



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
POSGRADO EN GEOGRAFÍA

**DESPOBLAMIENTO Y REORDENAMIENTO URBANO EN LA CIUDAD
CENTRAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
DOCTORA EN GEOGRAFÍA**

**PRESENTA:
LUNA VARGAS EVA LUZ IRENE**

TUTOR
**DOCTOR GENARO JAVIER DELGADO CAMPOS, INSTITUTO DE GEOGRAFÍA,
UNAM.**

MIEMBROS DEL COMITÉ DE TUTORES
DOCTOR LUIS JAIME SOBRINO FIGUEROA, CEDUA, COLEGIO DE MÉXICO.
DOCTOR ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO, INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM.
**DOCTORA CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL, FAC. DE ARQUITECTURA,
UNAM.**
**DOCTOR VÍCTOR MANUEL DELGADILLO POLANCO, DOCTORADO EN
URBANISMO, UNAM.**
**DOCTOR FERNANDO DÍAZ PÉREZ, DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO,
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO.**

CIUDAD DE MÉXICO, JUNIO DE 2023



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Dedico esta tesis con mucho cariño:
A mi madre por su ejemplo de constancia.
A mis hijas: Daniela y Fernanda por su confianza.
A mi hermana Flor de Guadalupe⁺ por su apoyo incondicional.

"El éxito repentino, llega después de 20 años de arduo esfuerzo"
Alejandro Irigoyen y Bernadette Sánchez

Con profundo cariño y respeto dedico esta tesis, como un homenaje póstumo al Dr. René Coulomb Bosc, a quien agradezco sus aportaciones, así como, su experiencia para la realización de esta investigación. Mi admiración a su incansable labor en la formación académica de los investigadores urbanos.

"... la tendencia actual en convertir el centro histórico en museo. El patrimonio histórico será efectivamente rescatado y protegido, solamente cuando los que conviven diariamente con él lo aprecien como suyo, y no como objeto de la admiración mercantilizada de los forasteros."

René Coulomb

Agradecimientos:

Mi reconocimiento a la UNAM, al Posgrado en Geografía y al CONACYT, por el apoyo para el desarrollo de esta investigación, la cual, inició en 2003 y concluye en 2023.

Valoro las aportaciones críticas y juicios que cada uno de los miembros del comité de tutores hizo en el desarrollo de esta investigación, sus contribuciones fueron fundamentales, no solo para su enriquecimiento, sino para llevar a cabo un análisis más riguroso de los procesos presentes en la Ciudad Central de la Ciudad de México, gracias a su apoyo se logró concluir con este trabajo.

Dr. Javier Delgado, gracias por la paciencia, para escuchar y apoyarme en este análisis de la dinámica del centro de la Ciudad de México.

Dr. Luis Jaime Sobrino gracias por cada uno de sus comentarios y orientaciones en la conducción de esta investigación.

Dr. Enrique Campuzano, gracias por la evaluación y su asidua lectura en diferentes momentos de este trabajo.

Dr. Fernando Díaz, gracias por su apoyo para continuar con este trabajo e impulsarme a finalizarlo.

Dra. Elizabeth Caracheo, gracias por cada uno de sus comentarios y su disposición para que pudiera concluir con este estudio.

Dr. Víctor Delgadillo, muchas gracias por su concienzudo análisis y su contribución en el mejoramiento de este trabajo.

Mtro. Juan Carlos Hernández Esquivel, gracias por el apoyo en la elaboración de cada uno de los mapas con la base de datos que integran este análisis.

Agradezco así mismo a cada uno de los integrantes de la Coordinación del Posgrado en Geografía, por la orientación en el laborioso cumplimiento de cada uno de los trámites requeridos para la obtención del grado, especialmente al Mtro. Macario Arredondo, enlace académico del Posgrado y al Dr. José Ramón Hernández Santana, Coordinador del programa de Doctorado en Geografía.

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo 1. Análisis territorial en los estudios urbano	7
1.1 Antecedentes del análisis territorial	7
1.1.1 Los modelos urbanos	8
1.1.2 La importancia del centro de la ciudad	12
1.2 Definición de conceptos urbanos	25
1.2.1 Centro y centralidad	26
1.2.2 El despoblamiento central como parte de un ciclo de concentración-desconcentración.	29
1.2.3 La Ciudad Central después de la década de los setenta.	33
1.2.4 El Centro Histórico	46
1.3 Diferencia entre Centro, Ciudad Central o Interior y Centro Histórico	54
1.4 Ciudad central: del origen de la ciudad a la recuperación	57
Capítulo 2. Despoblamiento de la Ciudad Central en el proceso de metropolización	59
2.1 Concepto de despoblamiento	59
2.1.1 ¿Cómo han abordado el estudio del despoblamiento?	60
2.2 El despoblamiento como un proceso demográfico	67
2.2.1 Crecimiento natural de la Ciudad Central	67
2.2.2 Crecimiento social de la Ciudad Central	71
2.3 El despoblamiento como un efecto de las políticas urbanas	71
2.3.1 Proceso de metropolización y proceso de despoblamiento en la Ciudad Central	71
2.3.2 Primera etapa: Centralización absoluta. Lento proceso de urbanización y conformación de la Ciudad Central (1900-1940)	74
2.3.3 Segunda etapa: Centralización relativa. Acelerado proceso de urbanización: descentralización y expansión urbana (1940-1970)	78
2.3.4 Tercera etapa: Descentralización absoluta: Reversión del crecimiento demográfico (1970-2000)	86
2.3.5 Cuarta etapa: Recentralización o ¿Regreso al centro? (2000-2020)	99
2.4 Consolidación de la Ciudad Central y expansión urbana.	104
Capítulo 3. Procesos socio-espaciales de la Ciudad Central	106
3.1 Dinámica demográfica de la Ciudad Central	107
3.1.1 Estructura de la población	112
3.1.2 Densidad de población	135
3.1.3 Proceso de despoblamiento o áreas con pérdida de población al interior de la Ciudad Central	140
3.2 Vivienda en la Ciudad Central	149
3.2.1 Densidad de vivienda y densidad domiciliaria	160
3.2.2 Tenencia de la vivienda y políticas habitacionales	165
3.2.3 Pérdida de vivienda al interior de la Ciudad Central	169
3.3 Población Económicamente Activa	172
3.4 La Ciudad Central y su dinámica espacial	176

Capítulo 4. Reordenamiento urbano y redensificación en la Ciudad Central 2000-2020	178
4.1 Proyectos habitacionales del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)	184
4.2 Esquemas de financiamiento para vivienda	196
4.3 Proyectos de vivienda privada	201
4.4 Terciarización del espacio urbano	207
4.5 Políticas de reordenamiento urbano	219
4.5.1 Instrumentos de planeación	219
4.5.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF)	223
4.5.3 Programas delegacionales en la Ciudad Central	229
4.6 Problemas provocados por la aplicación del Bando Dos	234
Conclusiones generales	242
ANEXOS	251
Bibliografía	278

Índice de cuadros, figuras y gráficas

Cuadros

2.1	Porcentajes por grandes grupos de edad en la Ciudad Central 1950-2020	61
2.2	Tasas brutas de natalidad, DF y Ciudad Central, 1950-2015	68
2.3	Tasas brutas de mortalidad, en el DF y Ciudad Central, 1950-2015	69
2.4	Tasas de crecimiento natural de la población, DF y Ciudad Central, 1990-2015	70
2.5	Etapas de crecimiento de la Ciudad Central de la ZMCM	72
2.6	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1950	83
2.7	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1960	85
2.8	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1970	89
2.9	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1980	94
2.10	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1990	96
2.11	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1995	98
2.12	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2000	102
2.13	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2005	103
2.14	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2010	104
2.15	Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2020	105
3.1	Crecimiento de la población en la Ciudad Central 1950-2020	111
3.2	Tasas de crecimiento en la Ciudad Central de la ZMCM, 1950-2020	113
3.3	Población por grupos de edad e índices de dependencias y masculinidad 1950-2020	114
3.4	Porcentaje de población por grupos de edad y alcaldía de la Ciudad Central, 1980-2020	127
3.5	Densidad de Población en la Ciudad Central Hab./Ha.1950-2020	135
3.6	Crecimiento de la población de la Ciudad Central 1950-2020	141
3.7	Total de viviendas en la Ciudad Central. 1950-2020	152
3.8	Incremento de viviendas en la Ciudad Central 1950-2020	155
3.9	Porcentaje de viviendas 1950-2020	157
3.10	Densidad de viviendas en la Ciudad Central. Viv. /Ha. 1950-2020	161
3.11	Densidad domiciliaria Ciudad Central y delegaciones centrales. (1950-2020)	164
3.12	Porcentaje de viviendas propias, Ciudad Central. 1950-2020	168
3.13	Porcentaje de viviendas no propias, Ciudad Central. 1950-2020	168
3.14	Tasas de crecimiento de viviendas propias en la Ciudad Central, 1980-2020	169
3.15	Tasas de crecimiento de viviendas no propias en la Ciudad Central, 1980-2020	169
3.16	Tasas de crecimiento de vivienda en la Ciudad Central, 1950-2020	171
3.17	Población Económicamente Activa 1950-1970	174
3.18	Población Económicamente Activa 1980-2000	175
4.1	Vivienda Pública. 2000-2004	187
4.2	Acciones de vivienda por delegación 2001-2005	192
4.3	Muestra de acciones de vivienda terminada en conjunto. 2001-2005	193
4.4	Acciones de vivienda y beneficiarios de crédito 2007-2021	195
4.5	Total de Viviendas Nuevas 2000-2005	202
4.6	Oferta de vivienda en la Ciudad Central, por Alcaldía. 2014-2021	206
4.7	Total comercio en Unidades Económicas, por región. 1989-2019	209
4.8	Total de comercio al por mayor en Unidades Económicas, por región. 1989-2019	210
4.9	Total de comercio al por menor en Unidades Económicas, por región. 1989-2019	210
4.10	Porcentajes de comercio por región, 1989-2019	210

4.11	Porcentaje de Unidades Económicas por Sector de Actividad	211
4.12	Unidades económicas del sector servicios 1999	216
4.13	Unidades económicas del sector servicios 2004	217
4.14	Unidades económicas del sector servicios 2009	217
4.15	Unidades económicas del sector servicios 2014	218
4.16	Unidades económicas del sector servicios 2019	218
4.17	Porcentajes de usos del suelo en la Ciudad Central	225
4.18	Oferta de viviendas por segmento en el Distrito Federal	236

Figuras

1	Ciudad Central 1930	79
2	Ciudad Central y ZMCM, 1950	83
3	Ciudad Central y ZMCM, 1960	85
4	Ciudad Central y ZMCM, 1970	89
5	Ciudad Central y ZMCM, 1980	94
6	Ciudad Central y ZMCM, 2000	102

Gráficas

2.1	Grandes grupos de edad de la Ciudad Central, 1950-2020	62
3.1	Crecimiento poblacional de la Ciudad Central, 1950-2020	111
3.2	Crecimiento de la población en las delegaciones centrales, 1980-2020	112
3.3	Índice de dependencia en la Ciudad Central, 1950-2020	115
3.4	Índice de masculinidad en la Ciudad Central, 1950-2020	116
3.5	Porcentaje de la población por grandes grupos de edad de la Ciudad Central. 1950-2020	116
3.6	Ciudad Central, 1950	117
3.7	Distrito Federal, 1950	117
3.8	Ciudad Central, 1960	118
3.9	Distrito Federal, 1960	118
3.10	Ciudad Central, 1970	120
3.11	Distrito Federal, 1970	120
3.12	Ciudad Central, 1980	121
3.13	Distrito Federal, 1980	121
3.14	Ciudad Central, 1990	122
3.15	Distrito Federal, 1990	122
3.16	Ciudad Central, 2000	124
3.17	Distrito Federal, 2000	124
3.18	Ciudad Central. 1970-1990	132
3.19	Ciudad Central, 1990-2000	133
3.20	Ciudad Central, 2000-2010	134
3.21	Ciudad Central., 2010-2020	135
3.22	Tasas de crecimiento de vivienda y su tenencia en la Ciudad Central, 1980-2020	169

MAPAS

1.1	Ciudad Central o Ciudad Interior	37
1.2	Centro Histórico y Ciudad Central o Ciudad Interior	56
3.1	Incremento de la población de 65 años y más de 2000-2010	131
3.2	Incremento de la población de 65 años y más de 2010-2020	131
3.3	Incremento de la densidad (Hab./Ha) 1990-2000	138
3.4	Incremento de la densidad (Hab./Ha) 2000-2010	138
3.5	Incremento de la densidad (Hab./Ha) 2010-2020	139
3.6	Población total en 1990	146
3.7	Población total en 2000	147
3.8	Población total en 2010	148
3.9	Población total en 2020	148
3.10	Incremento de viviendas, 1990-2000	153
3.11	Incremento de viviendas, 2000-2010	154
3.12	Incremento de viviendas, 2010-2020	155
3.13	Densidad de vivienda 1990 (Viv/Ha)	161
3.14	Densidad de vivienda 2000 (Viv/Ha)	162
3.15	Densidad de vivienda 2010 (Viv/Ha)	162
3.16	Densidad de vivienda 2020 (Viv/Ha)	163
3.17	Incremento de la densidad de vivienda 2010-2020	171
3.18	Viviendas deshabitadas en 2020	178
4.1	Total de viviendas por tipo de producción y colonia, 2000-2005	189
4.2	Total de proyectos por tipo de producción y colonia, 2000-2005	191

**DESPOBLAMIENTO Y REORDENAMIENTO URBANO EN
LA CIUDAD CENTRAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE
LA CIUDAD DE MÉXICO**

Introducción.

El crecimiento urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), se ha presentado de forma expansiva y con la mínima planeación, por ello, se han implementado una serie de políticas con la finalidad de organizar su complejidad y resolver los diversos problemas que se presentan, para aprovechar de la mejor manera la infraestructura acumulada a lo largo del tiempo, algunas de estas han sido adecuadas, otras no, lo cual nos genera un campo muy fértil para el desarrollo de la investigación urbana en nuestro país.

La ZMCM se integra por la Ciudad Central, la cual está conformada por las cuatro alcaldías centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), que comprende el territorio que abarcaba la Ciudad de México en 1930 y que a lo largo del tiempo sigue manteniendo una dinámica muy particular.

La Ciudad Central es un complejo mosaico multifuncional, en el cual se alojan la zona patrimonial del Centro Histórico, las áreas residenciales y las zonas que prestan servicios administrativos, turísticos y comerciales. Esta zona tan heterogénea, presenta una problemática muy compleja, la cual no se resuelve fácilmente con la aplicación de políticas parciales que tratan de preservar la imagen del área. Los problemas más agudos presentes son: la pérdida de las funciones de centralidad y de vivienda, con el consecuente despoblamiento y envejecimiento de la población, los cambios de uso del suelo, la mayoría de las veces no compatibles con los usos originales, así como, el crecimiento de actividades informales o de calidad inferior.

Entre los diversos problemas presentes en este espacio consideramos que el despoblamiento es el que requiere un análisis más detallado, y es a partir de la aplicación de la política del Bando informativo Número Dos denominado *“Impulso del crecimiento habitacional del centro de la ciudad de México”*, el cual pretendía recuperar las áreas que por diversos motivos estaban perdiendo población. Aquí surge nuestro interés en este tema, debido a que las investigaciones urbanas predominantemente se enfocaban en los procesos de expansión urbana de la ZMCM, y a fines del siglo pasado las perspectivas sobre lo que ocurría al interior de la ciudad, eran reducidas, debido entre otras causas que las herramientas de análisis demográfico eran muy pocas, es a partir del presente siglo que los estudios al interior de la ciudad cobran importancia. Esta política proporcionaba la oportunidad de analizar las dificultades que tendría la recuperación de los espacios en la

ciudad construida, ¿sería posible?, ¿qué dificultades tendría la aplicación del Bando Dos para la densificación del área central de la ciudad?

Esta investigación explicará los factores que influyen en la pérdida de población y vivienda en la Ciudad Central de la ZMCM, y cómo a través de diferentes políticas urbanas se ha intentado disminuir tanto la pérdida de viviendas con la consecuente disminución de la población, sobre todo en las últimas décadas.

El desarrollo de este trabajo requirió hacer un análisis de la dinámica demográfica a través de la estructura de la población que ahí habita y la explicación de los factores que influyen en el cambio funcional del espacio urbano, así como, su creciente deterioro por el uso intensivo que se hace de este último y se sigue haciendo. Es importante mencionar que el desplazamiento de los centros industriales tradicionales del área central ha generado vacíos urbanos que son disputados por numerosos actores, los cuales, tienen intereses en la zona y generalmente gana el que tiene el poder político o económico, por esta razón la estructura urbana tiene fuertes transformaciones.

La situación de la Ciudad Central permite observar una subutilización de su infraestructura, acumulada a lo largo del tiempo, con un fuerte deterioro natural, esto propició una salida de la población residente ante el agravamiento de los problemas urbanos, debidos en gran parte a la obsolescencia de la infraestructura, por esto, se requieren fuertes inversiones, así como una férrea voluntad política para implementar soluciones que beneficien a la mayoría de los habitantes. La restauración de la infraestructura a lo largo del tiempo, ha pretendido disminuir la salida de la población residente y de las empresas ubicadas en el espacio central. La mayor oferta de vivienda, orientada a satisfacer la demanda no solo de los grupos más vulnerables que habitan en la zona, sino también de la población joven que se independiza, así como a la población que trabaja en la zona, lo anterior en conjunto se considera que propiciaría la generación de una mayor cantidad de servicios dirigidos a satisfacer la demanda de los habitantes que permanezcan en la Ciudad Central, y con ello se reactivaría la actividad económica en la zona.

Las preguntas a responder son las siguientes: ¿Qué áreas de la Ciudad Central presentan mayor despoblamiento y pérdida de vivienda? ¿Cuáles son los factores que propician esta disminución de población y vivienda? ¿El despoblamiento es causado por la disminución de viviendas o por la transición demográfica? ¿Existen más desventajas que ventajas de vivir en el centro de la ciudad? ¿Cómo se organiza el espacio urbano central económica y socialmente?

Para responder las preguntas planteadas se llevará a cabo una investigación teórica sobre la conformación de los conceptos: centro, centralidad, Centro Histórico, Ciudad Central y Zona Metropolitana, así como una revisión estadística que nos permita comprender la dinámica demográfica que se ha desarrollado en el periodo de 1990-2020. Nuestras variables de análisis son la población y la vivienda y su desarrollo en el tiempo, para ello, una base importante de este trabajo es el análisis cuantitativo, el cual se llevará a cabo con la información estadística producida por el INEGI, a través de la información proporcionada por los diferentes censos tanto de población y vivienda, como los censos económicos, además se revisarán las estadísticas generadas por las instituciones gubernamentales como el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), así como cada una de las delegaciones políticas hoy alcaldías de la Ciudad de México. Se hicieron entrevistas con los trabajadores inmobiliarios, vendedores, y habitantes en general, se revisaron las noticias sobre la zona, en conjunto esta información nos permitió comprender la dinámica social, política y económica de la Ciudad Central.

En el primer capítulo se hizo una revisión teórico-conceptual, sobre los estudios urbanos en México, en los que se definen y analizan los conceptos utilizados así como el espacio que comprende cada una de las áreas de estudio, la Ciudad Central y dentro de ella el Centro Histórico, así como, el conjunto de la ZMCM, para comprender la importancia en la dinámica urbana del concepto de centralidad urbana y centro urbano.

En el segundo capítulo se expone como se desarrolló la expansión y crecimiento demográfico de la ZMCM, desde la conformación de la Ciudad Central de 1940 a la fecha, para recuperar el concepto de despoblamiento, el cual se presenta como un elemento demográfico, pero también dentro de la dinámica espacial (vivienda), debido en gran parte a la expansión física de la ciudad, indicando cuáles han sido las políticas y sus resultados a lo largo del tiempo que comprende este análisis.

En el tercer capítulo se analizará la Ciudad Central, y lo que ocurre al interior de ella, partimos de su estructura demográfica para comprender los factores que han propiciado el despoblamiento, y la disminución de viviendas, en la cual interviene principalmente el cambio de uso del suelo, así como, el deterioro habitacional, para llevar a cabo este análisis se utilizarán las estadísticas de los censos de 1990 a 2020, debido a que se cuenta con la información por AGEB y ello permite un análisis más fino, al interior del área de estudio.

En el cuarto capítulo el análisis se lleva a cabo con la producción de viviendas y el número de establecimientos, con lo cual se pretende revisar si existe una terciarización y si la producción de viviendas logró retener a la población y disminuir el despoblamiento, se

hace una revisión de las políticas urbanas y las consecuencias de la aplicación de la política del Bando Dos.

Metodología de la investigación

Esta investigación como mencionamos anteriormente tuvo como objetivo general explicar los factores y su distribución espacial que influyen en la pérdida de población y vivienda en la Ciudad Central de la ZMCM, y la manera como se lleva a cabo el reordenamiento urbano con el fin de revertir el despoblamiento que presenta la zona, en el periodo de 1990 a 2020, para evaluar si es posible cambiar esta tendencia a través de la aplicación de una política de gobierno.

De este objetivo se derivaron los siguientes objetivos específicos:

- Identificar al interior de las cuatro alcaldías centrales, las áreas específicas que presentan los fenómenos de despoblamiento y pérdida de vivienda, para analizar los procesos que se presentan en esta área, con relación al conjunto de la ZMCM.
- Analizar la estructura de la población que habita en la Ciudad Central para estimar la población que disminuye por grupos de edades y sus consecuencias.
- Explicar los factores que influyen en el cambio funcional del espacio urbano y su creciente deterioro por el uso intensivo que de él se hace en la Ciudad Central.
- Analizar cuáles son las políticas actuales que se han implementado para revertir estos procesos y que problemática han originado a partir de su aplicación y así tener elementos para sugerir posibles soluciones.

Partimos de la siguiente hipótesis en la Ciudad Central se desarrollan diversas funciones, lo cual genera una gran heterogeneidad y complejidad, en este espacio se han aplicado políticas parciales, las cuáles lejos de resolver los problemas los han agravado, hay un continuo cambio de uso de suelo, esto genera vacíos urbanos, sobre todo por el desplazamiento de las antiguas industrias. También se presenta un fuerte deterioro habitacional, porque se ha rebasado el tiempo de vida útil de las viviendas y en estas últimas se desarrollan usos de suelo residuales, como bodegas o estacionamientos, lo anterior, propició que se presente una continua disminución de población y vivienda, se tiene la dotación adecuada de infraestructura pero se atiende a muy poca población residente,

porque la mayoría, es población flotante que llega a laborar, existen enormes concentraciones de población durante el día y por la noche prácticamente no existe población residente.

Se conforman zonas de riesgo social y en el área se han presentado desastres naturales, por lo que los residentes han decidido abandonar estas colonias, en ellas se han aplicado políticas de regeneración urbana y obra pública, lo anterior ha disminuido la vivienda, ante la falta de una oferta suficiente para los nuevos hogares que se están conformando, se genera la emigración de la población residente.

Esta situación propicio el interés de ofrecer alternativas de habitabilidad en la zona para la población que ahí labora, lo cual les evitaría los largos desplazamientos, además se ofrecería una alternativa de vivienda a los residentes que están en edad de formar un hogar, o tienen la edad de independizarse de su familia, estas acciones permitirían que la población no solo detuviera su disminución, sino se posibilitaría el aumento paulatino de esta última y se aprovecharía la infraestructura que a través del tiempo se acumuló en esta área de la ciudad.

En este espacio se encuentra además el área patrimonial, reconocida por la UNESCO, como Patrimonio Cultural de la Humanidad, el 11 de diciembre de 1987, lo anterior suma un mayor atractivo para la población que tiene un mayor poder adquisitivo para obtener una vivienda.

Para este estudio como ya se mencionó anteriormente son dos las variables para el análisis cuantitativo, la población y la vivienda, las cuáles a través de los registros censales nos permiten una comparabilidad a lo largo del tiempo, no solo del conjunto del área de estudio, sino al interior de ella, para identificar que factores están presentes en la dinámica demográfica y su comportamiento a través del tiempo. Se utilizó también la información estadística proporcionada por los censos económicos en el periodo de estudio para inferir la dinámica de las actividades terciarias que tienen suma importancia en la actividad económica en la zona, se obtuvieron estadísticas generadas por las instituciones gubernamentales como el INVI y las delegaciones políticas que tenían sobre las licencias de construcción de vivienda en el área, la cual se proporcionó de 2000 a 2005, sin embargo una problemática fue la falta de continuidad en estos datos, porque no hay un seguimiento a las mismas cada que cambia la estructura organizativa, lo cual ocurre en cada cambio de gobierno, aunado a lo anterior esta información no es pública, pues la consideran sensible, y aunque se solicitó formalmente, y se especificó el uso que se le daría, no la proporcionaron completa, la limitante principal es que no se puede hacer una

comparabilidad a través del tiempo, sin embargo, la información que nos proporcionaron aunque parcial, nos permitió analizar parte de la dinámica que ocurría en la zona, sobre todo en la construcción de vivienda nueva a partir de la implementación del Bando Dos.

El INVI nos proporcionó la información que obtuvo de una encuesta llevada a cabo entre 2000 a 2005, posteriormente ya no siguió registrando esta información y solo nos compartieron los datos en conjunto, que tenían antes de 2021, esta información solo comprende los totales que construyó la institución sin el desglose por delegación (alcaldía).

Para obtener los datos de viviendas construidas en los años posteriores a 2005 por el sector privado, se obtuvieron los datos del inventario de vivienda, del Registro Único de Vivienda (RUV) del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

En el análisis cualitativo se recurrió a las observaciones directas en campo, a entrevistas a diferentes actores como promotores inmobiliarios de conjuntos habitacionales de reciente construcción, así como arquitectos, ingenieros, residentes de la zona, reportajes periodísticos, incluso representantes de instituciones públicas como trabajadores del INVI y de las delegaciones políticas hoy alcaldías. Todo lo anterior nos permitió obtener información que si bien, no es completa, si nos proporciona un panorama sobre la dinámica socioeconómica que presenta la Ciudad Central.

Se aplicó un cuestionario a la población residente en un primer intento a través de entrevistas directas pero fue difícil obtener la información, posteriormente en un segundo intento se aplicó un cuestionario más amplio, a través de un formulario distribuido por WhatsApp, de manera aleatoria y en donde se obtuvo una mayor participación fue en las alcaldías Miguel Hidalgo y Benito Juárez, con menor participación en Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, respectivamente, si bien, los resultados fueron limitados, queda pendiente para futuros proyectos, esta última encuesta se llevó a cabo en 2022. (Ver anexo).

Otro apoyo significativo fueron las investigaciones que se han hecho en esta área es importante señalar que cuando inició la presente investigación eran pocos los estudios que se hacían al interior de la Ciudad de México, sin embargo, actualmente son numerosos los análisis que se han hecho desde diferentes áreas del conocimiento, lo cual, ha enriquecido mucho este campo del conocimiento, esta tarea está aún inacabada y como dijimos anteriormente es un campo fértil no solo para la investigación urbana, sino para otras disciplinas del conocimiento en donde la interdisciplina es la vía más adecuada para comprender la diversidad de problemas que se presentan.

Capítulo 1. Análisis territorial en los estudios urbanos

El análisis territorial se encarga de interpretar e influir en la producción y el consumo del espacio urbano, en diferentes escalas de análisis, que va desde el ámbito local, al regional y global, en un tiempo determinado. Su unidad de observación es la ciudad y como se interrelacionan en ella los factores socioeconómicos y culturales.

El estudio del territorio implica conocer quiénes lo ocupan, por tanto, es necesario analizar la estructura de la población, las actividades económicas que llevan a cabo y su ubicación. Estos factores permiten explicar el pasado, el presente y prever algunas características futuras de la ciudad.

Durante varias décadas la ciudad ha sido un espacio de análisis de los diferentes procesos físicos, sociales y económicos, los cuales han sido estudiados por diferentes especialistas, de distintas áreas del conocimiento, el desarrollo de estos procesos en el tiempo ha permitido hacer interpretaciones de las modificaciones espaciales que van ocurriendo en la ciudad, así como los factores que influyen en estas.

La Ciudad de México no ha sido ajena a estos estudios y por ello a continuación se presenta un análisis de los principales aportes que han hecho diferentes investigadores de los procesos que ha tenido la ciudad no solo en su crecimiento urbano, sino también demográfico.

1.1 Antecedentes del análisis territorial

En el siglo XX el análisis de las actividades económicas en el espacio, la distribución de la población y el desarrollo de la estructura urbana en las ciudades dio origen a diversas teorías que intentaban explicar los principios generales de la organización del territorio y diversas disciplinas los adoptaron para llevar a cabo la interpretación de los procesos que ahí ocurrían.

Estos principios generales permitieron el desarrollo de las teorías clásicas de localización, entre las que destacan tres modelos por su mayor influencia en los estudios posteriores, como, son el modelo de localización de las actividades agrarias de von Thünen, el modelo de la localización de la industria de A. Weber y el modelo de distribución de los

centros de servicios o la teoría del lugar central de Christaller. Estas teorías establecieron varios principios, los cuales fueron aplicados en los análisis territoriales, no sólo por la economía y la geografía, sino por todas aquellas disciplinas que estaban interesadas en conocer la distribución de los fenómenos físicos, en relación con los fenómenos económicos, sociales, demográficos y urbanos que ocurren en determinados espacios; trataron de explicar el por qué ocurren ahí y no en otro lugar, así como los factores que influyen en los procesos y cómo se manifiestan.

El estudio de la ciudad se inspiró en los principios de las teorías de localización. Su análisis parte del espacio urbano, su morfología, la distribución de su población y de sus actividades económicas, los usos del suelo y la evolución de los precios del suelo urbano.

Para analizar la estructura interna de la ciudad se utilizaron los modelos de uso del suelo, los cuales señalaron la localización de las actividades económicas como resultado de diversas decisiones individuales, propiciadas por la competencia en la ocupación del suelo. Esto determinó una estructura centro-periferia de los usos del suelo, en busca de maximizar la renta en la localización de las distintas actividades, con base en la accesibilidad. Los terrenos mejor ubicados estarían ocupados por aquellas actividades capaces de pagar un mayor precio por su uso. En general, los valores más altos del precio del suelo se encontrarían en el centro de la ciudad o a lo largo de las principales arterias de vialidad y en sus intersecciones.

Los modelos de usos del suelo más utilizados para explicar la estructura interna de una determinada ciudad son los siguientes: concéntrico, sectorial y de núcleos múltiples.

1.1.1 Los modelos urbanos

Un modelo es una estructuración simplificada e ideal de la realidad, es una aproximación selectiva y se presenta en forma generalizada, necesita una revisión y perfeccionamiento constante y con base en él se pueden hacer predicciones. Los modelos urbanos intentan describir la estructura de los usos del suelo de la ciudad, apoyados en la acción de las fuerzas económicas, dentro de un sistema de mercado, a través de los tres modelos anteriormente señalados: concéntrico, de sectores radiales y de núcleos múltiples.

