área de donación de cajones de estacionamiento, esta norma estableció que el porcentaje de cajones en conjuntos habitacionales sería como mínimo del 30% en la vivienda de interés social y del 60% en la vivienda económica. Esto resultó de que con el Bando 2 los desarrolladores privados empezaron a dotar la vivienda con cajones de estacionamiento porque la gente no les compraba la vivienda sin que ésta tuviera al menos un cajón, lo cual provocó que el precio de la vivienda de interés social y económica ofertada por los desarrolladores privados se incrementara.

Al igual que el Bando 2, la Norma 26, liberaba de cualquier trámite a los desarrolladores privados o públicos que construyeran vivienda de interés social y económica, ya que solo requerían presentar la licencia de construcción. Sin embargo, al igual que con el Bando 2, tampoco estaban exentos de la necesidad de realizar los estudios del impacto urbano ambiental que el proyecto requiriera.

Producto de la corrupción inmobiliaria desarrollada durante el Bando 2, en la Norma 26 se estipularon las sanciones procedentes para quienes pretendieran obtener beneficios de esta norma sin cumplir con ella, incluyendo a los Directores Responsables de Obra, las cuales estaban contenidas en los artículos 310 (seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días de multa) y 329 (de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días de multa) del Nuevo Código Penal del Distrito Federal.

No obstante, igualmente que con el Bando 2, esta norma fue utilizada por inversionistas inmobiliarios que se aprovecharon tanto de los incentivos fiscales otorgados por el gobierno de la ciudad, como de los procedimientos mucho más sencillos y ágiles. Razones por las cuales el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Marcelo Ebrard, tuvo que suspender por primera vez la Norma 26 el 12 de octubre de 2012. Sin embargo, el 23 de enero de 2013, el aquel entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, electo para el periodo 2012 al 2018, Miguel Ángel Mancera, emitió los criterios para que la Norma 26 fuera aplicada nuevamente, no obstante, el 19 de agosto de 2013 la suspendió nuevamente, y aunque la vigencia de la suspensión era hasta el 12 de diciembre de 2013, ésta se prorrogó en dos ocasiones, primero al 13 de julio de 2014 y luego se amplió al 14 de diciembre de 2014.

Al momento de suspender la Norma 26, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT) tenía 74 expedientes, tanto de denuncias como de investigaciones de oficio, sobre casos en los que se había aplicado de forma ilegal para la construcción de vivienda de interés social y/o económica en 11 de las 16 delegaciones. El número de expedientes

que investigó la PAOT para el mes de septiembre de 2014 había aumentado a 90, y aún seguían apareciendo nuevos casos (Sánchez; 2014).

Es importante señalar que si bien la Norma de Ordenación Número 26 existe desde el año 2005, no fue hasta su reforma en el año del 2010 que con ella sustituyó al Bando 2, por lo que el impacto de esta última norma no se ve reflejada en los datos cuantitativos relacionados a las dinámicas de población y vivienda, oferta habitacional y valores del suelo, consultados en el periodo del año de 1990 al 2010 de esta investigación, esto debido a la cercanía entre su promulgación y los efectos que ésta pudiera manifestar en el año 2010, sin embargo, no se podía dejar de explicar debido a la relación directa que ésta guarda con el Bando 2 y a que fue reformada en el último año del periodo que esta investigación aborda.

2.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez

Con la intención de actualizar los Programas Delegacionales del Distrito Federal con la nueva visión de hacer ciudad, implementada desde el año 2000, el 6 de mayo de 2005 se decretó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el cual continúa vigente y actúa directamente sobre la colonia de estudio, la Portales.

Dicho programa tiene como estrategias a grandes rasgos evitar la expulsión de la población residente, reciclar las áreas que cuenten con todos los servicios, revitalizar las áreas de conservación patrimonial, mejorar el funcionamiento de la estructura vial y promover la autosuficiencia de las colonias y los barrios.

De forma particular el programa establece:

- Atender la incorporación de nuevos habitantes de forma ordenada, en aquellas colonias y corredores que permitan mantener la delegación atractiva para la convivencia social y con oportunidades de desarrollo humano, como la Av. de los Insurgentes, Eje 8 Sur y la Calzada de Tlalpan.
- Incrementar y potencializar las actividades económicas a través de la consolidación de corredores urbanos con carácter comercial, de servicios, financieros, y turísticos, como es el caso de Bolívar, Dr. Vértiz y Obrero Mundial, para impulsar, entre otras cosas, la generación de micro, pequeñas y medianas empresas.
- Mejorar la condición actual de la infraestructura y servicios, para permitir una mejor condición de vida para los residentes de la demarcación, así como de la población flotante que diariamente se sirve de dicha infraestructura.
- Propiciar la construcción de estacionamientos públicos y privados, para evitar los constantes conflictos de vialidad.
- Propiciar la ejecución de proyectos de áreas comunes de esparcimiento y recreación.
- Contrarrestar los índices de inseguridad pública mediante el impulso de nuevos proyectos económicos, equipamiento social y vivienda digna.
- Impulsar la conservación y revalorización de algunos inmuebles, con el objetivo de convertir el patrimonio histórico, artístico, y cultural, en la base y sustento de los valores locales.
- Impulsar la consolidación, mejoramiento y rescate urbano de barrios como la Narvarte Oriente y Poniente, Portales y Niños Héroes de

Chapultepec, Independencia y Américas Unidas, con el objetivo de convertir la identidad comunitaria en un factor fundamental de cohesión social.

En donde como parte de los objetivos generales del programa, relacionados a las políticas públicas de repoblamiento a través de reciclamiento y redensificación están:

- Fomentar la atención de zonas prioritarias, principalmente en donde existen grados de marginación, niveles socioeconómicos bajos y adultos mayores de 65 años de edad, a través de la sustitución y mejoramiento de la vivienda precaria o en alto riesgo, así como del otorgamiento de apoyos a empresas sociales y proyectos productivos.
- Revertir la tendencia actual de expulsión de población, mediante incentivos concretos a proyectos para vivienda en zonas netamente habitacionales y sobre los corredores propuestos para tal fin, para lograr el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y las oficinas.
- Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales evitando la proliferación de usos no compatibles e impulsando corredores afines a los mismos.
- Revitalizar las Zonas Patrimoniales y los monumentos históricos para propiciar la consolidación de la imagen e identidad de las colonias y barrios en las colonias Narvarte Oriente y Poniente, Portales y Niños Héroes de Chapultepec, Independencia y Américas Unidas.
- Desarrollar la vivienda plurifamiliar en los corredores urbanos, así como en el interior de las colonias, y congruentes con la vocación de

la zona; observando las debidas restricciones con relación a la superficie mínima construida y los requerimientos de cajones de estacionamiento.

- Incentivar la redensificación de los lotes con frente a las vías primarias y secundarias en forma proporcional a la sección de la vialidad. Proponer usos compatibles y complementarios que den alternativas al uso y aprovechamiento de los inmuebles para evitar su deterioro y abandono.

Capítulo 3: Dinámica de transformación de la colonia Portales después de la aplicación de las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad

En este capítulo se exponen los resultados de la aplicación de las políticas públicas de repoblamiento a través de las dinámicas de población y vivienda del Distrito Federal, la delegación Benito Juárez, la colonia Portales y las AGEBS's que la conforman, con información de los censos del año de 1990 al 2010, que es el último registro censal a nivel AGEB que existe; la dinámica de valor de suelo en la colonia Portales en el periodo del año de 1994 al 2004, con el objetivo de identificar algún cambio de tendencia a partir de la implementación de la primera política pública de repoblamiento aplicada con rigor, que fue el Bando 2; y por último, la oferta habitacional de desarrolladores privados y públicos en la delegación Benito Juárez y la colonia Portales en el periodo del año 2000 al 2007.

3.1 Ubicación y división geopolítica de la colonia Portales

La colonia Portales se ubica al sureste de la delegación Benito Juárez, siendo uno de los polos más alejados de la ciudad central, que sin embargo cuenta con una gran oferta de servicios y equipamientos; la cual se encuentra a una distancia de 8.1 km. del Centro Histórico, siendo la Calzada de Tlalpan la vía que mejor ha comunicado estos dos puntos a lo largo de la historia, ya que desde 1878 la Compañía de Ferrocarriles del Distrito Federal comenzó a instalar líneas de tracción animal en la Ciudad de México, incluyendo la

Calzada de Tlalpan, para posteriormente, en 1902, tener el control de las líneas del tranvía (Mapa 5).

Como se mencionó en el primer capítulo, la Portales fue una de las tantas colonias que fueron significativamente transformadas por la construcción de los ejes viales, lo que dio origen a su división en tres áreas, que de acuerdo con lo que marca la alcaldía Benito Juárez se limitan de la siguiente forma (Mapa 6):

- La colonia Portales Norte se limita al norte por la Calzada de Santa Cruz y Miguel Laurent, al oriente por la Calzada de Tlalpan; al sur por la avenida Emiliano Zapata (Eje 7 Sur) y al poniente por la avenida División del Norte.
- La colonia Portales Oriente tiene por límites, al norte la avenida Víctor Hugo, al oriente la avenida Plutarco Elías Calles; al sur la avenida Repúblicas y al poniente la Calzada de Tlalpan.
- La colonia Portales Sur colinda al norte con la avenida Emiliano Zapata (Eje 7 Sur); al oriente con la Calzada de Tlalpan; al sur con la Av. Río Churubusco y al poniente con la Av. División del Norte.

Ya que en este capítulo se expone con detalle las dinámicas de población y vivienda de cada una de las AGEB's que conforman la colonia Portales, en comparativa con la delegación Benito Juárez y el Distrito Federal, es importante explicar que la colonia Portales está dividida en 9 áreas geoestadísticas básicas, y que existe una AGEB, la del extremo sureste, que comparte manzanas con la colonia Sineo, la cual, para el análisis geoestadístico de este trabajo se estudia en su totalidad como una AGEB más parte de la colonia Portales (Mapa 7).

Localización Colonia Portales

Simbología

- Calzada de Tlalpan (8.1 km)
- Centro Histórico
- Delegación Benito Juárez
- Delegaciones centrales
- Megalópolis del Centro de México



Croquis de Localización



Zona de estudio

0 500 1.000 2.000 Metros

Mapa 5 Ubicación de la colonia Portales. Mapa de elaboración propia.

División de la Colonia Portales

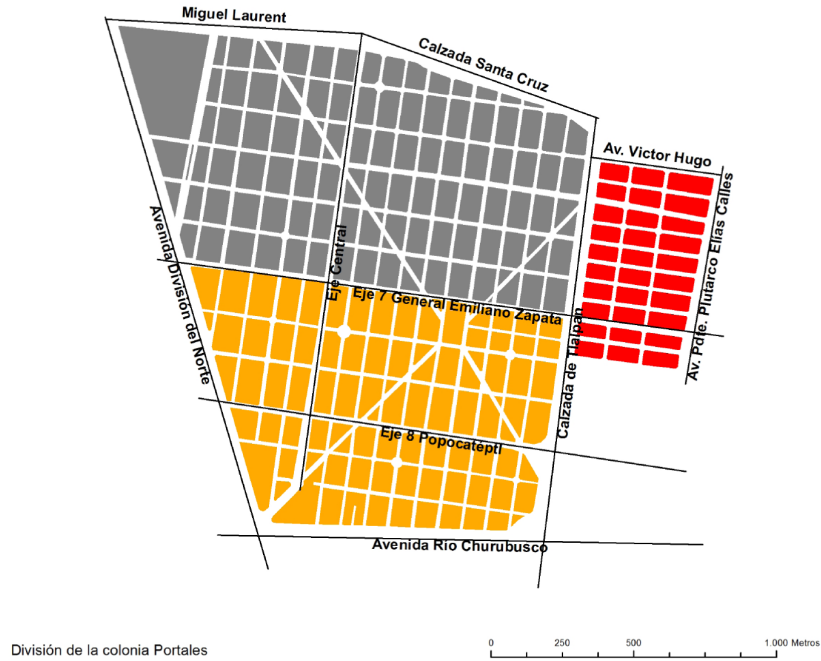
Simbología

— vialidades

Colonia Portales

División

- Portales Norte
- Portales Oriente
- Portales Sur

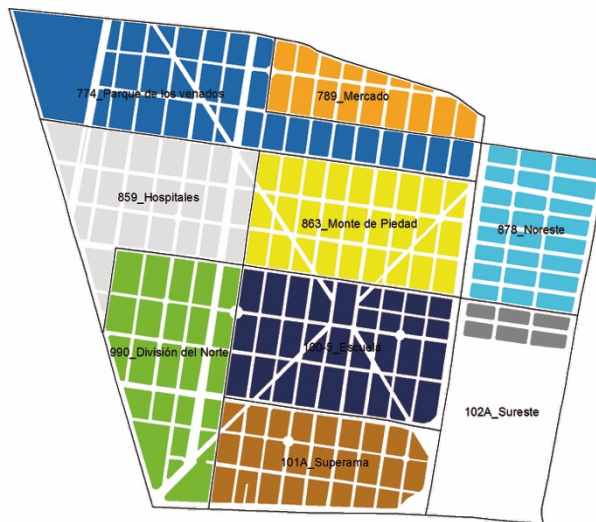


Mapa 6 Principales vías de la colonia Portales. Mapa de elaboración propia.

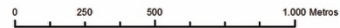
División de la Colonia Portales por AGEB's

Simbología

AGEB's	
774_Parque de los Venados	863_Monte de Piedad
789_Mercado	878_Noreste
100-5_Escuela	990_División del Norte
859_Hospitales	101A_Superama
	102A_Sureste



Colonia Portales



Mapa 7 División por AGEB de la colonia Portales. Mapa de elaboración propia construido con información del censo de INEGI del año 2010. Es importante mencionar que la nomenclatura de las AGEB's se hizo en función de la ubicación o tipo de equipamiento que contienen.

3.2 Dinámicas poblacionales y de vivienda

3.2.1 Crecimiento poblacional

Para esta investigación es fundamental revisar el comportamiento poblacional de la colonia Portales, con el objetivo de saber si efectivamente a partir de la ejecución de las políticas públicas de repoblamiento, que comenzaron con mayor rigor en el año 2000 con el Bando 2, existió una importante llegada de población nueva a la colonia, como comúnmente se dice entre los habitantes.

En la siguiente tabla (Tabla 5) se muestra la cantidad de población neta, entre el año de 1990 al 2010, del Distrito Federal, la delegación Benito Juárez, la colonia Portales, así como de cada una de las AGEB'S que conforman a la colonia, con la finalidad de establecer una comparativa entre dichas entidades.

Crecimiento Poblacional					
Entidad	1990	1995	2000	2005	2010
Distrito Federal	8213843	8463861	8584919	8690550	8810393
Benito Juárez	407811	369956	360478	355017	385439
Total AGEB's (Colonia Portales)	49008	43963	43077	42209	45644
AGEB 774_Parque de los Venados	7606	6981	6555	6692	6958

Continúa tabla

AGEB 789_Mercado	3437	3112	2956	2983	2797
AGEB 859_Hospitales	5827	5031	4844	4806	5096
AGEB 863_Monte de Piedad	5623	5170	5190	5112	6356
AGEB 878_Noreste	4850	4585	4257	4177	4718
AGEB 990_División del Norte	5748	5018	5032	4715	5125
AGEB 100- 5_Escuela	7042	6153	6424	6504	6181
AGEB 101- A_Superama	4760	4136	4198	3840	4402
AGEB 102- A_Sureste	4115	3777	3621	3380	4011

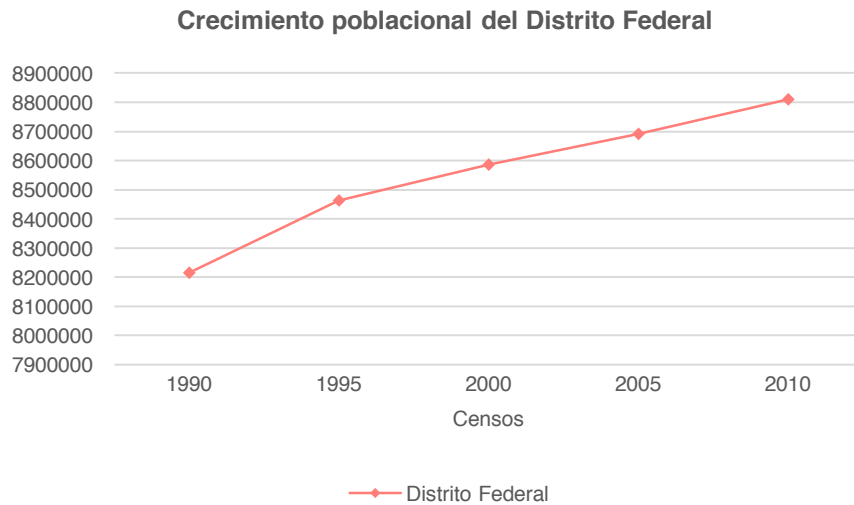
Tabla 5 Crecimiento poblacional 1990-2010. Tabla de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

En la gráfica de la dinámica de población del Distrito Federal (Gráfica 1) se puede observar que la entidad siempre ha tenido un crecimiento poblacional desde el año de 1990 al 2010.

Por otra parte, en la gráfica de la dinámica de población de la delegación Benito Juárez (Gráfica 2) se puede observar que del año de 1990 al 2005 la entidad presentó un decrecimiento poblacional, mientras que del año 2005 al

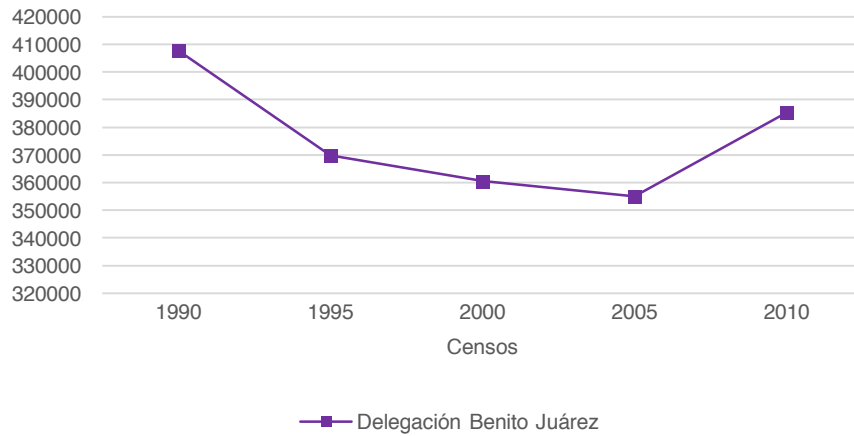
2010 presentó un crecimiento. No obstante, el total de población en el año 2010 no había alcanzado el total de población del año 1990.

Por último, en la gráfica de la dinámica de población de la colonia Portales (Gráfica 3) se puede observar que del año 1990 al 2005, igualmente que en el caso de la delegación Benito Juárez, la entidad presentó un decrecimiento poblacional, mientras que del año 2005 al 2010 presentó un crecimiento. No obstante, el total de población en el año 2010 no había alcanzado el total de población que tenía en el año de 1990, contrario a la percepción de sus habitantes.



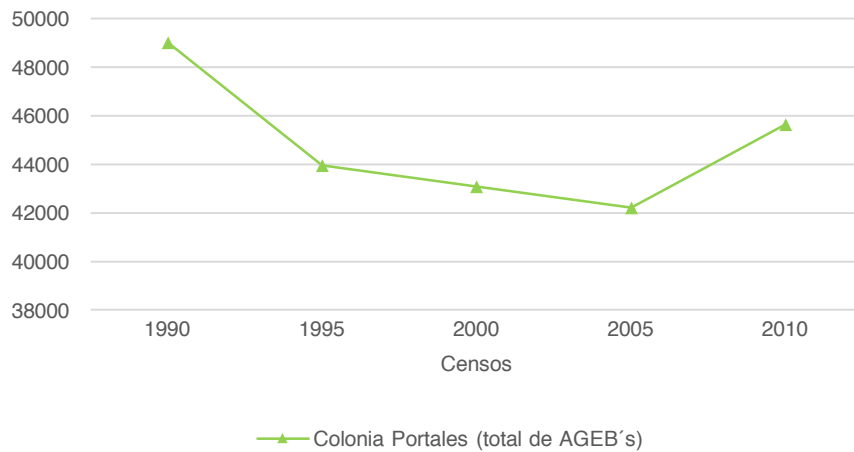
Gráfica 1 Crecimiento poblacional del Distrito Federal (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Crecimiento poblacional de la delegación Benito Juárez



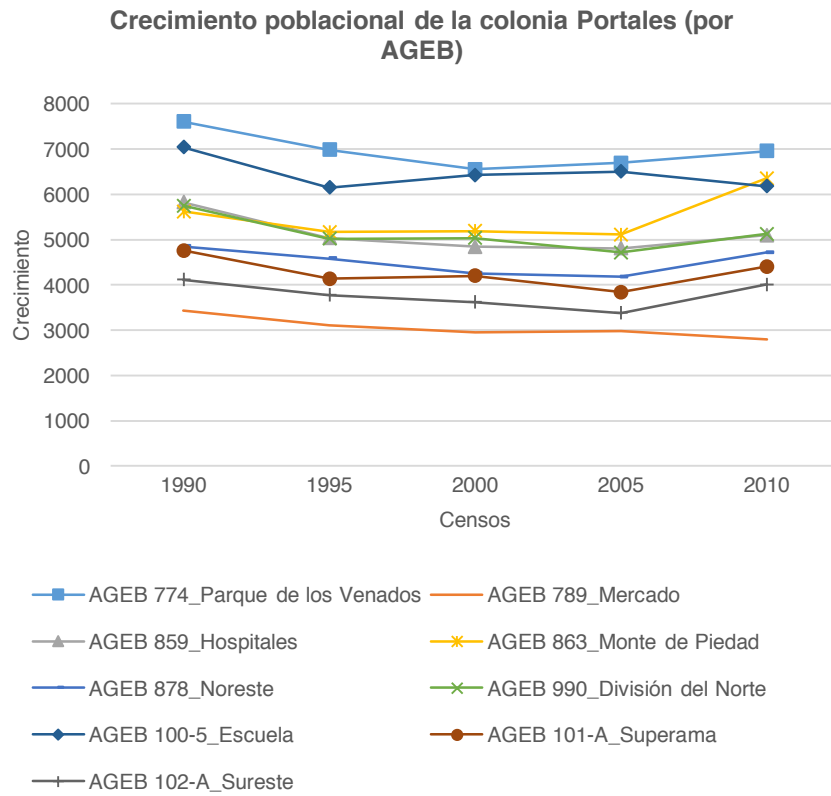
Gráfica 2 Crecimiento poblacional de la delegación Benito Juárez (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Crecimiento poblacional de la colonia Portales



Gráfica 3 Crecimiento poblacional de la Colonia Portales (por AGEB) (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

De forma más detallada, en la siguiente gráfica (Gráfica 4) se puede observar que ninguna de las AGEB's que conforman la colonia Portales, salvo la que corresponde al Monte de Piedad, para el 2010 había alcanzado la población que tenía en el año de 1990; aunque las AGEB's del lado oriente de la Calzada de Tlalpan se acercan mucho; mientras que la AGEB 789, correspondiente al Mercado, ha conservado una clara tendencia de decrecimiento poblacional, esto probablemente debido a su vocación más comercial que habitacional.



Gráfica 4 Crecimiento poblacional por AGEB'S de la colonia Portales (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Tanto en la dinámica de crecimiento poblacional de la delegación Benito Juárez como de la colonia Portales la tendencia de decrecimiento desde el año de 1990 se revirtió de forma significativa a partir del año 2005, por lo que es importante recordar que la política pública del Bando 2 entró en vigencia en el año 2000 y fue cancelada en el año 2007, así como que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el cual permitió un aumento de construcción de niveles sobre las principales vialidades, entró en vigencia en el año 2005 y continúa vigente hasta el día de hoy, con lo cual se puede vislumbrar que el crecimiento poblacional se disparó a partir de las modificaciones del programa delegacional y no de la implementación del Bando 2.

Esto se puede explicar con mayor detalle a partir que del año 2000 al 2005 hubo un decrecimiento de población en la colonia Portales de 868 habitantes, siendo el decrecimiento anual de 173.6 habitantes; mientras que del año 2005 al 2010 hubo un crecimiento de 3,235 habitantes, siendo el crecimiento anual de 687 habitantes. Con esto se puede plantear que del año 2000 al 2007, periodo en que estuvo vigente el Bando 2, hubo un crecimiento de 2,242 habitantes, es decir del 5.20%; mientras que a partir del 2005, año en que se promulgó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al 2010, hubo un crecimiento de 3,435 habitantes, es decir del 53.21%. Con esto se puede argumentar que hubo un significativo mayor crecimiento de población durante el año de promulgación del Programa Delegacional de la Benito Juárez al año 2010 (5 años), que durante la vigencia del Bando 2 (7 años).

3.2.2 Tasa de crecimiento poblacional

No obstante a los datos de crecimiento poblacional, también es importante revisar las tasas, ya que a diferencia del crecimiento, que representa las cifras netas poblacionales, la tasa de crecimiento muestra el comportamiento poblacional durante un periodo definido, expresado como el porcentaje de la población al inicio de cada periodo, lo cual sirve para entender la tendencia del comportamiento demográfico.

En la siguiente tabla (Tabla 6) se muestra la tasa de crecimiento poblacional entre el año de 1990 al 2010, del Distrito Federal, la delegación Benito Juárez, la colonia Portales y cada una de las AGEB'S que conforman a la colonia.