Las regularidades en las que se basan los modelos suponen un cierto grado de orden en el comportamiento espacial. Garner en su artículo "Modelos de geografía urbana y de

localización de asentamientos” señala las siguientes seis premisas: 1) La distribución espacial de la actividad humana refleja una adaptación de acuerdo con el factor distancia; 2) Las decisiones de localización se toman, en general, de manera que se pretende disminuir al mínimo el efecto de la fricción, debido a la distancia (“ley del mínimo esfuerzo”); 3) Todas las localizaciones tienen un cierto grado de accesibilidad, pero algunas son más accesibles que otras. Esta premisa está muy ligada a la anterior de minimización de la fricción; 4) Las actividades humanas tienden a aglomerarse, para aprovechar las ventajas de las economías de escala, disminución del coste de operación al concentrarse las actividades en el espacio; 5) La organización de la actividad humana tiene un carácter esencialmente jerárquico. Este aspecto es fundamental en la estructura de la distribución espacial. En las localizaciones más accesibles se producen las mayores aglomeraciones. La jerarquía de localizaciones se define en términos de accesibilidad; 6) los asentamientos humanos tienen un carácter nodal, alrededor de los cuales se organiza la actividad humana. Se corresponden con aglomeraciones de tamaño muy variable. Garner. (1971).

En 1925 Park, Burgess y Mackenzie publicaron *The city* que dio origen a la Escuela de Chicago, la cual expuso que la ciudad moderna tenía una organización ecológica con base en el mercado o en las relaciones de intercambio. La especialización de sus usos del suelo era resultado de la competencia para su ordenamiento y distribución funcional, entre los usos residencial, comercial e industrial. Burgess fue el primero en sistematizar la estructura interna de la ciudad. Explicó que su organización territorial era resultado de la competencia económica por el espacio y que el mercado determinaba cómo se constituía internamente la ciudad. Propuso el modelo de las zonas concéntricas, alrededor de un Distrito Comercial Central, a partir de los valores del suelo y la accesibilidad. Encontró que los primeros disminuyen uniformemente, en todas direcciones, a partir de un punto central de la ciudad, formando varias zonas concéntricas. Las tendencias de la expansión urbana obedecen a que cada zona interna se extiende hasta invadir la zona exterior inmediata.

Las zonas concéntricas se localizaban siguiendo un orden definido, a partir del centro de la ciudad, cuya renta, ingresos y densidad iba disminuyendo desde este punto central, conformándose cinco zonas: 1) Zona central interna, el “corazón” de la vida comercial, social, cultural e industrial de la ciudad y foco del transporte urbano; 2) Zona de transición con mezcla de usos del suelo y deterioro residencial progresivo; 3) Zona residencial obrera; 4) Zona residencial unifamiliar de mejor calidad; 5) Comunidades suburbanas satélites y dormitorios. Burgess se limitó únicamente a describir la estructura interna de la ciudad, pero

no explicó su organización. Posteriormente lo hicieron Berry e Isard, a través del proceso de sustitución de rentas por coste de transporte, en la cual considera su accesibilidad y la renta, que una determinada actividad está dispuesta a pagar por el uso de un espacio específico. Ambas decrecen uniformemente a partir del punto central.

Este modelo presentaba algunas contradicciones, como la de que la gente pobre habitara cerca del centro de la ciudad, porque generalmente tenían cerca su fuente de trabajo y la gente rica vivía o residía en las áreas periféricas, debido en gran parte a que podían costear el transporte desde ellas. En cuanto al análisis de la renta, se señala que no todas las actividades eran sensibles a los cambios de accesibilidad.

Alonso y Wingo llevaron a cabo otros estudios sobre este modelo, en los que se consideró tanto el transporte como el uso del suelo, en relación con el presupuesto económico con que contaban los habitantes para satisfacer sus necesidades básicas. El sobrante lo ocuparían para vivienda y transporte y sobre la oferta que tenían decidían si vivirían cerca o lejos del centro. La organización concéntrica podía ser uniforme si se contaba con un sistema de rutas radiales de transporte no muy separadas entre sí, pero si estaban muy espaciadas se manifestaba una distorsión y el crecimiento de la ciudad se presentaba desigual, a través de ocupaciones sucesivas.

En 1939 H. Hoyt propuso la teoría de los sectores radiales, en la que señaló que la estructura interna de la ciudad estaba condicionada por la disposición de las rutas que irradiaban desde el centro de la ciudad y dependían de su accesibilidad, por ello se originaban variaciones sectoriales muy marcadas en los valores del suelo y en su organización espacial.

Los grupos con diferentes niveles de ingreso, dentro de la misma ciudad, se ubicaban en zonas diferentes y existía una escala descendente, a partir del punto de alquileres elevados, después continuaban los alquileres medios y más apartados estaban los alquileres bajos. Las zonas de alta calidad crecían a lo largo de las líneas de transporte eficientes. La localización de servicios y actividades especializadas en nuevas áreas de la ciudad empujaba a las áreas residenciales de lujo a ubicarse en la misma dirección.

Este modelo no tomaba en cuenta la planificación urbana, se basaba únicamente en las tendencias del mercado libre. Aunque es descriptivo, mejoró con respecto al modelo anterior, porque se consideró la distancia al centro de la ciudad y la dirección de su localización. Agrupa en sectores los valores de suelo alto o bajo y reconoce la existencia de zonas de transición y zonas suburbanas. En este modelo, la ciudad se conforma por cinco

sectores: 1) La zona central, donde se ubica el distrito comercial central; 2) La zona en donde están fábricas de industria ligera y comercios al por mayor; 3) Zonas residenciales para gente de ingresos reducidos, cercanas a zonas fabriles; 4) Zonas de clase media próximas a zonas residenciales de lujo; 5) Zonas de lujo que se expanden hacia fuera en forma radial.

Las críticas a este modelo se han centrado en su análisis tan simplificado de la estructura de clases, ya que existen diversos factores que generan atracción para la ubicación de las zonas residenciales y dependen, tanto de las tendencias del mercado libre, como de los controles ejercidos por la planificación aplicados por las autoridades o por la llegada de inmigrantes que demandan vivienda y hacen crecer la ciudad.

En 1945 surgió una nueva teoría propuesta por Harris y Ullman, el modelo de Núcleos Múltiples, en donde las estructuras de uso del suelo se desarrollaban alrededor de varios subcentros dentro de la zona urbana. El número de estos subcentros dependía del tamaño de la ciudad, su organización de conjunto y desarrollo histórico. Las ciudades de mayor tamaño tendrían más núcleos y especialización que las ciudades de tamaño menor. En las ciudades se identifican cinco tipos de distritos: 1) el distrito central de negocios; 2) zona de venta al por mayor e industria ligera, asociadas al transporte público; 3) un distrito de industria pesada; 4) varios distritos residenciales de diferentes tipos; 5) barrios dormitorio suburbanos. Esto se basaba principalmente en cuatro factores: a) la tendencia de algunas actividades especializadas interdependientes que tenían iguales necesidades, por lo que se aglomeraban, b) algunas actividades complementarias, como comercios al por menor y edificios de oficinas se situaban en lugares próximos, c) la localización de actividades no semejantes que eran antagónicas, lo que las hacía repelerse entre sí, y d) la distinta capacidad para pagar mayor o menor renta.

Cada vez que se desarrollaba un núcleo, proporcionaba un foco del que surgía una estructura jerarquizada de uso del suelo y una sucesión de zonas de ingresos escalonados alrededor del mismo. La aparición de nuevos núcleos dependía tanto de la fuerza del mercado como de la planificación, debido a la congestión del centro de la ciudad y a su red de transportes, que permiten la agrupación de nuevas unidades para conformar un núcleo. Falta elaborar una teoría que explique las condiciones y la localización en que se desarrollan estos núcleos y no quedarse únicamente en la descripción de estas condiciones.

Estos tres modelos no se excluyen ni son opuestos entre sí. En algunos casos se mezclan los elementos de los tres tipos de estructuras complejas en uso del suelo y se pueden presentar combinaciones, por ello se consideran complementarios.

Los modelos nos sirven para interpretar los fenómenos que ocurren en un espacio determinado y entender la realidad, así como los procesos socioeconómicos e interrelaciones que ahí se presentan en un momento específico, para poder orientar y reorganizar el funcionamiento de la ciudad.

Entre las debilidades de los modelos se ha señalado que son técnicos y en general no toman en consideración las presiones o decisiones de las colectividades generalmente públicas, las cuales pueden tener una dimensión ideológica importante para llevar a cabo el ordenamiento urbano. Entre los elementos a considerar se encontraban: la propiedad del suelo, las disposiciones fiscales y la normatividad jurídica. A partir de la década de los noventa se hizo más evidente el interés de la población en participar en las decisiones de ordenamiento urbano, porque veían directamente afectados sus intereses.

1.1.2 La importancia del centro de la ciudad.

Al terminar el conflicto armado en 1921, el Estado emergente impulsó tanto el crecimiento económico como el demográfico. Ambos se consideraban factores importantes para la producción. A partir de 1940 se produjo un rápido proceso de urbanización, caracterizado por la creciente concentración de la población y de las actividades económicas, principalmente en la Ciudad de México. Se inició la modernización del país y para ello, se llevaron a cabo importantes obras públicas para adecuarse a los requerimientos del proceso de desarrollo. En ese periodo se hicieron pocos estudios urbanos y además, existía un número reducido de investigadores y de instituciones académicas.

Las pocas investigaciones que se realizaron fueron básicamente descriptivas. En algunas disciplinas empezaban a llevarse a cabo esfuerzos iniciales teóricos. Garza en su obra: *Cincuenta años de investigación urbana y regional en México, 1940-1991*, señala lo siguiente: “El acelerado proceso de urbanización se vio acompañado por el avance de las ciencias sociales, que visualizaban a la ciudad como un nuevo universo a explorar” (Garza, 1996:54). En los años cincuenta se hizo el primer ordenamiento de datos y se abordaron

problemas básicos sobre temas urbanos, principalmente sobre la Ciudad de México: crecimiento territorial y demográfico, así como sobre la localización industrial.

En el artículo “*La sociología y la ciudad. Panorama y perspectivas de los estudios urbanos en los años ochenta*” Emilio Duhau (1991) indicó que en la década de los sesenta, los estudios analizaban las consecuencias de los acelerados procesos del crecimiento demográfico, la concentración industrial y urbana, siguiendo el enfoque de la teoría de la dependencia para explicar la agudización de las desigualdades sociales. Se trabajó principalmente en la delimitación de lo urbano y lo rural, a partir de variables demográficas y económicas y los procesos de la expansión urbana. La investigación tuvo un fuerte impulso gracias a los organismos gubernamentales. También se crearon leyes y programas tendientes a que el Estado tuviera una mayor participación en la planificación. Se elaboraron estadísticas básicas y aumentaron los institutos universitarios encargados de llevar a cabo la investigación desde la perspectiva centro-periferia y de la ecología urbana.

En 1972 Luis Unikel presentó su estudio de “*La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México*”, en el cual no sólo definía las unidades territoriales que comprendía su análisis, tales como Distrito Federal, Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM), Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y Megalópolis, sino también elaboró el estudio de la dinámica del crecimiento de la ZMCM, definiendo tres etapas en las que interactuaron varios factores, tanto económicos como sociales y territoriales. Explicaba los procesos ecológicos que dieron lugar al desarrollo de estas etapas, entre los que se encontraban: *la concentración, centralización, descentralización, invasión, invasión-sucesión y segregación*. Estos procesos generaron un crecimiento concéntrico de la Ciudad de México, a partir de un *Distrito Central de Comercio*, que se conformó en la primera etapa. En 1976 Unikel, junto con Ruiz y Garza presentó “*El desarrollo urbano de México: diagnóstico e implicaciones futuras*”, donde se amplió el estudio del crecimiento de la capital del país. Fue el trabajo pionero para interpretar el proceso de desarrollo urbano, en el que se consideraron tanto variables demográficas, socioeconómicas y espaciales.

Posteriormente, varios investigadores siguieron esta metodología para explicar cómo se estaban presentando los diferentes procesos en el desarrollo urbano, siguiendo diversos enfoques. Estos estudios en general se han hecho con interpretaciones de la relación centro-periferia, principalmente desde tres perspectivas: el crecimiento demográfico, económico y la expansión física del área urbana.

Claude Bataillon y Helene Riviere en 1979 en su libro *“La ciudad de México”* explicaron cómo se favoreció el desarrollo de la Ciudad de México y cómo se privilegió políticamente su elevada centralización, además de que conformaba el mercado de consumidores más importante. Los beneficios económicos y sociales llegaban primero a la capital, en beneficio de la clase media. Los grandes contingentes de migración rural que recibía la Ciudad de México generaron una gran abundancia de mano de obra barata y poco calificada, esto configuró una sociedad excesivamente desigual. El DF acogió a partir de 1960 una industria menos contaminante, que requería menores espacios. El gobierno federal por otra parte, proporcionó los servicios públicos de mayor calidad para el usuario.

El Estado de México recibía lo que el Distrito Federal rechazaba porque no tenía espacio suficiente para las nuevas instalaciones. Distinguieron dos ejes importantes en el Distrito Federal: Paseo de la Reforma e Insurgentes, para el desarrollo del comercio de lujo, residencias, despachos, restaurantes y espectáculos. Los pobres se ubicaban al Este a lo largo de la carretera a Puebla, y al Noreste, hacia Teotihuacán y Pachuca. En estas últimas primero se construía la vivienda y posteriormente se introducían los servicios. Al frenar el DF la instalación industrial ésta continuó su crecimiento al Norte, sobre la autopista a Querétaro, donde posteriormente se construyó Ciudad Satélite, orientada a las clases acomodadas, pero sobre suelo barato.

Bataillon explicó la dinámica poblacional en las distintas áreas que formaban el territorio metropolitano (delegaciones y municipios), definió sus propios anillos o contornos, a partir de una serie de variables y del criterio de contigüidad. Obtuvo tres anillos y el centro, estos últimos, los utilizó para explicar comparativamente la dinámica de la ZMCM, con sus factores sociales, económicos y territoriales, todo ello le permitió comprender los procesos de cambio y conflictos que ocurrían en el interior del área urbana; sin embargo, la limitante de este análisis fue la contigüidad física. El autor señaló que para interpretar el proceso expansivo era más adecuado hacerlo sobre los ejes de desarrollo o ejes urbanos Oriente, Noreste, Noroeste, Poniente y Sur, que iniciaba con una ocupación irregular para posteriormente consolidarse.

Emilio Duhau (*Op. Cit.*), señaló que en la década de los ochenta se siguieron las mismas explicaciones de los setenta, las cuales paulatinamente se fueron agotando, aunque no todos los investigadores las abandonaron. En esa época América Latina estaba en una aguda crisis y el Estado mexicano se enfocó en la promoción del crecimiento económico a través de la reestructuración de las bases de la acumulación.

En este periodo hubo una gran producción de investigaciones urbanas, con presupuestos teóricos provenientes de diferentes escuelas. Se abandonó la investigación empírica y se ocupó la teoría como un acervo para definir problemas, formular preguntas y proporcionar instrumentos para la interpretación de los procesos. La investigación urbana en México se desarrolló fundamentalmente en instituciones universitarias y centros de investigación que formaban parte del sistema público de educación superior e investigación, los cuales surgieron desde mediados de los setenta y poco a poco se han ido sumando otros, así como varias ONG, fortaleciéndose la comunidad de estudios urbanos. (Duhau, 1991; 2000).

En las investigaciones urbanas referentes a la ZMCM que se han llevado a cabo en México, algunos investigadores han aplicado, para interpretar los procesos, los modelos urbanos anteriormente señalados. Cabe mencionar que no todos los investigadores han utilizado estos modelos interpretativos en sus estudios, por considerarlos muy descriptivos y rígidos, aunque reconocen que se han aplicado técnicas estadísticas muy sofisticadas. Critican que la mayoría de las veces se ha ajustado a la realidad de manera forzada, o no se han elaborado estudios más detallados en el espacio interior de la ciudad.

René Coulomb (1983), aplicó el modelo de los círculos concéntricos en su análisis "*Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México (1958-1983)*", en donde señaló que el proceso urbano seguía el patrón de concentración-dispersión y presentaba una polarización segregada centro-periferia. Su estudio fue sobre la Ciudad Central, la cual presentaba principalmente cinco problemas, que era los siguientes: Desplazamiento de las actividades industriales; Terciarización de las actividades económicas; Despoblamiento acelerado; Degradación física y finalmente Congestionamiento, contaminación y degradación. Su análisis lo hizo con respecto a las políticas de renovación urbana que se aplicaron para contrarrestar la crisis de la centralidad. Para este estudio consideró las variables demográficas y la vivienda, tanto en propiedad como en renta, por unidades territoriales, como: Cuarteles, Distrito Federal y Área Metropolitana de la Ciudad de México. Este trabajo fue pionero en el análisis de los procesos que se llevaban a cabo en parte central de la ZMCM.

En un trabajo posterior "*¿Inquilinos o propietarios? La crisis del sistema de la vivienda popular en la ciudad de México*", Coulomb analizó el alquiler de bajo costo y su aparente disminución. En su estudio aplicó nuevamente el modelo de los círculos concéntricos (ciudad central, primer contorno, segundo y tercer contorno), para determinar la oferta de

vivienda en renta que existía por contorno en el periodo de 1950-1980. Su propuesta fue hacer un análisis integral de la dinámica histórica y global de la vivienda popular, la cual entró en crisis con la explosión demográfica y urbana. La aparente solución para la clase trabajadora demandante de una vivienda, no fue la vivienda de alquiler deteriorada del centro, sino las viviendas autoconstruidas de la periferia, donde también se había desarrollado un mercado doméstico de alquiler. Señaló que en la ciudad central el alquiler de bajo costo, que era una forma de hábitat popular, se estaba desplazando en beneficio de usos del suelo más rentables. Después de los sismos de 1985 se presentó una nueva problemática, la adquisición de vivienda en propiedad por los inquilinos en el espacio central.

Negrete y Salazar (1986), emplearon la metodología del modelo de anillos concéntricos a nivel nacional, en el periodo de 1960-1980. En su estudio *“Zonas metropolitanas en México, 1980”* en el que delimitaron 26 zonas metropolitanas, donde aplicaron básicamente tres criterios: Poblacional (tamaño mínimo 50,000 hab.), Urbano (PEA no agrícola y densidad de población) y Físico-geográfico (contigüidad de los municipios y accesibilidad). Presentaron dos fases: 1ª fase: Concentración en el centro de población, actividades económicas, vivienda, servicios y funciones. 2ª fase, Expansión física de la ciudad y ampliación de su radio de influencia, absorción de unidades político-administrativos a su alrededor.

Para la ZMCM señalaron la Ciudad Central y cuatro contornos, donde el centro de la ciudad mostró un proceso de desconcentración muy marcado. El primer contorno experimentó una densificación importante, sobre todo al inicio del periodo analizado. El segundo contorno tuvo un crecimiento acelerado y en el tercer y cuarto contorno, aunque tuvieron una elevada tasa de crecimiento, aún existía poca concentración de población. Observaron que el empleo industrial en sus inicios tenía valores altos en el centro, pero posteriormente adquirió valores superiores en la periferia. La actividad terciaria, en general, presentó valores muy elevados en el área central y las diferencias con la periferia tendieron a reducirse y redistribuirse.

Schteingart y Ruvalcava (1987) en su investigación sobre *“Estructura urbana y diferenciación socioespacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (1970-1980)”*, señalaron que la ZMCM presentó una diferenciación socioespacial. Para identificarla construyeron, con un análisis factorial, un índice valorando indicadores socioeconómicos y espaciales, con el que llegaron al grado de consolidación que presentaban diferentes áreas de la ZMCM, ellas no utilizaron el modelo de los círculos concéntricos propuesto por la

Escuela de Chicago, porque consideraron que sólo aportaba elementos muy descriptivos de los fenómenos socioespaciales, los cuales son más complejos y no permanecían estables en el tiempo.

Concluyeron que había una segregación social urbana vinculada a la apropiación del espacio por diferentes estratos sociales y que el fenómeno de consolidación era un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana. Definieron esta última como el mejoramiento en las condiciones socioespaciales de la ciudad, a medida que avanzaba la urbanización en la periferia y permanecían o evolucionaban las características urbanas en áreas más antiguas y centrales.

Delgado, (1988), en su artículo *“El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al año 2000”*, señaló que el crecimiento de la Ciudad de México se presentó por conurbaciones, que se dieron en forma dispersa. Posteriormente se llenaron los intersticios, en aparente “cascada” en un momento determinado. Definió cuatro anillos o contornos, por periodos de expansión territorial de la Ciudad de México y elaboró una relación entre área urbana, población y densidad y cómo estas últimas dos variables se transformaron en el tiempo en las distintas áreas conformadas y se presentó una diferenciación.

Villegas, (1988), en su ensayo de la *“Zona metropolitana de la ciudad de México: localización y estructura de la actividad industrial 1975-1985”*, explicó cómo el DF pasó de zona industrial a ciudad de cualidades terciarias (índices de especialización), mientras que en el Estado de México la actividad industrial adquirió importancia, ya que esta zona contaba con espacios más amplios. En este análisis utilizó el índice de distribución territorial de la industria (IDT) y el índice de diversificación industrial (IDI). Encontró que no existe una concentración territorial, pero sí una diversificación, donde la Ciudad Central, excepto la delegación Miguel Hidalgo, incrementó esta diversidad, y hubo una pérdida de las actividades manufactureras en la Ciudad Central, la cual redujo su importancia como centro industrial. Al mejorar las vialidades se produjo un desplazamiento paulatino hacia las áreas intermedias o periféricas de la ZMCM. Señaló que en la Ciudad Central se producían bienes de consumo inmediato. En el primer contorno predominaba la producción de bienes de capital intermedio o de consumo duradero, en el segundo contorno se fabricaban los bienes de capital e intermedios y en el tercer contorno se encontraba la especialización industrial por grupo.

En 1988 Connolly, en su estudio: *“Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario”*, señaló que el crecimiento de la Ciudad de México no ha seguido una expansión

lineal. Se presentaron, más bien, ciclos de densificación-expansión-densificación, y la densificación dependía del sector inmobiliario. Cuando se presentaba una mayor oferta del suelo, la densidad se reducía, al consolidarse esa área la densidad tendía a aumentar. Indicó además que el análisis de la densidad urbana de la ciudad no mostraba el grado de dispersión o hacinamiento, por lo que era necesario hacer una evaluación de la densidad al interior de la ciudad, por áreas reducidas. Explicó también que existía un patrón de segregación urbana, en donde la zona rica se encontraba al Suroeste y las zonas pobres hacia el Norte, Noreste y Sureste de la ciudad. Señaló la disminución de población en las áreas centrales.

En 1988d, en el libro *“La ciudad y sus actores”*, coordinado por Coulomb y Duhau, se debatió qué se entendía por centro y cómo lo habían abordado diferentes autores que estaban trabajando esta área de estudio y sus problemáticas específicas, sobre todo la que se había evidenciado después de los sismos de 1985. En este libro A. Mercado explica el término *“involución territorial o urbanización hacia adentro”*, que se refiere a la reproducción del espacio urbano sobre sí mismo y propone la densificación para no continuar con la expansión. Señaló igualmente que los sismos de 1985 violentaron el proceso de descentralización, que ya estaba desarrollándose, pérdida de vivienda y despoblamiento. En la misma publicación, Perló señaló la convivencia de diversos capitales en el área como: financiero, comercial, servicios inmobiliarios y una fuerte inversión en infraestructura.

Schteingart en 1988 señaló los diversos intentos que se habían hecho en México para aplicar los esquemas elementales de anillos, sectores o núcleos múltiples y las técnicas estadísticas para llevar a cabo análisis multivariados. Sin embargo, éstos no habían logrado explicar completamente los fenómenos de organización del espacio y quedaban sólo como estudios exploratorios de tipos ideales o modelos típicos de ciudades. En su análisis la autora elabora una descripción sistemática de los fenómenos de diferenciación socio-espacial, producto de complejos procesos sociales.

Delgado (1991b) en *“La ciudad en transición”* señaló el rompimiento de la estructura urbana interna tradicional, debido a un doble proceso: el despoblamiento masivo de sus áreas centrales y el crecimiento indiscriminado de su periferia, así como el surgimiento de regiones con una excesiva concentración de los beneficios del desarrollo contra otras de alta segregación. Esto generó un rompimiento del antiguo modelo de ciudad industrial tradicional de gran concentración hacia otro esquema altamente fragmentado. Caracterizó los cambios intraurbanos en cuatro fases: Ciudad preindustrial, que coincide con los límites

del Centro Histórico; expansión de la periferia y terciarización del centro; metropolización y fortalecimiento de ciertos nodos de la periferia anterior y, Ciudad Región por la difusión de actividades económicas y población, donde se desarrolló un sistema espacialmente integrado por regiones interdependientes. Explicó cómo el uso habitacional en el centro de la ciudad ha sido desplazado por la expansión de las áreas con usos comerciales.

En 1991 Tomas F. en su artículo: *“El papel del centro en la problemática metropolitana actual”*, definió cómo se entiende “el centro”, “la ciudad central” y el *CBD, Central Business District*. Señaló la problemática que tenía el centro de la ciudad y las limitaciones políticas y económicas para reorganizar su espacio. Aseguró que hasta ese momento no habían sido atendidos estos asuntos, y que sólo habían servido de paliativos a los problemas.

Sobrino en 1992 en su estudio: *“Estructura ocupacional del sector servicios en la ciudad de México, 1960-1988”*, explicó que a partir de los sesenta comenzó la terciarización formal de la economía de la Ciudad de México, la cual amplió sus funciones económicas y su base exportadora. Además, se enfocó hacia los servicios profesionales, el comercio al mayoreo e insumos industriales, servicios de carácter social y de consumo inmediato. La economía metropolitana se caracterizó por la tendencia a la diversificación de sus actividades predominantes.

El centro se especializó, sobre todo, en bienes y servicios, que por su concentración lograron las ventajas de las economías de escala ligadas a la aglomeración. Conforme crecía la distancia con respecto al área central, la concentración de la demanda iba disminuyendo. El determinante básico era la accesibilidad geográfica más que la distribución poblacional. Sobrino señaló que la centralidad era la significación económica espacial, medida por la cantidad de bienes y servicios que el lugar ofrecía a la población que residía fuera del centro. También sostuvo que se han generado lugares centrales que producen y exportan bienes y servicios que requieren tanto la población local como la del área circundante.

Icazuriaga en 1992 en su estudio: *“La metropolización de la ciudad de México a través de la instalación industrial”*, inició su argumentación con el análisis del proceso ecológico demográfico como un elemento importante en el proceso de urbanización, propuesto por Luis Unikel, y tomó como la variable primordial el análisis espacial. La ciudad de México tuvo una fuerte inversión federal que creó ventajas diferenciales para la implantación industrial. La expansión urbana fue favorecida por las vías de comunicación y por las exenciones fiscales a la industria y la oferta creciente de suelo para vivienda en el Estado de México,

mientras en el Distrito Federal se prohibió la construcción de nuevos fraccionamientos. La urbanización invadió suelo de uso agropecuario e incorporó pueblos periféricos. La poca oferta de suelo urbano en el Distrito Federal provocó que se elevara su precio, por lo que la población de bajos recursos emigró hacia la periferia.

Icazuriaga consideró la ocupación y utilización del suelo, la estructura de la población y la estructura de las actividades económicas, lo que, en conjunto, favoreció la segregación urbana. Señaló además la importancia de la “centralidad” que, al expandirse, terminó perdiendo la definición de sus límites, dando paso a otras “centralidades” jerarquizadas y diferenciadas en la organización del espacio, ubicadas en diversos puntos del área urbana, en donde acomodan el espacio según su función predominante y el centro de la ciudad se convierte en un área funcional de comercio y gestión.

En 1993 Esquivel llevó a cabo un análisis temporal, que comprendía entre 1970-1990. En su estudio: *“Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana”*, hizo evidente la disminución significativa del ritmo de crecimiento de la ZMCM. Partió del modelo concéntrico que tiene un Distrito Comercial Central y tres contornos de crecimiento, desarrollado por Unikel en los setenta y en los que se han presentado diferentes procesos. En la década de los ochenta los procesos demográficos espaciales que se manifestaron en la ZMCM fueron los siguientes: descenso significativo de su ritmo de crecimiento, despoblamiento del área central, crecimiento por expansión de la periferia y densificación de las zonas intermedias o “crecimiento hacia adentro”. Elaboró, además, un análisis de la estructura de la población y sus demandas por contornos.

El mismo año Villavicencio y Durán utilizaron como referencia el modelo concéntrico para analizar la estructura de la ZMCM. Encontraron que su crecimiento territorial fue resultado de fraccionamientos desarrollados por el capital inmobiliario para sectores altos y medios, las reservas del Estado que se utilizaron para vivienda de interés social y la invasión de terrenos privados y estatales. Explicaron que para entender el comportamiento interno de la ciudad era necesario analizar la dinámica de los usos del suelo y la pérdida de importancia del uso del suelo habitacional. Señalaron que las personas que han permanecido en la Ciudad Central lo han hecho por el “arraigo espacial” o porque han generado una estrategia económica de subsistencia. Ello ha incrementado el uso de suelo comercial y de servicios, y reducido el uso industrial, por lo que es importante analizar la dinámica de localización de los usos terciarios para entender su configuración y concentración.

Williams en 1993 en su artículo: *“Cambios en la estructura y ubicación de las actividades económicas del AUCM. 1970-1988”*, analizó el comportamiento desigual de los principales sectores económicos de la ciudad y explicó el comportamiento del personal ocupado en la industria y en el sector terciario en el periodo de 1970-1988. Dividió la ZMCM en delegaciones centrales, resto del Distrito Federal y municipios conurbados. Este estudio de las actividades especializadas y por subsectores demostró que hubo una pérdida de empleo en el sector industrial y tuvieron ligeros incrementos algunos subsectores en las delegaciones intermedias, con un aumento relativo del sector terciario.

Garrocho en 1995 en su artículo: *“El centro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: ¿Auge o decadencia?”*, explicó los problemas de las ciudades centrales. Entre los principales encontró: el desempleo, la pérdida de población, el deterioro social y la pobreza, así como las desigualdades sociales y la degradación del medio ambiente. Éstos se habían agudizado en la ZMCM, propuso para evaluar la situación actual, elaborar un análisis de la dinámica del empleo, el proceso de crecimiento demográfico y los cambios en los niveles de marginación social a nivel delegación y municipio, agrupados por contornos. Concluyó que la Ciudad Central pasaba por una decadencia económica, demográfica y social; incluida una degradación ambiental, deterioro de la vivienda, hacinamiento, con estructuras familiares incompletas; a ello, se agregaba la desesperanza, como un sentimiento colectivo de desilusión.

Como solución propuso la reconstrucción para renovar el entorno físico. Encontró que el empleo en el sector industrial tuvo pérdidas, y ganancias el sector comercio y servicios. La población se distribuyó de manera diferencial en el territorio. La Ciudad Central y el primer contorno perdieron población, el segundo y tercer contorno la aumentaron. La marginación era mayor en las áreas centrales comparada con la periferia. Se presentaba una migración selectiva en las áreas centrales, debido a que abandonaban el área los jóvenes más capacitados y se quedaba la población mayor más vulnerable, lo anterior generaba una descapitalización de los recursos humanos y las áreas mejor dotadas de infraestructura estaban subutilizadas.

Oscar Terrazas en 1995, en su estudio: *“Los ejes de la metropolización”*, elaboró un análisis de la expansión del área urbana y del proceso de metropolización. Explicó las limitaciones que tuvieron las investigaciones previas, debido a que se aplicó el modelo de los anillos o contornos concéntricos aplicado por Unikel, entre las que destaca el no haber considerado las condiciones naturales del territorio como una limitante del crecimiento

urbano, por ejemplo, la topografía, lo cual es evidente al Poniente, Sur y Oriente de la ciudad. Solo fue correcta esta predicción de la expansión urbana hacia el Norte.

Monnet en 1995 en su libro: *“Usos e imágenes del centro histórico de la ciudad de México”*, llevó a cabo un análisis funcional pero únicamente del Centro Histórico, desde la perspectiva económica y demográfica, el uso que se le daba al espacio y cómo se distribuían los establecimientos comerciales y de servicios. Señaló que se establecían áreas especializadas y que se distribuían por calles. Resaltó la diversidad y heterogeneidad que presentaba el Centro Histórico. Por su parte, Cantú Chapa en 2000 publicó el libro: *“Centro histórico. Ciudad de México, medio ambiente sociourbano”*; en el que explica cómo surgieron los centros históricos. Define y explica la manera en que se conformó el Centro Histórico de la Ciudad de México y cómo éste ha tenido un fuerte deterioro, debido al proceso de metropolización.

En 2004 Peniche Camacho publicó el libro titulado: *“El centro histórico de la Ciudad de México, una visión del siglo XX”*. En éste aseguró que después de 1980 sucedieron varios acontecimientos que permitieron la transformación del Centro Histórico: el desarrollo del Sistema de Transporte Colectivo Metro, la construcción de los ejes viales, el drenaje profundo y los sismos de 1985. Todo esto generó una disminución en el ritmo de crecimiento de la población y una pérdida de atracción de migrantes, lo que agudizó el despoblamiento. Concluyó que la crisis económica de los ochenta generó importantes cambios en la dinámica metropolitana: presentó agotamiento del modelo económico, que generó cambios en las funciones económicas, se redujo el papel de centro industrial y se incrementaron las actividades terciarias. Hubo un proceso paulatino de envejecimiento y demanda de vivienda para hogares de reciente formación, escasez de suelo urbano, problemas de transporte y construcción de vialidades, que no han mejorado los problemas, y finalmente los sismos de 1985, que agudizaron el proceso de descentralización.

Los estudios urbanos se han elaborado siguiendo los diferentes procesos que originaron la expansión urbana, para explicarlos se han analizado cada uno de los factores que han intervenido en la evolución de la Ciudad de México, entre los que se encuentran los siguientes: el *factor demográfico* donde se considera el análisis de población absoluta y su variación en el tiempo, así como la densidad de población y su la estructura de la misma. En el *factor económico* se ha estudiado desde la perspectiva del análisis de la descentralización de la industria y terciarización de la economía. En el *factor físico* es importante el área urbana y considera la pérdida de vivienda en el área central, la expansión

habitacional periférica, la conurbación y los patrones de segregación urbana. Estos análisis generalmente se han hecho por unidades político-administrativas en conjunto y no al interior de éstas, debido a que no existía a ese nivel el desglose de la información. A partir de 1990, la información estadística que elabora el INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática), se presentó por AGEB (Área Geoestadística Básica), lo que permite hacer la referenciación a un espacio determinado. Esto ha posibilitado la elaboración de análisis territoriales más detallados y, por tanto, de mayor precisión.

A partir de los sismos de 1985 la investigación urbana en México hizo evidente la problemática del centro urbano, como el deterioro habitacional y el inquilinato. La mayoría de las investigaciones sobre la ciudad se ocupaban de otros tópicos o estos problemas se abordaba de manera muy general y siempre tomando en cuenta la relación centro-periferia. Si bien; algunos investigadores comenzaban a analizar la problemática que tenía el centro, estos estudios eran muy reducidos. Se habían analizado la crisis de la centralidad por los cambios de la estructura urbana, como: desplazamiento de las actividades industriales, congestionamiento de espacios abiertos, concentración de actividades terciarias, despoblamiento, deterioro habitacional y comportamiento especulativo del sector inmobiliario. (Connolly, 1991. Coulomb, 1992a).

En la década de los noventa continuó la diversidad de temas urbanos tratados, Pírez ha señalado el debilitamiento de la participación de los *actores estatales*, los cuales, se especializaron en la producción de políticas, normas y regulaciones, así como, procesos de control. Se fortalecen y crecen los *actores mercantiles* para operar fundamentalmente las acciones de producción urbana, tanto en relación con el suelo como en los servicios. Por ello, los procesos urbanos han tenido una reducción de sus componentes públicos, al disminuir el papel estatal y se ha incrementado la participación del empresario. Esto produce un cambio cualitativo en la orientación de los procesos. El mercado ya no es únicamente un lugar o un proceso social de producción, ahora es un ámbito en donde tienden a ser tomadas las decisiones fundamentales de la ciudad. (Pírez, 2000).

Al respecto, Coulomb especificó que el proyecto neoliberal generó nuevas contradicciones urbanas, sin haber resuelto muchas de las anteriores. Se había dicho que la planeación urbana demostró su ineficiencia y que las políticas sociales, en la mayoría de los casos, respondieron a un clientelismo corrupto, por tanto, el Estado dejó de ser el regulador del desarrollo urbano para satisfacer las necesidades de la población. Ahora este papel lo lleva a cabo el Mercado. Lo anterior orienta y legitima nuevas formas de producción

del espacio habitable y de gestión política de las contradicciones urbanas entre intereses de clase, por tanto, se presenta una redefinición de los patrones de estructuración económica y espacial en las ciudades. (Coulomb, 1992a).

Actualmente, la preocupación central de la investigación urbana gira en torno a la globalización, con la consecuente reorganización del territorio, las nuevas formas de producción del espacio urbano y la relación entre lo público y lo privado, las formas de reconstitución de una estructura y un tejido social en las temáticas de: población, mercado de trabajo, pobreza y política social, además de la descentralización, gobiernos locales, participación ciudadana, alternancia política (competencia electoral), papel de la privatización, gestión urbana y violencia. Esta última apenas se está abordando de manera importante, al igual que la relación ciudad-medio ambiente, con énfasis en la sostenibilidad y los estudios de género, que aunque han tenido un impacto significativo no han sido, hasta ese momento asumidos como núcleos temáticos importantes. (Duhau, 2000). Adicionalmente, los estudios sobre los centros históricos, su conservación y refuncionalización se han incorporado a la investigación urbana, con la problemática que implica tanto para la población que ahí habita, como para los intereses de los numerosos actores involucrados en dicho espacio, como parte importante del área patrimonial.

En la última década del siglo pasado y las siguientes dos décadas de este siglo, se utilizó la tecnología para llevar a cabo el análisis territorial. Se aplicaron los Sistemas de Información Geográfica (SIG), que incluían la referencia estadística a un espacio determinado, ello proporcionó la posibilidad de estudios más detallados sobre la dinámica demográfica, económica y de estructura urbana. Se continuó con los estudios de planeación urbana, gestión y políticas urbanas, descentralización y reprivatización de funciones gubernamentales, políticas de vivienda y el sector informal.

En septiembre de 2005 se llevó a cabo en la Ciudad de México el Quinto Seminario Internacional de Suelo Urbano, en el que el tema central fue la *“Redensificación de la Ciudad Central a debate ¿para qué, para quién, cómo?”*, En él participaron investigadores de diversos países, quienes explicaron las problemáticas específicas que tienen cada una de las ciudades donde residen. En el caso de México, intervinieron tanto autoridades como investigadores en el análisis de la problemática que tiene la capital del país, principalmente con la aplicación del *Bando dos*, cuyo objetivo es redensificar la Ciudad Interior y recuperar los espacios que se habían perdido, reactivando la economía. Como ya se indicó, los

investigadores expusieron además las temáticas que han trabajado en sus respectivos países y señalaron los resultados obtenidos.

En octubre de 2005 Paquette C. expuso su trabajo titulado: *“Repoblamiento del centro de la Ciudad de México: ¿una alternativa para el desarrollo urbano más sustentable?”* En él llevó a cabo un análisis de la política que actualmente se aplica en la Ciudad de México, y comparó los programas de Chile y Bogotá al respecto. Hizo una reflexión crítica de cómo en un principio se pretendía que esta política beneficiara a los habitantes de la Ciudad de México de escasos recursos, para generar un arraigo de éstos hacia el área central, pero lo que se logró fue el incremento del precio del suelo urbano y, por tanto, de la vivienda, la cual se orientó a las clases medias y altas, que eran las que podían pagar ese tipo de vivienda y aunque el INVI ha otorgado vivienda popular a la población de menores recursos, ésta ha sido muy reducida.

Como mencionamos anteriormente los estudios urbanos del centro de la ciudad de México, tuvieron un mayor interés a partir del reconocimiento de su zona patrimonial, si bien había estudios pioneros, fue en la última década del siglo XX y las dos primeras del siglo XXI, en que los análisis urbanos han abordado diversas problemáticas que van desde la dinámica demográfica, uso del suelo, regeneración urbana, planeación urbana, gentrificación, etc, las cuáles se han abordado desde diferentes áreas de estudio y han generado un enriquecimiento de las temáticas urbanas y numerosas propuestas de solución para los problemas urbanos presentes en esta área de la ciudad.

1.2 Definición de conceptos urbanos

Los conceptos urbanos que se utilizarán para el presente estudio son los siguientes: Centro, centralidad, Ciudad Central o Ciudad Interior y Centro Histórico. Estos se refieren aparentemente al mismo espacio y en ocasiones algunos se utilizan como sinónimos, sin embargo, existen diferencias entre ellos, aunque muy sutiles. A continuación, se explicaremos cómo los han definido y trabajado diversos autores. Se indicará cuáles son las diferencias y coincidencias entre ellos y cómo se utilizarán en el presente estudio.

1.2.1 Centro y centralidad

La definición del centro depende del objeto de estudio, del tipo de análisis y del enfoque en un momento determinado. No es fácil describirlo y mucho menos delimitarlo espacialmente pues no corresponde al centro geométrico. Es un área compleja difícil de estudiar, debido a la gran variedad de elementos que en él existen. El centro es muy dinámico, por ello, para definirlo, debe considerarse el momento histórico en que se encuentra y el conjunto de relaciones que lo configuran como elemento clave de la ciudad. El centro de la ciudad se ha estudiado desde diferentes perspectivas, como su morfología, su funcionalidad, su concentración económica y demográfica y desde su relación con la periferia.

Por su **morfología** es considerado como el centro topográfico o geográfico de la ciudad, Carrión señaló que el centro es un punto interior de un círculo, del cual equidistan un conjunto de puntos que forman la circunferencia. Lo considera como el *área matriz* o espacio inicial de la urbe, el cual no se configura exclusivamente en un periodo determinado. Se forma en procesos históricos distintos, por lo que su esencia es la diversidad. En un principio se presenta simultáneamente un proceso de densificación y consolidación del *área matriz* y posteriormente se da una expansión muy importante, lo cual genera “factores de diferenciación entre la ciudad toda y una de sus partes el centro” (Carrión, 2000).

El criterio de la **funcionalidad** parte de la noción de Centro Comercial y de Negocios *CBD (Central Business District)*, con especializaciones internas que incluyen los diferentes barrios antiguos residenciales, que continúan evolucionando hacia especializaciones funcionales diferenciadas. Los centros tienen los siguientes mecanismos fundamentales: extensión horizontal por difusión, intensificación de uso (construcción en altura) y disociación entre las nociones de centro geográfico y las funciones centrales.

El “distrito central” es una adaptación de la Escuela de Chicago, respecto a la *centralidad* urbana. Se define más hacia las funciones urbanas que a las arquitectónicas. Ahí se ofrecen bienes o servicios más o menos especializados, que necesitan localizarse en las áreas centrales y pueden pagar los altos precios del suelo. El mercado inmobiliario juega un papel importante, porque es el que se encarga de establecer los usos de determinadas zonas de acuerdo a criterios de rentabilidad, historia, complementariedad, utilidad del usuario y en algunos casos, por la imposición de actores poderosos que tienen sus intereses en la zona, sin tomar en cuenta los conflictos existentes. En la mayoría de las ciudades también se

ubican actividades político-administrativas y en la Ciudad de México coexisten además dos gobiernos (el Federal y el local) que ejercen jurisdicción en un mismo territorio. (Lynch, 1985. Perló, M., 1990).

Este criterio funcional señala que el centro es el núcleo de un conjunto, que incluye todas las actividades más calificadas, más intensas o singulares, en alta densidad, lo que provoca congestión y poca accesibilidad. Presta además los servicios más diversificados y su área de influencia es amplia. A cierta distancia de este centro habría una serie de subcentros diferenciados, que servirían sólo a una porción de la comunidad, con actividades menos importantes, pero especializadas, orientadas a una comunidad más pequeña. Estas actividades alimentarían los usos del centro principal. (Lynch, 1985).

El centro es considerado como un todo, principalmente de uso mixto, que tiene al interior áreas más exclusivas, con algunas otras de transición, lo cual le da una gran diversidad de funciones, capitales, actividades y agentes sociales en las áreas centrales. Este espacio heterogéneo y complejo constituye un foco de atracción, por la concentración de distintas actividades, sin embargo, no hay un elemento de integración o una función propia de este espacio que lo defina como “centro” o como espacio de la centralidad (funciones del centro urbano) y comprende el espacio de lo público. El centro del espacio urbano es el espacio del poder y donde se ejerce este último. (Coulomb, 1983, 2000).

Según Andrés Precado, la denominación de un espacio como centro indica que se trata de una zona de la ciudad donde se localizan determinadas actividades e instituciones, con una interacción personal y social muy intensa, cambiante y diversa; es donde se ubica el centro funcional de una región urbana extensa. Ahí coincide el centro de la ciudad con la trama urbana de mayor calidad arquitectónica, formada por la adición de elementos emblemáticos, es decir, el centro histórico (citado por Cantú, 2000). El área posee los edificios más antiguos y simbólicos, concentra las sedes del poder, las funciones de más alto nivel y los grupos sociales más pudientes que surgieron con la especialización y en él se repartieron selectivamente las actividades terciarias. Hacia la periferia se desplazó la función residencial y las actividades menos cotizadas (Tomas, 1991).

Monnet explicó que el centro de una ciudad se distingue por los usos y las prácticas de aquellos que lo frecuentan, lo que ahí hay construido y las representaciones que le han sido asociadas. En conjunto, permite la diferenciación de este espacio de los otros componentes espaciales de una aglomeración urbana. (Monnet, 1995).

La **concentración económica y demográfica** ha sido favorecida por la funcionalidad de este espacio. Al respecto, Terrazas en 1995 señaló que el centro es un lugar que atrae población a la metrópoli por los servicios que ofrece. Es llamativo para la instalación de locales que prestan servicios. Posteriormente se presenta un proceso de reproducción del viejo centro histórico en la periferia de la metrópoli, por lo que el núcleo central tradicional reduce su importancia, el cual, al mismo tiempo, se extendió hacia las áreas habitacionales que lo rodeaban. Por lo tanto, este autor señala que el concepto de centro urbano dejó de ser aplicable.

El centro de la Ciudad de México ha dejado de ser un núcleo industrial, aunque sigue teniendo relativa importancia como zona de producción industrial. Las funciones que quedan están orientadas hacia bienes de consumo no duraderos, tales como zapatos y ropa, imprentas y, últimamente, algunos textiles. El viejo centro alberga numerosas viviendas deterioradas que están habitadas por población de bajos ingresos. Tiene una elevada mezcla de actividades, donde existen oficinas y almacenes, que en conjunto conforman lo que también se denomina *ciudad interior*. En ella no sólo se concentran multitud de actividades urbanas, sino también numerosos conflictos. Se observa además una expansión de establecimientos comerciales y de servicios, que se desarrollan a lo largo de determinados ejes. Este gran centro ha sido destruido y construido más de una vez. (Terrazas, 1988a).

La **relación del centro con su periferia** corresponde a la concentración económica y demográfica, así como su funcionalidad que le da centralidad a la zona, y ésta tiene que ver con su poblamiento, que en un principio fue de adentro hacia fuera, o sea, centrífugo y posteriormente se ha presentado de afuera hacia adentro o centrípeto, lo cual se explicará más adelante.

Concluimos que el centro es el área matriz o núcleo que se ha conformado en diferentes periodos históricos, lo que configura un espacio heterogéneo y complejo, donde el uso del suelo es principalmente mixto, pero con áreas especializadas muy definidas y cualificadas. En este sitio el suelo urbano se aprovecha intensivamente por las actividades económicas que ahí se desarrollan, las cuales pueden pagar la elevada rentabilidad, ya que esta área tiene la mejor infraestructura de la ciudad, lo cual favorece la alta concentración económica y demográfica, pues ejerce una fuerte atracción para la población y las empresas. Además, ahí se concentra la sede de poder y los símbolos más emblemáticos y culturales de la ciudad. En esta área también se ubican zonas con un gran deterioro urbano

y consecuentemente en sus viviendas. Es difícil su delimitación espacial, la cual dependerá del tipo de estudio que se lleve a cabo y los criterios que aplique cada autor.

1.2.2 El despoblamiento central como parte de un ciclo de concentración-desconcentración.

Ferrer explicó que la ciudad presenta una dinámica en diferentes fases y son las siguientes: Centralización absoluta, centralización relativa, descentralización absoluta y recentralización, cada una de estas fases las analizaremos en el capítulo 2.

La descentralización y la recentralización siguen un orden tendencial, no cronológico, varían según los siguientes factores:

1. El atractivo de la Ciudad Central dependerá de la calidad del ambiente ecológico, la riqueza cultural que le proporciona su patrimonio histórico-arquitectónico-urbanístico, por las actividades recreativas y la oferta diversificada de bienes que tenga. Si además ha tenido actividades de renovación o de rehabilitación el interés será mayor.
2. La accesibilidad a la Ciudad Central por medio de transportes públicos o automóvil, con una organización que evite los congestionamientos, apoyada por redes de estacionamiento.
3. La presencia de actividades de servicios diversos, incluidos los financieros y gubernamentales.
4. El gradiente de renta y de impuestos que exista entre el centro y la periferia.
5. Las preferencias de la población, en mayor grado de las clases medias.
6. El costo de los transportes; si es bajo facilita la descentralización.

Si la descentralización predomina se produce la sustitución de la tradicional ciudad monocéntrica, por otra de carácter policéntrico en torno a subcentros, que pueden ser centros reales en ciudades de gran tamaño y que se caracterizan por “nucleaciones” suburbanas o submetropolitanas, donde se instalan centros de oficinas y un comercio cualificado, e incluso una industria ligera de alto valor añadido ambiental y estético de las naves, cuya tecnología blanda es complementada con jardines, etc. (Ferrer R, 1992).

Coulomb refirió que la Ciudad Central de la Ciudad de México, generalmente ha jugado un papel importante de centralidad, con respecto a las otras áreas urbanas y al país en su

conjunto. Lo anterior implicó albergar centros de tomas de decisiones no solo económicos, sino también políticos y culturales. Esta zona alberga lo más importante del acervo arquitectónico y patrimonial de la urbe y del país, conforma espacios privilegiados de infraestructura, que son símbolos importantes de identidad y cohesión social, que ha sido fundamental para la integración metropolitana. (Coulomb, 2001)

Borja J, en 2003 señaló que los centros no son solamente núcleos neurálgicos de la vida urbana, por su capacidad multifuncional y por producir un sentido integrador, sino también el lugar de la diferencia. Mientras mayor sea esta última, mayor será su competitividad y su integración potencial, pero se requiere optimizar la movilidad y accesibilidad de cada una de sus áreas.

La centralidad parte de las funciones del “*centro urbano*”, el cual surge con la Escuela de Chicago, que señala que en el área central se concentran las actividades económicas, administrativas y las altas densidades de población, lo que le da ventajas con respecto a su periferia y le permite una interrelación constante. Diversos autores han señalado que los avances tecnológicos han generado la pérdida valorativa de las ventajas de la centralidad, debido a que la informática y las comunicaciones permiten acceder desde cualquier lugar a personas e instituciones sin necesidad de la cercanía física. La nueva cultura urbana implica desarrollar las conductas más individualizadas, que demandan mayor bienestar y calidad de vida. Se ha generalizado el uso de automóviles privados, para lo cual la Ciudad Central ya no es funcional. Esto ha favorecido la localización suburbana, con mayores espacios abiertos, homogeneidad en los usos del suelo y aislamiento personal y familiar.

Lo mismo ha sucedido con la economía de la ciudad, que se ha diversificado espacialmente. Las ventajas que brindaba la concentración ya no son tan evidentes, sobre todo por los bajos costos para transportar mercancías, personas y las nuevas tecnologías. La Ciudad Central sigue manteniendo sus símbolos y monumentos, pero la administración pública e instituciones académicas se están descentralizando, los inmuebles que ocupaban y se han quedado sin una función específica, y tienen un fuerte deterioro, sólo algunos se han rescatado, para utilizarlos como museos u oficinas.

En los últimos años se está intentando recuperar el patrimonio inmobiliario de la Ciudad Central, no sólo para vivienda, sino también para actividades económicas y culturales, sin embargo, la tarea es ardua y los avances mínimos, porque prevalecen fuertes intereses que se disputan el dominio de estos espacios.

En la década de los cincuenta el centro de la ciudad presentó los primeros síntomas de su proceso de despoblamiento, por cambios de uso del suelo y terciarización de la economía. Aunque Unikel, al igual que otros autores, ya habían señalado algunos de estos fenómenos, esta problemática se agudizó después de los sismos de 1985. Se intentó aplicar políticas que reorganizaran el área central de la Ciudad de México. Sin embargo, no se logró, por los cambios precipitados en los usos del suelo, lo cual generó muchos espacios vacantes; se demolieron propiedades residenciales, para cambiarlas por actividades más rentables y eficientes, a pesar de la oposición de sus habitantes. (Coulomb, 1983. Ward,1991)

El crecimiento de la población al interior de las áreas centrales en las últimas décadas se estancó o se agudizó el despoblamiento. El uso para vivienda continuó disminuyendo, no sólo por el deterioro de las condiciones de habitabilidad, sino como ya se mencionó surgieron otros usos más rentables. Las zonas con elevado deterioro fueron ocupadas por población muy marginada. Se incrementaron los hogares habitados por un solo miembro, como personas mayores que habitan en casas solas, antiguas y más amplias o jóvenes que se emanciparon de sus familias y eligieron sus viviendas en el centro, donde encontraron departamentos pequeños, acordes a sus posibilidades económicas.

El tejido urbano central generalmente está conformado por un mosaico de población muy variada, donde predominan grupos sociales particulares, como: personas de la tercera edad, minorías étnicas o inmigrantes, que ocupan edificios con alto deterioro. Dentro del mismo espacio existen otras áreas más favorecidas, en las que se han llevado a cabo actividades de renovación y rehabilitación, identificadas como zonas de “gentrificación”. Ahí conviven personas de alto status, ejecutivos y profesionales, con un elevado nivel cultural. (Ferrer R, 1992).

Los predios abandonados por las industrias al desplazarse a otras zonas de la ciudad han sido ocupados por grandes centros comerciales, orientados hacia el mercado masivo. Lo anterior generó que las pequeñas tiendas desaparecieran gradualmente. Se ha presentado que gran número de empresas se desplazaran a subcentros más modernos, lo cual propició la pérdida de la centralidad que por años se había acumulado, o se marginaran cada vez más, al atender a sectores más pequeños de la población. En los últimos años se ha intentado recuperar, esa centralidad, con el fin de aprovechar las condiciones de infraestructura urbana que se han edificado a través del tiempo y para encausar el

crecimiento desordenado que ha tenido la ZMCM, con el objeto de hacerlo más sostenible, a través del mantenimiento de su centralidad.

Carrión señaló que la centralidad urbana es el proceso concurrente de concentración de funciones y de las relaciones que se establecen entre el centro y la periferia inmediata. La disminución de la centralidad urbana del área matriz puede ser en beneficio del nacimiento de una nueva centralidad en otro lugar de la ciudad. Se puede tener una centralidad urbana compartida, donde la zona original sustenta algunas funciones que la mantienen vigente, mientras otras actividades se desplazan para conformar una nueva centralidad. En otras ocasiones el viejo centro comercial se llega a convertir sólo en un barrio histórico, sin centralidad urbana. (Carrión, 2000).

Pradilla explicó la centralidad urbana como el producto histórico acumulativo, resultado de la combinación compleja de elementos estructurantes (intercambio mercantil y monetario, actividades político-administrativas e ideológicas) producidos por el proceso de concentración y centralización de la vida social y urbana, a lo largo del tiempo en un lugar determinado de la ciudad. El desarrollo de la ciudad genera que la centralidad se expanda, pierda sus límites, al irse combinando los diferentes elementos que la conforman. Al mismo tiempo, surgen nuevas concentraciones de elementos en otros lugares de aglomeración, que reproducen la centralidad primigenia, orientadas ya sea por el Estado o por el capital inmobiliario. La centralidad no es un elemento específico de la estructura urbana, sino la concentración de diferentes elementos y procesos sociales combinados desigualmente. (Pradilla, 1984).

Gorsman señaló que con la industrialización surge una falta considerable de espacio para el sector terciario, que es aportado por el centro, única zona de la ciudad que cuenta con los mejores niveles de consolidación urbana. La reorganización del tránsito interno y los cambios de uso del suelo que refuerzan la centralidad y permiten la dominación funcional del centro, hacen que en este se articulen las funciones más cualificadas y se jerarquicen las áreas urbanas. (Citado por Delgado, 1991a)

En todo caso la centralidad de la Ciudad de México sigue siendo fundamental en cuanto a captación de recursos económicos, localización de los grandes actores políticos nacionales, capital y población, a pesar de haber perdido fuerza en el contexto nacional, tendencia que viene de años atrás. (Bassols y Arzaluz, 2002). La centralidad, con una significación económica espacial, se mide por la cantidad de bienes y servicios que el lugar ofrece a la población que reside fuera de éste. Dichos productos son excedentes, los que

no son consumidos por la población local y tienen un área de mercado. Los bienes y servicios ofrecidos variarán en cantidad y calidad. Esto implica una demanda ocupacional diferencial, porque algunos serán especializados, costosos y de consumo poco frecuente. Otros serán más comunes, económicos y de uso cotidiano. En la ZMCM la concentración de servicios especializados se presenta en las cuatro delegaciones centrales, debido a la accesibilidad geográfica y porque la concentración les permite ventajas y economías de escala ligadas a la aglomeración. (Sobrino, 1992).

1.2.3 La Ciudad Central después de la década de los setenta.

La *Ciudad Central* o *Ciudad Interior* es lo que anteriormente se denominaba Ciudad de México y es el espacio urbano que comprendía la totalidad de la ciudad en 1930. Es donde se formó el distrito central de comercio o centro de la ciudad. Fue en ese territorio donde Unikel señaló que se presentaron dos procesos, uno de concentración y otro de centralización. Ahí habitaba 98% de la población del Distrito Federal en la primera mitad del siglo XX. Antes de 1970, la Ciudad de México tenía la categoría de delegación y junto con las doce delegaciones restantes formaba el Distrito Federal. Para estadísticas demográficas, la Ciudad de México se consideraba como una sola localidad, dividida en doce cuarteles. (Unikel, 1972).

Después de 1970, la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal modificó la división política del Distrito Federal. Se agregaron cuatro delegaciones a las doce existentes, que se formaron al subdividirse el territorio correspondiente a la Ciudad de México: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. A partir de entonces, el Distrito Federal quedó conformado por dieciséis delegaciones. (Diario Oficial: 29 de diciembre de 1970).

El 18 de diciembre de 1970 el regente Alfonso Martínez Domínguez presentó ante el senado la Nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. Señaló como uno de los principales motivos, para dividir el territorio de la antigua ciudad de México en cuatro

nuevas delegaciones, la desconcentración de funciones. El senador Martín Luis Guzmán, solicitó al regente una aclaración sobre los criterios que se utilizaron para dividir ese territorio en cuatro delegaciones y preguntó por qué no se subdividieron otras delegaciones que tenían más población. Además, criticó no haberse tomado en cuenta los antecedentes históricos de estos lugares, tanto para delimitarlos como para nombrarlos.

El regente le respondió al senador lo siguiente:

“El viejo casco de la Ciudad de México se dividió en cuatro delegaciones con el objeto de descongestionarlo, por lo que la población continuará trasladándose a otras regiones del DF. Las viejísimas construcciones que ahí se encuentran tendrán un deterioro físico y éstas se sustituirán por áreas verdes o nuevas rutas de transporte, para permitir mayor accesibilidad. En estas nuevas delegaciones habrá con el tiempo menos población”.

“En el estudio realizado para fijar los perímetros y los límites de las nuevas delegaciones hemos tenido especial cuidado en que queden dentro de cada delegación, sin que queden divididas por las líneas de esta nueva composición de las delegaciones; los barrios, las colonias y los antiguos pueblos, que tienen historia y tienen tradición, que forman parte de nuestro acervo cultural. Aparece en forma íntegra el antiguo pueblo de Tacuba y la antigua ciudad de Tacubaya, enclavados integralmente en una misma delegación...representan historia, idiosincrasia, costumbres y que es conveniente conservar y mantener. Ningún barrio, ciudad vieja o pueblo antiguo que se ha incorporado a la ciudad o área urbana del DF queda dividido por alguna línea de las que integran los perímetros de las delegaciones.” (Excelsior, 18-diciembre-1970:33A).

El regente consideró los señalamientos del senador en cuanto a los nombres de las delegaciones. Explicó que se denominó Cuauhtémoc al viejo casco, donde se encontraba la vieja Tenochtitlán y donde sucumbió Cuauhtémoc y que ocuparía el lugar decimoquinto. La decimocuarta delegación se llamaría Benito Juárez, en lugar de José María Morelos y Pavón. El nombre de este último lo lleva la delegación Cuajimalpa, que se denominó Cuajimalpa de Morelos. A la decimotercera se le designó Miguel Hidalgo y la decimosexta se nombró Venustiano Carranza, reconociendo así la aportación de cada uno de estos personajes a la historia de nuestro país. Los límites de cada delegación se especifican en el artículo 10 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1970.