Tasa de crecimiento poblacional				
Entidad	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Distrito Federal	3,04%	1,43%	1,23%	1,38%
Benito Juárez	-9,28%	-2,56%	-1,51%	8,57%
Total AGEB's (Colonia Portales)	-10,29%	-2,02%	-2,01%	8,14%
AGEB 774_Parque de los Venados	-8,22%	-6,10%	2,09%	3,97%
AGEB 789_Mercado	-9,46%	-5,01%	0,91%	-6,24%
AGEB 859_Hospitales	-13,66%	-3,72%	-0,78%	6,03%
AGEB 863_Monte de Piedad	-8,06%	0,39%	-1,50%	24,33%
AGEB 878_Noreste	-5,46%	-7,15%	-1,88%	12,95%
AGEB 990_División del Norte	-12,70%	0,28%	-6,30%	8,70%

Continúa tabla

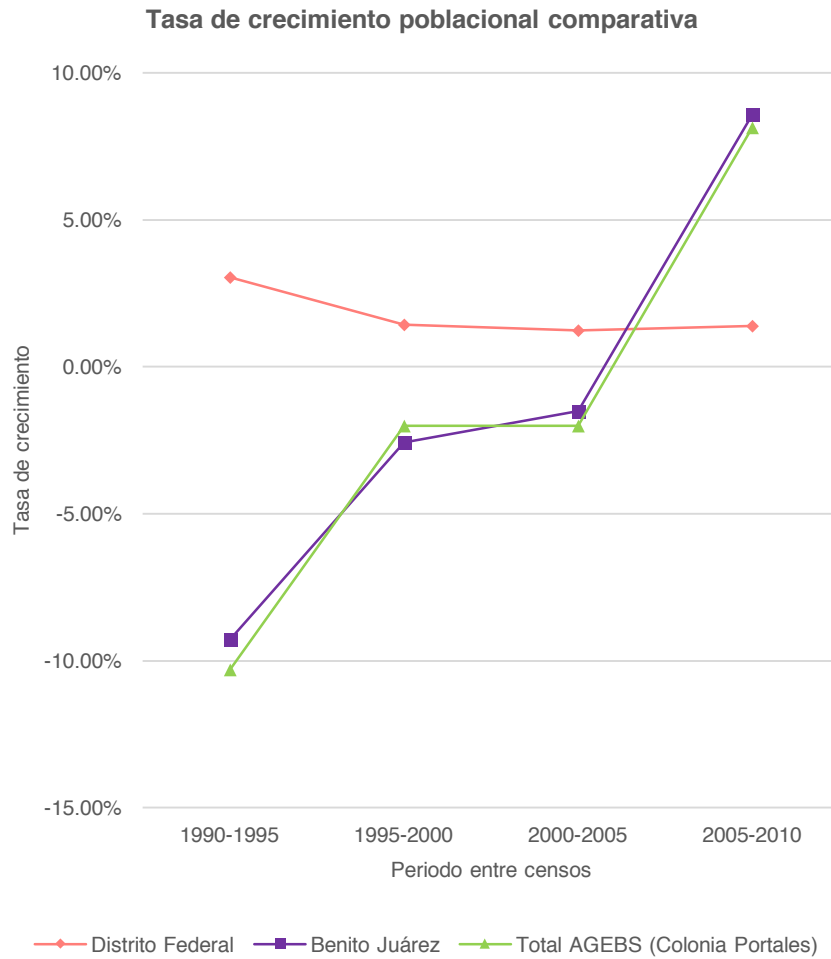
AGEB 990_División del Norte	-12,70%	0,28%	-6,30%	8,70%
AGEB 100-5_Escuela	-12,62%	4,40%	1,25%	-4,97%
AGEB 101-A_Superama	-13,11%	1,50%	-8,53%	14,64%
AGEB 102-A_Sureste	-8,21%	-4,13%	-6,66%	18,67%

Tabla 6 Tasa de crecimiento poblacional 1990-1995 a 2005-2010. Tabla de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

En la siguiente gráfica (Gráfica 5) podemos observar que la tasa de crecimiento poblacional del Distrito Federal presentó un decrecimiento notorio entre los periodos de 1990-1995 a 1995-2000, mientras que en el periodo 1995-2000 a 2000-2005 mantuvo una tendencia decreciente homogénea, y por último, en el periodo 2005-2010, esta tendencia negativa se revirtió de forma casi imperceptible.

También podemos observar que la tasa de crecimiento poblacional de la delegación Benito Juárez presentó un significativo crecimiento entre los periodos de 1990-1995 a 1995-2000, este crecimiento se mantuvo entre los periodos de 1995-2000 a 2000-2005, aunque no de forma tan significativa como en el periodo anterior, y por último, en el periodo 2005-2010 nuevamente presentó un significativo crecimiento.

Por último, podemos observar que la tasa de crecimiento poblacional de la colonia Portales presentó un significativo crecimiento entre los periodos de 1990-1995 a 1995-2000, mientras que en el periodo 1995-2000 a 2000-2005 presentó un decrecimiento casi imperceptible, y por último, en el periodo 2005-2010 nuevamente presentó un significativo crecimiento.

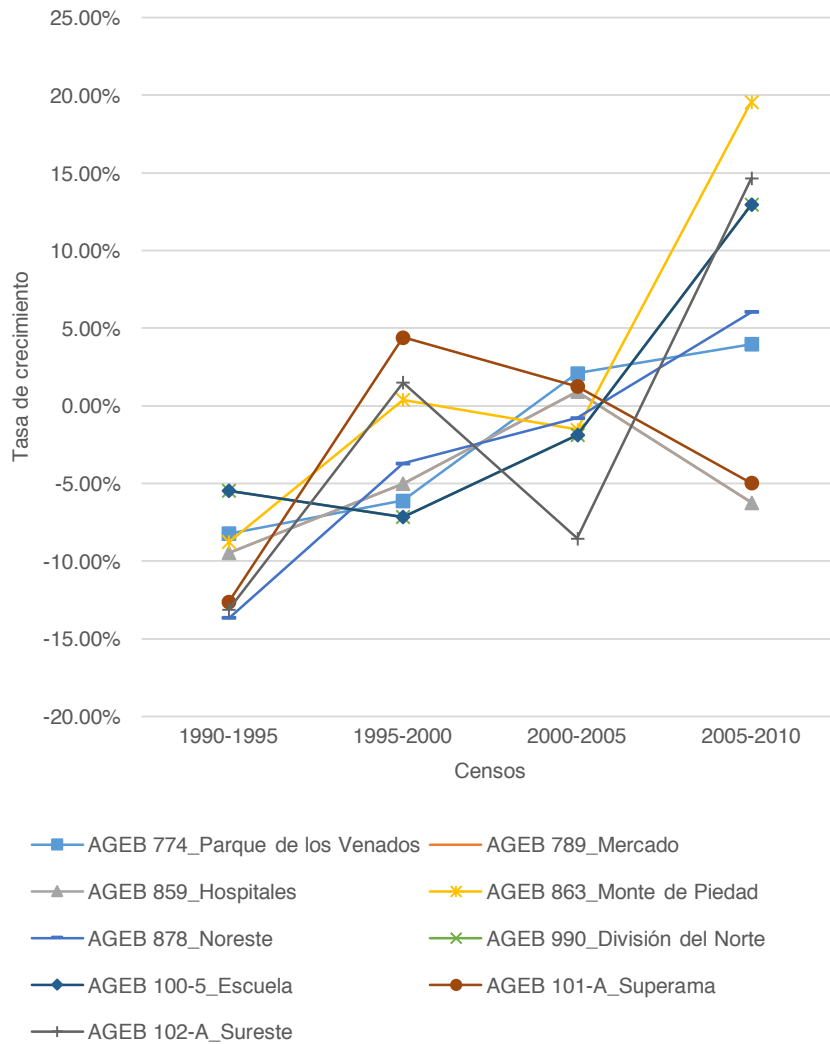


Gráfica 5 Tasa de crecimiento poblacional (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Por otra parte, la siguiente gráfica (Gráfica 6) muestra con mayor detalle el comportamiento de la tasa de crecimiento poblacional en cada una de las AGEB's que conforman la colonia Portales, en donde podemos observar que:

- La AGEB 774, correspondiente al Parque de los Venados siempre conserva una clara tendencia de crecimiento poblacional.
- La AGEB 789, correspondiente al Mercado y la AGEB 859, correspondiente a la zona de hospitales, presentan un comportamiento muy parecido, siendo que las dos presentan un crecimiento desde el periodo 1990-1995 al 2000-2005, en contraste con un significativo decrecimiento hacia el periodo de 2005-2010.
- La AGEB 863, correspondiente a la zona en donde se encuentra el Monte de Piedad, si bien presenta un crecimiento entre los periodos 1990-1995 y 1995-2000, después tiene un decrecimiento notorio hacia el periodo de 2000-2005, y posteriormente presenta un importante crecimiento hacia el periodo de 2005-2010.
- La AGEB 878, correspondiente a la AGEB norte de la parte oriente de la Calzada de Tlalpan presenta un crecimiento regular.
- La AGEB 990, correspondiente a División del Norte y la AGEB 100-5, correspondiente a Escuela, presentan un comportamiento muy similar, las cuales si bien presentan un decrecimiento entre el periodo de 1990-1995 a 1995-2000, después se revierte la tendencia, para presentar un crecimiento significativo.
- La AGEB 101-A, correspondiente a la zona donde se ubica el Superama sobre Avenida Churubusco, en el primer periodo presenta un significativo crecimiento, y posteriormente un paulatino y claro decrecimiento.
- La AGEB 102-A, correspondiente a la parte sureste, presenta un crecimiento poblacional en los primeros tres periodos, y un decrecimiento en el último periodo.

Tasa de crecimiento poblacional de la colonia Portales por AGEB's



Gráfica 6 Tasa de crecimiento poblacional de la colonia Portales (1990-1995 a 2005-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

3.2.3 Crecimiento de vivienda

También, como parte fundamental de esta investigación se encuentra la revisión del crecimiento de la vivienda, esto con el objetivo de saber si a partir de la ejecución de las políticas públicas de repoblamiento, que comenzaron con mayor rigor en el año 2000 con el Bando 2, existió un importante aumento de viviendas en la colonia Portales que apunte a una importante transformación urbana.

En la siguiente tabla (Tabla 7) se muestra el crecimiento de vivienda, entre el año de 1990 al 2010, del Distrito Federal, la delegación Benito Juárez, la colonia Portales y cada una de las AGEB'S que conforman a la colonia.

Crecimiento de vivienda					
Entidad	1990	1995	2000	2005	2010
Distrito Federal	1793720	1999599	2099221	2280104	2378754
Benito Juárez	115319	112540	113741	122176	132563
Total AGEB's (Colonia Portales)	13396	12784	12942	13751	16003
AGEB 774_Parque de los Venados	2058	2020	1917	2185	2369
AGEB 789_Mercado	896	834	852	908	954
AGEB 859_Hospitales	1607	1477	1507	1594	1782

Continúa tabla

AGEB 859_Hospitales	1607	1477	1507	1594	1782
AGEB 863_Monte de Piedad	1529	1540	1585	1740	2323
AGEB 878_Noreste	1307	1288	1226	1322	1610
AGEB 990_División del Norte	1595	1486	1544	1557	1842
AGEB 100-5_Escuela	1960	1812	1946	2147	2172
AGEB 101-A_Superama	1313	1262	1313	1246	1543
AGEB 102-A_Sureste	1131	1065	1052	1052	1408

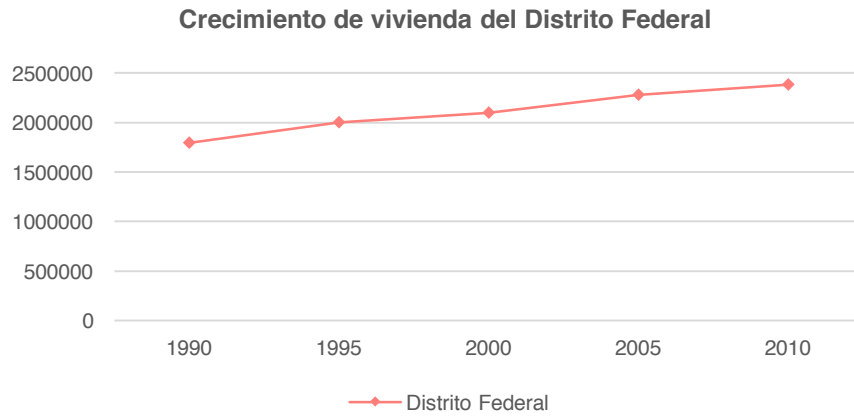
Tabla 7 Crecimiento de viviendas. Tabla de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

En la gráfica de crecimiento de vivienda del Distrito Federal (Gráfica 7) se puede observar que la entidad siempre ha tenido un constante crecimiento de vivienda desde el año de 1990 al 2010.

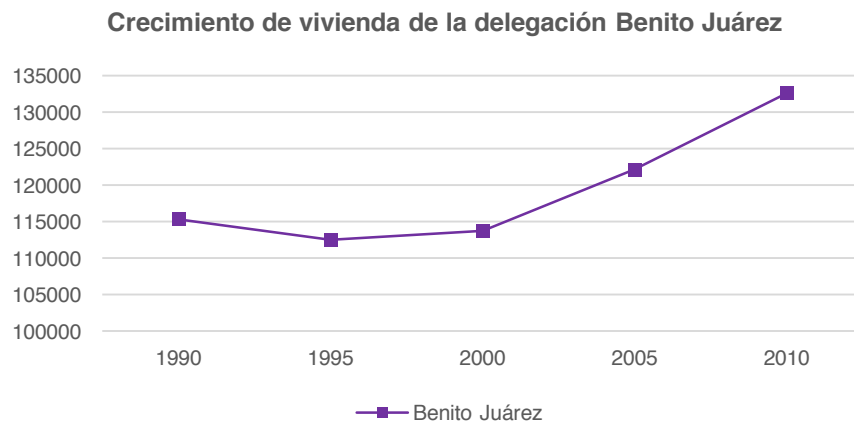
Por otra parte, en la gráfica de crecimiento de vivienda de la delegación Benito Juárez (Gráfica 8) se puede observar que del año 1990 a 1995 la entidad presentó un decrecimiento de vivienda, mientras que del año 1995 al 2000 presentó un ligero aumento, y finalmente del año 2000 al 2010 presentó un significativo crecimiento.

Por último, en la gráfica de la dinámica de crecimiento de vivienda de la colonia Portales (Gráfica 9) se puede observar que del año 1990 a 1995, la

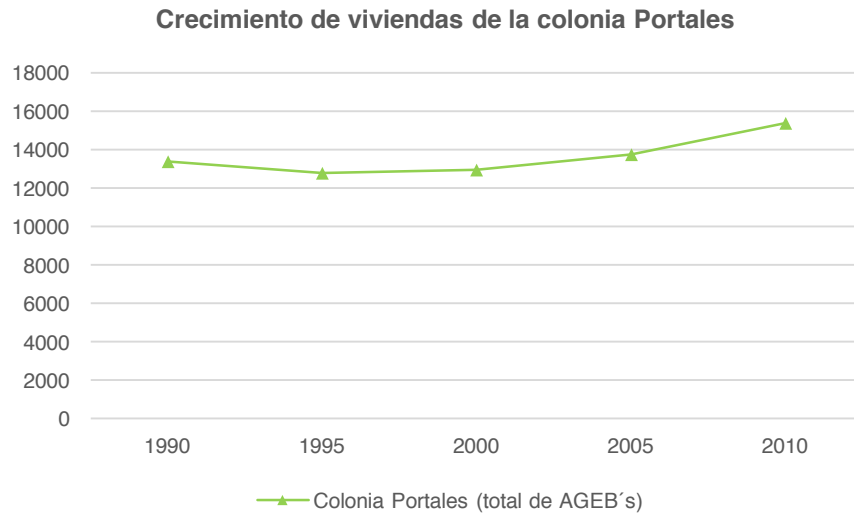
entidad presentó un decrecimiento de vivienda, mientras que a partir del año de 1995 al 2010 se revirtió la tendencia negativa, y presentó un aumento constante.



Gráfica 7 Crecimiento de vivienda del Distrito Federal (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

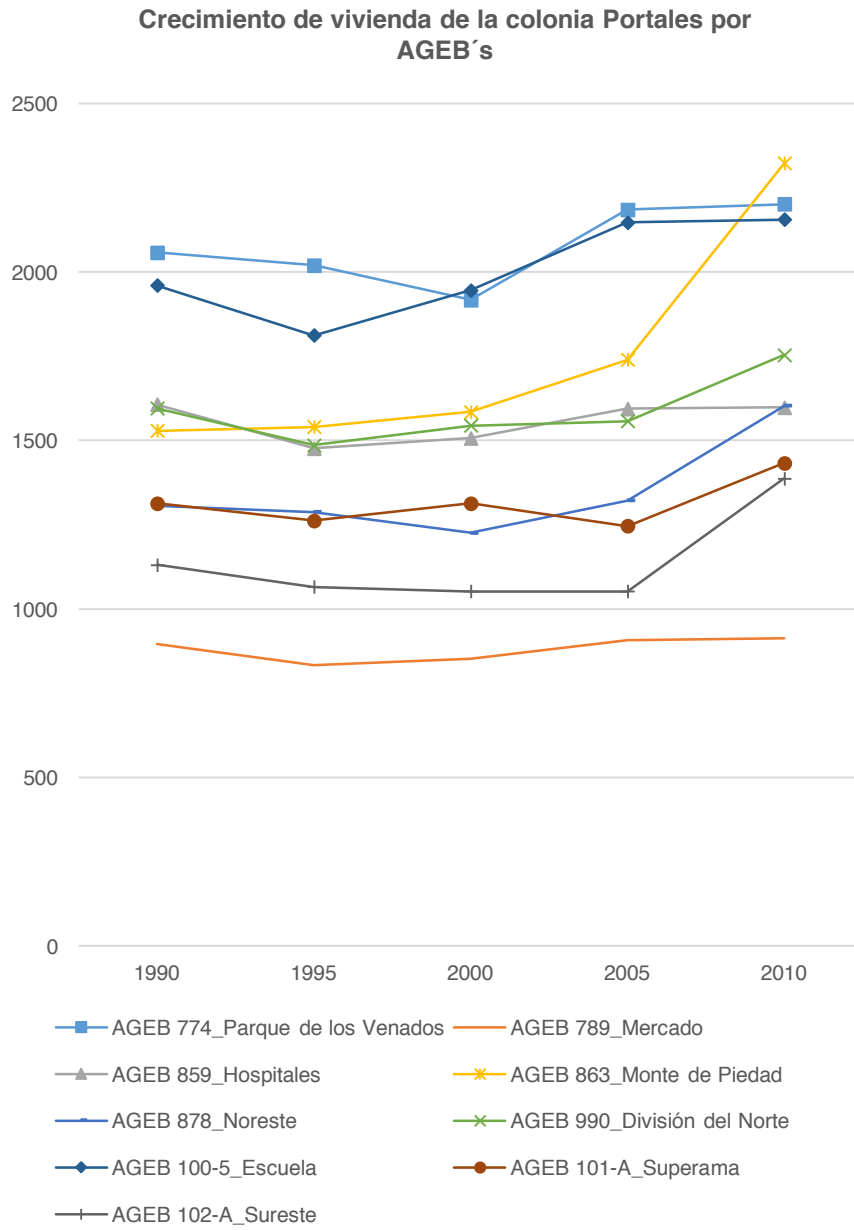


Gráfica 8 Crecimiento de vivienda de la delegación Benito Juárez (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.



Gráfica 9 Crecimiento de vivienda de la colonia Portales (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Por otra parte, la siguiente gráfica (Gráfica 10) muestra con mayor detalle el comportamiento de crecimiento de viviendas en cada una de las AGEB's que conforman la colonia Portales, en donde podemos observar que todas las AGEB's, salvo la 859, correspondiente a Hospitales, presentaron un crecimiento de vivienda del año de 1990 al 2010.



Gráfica 10 Crecimiento de vivienda por AGEB's de la colonia Portales (1990-2010). Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Con lo anterior se puede explicar que en la colonia Portales de 1990 al 2000 existió una pérdida de 454 viviendas, mientras que del 2000, año en que se promulgó el Bando 2, al 2010, existió un aumento de 3,061 viviendas, lo cual representa un aumento del 23.65%, que se traduce más o menos, en la construcción de 15 edificios (de 5 niveles y 4 departamentos por nivel) anualmente, durante un periodo de 10 años.

Por otra parte, se puede explicar con mayor detalle que a partir que del año 2000 al 2005 hubo un crecimiento de viviendas en la colonia Portales de 809 unidades, siendo el crecimiento anual de 161.8 unidades; mientras que del año 2005 al 2010 hubo un crecimiento de 2,252 unidades, siendo el crecimiento anual de 450.4 unidades. Con esto se puede plantear que del año 2000 al 2007, periodo en que estuvo vigente el Bando 2, hubo un crecimiento de 1709.8 unidades, es decir del 13.21%; mientras que a partir del 2005, año en que se promulgó el Programa Delegacional de la Benito Juárez, al 2010, hubo un crecimiento de 2,252 unidades, es decir del 24.07%. Con esto se puede argumentar que hubo una mayor producción de viviendas a partir de la promulgación del Programa Delegacional de la Benito Juárez (5 años), que durante la vigencia del Bando 2 (7 años), la cual casi se duplicó.

3.2.4 Tasa de crecimiento de viviendas

Igualmente que la información poblacional, es importante revisar la tasa de crecimiento de vivienda, con el objetivo de identificar la tendencia de aumento o disminución de cantidad de viviendas.

En la siguiente tabla (Tabla 8) se muestra la tasa de crecimiento de vivienda, entre el año de 1990 al 2010, del Distrito Federal, la delegación Benito Juárez, la colonia Portales y cada una de las AGEBS que conforman a la colonia.

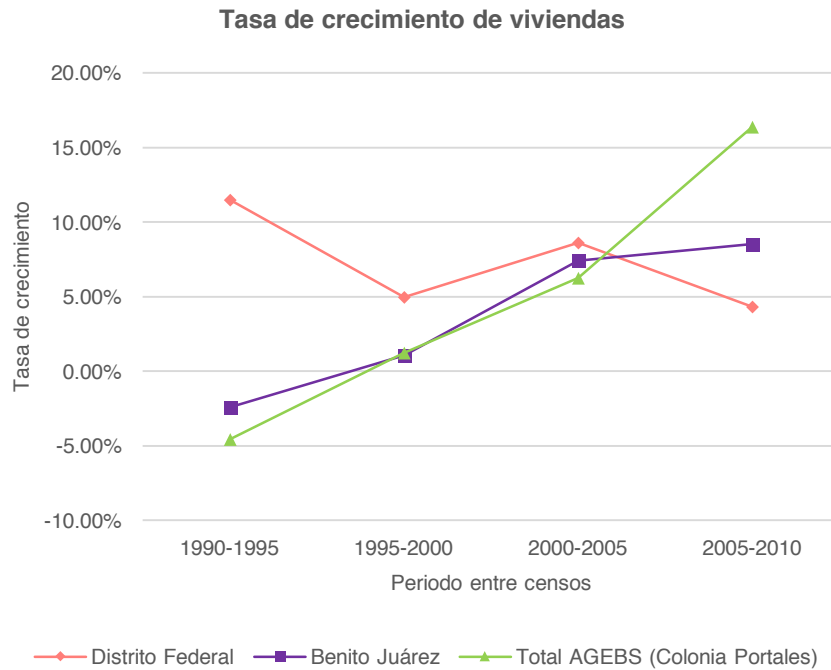
Tasa de crecimiento de vivienda				
Entidad	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Distrito Federal	11,48%	4,98%	8,62%	4,33%
Benito Juárez	-2,41%	1,07%	7,42%	8,50%
Total AGEBS's (Colonia Portales)	-4,57%	1,24%	6,25%	16,38%
AGEB 774_Parque de los Venados	-1,85%	-5,10%	13,98%	8,42%
AGEB 789_Mercado	-6,92%	2,16%	6,57%	5,07%
AGEB 859_Hospitales	-8,09%	2,03%	5,77%	11,79%
AGEB 863_Monte de Piedad	0,72%	2,84%	8,91%	25,10%
AGEB 878_Noreste	-1,45%	-4,81%	7,83%	21,79%

Continúa tabla

AGEB 990_División del Norte	-6,83%	3,90%	0,84%	18,30%
AGEB 100-5_Escuela	-7,55%	7,40%	10,33%	1,16%
AGEB 101-A_Superama	-3,88%	4,04%	-5,10%	23,84%
AGEB 102-A_Sureste	-5,84%	-1,22%	0,00%	33,84%

Tabla 8 Tasa de crecimiento de viviendas. Tabla de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

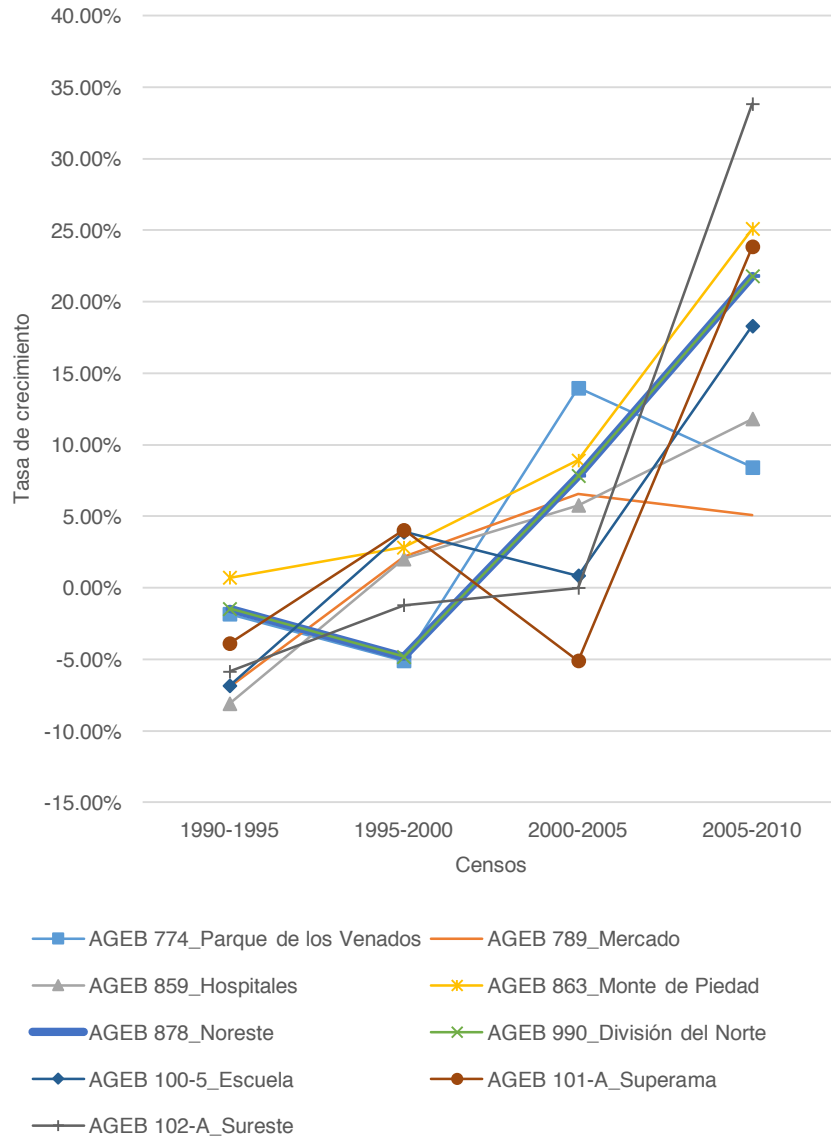
En la siguiente gráfica (Gráfica 11) podemos observar con más claridad que aunque la tendencia general de la tasa de crecimiento de vivienda del Distrito Federal es descendiente, el periodo entre 1995-2000 y 2000-2005 presentó un crecimiento significativo. En contraste con lo anterior, la delegación Benito Juárez y la colonia Portales siempre han tenido una tasa de crecimiento de vivienda claramente creciente, aunque para el periodo del 2000-2005 a 2005-2010, la colonia Portales tuvo un crecimiento mucho más significativo que la delegación entera.