El criterio para subdividir a la Ciudad de México en cuatro delegaciones fue la desconcentración de servicios, para agilizar la administración pública. Se consideraron los límites de colonias, barrios y pueblos, para la referencia estadística. Hasta 1970 se consideraba a la Ciudad de México como una unidad, la cual se dividía en doce cuarteles.

Se podían comparar entre sí con los años anteriores, para llevar así un seguimiento histórico de las variaciones de población y vivienda al interior de la Ciudad de México. Posteriormente, cuando esta unidad se subdividió, no se observaron los límites de estos doce cuarteles, sino los límites de colonias, barrios y pueblos. Si bien fue importante que se hayan tomado en cuenta estos límites tradicionales, cuando se subdividió esta unidad en cuatro delegaciones no se consideró que se perdía la continuidad de esta comparación estadística al interior de la ciudad de México, por lo que a partir de 1980 los censos se refieren a las cuatro delegaciones centrales. Después de este año la comparación sólo puede hacerse del conjunto que comprende la Ciudad de México o la Ciudad Central¹.

En 1990 cada una de las delegaciones se subdividió en AGEB. Esto permitió que la información estadística se referenciara a un espacio específico, por lo que se recuperó esta comparación, para elaborar análisis internos del área urbana, lo cual permitirá entender los factores que influyen en el proceso de despoblamiento.

La *Ciudad Central* o *Ciudad Interior*, comprende un área de 13,949 Ha. Está delimitada de la siguiente forma: al Noreste por la delegación Gustavo A. Madero, al Este por el Estado de México, al Sureste por la delegación Iztacalco e Iztapalapa, al Sur por la delegación Coyoacán y parte de la delegación Álvaro Obregón, al Suroeste por esta última y Cuajimalpa, al Poniente por el Estado de México y al Noroeste por la delegación Azcapotzalco. La Ciudad Central tiene así límites con siete de las doce delegaciones restantes. No limita con las siguientes delegaciones: Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, Tlalpan y Magdalena Contreras. (Ver Mapa 1.1).

La Ciudad Central como ya indicamos anteriormente es un concepto difícil de definir, tanto en términos teóricos como operativos. No tiene límites exactos, ni se localiza forzosamente en el centro del área urbana. Este término es más funcional que espacial. Se refiere a un proceso no a una localización. (Garrocho, 1995). Se ha definido más bien respetando los límites políticos-administrativos, los cuales han permitido la comparabilidad a través del tiempo.

El área urbana se ha definido como la ciudad misma, el área edificada, habitada o urbanizada, con usos de suelo no-agrícola. Parte de un núcleo en todas las direcciones, hasta ser interrumpida en forma notoria por terrenos con uso no urbano. Se origina en el

¹ El término Ciudad Central también se usa para denominar a la ciudad principal en la jerarquización de ciudades en una región.

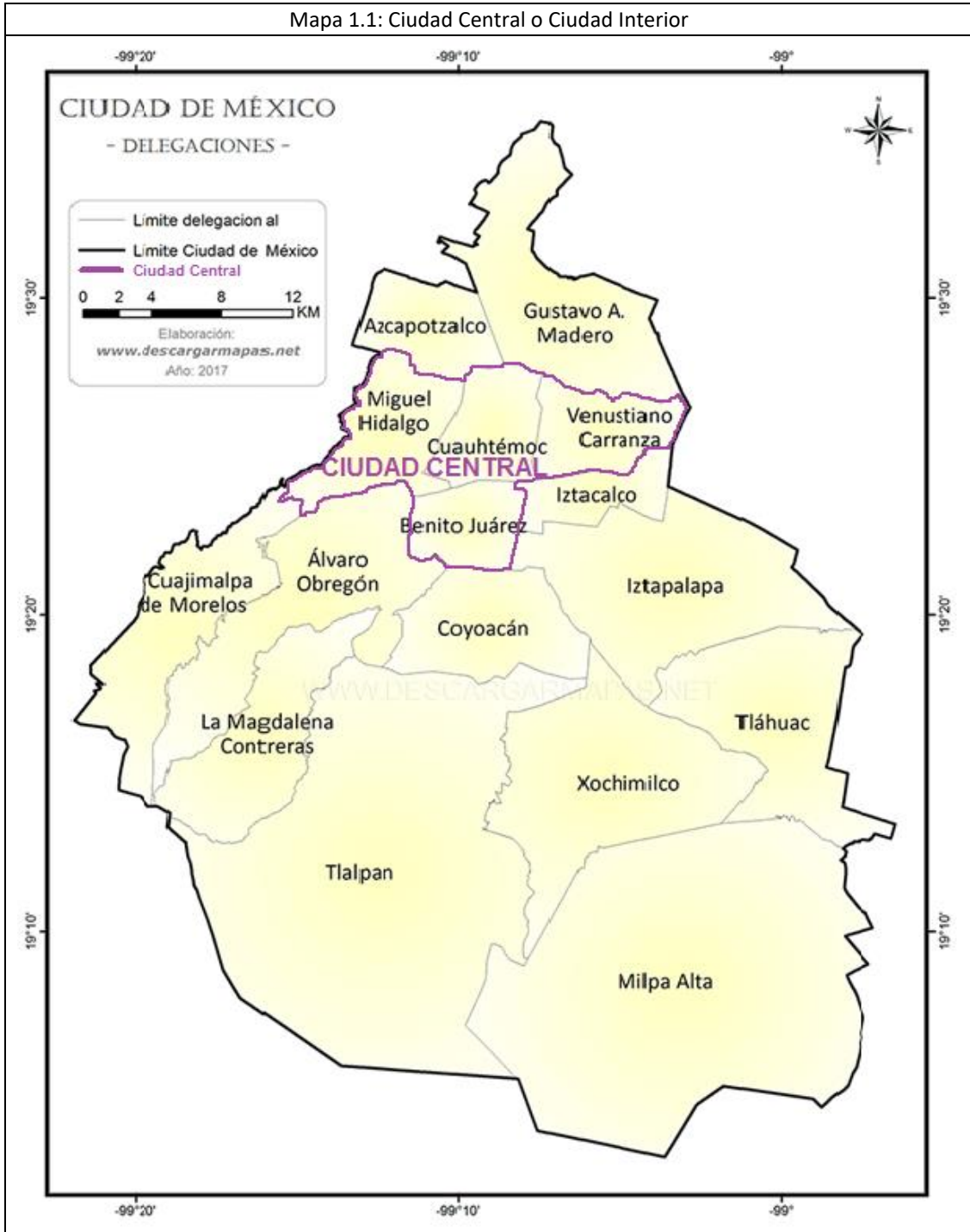
núcleo principal e induce la rápida urbanización de las áreas vecinas, abarcando antiguos núcleos integrándolos en una nueva realidad socioeconómica. El núcleo urbano central ejerce hacia su periferia contigua un dominio socioeconómico y político. El área central no tiene la capacidad de abastecerse por sí misma de los bienes y servicios necesarios para su desarrollo. Esta dependencia de la metrópoli le da la posibilidad de ejercer control económico, social y político de las actividades de la periferia y extiende su dominio sobre los municipios conurbados del Estado de México.

Unikel señaló que el proceso de metropolización se subdivide en tres etapas y éstas le dan ciertas características a la Ciudad Central. En la primera etapa el Distrito Comercial Central crece lo cual se observa por el aumento de su población residente y el número de empleos. Muchas personas se dirigen diariamente a trabajar al centro. Esta etapa culmina cuando el Distrito Comercial Central empieza a perder población residente, la cual se traslada de las áreas centrales a la periferia, aunque sigue absorbiendo población trabajadora que habita en la periferia. En este proceso se combinan principalmente dos factores. En el primero refiere el aumento de costos de quienes viven en el centro y el segundo agrega beneficios a los que viven en la periferia.

En la segunda y tercera etapa continuó el desplazamiento de la población a lugares cada vez más alejados del centro; aunque el *Distrito Comercial Central* siguió con su crecimiento progresivo, este último se presentó de forma más lenta. Empezaron a surgir otros subcentros comerciales, en un primer momento estaban casi contiguos al principal. Posteriormente se ubicaron a mayor distancia y no sólo eran centros predominantemente comerciales, sino también de servicios e industriales. Las etapas del metropolitano se caracterizan por el desplazamiento progresivo, primero de población y luego de fuentes de empleo, del centro hacia la periferia, con el consecuente cambio de uso del suelo, hasta que la zona metropolitana empezó a tomar la forma y rasgos de una región metropolitana. (Unikel, 1976).

El acelerado aumento de la población urbana, ocurrido en las últimas décadas del siglo pasado, fue superado por la gran expansión del área urbana. Debido a la gran disponibilidad de suelo, esto favoreció un modelo de expansión horizontal sobre extensas superficies, con repercusiones profundas en la estructura urbana y en las condiciones sociales, económicas y físicas de las áreas centrales.

Mapa 1.1: Ciudad Central o Ciudad Interior



(Delegaciones: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza).

Fuente:

<https://www.google.com.mx/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewj35ayJulTcAhWdKewKHcSLBQUQjRx6BAGBEAU&url=https%3A%2F%2Fdescargamapas.net%2Fmexico%2Fciudad-de-mexico%2Fmapa-ciudad-de-mexico-division-delegaciones&psig=AOvVaw2mLPAeHDJf5Rs7kke0HQnk&ust=1530758857338141>

El crecimiento masivo del espacio urbanizado ha puesto en discusión la centralidad de las áreas interiores tradicionales, los centros históricos o los que se han formado como centros para el conjunto de la población urbana. Los sectores de altos ingresos fueron los que abandonaron los barrios centrales, porque sus viviendas ya no correspondían a los patrones de vida modernos. Se instalaron en viviendas unifamiliares o en propiedades horizontales en los nuevos sectores de la ciudad, provistos de infraestructura y servicios.

Como ya se expuso anteriormente, Coulomb (1983) al explicar la problemática de la Ciudad Central, interrelacionó el desplazamiento de las actividades industriales hacia la periferia y, por tanto, un cambio de empleo industrial a empleos en actividades terciarias, estas últimas, se establecieron en la Ciudad Central y desplazaron los usos menos rentables, como el habitacional, lo cual, generó un despoblamiento importante, aunque no con la misma intensidad en todas las áreas.

En las áreas centrales faltaban inversiones públicas para el mantenimiento de la infraestructura, tanto por parte del Estado como de los propietarios. Esto generó fallas en los servicios, deterioro y abandono de los espacios colectivos y la degradación de la mayoría de las viviendas. Los valores inmobiliarios disminuyeron, los edificios resultaron inadecuados para las transformaciones funcionales y tecnológicas que requerían las actividades productivas, comerciales y de servicio. Se incrementó el proceso de desplazamiento de las clases de ingreso medio y los edificios desocupados se transformaron en viviendas para sectores sociales de ingresos más bajos y en lugares para actividades económicas menos dinámicas, determinando un creciente deterioro de las áreas centrales en general, lo cual se evidenció con el aumento de la pobreza, los niveles de hacinamiento y de inseguridad en estas zonas.

Por otra parte, al deterioro económico y físico de sectores amplios de la ciudad se añadió un profundo cambio social. En los noventa las políticas urbanas tuvieron una nueva perspectiva. De la visión orientada exclusivamente a la expansión periférica se pasó a la de recuperación y renovación de la ciudad existente, sobre todo de las áreas centrales, donde a partir del año 2000 se construyó vivienda, orientada principalmente a sectores sociales de mayores ingresos. Eran conjuntos habitacionales mejor equipados, pero insuficientes para satisfacer la creciente demanda. La población de bajos ingresos tuvo como alternativa sustituir su vivienda mediante programas implementados por el INVI (Instituto de Vivienda del Distrito Federal) o los asentamientos irregulares en la periferia y en las áreas de riesgo ambiental o insertarse en las áreas centrales que aún no han tenido ninguna acción de

rehabilitación y que si bien cuentan con equipamiento y servicios, las condiciones habitacionales muestran un elevado hacinamiento o de fuerte deterioro.

Estas zonas han tenido ya su proceso de transición demográfica y, por tanto, ha disminuido el tamaño de las familias. Los sectores urbanos donde se han llevado a cabo inversiones inmobiliarias, así como de infraestructura han revalorado el patrimonio histórico-cultural de la ciudad y adquieren nuevas funciones, con ello se refuerzan los valores de identidad y se construye una imagen atractiva para el turismo de la ciudad.

A pesar de los esfuerzos de rehabilitación, aún son muchas las áreas deterioradas en el centro que necesitan urgentemente acciones de renovación o reconstrucción parcial o total del tejido urbano. La falta de mantenimiento o abandono de los edificios y la infraestructura obsoleta genera un latente riesgo físico. También se presentan condiciones de peligro social, sobre todo en las zonas que han sido abandonadas por la población y se han salido del control social, donde predomina la inseguridad y las actividades ilegales, las cuales se han apropiado de estos espacios. Este ha sido un argumento utilizado frecuentemente para llevar a cabo una renovación física de los espacios para recuperarlos social y económicamente.

El término Ciudad Interior según Bromley y Jones en su artículo publicado en 1996, implica un complejo tejido de problemas urbanos. Señalaron que los estadounidenses y europeos definen a la Ciudad Interior como un foco bien establecido, mientras que en América Latina, aunque forma parte de la misma discusión, la Ciudad Interior de acuerdo con estos autores había sido poco investigada. En algunos casos se consideraba únicamente como el centro histórico, donde predominan los alojamientos pobres y ruinosos, que conforman áreas de exclusión social y económica.

En Estados Unidos y Gran Bretaña el concepto de Ciudad Interior se desarrolló como el área que conformaba el corazón de la metrópoli o como el *Distrito Central de Negocios*, aunque existen coincidencias con las definiciones latinoamericanas. Estas últimas incorporan las áreas que contienen el legado histórico, junto con zonas industriales y residenciales abandonadas, con infraestructura pública en desuso, donde se combinan las actividades económicas con el uso habitacional. Esto propicia un menor estatus económico, porque se conforman zonas de uso mixto.

La descentralización de las actividades económicas, industriales y comerciales hacia la periferia se debió a que en esta última se tenían mejores condiciones físicas y económicas. El argumento principal fue la necesidad de mejorar la convivencia urbana, así

como, la accesibilidad para satisfacer los requerimientos de los nuevos establecimientos industriales y comerciales. Otro de los problemas era la obsolescencia de la infraestructura que presentaba la Ciudad. En consecuencia, la Ciudad Central tuvo una elevada pérdida de empleo y disminución de población, lo cual debilitó el *Distrito Comercial Central*. Esta área empezó a ser, para muchos planificadores, sinónimo de problemas urbanos y malestar económico y social, por lo que requería de regeneración o renovación.

Varios autores han señalado las contradicciones que muestra la Ciudad Interior, ya que en ella existen áreas de elevada pobreza donde predomina la delincuencia y la contaminación. A pesar de lo anterior, ahí se encuentran las zonas mejor dotadas de infraestructura, por lo tanto, el Estado propone recuperar estos espacios erradicando los barrios bajos. En los países latinoamericanos, además el surgimiento de la Ciudad Central, se debió a la emergencia, principalmente, de las funciones terciarias modernas que se desarrollan mezcladas con zonas residenciales.

La Ciudad de México ha tenido cambios funcionales, pero el comercio al menudeo se ha debilitado por el surgimiento de modernos centros comerciales. El sector informal se ha fortalecido, prolifera en las calles y demanda espacios para almacenaje. Lo anterior conforma el problema más fuerte de la Ciudad Central. Presiona la infraestructura, por congestionamientos y sobrepoblación, sobre todo flotante. La descentralización de funciones comerciales, oficinas y financieras contribuye a la declinación del estatus económico de la Ciudad Central. Decaen también las actividades culturales. El uso residencial en un principio no disminuye, porque las áreas ocupadas por las clases altas, posteriormente las habitaron inmigrantes provenientes de diversas regiones del país o población de menores recursos.

Un factor importante en la disminución de población fue la constante movilidad de residentes, predominantemente jóvenes o profesionistas, que buscaban otras alternativas de vivienda, porque la oferta que tenían en la Ciudad Central no era suficiente o no satisfacía sus expectativas. Muchos de los que se quedaron habitan en las partes altas de los edificios, porque las plantas bajas generalmente están ocupadas por comercios y bodegas.

Entre los problemas de la Ciudad Central están los siguientes: a) conflictos por la propiedad de los inmuebles, que impiden su incorporación al mercado inmobiliario. Muchos de estos inmuebles han sido invadidos y permanecen ocupados a pesar de la inseguridad jurídica en la que se encuentran. b) Los vendedores ambulantes dificultan la accesibilidad, pues han ocupado ilegalmente las calles, las plazas y áreas recreativas, como los parques,

lo cual ha sido tolerado por las autoridades. c) Vivienda en renta. Existe poca oferta, sobre todo por la baja producción de viviendas en arrendamiento. Faltan incentivos para incrementar este tipo de viviendas. Si bien, se han adaptado a la creciente demanda, los propietarios están muy lejos de satisfacer esta demanda.

La Ciudad Central ofrece condiciones patrimoniales, funcionales y una concentración importante de bienes públicos. La oferta de estos últimos es lo que le da la competitividad y el atractivo turístico que permite preservar la centralidad de la zona. Para mantener las condiciones idóneas de la Ciudad Central deben reforzarse las acciones de gobierno, los mercados, la iniciativa privada y la participación social. Se requiere que la sociedad y el gobierno actúen conjuntamente, para resolver los problemas más importantes que limitan su funcionamiento idóneo.

En el artículo de Bromley y Jones, se indican algunos parámetros que recomiendan utilizar para identificar la Ciudad Interior en América Latina, en la cual se incluye el centro histórico y sus características socioeconómicas. Los principales factores que requieren un análisis detallado para señalar y definir la Ciudad Central son los siguientes: a) variables demográficas, b) estado del empleo, c) tenencia de la vivienda y sus condiciones.

En lo que respecta a las variables demográficas los autores mencionados señalan debe considerarse la proporción de población mayor de 60 años, la menor de 12 años de edad y el porcentaje de habitantes por vivienda, así como conocer la distribución de minorías étnicas, lo cual es difícil de medir en Latinoamérica (esto es más evidente en Europa y Estados Unidos). La situación del empleo permite indicar el porcentaje de desempleo y qué tanto por ciento de la población se ocupa en el sector servicios. Finalmente, en la tenencia de la vivienda se debe conocer si es elevada la concentración de vivienda en renta y de vivienda compartida. (Bromley y Jones, 1996).

Estas variables sirven para caracterizar la Ciudad Central. Bromley y Jones toman como ejemplo la ciudad de Quito, Ecuador; para realizar su análisis. El porcentaje de población mayor de 60 años fue de más de 8% y se presentó una disminución de la densidad domiciliaria (3.8 hab./viv.). La población menor de 12 años fue reducida (22.9%). En cuanto al empleo, se encontraron salarios muy bajos, elevado desempleo y el personal estaba ocupado principalmente en el sector servicios. Finalmente, en la tenencia de la vivienda en esa ciudad se registró que 74.8% de la población ocupó una vivienda rentada y 17.7% ocupó una vivienda propia.

Estos autores concluyeron que en las ciudades estadounidenses y europeas tuvo una declinación funcional su Ciudad Central. Mientras en Latinoamérica, adquirió una gran cantidad de actividades, correspondientes al sector informal, presentó problemas de obsolescencia del equipamiento urbano y la infraestructura y perdió población, sobre todo, por la reducción de su densidad domiciliaria. Se ha observado que la Ciudad Interior en los países latinoamericanos no tiene el mismo nivel de atención que se le da a estas áreas en Estados Unidos y Europa, sin embargo, cuando obtienen el reconocimiento como centros históricos se implementa en estas zonas una estricta normatividad para conservarlas y revitalizar sus actividades económicas y culturales. (Bromley y Jones, 1996).

En los procesos de revitalización de las áreas centrales se persiguen objetivos distintos. Algunos llegan a ser antagónicos. Las acciones en general no se presentan de manera aislada, sino en conjunto y se ocupan de la conservación de edificios, o de la renovación del tejido urbano de grandes espacios centrales deteriorados. Las medidas que se toman dependen del carácter histórico-cultural y de las cualidades arquitectónicas o urbanísticas de la zona. En las decisiones sobre los cambios que requiera la ciudad intervienen conjuntamente el sector público y el privado.

La restauración implica la recuperación del patrimonio construido, al preservar los elementos constructivos y decorativos, para conservar la arquitectura o el legado cultural de los edificios y de los espacios urbanos. En esta acción es prioritario proteger el valor estético de los elementos físicos y materiales de la ciudad, analizar qué funciones pueden llevarse a cabo para que el impacto no sea negativo en el área, o puedan modificarse las cualidades que le proporcionan singularidad al espacio urbano en cuestión. La idea central es preservar los valores culturales, la identidad histórica y la imagen de la ciudad.

En la rehabilitación el objetivo es mejorar las condiciones físico-espaciales, por ello se acepta que la ciudad y las diferentes partes que la conforman están en constante adaptación y transformación. Las soluciones propuestas deben conocer el dinamismo del área urbana y controlar los cambios que a veces son profundos y completos. Es importante señalar que estas acciones se aplican en sectores centrales no históricos. Inicia con la reparación física e implica, posteriormente, el mejoramiento socioeconómico y funcional. Los primeros beneficiados son los habitantes y los trabajadores de la zona, porque surgen nuevas actividades y servicios. Después llega nueva población de mayores niveles de ingresos. Esto activa la economía local de forma importante, porque incrementa el consumo y con ello aumenta la oferta de varios servicios al consumidor, por lo que se incrementan también los

locales que ofrecen estos servicios. A esto se le ha denominado como un proceso de gentrificación.

Medina señaló que la Ciudad de México ha tenido una gran presión en su centro por dos procesos, que están interrelacionados. Uno es la *tugurización* y otro la *gentrificación*. El primero implica un proceso de degradación social, espacial y de los servicios, lo cual está relacionado con el deterioro habitacional y urbano, con el posterior abandono de la población. (Medina, 2007)

El proceso de *gentrificación* (término inglés utilizado a mediados de los setenta) se refiere a la recuperación y transformación de los espacios centrales de las ciudades. Implica el mejoramiento de infraestructura y equipamiento. Para ello, se presenta la liberación de áreas ocupadas por viviendas en ruinas, antiguas o marginadas, así como por almacenes, talleres y pequeña industria, los cuales se desplazan hacia la periferia. En estas áreas libres se construyen otras viviendas, de mayores dimensiones y más cómodas, cuya ubicación estratégica en el centro o cercana al centro ofrece la facilidad para el desplazamiento de su población residente y la oferta de un sin número de servicios.

El efecto principal de esta regeneración es la expulsión de los habitantes tradicionales de los barrios obreros históricos. En su lugar llegan a habitar el centro las familias de clase media, que tienen mayor poder adquisitivo y conforman un nuevo circuito económico que beneficia tanto a las inmobiliarias, porque se incrementa el valor de las propiedades, como a los comercios y servicios que se prestan en la zona. Todo en conjunto provoca procesos económicos de corte especulativo. Emerge una nueva imagen de ciudad, en la que se revalorizan los centros históricos y la población de ingresos bajos no permanecen en la zona.

El proceso también se presenta de la siguiente forma: un barrio es abandonado por su población tradicional, el área pierde centralidad, los proyectos para ocupar los predios vacíos tardan en llevarse a cabo, los terrenos bajan su precio y las empresas empiezan a comprar, el Estado mejora la infraestructura y los precios del suelo suben, los pocos habitantes pobres terminan por abandonar el lugar y se produce el proceso de gentrificación, pero comienza otro de segregación espacial y de exclusión social.

A este proceso también se le denomina "*aburguesamiento*", pues implica una transformación socioeconómica y urbana. Además de los cambios físicos producidos por la rehabilitación de los activos inmobiliarios, incluye modificaciones en la estructura del empleo, que pasa de predominantemente industrial al de servicios, así como en la

prestación de servicios en estas áreas. Algunos lo ven como un cambio positivo respecto al deterioro anterior, porque implica un abandono definitivo. El aburguesamiento provoca un uso productivo de los activos del área. (Rojas, 2004:43).

Hiernaux señaló que el proceso de gentrificación está desarrollándose con cierta intensidad, pero se presenta de forma muy diferente, pues no sólo implica la simple recuperación de vivienda por sectores de más alto ingreso, sino se trata de la apropiación temporal y selectiva del espacio para diversas actividades conviviendo en una misma área, donde la negociación es importante para lograr un ordenamiento urbano integrado. El autor señala que durante el gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas de la Ciudad de México se implementaron algunas políticas con relativo éxito, con el fin de reducir la inseguridad pública, relocalizar a los comerciantes ambulantes en mercados o plazas mercantiles organizadas con esa finalidad, reducir la contaminación, mejorando la circulación de los vehículos, así como la regeneración de infraestructura y de calles. Por lo anterior, se puede decir que el centro de la Ciudad de México se está recobrando lentamente. (Hiernaux, 1999).

Estas políticas las continuaron aplicando los gobiernos del Distrito Federal que asumieron la gestión, con el fin de ordenar el espacio urbano, regenerar la infraestructura y rehabilitar y construir vivienda en las cuatro delegaciones centrales, sin embargo, la percepción de la población en general es el encarecimiento del suelo y los servicios urbanos.

De acuerdo con la investigación de Delgadillo en 2016, se ha permitido una mayor inversión inmobiliaria, para lograrlo se han modificado las políticas urbanas, que permiten usos más lucrativos y mayores índices de construcción, por lo que los gentrificadores no son los consumidores individuales que retornan al centro, sino los actores tanto públicos como privados que tienen la capacidad para cambiar el destino de barrios y centros urbanos.

Los principales argumentos para esta recuperación del espacio urbano central, el cual, requiere una reestructuración, se presenta en dos sentidos. El primero es la conformación de la imagen de la ciudad, que es necesario promover. El segundo, por la potencialidad económica de las áreas centrales y de los centros históricos, que pueden ser atractivos para el turismo, las actividades culturales, comerciales y financieras, por ello se han incrementado las inversiones extranjeras en las áreas centrales, para cambiar su funcionalidad y levantar nuevas construcciones, que den mayor accesibilidad al espacio urbano central, que permitan relaciones privilegiadas que reactiven su centralidad y sean atractivas para la ubicación de empresas globales.

En esta reestructuración se pretende la conservación de las áreas centrales, a través de la protección de las condiciones sociales y económicas, tanto de los habitantes como de las actividades existentes, para ello se ha mejorado la calidad de la vivienda, el acceso a los servicios, el nivel de infraestructura y se han promovido nuevas oportunidades económicas. Todo esto con la finalidad de reducir los desequilibrios sociales e integrar a la población de bajos recursos que habita en las áreas centrales, sin embargo, esto no se ha logrado y ocurre el efecto contrario, pues funciona como un mecanismo de expulsión de la población a la que se pretendía beneficiar.

Económicamente todavía la zona reporta beneficios. Aumenta el valor del suelo al mejorar el entorno social y la infraestructura; se incrementa el empleo y el ingreso y las familias residentes de bajos ingresos se ven presionadas para desalojar. Tal vez si tuvieran facilidades para obtener la propiedad de sus viviendas, mejorarían sus condiciones de vida, porque aunque tuvieran que emigrar de la zona obtendrían un beneficio, al vender sus propiedades, que habrían incrementado su valor.

Para evitar los efectos negativos que pueda tener la recuperación de las áreas centrales, Rojas señaló en 2004 que debería buscarse la integración de la población residente, para ello es necesario considerar los intereses de la comunidad en su conjunto y poner énfasis en preservar y mejorar integralmente la estructura física y social del área urbana. Se debe ampliar la oferta de vivienda en renta, pero sin implementar un control sobre éstas. En todo caso es mejor crear un subsidio para mantener a la población original. Es conveniente evitar el desplazamiento, pues de no ser así sólo se estarán trasladando los problemas de estas familias a otra parte de la ciudad. El proceso de transformación para recuperar las zonas centrales debe ser gradual, con el fin de evitar los desplazamientos masivos.

Durante el largo proceso expansivo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se puso muy poca atención a las transformaciones que afectaban las áreas centrales. Al tener una desaceleración el crecimiento urbano, tanto a nivel demográfico como espacial, los estudios urbanos cambiaron de orientación. De analizar los problemas existentes en la periferia de la ciudad, se pasó a estudiar la posibilidad de recuperar la Ciudad Central, en la que había numerosos problemas, como el incremento de la pobreza urbana, la reorganización del espacio con el fin de lograr una mejor estructuración y darle el papel de vital importancia que debe jugar la Ciudad Central. El gobierno local buscó nuevos ingresos

con la descentralización, la revitalización de las áreas centrales y la revalorización del patrimonio inmobiliario.

A partir del siglo XXI el gobierno del DF aplicó una serie de políticas orientadas al uso intensivo del suelo urbano, con la finalidad de repoblar el centro, "recuperar" el espacio público y áreas con suficientes servicios, para lograrlo se aplicaron restricciones urbanísticas, programas habitacionales y de rehabilitación del patrimonio histórico, con estas acciones recuperó y revalorizó espacio público, se elevó el precio del suelo urbano y de las viviendas, lo cual, propició el surgimiento de lugares de consumo y residencia para una población de mayores ingresos comparados con los habitantes originales. (Delgadillo, V. 2016).

La tendencia en estos últimos años fue que la Ciudad Central debería seguir concentrando empleos públicos y privados, actividades culturales y educativas, para ello, se mejoró la accesibilidad, a través del transporte público, y se densificó con vivienda.

Lo anterior se ha logrado con la intervención del Estado, el cual ha establecido la normatividad y el apoyo financiero para revitalizar este espacio. El cual ha tenido fuertes inversiones públicas y privadas, aun así no se han logrado grandes avances, lo cual será evidente en el largo plazo.

1.2.4 El Centro Histórico

Los Centros Históricos según Hardoy son:

“Las áreas de valor cultural y arquitectónico que forman parte de un área metropolitana o ciudad de considerable población y densidad demográfica importante, que posee complejas y diversificadas funciones. Son asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo. Lo histórico expresa lo relevante de un periodo de la vida social y cultural de una comunidad.

La gran mayoría corresponde a los distritos centrales de ciudades fundadas durante la colonia. No se incluyen las áreas abandonadas donde no se desarrolla una vida sistemática y continua. Un centro histórico no solamente lo

es en función de sus monumentos sino, esencialmente, en función de sus habitantes, que son los destinatarios prioritarios de la recuperación cultural. En determinados casos el centro histórico alberga funciones administrativas de escala nacional. Los monumentos arquitectónicos constituyen unidades de edificaciones de diversa complejidad que se han considerado relevantes y generalmente cuentan con una protección legal". (Citado por Cantú, 2000).

F. Carrión explicó que en los albores del siglo pasado y a principios de éste comenzó la diferenciación del espacio inicial de la urbe –hoy conocido como centro histórico- con la ciudad toda, debido a que asumió funciones y relaciones que consolidaban su condición de centralidad. El proceso arrancó con el crecimiento expansivo de las ciudades, que llevó a la existencia de cierta homogeneidad de la zona matriz, en comparación con la heterogeneidad que introduce la modernidad en la nueva ciudad. Este hecho ha conducido a pensar que los centros históricos se caracterizan por la homogeneidad, cuando los factores de heterogeneidad, propios de una sociedad desigual, nunca pueden producir una estructura territorial homogénea.

Señaló, además, que se conforma un mosaico de paisaje humanizado, integral, patrimonial y sustentable, que transmite uno o varios periodos específicos hacia una sociedad distinta. Bajo los símbolos del pasado subyacen los problemas del presente y, en muchos casos, las esperanzas del futuro. La vigencia del Centro Histórico depende del incremento de valor producido a lo largo del tiempo. Es un lugar de encuentro, donde se presentan simultáneamente diferentes épocas, prehispánicas, coloniales y modernas, las cuales se integran al todo urbano, resisten y se articulan en una lucha constante por sobrevivir y no someterse al progreso. (Carrión, 2000:13).

Por lo anterior el centro histórico se define como una zona territorial y espacial distinta del área urbana metropolitana. En un principio era la ciudad completa. Constituye un espacio simbólico y singular, con vestigios del pasado, que expresan la historia del país en distintas fases, escrita mediante la arquitectura y las múltiples movilizaciones sociales y políticas que se llevan a cabo en un espacio determinado, articulado a toda la ciudad. Constituye un patrimonio cultural, que contribuye a crear su identidad que excepcionaliza este paisaje.

Para revalorizar el paisaje y el patrimonio cultural, la UNESCO ha conformado una lista del patrimonio de la humanidad, como un instrumento derivado de la Convención realizada en 1972 sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Los criterios

especificados buscan ilustrar uno o varios periodos de la historia de la humanidad, conservando el paisaje o conjunto arquitectónico de las transformaciones irreversibles.

El 11 de abril de 1980 se declaró “zona de monumentos históricos” a una superficie de 9.1 km², con 668 manzanas, en el centro de la Ciudad de México, dividido en dos perímetros: el “A”, con 3.2 km², está delimitado al Oriente por la Avenida Circunvalación; al Sur por José María Izazaga; al Poniente por el Eje Central Lázaro Cárdenas, incluyendo la zona de la Alameda, San Fernando y Santa Veracruz, y al norte, por la calle de República del Perú hasta la zona de Santa Catarina. El perímetro “B”, con 5.9 km², corresponde al crecimiento de la ciudad hasta fines de siglo XIX. Sus límites son: al Norte el Eje 1 Norte Rayón; al Oriente la Avenida Ingeniero Eduardo Molina; al Sur la Avenida San Antonio Abad y al Poniente las calles de Abraham González, Donato Guerra, Paseo de la Reforma y Zaragoza. (PPDUCHCM, CENVI:2012).

Para la atención de esta área se creó el Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. El 18 de diciembre de 1987 la UNESCO declaró al Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Posteriormente, en diciembre de 1990, se formó el Patronato del Centro Histórico y el Fideicomiso del Centro Histórico, el cual sirvió de enlace entre las autoridades y los particulares para gestionar y coordinar la ejecución de obras y servicios para la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.

Coulomb en 2000 señaló que el rescate, renovación y conservación del Centro Histórico no debe limitarse únicamente al testimonio histórico del desarrollo urbano y arquitectónico de la ciudad o estar en función de intereses turísticos, comerciales y culturales, sino que se le tiene que devolver el protagonismo que tuvo en el proceso de construcción de la centralidad metropolitana, cada vez más diversificada y espacialmente difusa.

La Asamblea de Representantes del Distrito Federal emitió, el 12 de julio de 1993 el Bando que prohíbe el ejercicio del comercio en la vía pública en el perímetro “A”. El 19 de octubre de 1993 se estableció la administración del Centro Histórico y en diciembre de 1994 se creó la Subdelegación del Centro Histórico, adscrita a la delegación Cuauhtémoc. El 17 de enero de 1995, se recomendó la creación de tres nuevos programas parciales, que son: Zona Sur de la Alameda, Santa María la Redonda y Perímetro “A” del Centro Histórico. El 9 de mayo de 1997, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se ratificó el Programa Parcial Alameda, decretado como ZEDEC, (Zona Especial de Desarrollo Controlado), el 13 de junio del mismo año el Programa Delegacional

de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza propuso tres programas parciales: Perímetro “B” del Centro Histórico, Peñón de los Baños y Pueblo de la Magdalena Mixhuca. (ARDF-IL, 1997).

La renovación urbana requería implementar una estrategia para adecuarse a la globalización, sin embargo el proceso ha sido muy lento en la ciudad central, sobre todo, en la ocupación de los espacios vacíos que dejaron las industrias o viviendas deshabitadas en los lugares centrales. En su mayoría, estas áreas vacías se deterioraron y se transformaron en refugios para la población marginada. Esto generó una pérdida del valor del suelo en esas áreas y en las cercanas a ellas. De esta situación el más beneficiado fue el sector inmobiliario, que compró a precios muy bajos, mientras los nativos fueron expulsados. Sólo en algunos casos el Estado construyó viviendas nuevas ahí mismo o en áreas cercanas a su ubicación.

Son problemas del Centro Histórico: a) despoblamiento, b) deterioro habitacional, c) pérdida de centralidad y d) ambulante.

Coulomb en la obra anteriormente citada señaló que el despoblamiento de la ciudad central y, por tanto, del Centro Histórico se debió, principalmente, a la degradación de espacios públicos, deterioro de los inmuebles, escasa inversión de los propietarios, disminución de la oferta de vivienda en renta, sustitución de viviendas por comercio, bodegas y oficinas, así como por los sismos de 1985, que generaron precarias condiciones de habitabilidad, aunado a una política parcial de rehabilitación funcional.

Los centros de actividad de la ciudad se trasladaron desde el casco histórico hacia nuevas áreas urbanas que ofrecían mejores condiciones para su funcionamiento, ya que la morfología urbana antigua era poco apta para la accesibilidad y movilidad que requerían las nuevas actividades. Gran parte de los residentes de escasos ingresos de la zona empezaron a buscar nuevas áreas para vivir, que les ofrecieran mejores condiciones que las que tenían en el Centro Histórico. Su principal aspiración era tener una casa propia, unifamiliar, sin importar las condiciones relativamente precarias que había en la periferia. Esta tendencia la siguieron, cuando las elites empezaban a rechazarla. (Hiernaux y Lindón, 2002).

El desplazamiento de la población, en su mayoría joven, generó no sólo la disminución de población, sino también su progresivo envejecimiento, el cual se presentó paralelamente con el deterioro gradual y obsolescencia de las viviendas. Las malas condiciones de habitabilidad provocaron el abandono de gran parte de las viviendas, por lo que, poco a

poco, disminuyó la función residencial y cambiaron los usos de suelo hacia las actividades terciarias principalmente.

En los últimos años se ha presentado el fenómeno de repoblamiento de ciertas áreas céntricas, las cuales están orientadas a resolver las necesidades habitacionales de matrimonios jóvenes o de personas solas, para quienes el acceso a la propiedad no representa una alternativa adecuada de alojamiento y valoran el estilo de vida que la centralidad les ofrece (profesionistas, universitarios o funcionarios que laboran en el centro). (Coulomb, 2000:536). También incluye población excluida ubicada en barrios marginales, los cuales han perdido equipamientos y servicios y donde son precarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Lo anterior ha sido favorecido por las crisis económicas, que han transformado al Centro Histórico en el último espacio de supervivencia de algunos de los grupos más vulnerables de la sociedad capitalina (indígenas, indigentes, niños de la calle, madres solteras, personas de la tercera edad), que ocupan edificios insalubres y de alto riesgo y alimentan la economía informal.

El deterioro no sólo es habitacional sino también urbano, ya que implicó una importante transformación de la economía, porque han salido fábricas de ropa, oficinas y comercios, como el mercado al mayoreo de La Merced. Sin embargo, sigue predominando en la zona el comercio al por mayor especializado, orientado principalmente a sectores de bajos ingresos, cuya área de influencia no es únicamente la zona metropolitana sino todo el país. A pesar de la intensa actividad económica comercial y de servicios al consumidor existe un fuerte desempleo y subempleo.

El deterioro económico, inmobiliario y cultural es evidente. Las acciones implementadas por el Estado para conservar y re-desarrollar la ciudad central y la antigua Ciudad de México no han sido muy eficaces o se han aplicado con demasiada lentitud. El suelo es un recurso escaso y junto con el patrimonio histórico de la zona, es utilizado en forma improductiva. Esto es lo que Hiernaux ha denominado como el “urbanismo del desperdicio”. (Hiernaux, 1999)

Es importante recordar que el Centro Histórico es multifuncional. En él se desarrollan diversas actividades, que aportan una enorme vitalidad al área urbana, al igual que una heterogeneidad espacial notable, donde se llevan a cabo actividades culturales, religiosas, administrativas, turísticas, comerciales y artesanales que, en conjunto, contribuyen a recuperar el patrimonio histórico y el uso del espacio público, a través del turismo cultural, para lo cual la imagen urbana adquiere un papel muy importante.

El Centro Histórico ha sido el sitio de negocios más importante de la Ciudad de México, sin embargo debido al deterioro urbano, la contaminación ambiental y los conflictos viales, entre otros problemas, el abandono cada vez es mayor. La pérdida de centralidad urbana ha sido muy elevada, en el Centro Histórico predominaban las funciones de administración pública. Por ello, se planteó el rescate de esta centralidad. En un principio se pensó en descongestionar la vía pública y priorizar el uso peatonal, para ello se requería ordenar el comercio ambulante, pues había invadido masivamente las calles y banquetas, debido a la falta de empleo formal y de una regulación. Este tipo de actividad obstruye el paso peatonal y el vehicular, además de que se asocia con el incremento de la delincuencia y contaminación de las calles, con enormes cantidades de basura. Existe también un conflicto entre las acciones privadas y el interés público por este tipo de comercio, que desgasta el patrimonio histórico. Un argumento muy recurrente es que el creciente desempleo ha sido la causa principal del crecimiento del sector informal y de la inseguridad.

El tránsito de personas y de vehículos es constante. La centralidad inicial favoreció la concentración de empleos, en esta área trabajan una gran cantidad de personas y en este espacio pasan la mayor parte del día. Se calcula que sólo el Centro Histórico recibe una *población itinerante de 4 millones de personas, que transitan diariamente en el DF*, las que demandan un gran número de servicios, adquieren bienes y utilizan la infraestructura durante el día. (PGDUDF, 2003).

La contaminación ambiental y visual es muy elevada, debido a la concentración de actividades, a la estructura urbana conformada por calles estrechas y un tráfico constante de automóviles, que genera congestionamientos y un fuerte desgaste económico y físico de las personas que por ahí tienen que transitar.

Las actividades económicas permiten implementar acciones, que contrarresten su decadencia y promuevan su revitalización. El comercio al mayoreo en la zona genera poco valor agregado, e incluso es más alto el costo de mantenimiento de la infraestructura, el cual no pueden pagar y lo asume la sociedad, se presenta una desvalorización de los inmuebles por su obsolescencia, y estos últimos se encuentran subutilizados. El urbanista interviene para preservar esa zona de la ciudad, con un enfoque de la rentabilidad de los espacios urbanos y se propone el regreso a la ciudad construida, que imprime un nuevo peso a la centralidad urbana. El desarrollo urbano cambia de dirección, de su tendencia tradicional de la expansión periférica, se pasa ahora a la ciudad consolidada. (Carrión F., 2000).

El potencial turístico del patrimonio cultural del Centro Histórico está desaprovechado. Algunos edificios con características singulares se están recuperando para conservarlos, sin embargo, ya revitalizados muchas veces, se les asignan funciones no compatibles con el uso predominante en la zona. Para conservar estos espacios es necesario fomentar el arraigo de los residentes y serían ellos los encargados de defender estos espacios, se requiere además, fomentar el desarrollo económico y social de la zona a través de financiamientos, tanto públicos como privados.

Delgadillo V en 2018 señaló lo siguiente:

El turismo nacional e internacional es una actividad multidimensional (económica, cultural, social) que crece en el mundo. Pero no es una «industria sin chimeneas», sino una actividad económica que, si no es regulada adecuadamente, profundiza las desigualdades territoriales y las inequidades sociales, y causa malestar ciudadano ... El turismo puede contribuir al desarrollo socioeconómico equitativo o al desarrollo desigual, depende de quién captura las ganancias por el aprovechamiento de un patrimonio cultural, por definición colectivo, (se requieren) ... marcos jurídicos que otorguen atribuciones al Estado para recaudar ganancias con el fin de redistribuir la riqueza, promover un desarrollo urbano equilibrado y elevar la calidad de vida de la población residente.

Las soluciones cosméticas no son pertinentes. Sólo crean una escenografía o se sobrevalora el “fachadismo”, el cual tiene un alto costo social y económico, porque se requiere erradicar el comercio ambulante y el tugurio. Lo cual propicia espacios excluyentes para convertir el Centro Histórico en un producto turístico y el compromiso social se dejaría a un lado. Debe plantearse que en la recuperación del patrimonio histórico se busca el beneficio social y la utilización colectiva del espacio para enriquecer la vida urbana, de esta forma se podrá revertir el deterioro y su abandono.

Durante el siglo XX el Centro Histórico de la Ciudad de México perdió su importancia relativa, convirtiéndose en el centro de una ciudad en constante expansión, porque cedió poco a poco distintos atributos de su centralidad. Prevaleció, sin embargo, su función simbólica y patrimonial, identificándose actualmente como el Centro Histórico de la metrópoli.

En la década de los setenta las transformaciones en el Centro Histórico eran exclusivamente originadas por la expansión urbana, el uso era predominantemente habitacional le seguía el comercial y finalmente el industrial, el cual mostraba en su estructura urbana cierta organización, pero con un deterioro muy avanzado. El ordenamiento territorial se encargaba únicamente de la normatividad de los usos del suelo. Se desarrolló

el transporte urbano a través del Metro, para facilitar el traslado en la Ciudad Central. Estas políticas continuaron igual durante los primeros años de la década de los ochenta. En 1985, después de los sismos, se iniciaron acciones de rehabilitación y construcción de viviendas. Este fenómeno natural, junto con las crisis económicas recurrentes, aceleró el proceso de descentralización.

En 1990 se había perdido la estabilidad relativa de la estructura urbana, la población y las actividades económicas. El uso habitacional e industrial disminuyó y aumentó el comercial y de servicios. En esto tuvo que ver el cambio de uso del suelo, las obras públicas, el despoblamiento, la salida de capitales y el rompimiento de cadenas productivas y de comercialización. Aumentó el número de predios subutilizados y el precio del suelo se incrementó. Todo lo anterior se conjuntó para que el Centro Histórico perdiera sus ventajas comparativas. Aunado a la falta de una política urbana, se desarticuló la estructura y se generaron vacíos que fueron ocupados por actividades informales o de menor valor económico y social. (ARDF-IL, 1997).

Coulomb reseñó que durante toda la década de los noventa el gobierno promovió la inversión de los particulares en la restauración y rehabilitación de inmuebles en el Centro Histórico, además les otorgó subsidios y permisos para las obras, de los que 57% fueron para el mejoramiento de fachadas y 31% se encargaron de la rehabilitación. Estas acciones se concentraron en el corredor financiero y no en los barrios populares. Se orientaron a usos comerciales, de servicios, o culturales y en casos muy específicos se encargaron del deterioro habitacional. (Coulomb, 2000).

Desde hace algunos años el Gobierno de la ciudad ha invitado a universidades y otras instituciones públicas y privadas a renovar construcciones de calidad, edificadas en la época colonial, pero actualmente degradadas, para recuperarlas como parte del patrimonio histórico de la ciudad y para que ahí ubiquen sus instalaciones, y se lleven a cabo manifestaciones culturales, congresos o seminarios.

Coulomb indicó que lo que dificulta la gestión en el Centro Histórico es la falta de gobernabilidad, debido a que en este espacio participan numerosas instituciones locales o federales, lo que no permite que exista congruencia y unidad en las acciones gubernamentales, aunado a ello está la cultura clientelista y corporativa muy internalizada por las estructuras sociales y de gobierno.

1.3 Diferencia entre Centro, Ciudad Central o Interior y Centro Histórico.

El término Centro Histórico es distinto del de Ciudad Central o Interior. El primero fue considerado como de uso corriente para Latinoamérica. Ocupa generalmente el área en que se asentaba la ciudad en el siglo XIX. Existe una sobrevivencia morfológica de edificios y calles, a pesar de las modificaciones llevadas a cabo por la demanda de las actividades contemporáneas. Se ha aplicado una política de conservación, preferentemente a la renovación.

La delimitación del área de conservación proporcionó una definición espacial del Centro Histórico. Para establecerlo se basaron en la arquitectura histórica y caracteres estéticos de los edificios. Esta zona es producto de un decreto. Es un concepto jurídico, con una intencionalidad política, que es la protección del patrimonio histórico. Para autores como Mercado, esta delimitación territorial no comprende totalmente el Centro Histórico, porque se excluyeron otras áreas que también forman parte del patrimonio histórico y que requieren acciones de conservación.

Aunque el Centro Histórico se encuentra dentro de la Ciudad Central y tiene patrones comunes o características y localizaciones similares, así como el mismo origen, no es lo mismo. Los conceptos Centro, Ciudad Central o Ciudad Interior y Centro Histórico, en ocasiones, se utilizan como sinónimos, sin embargo es importante señalar que aunque espacialmente forman parte del mismo territorio, que es lo que los hace comunes, cada concepto es diferente uno de otro, no sólo por sus características y sus funciones, sino principalmente por las distintas áreas que comprenden, su delimitación varía por los siguientes factores: extensión espacial, características funcionales y socioeconómicas.

El Centro Histórico y la Ciudad Central o Interior están bien ubicados y son conceptos muy claros, pues como se vio anteriormente, el primero se dio a partir de un decreto, en el cual se señalan los límites precisos. La segunda también está bien delimitada, porque comprende las cuatro delegaciones centrales. El único que no tiene una delimitación precisa es el Centro.

El Centro Histórico es el área que ocupa un menor espacio con respecto a la Ciudad Central o Interior y el Centro, pero lo que lo diferencia de éstos es el valor cultural y arquitectónico, que es lo que propiamente lo define, así como las acciones de conservación que ahí se llevan a cabo, con el fin de generar su sostenibilidad y disminuir su deterioro. Es

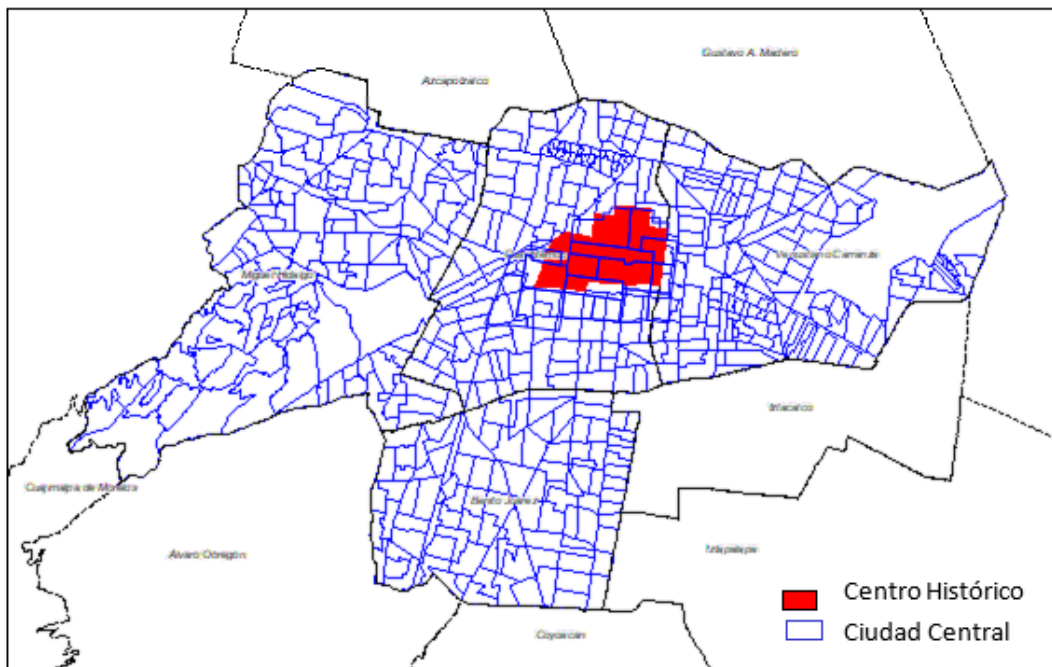
el espacio inicial de la urbe que refleja los cambios socioeconómicos que se han presentado a través del tiempo. Este espacio responde a un decreto, con el fin de preservarlo como testimonio histórico y forma parte del patrimonio de la humanidad, por tanto, en él se realizan acciones encaminadas a su conservación.

La Ciudad Central o Interior es la más extensa. Comprende el *DBC* y en ella predomina el uso mixto. Tiene una fuerte competitividad y atractivo, además preserva sus condiciones de centralidad, aunque la ha estado perdiendo paulatinamente. Aún concentra el empleo y las mejores condiciones de infraestructura, equipamiento urbano y cultural. Ocupa el territorio de la antigua Ciudad de México y ésta se ha utilizado para llevar a cabo comparaciones estadísticas a través del tiempo. Antes de 1970 estaba dividida en doce cuarteles. Posteriormente se fragmentó en cuatro delegaciones.

Duhau y Steingarth en 1997 señalaron que la Ciudad Central estrictamente hablando, comprendía sólo las tres delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc. En su análisis excluyen a Venustiano Carranza, por sus características funcionales, nivel de consolidación e infraestructura, y por las actividades económicas que ahí se desarrollaban, que eran diferentes al conjunto de las otras tres delegaciones. Sin embargo, no estamos de acuerdo porque es importante señalar que en la delegación Venustiano Carranza se ubica el perímetro "B" del Centro Histórico y en ella se encuentra el aeropuerto de la Ciudad de México, lo cual le da una concentración importante de comercios y servicios, si bien el uso habitacional predominantemente popular le resta la concentración de actividades de mayor nivel. Por lo anterior debe considerarse que forma parte de lo que es la Ciudad Central.

El Centro es de menor tamaño. Es el corazón de la ciudad. Algunos autores lo definen como el área comprendida por la delegación Cuauhtémoc. Sin embargo, para algunos otros existen porciones de esta delegación que no corresponden al Centro o de lo que se considera como tal. En este espacio se concentran las actividades económicas predominantemente del sector comercio y servicios, con una elevada acumulación de infraestructura y servicios, que con el paso del tiempo le han dado una posición de superioridad y numerosas ventajas, proporcionadas por su ubicación. En la definición de este concepto y su delimitación espacial no hay un acuerdo claro, por tanto, cada autor lo aplica según el tipo de estudio y enfoque que llevará a cabo.

Mapa 1.2: Centro Histórico y Ciudad Central o Ciudad Interior



Fuente: Elaboración propia.

En general este espacio conforma un área muy heterogénea, dinámica y compleja, con intensa interacción económica y sociocultural. Ahí se encuentran zonas muy especializadas y se desarrollan actividades económicas muy calificadas, donde el uso del suelo es intenso, por la alta densidad de comercios y servicios, que son muy diversificados. Es el espacio inicial y el núcleo del conjunto, pero su perímetro es difícil de delimitar y es sobre el cual no existe un criterio homogéneo.

La Ciudad de México, al iniciar su descentralización por su crecimiento expansivo, empezó su descapitalización y no hubo una política que orientara estos problemas. Diversos investigadores señalaron que ante esta problemática no hubo acciones tendientes a la regeneración espacial, a la pérdida de empleo, al deterioro habitacional y a la obsolescencia de infraestructura.

El año de 1985 fue de suma importancia para el desarrollo espacial de la zona. Con los sismos ocurridos en septiembre de ese año se agudizó la crisis de todos los problemas que ya se estaban presentando y se hicieron evidentes, tales como: la descentralización, el deterioro habitacional, de infraestructura y equipamiento, contaminación, cambio de uso del suelo y se aceleró el despoblamiento de la zona, lo que generó una serie de vacíos urbanos,

que fueron aprovechado por actividades de menor valor económico, pero que se sirvieron de la rentabilidad de la zona y de sus ventajas de localización. El Centro entró en un periodo de abandono. Fue hasta los años noventa cuando se empezó a recuperar, sin embargo, este espacio ya había sido ocupado por actividades de menor valor económico, sobre todo por comercio ambulante (bodegas, calles, etc.).

La política de regeneración urbana sólo benefició a unos cuantos, sobre todo en el otorgamiento de viviendas. Para organizar el comercio ambulante se crearon plazas comerciales, pero no todas fueron ocupadas. Algunas han sido muy exitosas, pero muchas otras están abandonadas, debido a que no se consideró que los ambulantes buscaban la cercanía a las principales calles, donde el paso peatonal es constante y pueden ofrecer sus numerosos productos para vender mejor su mercancía.

Después del año 2000 las actividades de regeneración propiciaron una revitalización de esos espacios, pero han generado el desplazamiento de los habitantes originales y otros problemas urbanos como deficiencias en el abastecimiento de los servicios urbanos básicos y saturación en la imagen urbana, por las construcciones elevadas y la falta de estacionamientos. Esta solución ha sido parcial y ha generado molestia entre los habitantes, porque se ven desplazados de sus espacios.

La discusión se torna ahora sobre las políticas de densificación y la descentralización de empresas hacia otra área.

Lo cual nos lleva al planteamiento de estas preguntas: ¿Existe un proceso de terciarización en el centro de la ciudad? ¿Se ha revertido la movilidad de la población, porque viven en el centro y trabajan en la periferia? ¿Continúa la descapitalización del espacio central? Las cuales trataremos de responder en este análisis.

1.4 Ciudad central: del origen de la ciudad a la recuperación

En síntesis, los modelos urbanos analizan la estructura urbana de las ciudades, explican la concentración, centralización y distribución, así como los valores del suelo y su organización, la accesibilidad, localización de servicios y especialización, para posteriormente señalar cómo la expansión urbana genera nuevos subcentros, donde se repiten las funciones del Centro original, pero en nuevas áreas de la ciudad.

Estos modelos han sido utilizados por varios autores para explicar la evolución de la Ciudad de México en cada una de sus diferentes etapas. Los estudios urbanos en México tuvieron su despegue a partir de los años setenta. De ahí se originaron numerosas exploraciones sobre la ciudad, pero fue en los años ochenta que se dio una mayor diversificación de temáticas, porque el Estado, en coordinación con diferentes instituciones, generó importantes investigaciones para explicar los fenómenos urbanos, no sólo de crecimiento demográfico, sino también económicos, sociales y de expansión urbana, orientados principalmente a la ZMCM.

En los noventa continuó el desarrollo de los mismos fenómenos, pero con la incorporación de nuestro país a la política económica global, se aceleraron muchos de ellos, pues se tenían que generar cambios en la estructura urbana y en la organización económica y social, para adaptar la ciudad a los nuevos requerimientos y al surgimiento de nuevos subcentros en otras áreas de la ciudad.

Partimos de explicar el objeto de estudio, que es la Ciudad Central en la cual se encuentra el centro geográfico de la ciudad. En ella se ubican y concentran las diferentes funciones que le dan centralidad, así como el Centro Histórico, cuya importancia radica en su patrimonio cultural y arquitectónico. Esta área tan heterogénea ha presentado diversos cambios, desde la formación del área matriz, hasta la conformación de la Ciudad Central como tal, la cual ha ido perdiendo poco a poco sus funciones de centralidad, que se han desplazado a otras zonas del área metropolitana y que en las últimas décadas se ha intentado recuperar.

La Ciudad Central ha sido estudiada por diversos autores para explicar el proceso expansivo de la ZMCM, a través del empleo de los modelos urbanos, aunque en este tipo de análisis destaca el modelo de los círculos concéntricos. En la Ciudad Central se localiza el área matriz, que es el origen de la ciudad. La mayoría de los autores consultados coinciden en que la problemática que se presenta en la zona ha sido la concentración y posterior descentralización. Esta última inició en la década de los cincuenta, con el proceso expansivo de la ZMCM, pero fue más evidente a partir de los años setenta y se agudizó en la segunda mitad de la década de los ochenta, debido a los sismos de 1985. Dentro de los problemas que presenta destaca el paulatino deterioro del parque habitacional y el consecuente cambio de uso del suelo hacia actividades más especializadas y lucrativas, por el alto costo, que ha implicado la recuperación del espacio central. Esto se ha llevado a cabo mediante acciones muy específicas y desarticuladas. Fue hasta la década de los noventa

que se intentó hacerlo de un modo más coordinado, entre autoridades y el sector privado, con el fin de recuperar esta área de tan elevado valor inmobiliario, pero finalmente sigue la lucha por ese espacio que es multifuncional.

En las primeras décadas del siglo XXI, no se han resuelto los principales problemas que se han abordado a lo largo los últimos cincuenta años, debido a que a pesar de las fuertes inversiones por recuperar esta área, los intereses de los diferentes actores sociales, económicos y políticos no han logrado ponerse de acuerdo para rescatar el área y solo se han aplicado soluciones parciales, que benefician solo a algunos actores y la gran mayoría queda inconforme, sin mejorar su entorno y su vivienda.

Capítulo 2. Despoblamiento de la Ciudad Central en el proceso de metropolización

2.1 Concepto de despoblamiento

El despoblamiento se presenta en las áreas urbanas centrales, donde se estableció la ciudad, al saturarse el espacio urbano y disminuir la oferta de vivienda, se generó el crecimiento de la ciudad hacia la periferia y originó la expansión urbana incorporándose nuevos espacios, así comenzó la etapa de metropolización, y la población empezó a desplazarse hacia donde había mayor oferta de vivienda, este proceso fundamentalmente demográfico, se transformó en uno de carácter espacial de crecimiento urbano, el cual ha sido abordado por diferentes autores, como un proceso lógico de crecimiento y expansión del área urbana, otros investigadores lo han explicado como una consecuencia del crecimiento demográfico que incluye tanto el crecimiento natural como social de la población. Esta última forma de abordar el proceso de despoblamiento, que define como causa principal los aspectos demográficos ha sido en menor medida investigado, lo cual, se debe a que se requiere hacer un análisis más detallado del crecimiento natural y social al interior de la Ciudad Central, y no se cuentan con los datos con ese nivel de desagregación, esto permitiría comprobar si la dinámica demográfica ha sido el factor más importante para la disminución de población y no solo los procesos de expansión urbana y dinámica de la vivienda.

2.1.1 ¿Cómo han abordado el estudio del despoblamiento?