Gráfica 11 Tasa de crecimiento de viviendas. Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Por otra parte, la siguiente gráfica (Gráfica 12) muestra con mayor detalle el comportamiento de la tasa de crecimiento de viviendas en cada una de las AGEB's que conforman la colonia Portales, en donde podemos observar que todas presentan un comportamiento con tendencia creciente, sin embargo, en el último periodo, la AGEB 774 correspondiente al Parque de los Venados y la AGEB 789 correspondiente al Mercado presentan una tasa de crecimiento negativa, esto probablemente debido a su vocación comercial y de equipamiento.

**Tasa de crecimiento de viviendas de la colonia Portales
(por AGEB's)**



Gráfica 12 Tasa de crecimiento de viviendas por AGEB de la colonia Portales. Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

En las siguientes dos lámina de mapas comparativos (Lámina de mapas comparativos 1 y Lámina de mapas comparativos 2) podemos observar con facilidad la tendencia de decrecimiento poblacional, en contraste con el crecimiento de viviendas particulares habitadas en la colonia Portales.

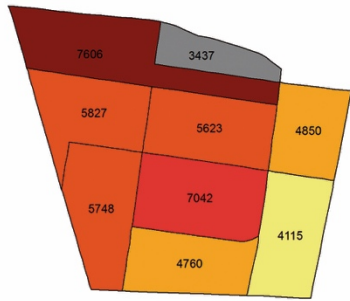
También se puede observar que existen AGEB's cuyo crecimiento poblacional se ha mantenido muy homogéneo, como es el caso de la AGEB 789, correspondiente al Mercado, esto debido a que es una zona que responde principalmente a su vocación comercial, en donde tampoco ha existido un significativo crecimiento de viviendas.

De la misma forma podemos observar que existen AGEB's que presentan un claro decrecimiento de población como lo es la AGEB 774, correspondiente al Parque de los Venados, y la AGEB 100-5, correspondiente a Escuela.

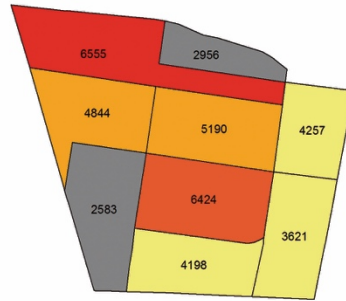
También, podemos observar que las AGEB'S que presentan un significativo crecimiento de vivienda es la AGEB 100-5, correspondiente a Escuela –ésta particularmente en contraste con su claro decrecimiento de población–, la AGEB 863, correspondiente al Monte de Piedad, la AGEB 101-A, correspondiente a Superama y la AGEB 878, correspondiente a la Noreste.

Y por último, se puede observar que existen AGEB's, además de la AGEB 789, correspondiente al Mercado, cuyo crecimiento de vivienda se ha mantenido homogéneo, como es el caso de la AGEB 859, correspondiente a Hospitales, la AGEB 990, correspondiente a División del Norte y la AGEB 102-A, correspondiente a la Sureste.

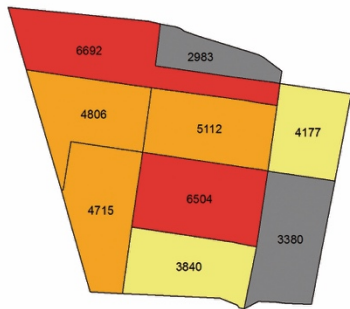
Crecimiento y decrecimiento de población total
 Colonia Portales Norte, Sur y Oriente
 1990-2010



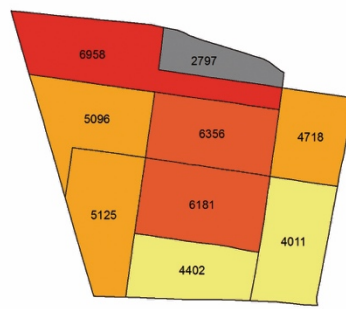
1990



2000



2005



2010

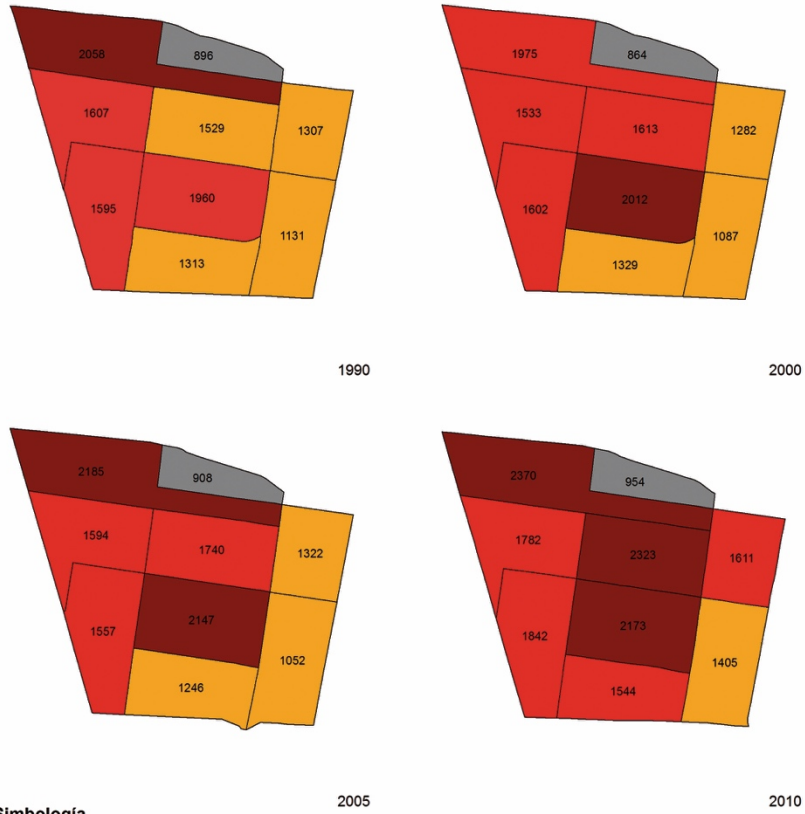
Simbología

población total

- 0 - 3500
- 3501 - 4500
- 4501 - 5500
- 5501 - 6500
- 6501 - 7500

Lámina de mapas comparativos 1 Crecimiento y decrecimiento de la población total en la colonia Portales (1990-2010). Mapas de elaboración propia contruidos con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Crecimiento y decrecimiento de viviendas particulares habitadas
 Colonia Portales Norte, Sur y Oriente
 1990-2010



Simbología
Total de viviendas particulares habitadas
viviendas
 0 - 1000
 1001 - 1500
 1501 - 2000
 2001 - 2500

Lámina de mapas comparativos 2 Crecimiento y decrecimiento de viviendas particulares habitadas en la colonia Portales. Mapas de elaboración propia contruidos con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

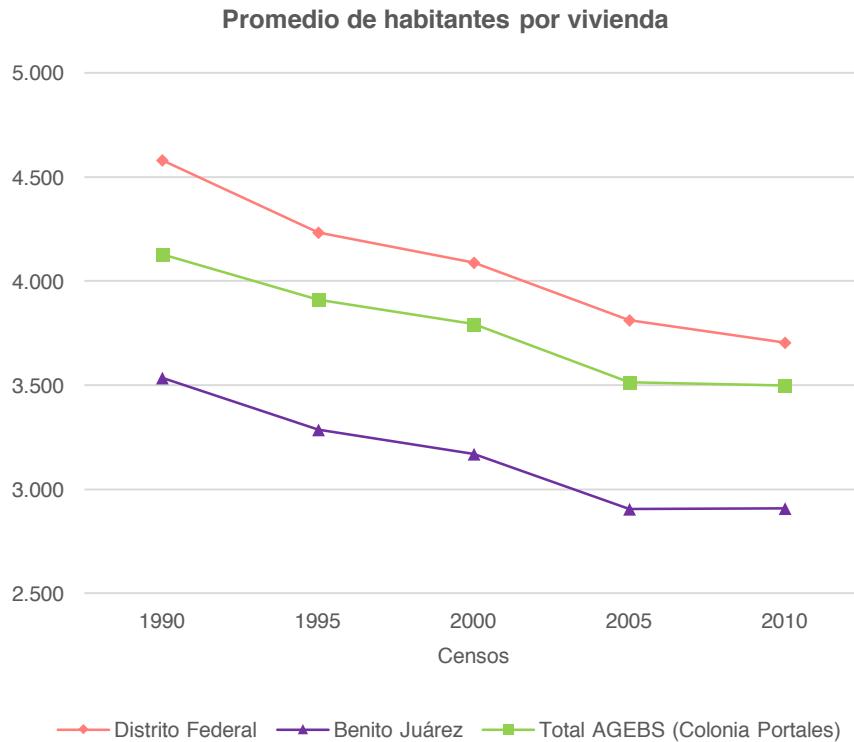
3.2.5 Promedio de ocupantes por vivienda

Como se ha explicado anteriormente, si bien existió una reversión en la tendencia negativa del crecimiento de viviendas a partir del año de 1995, así como un aumento de viviendas en la Portales de alrededor de un 19.46% del año de 1990 al 2010, la población que tenía la colonia en el 2010 aún no había alcanzado la cantidad de población de 1990. Para explicar esta diferencia es fundamental revisar los datos del promedio de ocupantes por vivienda, en donde es muy claro el decrecimiento del promedio de ocupantes en todas las entidades, por lo que podemos afirmar que el repoblamiento existe, pero es lento, ya que las nuevas estructuras sociales, específicamente familiares, están constituidas por un menor número de integrantes, es decir que hoy en día, por cada vivienda existe un menor número de ocupantes que el que existía en tiempos pasados, por lo que ahora la demanda de vivienda es mayor. Es decir que si en 1970 en una vivienda vivían en promedio 9 personas, hoy en día se necesitarían 3 viviendas para esas mismas 9 personas.

En la tabla y gráfica siguientes (Tabla 9 y Gráfica 13) se puede observar que el promedio de ocupantes en el Distrito Federal en 1990 era de 4.58 ocupantes, mientras que para el 2010 fue de 3.70 ocupantes; en la delegación Benito Juárez en 1990 era de 3.54 ocupantes, mientras que para el 2010 fue de 2.91 ocupantes; y en la colonia Portales en 1990 era de 4.13 ocupantes, mientras que para el 2010 fue de 3.30 ocupantes.

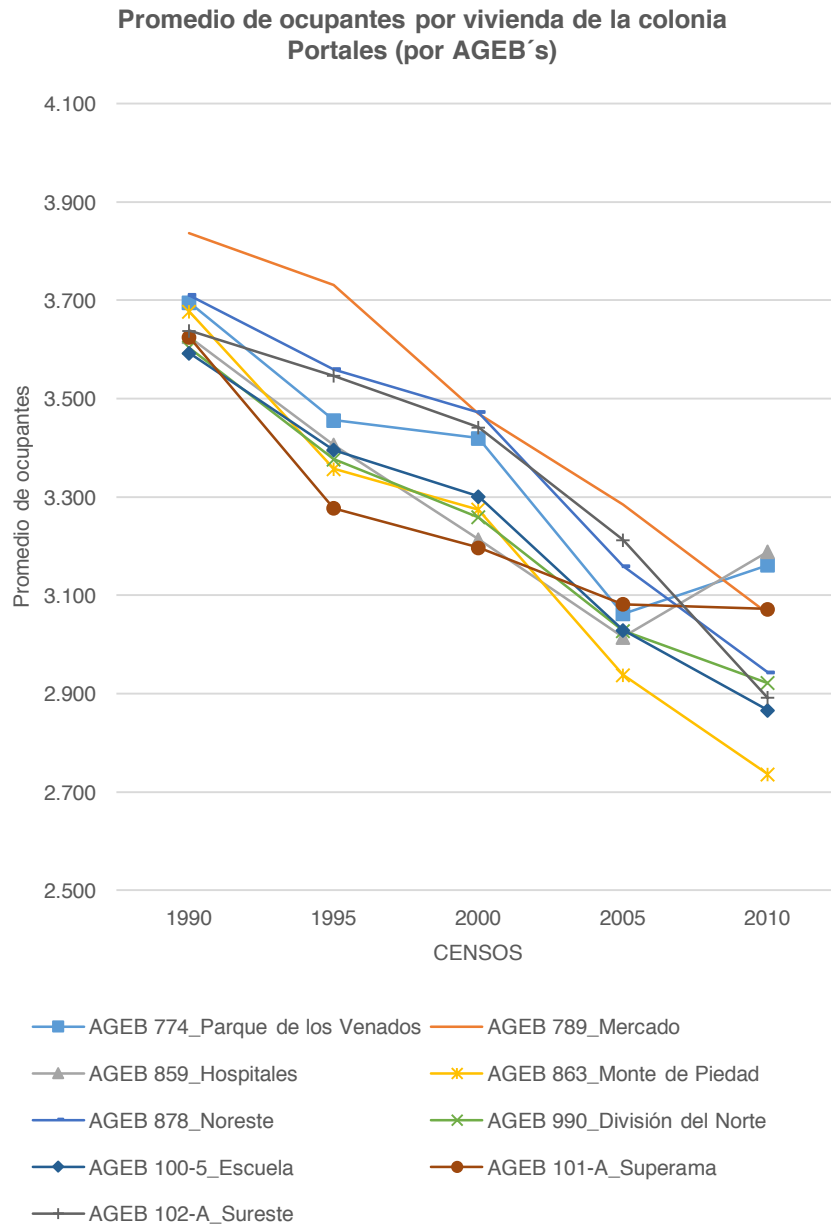
Población / Vivienda= Promedio de ocupantes					
Entidad	1990	1995	2000	2005	2010
Distrito Federal	4,58	4,23	4,09	3,81	3,70
Benito Juárez	3,54	3,29	3,17	2,91	2,91
Total AGEBS (Colonia Portales)	4,13	3,91	3,79	3,51	3,50
AGEB					
774_Parque de los Venados	3,70	3,46	3,42	3,06	3,16
AGEB					
789_Mercado	3,84	3,73	3,47	3,29	3,06
AGEB					
859_Hospitales	3,63	3,41	3,21	3,02	3,19
AGEB 863_Monte de Piedad	3,68	3,36	3,27	2,94	2,74
AGEB					
878_Noreste	3,71	3,56	3,47	3,16	2,94
AGEB					
990_División del Norte	3,60	3,38	3,26	3,03	2,92
AGEB 100- 5_Escuela	3,59	3,40	3,30	3,03	2,87
AGEB 101- A_Superama	3,63	3,28	3,20	3,08	3,07
AGEB 102- A_Sureste	3,64	3,55	3,44	3,21	2,89

Tabla 9 Promedio de habitantes por vivienda. Tabla de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.



Gráfica 13 Promedio de ocupantes por vivienda en el Distrito Federal, la delegación Benito Juárez y la colonia Portales. Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Por otra parte, la siguiente gráfica (Gráfica 14) muestra con mayor detalle el comportamiento del promedio de ocupantes por vivienda por AGEB de la colonia Portales, en podemos observar que es clara la tendencia de decrecimiento en la entidad, sin embargo, la AGEB 859, correspondiente a Hospitales y la AGEB 774 correspondiente al Parque de los Venados, en el último periodo, propio al del año 2005 a 2010 aumentaron el promedio de ocupantes



Gráfica 14 Promedio de ocupantes por vivienda por AGEB en la colonia Portales. Gráfica de elaboración propia construida con información de los censos de INEGI desde el año 1990.

Según como vimos una de las gráficas anteriores (Gráfica 13), que muestra el promedio de habitantes por vivienda en el Distrito Federal, la delegación Benito Juárez y la colonia Portales, la diferencia entre el promedio de ocupantes en el 2010 de la delegación Benito Juárez (2.03) en comparación con la colonia Portales (2.33) no era significativa (diferencia de 0.30). Sin embargo como se puede observar en la lámina siguiente (Lámina de mapas comparativos 3), existen algunas zonas de la delegación Benito Juárez que sí representan un aumento en el promedio de ocupantes por vivienda de un individuo (4 ocupantes por vivienda promedio), siendo algunas de estas colonias las paralelas a la Calzada de Tlalpan, en las cuales la población ahí habitante presenta características económicas menores en comparación con el resto de la delegación Benito Juárez. Por otra parte, también existe una importante concentración de mayor cantidad de promedio de ocupantes por vivienda en la colonia Insurgentes San Borja, donde existen viviendas de grandes dimensiones, en las cuales es probable que aún habiten familias de muchos miembros, o que exista más de un hogar por predio.

Promedio de ocupantes por vivienda

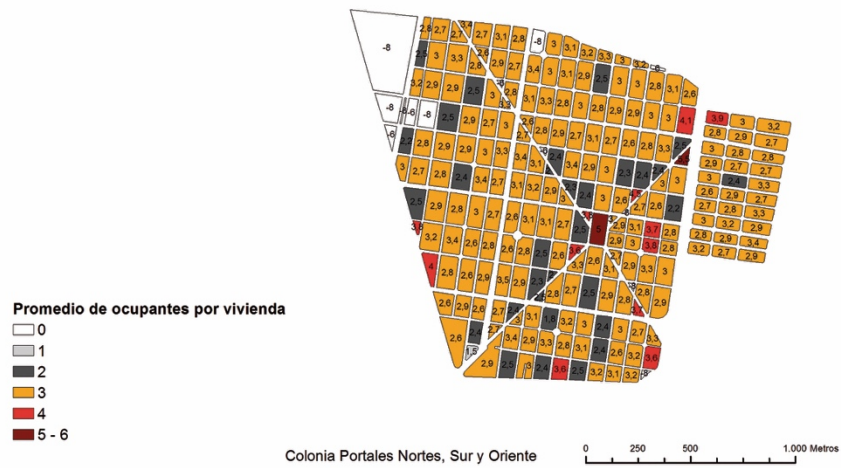
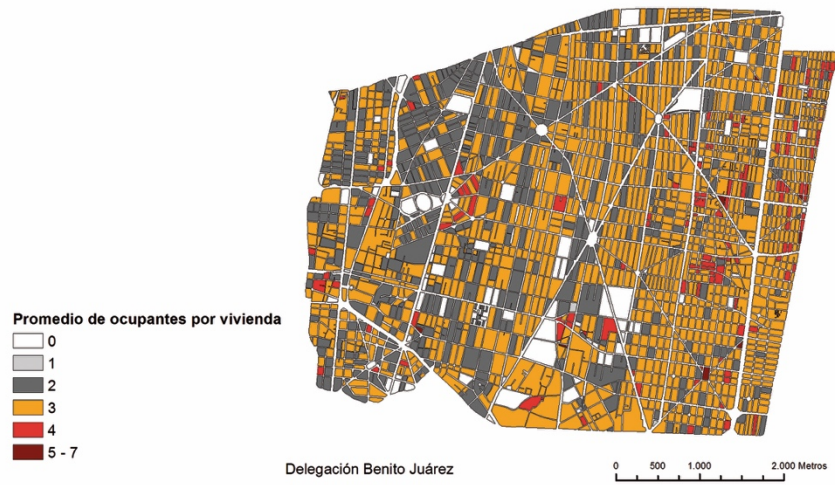


Lámina de mapas comparativos 3 Promedio de ocupantes por vivienda en la delegación Benito Juárez y en la colonia Portales. Mapas de elaboración propia contruidos con información del censo de INEGI del año 2010.

3.2.6 Densidades de población y vivienda

Por otra parte, para comprender la relación entre la ubicación de mayor concentración de población y vivienda es importante revisar las densidades tanto poblacional como de vivienda en la delegación Benito Juárez y la colonia Portales.

En la siguiente lámina (Lámina de mapas comparativos 4) podemos observar que:

- La mayor densidad de población en la delegación Benito Juárez se concentra de forma paralela a la Calzada de Tlalpan, y particularmente en las colonias como Del Valle, Nonoalco y una parte de la Nápoles.
- La mayor densidad de vivienda en la delegación Benito Juárez se concentra en la parte noroeste, correspondiente a las colonias San Pedro de los Pinos y Nápoles; en la parte noreste, correspondiente a las colonias Atenor Salas, Esperanza, Álamos, Moderna; en la parte centro, correspondiente a la colonia Del Valle; y en la parte este, correspondiente a las colonias San Simón, Vértiz Narvarte, Portales Norte y Oriente.
- La menor densidad de vivienda en la delegación Benito Juárez está concentrada en la colonia San José Insurgentes, en donde la tipología urbana responde a la vivienda unifamiliar en pocos niveles de altura, sobre grandes terrenos con una significativa área libre, circunstancia a la cual también responde que en esta área también se concentre la menor densidad de población.

- Otra de las zonas con menor densidad de vivienda y de población se concentra de forma paralela a la Avenida de los Insurgentes, en donde los edificios de gran altura son de uso comercial o corporativo.
- Particularmente, en algunas zonas de las colonias Santa Cruz Atoyac y Xoco presentan bajas densidades de población y vivienda, resultado que en esta área se concentra una importante infraestructura urbana como la Cineteca Nacional y la zona de Hospitales, en contraste con otras zonas dentro de la misma zona en donde en los últimos años se ha registrado un importante desarrollo inmobiliario.

Densidad de población y vivienda 2010 Delegación Benito Juárez

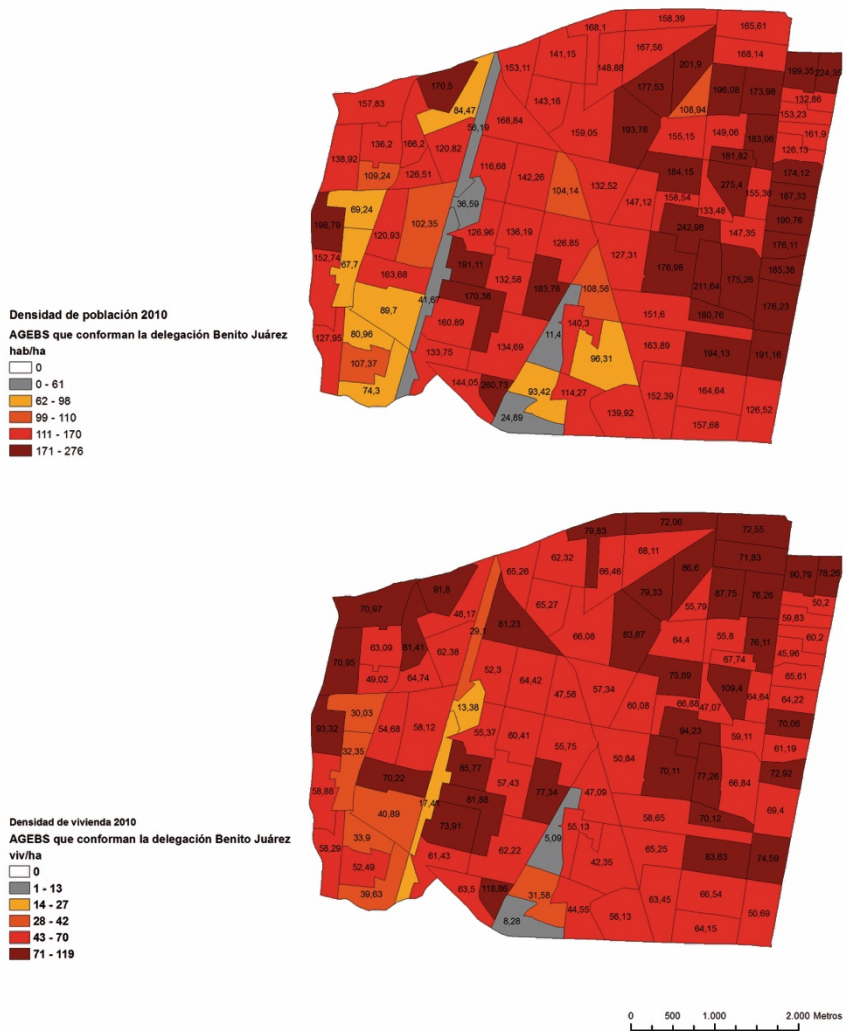


Lámina de mapas comparativos 4 Densidad de población y vivienda 2010 de la delegación Benito Juárez. Mapas de elaboración propia contruidos con información del censo de INEGI del año 2010.

Con la lámina anterior (Lámina de mapas comparativos 4) podemos concluir que la densidad de población no siempre coincide con la densidad de vivienda.

Por una parte, la densidad de población es el resultado del precio del suelo, que a su vez es el resultado de la tipología de la vivienda y a su vez, es el resultado del nivel económico de la población. Por ejemplo, en el caso de la delegación Benito Juárez, las zonas con mayor densidad de población se ubican hacia la colindancia con la delegación Iztapalapa, donde al ser el límite de la centralidad, el valor del suelo es más barato, en donde si bien sí existen viviendas unifamiliares, con el objetivo de hacer más barata la vivienda, se utilizó como recurso disminuir el área del predio, construir en altura y en densidad, por lo que es común encontrar con mayor frecuencia edificios y vecindades. Al mismo tiempo, también ocurre con frecuencia la subdivisión de predios, resultado del desdoblamiento natural de la población, en donde si las nuevas familias no cuentan con los recursos necesarios para adquirir su propia vivienda, encuentran como solución construir un nivel más, o en las partes no construidas dentro del mismo predio de los familiares, frecuentemente, de los padres. Todas estas situaciones elevan la densidad de población en un área determinada.

Por otra parte, la densidad de vivienda está relacionada con la ubicación con respecto a las vialidades, esto debido a que la permisión de construcción de mayor número de niveles se encuentra en las vialidades primarias a partir del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. Es por esta razón que encontramos una mayor densidad de viviendas sobre Periférico, Insurgentes y Viaducto

Por otra parte, como se puede observar en la siguiente lámina (Lámina de mapas comparativos 5), en la colonia Portales más o menos sí corresponde la concentración de densidad de población con la de vivienda, siendo que la mayor concentración de población y vivienda se manifiesta hacia la zona circundante al Mercado y la parte centro norte, donde existe una importante presencia de vecindades y antiguos edificios de 5 niveles; así como hacia el oriente de la colonia, cruzando la Calzada de Tlalpan, zona en donde la población presenta niveles económicos menores, en comparación no solo con la Portales, sino con la delegación Benito Juárez.

Densidad de población y vivienda 2010 Colonia Portales Sur, Norte y Oriente

Densidad de población 2010
Manzanas de la Colonia Portales
 hab/ha

0
1 - 151
152 - 225
226 - 311
312 - 426
427 - 713



Densidad de vivienda 2010
Manzanas de la Colonia Portales
 viv/ha

0
1 - 42
43 - 103
104 - 137
138 - 189
190 - 294

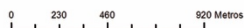
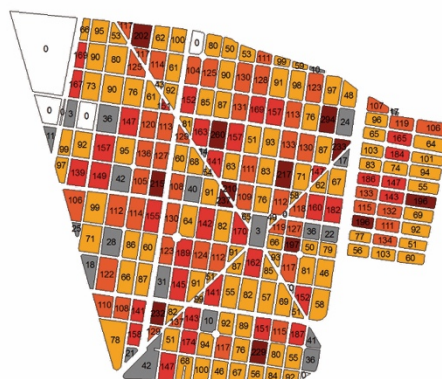


Lámina de mapas comparativos 5 Densidad de población y vivienda 2010 de la colonia Portales.
 Mapas de elaboración propia contruidos con información del censo de INEGI del año 2010.

3.2.7 Población nacida en otra entidad

Para saber si a la colonia Portales llegó una significativa población proveniente de otras entidades, se consultó la encuesta de migración del Censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) del año 2010, específicamente los datos de población nacida en otra entidad hace cinco años atrás.

Los resultados que se representan en la siguiente lámina (Lámina de mapas comparativos 6) muestran que la Portales se compone de una población que mayoritariamente ha habitado la colonia antes del 2005, en donde resalta la llegada de población nueva (26%-50%) en el lado oriente de la Calzada de Tlalpan y en algunas manzanas puntuales de la colonia.

Este último dato resulta significativo, ya que sirve como indicador de las áreas en donde sí existió un repoblamiento en la colonia, resultado de las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad, lo cual más adelante, en este mismo capítulo, se corrobora con las zonas de mayor producción de vivienda por parte de desarrolladores públicos y privados.

Por otra parte, la totalidad de la delegación Benito Juárez sí representa una significativa composición de población nacida en otra entidad hace cinco años atrás, que va de un cuarto a la mitad de la población, esta concentración se manifiesta en el polígono que va desde Av. Revolución a Av. Universidad, principalmente en las colonias Colonia Del Valle Centro, Noche Buena, San Juan, Extremadura Insurgentes, San José Insurgentes, Nápoles y Narvarte Poniente.

Población nacida en otra entidad

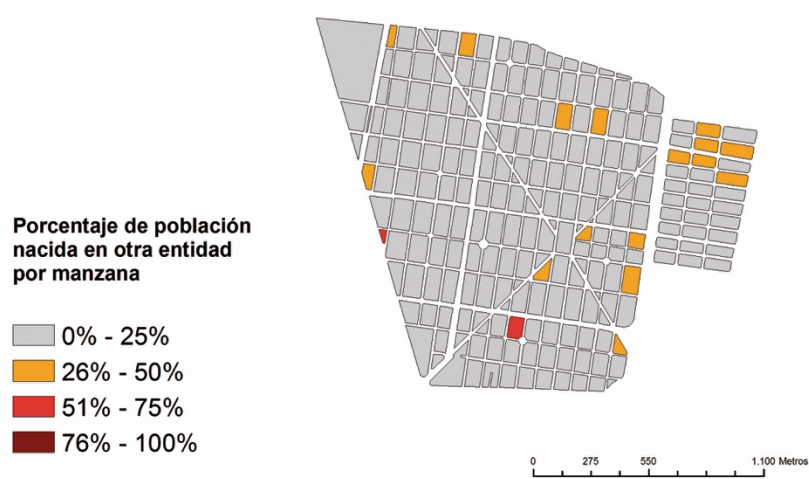
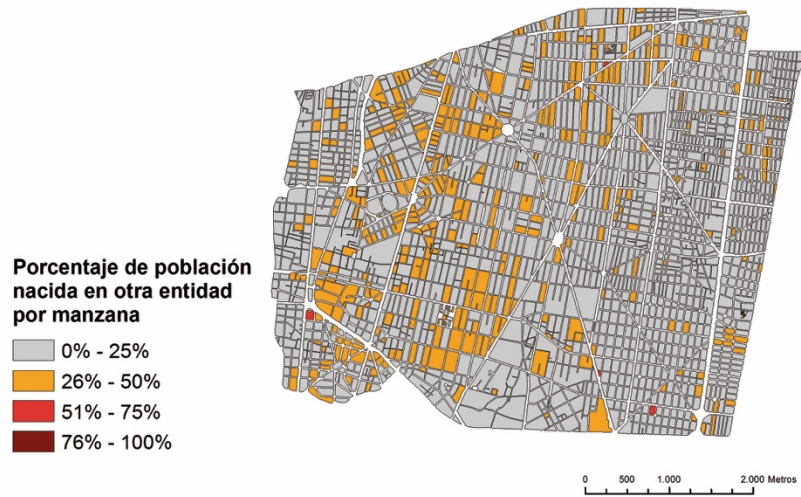


Lámina de mapas comparativos 6 Mapa de población nacida en otra entidad. Mapas de elaboración propia contruidos con información del censo de INEGI del año 2010. Mapa de elaboración propia.

3.3 Valores del suelo en la colonia Portales (1994-2004)

Uno de los grandes debates alrededor de las políticas públicas de reemplazamiento, específicamente del Bando 2, es si el suelo de la centralidad se encareció, principalmente derivado de dos razones: la primera como resultado de la competencia de tierra entre desarrolladores privados, e incluso el INVI; y la segunda, porque se limitó la construcción a solo 4 delegaciones, donde existen muy pocos terrenos en que realmente se pueden construir conjuntos de vivienda de interés social y económico, en donde, al incrementarse la demanda y limitarse la oferta, aumentó el precio del suelo.

Sin embargo a esta lógica, algunos expertos en el tema, en defensa de la política pública, aseguran que el Bando 2 no hizo más caros algunos de los segmentos del suelo del Distrito Federal, sino que ya lo eran, y por lo tanto la puesta en marcha de esta iniciativa solo propició la atracción inmobiliaria hacia la zona central de manera tajante.

Para acercarnos a aclarar este tema tan complejo, como parte de esta investigación se revisó en la revista “Segunda Mano²¹” los valores de renta y venta, tanto de casas como de departamentos desde el año 1996 al 2004,

²¹ La elección de la consulta de esta revista específicamente es porque dentro de la gama de opciones de sitios de anuncios clasificados, ella cuenta con una impresión periódica desde el año de 1978, con lo cual si así se requiriera para ampliar ésta investigación, existe la seguridad que ésta revista cumple con un gran margen previo de anuncios de compra y venta de departamentos y casas en la colonia, para así no modificar la fuente de consulta y que ello pudiera repercutir en los valores.

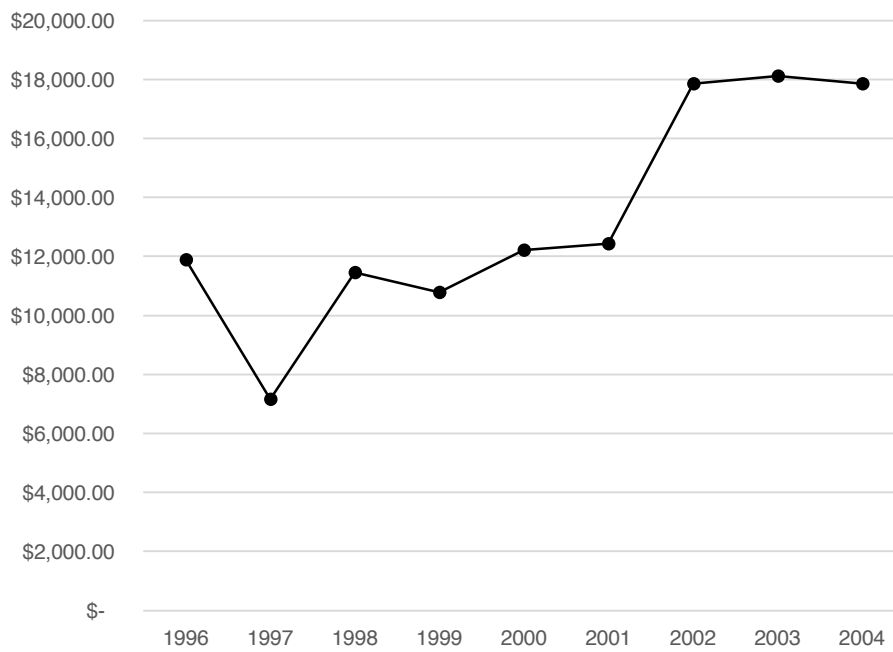
con el objetivo de identificar algún cambio directamente relacionado al Bando 2, política pública vigente a partir del año 2000.

Los datos consultados son un promedio anual y se les aplicó el índice deflactor PIB del año 2018, con la finalidad de suavizar el incremento de precios inmuebles, ya que al utilizar este índice deflactor se hace la corrección de las estimaciones del crecimiento de los valores inmobiliarios, de modo que si no se utilizara, el crecimiento obtenido no sería real, dado que se expresaría sobrevalorado por la inflación anual. Todos los datos obtenidos se representan en forma de gráficas para una mejor comprensión, y sobre todo, comparación.

Es importante mencionar que no se muestran los valores obtenidos de la renta de casas, ya que la disponibilidad de información obtenida fue insuficiente para la construcción de una gráfica como la de los otros valores consultados.

En la siguiente gráfica (Gráfica 15) correspondiente a los valores de venta de casas m²/precio se puede observar que existe una tendencia del año de 1996 al 2000 (periodo de 4 años) ligeramente creciente, del 3%, mientras que del año 2000 al 2004 (periodo de 4 años) la tendencia continua siendo creciente, pero de forma más pronunciada, con un crecimiento del 46%.

Valores de venta de casas m²/precio de 1996 a 2004 en la colonia Portales (con índice deflactor de 2018)



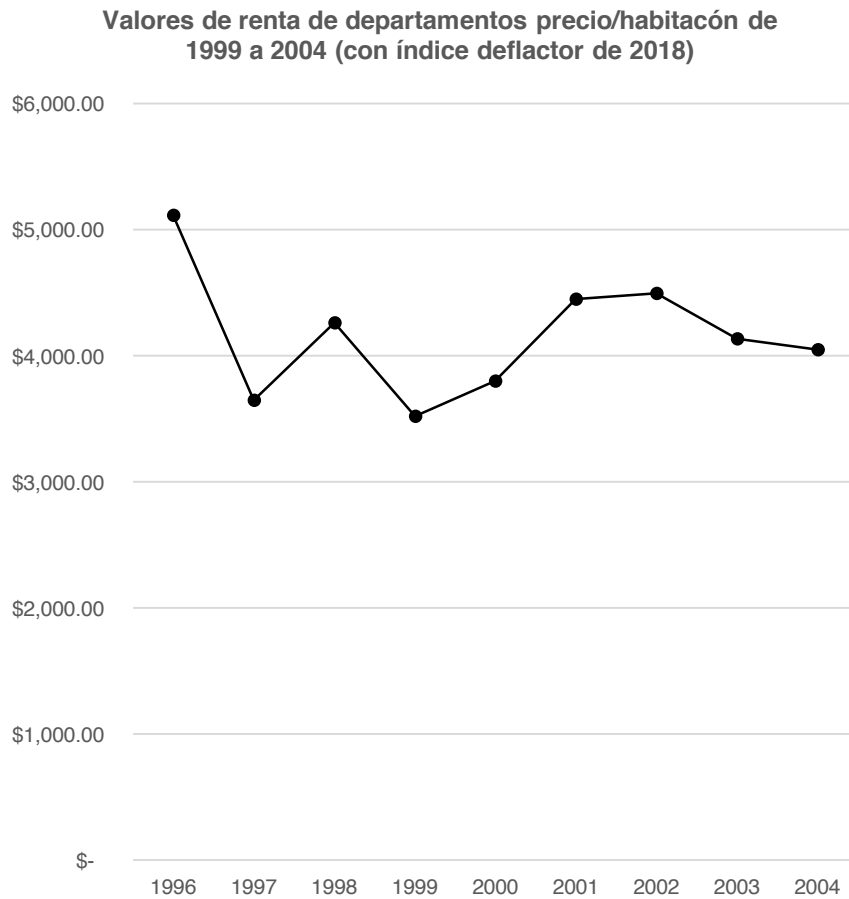
Gráfica 15 Valores de venta de casas m²/precio del año 1996 a 2004 en la colonia Portales (con índice deflactor 2018). Gráfica de elaboración propia construida con información de la Revista Segunda Mano.

Por otra parte en la siguiente gráfica (Gráfica 16) correspondiente a los valores de departamentos precio/m² se puede observar que existe una tendencia del año 1996 a 2000 (periodo de 4 años) claramente decreciente, del 20%, mientras que del año 2000 al 2004 (periodo de 4 años la tendencia se revierte significativamente, con un crecimiento del 50%.



Gráfica 16 Valores de venta de departamentos precio/m² del año 1996 a 2004 en la colonia Portales (con índice deflactor 2018). Gráfica de elaboración propia construida con información de la Revista Segunda Mano.

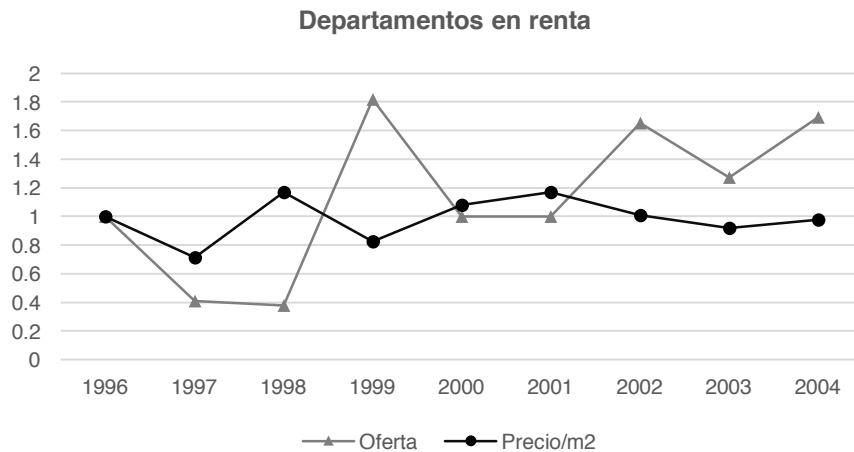
Finalmente, en la siguiente gráfica (Gráfica 17) correspondiente a los valores de renta de departamentos habitación/precio se puede observar que existe una tendencia del año 1996 a 2000 (periodo de 4 años) claramente decreciente, del 26%, mientras que del año 2000 al 2004 (periodo de 4 años) la tendencia se revierte ligeramente, con un crecimiento del 7%.



Gráfica 17 Valores de renta de departamentos habitación/precio de 1999 a 2002 en la colonia Portales (con índice deflactor de 2018). Gráfica de elaboración propia construida con información de la Revista Segunda Mano.

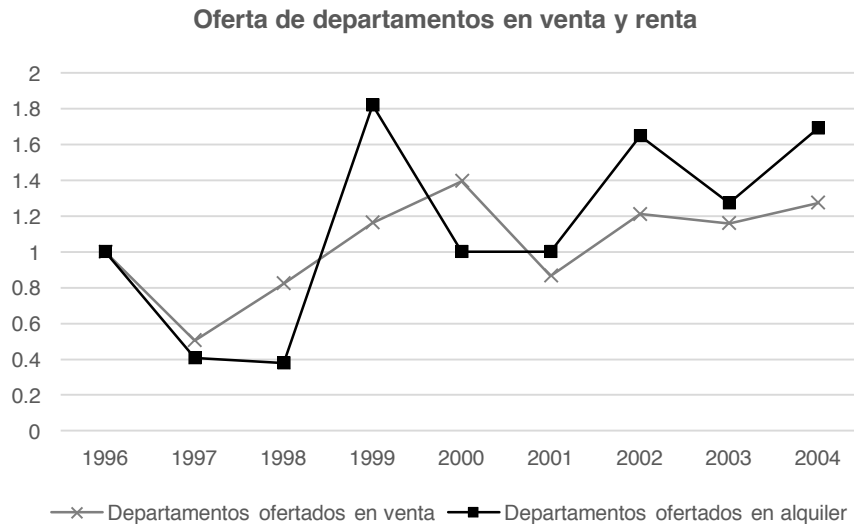
En una comparativa entre venta y renta de departamentos, ambos tuvieron un comportamiento similar del año 1996 al 2000, en donde las dos disminuyeron un 20%, mientras que en el caso de la venta de departamentos la tendencia se revirtió significativamente, con un 50%, mientras que la tendencia de la renta de departamentos se revirtió solo con un 7%.

Esto último se puede explicar a partir de una relación entre el número de departamentos ofertados en renta y el valor en que se ofertaron, ya que a partir del año 2001 comenzó una mayor oferta de departamentos en alquiler, lo cual ocasionó que el mercado de renta se autorregulara, por lo que los valores de alquiler no se dispararon de la forma en que los de venta lo hicieron, ya que en los precios de venta interviene el factor del potencial del predio, mientras que en los de renta no. Este comportamiento lo podemos observar en la siguiente gráfica (Gráfica 18).



Gráfica 18 Relación de oferta y precio de departamentos en renta en la colonia Portales del año de 1996 al 2004. Gráfica de elaboración propia construida con información de la Revista Segunda Mano.

Al mismo tiempo, también existió una mayor oferta de departamentos en renta en comparación con departamentos en venta a partir del año 2000, lo cual se puede observar en la siguiente gráfica (Gráfica 19).



Gráfica 19 Comparación entre departamentos en venta y renta en la colonia Portales del año 1996 al 2004. Gráfica de elaboración propia construida con información de la Revista Segunda Mano.

En conclusión, si el Bando 2 se promulgó en el año 2000, y este año es en el que se manifiesta un significativo cambio de tendencia, se puede afirmar que dicha política pública sí modificó el comportamiento de venta y renta en la colonia, aun cuando ello no fue su objetivo directo, porque aunque si bien existía el objetivo de “revalorizar” a través de volverla atractiva, esto no significaba exactamente encarecerla.

Además, este encarecimiento impactó en el tipo de vivienda que se desarrolló posteriormente en la colonia Portales, y por lo tanto, en el nivel económico de la nueva población que llegó a habitarla.

Al mismo tiempo, este encarecimiento del suelo de la centralidad obligó a que los desarrolladores inmobiliarios aumentaran la densidad habitacional, para que de esta forma la población tuviera mayores facilidades de acceder a ella, lo cual lograron a través de la reducción de superficie de vivienda, la disminución de área libre y la búsqueda de construcción de vivienda en mayor número de niveles de altura.

Con estas acciones se dio paso a la transformación de una colonia de baja densidad a una de mayor densidad, consecuencia de la presión económica del encarecimiento del suelo y la alta demanda por acceder a la centralidad, una vez revalorizada, tanto por reglamentación, pero también debido a la escasez de cantidad y efectividad de transporte público, servicios y equipamientos en áreas periféricas.

3.4 Oferta habitacional por parte de desarrolladores públicos y privados (2000-2007)

3.4.1 Oferta de vivienda de desarrolladores privados

Medir la producción habitacional específica que los desarrolladores privados llevaron a cabo en la ciudad central con la política pública de repoblamiento de la centralidad específica del Bando 2 no es sencillo, esto debido a la lejanía de tiempo, la existencia de fuentes de información no compatibles entre sí, aunado a la dificultad con la que ciertas instancia públicas revelan datos relacionados la políticas pública del Bando 2 muy criticada por estar sujeta a actos de corrupción.

Para esbozar una oferta de vivienda por desarrolladores privados del año 2001 al 2005, me apoyaré de la investigación que María Tera Esquivel Hernández elaboró sobre *Promotores privados y suelo urbano* para el documento, *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*” así como en la investigación realizada por Enrique Fernández a petición del Congreso en medio del debate si se debía o no cancelar el Bando 2, estudio que comprende el periodo del año 2000 al 2007.

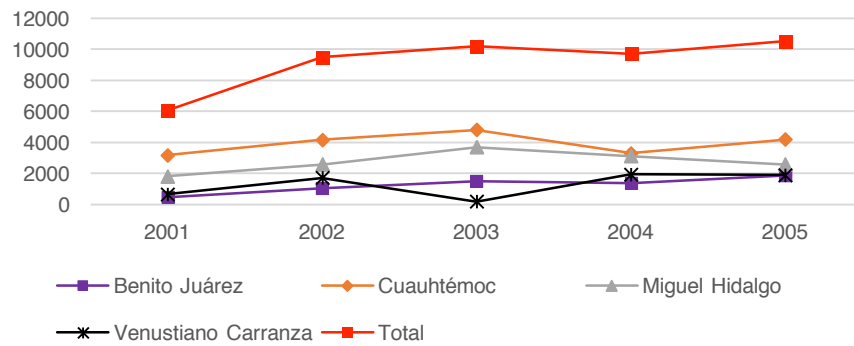
En la investigación de María Teresa Esquivel se exponen, por una parte, las estadísticas que la Comisión Nacional del Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) difundió, en donde se contabilizaron los créditos hipotecarios ejercidos, información que se acerca a la estimación de la magnitud de actuación de los desarrolladores, y por otra parte, información sobre los conjuntos habitacionales que estuvieron ofertándose en el mercado en el año 2006, los cuales constituían la oferta real. Sin embargo, los datos referidos

solo permiten la comparativa a nivel delegacional y no en el caso específico de la colonia Portales.

Entidad	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Porcentaje
Benito Juárez	456	1051	1497	1367	1845	6216	13%
Cuauhtémoc	3173	4157	4810	3305	4190	19635	41%
Miguel Hidalgo	1818	2575	3694	3111	2585	13783	29%
Venustiano Carranza	646	1710	181	1926	1891	7986	17%
Total	6093	9493	10182	9709	10511	47620	100%

Tabla 10 Tabla elaborada con base en la investigación de María Teresa Esquivel a partir de las estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Tabulado en enero, 2007.

Créditos ejercidos para nueva vivienda terminada en el Distrito Federal (2001-2005)



Gráfica 20 Gráfica de elaboración propia, a partir de la investigación de María Teresa Esquivel con estadísticas de vivienda de la CONAFOVI. Tabulado en enero, 2007.

Como podemos ver en la tabla anterior (Tabla 10), la delegación que tuvo una menor cantidad de créditos ejercidos fue la de Benito Juárez, siendo la delegación Cuauhtémoc la que obtuvo la mayor cantidad.

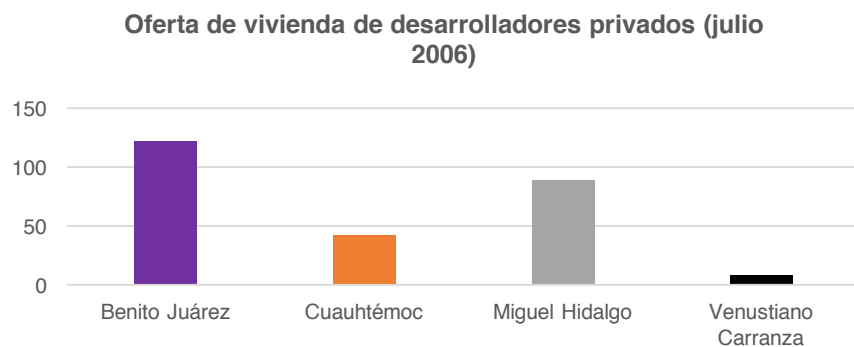
Otro elemento a destacar es que a partir del año 2002, la banca privada empezó una participación activa a través de créditos hipotecarios, los cuales tuvieron como destino preferencial las cuatro delegaciones centrales, ya que el 60% fueron ejercidos en esta zona²² (Esquivel, 2007).

Los créditos ejercidos se vinculaban con las modificaciones operadas en los organismos de vivienda, y tuvieron efecto en la actuación de los desarrolladores privados. Así, por ejemplo, tanto el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) se convirtieron en organismos eminentemente financiadores e incluso combinaron sus créditos con la banca privada. Este cofinanciamiento significó para el desarrollador una gran rentabilidad ya que éste se concentraba en construir la vivienda, mientras que el INFONAVIT, el FOVISSSTE y/o la Banca le pagaban, con ello la recuperación de inversión por parte de los desarrolladores era rápida y segura. No obstante, el INFONAVIT no normó la calidad de la vivienda, tampoco normó dónde debía construir, ni el precio de las viviendas. El desarrollador inmobiliario hacía el proyecto, lo inscribía, y se le ofertaba al INFONAVIT. Si el promotor inmobiliario decía que costaba 900 mil pesos, por

²² De acuerdo a otra fuente de la CONAFOVI, de 2001 al 2005 se ejercieron poco más de 10 mil créditos para vivienda nueva por parte de la banca privada, de éstos el 85% se ejerció entre 2003 y 2004.

ejemplo, el INFONAVIT no decía si era caro o barato. Si un derechohabiente comparaba la de 900 mil, el INFONAVIT pagaba a la desarrolladora. Por eso los promotores privados estaban felices con el INFONAVIT. Este fue, a nivel federal, el sexenio de los promotores privados, porque la recuperación fue la más rápida que hayan tenido en varias décadas de inversión. No tenían que esperarse a que el acreditado o beneficiario, les pagara en 10 a 20 años, o si caían en cartera vencida sin iniciar juicios, ni recuperación, ni nada (Cervantes; 2007).

Otra forma de estimar la actuación que tuvo la promoción inmobiliaria, en este caso privada, en la construcción de vivienda, es mediante la consulta de la oferta que el Boletín Informativo de Vivienda ofrecía en Internet.



Gráfica 21 Gráfica de elaboración propia a partir de datos consultados por María Tera Esquivel con base en el Boletín Nacional de Vivienda (julio 2006).

Como podemos observar en la gráfica anterior (Gráfica 21), la mayor cantidad de vivienda que se ofertó por parte de los desarrolladores privados fue dentro de la delegación Benito Juárez, después en la Miguel Hidalgo, seguido de la Cuauhtémoc, y por último, en Venustiano Carranza.

Esto, como se explicó con mayor detalle en el segundo capítulo, fue resultado de la repartición del suelo que se hizo entre privados y gobierno, siendo las instancias gubernamentales quienes se quedaron con el suelo más barato, ubicado mayoritariamente en las delegaciones de Venustiano Carranza y Cuauhtémoc, mientras que los desarrolladores privados compraron el suelo más caro, ubicado en la delegación Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

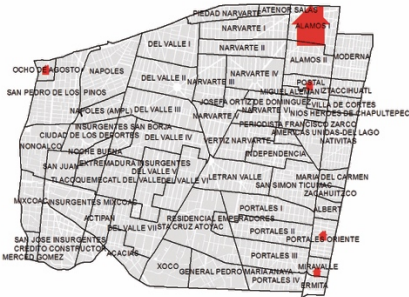
Y aunque los desarrolladores privados tuvieron preferencia por algunas delegaciones, la oferta de la vivienda de la centralidad durante esos años producida por desarrolladores privados era tan diversa como las diferentes colonias que integran la centralidad, siendo que en el precio final de la vivienda interviene no solo la localización, sino la superficie y los acabados. Es por esta razón que también se explica que la distribución de los desarrollos privados no es homogénea.