Curihuinca, en 2001 señaló que la teoría de la desconcentración habla de la difusión generalizada de la población, lo cual se debe a la creciente flexibilidad de localización tanto de las empresas como de los residentes.

Para explicar el proceso de despoblamiento de las metrópolis Curihuinca expuso que existen dos teorías principales. La primera, denominada “**la reestructuración regional**”, la cual considera que continuará desarrollándose la tendencia a la aglomeración en las áreas metropolitanas, pero dentro de una nueva jerarquía funcional (Bluestone y Harrison, 1982; Sawers y Tabb, 1984; Castells, 1985; Scott y Storper, 1986) y cita como fuente a Frey W. H. 1988. Según Curihuinca, asocian las nuevas tendencias de redistribución a un cambio fundamental en la organización de la producción. Como característica se presenta un abandono progresivo de las industrias de los antiguos centros industriales tradicionales. Esta *reestructuración espacial* de la economía prevé un aumento de la concentración demográfica en aquellas áreas que sean portadoras de servicios de alto nivel.

La segunda teoría, denominada “**de la desconcentración**”, prevé un gradual, pero sostenido despoblamiento de las áreas metropolitanas. Esto es apoyado por distintos estudios de geógrafos y sociólogos, como: Berry, 1976; Hawley, 1978; Wardwell, 1980; Long, 1981 y Wilson, 1984, cita la misma fuente Frey W. H., 1988. Esta teoría no le da suficiente peso a la nueva organización de la producción como causa de la redistribución regional. Les atribuye un mayor protagonismo a las preferencias de los consumidores (empresarios y trabajadores) sobre el lugar de residencia, generalmente áreas de menor densidad. Esto ha propiciado un proceso de urbanización difusa².

Curihuinca señala además que esta última teoría tiene relación con lo expuesto por Leslie y Richardson (1975). Ellos consideran que la movilidad residencial es más elevada entre las familias jóvenes, las familias grandes y las que rentan su vivienda y que disminuye al aumentar la edad del jefe de familia.

² Formas de expansión urbana *independientes de los campos de polarización de los grandes centros,...* La difusión reticular («ciudad difusa») es característica de los tejidos mixtos residenciales y productivos (industriales, terciario-productivos, agro-industriales, turísticos) derivados ya sea de dinámicas endógenas del tipo «distrito industrial» ya sea de la descentralización metropolitana de amplio radio.

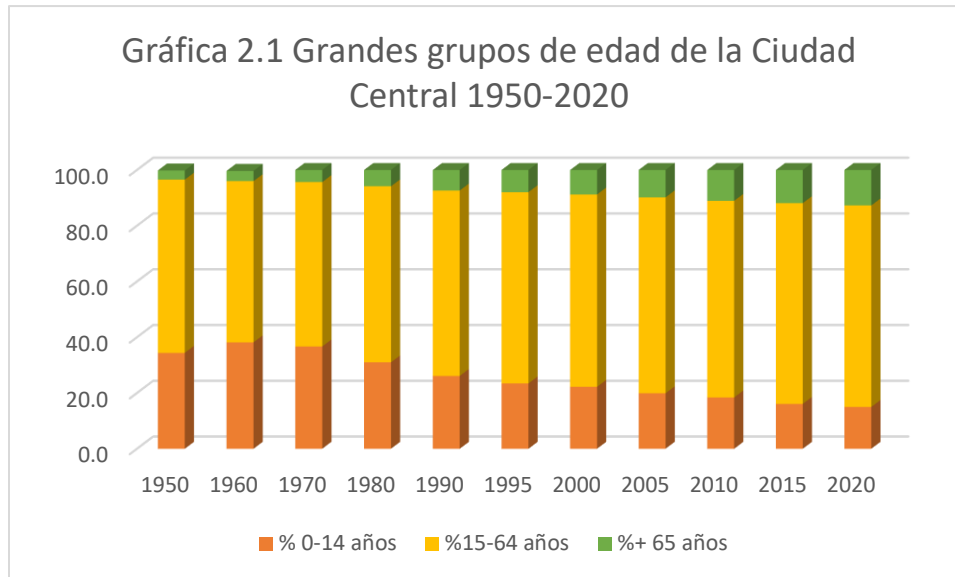
Las migraciones intraurbanas son consideradas el principal factor de crecimiento hacia las periferias, lo cual se explica por una movilidad creciente de la población. Además de que la concentración de migrantes se localizaba en la periferia de la ciudad (Curihuinca C. 2001).

En este estudio se considera una tercera teoría que explica el despoblamiento y es la **transición demográfica**, que lo ha abordado como el envejecimiento de la población (Esquivel y Sánchez, 1995; Sobrino, 2003). Este último relaciona este proceso con la distribución territorial de la población. Esta teoría toma en cuenta la reducción de la fecundidad y de la mortalidad, lo cual se refleja en la base de la pirámide de edades, porque disminuyen los grupos menores de 14 años y se incrementa la población mayor de 65 años. El aporte migratorio también influye ya sea para rejuvenecer a una población o para envejecerla, dependiendo si llega población joven a esa área, o si la que emigra es población joven y se quedan los de mayor edad. El porcentaje de esta población es lo que determina si la sociedad que habita un determinado espacio es joven, madura o envejecida. (Insunza, 2007).

CUADRO 2.1 Porcentajes por grandes grupos de edad en la Ciudad Central 1950-2020

Año	% 0-14 años	%15-64 años	%+ 65 años
1950	34.4	62.2	3.3
1960	38.2	57.8	3.7
1970	36.7	59.0	4.3
1980	31	63.2	5.8
1990	26.1	66.5	7.4
1995	23.4	68.6	8.0
2000	22.2	69.0	8.8
2005	19.9	70.3	9.8
2010	18.4	70.5	11.1
2015	16.1	72.0	11.9
2020	15	72.3	12.7

Fuente: Elaboración propia con base en los datos de los Censos y Conteos de población vivienda. INEGI 1950-2010. Encuesta Intercensal 2015



Como ya se señaló, las migraciones del centro hacia la periferia son el principal factor de crecimiento de las ciudades y generadores de la suburbanización y de las nuevas periferias urbanas. Además, este desplazamiento de la población que vivía en la Ciudad Interior propició que grandes áreas internas empezaran a despoblarse. Se desplazaron las clases altas buscaban mejorar su calidad de vida, tenían la propiedad de la vivienda y podían asumir el costo del transporte. Las viviendas desocupadas en el interior de la ciudad se subdividieron y se rentaron a familias de menores ingresos.

La expansión urbana también se presentó con la construcción de vivienda de interés social en la periferia y vivienda autoconstruida en propiedad con escasos servicios urbanos, en estas últimas empeoraron las condiciones de vida.

En el proceso de despoblamiento de la Ciudad Central se presentaron dos problemas, por un lado, la contracción demográfica y, por otro, el deterioro urbano. Es difícil determinar cuál fue primero, más bien surgieron simultáneamente. Dependiendo de la localización del área se establecieron nuevos usos del suelo, lo que también generó una pérdida de población. La ubicación es la clave para entender por qué económicamente existen áreas que están en decadencia y otras en revitalización.

En el proceso de despoblamiento intervienen varios factores característicos, no sólo físicos, los cuales se ven reflejados en el espacio urbano, sino también demográficos, sociales y económicos.

La *decadencia del espacio urbano* tiene como implicaciones, el deterioro sistemático del parque habitacional, en donde el mercado inmobiliario no ha podido ofrecer una oferta suficiente que conserve y fortalezca el atractivo y la competitividad de la Ciudad Central. En ello han tenido que ver los conflictos por la propiedad de los inmuebles, que han impedido su incorporación al mercado. La vivienda en renta forma parte también de esta situación, pues la mayoría de los usuarios no puede pagar los gastos de mantenimiento.

Muchos de los inmuebles que se ubican en estas zonas están desocupados, subocupados o invadidos por grupos de personas marginadas, o bien, se emplean como bodegas o áreas donde se improvisan estacionamientos.

El entorno urbano también ha caído en una degradación funcional, aunque tiene una sobreoferta de infraestructura. Esta última ya es obsoleta para los nuevos requerimientos o está muy deteriorada y repararla o modernizarla implica una inversión elevada. Cabe señalar que su mantenimiento también es gravoso para las autoridades locales, pues no hay quien asuma esos costos. Se presentan además dificultades para la accesibilidad, no sólo por la estrechez de las calles, sino también por la invasión del comercio informal, que ha privatizado las calles y las plazas.

Las áreas patrimoniales que acumularon una gran riqueza cultural estuvieron por mucho tiempo desatendidas y posteriormente fueron completamente abandonadas. Este gran desinterés fue depreciando paulatinamente hermosas obras arquitectónicas, las cuales comenzaron a utilizarse en actividades opuestas a su uso original, lo cual agudizó su deterioro. El congestionamiento y la decadencia de numerosas áreas de la Ciudad Central han conformado un campo fértil para la delincuencia y la inseguridad, lo que ha elevado el costo de vivir en el centro de la ciudad.

El *factor demográfico* en la Ciudad Central tiene suma importancia. Existe una reducción en la densidad de población, la cual no declina homogéneamente. Se conforman espacios vacantes, y su mantenimiento lo tienen que asumir las autoridades locales, porque los pocos residentes, generalmente, no pueden pagar estos beneficios. La disminución en el número de habitantes se debe principalmente a la migración. La tendencia ha sido que se van son los jóvenes que tienen mayores niveles de educación, por tanto, la pérdida del capital humano es importante. En el descenso del número de habitantes ha influido la reducción de la fecundidad y mortalidad, pues la población menor de 14 años ha aminorado y la población mayor de 65 años se incrementó. (Ver gráfica 2.1)

La contracción demográfica también incluye el *ambiente social*, donde se ve un constante deterioro en la calidad de vida de quienes habitan en la zona. Se observan condiciones sociales degradadas, que afectan la habitabilidad de la zona. La inseguridad pública se acrecienta, por lo que los escasos residentes originales se ven obligados a abandonar sus colonias. Son los grupos de más alta marginación los que llegan a ocupar estos espacios.

Los *factores económicos* que influyen en el incremento del despoblamiento son de dos tipos, por un lado, existe una creciente sustitución de usos por expansión de las actividades terciarias. Las más productivas buscan la mejor ubicación para desarrollar sus actividades, esto, aunque reduce la población no degrada la imagen urbana, sino más bien revitaliza ese espacio. Por otro lado, se desarrollan actividades residuales, como el comercio ambulante y “giros negros”. El comercio legal mayorista también genera problemas, por el manejo de grandes volúmenes de mercancías, lo cual, origina congestionamientos viales, un gran deterioro de los inmuebles y de la infraestructura urbana. Los inmuebles no fueron construidos para este tipo de almacenaje y manejo de mercancías, y no se invirtió en la adecuación para los nuevos requerimientos, mucho menos se han preocupado por su deterioro al paso del tiempo. Muchas viviendas han cambiado de uso del suelo.

En México, uno de los primeros autores en señalar que se estaba presentando un despoblamiento de la Ciudad Central fue Unikel, en 1976. Explicó que desde 1950 se observaba una reducción en los números relativos la población residente en la Ciudad Central, con respecto el resto del DF, pero en números absolutos este fenómeno se hizo evidente hasta la década de los setenta, debido a que las corrientes migratorias que se recibían del interior del país y se instalaban en la Ciudad Central no permitieron que la población disminuyera drásticamente. El autor encontró como causa del despoblamiento central, el costo que implicaba vivir en el centro y los beneficios que tenía vivir en la periferia así como, la desconcentración de industrias.

Coulomb en 1983, llevó a cabo varios análisis más completos de este proceso. Sostuvo que el despoblamiento de la Ciudad Central se aceleró entre 1970-1980, entre las causas de esta problemática señaló la emigración forzada y voluntaria y el cambio de uso del suelo por terciarización; la renovación urbana (erradicación de barrios y obras viales), que desplazó vivienda no sólo por destrucción y reconstrucción, sino también por la revalorización que tuvo el suelo en las zonas cercanas a los espacios regenerados, así como la disminución de la oferta de vivienda en renta y el deterioro habitacional. Todo lo anterior

se conjuntó y se observó una variación en la distribución de densidades, no sólo de población, sino también de vivienda y de habitantes por vivienda. El autor enfatizó en que no era conveniente desplazar a la población de escasos recursos, pues se agravarían los conflictos sociales y el descontento generaría una lucha por permanecer en esos espacios.

Posteriormente, Connolly en 1988 elaboró un análisis de la distribución de la densidad urbana. Observó que la densidad tenía una variación espacial y temporal y que esto se debía al proceso expansivo de la ZMCM, por la oferta de suelo barato en la periferia y por el financiamiento que se otorgaba para la construcción, como ya se mencionó. La autora observó la existencia de un patrón de segregación, al cual respondía la variación de densidades, pues en las zonas donde vivía población con altos ingresos las densidades eran bajas y en las zonas donde residía la población de bajos ingresos las densidades eran elevadas. Entre los factores que influían en el despoblamiento consideró el deterioro habitacional y la sustitución de usos (por obra pública y comercios) y la reducción de la densidad domiciliaria (habitantes por vivienda).

Delgado J. en 1988 interpretó que, con el desarrollo industrial, el sector terciario requería espacios para llevar a cabo sus actividades, y éstos sólo los podía proporcionar la Ciudad Central, por la acumulación de infraestructura que había logrado a través del tiempo. Con ello empezó un cambio indiscriminado de usos de suelo en esta área, lo que generó la pérdida de vivienda. Además, el autor interrelacionó la terciarización con el despoblamiento. Mencionó que en la expulsión de población tuvo que ver la valorización del suelo urbano. También señaló que las densidades de población disminuían en la Ciudad Central cuando se expandía la periferia, lo cual se explicaba por los movimientos intraurbanos de la población.

Esquivel en 1993 explicó que hubo una contracción en el ritmo de crecimiento de la población, por la disminución en la fecundidad, lo cual se observó en el descenso de la población menor de 14 años y en el incremento de la población mayor de 65 años (transición demográfica). Como consecuencia se presentó una reducción de la densidad domiciliaria y la expansión del sector terciario, lo cual se reflejó en los números absolutos de la población residente.

Villavicencio y Durán en 1993 también explicaron que hubo cambios de uso del suelo al interior de la ciudad central. Esto generó una pérdida de la importancia del uso habitacional, debido al deterioro de la vivienda antigua, principalmente de alquiler, por falta de mantenimiento o por usos poco adecuados u opuestos al habitacional (bodegas).

También influyó la inseguridad, la introducción de vías de comunicación, la obtención en la periferia de una vivienda propia de interés social o de un predio para autoconstrucción. El incremento del uso comercial o de servicios ha producido una fuerte especulación, pues éstos tienen una mayor rentabilidad, aunque existe un arraigo tanto económico como cultural de la población, el costo del suelo es lo que permite su continuidad o su desplazamiento y ello implicó una segregación socio-espacial. Otro factor importante han sido los desastres naturales.

Garrocho mencionó en 1995 que el despoblamiento no era un fenómeno reciente, y que una de sus consecuencias fue el debilitamiento de las relaciones sociales. El arraigo disminuyó y hubo una descapitalización de los comercios y servicios locales, porque la demanda potencial se redujo al perder población, por tanto, los empleos en la zona también se contrajeron. Esto impulsó más la emigración, sobre todo, de la población más capacitada y joven. Se quedaron los más vulnerables y surgieron áreas de alta marginación, a pesar de que habitaban en áreas con los mejores niveles de infraestructura, la cual en general estaba subutilizada y comenzó a mostrar signos de deterioro.

Los autores que han estudiado el despoblamiento en el interior de la ZMCM han detectado la importancia de la migración, ya sea de población o de las empresas, para que se dé este proceso, pero lo han interrelacionado con otros factores y no han tomado únicamente una teoría para explicar este fenómeno, sino que lo han analizado como una consecuencia tanto de la desconcentración, como de la reestructuración de la misma zona urbana, que se ha transformado paulatinamente, no sólo en sus actividades económicas y su concentración, sino también en la distribución de la población y sus viviendas.

El periodo de análisis para explicar cómo se fue desarrollando el despoblamiento de la ciudad central es de 1970-2020. Son cincuenta años, que abarcan el análisis de seis Censos y dos Conteos de Población, y la Encuesta Intercensal. La estadística corresponde a las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, lo que, como ya se ha señalado, corresponden a la Ciudad Central.

Para analizar este proceso interno de la Ciudad Central se requiere revisar cómo están actuando los diferentes factores (señalados por los autores ya mencionados), para que se dé este proceso, lo cual se puede hacer a través de las estadísticas por AGEB entre 1990 y 2020, para señalar dónde se presentan con mayor intensidad y a qué se debe, así como cuáles son las consecuencias y si se puede revertir este proceso cambiando la orientación de las políticas urbanas.

El análisis que se llevará a cabo en este estudio es el de la variación de la población absoluta en el periodo de estudio, así como la variación de densidades (población, vivienda y domiciliaria), estructura de la población y la variación en el conjunto de la Ciudad Central del número de establecimientos, así como de la PEA, en el periodo de estudio.

2.2 El despoblamiento como un proceso demográfico

El despoblamiento o la disminución de población ha sido un proceso continuo en los últimos años en la ciudad central, en ello han intervenido varios factores, que ya se han mencionado anteriormente, pero ahora analizaremos únicamente la disminución de la población en esta área de la ciudad como un proceso demográfico en el que intervienen la natalidad, mortalidad y la migración de la población.

El crecimiento natural de la población depende de dos fenómenos los nacimientos y la mortalidad, que son registrados en las estadísticas vitales y requieren cierta continuidad y oportunidad, lo cual no siempre se lleva a cabo con estricta precisión por lo que pueden tener un margen de error, pero ambos nos permiten analizar cómo se ha presentado el crecimiento de una población en un área específica.

2.2.1 Crecimiento natural de la Ciudad Central

Las tasas brutas de natalidad que toman el número de nacidos vivos por mil habitantes en un determinado periodo de tiempo, nos permiten observar las tendencias y como ya lo han analizado diferentes autores, se presenta una reducción de la natalidad, debido a la disminución del número de hijos y por la postergación de la edad para ser madres, esto último ha reducido el periodo reproductivo de las mujeres. Lo anterior se ve reflejado en un continuo decrecimiento de la natalidad.

En el conjunto de la ciudad central la tendencia demográfica fue hacia la disminución de la natalidad, con una muy ligera recuperación en el año 2000, ¿qué ocurrió en el año 2000

para que se incrementara la natalidad solo en Cuauhtémoc y Venustiano Carranza? El Distrito Federal no tuvo ningún cambio, la tendencia es una continua disminución.

Cuadro 2.2 Tasas brutas de natalidad, DF y Ciudad Central, 1950-2015									
Delegación	1950-1960a	1960-1970a	1970-1980a	1990b	1995b	2000b	2005b	2010b	2015b
Distrito Federal	44.4	41.7	37	34	29.1	26.9	24.8	21.8	15.2
Resto del DF	Nd	Nd	Nd	24.9	22.1	19.4	18.1	17.3	15.3
Ciudad Central	Nd	Nd	Nd	63.8	55.9	57.4	53.1	40.7	14.7
Cuauhtémoc	40.7	35.8	31.1	104.3	94.6	105.6	92.2	61.7	Nd
Benito Juárez	39.9	37.5	32.6	35.4	25.4	24.8	19.2	15	Nd
Miguel Hidalgo	41.4	40.3	35.1	100.9	90.8	90.4	90.2	69.9	Nd
Venustiano Carranza	47.4	42.4	36.9	26.6	20.7	25.3	34.4	27.1	Nd

a. Datos tomados de Morelos J. 2000, en Garza. La Ciudad de México en el fin del segundo milenio.

b. Elaboración propia con datos del INEGI calculados por mil.

Nd: No disponible

La disminución de la natalidad se debe en gran parte al acceso a la educación y a la vida laboral de las mujeres, lo anterior, generó que retrasaran el nacimiento de su primer hijo, por lo que se redujo el periodo reproductivo al igual que el número de hijos, esto se presentó sobre todo en las zonas urbanas, además en el área central de la Zona Metropolitana fue donde se promovió tener menos hijos por familia.

Las tasas de nacimientos registrados por cada 1,000 mujeres en edad reproductiva en 2020, la Ciudad de México fue de las entidades que reportaron las tasas más bajas 25.8, comparado con el nacional 47.9. (INEGI, 2021).

La mortalidad es un componente que nos reduce directamente el número de la población, la tendencia en esta es hacia la reducción, debido a la mejoría en la calidad de vida de la población, a la mejoría de los servicios de salud y a los avances médicos en el control y tratamiento de enfermedades, lo que ha permitido incrementar la esperanza de vida. Lo anterior se puede observar en las tasas brutas de mortalidad, que registra el total de defunciones con respecto al total de población en un tiempo determinado por cada mil habitantes.

En el Distrito Federal la tendencia fue la reducción, pero poco significativa, a partir de 2005 aumentó la tasa de mortalidad, si bien mejoró la calidad de vida, la población que habita en la zona, se ha incrementado la población mayor de 65 años, lo cual genera que la mortalidad sea mayor. La Ciudad Central tuvo mayores tasas comparadas con las del Distrito Federal y su tendencia fue diferente pues sus tasas paulatinamente se fueron incrementando. Revisando cada una de las delegaciones que conforman la Ciudad Central, observamos que Miguel Hidalgo tuvo muy poca variación, mientras Benito Juárez se redujo sólo a principios de los noventa y a partir de año 2000 se incrementó, Cuauhtémoc tuvo ligeros cambios, Venustiano Carranza tuvo un incremento paulatino. Se debe considerar que estas delegaciones ya iniciaron su transición demográfica y tienen un mayor porcentaje de población mayor de 60 años y por ello el número de defunciones es mayor.

2.3 Tasas brutas de mortalidad, en el DF y Ciudad Central, 1950-2015									
Delegación	1950-1960a	1960-1970a	1970-1980a	1990b	1995b	2000b	2005b	2010b	2015b
Distrito Federal	12.6	9.6	7.4	6.7	6.8	6.7	7.1	7.6	6.7
Resto del DF	Nd	Nd	Nd	5.3	5.4	5.2	5.6	6.2	6.2
Ciudad Central	Nd	Nd	Nd	11.4	12.1	12.6	13.6	13.5	8.4
Cuauhtémoc	12.5	11.4	9	20.6	26.5	25.5	27.8	25.5	Nd
Benito Juárez	11.9	10.5	8.3	9.4	7.8	10.5	11.2	11.2	Nd
Miguel Hidalgo	12.2	10.9	8.6	13	12.4	12.2	12.6	12.4	Nd
Venustiano Carranza	13.1	9.8	7.8	5.1	5.6	5.3	6.1	6.4	Nd

Datos tomados de Morelos J. 2000, en Garza. La Ciudad de México en el fin del segundo milenio.
Elaboración propia con datos del INEGI calculados por mil.
Nd: No disponible.

Las defunciones incrementaron en la Ciudad de México, por efectos de la pandemia de COVID-19, del total registrado el 92.4% se debió a problemas relacionados con la salud, como problemas cardiacos, COVID-19 y diabetes mellitus, el 7.6 % se debió a causas externas como accidentes, homicidios y suicidios. La tasa de defunciones registradas en el periodo de ocurrencia por cada 10 000 habitantes fue de 86 en el país, el mayor porcentaje

de fallecidos fueron hombres (58.8%) mujeres (41.1%), predominaron los mayores de 65 años. La entidad con la mayor tasa fue Ciudad de México con 144, el mayor registro fue en 2020. Las causas de la muerte fueron principalmente enfermedades del corazón (22.8), por la COVID-19 (32) y diabetes mellitus (15.8). (INEGI, 2021)

El aumento natural de la población es el excedente o déficit de los nacimientos sobre las defunciones en una población durante determinado periodo.

Las tasas de crecimiento natural de población en el Distrito Federal fueron disminuyendo constantemente, la Ciudad Central siguió la misma tendencia, pero presentó un ligero incremento en el año 2000, para posteriormente disminuir, en las delegaciones que la integran, Benito Juárez y Miguel Hidalgo tuvieron un decrecimiento continuo, mientras Cuauhtémoc se recuperó en el año 2000 y Venustiano Carranza se recuperó en 2000 y 2005. Lo anterior puede ser debido al incremento en de población que regreso a habitar al centro de la ciudad.

Cuadro 2.4 Tasas de crecimiento natural de la población, DF y Ciudad Central 1990-2015						
Delegación	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Distrito Federal	27.3	22.3	20.2	17.7	14.2	14.5
Resto del DF	19.6	16.7	14.2	12.5	11.1	14.7
Ciudad Central	52.4	43.8	44.8	39.4	27.2	13.9
Cuauhtémoc	83.7	68.2	80.1	64.4	36.2	Nd
Benito Juárez	26	17.6	14.3	8.1	3.8	Nd
Miguel Hidalgo	87.9	78.4	78.3	71.5	57.5	Nd
Venustiano Carranza	21.4	15.1	20	28.3	20.7	Nd

Elaboración propia con datos del INEGI 1990-2010, calculados por mil

La Ciudad de México ha tenido un incremento de su esperanza de vida que, de 73 años en 1990, pasó a 75.5 en 2010 y 76.5 en 2019. (Anzaldo e INEGI, 2021).

2.2.2 Crecimiento social de la Ciudad Central

El Censo de Población y Vivienda de 2010 registró que en el país 3.3 millones de personas de 5 o más años vivían en junio de 2005 en una entidad diferente a la de su residencia en junio de 2010. Las entidades que de acuerdo con su saldo neto migratorio recibieron mayor número de inmigrantes fueron: Baja California Sur, con una ganancia neta de 11.2 por ciento, y Quintana Roo, con 8.7 por ciento, mientras que en el Distrito Federal se reporta el mayor porcentaje de pérdida de población con un saldo negativo de 5.9 por ciento. (CONAPO, 2010)

2.3 El despoblamiento como un efecto de las políticas urbanas

Mencionamos con anterioridad que la disminución de la población de la Ciudad Central se debe a múltiples factores, pero son las diferentes políticas implementadas las que agudizan, detienen o reorientan el proceso a continuación revisaremos cómo se propició la expansión urbana y con ello el despoblamiento central, para ello se establecerá una división en etapas, lo cual nos permitirá comprender como fue evolucionando y cuáles fueron los procesos presentes en esta dinámica demográfica.

2.3.1 Proceso de metropolización y proceso de despoblamiento de la Ciudad Central o Ciudad Interior

Las ciudades muestran en su evolución diferentes fases de urbanización. Algunos autores, como Suárez-Villa en 1988, explicaron que la evolución metropolitana transitaba por seis fases y que para su estimación se debía tomar en cuenta, principalmente, la población (migración y densidad) y la participación en el empleo por sectores (manufacturas y servicios). Posteriormente, Ferrer en 1992 señaló cuatro fases en la evolución metropolitana, mismas que ya se explicaron en el primer capítulo, las cuales son muy

similares a las que formuló Busquets en 1993, quien también considera cuatro fases en el crecimiento metropolitano. Estos autores llevan a cabo su análisis por medio del comportamiento de las variables a través del tiempo y es así como definen cada fase de la evolución metropolitana. Dematteis también propuso cuatro fases en el “ciclo de vida urbano”, las cuales fueron retomadas por Corihuinca en 2001 y Aguilar en 2002.

Para el desarrollo del presente capítulo se consideran cuatro etapas para explicar la evolución metropolitana y son las siguientes:

CUADRO 2.5 ETAPAS DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD CENTRAL DE LA ZMCM									
ETAPA	CARACTERÍSTICAS	PERIODO	AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO	DENSIDAD DE POBLACIÓN	VIVIENDAS	POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO
I. CENTRALIZACIÓN ABSOLUTA	<i>Crecimiento de la Ciudad Central. Urbanización</i>	1900-1940	1900	344,721	3.2	24.8	N.D.	N.D.	N.D.
			1940	1,448,422	3.5	104.1	N.D.	N.D.	N.D.
II. CENTRALIZACIÓN RELATIVA	<i>Madurez. La periferia crece más que el centro. Suburbanización</i>	1940-1970	1950	2,234,795	4.5	160.2	464,997	32	56.7
			1970	2,902,969	0.2	208.1	563,844	32.8	64.3
III. DESCENTRALIZACIÓN ABSOLUTA	<i>Pérdida de población y empleo en el centro. Desurbanización</i>	1970-2000	1980	2,595,823	-1.1	186.1	591,516	26.6	18.3*
			1990	1,930,287	-2.9	138.4	491,884	20.3	73
IV. RECENTRALIZACIÓN	<i>Regreso al centro. Reurbanización</i>	2000-2020	2000	1,692,179	-1.3	121.3	481,639	14.6	80.5
			2010	1,721,137	0.2	123.4	558,623	12.7	85.1
			2020	1,838,211	0.7	131.8	653,695	15.9 ¹	83.2 ¹

Fuente: Elaboración propia, con base en Ferrer, 1992.

Nota: Los datos de población 1900 y 1940 se tomaron de Negrete, 2000. Las tasas de crecimiento son de ese año con respecto a la década anterior.

* La P.O. del sector terciario se redujo en 1980 debido a que se registraron como auxiliares.

¹ Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo para la Ciudad de México, 2020.

La primera etapa comprende el crecimiento del espacio central, que implica la concentración, y conformación la Ciudad Central. Busquets la denomina **urbanización tradicional** y Ferrer **centralización absoluta**. Suárez-Villa la considera como la Fase I y II del proceso metropolitano, en la Fase I, la inmigración provoca un aumento en la tasa de crecimiento de la población, y se favorece la concentración, el empleo se desarrolla lentamente. En la Fase II se presenta el crecimiento rápido de la población, por la alta inmigración que acelera la concentración, el empleo crece en manufactura y en los servicios en este último menor grado.

Esta primera etapa comprende de 1900 a 1940. En las tres primeras décadas se conforma lo que hoy conocemos como la Ciudad Central. Durante la década de los treinta la población de la Ciudad Interior se incrementó en 29% y su PEA en un 36.6%, debido principalmente al desarrollo industrial y la oferta creciente de empleos, por lo que la migración rural-urbana aportó una gran cantidad de mano de obra poco calificada y barata.

Inicialmente se consideraba que el proceso de urbanización era lento. Como se recordará, el país había tenido una revolución, lo cual repercutió en un lento incremento de su población. Cuando el país empezó a tener cierta estabilidad política y las inversiones se orientan hacia la ciudad de México se acelera el crecimiento, no sólo económico sino también demográfico, lo cual se ve reflejado en la década de los treinta y se inicia la siguiente fase en 1940.