Con base en la oferta en ese periodo se encuentra que la vivienda de tipo social y económica se ubica mayoritariamente en las colonias del norte de la delegación Miguel Hidalgo, en el centro y norte de la Cuauhtémoc, en la delegación Venustiano Carranza y el oriente de la delegación Benito Juárez. La ubicación de estos desarrollos con vivienda social y económica obedece claramente a la búsqueda, por parte de los desarrolladores privados, de suelo barato y eso se consigue en colonias donde reside la población de menores recursos. Por otro lado, los desarrollos que se ofertaron en 2006 y que contienen vivienda de tipo medio se localizan en predios del sur de la delegación Cuauhtémoc, el centro de Miguel Hidalgo y al norte y poniente de la Benito Juárez. Finalmente, los desarrollos de vivienda media alta y residencial tienen una ubicación preferente en el centro de la delegación Miguel Hidalgo, en el centro y sur de la Benito Juárez (Esquivel, 2007).

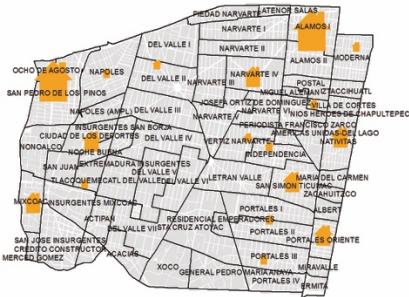
El incremento del precio del suelo de las zonas centrales se relaciona con la dificultad que enfrentan los promotores privados para llevar a cabo proyectos de vivienda de interés social. Esto se ha materializado en una reducción importante de la oferta de vivienda económica y el aumento de la vivienda media en la ciudad central. Según estimaciones de algunas desarrolladoras inmobiliarias, en el primer trimestre del 2000 existía una oferta de 18.6 mil viviendas construidas por desarrolladores privados, de ellas, el 83.3% eran de vivienda social y el resto (3,112) era vivienda media; para finales del 2002 la oferta había descendido a 11.3 mil viviendas, con el 7.2% de vivienda social y 3,029 viviendas de tipo medio. Como puede apreciarse, la mayor disminución afectó la vivienda social, con 46% de decrecimiento. Un año después, la oferta ascendía a 15,202 viviendas, esta recuperación se debió al incremento del peso que la vivienda media observó (4.2%), mientras que la de tipo social se redujo 56.8% del total construido en ese año (Esquivel, 2007). Para el 2005, la oferta de vivienda alcanzó las 28,915 unidades, el crecimiento mayor se dio en la vivienda media (200%) alcanzando 19,286 unidades, mientras que la vivienda social, en números absolutos se mantuvo constante. De esta forma, la vivienda media pasó de representar en el año 2000 el 16.7% de lo construido por los promotores privados, a 26.8% en el 2003, 43.2% en el 2004 y al 66.6% en el 2005 (Benlliure; 2005)

En los siguientes mapas comparativos podemos observar que en el año 2006 en la colonia Portales Oriente hubo una mayor oferta de vivienda social y económica, mientras que en la colonia Portales Norte y Sur el mayor tipo de oferta que existió fue de vivienda media. Datos que concuerdan con la cantidad de población nueva (5 años atrás) explicada en el capítulo anterior.

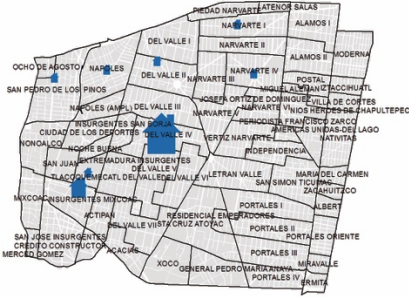
Oferta de vivienda en la delegación Benito Juárez



Oferta de vivienda social y económica en la delegación Benito Juárez



Oferta de vivienda media en la delegación Benito Juárez



Oferta de vivienda media alta y residencial en la delegación Benito Juárez

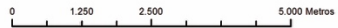


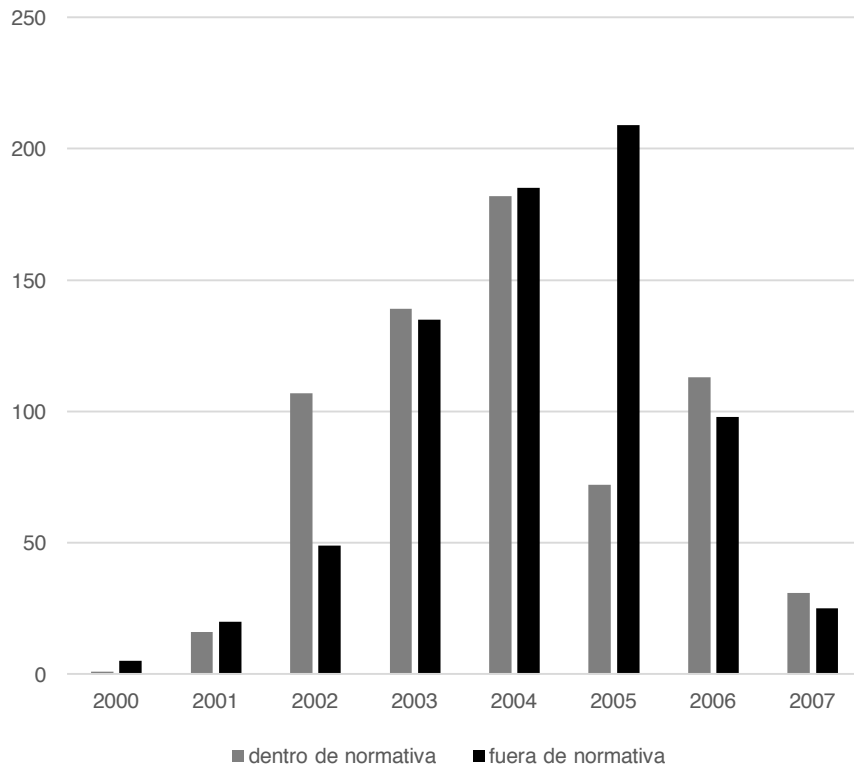
Lámina de mapas comparativos 7 Mapas comparativos de elaboración propia construidos a partir de los mapas elaborados por el Sistema de Información Geográfica del OCIM, UAM Azcapotzalco. Fuente www.micasa.gob.mx, julio 2006.

Por otra parte, y como se explicó con mayor detalle en el capítulo dos, muchos de los edificios construidos durante el Bando 2, se edificaron fuera de la normativa, es decir no cumpliendo con la normativas establecidas, ya sea en cuanto a niveles, precio de vivienda, población a la que debería estar dirigida, entre otros. En la siguiente gráfica (Gráfica 22) podemos observar una comparativa entre los edificios construidos dentro y fuera de norma durante el Bando 2, del año 2000 al 2007, en la delegación Benito Juárez.

En ella se puede observar que la construcción de edificios fuera de normativa en comparativa con la construcción dentro de normativa, fue mayor en los dos primeros años; mientras que para los dos siguientes años ,2002 y 2003, la cantidad de edificios construidos dentro de normativa superó a los construidos fuera de normativa; sin embargo, esta tendencia se revirtió en el año 2004, mientras que para el año 2005, esta diferencia fue significativa; nuevamente en los años 2006 y 2007 la construcción de edificios dentro de normativa superó a los construidos fuera de normativa. En resumen, durante este periodo, los edificios construidos fuera de normativa (726) superaron en 65 unidades a los edificios construidos dentro de normativa (661).

También en esta misma gráfica podemos observar que en los años 2004 y 2005 hubo una mayor construcción de edificios.

Comparativa de construcción de edificios dentro de normativa y fuera de normativa en la delegación Benito Juárez (2000-2007)



Gráfica 22 Gráfica elaborada a partir de la investigación de Enrique Fernández que muestra una comparativa entre los edificios construidos dentro y fuera de normativa durante el Bando 2, del año 2000 al 2007, en la delegación Benito Juárez.

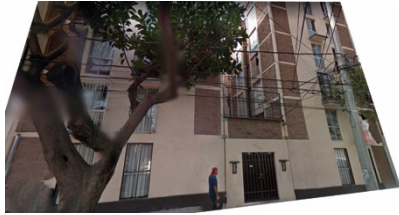
3.4.2 Oferta de vivienda por el INVI

Por otra parte, con el objetivo de conocer la cantidad de vivienda que el INVI ha producido en la colonia Portales, se hizo el levantamiento de los conjuntos habitacionales construidos por esta instancia en la colonia Portales Norte, Sur y Oriente, siendo 6 los conjuntos ubicados, en donde llama la atención que la mayor producción de este tipo de viviendas fue en la colonia Portales Norte, y secundariamente en la colonia Portales Sur y Oriente por igual; lo cual resulta contrastante con referencia a que la mayor oferta de vivienda de tipo social y económica por parte de desarrolladores privados fue en la colonia Portales Oriente.

Producción de vivienda por parte del INVI



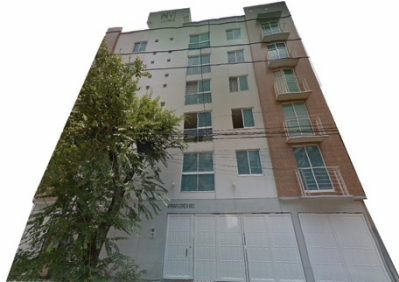
Mapa 8 Mapa 8 Mapa de vivienda producida por el INVI en la Colonia Portales. Mapa de elaboración propia.



Fotografía 3 Vivienda producida por el INVI. Balboa 414. Portales Norte. Google Maps; 2018



Fotografía 6 Vivienda producida por el INVI. Municipio Libre 171. Portales Norte. Google Maps; 2018



Fotografía 4 Vivienda producida por el INVI. Miraflores 603. Portales Oriente. Google Maps; 2018



Fotografía 7 Vivienda producida por el INVI. Odesa 714. Portales Sur. Google Maps; 2018



Fotografía 5 Vivienda producida por el INVI. Municipio Libre 107. Portales Norte. Google Maps; 2018



Fotografía 8 Vivienda producida por el INVI. Víctor Hugo 100. Portales Norte. Google Maps; 2018

Capítulo 4: Terremoto del 19 de septiembre 2017

Es importante mencionar que este capítulo no estaba contemplado como parte de la investigación de esta tesis, sin embargo, durante la elaboración de la misma sucedió el terremoto del 19 de septiembre de 2017, en donde una de las colonias más afectadas por colapsos y daños a edificios fue la colonia Portales, además que, semanas después del terremoto, el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) dio a conocer el Atlas Nacional de Riesgos, en donde la Portales se identificaba como una de las colonias con mayor número de fracturas y hundimientos de la Ciudad de México. Dicho terremoto reavivó las críticas negativas hacia las políticas públicas de reemplazamiento, particularmente del Bando 2, ya que en un ambiente previo a tiempos electorales se buscaban desprestigiar al candidato presidencial, López Obrador, quien promulgó dicha política pública en el año 2000. Es por esta razón que en este capítulo se explica el impacto que el terremoto del 2017 tuvo en la Portales, con el objetivo de encontrar alguna relación con las políticas públicas de reemplazamiento de la centralidad, particularmente del Bando 2, a través de la explicación de las causas del colapso de los edificios en la colonia. Finalmente, se explican las dinámicas de valores de venta y renta de casas y departamentos después del terremoto con la finalidad de identificar algún tipo de variación.

4.1 Resultados del terremoto del 19 de septiembre de 2017 en la colonia Portales

Meses después al sismo se podían leer artículos que responsabilizaban al Bando 2, y con ello a López Obrador, de las consecuencias del sismo, en donde se aseguraba que *la intención de repoblar las delegaciones céntricas de la Ciudad de México, las más susceptibles a sufrir efectos de sismos, a través del Bando 2 que decretó López Obrador como Jefe de Gobierno, es el antecedente del boom de desarrollos inmobiliarios deficientes que hoy aquejan al urbe, el cual en vez de motivar la vivienda social, detonó la corrupción, encarecimiento del suelo, además de privilegiar el crecimiento vertical de la ciudad, lo que derivó en construcciones nuevas que al dañarse con el pasado sismo mostraron sus entrañas de deficiencias en las construcciones* (Ludlow; 2017).

De acuerdo con la delegación Benito Juárez, en la colonia Portales el sismo dejó tres colapsos de edificios: el de Zapata 56, Tokio 517, y Saratoga 714; por otra parte, la delegación señaló con alto riesgo los inmuebles ubicados en Emperadores 224 y 226, y Saratoga 720. A su vez, integrantes del Comité Vecinal de Portales contabilizaron 17 edificios dañados, en los que al menos la mitad eran de reciente construcción; dentro de estos últimos que evidencian grietas tras el sismo estaban los de Zapata esquina Filipinas; Lázaro Cárdenas 418 y Lázaro Cárdenas 519, aún sin inaugurar.

Después del terremoto, el 30 de septiembre de 2017, los vecinos de Portales se reunieron para organizarse sobre cómo afrontar los problemas comunes con las nuevas construcciones en la zona y los daños causados por el sismo. En dicha junta hubo afectados directos que esperaban resolución, como los de Tlalpan 1478, para aquél día, ya completamente desalojado, pero también

habitantes que buscaban en la organización vecinal la fuerza para que sus demandas fueran atendidas. A dicha junta asistieron tanto habitantes con décadas de residir en la colonia, como nuevos colonos que se han incorporado a ella. En donde algunos de ellos reconocieron que la llegada de más personas había derivado en un mayor tránsito vehicular en la zona, y que la delincuencia había aumentado desde un año antes del terremoto. Sin embargo, a pesar de estas circunstancias, y los daños que dejó el sismo, descartaban salir de la colonia, ya que aseguraban que es una buena colonia para vivir, debido a que es un punto céntrico dentro de la ciudad. Además opinaron que ellos creían que era muy pronto para saber si la gente vería menos atractiva la colonia, y que si ello ocurriera, sería solo por un corto plazo de tiempo, como en el año de 1985, ya que argumentaban que el crecimiento de la ciudad es algo que no se puede parar; no obstante, señalaban que lo que se debe hacer es ejercer presión para que se construya de la forma correcta, sin corrupción (Aguilar; 2017).



Mapa 9 Mapa de fracturas y hundimiento de la colonia Portales. Atlas Nacional del Riesgos. CENAPRED.

El primer caso de derrumbe en la colonia Portales ocasionado por el terremoto del 2017 se refiere al edificio de Saratoga 714, donde murió una persona. Sin embargo, el caso de este colapso es particular, ya que existen antecedentes que señalan como responsables a los dueños de la empresa constructora encargada de las obras de demolición de una fábrica contigua al predio, Saratoga 706 y 706-C, cuyas denuncias, por parte de los vecinos del edificio de Saratoga 714, implicaron seis alertas a la delegación Benito Juárez, transcurridas de mayo a agosto de 2017.

Dada las denuncias, en junio de 2017 un funcionario de Protección Civil de la delegación notificó a los vecinos de Saratoga 714 que el edificio no tenía ningún daño, no obstante también les informó que la demolición del predio contiguo que hizo la constructora fue con maquinaria pesada, lo cual estaba prohibido, ya que solo estaba permitido hacerse de forma manual. Las irregularidades por parte de la empresa de demolición incluían el uso de maquinaria prohibida para retirar los cimientos de la vieja construcción, la falta de permisos visibles para el inicio de las excavaciones y la negativa de la delegación Benito Juárez para transparentar todo lo relacionado con la obra que pudo ser determinante para provocar el desplome de Saratoga 714, pero que, sin embargo, requería de estudios para ser verificado, los cuales ya habían solicitado los propios afectados. No obstante, los vecinos no lograron que alguna autoridad local interviniera para frenar los daños, y finalmente, tras el terremoto de 2017, el edificio de Saratoga 714 se vino abajo de manera parcial, por lo que los vecinos acusaron al ex delgado Christian Damián Von Roehrich de la Isla, de encubrir a la constructora.

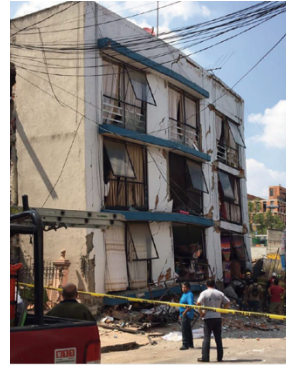
Dos meses después del derrumbe, al menos 9 de las 16 familias que habitaban en Saratoga 714 mantuvieron su exigencia para aclarar si la construcción contigua fue la causante de que su edificio se cayera y se hundiera sobre sí mismo, asentándose sobre sus dos primeros pisos, falla que el ingeniero que llevaba el caso describió como consecuencia de la falta de obras de contención en los taludes de los inmuebles colindantes. Al mismo tiempo, el especialista, consideró que el desplome en el edificio pudo ser producto de una “parábola de falla” que coincide con las excavaciones que se hicieron para la demolición de la fábrica, obra que tampoco contó con un estudio de mecánica de suelo para así poder identificar la forma de proteger a los inmuebles colindantes.

Posteriormente al terremoto, los afectados tuvieron que presentar un juicio de amparo que les permitió frenar una demolición que fue ordenada a sus espaldas y sin que se les notificara, mediante una suspensión provisional. A pesar de que la suspensión fue revocada el viernes 17 de noviembre de 2017, los vecinos lograron que un perito constructor y estructurista localizaran en lo que quedaba del edificio las muestras que se debían extraer para posteriormente realizar un peritaje profesional que permitiera conformar o descartar si la obra adyacente pudo ser la causa del desplome de ese inmueble. Finalmente el juez negó el amparo para privilegiar medidas de seguridad, prevención y demolición del inmueble, el cual presentaba alto riesgo de colapso, y bajo el argumento que el derecho de la colectividad merecía mayor ponderación que aquél que individualmente pretendían defender los vecinos, es decir, el derecho a la vivienda. Sin embargo, los vecinos aseguraron que no querían que se hiciera la demolición sin respetar las estructuras señaladas por el ingeniero, y que gracias a la suspensión de amparo impidieron una demolición que solo hubiera beneficiado a la constructora, ya que no existían las muestras adecuadas para investigar lo ocurrido y no querían que se perdiera la evidencia. Por esta razón, los voceros de los damnificados hicieron un llamado al delegado de la delegación Benito Juárez para que al momento de la demolición, se permitiera a sus abogados y peritos, tomar las muestras ya previamente identificadas y señaladas. Al mismo tiempo, los damnificados advirtieron que si las autoridades delegacionales se negaban a que los peritos de los afectados trabajaran durante la demolición y continuaba la falta de transparencia en torno a los responsables de la demolición, quedaría en evidencia que se intentaba proteger a los empresarios constructores de la misma.

A diferencia de los otros casos, no existe en línea mayor información del estado actual en que se encuentran los proyectos de reconstrucción en este predio al día de hoy (abril de 2019). No obstante, existe un video que atestigua la violenta disputa entre autoridades, algunos dueños del edificio Saratoga 714 y vecinos, últimos que se oponían ante el juicio de amparo para frenar la demolición del edificio, ya que argumentaban el edificio resultaba un peligro para la zona.



Fotografía 9 Saratoga 714. Edificio de viviendas antes del sismo. Google Maps; 2016.



Fotografía 10 Saratoga 714. Edificio de viviendas después del sismo. Aristeguinoticias.com

El segundo caso de derrumbe en la colonia se refiere a las dos torres de la parte de atrás del edificio de Tokio 517, en la colonia Portales Norte, que colapsaron parcialmente con el terremoto del pasado 19 de septiembre de 2017, provocando la fractura de muros del edificio de al lado, Tokio 505, mientras que una de las torres se recargó sobre la casa de atrás, ubicada en Emperadores 177.

Tras el sismo, los vecinos temían que la caída completa de las dos torres dañadas impactara en cuatro predios donde habitaban 305 personas; por esta razón 3 de los 12 departamentos del edificio contiguo, Tokio 519, tuvieron que ser desalojados, ya que el edificio de Tokio 517 estaba en riesgo de colapsar por completo.

Nueve días después del terremoto, el 26 de septiembre de 2017, Miguel Ángel Mancera, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal en turno, señaló que los afectados serían registrados en una base de datos para recibir apoyo, sin embargo, los habitantes de Tokio 517 no pudieron dar de alta el edificio que resultó con colapso, a pesar que el mensaje que dio el Jefe de Gobierno en días previos hablaba de cualquier propiedad que resultara afectada por el sismo, ya que solo estaban tomando datos de gente que había perdido su casa.

A pesar de haber recibido a distintas autoridades, los afectados tuvieron que esperar dos meses para que el Jefe de Gobierno anunciará la demolición de éste y otros 11 edificios más, en un lapso aproximado de 100 días.

Tres meses después, en diciembre de 2017, la Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México (SOBSE) informó que en tres torres de cuatro niveles que se encontraban en el predio de Tokio 517 se habían comenzado los trabajos de demolición manual para no afectar edificios aledaños. Durante estas acciones se permitió el retiro de las pertenencias de los 24 departamentos, en coordinación con personal de la Secretaría de Gobierno; y a la par de la demolición se recuperaron otras pertenencias para entregarlos a los propietarios por medio del personal del área jurídica de la delegación Benito Juárez. Finalmente, el 27 de mayo de 2018 se celebró la

conclusión de la demolición por parte de la SOBSE y el Gobierno de la Ciudad de México, así como la entrega del predio a sus propietarios.

Aproximadamente un mes después de la conclusión de la demolición, en junio de 2018, se realizó la entrega de certificados de PreCedra, PreCurvi y vales para el Proyecto Ejecutivo y Fondo de Arranque a los propietarios de Tokio 517.

Actualmente los vecinos de Tokio 517, que han hecho una fuerte labor de difusión para consolidar el restablecimiento de sus departamentos, aún siguen en espera de dicha reconstrucción.



Fotografía 11 Tokio 517. Edificio de viviendas antes del sismo. Google Maps; 2016.



Fotografía 12 Tokio 517. Edificio de viviendas después del sismo. Ortiz, Roberto; 2017..

El tercer caso de derrumbe en la colonia, es el del edificio de departamentos ubicado en la calle Zapata, número 56, en la colonia Portales Sur, conocido como el conjunto Residencial San José, en el que fallecieron dos mujeres, quienes trabajaban haciendo limpieza en uno de los departamentos.

Este conjunto de departamentos fue edificado por la empresa constructora Canada Building Group, la cual vendió el proyecto como sustentable,

resistente y de alta tecnología; que sin embargo a solo nueve meses de ocuparlo quedó inservible con el sismo del 19 de septiembre de 2017.

Tras la tragedia, la empresa aseguró que *el caso había sido fortuito, en el cual no se pudo hacer nada, ya que frente a los fenómenos geológicos, humanamente no es previsible ver sur futuro resultado*, además, aseguraron que la construcción fue desarrollada conforme a reglamentos y leyes anexas que los regían, además, que los materiales utilizados por la compañía habían sido de la calidad óptima y exigibles por las normas vigentes.

No obstante, los vecinos acusaron directamente a la empresa constructora, así como a la delegación por también tener responsabilidad en cuanto al otorgamiento de permisos, ya que comparaban el edificio colapsado con los edificios de predios colindantes, de mismas características, y que aseguraban, no tenían ni una grieta. Al mismo tiempo, la delegación demandó a la constructora por mentir a la autoridad y utilizar materiales de baja calidad; ya que los peritajes coincidieron en que el conjunto Residencial San José, que no tenía ni un año de construido, estaba mal diseñado y contaba con materiales de menor calidad a la normativa.

Particularmente en el caso de este edificio colapsado, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México (PGJCDMX) sí recibió denuncias en contra de funcionarios públicos, del Director Responsable de Obra (DRO), de la constructora Canada Building Systems, de sus representantes legales, administradores, vendedores, y contra quien resultara responsable de homicidio y fraude.

No obstante, un año después del sismo, los damnificados seguían esperando que los responsables de la construcción y supervisión del edificio, incluyendo personal de la delegación Benito Juárez, fueran procesados, ya que aún no existía ningún detenido por la muerte de las dos mujeres que fallecieron dentro del inmueble durante el terremoto, ni alguien que respondiera por las demandas de fraude contra la constructora.

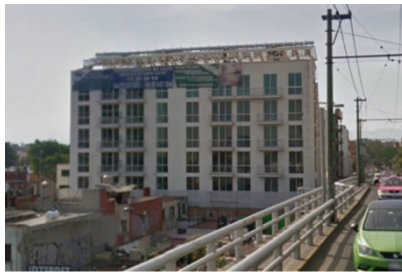
Y aunque durante el año 2018 tres personas relacionadas a la tragedia fueron detenidas, éstas quedaron libres. Uno de ellos fue uno de los arquitectos, el que su defensa demostró que no fungía como el DRO, sino que era el corresponsable de instalaciones *por lo que sus responsabilidades serían distintas a las del responsable de la obra*, argumentaron sus abogados. Similar al caso anterior, el representante legal de Canada Building Systems también fue detenido y poco después liberado, ya que un juez determinó que solo sería vinculado a proceso por el delito de responsabilidad de directores responsables de obra o corresponsables, y no por homicidio doloso. Y por último, aunque la Procuraduría General de Justicia capitalina ya había aprehendido al DRO, quien inclusive fue vinculado a proceso y encarcelado, posteriormente magistrados revirtieron la determinación del juez y ordenaron su liberación por falta de pruebas.

Sin ningún detenido, ni nadie que respondiera ante el fraude de la constructora, 12 meses después de la tragedia, 18 familias que habitaban el edificio de Zapata 56 tampoco tenían ningún plan de reconstrucción de su edificio.

No obstante, a los trece meses después de ocurrido el terremoto, se anunció que la empresa japonesa de ingeniería sísmica

Miyamoto International²³ apoyaría a los damnificados del condominio, con el proyecto estructural y ejecutivo para la reconstrucción del inmueble, y que la construcción del condominio quedaría a cargo de la empresa Ramci.

Para financiar el costo, y de acuerdo con la Ley de Reconstrucción, se planteaba construir un 35% más de área del edificio original, con lo que se levantarían ocho departamentos más para completar 32, y así, con la venta de estas unidades adicionales, y la aportación gubernamental, se cubriría la reedificación. Sin embargo, varios de los damnificados más que el pago de la indemnización quieren ver en la cárcel a los responsables de la tragedia, ya que aseguran que no es posible tanta corrupción, donde lo más importante es que como consecuencia no solo hubieron pérdidas materiales, sino también humanas, las cuales son irremplazables.



Fotografía 13 Zapata 56. Edificio de viviendas antes del sismo. Google Maps; 2016.



Fotografía 14 Zapata 56. Edificio de viviendas después del sismo. Nacion321.com

²³ La empresa Miyamoto, se trata de la oficina número 23 a nivel mundial y se encargará de proveer estrategias de protección contra terremotos para el sector privado, gobierno y agencias internacionales, así como reforzamiento de edificios existentes; la cual, a mediados de abril de 2018 abrió una oficina en la Ciudad de México para continuar los trabajos que surgieron tras el terremoto.

4.2 Comportamiento inmobiliario de la colonia Portales después del terremoto del 19 de septiembre de 2017

Con el objetivo de conocer el impacto del terremoto del 2017 en la colonia Portales se revisó en el portal de internet *propiedades.com* los valores de renta y venta, tanto de casas, como de departamentos desde el año 2014 al 2018.

Los datos consultados son un promedio anual y se les aplicó el índice deflactor PIB del año 2018, con la finalidad de suavizar el incremento de precios inmuebles, ya que al utilizar este índice deflactor se hace la corrección de las estimaciones del crecimiento de los valores inmobiliarios, de modo que si no se utilizara, el crecimiento obtenido no sería real, dado que se expresaría sobrevalorado por la inflación anual. Todos los datos obtenidos se representan en forma de gráficas para una mejor comprensión, y sobre todo, comparación.

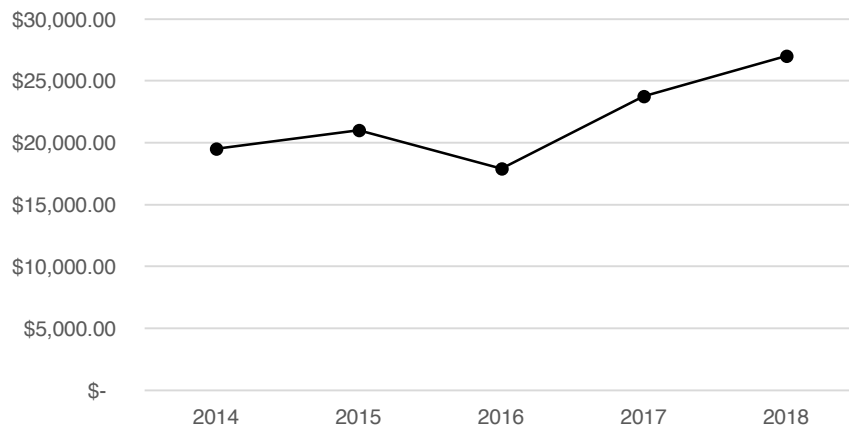
Dentro de los resultados se encuentra que existe una oferta del 8% de casas y del 92% de departamentos en la colonia Portales. Y que la antigüedad de propiedades más ofertadas es la nueva, con un 92%, seguida de propiedades de 5 a 9 años de antigüedad y de 10 a 19 años, con un 3% cada una, mientras que las propiedades de más de 20 años de antigüedad representan solo el 2%.

Respecto a las estadísticas de casas en venta en la colonia Portales, el valor medio es de \$3,630,000.00, la mediana de construcción es de 160 m², la mediana de terreno es de 140 m², la mediana del precio/m² de construcción es de \$23,512 y la mediana del precio/m² de terreno es de \$25,766.

Mientras que las características de las propiedades son en promedio, 3 habitaciones, 2 baños y 2 estacionamientos.

La siguiente gráfica (Gráfica 23) muestra los valores del promedio del precio/m² de casas en venta en la colonia Portales del año de 2014 al 2018 con índice deflactor PIB del año 2018, en la cual podemos observar que el promedio del precio/m² de casas en venta de la colonia Portales del año 2014 al 2015 presentó un ligero aumento, mientras que del año 2015 al 2016 presentó una disminución, desde ese mismo año hasta el 2018 presentó un aumento, con lo cual podemos argumentar que el terremoto del 2017 no representó una disminución en los precios de la venta de casas en la colonia Portales, ya que del año 2017 al 2018 el promedio del precio/m² de casas en venta en la colonia presentó un aumento del 14%.

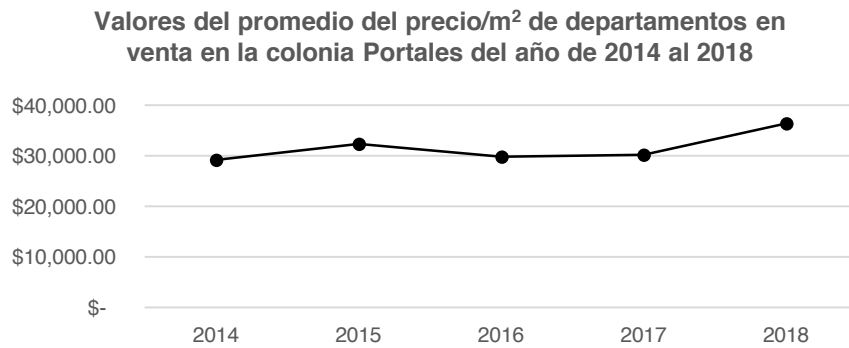
Valores del promedio del precio/m² de casas en venta de la colonia Portales del año 2014 al 2018



Gráfica 23 Valores del promedio del precio/m² de casas en venta de la colonia Portales del año 2013 al 2018 con índice deflactor del año 2018. Gráfica de elaboración propia construida con información de propiedades.com.

Respecto a las estadísticas de departamentos en venta de la colonia Portales, el precio medio es de \$1,995,154.00, la mediana de construcción es de 74 m², la mediana del precio/m² de construcción es de \$33,392. Y las características de las propiedades son en promedio, 2 habitaciones, 2 baños y 1 estacionamiento.

La siguiente gráfica (Gráfica 24) muestra los valores del promedio del precio/m² de departamentos en venta en la colonia Portales del año de 2014 al 2018 con índice deflactor PIB del año 2018, en la cual podemos observar que el promedio del precio/m² de departamentos en venta de la colonia Portales del año 2014 al 2015 presentó un aumento, mientras que del año 2015 al 2016 presentó una disminución, la cual se mantuvo homogénea hasta el año 2017, año en el que presentó un aumento hasta el 2018, con lo cual podemos argumentar que el terremoto del 2017 no representó una disminución en estos valores, ya que del año 2017 al 2018 el promedio del precio/ m² de departamentos en venta de la colonia presentó un aumento del 21%.

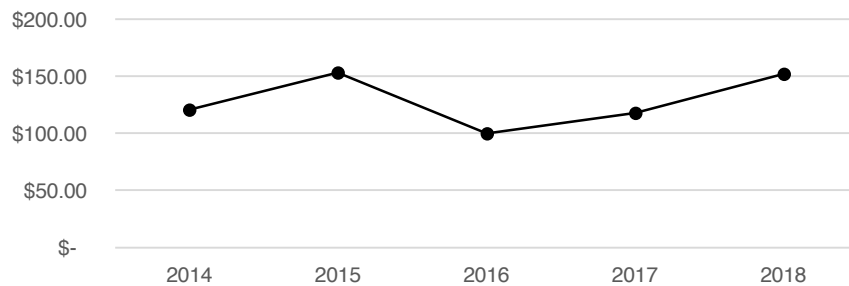


Gráfica 24 Valores del promedio del precio/m² de departamentos en venta de la colonia Portales del año 2013 al 2018 con índice deflactor del año 2018. Gráfica de elaboración propia construida con información de propiedades.com.

Respecto a las estadísticas de casas en renta de la colonia Portales, el valor medio es de \$20,000.00, la mediana de construcción es de 160 m², la mediana de terreno es de 200 m², la mediana del precio/m² de construcción es de \$117 y la mediana del precio/m² de terreno es de \$93. Y las características de las propiedades son en promedio, 3 habitaciones, 2 baños y 2 estacionamientos.

La siguiente gráfica (Gráfica 25) muestra el promedio del precio/m² de casas en renta en la colonia Portales del año 2014 al 2018 con índice deflactor PIB del año 2018, en la cual podemos observar que el promedio del precio/m² de casas en renta en la colonia Portales del año 2014 al 2015 presentó un aumento, mientras que del año 2015 al 2016 presentó una disminución, tendencia que se revirtió ese mismo año y se mantuvo hasta el año 2018, con lo cual podemos argumentar que el terremoto del 2017 no representó una disminución en estos valores, ya que del año 2017 al 2018 el promedio del precio/m² de casas en renta de la colonia presentó un aumento del 29%.

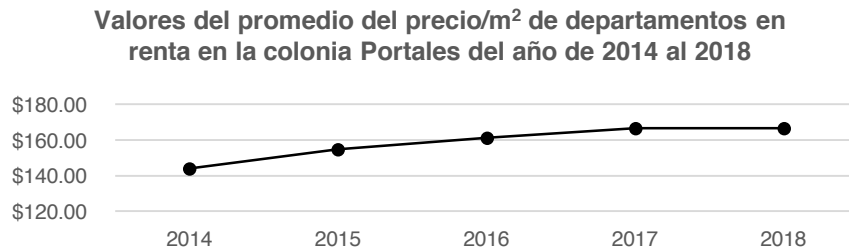
Valores del promedio del precio/m² de casas en renta de la colonia Portales del año 2014 al 2018



Gráfica 25 Valores del promedio del precio/m² de casas en renta de la colonia Portales del año 2013 al 2018 con índice deflactor del año 2018. Gráfica de elaboración propia construida con información de propiedades.com.

Respecto a las estadísticas de departamentos en renta de la colonia Portales, el precio medio es de \$10,750.00, la mediana de construcción es de 75 m², la mediana del precio/m² de construcción es de \$158. Y las características de las propiedades son en promedio, 2 habitaciones, 2 baños y 1 estacionamiento.

La siguiente gráfica (Gráfica 26) muestra los valores del promedio del precio/m² de departamentos en renta en la colonia Portales del año de 2014 al 2018 con índice deflactor PIB del año 2018, en la cual podemos observar que el promedio del precio/m² de departamentos en renta de la colonia Portales del año 2014 al 2017 presentó un constante aumento, mientras que del año 2017 al 2018 presentó una disminución casi imperceptible, con lo cual podemos argumentar que el terremoto del 2017 representó una ligera disminución en estos valores, ya que del año 2017 al 2018 el promedio del precio/m² de departamentos en renta de la colonia presentó una disminución del 0.16%, no obstante, el cambio de tendencia es significativo, con relación en que ninguna categoría (renta y venta de casas, y venta de departamentos) había presentado una disminución de valores del periodo del año 2017 al 2018.



Gráfica 26 Valores del promedio del precio/m² de departamentos en renta de la colonia Portales del año 2013 al 2018 con índice deflactor del año 2018. Gráfica de elaboración propia construida con información de propiedades.com.

Capítulo 5: Factores que producen desarrollo inmobiliario en la colonia Portales

En este quinto y último capítulo, a modo de análisis de los resultados del impacto de las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad, específicamente en la colonia Portales, se exponen con detalle los factores con los que cumple la colonia para que en un polígono determinado exista una mayor factibilidad de construcción, que son: suelos más baratos (en comparación con otros suelos de la centralidad), uso de suelo, normativa que permita la redensificación, buena dotación de equipamientos y servicios, inmuebles no protegidos, predios unifamiliares subutilizados (con respecto a su potencial de redensificación) y población envejecida.

5.1 Precio de suelo más barato en comparación con otras colonias de la centralidad

Como se explicó en el capítulo tres, si bien la colonia Portales se encuentra dentro de las cuatro delegaciones centrales, ésta se encuentra en la periferia de ella, al extremo suroriente, colindante al sur con la delegación Coyoacán y al oriente con la delegación Iztapalapa; ubicación periférica que hace que el precio de suelo sea más barato, en comparación otras colonias de la centralidad.

Esta oferta de precio de suelo más barato es lo que permitió a los desarrolladores privados, durante el Bando 2, acceder a predios más baratos en donde no estuviera restringida la construcción de conjuntos habitacionales, para poder realizar un mejor negocio inmobiliario.

5.2 Uso de suelo

Como se explicó en el capítulo uno, la colonia Portales surgió a partir de la transformación de un uso de suelo cuya actividad económica era agrícola, ganadera, ladrillera y comercial, hacia un uso habitacional; zonificación que se conserva hasta la actualidad, ya que el 97.40% del territorio que hoy ocupa a la colonia Portales está destinado al uso habitacional, mientras que tan solo el otro 2.6% se conforma por usos de suelo relacionados a la administración, educación, espacio abierto y hospitales, lo cual se puede observar en el siguiente mapa (Mapa 10).

Zonificación de la Colonia Portales

Simbología

- Administración
- Educación
- Espacio Abierto
- Habitacional
- Hospital



Mapa 10 Zonificación de la colonia Portales. Mapa de elaboración propia a partir de la información del Programa de Desarrollo Urbano Delegacional de Benito Juárez.

5.3 Normativa de aumento de niveles

Como se explicó con detalle en el capítulo dos, continuando con las intenciones de reemplazamiento de las áreas centrales, en el 2005, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez permitió el aumento de niveles de construcción sobre las vialidades más importantes de la delegación.

Las vialidades que modificaron el uso de suelo dentro del polígono de la colonia Portales fueron los ejes de Municipio Libre, Emiliano Zapata y Lázaro Cárdenas, así como la Calzada de Tlalpan, Dr. Vértiz y Av. División del Norte.

Estas áreas fueron consideradas de reciclamiento, ya que a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad, presentaban grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo aprovechamiento de su potencial de uso o alturas, los cuales podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad; estableciéndose como tales a los predios con frente a los corredores.

Tabla de uso de suelo sobre avenidas principales		
Vialidad	Normativa de uso de suelo, niveles y área libre	Normativa de estacionamiento
Eje 7 Sur- Félix Cuevas - Municipio Libre	HO 6/20/Z	Aplica 20% adicional del incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
Eje 7 Sur - Emiliano Zapata	HC 6/20/Z	Aplica 20% adicional del incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
Calzada de Tlalpan	HM 10/20/Z	Aplica norma general de ordenación N° 10, 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamientos para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m. de ancho del predio a partir del alineamiento.
Eje Central Lázaro Cárdenas	HM 8/20/Z	Aplica norma general de ordenación N° 10, 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamientos para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5 m. de ancho del predio a partir del alineamiento.
Dr. Vértiz	HC 6/20/Z	Aplica 20% adicional del incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
Av. División del Norte	HO 6/20/Z	Aplica 20% adicional del incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

Tabla 11 Tabla de elaboración propia del uso de suelo de las avenidas principales que modifican a la colonia Portales.

Desde esta permisión, como se puede ver en al siguiente fotografía (Fotografía 15), poco a poco comenzaron a construir edificios de mayor altura que han ido sustituyendo, en varias ocasiones, comercios y bodegas, o bien, en otras ocasiones, vivienda unifamiliar, que si bien no estaban en deterioro,

resultaba un mejor negocio para los propietarios su venta, ya que por una parte, muchas de estas casas les pertenecen a población de la tercera edad, que viven en pareja o que ya han enviudado, en donde su actual forma de vida ya no se ajusta a la tipología de estas propiedades, por lo que deciden venderlas, en muchas ocasiones a desarrolladores inmobiliarios que posteriormente construirán edificios de departamentos, o en otros casos, son los herederos los que prefieren vender los inmuebles para repartir el precio de venta de forma equitativa.



Fotografía 15 Construcción de edificio de viviendas sobre Eje Central, en donde se está dando un reciclamiento urbano, a partir de construir vivienda en predios donde antes había comercios y bodegas, principalmente dedicadas a las refaccionarias.

Por otra parte, si bien es importante redensificar las áreas centrales de la ciudad con el objetivo de frenar la expansión de la mancha urbana, aprovechar los servicios y el equipamiento de la centralidad, aunado a que parece que a varios propietarios de comercios, bodegas y casonas les

conviene la transformación de la colonia, también es importante no perder de vista el impacto en la forma de vida que esto conlleva para los pobladores que deciden seguir viviendo en ella, así como para los venideros, pues las percepciones de los pobladores giran alrededor de la saturación de servicios, principalmente de agua, vialidades, aparcamiento en las calles, muros ciegos a nivel peatón por estacionamientos en planta baja, encarecimiento del suelo, y transformación de los perfiles urbanos, ya que los edificios sobre las vialidades principales, que en un principio no eran más de cinco niveles, hoy en día pueden ser de hasta 10 niveles de altura, y de fusionarse con otros predios, podrían alcanzar la reglamentación para construir hasta 10 niveles en calles terciarias, caso que ejemplifica la siguiente fotografía (Fotografía 16).

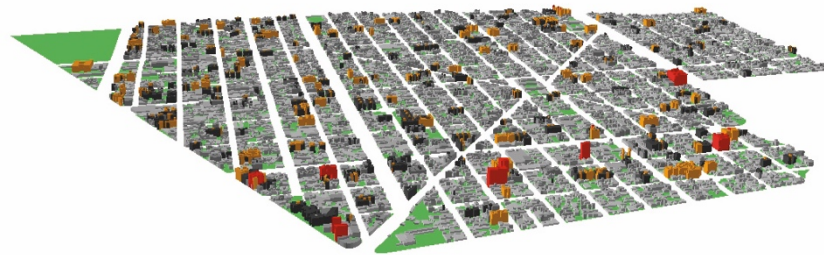
Es por esto por lo que se puede entender que la redensificación de la centralidad no es homogénea, lo mismo que tampoco es homogénea la saturación de la infraestructura, ya que los puntos de conflicto se derivan a partir de la concentración de demanda de servicios que aparecen alrededor de los edificios de gran altura. Por ello no es tan fácil dictar cómo debería ser la renovación urbana si de alguna forma se están creando puntos de conflicto, en donde para resolver esta situación se ha planteado la posibilidad de encontrar otra vez un nivel de eficiencia adecuado, en cuestión de altura de los edificios, para que se vuelva a dar la combinación entre precio, calidad y normativa, y recientemente, con características que respondan mejor a los sismos, con la finalidad de tener una renovación urbana, a través de la inversión inmobiliaria, con mejores prácticas.



Fotografía 16 Edificio de más de 10 niveles sobre la calle Antillas por haberse fusionado con el predio posterior ubicado en la Calzada de Tlalpan. Google Earth; 2018.

En la siguiente maqueta (Maqueta 1) se puede observar que los edificios que alcanzan mayor altura están ubicados en la Portales Sur, siendo esta colonia, frente a la norte y oriente, la que cuenta con las cualidades urbanas pertinentes para un mejor desarrollo inmobiliario, ya que, como anteriormente se explicó, en la colonia Portales Norte se encuentra una importante concentración comercial, lo que la convierte en una zona que se mantiene muy homogénea en cuanto al crecimiento de población y vivienda, y en donde por ser una zona con altos niveles de actividad comercial, conlleva ciertas dinámicas que pueden resultar conflictivas para quienes habitan alrededor de ella, como: la disputa por el espacio público, la dificultad de aparcamiento, la saturación de vialidades, el comercio informal, principalmente el Mercado de

Pulgas, tránsito peatonal y vehicular continuo, niveles mayores de ruido, entre otros. Sin embargo, las recientes confrontaciones de las autoridades con los comerciantes informales del Mercado de Pulgas advierten que el desarrollo inmobiliario se extenderá también hacia toda esta área. Por otra parte, podemos observar que en la colonia Portales Oriente no aparecen edificios de gran altura, sin embargo, esto poco a poco se ha ido transformando, ya que existen recientes construcciones sobre la Calzada de Tlalpan, no expresadas en esta maqueta, que también anuncian la pujante transformación, en cuanto a altura, de la colonia oriente, esto resultado que aún se encuentran suelos más baratos en comparación con otras zonas de la colonia, así como de la alcaldía Benito Juárez; además que la normativa de edificación sobre la Calzada de Tlalpan permite la construcción de edificios de hasta 10 niveles de altura.



Maqueta 1 Maqueta de elaboración propia con información catastral del año de 2013 en donde se muestran las edificaciones en tono gris de 1 a 4 niveles, las edificaciones de 5 a 7 niveles en color naranja y las edificaciones de 8 a 10 niveles en color rojo.

5.4 Dotación de equipamientos y servicios

La Portales, desde su fraccionamiento fue una colonia que, al estar planeada, siempre tuvo contemplado los equipamientos y servicios; y aunque mayoritariamente el uso de suelo siempre fue habitacional, toda la infraestructura se fue desarrollando en su periferia.

Como se puede ver en las siguientes tablas (Tabla 12, Tabla 13 y Tabla 14) y en el siguiente mapa (Mapa 11), en donde se ubican los equipamientos en un radio de 500, 1,000 y 1,500 metros, hoy en día la Portales es una colonia que cuenta con una importante dotación de equipamiento educativo, médico, deportivo, comercial, religioso, vial y de transporte, al mismo tiempo que en un radio cercano se encuentran importantes sitios de equipamiento cultural, como lo es el Centro Nacional de las Artes, y deportivos, como lo es la Alberca Olímpica. Además, como reiteradamente se ha dicho en este documento, la ubicación de la colonia le permite tener una muy buena conexión tanto al norte, como al sur, lo mismo que hacia el oriente y poniente de la ciudad.

Sin embargo, algunos expertos explican que las capacidades de la infraestructura y servicios de la Ciudad Central están al límite en cuanto a vialidad, transporte y energía eléctrica, y lo que realmente sucede es que existe una concentración de esfuerzo, es decir, como ya se explicó anteriormente, como la redensificación no es homogénea, sino puntual, son en estos puntos en donde se concentra la carga de la infraestructura, los cuales se convierten en puntos de conflicto, entonces existen sitios en donde las capacidades de infraestructura y servicios están rebasadas y otros donde no.

Equipamiento en un radio de 500 metros	
Tipo de equipamiento	Cantidad
Escuela	2
Estación del metro	2

Tabla 12 Tabla de elaboración propia de la dotación de equipamiento en la colonia Portales a 500 m.

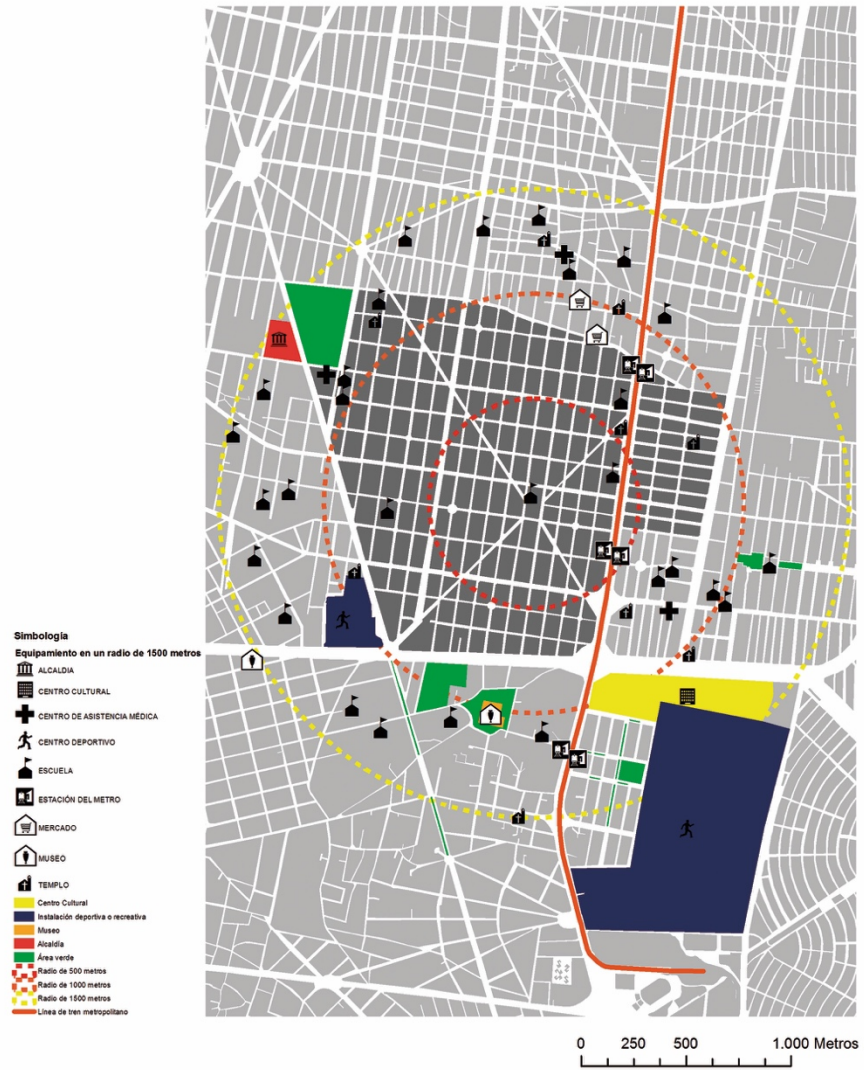
Equipamiento en un radio de 1000 metros	
Tipo de equipamiento	Cantidad
Centro de asistencia médica	1
Escuela	5
Estación del metro	2
Mercado	2
Templo	4

Tabla 13 Tabla de elaboración propia de la dotación de equipamiento en la colonia Portales a 1000 m.

Equipamiento en un radio de 1500 metros	
Tipo de equipamiento	Cantidad
Alcaldía	1
Centro cultural	1
Centro de asistencia médica	3
Escuela	28
Estación de metro	6
Mercado	2
Museo	2
Templo	9

Tabla 14 Tabla de elaboración propia de la dotación de equipamiento en la colonia Portales a 1500 m.

Equipamiento de la Colonia Portales Norte, Sur y Oriente



Mapa 11 Equipamiento de la colonia Portales. Mapa de elaboración propia construido con información del censo de DENUÉ-INEGI del año 2015.

5.5 Ausencia de inmuebles protegidos

Según los propios desarrolladores privados, con el Bando 2 la superficie más propicia para el desarrollo de conjuntos de interés social se redujo de 20,324 hectáreas en todas las delegaciones, a solo 6,478 hectáreas en las delegaciones centrales (el 4.37% de la superficie del Distrito Federal), de las cuales 4,028 hectáreas son patrimoniales, lo cual advertía que la construcción más intensiva sería en las colonias que no tuvieran ninguna protección a inmuebles.

En la colonia Portales no existe ninguna zona patrimonial localizada, siendo la más cercana la de la colonia San Simón Ticumac, donde establece como área de conservación patrimonial exclusivamente el área de la Iglesia.

Y aunque si bien en la esquina del Eje 7 sur con la Calzada de Tlalpan se ubica la Escuela Primaria Carlos A. Carrillo, que fue parte del plan llevado a cabo por Juan O’Gorman, para proyectar y construir más de veinticinco Escuelas Primarias en el Distrito Federal en menos de seis meses en 1932, dichas escuelas no cuentan con declaratoria de monumento artístico, no obstante, logran su valor arquitectónico porque en su planteamiento destacan el valor de la obra funcionalista del arquitecto, no solo por lo novedoso que este nuevo lenguaje supuso en el México neo-colonial de la década de 1930, sino especialmente por la importancia que significó para la arquitectura mexicana contemporánea, la sistematización de procesos de proyecto-modulación y estandarización, para abordar una arquitectura inexistente en la época, la arquitectura social, de manera moderna y eficiente (Avendaño, Reyna; 2015).



Fotografía 17 Juan O'Gorman. Escuelas en México DF (ca. 1932) Fotografía de autor desconocido. Publicada en: Juan O'Gorman Arquitectura Escolar 1932. México, DF UNAM.

Entonces, la realidad es que en la colonia no existe ningún inmueble declarado que se tenga que proteger, lo cual resulta relevante, porque en las colonias que resulten tener una menor o nula cantidad de inmuebles protegidos, serán en las que se abra un mayor espacio para el desarrollo inmobiliario.