La segunda etapa, que Busquets denomina de **suburbanización** y Ferrer **centralización relativa**, se caracteriza porque los suburbios crecen más rápido que el centro, aumentan el comercio y los servicios en el centro de la ciudad. Este último empieza a expandirse e inicia la desconcentración, pero sólo de la industria y la residencia. Inicia la Fase III de Suárez-Villa, el crecimiento de la población registra menores tasas por la reducción de la inmigración, con lo que disminuye la concentración. El empleo manufacturero y los servicios tienen un decremento. Esta segunda etapa comprende el periodo de 1940 a 1970, en el que se observa un proceso de urbanización muy acelerado, comienza la descentralización, no sólo de la industria sino también de población y la expansión urbana desproporcionada. En la década de los cuarenta la población aumentó en 35.2% y la PEA en 39%. En la década de los cincuenta continuó incrementándose, pero en forma moderada y en la década de los sesenta este crecimiento poblacional fue mínimo (2.4%) y la PEA tuvo un crecimiento negativo (-5.9%).

La tercera etapa Busquets la titula **desurbanización** o **contraurbanización**. El término “desurbanización” es polémico, porque en el sentido estricto de la palabra implicaría la desaparición de los elementos urbanos, pero sólo se refiere a la disminución de población y a una desconcentración de las actividades económicas, lo que ha generado un cambio de uso. Para Ferrer el término adecuado es el de **descentralización absoluta** y comprende las Fases IV, V y VI propuestas por Suárez-Villa. En esta etapa se registra una pérdida de población, empleo y funciones, por lo que existen deseconomías. Este último autor explica que la inmigración tiene un declive, así como una reducción de la densidad por la difusión periférica, debido a la emigración de la población. El empleo manufacturero empieza a decrecer y los servicios a crecer.

Esta etapa comprende el periodo de 1970 a 2000, donde el crecimiento demográfico disminuyó continuamente, hasta alcanzar un despoblamiento paulatino. En treinta años se perdieron 1,210,790 habitantes en la Ciudad Central, que representan el 41.7% de la población que había en 1970.

La cuarta etapa Busquets y Ferrer la denominan **reurbanización, recentralización o redesarrollo urbano**, que se entiende como el regreso al centro de la población, se incrementa la vivienda y surgen nuevas actividades económicas, sobre todo de servicios más cualificados. Aguilar señaló que en esta cuarta fase el área central continuará con un crecimiento negativo, pero la periferia seguirá su expansión, en donde se incorporan nuevos polos de crecimiento, que conformarán una estructura policéntrica (Aguilar 2002).

2.3.2 Primera etapa: Centralización absoluta. Lento proceso de urbanización y conformación de la Ciudad Central (1900-1940)

A principios del siglo veinte el crecimiento económico del país fue significativo. Se desarrolló el ferrocarril, la electricidad y la industria; aunque la economía se centraba en la producción agrícola hacendaria, el modelo agroexportador empezaba a agotarse. La política dictatorial agudizó la desigualdad social y favoreció a una élite de hacendados, empresarios y personalidades del alto clero de la época. El desarrollo de la industria era impulsado principalmente por capitales extranjeros y creció, en mayor medida, en la capital que en la provincia.

En el porfiriato se permitió el libre acceso de capitales extranjeros y se centralizó el control de las finanzas públicas y de las principales actividades económicas, sobre todo en la ciudad capital. Esto agudizó las desigualdades regionales y la ciudad de México se conformó como el principal centro urbano del país, símbolo de la centralización del poder político, de la vida cultural y social, por ello, al consolidarse el capitalismo y el proceso de industrialización, su población aumentó y se elevó el nivel de vida. Concentró las importaciones, la mejor infraestructura, el mayor mercado, los mejores servicios asociados (bancarios, profesionales,). Se consolidó el Estado y creció la administración pública, así como la mayor disponibilidad de capital. Todo ello favoreció el desarrollo industrial. La inmigración y la industrialización son dos procesos que tuvieron una relación causal, de carácter recíproco y necesario (Unikel, 1977, Garza, 1977).

En 1910 la Ciudad de México ocupaba una extensión de 40.5 Km². Habitaban 471,066 pobladores.

El periodo revolucionario fue desfavorable para la industria, sobre todo en la creación de empleos. Al iniciarse el restablecimiento económico se impulsó esta actividad, y en ella se refugiaron los terratenientes, que habían sido afectados por la reforma agraria e invirtieron en la industria, con el fin de salvar su capital. La Primera Guerra Mundial generó que los vendedores de materias primas acumularan divisas y, al no obtener fácilmente los productos industriales, buscaron fabricarlos ellos mismos (Bataillon y Riviere, 1979).

Después del estancamiento, por la inestabilidad política, llegó un nuevo progreso protagonizado por los hombres de la revolución. Al concluir el movimiento revolucionario en la década de los veinte, la ciudad de México se dividía en ocho cuarteles, que concentraban en conjunto la mayor parte de la población, y doce municipios (Tacubaya, Tacuba, Xochimilco, Ixtapalapa, Mixcoac, Guadalupe Hidalgo, San Ángel, Milpa Alta, Tlalpan, Azcapotzalco, Coyoacán y Cuajimalpa). En 1928 se suprimió la existencia del municipio libre en el Distrito Federal, lo que modificó la organización política administrativa. Se constituyó así un Departamento Central, integrado por la Ciudad de México y trece delegaciones: Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Ixtacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Ixtapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac, con ello se permitió la concentración interna en la entidad.

La crisis económica en el país se acentuó debido al movimiento armado y a la gran depresión de 1929 en EUA. La ciudad continuó creciendo, conformando los siguientes patrones: al poniente las colonias de clase alta, al noreste y sur las colonias populares. Se

inició por otra parte, la conurbación de los pueblos periféricos del Distrito Federal a la ciudad. Los hacendados fraccionaron sus haciendas y ranchos, con el fin de evitar las expropiaciones. Delgado ha denominado a este proceso como la primera conurbación de la ciudad de México, lo cual se observa en las delegaciones del Distrito Federal que rodeaban la Ciudad Central y que tuvieron un crecimiento mayor. Se formó el Distrito Central de Comercio; éste concentró las actividades administrativas, comerciales y recreativas. (Unikel, 1972. Delgado, 1988. Garza y Damián, 1991).

El crecimiento demográfico y físico de la ciudad de México incrementó la demanda de vivienda y servicios urbanos para los nuevos colonos. El Estado intentó resolver esas necesidades con la creación de colonias urbanas, aplicando el marco legal heredado del porfirismo. Los campesinos que habitaban alrededor de la urbe demandaban tierras y fueron dotados de ellas a través de la creación de ejidos. (Cruz, 1994).

El Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM) casi se circunscribía a los límites de lo que hoy son las cuatro delegaciones centrales y se denominaba como una localidad ciudad de México. En ella residía el 98% de la población y el otro 2 % en el resto del Distrito Federal. Los inversionistas buscaban sitios bien localizados en el centro de la ciudad, por lo que el valor de los inmuebles en esa zona se elevaba cada vez más. (Unikel, 1972. Negrete, 1994-a).

En este periodo comenzó el desplazamiento de la población, por la búsqueda de espacios menos congestionados y lejos del Zócalo. La ciudad mostró una segregación de su espacio. La población de mayores recursos, que tenía la posibilidad de pagar el transporte, se desplazó a las nuevas colonias del oeste de la ciudad, que tenían una urbanización previa. Contaban con grandes avenidas y con todos los servicios. Estos fraccionamientos surgieron a mediados de los años veinte sobre el Paseo de la Reforma rumbo al Bosque de Chapultepec. Ahí se ubicó la burguesía de aquella época y también se asentó hacia el sur de la ciudad (Unikel 1972. Ward, 1991. Cruz, 1994, Hiernaux, 1999).

Los más pobres se alojaron en antiguas mansiones o construcciones coloniales, las cuales se modificaron para transformarlas en viviendas colectivas de alquiler. Se originaron así las vecindades con patios centrales, casi sin servicios sanitarios, de un solo cuarto. Esto elevó la densidad en el área central, la congestión y la insalubridad. Muchas de estas casas también se ocuparon para comercios o escuelas. El centro no perdió su importancia como núcleo administrativo y comercial. La población de la ciudad creció rápidamente, generándose una fuerte demanda de vivienda y servicios urbanos. La población que no

encontró alojamiento en el centro lo buscó en las áreas periféricas del norte y oriente de la ciudad. Ahí surgieron las primeras colonias para los trabajadores, que generalmente no contaban con los servicios urbanos necesarios. En este periodo, la Ciudad de México tuvo un mayor crecimiento que el resto de las delegaciones del Distrito Federal. (Unikel, 1972; Vázquez, 1977; Negrete, 1994a; Ward, 1991; Cruz, 1994; Hiernaux 1999).

El crecimiento demográfico de la metrópoli al finalizar este periodo fue elevado y rápido, al igual que su expansión espacial, la cual se dio en todas direcciones. La densidad de población en 1930 fue de 77.2 hab./Ha. y empezó a definirse un patrón de segregación, de acuerdo con el status económico de los habitantes.

En el periodo de Lázaro Cárdenas (1934-1940) hubo un lapso de estabilidad posrevolucionaria. Se consolidó políticamente el gobierno y se recuperó económicamente el país; se estimuló el desarrollo mediante la construcción de infraestructura y se inició la política de sustitución de importaciones. Surgió un cambio en la estructura productiva, se aceleró la expansión industrial, con ello las manufacturas elevaron su participación, al igual que el transporte y la construcción. Estas actividades se localizaban principalmente en las ciudades. Aunque continuó la migración campo-ciudad, ésta disminuyó su intensidad, debido al reparto agrario intensivo, lo que tal vez influyó para que muchos campesinos permanecieran en sus zonas de origen (Negrete, 1994a; Garza, 2003).

En 1936 se promulgó la Ley de Planeación y Zonificación (con algunas modificaciones, estuvo vigente hasta 1970), con la cual Carlos Contreras elaboró en 1938 el Plan de Regulación Urbana para la Ciudad de México, que ordenaba el desarrollo del Distrito Federal y se preveían extensas áreas para el crecimiento futuro. En 1940 se dictaron pocas leyes, pero se fortaleció la estructura existente. Los problemas específicos se resolvían por medio de planes sectoriales, como el de Zonificación industrial y controles de alquileres (Ward, 1991).

Al finalizar la década de los treinta e iniciar la década de los cuarenta se aceleró el progreso y el país avanzó por la paz social, la estabilidad económica y el fortalecimiento de las instituciones. La industria se concentró territorialmente en la ZMCM, por lo que atrajo numerosos contingentes de migrantes de todo el país, principalmente campesinos del centro y sur que llegaron en busca de mejores oportunidades. El aumento de la población fue explosivo, no sólo por el crecimiento social sino también por el descenso de la mortalidad y las altas tasas de natalidad. El país era predominantemente rural y se planteó crear nuevos

centros industriales, financiados principalmente por la producción agrícola y el turismo extranjero (Negrete, 1994a).

En este periodo en la ciudad de México se conformó la Ciudad Central, se establecieron las oficinas administrativas, bancarias y comerciales y fue el núcleo principal de actividades y el asiento de la mayor parte de la población que habitaba la Cuenca de México.

Concentraba la producción industrial, favorecida por las fuentes de energía, servicios y comunicaciones. Estas ventajas generaron, desde la perspectiva nacional, fuertes diferencias regionales, que convirtieron a la Ciudad de México en la primera localidad en importancia a nivel nacional (Vázquez, 1977; Ward, 1991).

El PIB en 1900 fue de 9.2% y en 1940 se incrementó a 30.1%. Lo anterior se debió al surgimiento de industrias manufactureras, lo que explica el crecimiento industrial del país. La ciudad avanzó en su papel hegemónico, al concentrar los sectores económicos más dinámicos. (Delgado, *et. al.* 1999).

Se incrementó la vialidad y favoreció la expansión urbana, se introdujo el automóvil y los camiones de pasajeros, este crecimiento horizontal de la ciudad generó un costo económico elevado para proporcionar infraestructura, surgieron asentamientos periféricos muy pobres.

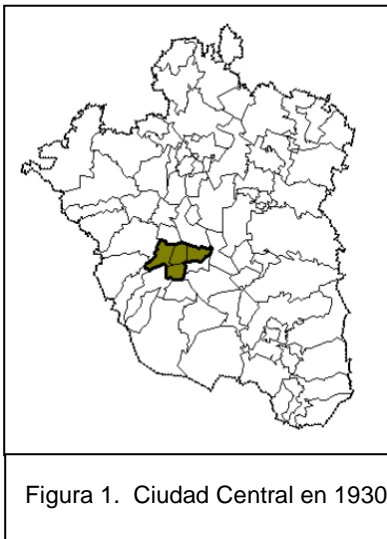
Este periodo comprende la primera etapa, que implica la centralización absoluta y se conforma lo que ahora conocemos como la Ciudad Central o Ciudad Interior. (Ver figura 1)

2.3.3 Segunda etapa: Centralización relativa. Acelerado proceso de urbanización: descentralización y expansión urbana (1940-1970).

De acuerdo con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal del 31 de diciembre de 1941, la Ciudad de México era la capital del Distrito Federal y de los Estados Unidos Mexicanos. Tenía la categoría de una delegación, dividida en 12 cuarteles para efectos demográfico-estadísticos y junto con doce delegaciones formaba el Distrito Federal.

En este periodo se presentó un crecimiento económico sin desarrollo, aunque hubo crecimiento no se distribuyó el ingreso. Fue sólo un pequeño grupo de la población el que

concentró fuertemente el ingreso, mientras que la mayoría no sentía una mejoría en su nivel de vida. En la década de los sesenta se aplicó la política conocida como “*desarrollo estabilizador*”, cuyo objetivo fue la estabilidad de precios y la del peso con respecto al dólar, para así fomentar el rápido crecimiento de la economía. Se crearon estímulos fiscales para incentivar la inversión privada y extranjera, con el fin de promover la diversificación industrial. Además, se aplicó un proteccionismo por parte del Estado para la actividad industrial. Esto se hizo a través de subsidios, exención de impuestos y barreras arancelarias.



Para algunos autores, este periodo fue importante porque el gasto público no se incrementaba, si antes no había como financiarlo, lo que permitió tener una economía sana.

En este periodo también se llevaron a cabo grandes obras de infraestructura urbana como: hospitales, bancos, escuelas; se ampliaron las obras de alcantarillado, agua potable y electricidad; se urbanizaron distintas áreas en nuestro país y se construyeron unidades habitacionales, y se amplió la red de carreteras y vías de ferrocarril. A consecuencia de ello se percibió un desarrollo social

importante, principalmente en las áreas urbanas, por lo que se estimuló la migración campo-ciudad.

El crecimiento económico nacional se apoyó en la política económica de protección industrial y sustitución de importaciones. La industria y los servicios fueron sectores muy dinámicos en la economía del país. En este periodo la industria de transformación fue la que generó más empleo, para producir bienes de consumo duradero, intermedios y de capital. Los primeros estaban orientados al consumo de las capas medias urbanas. El Distrito Federal se especializó en la industria menos consumidora de espacio como: laboratorios, empresas de servicios y sedes administrativas de empresas. México impulsaba, además, la actividad turística, orientada hacia los estadounidenses, con lo que se generaron empleos, principalmente para satisfacer la demanda de servicios turísticos.

La industrialización tomó un ímpetu importante entre 1940-1945: cambió la vida de la ciudad, favoreció la explosión demográfica, transformó la vida y las costumbres, los patrones ocupacionales y el aspecto de la ciudad. El poder político continuó centralizándose, lo que motivaba a las empresas a ubicarse en la capital, porque ahí encontraban varias ventajas:

se facilitaba la gestión, existía información administrativa constante, había mano de obra calificada, abundante y barata. Todo lo anterior, aunado a las economías de escala, la intercomunicación, los servicios diversificados y de bajo costo, ejercía una fuerte atracción. Los vehículos se multiplicaron y comenzaron los congestionamientos. En 1946 surgieron los primeros supermercados y en 1948 se construyó la Torre Latinoamericana (Vázquez, 1977; Bataillon y Riviere, 1979).

El censo de 1940 registró que 82.4% de la población total del Distrito Federal habitaba en la Ciudad Central y 17.6% en las delegaciones restantes. La Ciudad Central en ese mismo año tuvo una densidad de población de 108.6 hab./Ha. El área urbana comprendía la Ciudad Central y siete delegaciones del Distrito Federal. Empezaba la conurbación de dos municipios del Estado de México, Naucalpan y Tlalnepantla.

A partir de la década de los cuarenta inició la desconcentración de población del Centro hacia la periferia de la ciudad. Todas las clases sociales estaban involucradas en los procesos de adquisición de terrenos, la apropiación del espacio y, se observaba una segregación entre grupos sociales. Se intensificó la demanda de muebles-inmuebles en la Ciudad de México, como resultado de presiones inflacionarias en la economía, por los efectos de la Segunda Guerra Mundial. La oferta de suelo irregular en la periferia atendió a la demanda en constante aumento. Las delegaciones que rodeaban la Ciudad de México crecieron demográficamente más rápido que el centro, lo que agudizó la desconcentración de comercios y servicios hacia la periferia inmediata.

En este periodo hubo una importante inversión en vivienda para arrendamiento debido a la elevada demanda, sobre todo en vecindades, ubicadas fuera del Centro Histórico. En 1942 se decretó la congelación de rentas y con ello se eliminó la posibilidad de crecimiento de este tipo de vivienda, sobre todo en el área central. Para responder a la creciente demanda de vivienda surgieron numerosas colonias populares, las cuales se crearon por medio de distintas modalidades, como: invasión o paracaidismo, fraccionamientos irregulares o colonias donde se rentaba el derecho de piso. Después se llevaba a cabo la regularización, a través de la expropiación y posterior venta de lotes a los residentes, a quienes se les proporcionaban sin servicios. El reparto agrario favoreció la expansión urbana y los fraccionamientos en los terrenos cercanos a la Ciudad de México, tanto en propiedad privada como ejidal y para sectores sociales altos, medios o bajos (Negrete, 1994a).

Los inmigrantes llegaban a establecerse en el centro de la ciudad. Las viviendas de alquiler tenían los servicios mínimos, pero estaban cerca de su trabajo y de los centros de abasto. En la Ciudad Central hubo una mezcla de grupos socioeconómicos medios y bajos. Fue la que absorbió la mayor parte de la población, hasta que los procesos de suburbanización acelerada y rápida expansión comenzaron a atraer a la población. Los grupos de mayores ingresos buscaron terrenos con servicios y panoramas agradables. Evitaban las áreas con problemas sociales negativos o sin prestigio social. Los grupos de menores ingresos se ubicaron en las delegaciones intermedias o en la periferia. La “consolidación urbana” era mayor en tres de las delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez (Ward, 1991).

En 1950 la densidad de población era muy elevada en la Ciudad Central, en comparación con la del Distrito Federal y la ZMCM.

En 1950 la PEA del sector secundario y terciario se concentraba en la Ciudad Central. En esta década la industrialización de la periferia se inició en forma definitiva, especialmente en el Estado de México y continuó en forma intensiva en la década de los sesenta. En su desarrollo contribuyó el menor valor de la tierra, la disponibilidad de extensos terrenos, facilidades para obtener créditos gubernamentales y ventajas fiscales. La industria que se estableció fue principalmente mediana y pesada. Poco a poco se fueron incorporando nuevos municipios a la ZMCM. La industria ligera permaneció en el centro. Era menos tecnificada y antigua, por tanto, requería de mayor cantidad de mano de obra (Unikel, 1976: 151).

La actividad industrial convirtió a la ciudad en un fuerte polo de atracción para los inmigrantes rurales. Había finalizado el acuerdo migratorio con EUA y cambió la orientación de esta corriente migratoria hacia la Ciudad de México, por lo que se incrementaron las ciudades perdidas con viviendas de materiales precarios, como madera y lámina de cartón, sin servicios. Se elevó también el número de población marginada y de vendedores ambulantes en el área urbana (Vázquez, 1977).

La periferia adquirió importancia como lugar de trabajo industrial y la población inició su desplazamiento hacia ésta, porque prefería residir cerca de sus lugares de trabajo. La oferta de suelo en la zona era barata, por lo que muchos trabajadores construyeron su vivienda ahí. Posteriormente, al mejorar su situación económica algunos trabajadores pudieron adquirir un automóvil, que les dio mayores facilidades de acceso a la ciudad. La descentralización de población y actividades económicas continuó, a la par de la expansión

urbana. La Ciudad Central se especializó en el comercio, principalmente al mayoreo. Esta actividad requirió una gran cantidad de empleados. También el sector servicios se concentró en el área central.

En este periodo se llevaron a cabo numerosas obras de infraestructura para hacer más funcional la ciudad, entre estas destacaron: el agua potable, el drenaje para evitar inundaciones, por ello se entubaron los ríos y se convirtieron en vías rápidas, como Viaducto Piedad, Churubusco y Consulado: se ensancharon y pavimentaron las calles y en 1951 se edificó el primer multifamiliar. En muchas de estas obras se afectó a un gran número de familias pobres, las cuales se quedaron sin vivienda.

En 1954 se prohibió construir fraccionamientos en el Distrito Federal orientados a la población de bajos ingresos. Esto produjo flujos migratorios prematuros hacia el Estado de México. En el periodo de Ernesto P. Uruchurtu (1952-1966) como regente del DDF existió una ausencia de legislación para la planeación. Lo poco que había el regente lo interpretaba de una forma muy flexible (Vázquez, 1977). La expansión de la ciudad tuvo, además, que extender el sistema vial y mejorar el transporte, para favorecer la accesibilidad y el desplazamiento de la población a mayores distancias. El suelo escaseó en el Centro y elevó su precio.

Se construyó el Circuito Interior que, aunque en un principio no permitía toda la circunvalación, en proyecto fue el primer anillo para rodear la ciudad. Se concluyó en los años ochenta. En el Programa Regulador de 1959 del DDF el Anillo Periférico se consideraba como el límite máximo al que llegaría el área urbana continua, pero sólo sirvió para poner en contacto las porciones intermedias que ya habían iniciado su urbanización desde 1940 y las zonas residenciales más antiguas del sector poniente. Esta vía, que se prolongó hasta la salida a Querétaro, contribuyó a la reducción del tiempo de recorrido y con la expansión tanto al norte como el sur del área metropolitana, integrándose las delegaciones Tlalpan, Xochimilco y Magdalena Contreras (Delgado 1998).

En 1957 se construyó Ciudad Satélite y se incrementaron los fraccionamientos en esa área. Lo mismo pasó en la salida hacia Pachuca y hubo una expansión urbano-industrial hacia Ecatepec. También continuó el poblamiento de la Calzada Zaragoza hacia el ex-vaso de Texcoco y se generó Ciudad Nezahualcóyotl. Varios autores han señalado que el criterio de contigüidad administrativa no es suficiente para delimitar el área urbana y han mostrado su obsolescencia (Unikel, 1972; Delgado, 1988).

Cuadro 2.6: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1950				
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de Población
ZMCM	10	172,270	2,982,075	17.3
Resto del D.F.	7	134,987	688,399	5.1
Municipios Conurbados	2	23,334	58,881	2.5
Ciudad Central*	1	13,949	2,234,795	160.2

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

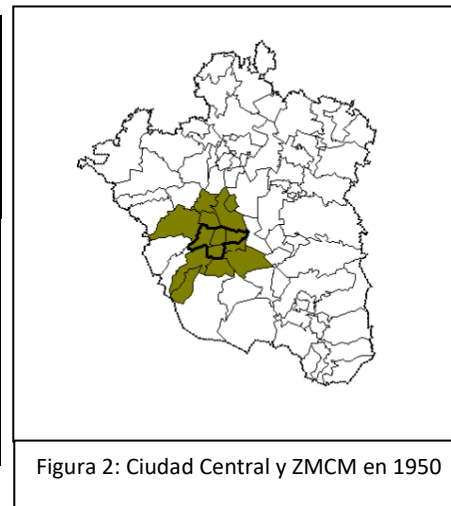


Figura 2: Ciudad Central y ZMCM en 1950

En 1960 esta área continuó con la densidad más alta, que fue de 203 hab./has. Su tasa de crecimiento entre 1950-1960 fue de 2.4. Mientras el Distrito Federal y la ZMCM continuó expandiéndose y se incorporaron nuevas áreas a su territorio, la inmigración siguió de manera importante y se reflejó en su densidad de población, con respecto a la década anterior. Para las delegaciones restantes del Distrito Federal fue de 15.1 hab./has. y para la última fue de 28.3 hab./has. Las tasas de crecimiento urbano más altas se registraron en los municipios conurbados y las delegaciones restantes del DF.

Aunque la PEA del sector secundario creció en la Ciudad Central en 1960, al igual que el sector terciario, los servicios fueron los que tuvieron el mayor crecimiento, con respecto a la década anterior. Comparada con el conjunto de la ZMCM se observó que tuvieron un mayor crecimiento las doce delegaciones restantes y los municipios conurbados.

La expansión urbana fue muy importante en este periodo. Como ya se ha señalado, hubo un desplazamiento del área central tanto de población como de vivienda, comercios y servicios hacia la periferia inmediata. El Centro tuvo un constante cambio de uso del suelo. La ubicación determinaba la rentabilidad del área, donde anteriormente había viviendas ahora se instalaban comercios, oficinas y clínicas, muchas de las cuales se encargaban de proporcionar servicios públicos, que atendían el desarrollo social, político y administrativo de la federación, como el Banco de México y Nacional Financiera. Se instalaron, además, pequeños talleres de confección de ropa. En conjunto, todo esto desplazó a la población de escasos recursos hacia sitios más alejados. También se construyeron grandes

equipamientos públicos: la Refinería 18 de marzo, el Aeropuerto y la Ciudad Universitaria. Los comercios, oficinas, restaurantes y centros de espectáculos se ubicaron en el Oeste, sobre Paseo de la Reforma y en el Sur, por la avenida Insurgentes, donde el suelo urbano tenía un alto valor, por la alta especialización (Unikel, 1972; Delgado 1988; Ward, 1991; Negrete, 1994a).

La ciudad continuó sobrepasando los límites del Distrito Federal, hacia el Estado de México, se inició así el proceso de metropolización. En este crecimiento influyó el asentamiento de importantes industrias al norte del Distrito Federal, lo que impulsó aún más la descentralización de la población y del comercio. Lo anterior generó presión para incorporar suelo para el uso urbano y satisfacer la demanda, no sólo de vivienda, sino también para infraestructura social. (Unikel, 1972; Negrete, 1994a; Delgado, 1988; Terrazas, 1988; Garza y Damián, 1991).

En la década de los sesenta la ZMCM estaba conformada por la Ciudad Central, once delegaciones (excepto Milpa Alta) y cuatro municipios del Estado de México: Naucalpan, Tlalnepantla, Chimalhuacán y Ecatepec. (CONAPO, 2000).

En los sesenta los congestionamientos vehiculares para transportarse dentro de la ciudad ya representaban un problema. Para solucionarlo se tomaron varias medidas con el fin de mejorar la vialidad. No todas fueron oportunas. En 1969 se inauguró el Metro y se continuó con la construcción de vías rápidas para comunicar la periferia. Los proyectos de renovación urbana favorecieron la expulsión de población del centro. Los habitantes desplazados adquirieron pequeños lotes en colonias irregulares de Ciudad Nezahualcóyotl, Ecatepec, Tlalnepantla y Naucalpan.

Para Bataillon la expansión urbana en la década de los sesenta continuó hacia el Norte y el Sur, los barrios modestos se degradaron a tugurios, los pueblos se integraron a las colonias o se adaptaron en quintas, donde se construyeron viviendas modernas de lujo. Los ejes de las carreteras sirvieron como guía a la expansión. Las clases pudientes se instalaron al Sur y al norponiente, la población de menores ingresos se desplazó a la carretera a Puebla y el lago de Texcoco. En el centro se construyeron conjuntos habitacionales en altura, como Nonoalco-Tlatelolco.

El gasto público favoreció un mejor equipamiento urbano. Por otra parte, las prestaciones sociales y el salario real aumentaron, con ello se pretendió reducir la pobreza extrema y mejorar la distribución del ingreso. El gobierno federal invirtió en servicios públicos, a precios bajos para el consumidor. A pesar de ello, los pobres tuvieron cada vez

menos acceso al suelo urbano en el Distrito Federal. El déficit público se apoyó en el financiamiento externo y el flujo de inversión extranjera directa se canalizó a la industria y los servicios. (Bataillon y Riviere. 1979, Bataillon 1997).

Cuadro 2.7: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1960					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1950-1960
ZMCM	16	192,480	5,439,350	28.3	6.2
Resto del D. F.	11	134,987	2,038,743	15.1	11.5
Municipios conurbados	4	43,544	308,830	7.1	18
Ciudad Central*	1	13,949	2,832,133	203	2.4

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

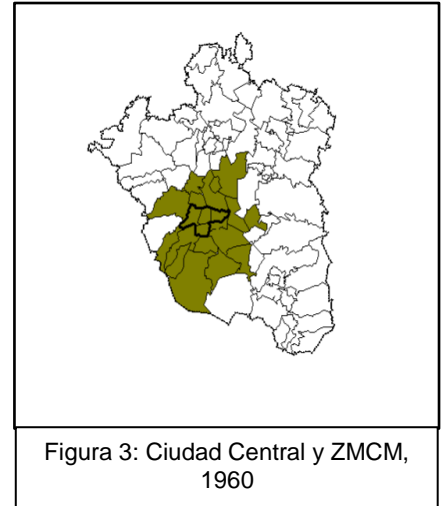


Figura 3: Ciudad Central y ZMCM, 1960

En esta segunda etapa se presentó una centralización relativa. Fue cuando la ZMCM tuvo una acelerada expansión en su periferia, pero la Ciudad Central no perdió su importancia funcional, económica y residencial. La ZMCM siguió concentrando las empresas manufactureras y creció el sector servicios, pero comparada con otras zonas del país su ritmo de crecimiento se redujo, al igual que su aportación. A partir de 1970 la industria se orientó más hacia el mercado local.

En el decenio de 1960-1970 la Ciudad Central empezó su despoblamiento, lo que se reflejó en la disminución de la tasa de crecimiento (0.2), sobre todo en la parte antigua y el área de negocios, ubicada al oeste sobre Reforma e Insurgentes. En estas áreas había pocas construcciones nuevas para vivienda. Esto último favoreció el hacinamiento en algunas zonas y la poca oferta de vivienda para las familias recién constituidas dio origen al desplazamiento forzado del área central a los barrios periféricos. Lo anterior generó el descongestionamiento del centro y el cambio hacia usos de suelo más rentables.

La segregación voluntaria de la población de estrato socioeconómico alto continuó, siguiendo el mismo patrón. Fue así como surgieron fraccionamientos como los de Lomas de Chapultepec, Anzures, Chapultepec Morales, Polanco, Del Valle y Narvarte. Se alejaron de las incomodidades de la densidad elevada y mezcla de usos del suelo, para ubicarse en

terrenos de mayor superficie y privacidad. En la Ciudad Central el suelo para vivienda empezó a escasear y la demanda aumentó. Como no había suficiente oferta, la población de menores ingresos siguió desplazándose hacia la periferia, pero las empresas permanecieron en el centro. Esto originó que se incrementara la población diurna y la cantidad de vehículos que visitaban la zona.