5.6 Vivienda unifamiliar con alto potencial de redensificación

A lo anterior se suma que en la colonia existe una importante cantidad de vivienda unifamiliar con potencial para su transformación urbana a edificios de vivienda, ya que no existe ningún tipo de protección a estas casonas, ni tampoco ningún tipo de incentivo para su conservación.

Según María Teresa Esquivel, una de las formas en que los desarrolladores privados resuelven el aparcamiento del suelo, para conformar reservas de suelo, es la compra de viejas casonas, que obtienen a precios bajos y demuelen para levantar edificios y con ello intensificar el uso de suelo.

Este proceso de reciclamiento de terrenos, según declaraciones del vicepresidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda del Valle de México (CANADEVI), Ariel Sánchez Zermeño, durante el periodo en que el Bando 2 fue vigente, involucró a alrededor de 100 mil casonas de más de 50 años, *propiedad de adultos mayores venidos amenos, personas que ya no cuentan con los recursos para el mantenimiento de las casas de su generación*, así como otros edificios que presentaban deterioro.

El siguiente mapa (Mapa 12) muestra la localización de 49 viviendas con una tipología propia de los últimos años del siglo XIX y principios del siglo XX en la colonia Portales, las cuales se caracterizan por ubicarse en predios de 350 m² aproximadamente, mayoritariamente de un nivel de altura, aunque también existen de dos niveles, las cuales cuentan con un patio o jardín, debido a que el espacio abierto había sido parte integral de la vida cotidiana de los habitantes de esta colonia, al tener incluso, como se explicó en el



primer capítulo, siembra y pequeños establos dentro de su predio, y no solo como en otras colonias de la ciudad de aquella época, la prolongación de las actividades del exterior sin perder la delimitación de la propiedad privada.

Es importante conservar edificios antiguos, y no solo edificios antiguos bien conservados, debido a que una vasta diversidad de inmuebles en cualquier parte de la ciudad significa, ante todo, una mezcla y combinación de empresas que vayan desde las más rentables a las menos rentables lo cual asegura también la diversidad de dueños, inquilinos y empresas; ya que si en una área urbana solo existen edificios nuevos, automáticamente solo pueden prosperar en ellos dueños, inquilinos y empresas capaces de solventar los altos costos de las nuevas construcciones, lo que puede generar el desplazamiento de la población originaria. Es decir que la heterogeneidad de construcciones significa la diversidad de sus habitantes, lo cual enriquece la vida de las colonias (Jacobs; 1961).

Vivienda unifamiliar más antigua en la colonia Portales



Simbología

-  Otros
-  Vivienda original

Mapa 12 Localización de viviendas unifamiliares más antiguas en la colonia Portales. Mapa de elaboración propia.

Las siguientes imágenes muestran el estado físico de solo 12 de las 49 viviendas unifamiliares identificadas más antiguas de la colonia Portales Norte, Sur y Oriente desde el comienzo de la elaboración de esta tesis, es decir en agosto de 2017, donde algunas se encontraban desocupadas, o en estado de venta, por lo que es muy probable que algunas ya hayan sido demolidas.

La mayoría de las viviendas más antiguas en la colonia cuentan con acceso para estacionar el automóvil, el cual se aparca en el patio frontal o lateral de la vivienda. En cuanto a distribución y funcionamiento, en todas las casas es similar, ya que las costumbres de sus habitantes eran casi las mismas. La diferencia en la distribución es solo consecuencia de las dimensiones y ubicación del terreno, diferenciándose más los inmuebles en predios localizados en esquina. Las viviendas están mayoritariamente construidas en ladrillo y aplanadas; y tienen como rasgo decorativo los remates y la herrería de ventanas, puertas, portones y rejas.



Fotografía 18 Vivienda original sobre la calle de Tokio en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 21 Vivienda original sobre la calle Canarias en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 19 Vivienda original sobre la calle de Monrovia en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 22 Vivienda original sobre la calle Rumania en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 20 Vivienda original sobre la calle Canarias en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 23 Vivienda original en la esquina de las calles Balboa y Emperadores en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 24 Vivienda original sobre la calle Balboa en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 25 Vivienda original sobre la calle Balboa en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 26 Vivienda original sobre la Calzada de Tlalpan en la colonia Portales Norte. Google Maps; 2017.



Fotografía 27 Vivienda original sobre la calle Vistahermosa en la colonia Portales Sur. Google Maps; 2017.



Fotografía 28 Vivienda original sobre Eje 8 Sur en la colonia Portales Sur. Google Maps; 2017.



Fotografía 29 Vivienda original sobre la calle Filipinas en la colonia Portales Sur. Google Maps; 2017.

5.7 Población de la tercera edad

Benito Juárez es la delegación en donde existe la mayor concentración de población de la tercera edad de todo el país, y en donde al mismo tiempo se puede observar una mayor concentración de población femenina de este rango de edad, que casi dobla la población masculina del mismo rango.

Como se puede ver en la siguiente lámina (Lámina de mapas comparativos 8), en la delegación Benito Juárez, la población de la tercera edad representa un cuarto del total de la población. En donde la mayor concentración de esta población se encuentra en las colonias Insurgentes San Borja, San José Insurgentes e Insurgentes Mixcoac, en las cuales la tipología de vivienda es unifamiliar, con grandes dimensiones de superficie de terreno, y en donde se destina una significativa área libre dentro del predio.

Al igual que en la delegación Benito Juárez, en la colonia Portales, la población de la tercera edad representa aproximadamente un cuarto de la población total. En donde la mayor concentración de esta población se ubica en las manzanas que casi no han sido transformadas por el desarrollo inmobiliario, en las cuales apenas podemos encontrar un edificio nuevo, manzanas cuya tipología de vivienda es unifamiliar, con una gran superficie de lote, y en donde se destina una importante superficie para el área libre.

Población de la tercera edad

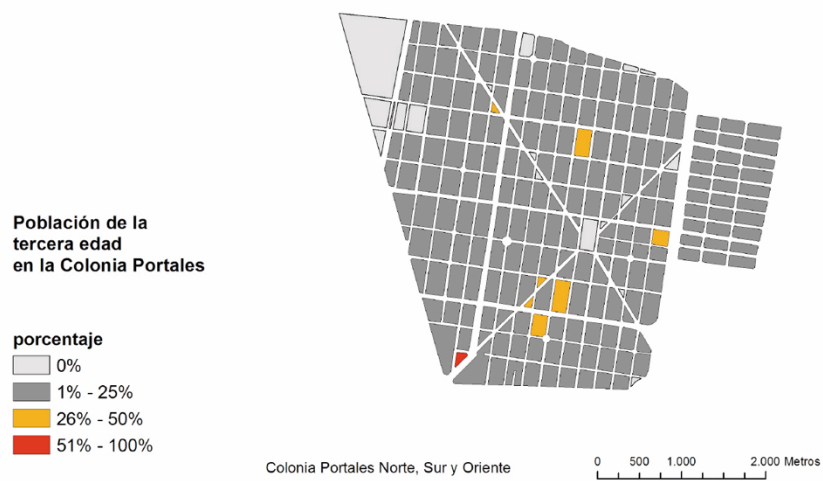
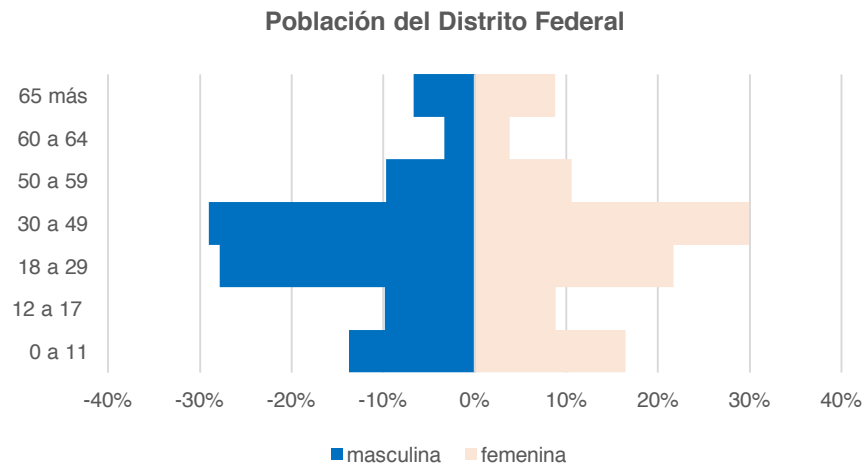


Lámina de mapas comparativos 8 Población de la tercera edad en la delegación Benito Juárez y colonia Portales. Mapas de elaboración propia construidos con información del censo de INEGI del año 2010.

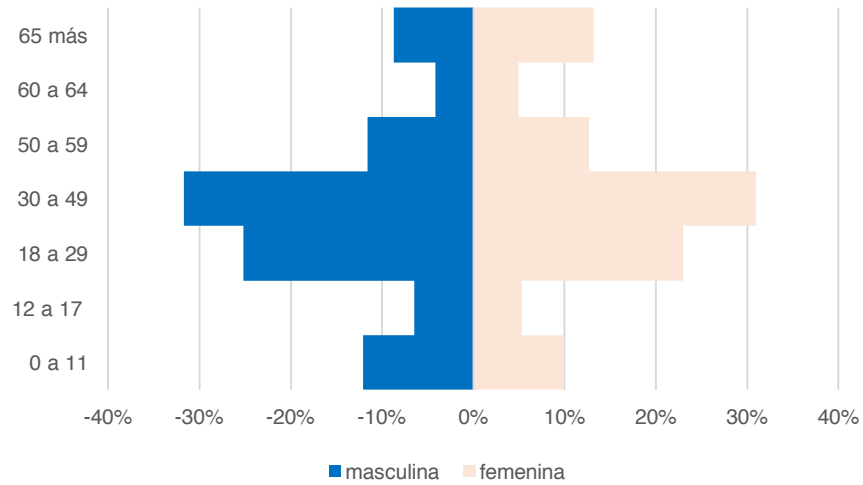
Tasas de población de distribución por edad				
	Distrito Federal		Benito Juárez	
	femenina	masculina	femenina	masculina
total	4617297	-4233783	209029	-176410
0 a 11	16.41%	-13.70%	9.95%	-12.07%
12 a 17	8.81%	-9.79%	5.33%	-6.49%
18 a 29	21.71%	-27.81%	22.97%	-25.21%
30 a 49	29.91%	-29.03%	30.98%	-31.73%
50 a 59	10.59%	-9.67%	12.69%	-11.57%
60 a 64	3.79%	-3.33%	4.93%	-4.18%
65 más	8.78%	-6.67%	13.15%	-8.75%

Tabla 15 Tasas de población de distribución por edad en el Distrito Federal y la delegación Benito Juárez. Tabla de elaboración propia construida con información del censo de INEGI del año 2010.



Gráfica 27 Población del Distrito Federal. Gráfica de elaboración propia construida con información del censo del INEGI del año 2010.

Población de la delegación Benito Juárez



Gráfica 28 Población de la delegación Benito Juárez. Gráfica de elaboración propia construida con información del censo del INEGI del año 2010.

Es importante apuntar que se elaboró la siguiente tabla (Tabla 16) para poder comparar las tres entidades que involucran ésta investigación, que son: el Distrito Federal, la delegación Benito Juárez y todas las AGEBS's de la colonia Portales, ya que no es posible agregar el campo nivel AGEB a la tabla anterior porque en el censo del 2010, elaborado por el INEGI, presenta rangos diferentes de edad de población.

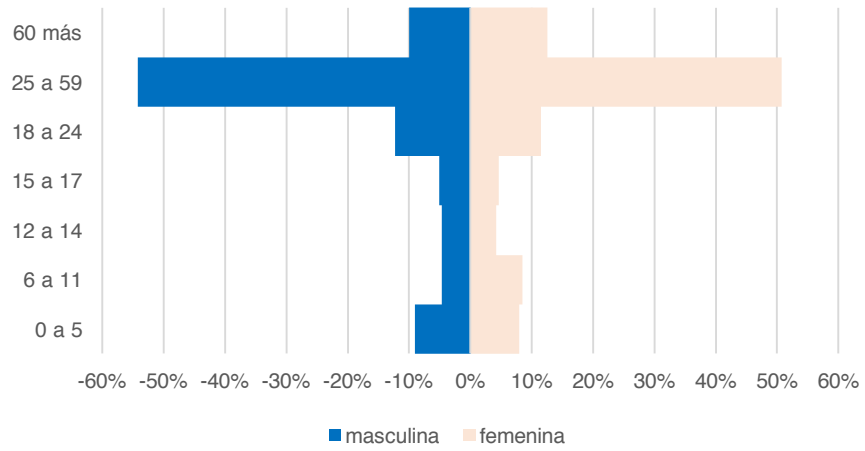
En las siguientes gráficas (Gráfica 29, Gráfica 30y Gráfica 31) se representa la comparativa de rango poblacional entre el Distrito Federal, la delegación Benito Juárez y todas las AGEB's de la colonia Portales, según los rangos de edad de: 0 a 5 años, 6 a 11 años, 12 a 14 años, 15 a 17 años, 18 a 24 años, 25 a 59 años y 60 años y más.

En donde lo que más resalta, igualmente que en las gráficas anteriores (Gráfica 29 y Gráfica 28) es que la población de más de 60 años, tanto en la delegación Benito Juárez, como en la colonia Portales, casi duplica en porcentaje a la población del mismo rango de edad del Distrito Federal. Al mismo tiempo, tanto en la alcaldía Benito Juárez, como en la colonia Portales, la población femenina de más de 60 años, casi duplica a la población masculina del mismo rango.

Tasas de población de distribución por edad						
	Distrito Federal		Benito Juárez		AGEB Portales	
	femenina	masculina	femenina	masculina	femenina	masculina
total	4617297	4233783	209029	176410	24529	21115
0 a 5	7.96%	9.00%	5.05%	6.11%	8.20%	6.42%
6 a 11	8.46%	4.70%	4.89%	5.96%	5.59%	6.70%
12 a 14	4.23%	4.71%	2.48%	3.04%	2.87%	3.55%
15 a 17	4.58%	5.07%	2.85%	3.44%	6.33%	3.66%
18 a 24	11.47%	12.30%	8.57%	9.56%	8.62%	10.26%
25 a 59	50.75%	54.23%	58.07%	58.95%	50.64%	56.89%
60 más	12.56%	9.98%	18.08%	12.94%	17.75%	12.52%

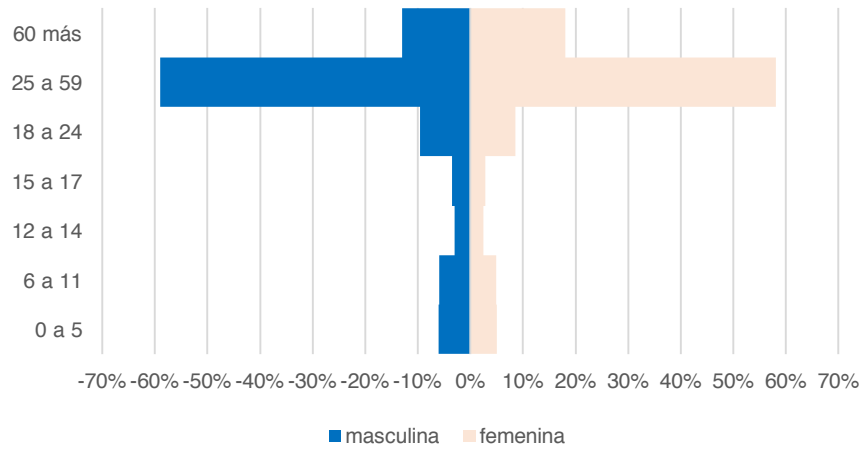
Tabla 16 Tasas de población. Tabla de elaboración propia construida con información del censo de INEGI del año 2010.

Población del Distrito Federal



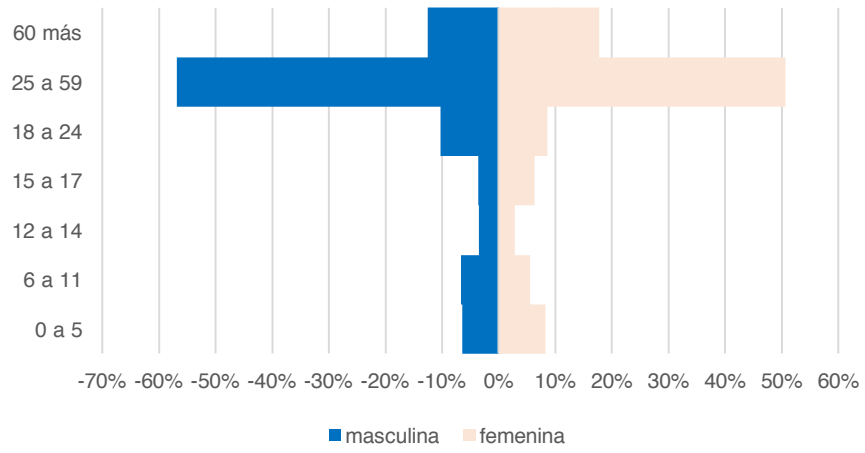
Gráfica 29 Población del Distrito Federal. Gráfica de elaboración propia construida con información del censo del INEGI del año 2010.

Población de la delegación Benito Juárez



Gráfica 30 Población de la delegación Benito Juárez. Gráfica de elaboración propia construida con información del censo del INEGI del año 2010.

Población de la colonia Portales



Gráfica 31 Población de la colonia Portales. Gráfica de elaboración propia construida con información del censo del INEGI del año 2010.

Conclusiones

Dado el crecimiento demográfico de la ciudad y la llegada de nuevos habitantes que produjo el importante desarrollo económico que se vivía a finales del siglo XIX, la ciudad se fue extendiendo en superficie, dando origen al fraccionamiento de colonias, como fue el caso de la colonia Portales, la cual, igual que la mayoría de las colonias constituidas en esta época, en un principio se construyó sin la dotación total de su infraestructura, sin embargo, como sí existió la planificación de ella, gracias a la organización de la población habitante, poco a poco, el gobierno fue dotándola de todos los servicios y equipamientos necesarios. Fue de esta forma que la colonia logró consolidarse hacia la década de 1970, conformándose cada vez más como parte de la centralidad de la ciudad, y ya no como periferia.

No obstante, también fue a partir de esta década cuando los hijos de los pobladores originales de la centralidad comenzaron a formar sus propias familias, quienes muchas veces dejaron las colonias centrales, para mudarse a otras áreas periféricas, de menor costo, que en esa época apenas se estaban desarrollando, principalmente en las delegaciones Coyoacán, Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco, o incluso hacia algunos municipios del Estado de México, y otros estados más de la República; dicha migración también se vio acrecentada por el terremoto de 1985, siendo las colonias de la centralidad las más afectadas.

Con el tiempo, el despoblamiento siguió aumentando, además que las colonias centrales comenzaron a transformarse en áreas con una importante población de la tercera edad, en donde la ocupación de habitantes por vivienda no solo había disminuido significativamente, sino que había

envejecido, ya que en una vivienda en donde en la década de 1970 era habitada por nueve integrantes (dos padres y siete hijos), dos décadas siguientes era habitada solo por dos de sus integrantes originales (los padres) y uno que otro hijo.

Debido a esta expansión territorial, disminución y envejecimiento de la población de la centralidad a partir del año de 1970 en la Ciudad de México, desde la década de 1990 se comenzó a aplicar el modelo de “ciudad compacta” a través de las estrategias de repoblamiento y reciclamiento urbano de la centralidad, las cuales fueron aplicadas con mayor firmeza a partir del año 2000, con el Bando 2, a la cual le sucedieron otras políticas contenidas en las actualizaciones de los planes delegacionales de desarrollo urbano.

A partir de estas nuevas políticas públicas, las colonias centrales se comenzaron a transformar, en donde con mayor frecuencia comenzaron a aparecer edificios de departamentos de más de 5 niveles de altura, las plantas bajas comenzaron a convertirse en estacionamientos, aumentó el número de autos estacionados en las calles, disminuyó la superficie de área libre, entre otras transformaciones más, lo cual creó un rechazo por parte de la población de la centralidad hacia las políticas públicas de repoblamiento de ésta.

En el caso específico de la colonia Portales, el cual fue el caso de estudio de esta investigación, en el periodo del año 2000 al 2010, estas políticas públicas sí ocasionaron una transformación en la dinámica poblacional y urbana, con referencia al aumento de producción de vivienda, aumento de niveles de construcción, encarecimiento del suelo y llegada de población

nueva. Sin embargo, la mayor transformación de esta dinámica poblacional y urbana no fue durante la vigencia del Bando 2 (2000-2007), como la mayor parte de las críticas apuntan, sino a partir de la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (2005).

Esto se explica a partir que, en cuanto al crecimiento de población, del año 2000 al 2007, periodo en que estuvo vigente el Bando 2, hubo un crecimiento de 2,242 habitantes, es decir del 5.20%; mientras que a partir del 2005, año en que se promulgó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al 2010, año en que se tiene el último registro censal, hubo un crecimiento de 3,435 habitantes, es decir del 53.21%, lo cual indica un significativo mayor crecimiento de población desde el año de promulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez al año 2010 (5 años), que durante la vigencia del Bando 2 (7 años). No obstante, la colonia Portales para el año 2010 (49,008 habitantes) no había alcanzado la población que tenía en 1990 (45,644 habitantes).

Por otra parte, en cuanto a la producción de vivienda, del año 2000 al 2007, periodo en que estuvo vigente el Bando 2, hubo un crecimiento de 1,709.8 unidades, es decir del 13.21%; mientras que a partir del 2005, año en que se promulgó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al 2010, año en que se tiene el último registro censal, hubo un crecimiento de 2,252 unidades, es decir del 24.07%; lo cual indica un un mayor crecimiento de vivienda desde el año de promulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez al año 2010 (5 años), que durante la vigencia del Bando 2 (7 años). Por lo que, a diferencia del crecimiento de población, la colonia Portales para el año 2010 (16,003 viviendas) registró un mayor número de viviendas que en el año de 1990 (13,396 viviendas), con

una diferencia de 2,607 unidades, lo cual representa un aumento del 19.46%, que se traduce más o menos, en la construcción de 13 edificios (de 5 niveles y 4 departamentos por nivel) anualmente, durante un periodo de 10 años.

La diferencia que existe entre el aumento de viviendas del año de 1990 al 2010, pero no de población, se explica a partir del decrecimiento del promedio de ocupantes por vivienda, producto de las nuevas estructuras sociales, específicamente familiares, en donde actualmente el promedio de ocupantes por vivienda en la colonia Portales es de 3 personas, cuando en 1970 era de 9. Es decir que antes se necesitaba una vivienda para 9 habitantes, mientras que hoy se necesitan 3 viviendas para esos mismos 9 habitantes.

Es por esto por lo que se puede decir que el repoblamiento es cada vez más lento y no es homogéneo, sino puntual, lo mismo que tampoco es homogénea la saturación de la infraestructura, ya que los puntos de conflicto se derivan de la concentración de demandas de servicios que aparecen alrededor de los edificios de mayor altura, en donde se concentra la mayor carga de infraestructura, con lo cual se puede entender cómo es que existen sitios donde las capacidades de infraestructura y servicios estén rebasadas y otras donde no.

Y son precisamente estos puntos los que repercuten en el rechazo por parte de la población habitante de la aplicación de políticas públicas de repoblamiento y redensificación, ya que según la comunidad habitante esta saturación de infraestructura se manifiesta primero en la escasez de agua, y segundo, en la saturación de vialidades, lo que da pauta para que la población de estas colonias afirme que la inversión inmobiliaria que se ha visto en los últimos años es la razón del desabasto, pues los vecinos explican

que en donde antes había casas habitadas por 3 o 4 personas, ahora hay edificios de hasta 40 departamentos. Con esto podemos argumentar que la solución al incremento de demandas de equipamientos y servicios ocasionada por el repoblamiento no es exactamente el freno de ésta, sino la dotación de equipamiento y servicios que permita ir a la par con el incremento de demandas que el proceso de repoblamiento ocasiona.

Por otra parte, respecto al cambio de perfil urbano, en la colonia Portales éste no fue tan radical como en otras colonias de la centralidad por las que cruzan grandes e importantes vialidades como por ejemplo, Reforma, Insurgentes o Periférico, las cuales siempre han estado sujetas a una constante transformación, producto de su ubicación, sin embargo, la transformación del perfil urbano en la Portales resultó contrastante, ya que durante un periodo de 70 años (1930 a 2000) la colonia se mantuvo sin ningún cambio, respecto a la producción en altura de vivienda, para en un periodo de 10 años (2000 al 2010), relativamente corto, en comparación con los años en los que se desarrolló sin ninguna novedad, transformara su perfil urbano, y con ello, algunas de sus dinámicas sociales más de carácter barrial, lo cual es lo que realmente impacta en la percepción de los habitantes, y lo que construye el rechazo hacia la construcción de edificios de mayor altura, sean o no tan altos como en otras colonias.

Además que a esto se le suman fenómenos como el terremoto del 2017 que no solo reavivan las críticas a las políticas públicas de redensificación, principalmente del Bando 2, sino que cuestionan la pertinencia de construcción en mayores niveles de altura en un terreno que presenta una significativa cantidad de fracturas e hundimientos, en donde el pasado sismo dejó en la colonia Portales tres colapsos, 17 edificios dañados, en los que al

menos la mitad eran de reciente construcción; que, aunque si bien dos de los tres colapsos estaban relacionados a temas de corrupción, esto no significa que las políticas públicas de repoblamiento a través de la redensificación sean las responsables directas de estos daños, ya que el marco de impunidad que permite los actos de corrupción entre gobierno e inmobiliarias operan de forma ajena a las normativas, y tampoco éste es un fenómeno que se desarrolle en nuestro país particularmente en el ámbito de la producción de vivienda.

Por otra parte, si bien el Bando 2 tuvo como objetivo revalorizar la centralidad a través de la inversión como gobierno de manera directa, y dando incentivos fiscales y facilidades administrativas, para que las inmobiliarias también pudieran construir tuvo efectos positivos, igualmente la revalorización del suelo de la centralidad tuvo efectos negativos, como el encarecimiento del suelo, ya que al incrementarse la demanda, limitarse la oferta, aumentó el precio. Donde es evidente que la tendencia negativa de los valores de venta y renta de casas y departamentos en la colonia Portales se revirtió hacia una positiva a partir del 2000, año en que se promulgó el Bando 2, con lo que se puede afirmar que esta política sí encareció el precio del suelo, o por lo menos en esta colonia, siendo que el precio de venta de casas por m² del 2000 al 2004 aumentó un 46%, mientras que el precio de venta de departamentos por m² del año 2000 al 2004 aumentó un 50%, mientras que la tendencia de la renta de departamentos se revirtió solo con un 7%, último dato que sirve como indicador que existió un aumento de oferta de departamentos en renta, en respuesta del incremento de la demanda de la población por acceder a una vivienda, que dado el encarecimiento de venta de las propiedades, encontraba en el alquiler la solución, con lo cual el

mercado de renta se autorreguló y los valores de alquiler no se dispararon de la forma en que los de venta lo hicieron.

Al mismo tiempo, con este incremento de demanda, limitación de oferta y precios más altos, la repartición de suelo entre desarrolladores privados y gobierno se resolvió con respecto al precio del suelo, lo cual determinó el tipo de vivienda y la población a la que iría dirigida, por lo que los desarrolladores privados comenzaron a comprar el suelo que era más atractivo desde el punto de vista comercial, como lo fue el caso de la colonia Portales, donde el sector privado tuvo una mayor e intensa participación en el desarrollo inmobiliario dirigido a una población de clase socio-económica media, y actualmente media alta y residencial.

Esto provocó que los propietarios privados ante la competencia que se estableció entre los diversos actores por apropiarse de las ventajas económicas, funcionales y simbólicas de poseer determinados predios, principalmente los que se ubicaban sobre las vialidades más importantes, ya que representaban un mayor potencial, aumentarán el precio del suelo tanto como los potenciales compradores estuvieron dispuestos a pagar, por lo que este precio fue subiendo hasta que solo pudo pagarlo un uso o clase determinada, mayoritariamente desarrolladores inmobiliarios privados, quienes al final establecieron el precio del suelo, por lo que se fueron apropiando del espacio urbano, excluyendo y desplazando a la población con menores recursos.

Este encarecimiento del suelo ocasionó de forma recíproca, el aumento de niveles de construcción, ya que la repercusión del suelo en la conformación de la estructura urbana espacial refleja que en el mercado cuanto mayor es

el precio unitario del suelo, mayor es la intensidad de edificación de éste. Es decir que si el precio unitario del suelo es alto, esto incentivará al desarrollo de densidades más altas. De aquí la “justificación” de elevar las alturas permitidas, y permitir la construcción de todo metro cuadrado disponible para que el rendimiento sea mayor, edificios más altos y viviendas más pequeñas.

Y por lo mismo, de forma recíproca, la mayor densidad de aprovechamiento justifica elevar los precios de ese suelo ante su mayor rendimiento potencial. La correlación clara se establece entre mayor densidad, mayores precios, usos más rentables y clase social con mayores recursos económicos que se apropia de ese suelo.

Es decir que el precio del suelo se convierte en el mecanismo social que establece en última instancia los usos, funciones o clases que puedan apropiarse el suelo. Con lo cual se puede entender que si el negocio más rentable en el área es el inmobiliario, éste dictará la función que regirá en la zona, con lo cual se puede explicar la conversión de viviendas unifamiliares, talleres y comercios sobre las vías principales de la colonia Portales a desarrollos inmobiliarios.

Esta constante elevación del costo de suelo en la centralidad ha justificado la progresiva elevación del volumen edificable de los predios, mediante la promulgación de políticas públicas de edificación favorecedora de la especulación. De este modo se asegura de nuevo la progresión de los precios. Cada nueva vivienda es más alta que las anteriores, porque las políticas públicas sucesivas legitiman el precio a la alza del suelo. Esto conlleva a que el potencial construible aumente, es decir la diferencia entre lo existente y lo posible; y por lo tanto presente mayores beneficios la

demolición y construcción posterior con fines especulativos que el mantenimiento de los edificios antiguos y bajos, por mucho valor histórico o arquitectónico que tengan.

El aumento de precio de suelo también incide en la facilidad de acceder a una vivienda en este polígono central de la ciudad, ya que las funciones y clases sociales con menos recursos económicos acaban siendo desplazadas por las de más recursos económicos mediante la apropiación y transformación del espacio que las contenía. Y aunque el nivel económico de población que habita actualmente la colonia Portales no ha variado mucho, sí ha cambiado en tres aspectos: la cantidad de área de vivienda en la que habitan, la diferencia de propietario a arrendatario, y que sí existe una mayor población que está comprando departamentos en preventa o nuevos con mayores recursos económicos en proporción con una población que está comprando departamentos de más de 5 años de antigüedad. No obstante, no hay que olvidar que también existe y seguirá existiendo una renovación natural y cíclica de población de la tercera edad que habita en esta zona de la ciudad, muchas veces propietarios de casas unifamiliares con un alto potencial de desarrollo inmobiliario.

Con lo anterior se puede entender que el Bando 2 fue lo que animó a la elevación del volumen edificable de los predios a través de las políticas públicas sucesivas; y que por otra parte, lo que realmente detonó de forma directa la transformación urbana de la colonia Portales fue la actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (2005), que permitió la redensificación de la centralidad a partir del aumento de niveles sobre las vías principales, ya que a la colonia Portales la cruzan 6 vialidades que son, la Calzada de Tlalpan, Av. División del Norte, Av. Río

Churubusco, Eje Central, Eje Zapata y Eje Popocatepetl, en donde se permite la construcción de edificios de entre 6 a 10 niveles de altura. Siendo que esta normativa aplica en 119 manzanas de las 206 que tiene la colonia, es decir que aplica en el 57% del territorio. En importante mencionar que la significativa cantidad de vialidades que cruzan a la colonia fue producto del ensanche de las calles para convertirlas en ejes viales en la década de 1970, siendo este momento en donde se gestó el aumento de los predios con potencial de aumento de niveles frente a una importante vialidad.

A este último factor se suman otros que permiten un significativo desarrollo inmobiliario, que son, primero, que la colonia Portales tienen una zonificación mayoritariamente habitacional, del 97.40%; segundo, que en la colonia Portales se encuentran precios más bajos en comparación con otras colonias de la centralidad mejor ubicadas, ya que aunque si bien la colonia Portales es parte de la centralidad, ésta se encuentra en la periferia de ella. Tercero, que cuenta con una buena dotación de equipamiento y servicios, consecuencia de su pertenencia a la centralidad, la zona de la ciudad mejor equipada, ya que su delimitación pertenece al proceso histórico de expansión urbana hasta 1970, donde sí existió una planeación urbana controlada. Cuarto, que no existen inmuebles protegidos. Quinto, que existen predios con áreas pertinentes para la construcción de conjuntos habitacionales, como los predios de viviendas unifamiliares, lo mismo que predios que anteriormente eran bodegas o fábricas, esto debido a la vocación comercial y a la ubicación periférica de la colonia en sus orígenes. Y Sexto, que existe una significativa población envejecida que habita en viviendas con alto potencial para el desarrollo inmobiliario, es decir, que en esta área de la ciudad confluye el proceso natural del envejecimiento de la población con la pujante presión inmobiliaria por los predios con potencial en los que esta población habita, lo

cual es un factor determinante para el aceleramiento del proceso de la redensificación urbana.

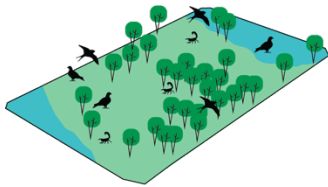
Entonces, a modo de reflexión final, si las políticas públicas que se siguen reproduciendo son las que permiten estar a la par de la presión económica por hacer más accesible la vivienda en una centralidad cada vez más encarecida, ¿es posible construir vivienda social y económica en la zona central?

Anexos

Diagramas de procesos de transformación socio-espacial en la colonia Portales

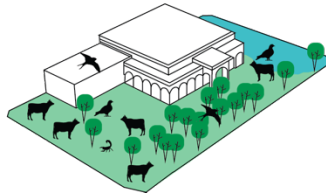
Antes de 1554

Poblamiento



A partir de 1554

Hacienda de Nuestra Señora de la Soledad de los Portales



1914

Fraccionamiento

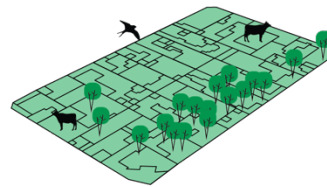


Diagrama de elaboración propia del proceso de transformación socio-espacial de la colonia Portales desde antes del año de 1554 a 1914

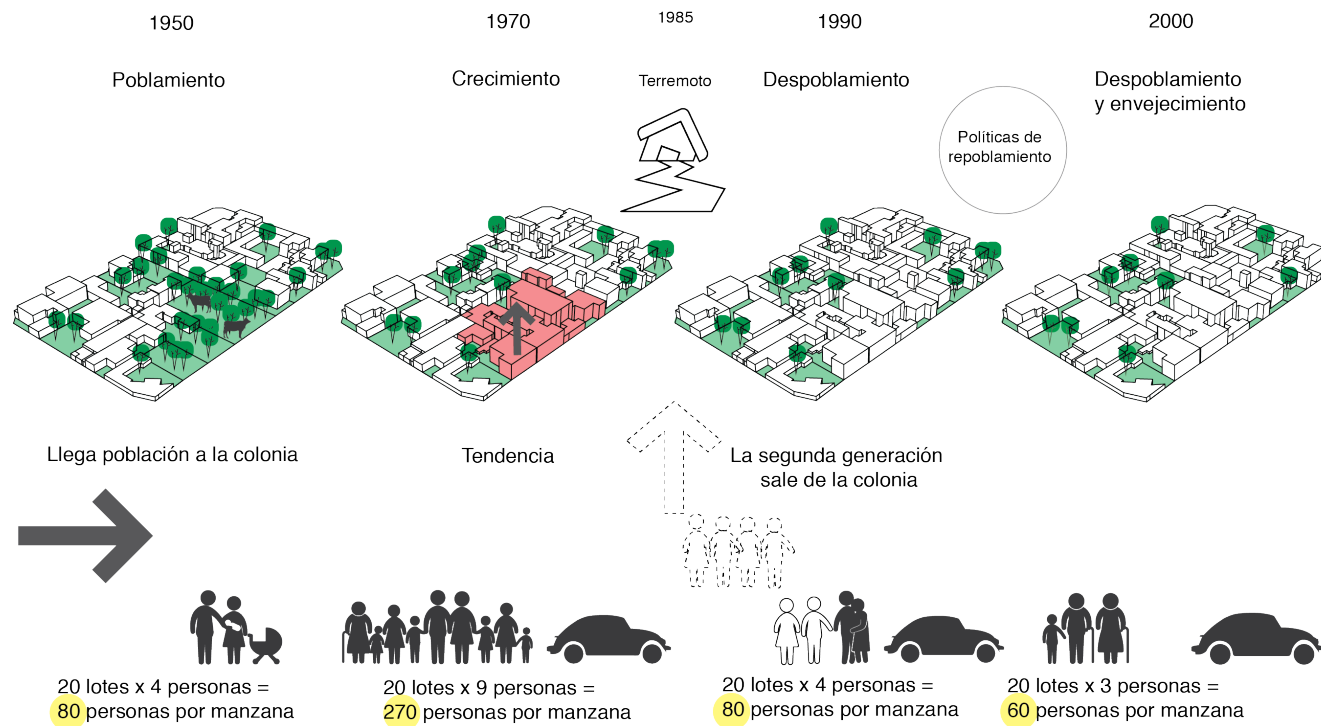


Diagrama de elaboración propia del proceso de transformación socio-espacial de la colonia Portales desde el año de 1950

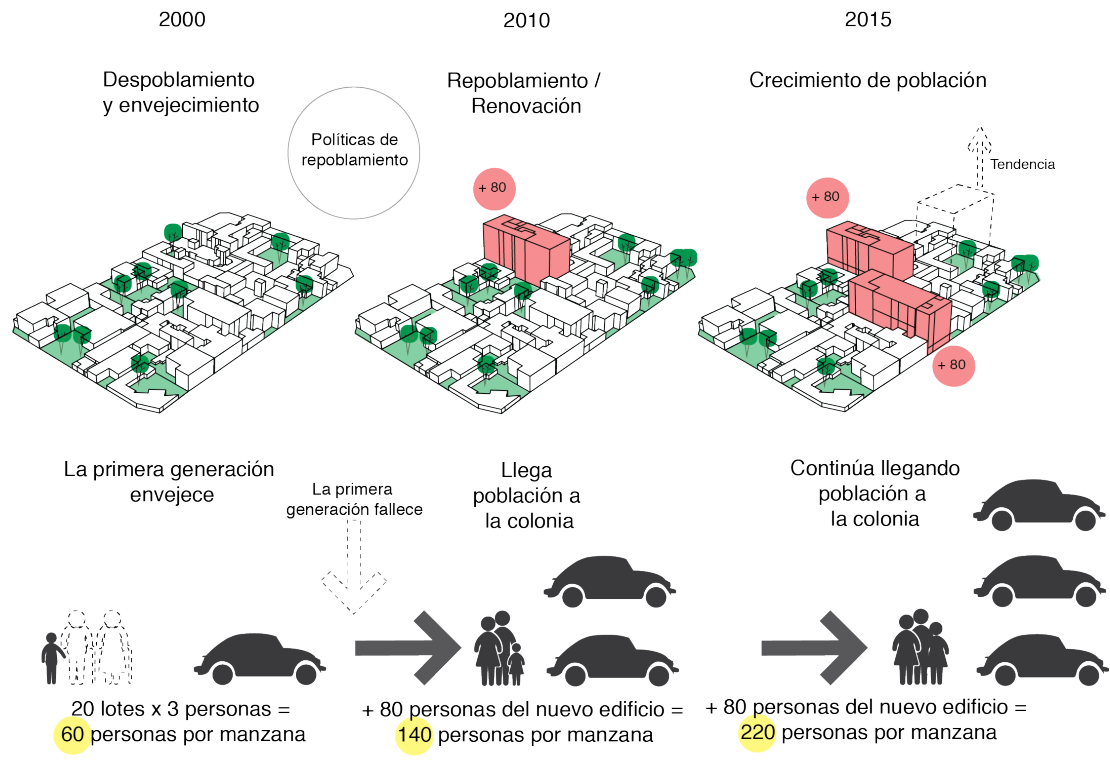


Diagrama elaboración propia del proceso de transformación socio-espacial de la colonia Portales desde el año 2000 al 2015.

Transformación tipológica de vivienda en la colonia Portales



- Vivienda unifamiliar constituida de un nivel, ubicada en el centro del predio.
- El estacionamiento no era cubierto.
- Los elementos decorativos aparecen en los remates, rodapiés, y las herraduras de puertas, ventanas y rejas.
- Existía una mayor relación entre el interior (vivienda) con el exterior (calle), a través de elementos que permitían la visibilidad desde afuera hacia adentro y viceversa (ventanas, muros bajos, rejas y patios frontales)



- Vivienda unifamiliar constituida de 2 niveles, con patio lateral para ventilar e iluminar.
- Aparece el estacionamiento cubierto para usar mayor superficie en primer nivel.
- Los elementos decorativos aparecen en los remates, rodapiés, y las herraduras de puertas, ventanas, rejas y barandales.
- Existía una mayor relación entre el interior (vivienda) con el exterior (calle), a través de elementos que permitían la visibilidad desde afuera hacia adentro y viceversa (ventanas, muros bajos, rejas y patios frontales)



- Vivienda plurifamiliar constituida de planta baja más 2 ó 3 niveles.
- Normalmente este tipo de edificios no cuenta con estacionamiento, ya que la planta baja se destina al comercio o vivienda.
- Estos edificios comenzaron a elevar la densidad de población y vivienda de la colonia.



- Vivienda plurifamiliar constituida de planta baja más 4 niveles.
- Normalmente este tipo de edificios no cuenta con estacionamiento, ya que la planta baja se destina al comercio o vivienda.
- Son construcciones con lenguaje moderno, en donde siguiendo los principios de este estilo, se caracterizan por la modulación como expresión del edificio, así como por los grandes ventanales.



- Vivienda plurifamiliar constituida de planta baja más 4 niveles.
- Normalmente este tipo de edificios de vivienda se caracteriza por tener toda la planta baja de estacionamiento.
- Este tipo de edificios fueron los más afectados por el terremoto del 19 de septiembre de 2017, ya que la planta baja, al ser destinada para estacionamiento, está solucionada como planta libre, siendo que la capacidad estructural de las columnas no soportaron el movimiento del suelo y colapsaron. Dos de los tres edificios colapsados en la colonia correspondían a esta tipología: Tokio 517 y Saratoga 714.



- Vivienda plurifamiliar constituida de planta baja más 6 a 10 niveles por reglamentación, aunque podemos encontrar edificios con más niveles construidos de lo reglamentado.
- Normalmente el estacionamiento se encuentra en planta baja, sótanos, primer o hasta segundo nivel.
- Este tipo de edificios se caracterizan por tener como parte del programa: gimnasio, alberca, salón de usos múltiples, entre otros.

Fuentes bibliográficas

- Aboites, Pablo; García, Bernardo; Jauregui, Luis; Vázquez, Josefina Zoraida; Speckman, Elisa; García, Diego, Javier; *Nueva historia mínima de México*; El Colegio de México, AC.; México; 2011.
- Aguilar, Adrián Guillermo; *Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de la Ciudad de México*; Revista eure (Vol. XXVIII, Numero 85); p. 121-149; Santiago de Chile; diciembre 2002.
- Acosta, Jorge Javier; *La producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central del Distrito Federal: 2001-2005*; Universidad Autónoma Metropolitana; México; 2006.
- Bellido, Javier & González, Luis; *Para comprender al ciudad, claves sobre los procesos de producción del espacio*; Editorial nuestra cultura; España.
- Duhau, Emilio & Giglia, Angela; *Metrópoli, espacio público y consumo*; Fondo de Cultura Económica; 2016; México.
- Garza, G.; Damián, A.; *Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento, Espacio y vivienda en la Ciudad de México*; El Colegio de México y la Asamblea de Representantes del Departamento del Distrito Federal; México; 1991.
- Graglia, J. Emilio; *En la búsqueda del bien común. Manual de políticas públicas. Buenos Aires*; Asociación Civil Estudios Populares (ACEP) / Fundación Konrad Adenauer (KAS) Argentina; 2012.
- Hernández, Regina; De Gortari Hira; Ayala, Armando; *La Ciudad de México y el Distrito Federal. Una historia compartida*; Instituto de Investigaciones Históricas; México; 1988.

- Jiménez, Jorge H; *La traza del poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928)*; Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Cultura del Distrito Federal; Universidad Autónoma de México; 2012.
- Kunz, Ignacio & González, Jorge; *Regionalización Habitacional de la Ciudad de México*; Instituto de Geografía, UNAM; México; 2005.
- Medina, Gloria; *El vínculo socio espacial entre la casa y la calle en al Colonia Portales de la Ciudad de México, 2008-2017*; Universidad Autónoma de México; México; 2018.
- Morales, Alfonso; Herrera, Carolina; Ramos, Manuel; *Fervores y epifanías en el México moderno*, México; 2011.
- Morales, M.A.; *La expansión de la Ciudad de México (1858-1910), Atlas de la Ciudad de México*; El Colegio de México y el Departamento del Distrito Federal; México; 1988.
- Reyna, María del Carmen, *Haciendas en el sur de México*; México; 1997.
- Sánchez, Jesús; *Fisionomía urbana de la colonia Portales, siglos XIX-XXI*; Universidad Autónoma de México; México; 2014.
- Suárez, Alejandro; Borja, Mariana; García, Tania; Flores, René; Castañeda, Eric; *Suelo para la vivienda de la población de menores ingresos en la Zona Metropolitana del Valle de México*; Universidad Autónoma de México; Ciudad Universitaria; México.
- Tamayo, Sergio (coordinador), *Los desafíos del Bando 2, Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*; México; 2007.

- Tavares, Edgar, *Historia oral de los barrios y pueblos de la Ciudad de México*; Consejo de la Crónica de la Ciudad de México; México, D.F.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)
- Inventario Nacional de Viviendas - INEGI
- Delegación de Benito Juárez; Enciclopedia de los municipios y delegaciones de México;
<http://siglo.inafed.gob.mx/enciclopedia/EMM09DF/delegaciones/09014a.html>

Fuentes hemerográficas

- Alonso, Luis Alberto; *Bando 2 de AMLO abrió paso a inmobiliarias patito: Ludlow*; La Razón; 2017.
- Castillo, Gabriela, 19 de septiembre de 2018; *Las colonias más dañadas también han aumentado sus precios desde el 19s*; plumasatómicas.com
- Pacoe, Ricardo, 01/11/17, *Bando 2: origen de la tragedia urbana*, El Heraldo de México..
- Reyna, Avendaño; *Restauran y digitalizan planos de escuelas funcionalistas de O´Gorman*; 2015-08-1; Crónica.com.mx
- Sánchez, Mayela; *Vecinos Unidos exige eliminar Normas 30 y 31 de vivienda; denuncia abusos de las inmobiliarias y del GDF*; Sin Embargo; 2014.
- Silva, Paulina, 09/04/17, *Delegación Benito Juárez; vecinos ahora dan la batalla por agua*, Excelsior.
- https://www.huffingtonpost.com.mx/2018/01/16/las-7-colonias-que-seran-tendencia-para-rentar-en-2018_a_23334182/
- Casola, Tania; 20 de septiembre de 2018; *Sin justicia ni reconstrucción: así viven los damnificados de Zapata 56, el edificio nuevo que colapsó*; Animal Político.
- Lira, Ivette; 25 de septiembre de 2017; *Emiliano Zapata: ¿Y por qué el edificio de al lado, que está en el mismo suelo, no tiene grietas?*; Sin embargo.
- 8 de octubre de 2018; *Miyamoto apoyará la reconstrucción del condominio Zapata 56*; Obras.

- 19-12-2017; *Avanzan trabajos de demolición de inmueble en Tokio 517*; El Universal.
- 19-11-2017; *Estos son los edificios que serán demolidos en al CDMX tras sismo*; Nación 321.
- 21 de noviembre de 2017; *En Saratoga 714, un desplome entre omisiones y opacidad del delegado en Benito Juárez*; Aristegui noticias.
- Olson, Georgina; 17/10/2017; *La historia de Saratoga 714: antes del colapso, honda excavación*; Excelsior.
- Espino, Manuel; 17/11/2017; *Ordena juez demoler edificio en Saratoga 714*; El Universal.
- Revista Segunda Mano

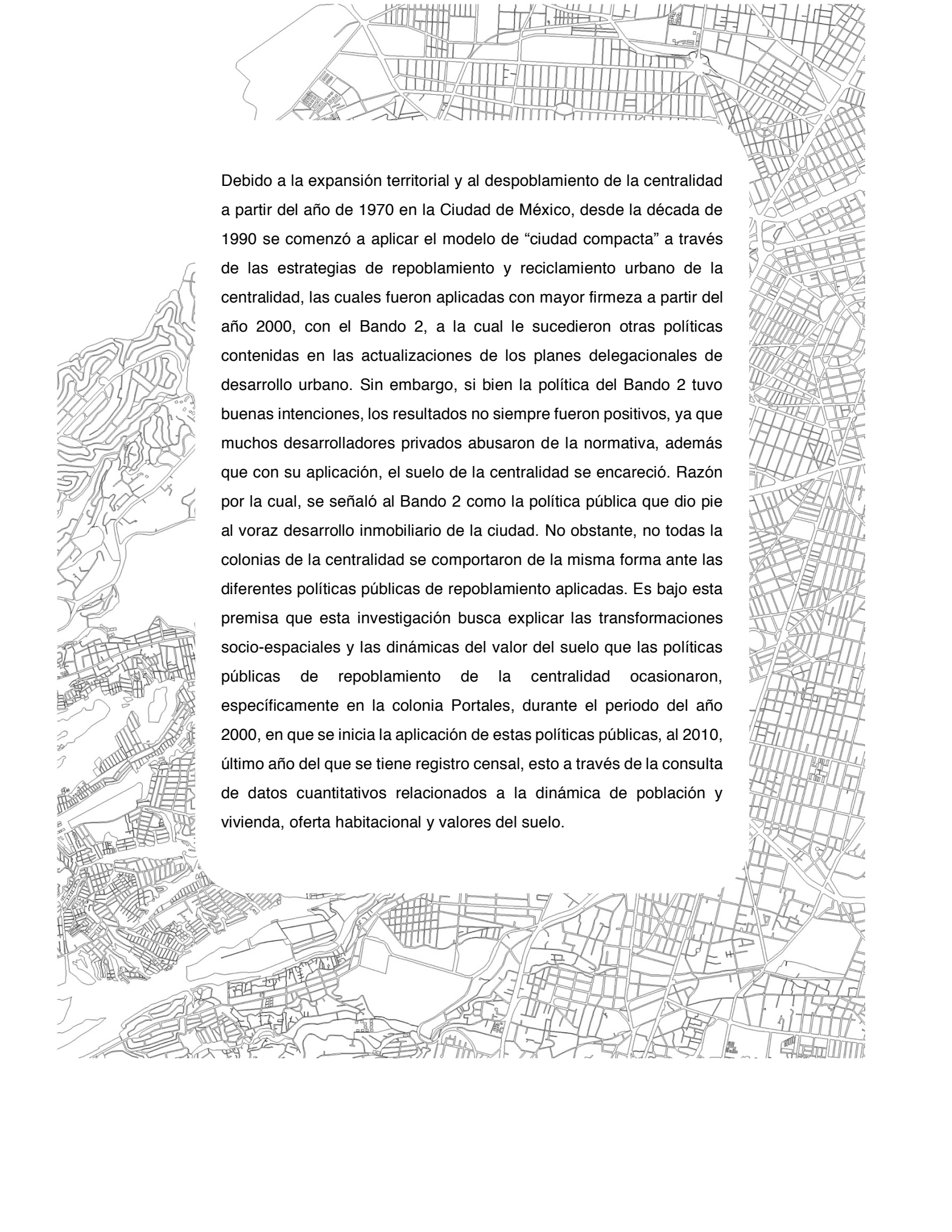
Redes sociales

Twitter

@Tokio_517

Facebook

Condominio Tokio 517



Debido a la expansión territorial y al despoblamiento de la centralidad a partir del año de 1970 en la Ciudad de México, desde la década de 1990 se comenzó a aplicar el modelo de “ciudad compacta” a través de las estrategias de repoblamiento y reciclamiento urbano de la centralidad, las cuales fueron aplicadas con mayor firmeza a partir del año 2000, con el Bando 2, a la cual le sucedieron otras políticas contenidas en las actualizaciones de los planes delegacionales de desarrollo urbano. Sin embargo, si bien la política del Bando 2 tuvo buenas intenciones, los resultados no siempre fueron positivos, ya que muchos desarrolladores privados abusaron de la normativa, además que con su aplicación, el suelo de la centralidad se encareció. Razón por la cual, se señaló al Bando 2 como la política pública que dio pie al voraz desarrollo inmobiliario de la ciudad. No obstante, no todas las colonias de la centralidad se comportaron de la misma forma ante las diferentes políticas públicas de repoblamiento aplicadas. Es bajo esta premisa que esta investigación busca explicar las transformaciones socio-espaciales y las dinámicas del valor del suelo que las políticas públicas de repoblamiento de la centralidad ocasionaron, específicamente en la colonia Portales, durante el periodo del año 2000, en que se inicia la aplicación de estas políticas públicas, al 2010, último año del que se tiene registro censal, esto a través de la consulta de datos cuantitativos relacionados a la dinámica de población y vivienda, oferta habitacional y valores del suelo.