En esta segunda etapa se observa un crecimiento acelerado lo que generó que el área urbana tuviera un proceso expansivo muy rápido, favorecido por la descentralización no sólo económica, sino también demográfica.

2.3.4 Tercera etapa: Descentralización absoluta: Reversión del crecimiento demográfico (1970-2000)

El 29 de diciembre de 1970 la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal modificó la división política anterior y se formaron 16 delegaciones. Se agregaron a las doce existentes cuatro nuevas delegaciones: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Éstas sustituyeron a la localidad denominada Ciudad de México.

A principios de la década de los setenta el entonces presidente Luis Echeverría (1970-1976) estableció la estrategia económica que denominó “desarrollo compartido”, la cual intentaba distribuir equitativamente los rendimientos que obtenían las regiones más productivas a las más atrasadas y así evitar la concentración de los beneficios. Pretendía remodelar el espacio económico con la creación de polos de crecimiento y favorecer el desarrollo regional, por ello en 1972 se promovió la descentralización hacia regiones de menor desarrollo económico. Se ofreció infraestructura urbana, asistencia técnica y crediticia para atraer industrias con el objeto de evitar que los beneficios siguieran concentrándose en unas cuantas zonas, con ello se favoreció el crecimiento urbano en otras regiones del país, como las ciudades medias (Unikel, 1977).

Sin embargo, el ritmo de crecimiento de la economía fue menor, comparado con las décadas anteriores, por lo que creció la dependencia del país de los créditos externos, lo que aceleró la inflación. La desigualdad regional se incrementó y muchos de los problemas económicos y sociales se agudizaron. Finalmente, en 1976 el país tuvo una fuerte crisis económica, la cual pudo sobrellevarse por la explotación petrolera. Durante la década de los setenta se produjo la mayor expansión física y demográfica de la ciudad. Hubo una gran

concentración de las actividades económicas, favorecida por la modernización industrial. Se descubrieron yacimientos de petróleo, que con la renta que aportaron impulsó el crecimiento económico. La ZMCM producía casi la mitad del producto industrial nacional, concentraba el comercio y los servicios, principalmente destinados al productor, aunque empezaba a reducirse el número de establecimientos y el empleo (Negrete, 1994a; Garza y Rivera, 1995).

Las obras viales que se llevaron a cabo en esa década pretendían agilizar la entrada y salida de los vehículos al Centro de la ciudad; además, se construyó infraestructura, con la finalidad de estructurar la ciudad en conjunto, pero sólo se logró estimular aún más el uso del automóvil. El impacto de estas obras fue limitado, porque se hicieron dentro de los límites administrativos del Distrito Federal y no se incorporó a los municipios periféricos o quedaron inconclusas. Continuó el esquema radioconcéntrico y no se solucionó la creciente demanda de accesibilidad de la ZMCM en su conjunto (Chías, 1996).

La explotación petrolera permitió una recuperación económica a finales de los setenta, permitió al gobierno retomar la construcción del Metro, que había sido interrumpida por la crisis de 1976; se iniciaron las obras de los ejes viales, para mejorar la circulación al interior de la ciudad; se construyeron algunos edificios, que dieron una imagen vertical de mayor modernidad a la ciudad, entre éstos estuvieron el hotel Presidente y la Torre de Pemex.

Estas obras viales causaron numerosas protestas de los residentes desalojados, pues no se consideró su opinión para llevar a cabo las modificaciones a la vialidad. Para disminuir el descontento se implementaron servicios comunitarios en las colonias populares y se instrumentaron las juntas de vecinos, con la finalidad de fomentar la participación; sin embargo, esto no se logró, pues aunque la hubo fue muy limitada.

En este mismo periodo se modernizaron tres carreteras regionales que llegaban a la ciudad de México y sirvieron para integrar los municipios que recorrían a la ZMCM. La red de carreteras estaba en obsolescencia y se modernizó de acuerdo con los requerimientos de la estructura productiva mexicana.

Estas tres carreteras fueron: México-Toluca, México-Pachuca y México-Puebla. Surgieron fraccionamientos de nivel medio como: Coacalco, Tultitlán y Cuautitlán-Izcalli. Este último pretendía ser una nueva ciudad Satélite, cuyo propósito era frenar la conurbación física, pero no lo logró. Presentó una urbanización elevada, que poco tiempo después incorporó los municipios contiguos. Las carreteras regionales favorecieron la expansión de la ciudad hacia el norte y oriente,

La planeación urbana como tal surgió en el sexenio de Luis Echeverría, cuando en 1976 se aprobó la Ley de Asentamientos Humanos, que fue el instrumento para que el Estado interviniera integralmente. Por medio de ella se establecieron los niveles de responsabilidad en la aplicación de las políticas. En el Distrito Federal se perfeccionó la Ley Orgánica y se inició un lento proceso de descentralización de muchas funciones hacia las delegaciones; se renovaron los consejos consultivos, se creó la Dirección de Planeación y se aprobó la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que establecía la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los Planes Estatales y Municipales, así como los Planes de Ordenación de las zonas conurbadas. El área urbana tendría un sistema de zonificación.

La planeación se centró en el control del crecimiento espacial de la ciudad de México, pero trajo mayor escasez del suelo urbano en el Distrito Federal. Se densificaron las colonias populares de menor consolidación, lo que propició mayor hacinamiento y la periferia tuvo un acelerado crecimiento. La Ciudad Central presentó un paulatino despoblamiento y transformación de usos del suelo de habitacional a comercial y de servicios (Ward, 1991. Esquivel, 1995).

El crecimiento demográfico en la década de los setenta fue importante, debido a la creciente inmigración que siguió llegando a la Ciudad de México. Continuaron integrándose nuevos municipios a la ZMCM, que siguió expandiéndose. Su densidad fue de 36.2 hab./ha., en tanto que para el resto del Distrito Federal era de 29.4 hab./has. La Ciudad Central registró una densidad de 208.1 hab./ha., aunque la población se estaba desplazando hacia la periferia, esto aún no era evidente en las estadísticas de la Ciudad Central. La PEA del sector terciario tuvo un ligero incremento, porque, los servicios siguieron creciendo, aunque el comercio disminuyó. El sector secundario tuvo un descenso. En la proporción de la PEA por área, se observa que, del total de la ZMCM, la Ciudad Central disminuyó tanto en el sector terciario, como en el secundario, mientras las delegaciones restantes ganaron al igual que los municipios conurbados, pero fueron estos últimos en donde aumentó más la PEA en ambos sectores.

Cuadro 2.8: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1970					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1960-1970
ZMCM	24	239,086	8,656,851	36.2	4.8
Resto del D. F.	12	134,987	3,971,196	29.4	6.9
Municipios conurbados	11	90,150	1,782,686	19.8	19.2
Ciudad Central*	1	13,949	2,902,969	208.1	0.2

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

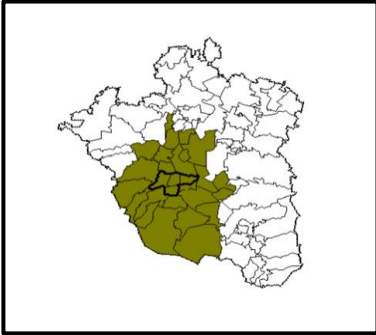


Figura 4: Ciudad Central y ZMCM, 1970.

México en 1980 emergió como una nación urbana con crecimiento económico, pero con un elevado endeudamiento con el exterior, tanto público como privado. Al disminuir el precio del petróleo, el país entró en una fuerte crisis económica en 1982 y la ZMCM comenzó a moderar la concentración territorial que había generado el desarrollo industrial.

La Ciudad Central al ser la zona más antigua de la urbe reunía buena parte del equipamiento urbano y de la infraestructura. Delgado señaló que 46% de su área estaba dedicado a la vivienda, el 40% lo ocupaban el equipamiento y los servicios. De estos últimos tenían una notable concentración, que contrastaba con el subequipamiento de toda la periferia. Este autor señaló que el crecimiento de la ZMCM se presentó por conurbaciones, debido a que no se dio en forma paulatina sino dispersa, por lo que quedaron intersticios que posteriormente se rellenaron. En ello tuvo que ver la modernización de las carreteras regionales, que permitieron mayor accesibilidad, la implantación industrial en nuevas áreas, así como de centros urbanos muy dinámicos que propiciaron la transformación espacio-territorial. (Delgado 1988).

En 1980 se suspendieron las obras del Metro y disminuyeron las obras de infraestructura, que eran necesarias para adaptar la ciudad a los requerimientos del crecimiento demográfico. Esto agudizó el deterioro urbano. (Delgado, 1988; Negrete, 1994a Chías, 1996).

La Ciudad Central registró en esa década una fuerte reducción en su densidad y su población total, con respecto a la década anterior; en cambio el Distrito Federal y la ZMCM la incrementaron, al igual que su población total. La densidad de la Ciudad Central era de

186.1 hab./has. Para el resto del Distrito Federal era de 46.2 hab./has y la de la ZMCM de 38.8 hab./has.

A principios de esta década se contaba con el Plan General del Plan Director, el cual se aplicaba únicamente al Distrito Federal y hacía referencia a la Zona Metropolitana sólo para analizar las tendencias de población. El principal objetivo de este plan era mejorar el acceso de la población a los centros de actividad económica y se proponía formar nueve centros, con sus respectivos subcentros y centros de barrio. Se consolidarían los “corredores urbanos” y se instrumentaría un sistema de zonificación para el uso del suelo. Un año después, surgieron los “planes parciales”, uno para cada delegación y otro para el área amortiguadora de conservación. Cada plan parcial incorporó planes de barrio. Identificaban usos del suelo permitidos en el área correspondiente. Los reglamentos para la zonificación formal se introdujeron a mediados de 1982. Es importante señalar que el Plan Director tenía varias limitaciones, porque no planteaba propuestas para el desarrollo económico y social, por lo que la planeación urbana estaba relegada y muchas de las iniciativas propuestas, que no funcionaron, fueron desechadas posteriormente.

En 1982 se creó para el Distrito Federal una nueva Secretaría de Planeación, con un fuerte respaldo político por parte del regente, la cual buscaba la participación económica del Distrito Federal en el Plan de Desarrollo Nacional. La planeación física continuó siendo responsabilidad de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Distrito Federal, que contaba con pocos fondos y no tenía muy claras sus funciones, por lo que había duplicidad en la gestión y era bastante débil políticamente.

Fue en este año cuando el país cambió de modelo de desarrollo, forzado por organismos financieros internacionales. Se incorporó a la economía global y se abrió al comercio internacional y a la nueva división internacional del trabajo. Se reestructuró la deuda externa y se buscó el saneamiento de las finanzas públicas, a través de la privatización de las empresas que administraba el Estado. Estos ajustes fueron muy drásticos para toda la población y acentuaron aún más los desequilibrios sociales y económicos. El campo quedó en un completo abandono de apoyos económicos, por lo que la población rural emigró a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida.

Entre 1982-1988 el país tuvo una ausencia de desarrollo, porque se encontraba en una situación crítica. El PIB fue negativo, por lo que no hubo crecimiento, ni desarrollo socioeconómico. La ciudad disminuyó su aportación industrial y el sector servicios fue más dinámico, sobre todo con respecto al nacional. Lo anterior generó un cambio en la ciudad

en el sector terciario. De los servicios tradicionales se pasó a los servicios modernos, que estaban insertados en la nueva división internacional del trabajo, pero el crecimiento económico fue moderado. El mercado interno se deprimió y la mayoría de la población estaba desempleada. El objetivo era impulsar el crecimiento económico estabilizando las variables macroeconómicas.

Esta recesión económica, repercutió de la siguiente manera: el Distrito Federal continuó como área privilegiada, con su desindustrialización y un crecimiento en actividades informales, donde se ocupó la población desempleada. Mientras el Estado de México acogió lo que el primero no quiso o no podía recibir. Con su política permisiva y en ocasiones corrupta se favoreció el incremento de la actividad industrial, porque en su territorio se ubicaron muchas de las industrias que salieron del Distrito Federal.

Las políticas hacia el área central de la Zona Metropolitana se tuvieron que replantear debido a dos crisis: la económica de 1982 y la social, después de los sismos de 1985. La reconstrucción permitió que los sectores populares permanecieran en la zona y que surgieran nuevos centros de actividad urbana. La Ciudad Central tuvo modificaciones, pero continuó con su mezcla de barrios y colonias de distintas clases sociales, con una gran variedad de actividades, pues alojaba pequeñas y medianas fábricas, así como un gran número de bodegas, que ocuparon una gran cantidad de edificios históricos valiosos.

A partir de 1983 sólo existió un plan, el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988. Todos los demás pasaron a ser programas. En 1984 SEDUE publicó el Programa Nacional Urbano y de Vivienda. El mismo año surgió el Programa de Reorganización Urbana y Protección Ecológica (PRUPE) que proponía que al sur de la ciudad se expropiaran 77 mil has. para conservación. Se pretendía eliminar varios asentamientos que se encontraban en esa zona. Esto produjo el descontento de la población y poco a poco el programa perdió importancia. Ello deterioró la credibilidad del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Se puso mayor atención a los planes parciales y se determinó la zonificación que propuso cada delegación (Ward, 1991).

La crisis económica ocasionó una fuerte inflación y con ella una serie de problemas económicos como: devaluaciones, desempleo, control de los salarios reales. Esto último propició un descenso del poder adquisitivo de los trabajadores. Para contrarrestar esta difícil situación las familias tuvieron que improvisar estrategias de sobrevivencia para incrementar sus ingresos, como el autoempleo y la incorporación de las mujeres y los niños, sobre todo, a los servicios personales y en el comercio ambulante, que se encargaba de distribuir

productos importados. En general, en este periodo se observó que en las áreas urbanas disminuyó el empleo del sector secundario y se incrementó en el sector terciario.

El verdadero centro manufacturero del país era la Ciudad de México. En 1985 tenía el 32.8% de los empleos totales del país, pero en 1989 se redujo a 31.1%. Esta pérdida de empleo no fue de igual magnitud para todos los sectores y delegaciones de la Zona Metropolitana. El Distrito Federal fue el más afectado, sobre todo la delegación Cuauhtémoc. Los municipios periféricos se mantuvieron estables. Esto se debió a que en el Distrito Federal se concentraba la industria más obsoleta y los talleres de confección, muchos de los cuales fueron fuertemente afectados en sus instalaciones por los sismos de 1985. Después de esto muchos de ellos se relocalizaron en la periferia de la ciudad (Bataillon, 1997).

La segregación social de la Ciudad de México no se modificó espacialmente. Las actividades más rentables y las viviendas de nivel alto continuaron con su ubicación en el oeste y sur de la ciudad. La urbanización para la población de menores recursos económicos fue en el este, a lo largo de la carretera a Puebla y hacia el norte, donde la construcción antecedió a la introducción de servicios urbanos. Esto originó una rápida expansión y un tejido urbano monótono grisáceo, con amplios espacios sin ocupar. Muy pocas actividades económicas se instalaron en estas zonas, sólo algunos talleres del sector informal o de la industria del vestido, los cuales no requerían de una infraestructura especializada o de grandes instalaciones.

La actividad tradicional de la Ciudad Central es y ha sido el comercio y los servicios, en donde se ubicaron una gran variedad de giros y especialidades, con una fuerte concentración en los cruceros y las avenidas, en las que se generaron numerosos congestionamientos y es ahí donde se localizaron las oficinas más importantes del gobierno federal y de las corporaciones privadas.

Al periodo de los ochenta se le denominó la década perdida, por el nulo crecimiento económico y porque no se generó una política nacionalista alternativa, hubo una integración a la política neoliberal del mundo globalizado. Las empresas transnacionales absorbieron los sectores más rentables. La ZMCM continuó con su expansión, sin ninguna restricción. Con la crisis económica se redujo el presupuesto para obras de infraestructura social y, por tanto, los subsidios a la Ciudad de México. Esto frenó su modernización, la calidad de vida empezó a deteriorarse y disminuyó su papel como centro industrial. Con los sismos de 1985 se agravó más la situación de la ciudad, no sólo por la pérdida de población, sino también

de viviendas e infraestructura, lo cual generó el despertar de la sociedad civil que empezó a participar en organizaciones sociales para obtener demandas largamente expresadas. (Esquivel, 1995; Hiernaux, 1999; Garza, 2003).

Después de los sismos, la renovación del Centro de la ciudad se llevó a cabo sólo en algunas colonias del centro colonial y de Tepito, debido, tal vez, a que el espacio central empezaba a perder su funcionalidad, sobre todo, para los nuevos requerimientos de las actividades terciarias. No se valoró en ese momento el corazón de la ciudad, pues, aunque había monumentos públicos, símbolos políticos, sedes de bancos, comercios al mayoreo establecidos desde principios del siglo XX, el tejido urbano en la zona se fue degradando paulatinamente. Sólo la gran cantidad de vecindades no redujo su número.

Los servicios urbanos de la ciudad se pusieron al arbitrio del libre mercado, al igual que las propiedades inmobiliarias, tanto las de venta como las de renta, pues las inversiones se hacían preferentemente en el sector inmobiliario, porque ofrecía mayor seguridad para no descapitalizarse. Esto generó un encarecimiento de la ciudad (Hiernaux, 1999).

A finales de los ochenta se construyó la nueva carretera a Toluca y el libramiento de la Venta en Cuajimalpa, lo cual sirvió para consolidar la zona poniente e incorporar los sectores residenciales de altos ingresos de Huixquilucan y Naucalpan. Además, surgió el subcentro Santa Fe, que fortaleció la zona e incorporó numerosas áreas de Álvaro Obregón. Muchas de las sedes del capital financiero internacional y los servicios empresariales de alto nivel administrativo y tecnológico, como ya se había señalado, continuaron ubicándose preferentemente en tramos de la avenida Insurgentes, Reforma y Periférico Sur o en subcentros urbanos como Santa Fe, cuya influencia es regional, pues abarca los estados que rodean al Distrito Federal (Negrete 1994a, Delgado, 1998).

Se ha explicado que, en la década de los ochenta, la ZMCM tuvo una disminución de su ritmo de crecimiento demográfico, debido al descenso del crecimiento natural, generado tanto por la reducción de la fecundidad como de la mortalidad, así como por pérdida creciente de atracción de migrantes y salida de población de su núcleo central hacia ciudades medias. En su interior continuaron los procesos urbanos que, aunque iniciaron en décadas anteriores, adquirieron dimensiones espectaculares, tales como el proceso de despoblamiento del área central y su contraparte la densificación de algunas zonas y el crecimiento expansivo de la periferia, debido a los procesos de distribución y redistribución de la población y de las actividades al interior de la ciudad (Negrete, 1994a. Esquivel, 1995).

El Estado de México hacia 1985 era la unidad administrativa más poblada del país, con un rápido crecimiento demográfico, por la combinación de una elevada fecundidad, una mortalidad baja y una afluencia de inmigrantes no sólo del resto de la república sino también del mismo Distrito Federal, en búsqueda de un hábitat más espacioso, menos caro o simplemente expulsados por la renovación de antiguas colonias (Bataillon, 1997).

Varios autores han señalado cómo está cambiando la distribución demográfica de la ZMCM. Ahora la concentración de la población está perdiendo dinamismo a favor de ciudades de menor tamaño y está registrando dispersión en el crecimiento de su población hacia áreas periféricas, en detrimento de sus núcleos centrales, lo cual está originando una estructura polinuclear, en que la periferia adquiere un papel más importante en el crecimiento urbano actual y para mantenerlo se requiere de mayor madurez económica y demográfica.

Cuadro 2.9: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1980					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1970-1980
ZMCM	33	354,247	13,734,654	38.8	4.7
Resto del D. F.	12	134,987	6,235,256	46.2	4.6
Municipios conurbados	17	205,311	4,903,575	23.9	10.6
Ciudad Central*	4	13,949	2,595,823	186.1	-1.1

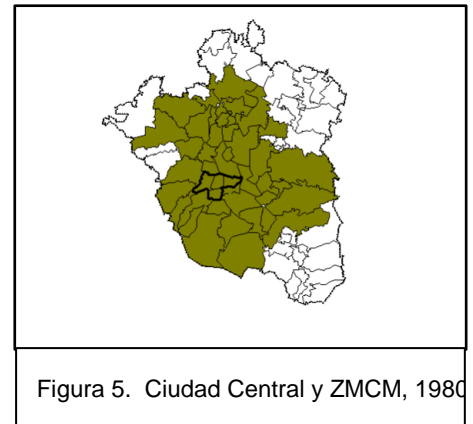


Figura 5. Ciudad Central y ZMCM, 1980

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

El mercado inmobiliario registró un crecimiento espectacular de 1989 a 1993. Las inversiones se orientaron a la construcción de centros corporativos de oficinas, grandes centros comerciales y edificios y conjuntos habitacionales. Los centros corporativos fueron Santa Fe, Insurgentes Sur, Lomas de Polanco y Reforma Centro. Los comercios destacaron los centros de lujo, ubicados principalmente en el poniente de la ciudad (Chías, 1996).

En 1990 la población mayor de 65 años aumentó, se redujeron los grupos de menor edad y los intermedios se incrementaron. Aunque el crecimiento de la población ha disminuido, no sucedió lo mismo con el número de hogares, los cuales siguieron aumentando.

En la década de los noventa se inició la construcción de las líneas A y B del Metro, la primera unía el oriente de la ZMCM y la segunda corría hacia el municipio de Ecatepec. Esto permitió la continuidad del desplazamiento de los trabajadores hacia el nororiente y oriente de la ZMCM, donde los fraccionamientos generalmente ilegales ofrecían una gran oferta de suelo barato, pero sin servicios urbanos o sólo con los más básicos. Lo anterior generó un intenso poblamiento en la periferia, aunque la ZMCM ha empezado a estabilizarse en su crecimiento demográfico. La expansión urbana se sigue presentando, con una elevada intensidad y segregación social y económica.

En esta década tuvieron lugar los siguientes procesos: etapa de crisis y recesión, descentralización, disminución del empleo en todos los sectores, modificación de la estructura de la población. El Estado de México continuó recibiendo la industria que abandonaba el Distrito Federal y también la población que buscaba acercarse a sus fuentes de trabajo, lo cual favoreció la expansión anárquica, desordenada y discontinua de la ZMCM.

Las políticas comerciales tuvieron efectos negativos, por su falta de capacidad para responder a la apertura de los mercados de la industria mexicana tradicional muy protegida y poco competitiva. Los mercados mexicanos fueron invadidos por productos extranjeros, sobre todo de Estados Unidos y Asia. Esto provocó un desplome en las ventas de productos nacionales, con el consecuente cierre de empresas y agudización del desempleo.

La tasa de crecimiento de la Ciudad Central entre 1980 y 1990 fue de -2.9 y en 1990 tuvo una densidad de población de 138.4 hab./ha. En el Distrito Federal esa cifra fue de 46.9 hab./ha. y la ZMCM de 31.9 hab./ha. Con respecto a la década anterior tuvieron una disminución en la densidad de población, excepto las 12 delegaciones restantes, que presentaron un mínimo incremento. La PEA en el sector secundario se redujo y el sector terciario la incrementó. Los servicios continuaron ocupando el mayor porcentaje con respecto al comercio. En términos de porcentaje casi el 60% de la PEA del sector secundario correspondió al DF, y de éste el 15% se ubicaba en la Ciudad Central. El sector terciario en el DF tuvo menos del 50% de la PEA y de ésta sólo el 9.7% era de la Ciudad Central. Sin embargo, se presentó una nueva crisis económica a fines de 1994. Las variables macroeconómicas sufrieron un fuerte retroceso y el cierre de empresas agravó el desempleo.

Finalmente, la crisis de diciembre de 1994, al iniciarse el sexenio de Ernesto Zedillo (1994-2000) puso nuevamente en tela de juicio el modelo de crecimiento y bloqueó radicalmente la economía de la ciudad. Aunque las manufacturas ganaron empleos a nivel

nacional, por el avance de las maquiladoras, el Distrito Federal perdió empleos. En la ciudad se presentaron algunos fenómenos relevantes, como resultado de la crisis y de las políticas aplicadas como: la desindustrialización, que redujo el empleo industrial; desalarización, es decir, era menor el porcentaje de la población que recibía un salario, y la desincorporación social, con lo cual el trabajador perdió la seguridad social (Hiernaux, 1999).

Cuadro 2.10: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1990					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1980-1990
ZMCM	43	471,019	15,047,685	31.9	0.9
Resto del D. F.	12	134,374	6,305,477	46.9	0.1
Municipios conurbados	27	322,696	6,811,941	21.1	3.3
Ciudad Central*	4	13,949	1,930,267	138.4	-2.9

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

La Ciudad de México es muy heterogénea. Su rápida inserción a un mundo globalizado generó un desarrollo poco equitativo, que agudizó la situación económica de sus habitantes. Se presentó una elevada segregación y desigualdad social, por lo que, para resolver la problemática de la ciudad y generar una mayor sustentabilidad, se intentó dar mayor participación a sus ciudadanos. La estructura económica se modificó, perdió fuerza el empleo industrial (manufacturas) y los servicios incrementaron significativamente su participación. El espacio urbano continuó renovándose, sobre todo en las áreas centrales o en los corredores urbanos principales. En este proceso participaron inversiones privadas y públicas, que buscaron mejorar la imagen, así como, proporcionar mayor funcionalidad al espacio urbano. En las áreas periféricas se incrementó la población. Se diversificó la actividad económica, porque surgieron funciones administrativas, comercio, servicios e industria en espacios específicos, donde además se llevaban a cabo actividades informales, que absorbían a la población desempleada. Se originó una estructura urbana policéntrica, articulada por una estructura vial de retícula y un sistema de transporte colectivo (Ferrer R, 1992. Esquivel, 1995).

La Ciudad de México siguió siendo centro de atracción para los inversionistas extranjeros, sobre todo para establecer sus sedes con funciones operativas, porque ahí se ubicaban las mejores condiciones de infraestructura en comunicaciones, bancarias e instituciones estatales, que permitían la estructuración y control de flujos, para articular tanto el mercado interno como el externo. La tendencia en la Ciudad de México es hacia la concentración principalmente en las delegaciones centrales del Distrito Federal (Hiernaux, 1999).

A pesar de todo lo anterior el desempleo fue constante. Continuo un paulatino deterioro de la infraestructura, el equipamiento y la calidad de los servicios urbanos. La construcción de grandes centros comerciales y de oficinas corporativas tiende a profundizar la división de una ciudad sectorizada transversalmente: entre una zona poniente que genera empleos y una zona oriente que aloja a los trabajadores, pero que carece de vialidades y servicios de transporte adecuados para facilitar su enlace, integración y consolidación urbana (Chías, 1996).

La Zona Metropolitana presenta los siguientes procesos socioeconómicos y demográficos: continúa el despoblamiento del área central y el crecimiento por expansión de la periferia, densificación de sus áreas intermedias, terciarización de su estructura económica y sustitución indiscriminada de usos del suelo, que de habitacional pasa a comercial y de servicios. El área urbana comprende dos entidades político-administrativas, lo que modifica tanto su escala espacial como su estructura socioeconómica y poblacional. El crecimiento extensivo y fragmentado de la periferia ha ocasionado el desperdicio del suelo como recurso, se han generado una diversidad de zonas al interior de la ciudad, redistribuyéndose los habitantes en función de su nivel socioeconómico, conformando una metrópoli altamente segregada. Esta segregación espacial se manifiesta claramente en un crecimiento demográfico diferencial entre las unidades político-administrativas que conforman la ZMCM y, principalmente, entre las entidades federativas (Esquivel, 1995).

Cuadro 2.11: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 1995					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1990-1995
ZMCM	43	471,019	16,674,160	35.4	2.1
Resto del D. F.	12	134,987	6,728,648	49.8	1.3
Municipios conurbados	27	322,696	8,185,153	25.4	3.7
Ciudad Central*	4	13,949	1,760,359	126.2	-1.8

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

En 1995 se observa una reducción de la tasa de crecimiento de la Ciudad Central. No ocurre lo mismo con la ZMCM y las delegaciones restantes del Distrito Federal. La densidad disminuye respecto al quinquenio anterior, lo mismo ocurre con la densidad de población. Se observa que la intensidad de la pérdida de población no siguió la misma tendencia, sino que empezaba a mostrar un ritmo más lento, aunque seguía disminuyendo. A partir de 1996 se inició una nueva etapa en la planeación urbana del Distrito Federal. Gracias a las nuevas atribuciones de la Asamblea de Representantes se elaboró una Ley y un Programa de Desarrollo Urbano, cuyas iniciativas provinieron del gobierno del Distrito Federal, pero que tuvieron que pasar por la revisión y el consenso de los representantes de los diferentes partidos políticos antes de su aprobación final (Bassols y Arzaluz, 2002).

En 1997 se eligió por primera vez el Jefe de Gobierno en el Distrito Federal. Ganó un partido de izquierda, el PRD, con ello se inició un periodo de transición, y se trató de atender algunos de los reclamos sociales. La Ciudad de México se estaba insertando a la red de las grandes ciudades globalizadas, para ello, era necesario tener mayor oferta de infraestructura, equipamiento y servicios, lo que generó un fuerte impacto en su estructura espacial, pues ésta se tuvo que adaptar a los requerimientos que demandaban las empresas que llegaban a instalarse y poder proporcionar eficazmente los elementos necesarios para el desarrollo de la tecnología e informática que facilitara las comunicaciones.

Con respecto a la dinámica poblacional, en este periodo el área central continuó expulsando a la población de menores ingresos, por la presión del mercado inmobiliario y las transformaciones de la infraestructura; además, se incentivó el cambio de usos habitacionales a comerciales y de servicios. El mercado inmobiliario invirtió en la

construcción de edificios, centros corporativos y comerciales que se ubicaron, como ya se mencionó, principalmente sobre tres ejes: Reforma, Insurgentes y Periférico Sur. Se establecieron los primeros supermercados en Ciudad Satélite, y después aparecieron en colonias populares o de clase media (Bataillon y Riviere, 1979, Negrete, 1994a). Al finalizar el siglo XX los problemas económicos y sociales siguieron vigentes. Cayó el precio del petróleo, muchos de los habitantes que tenían créditos bancarios formaron parte de la cartera vencida y se debilitó el mercado interno, por lo que fueron creciendo los problemas sociales y el desempleo y subempleo siguieron sin resolverse.

La política económica nacional tuvo una apertura comercial y adoptó el modelo neoliberal. Esta constituye la tercera etapa, denominada descentralización absoluta, porque la periferia tuvo un crecimiento mayor, con respecto a la Ciudad Central, la cual perdió importancia.

2.3.5 Cuarta etapa: Recentralización o ¿Regreso al centro? (2000-2020)

En el año 2000 continuó la transformación de un sistema monocéntrico, donde la Ciudad de México era el polo principal, a otro policéntrico, en el que destacan varias metrópolis (Garza,2003).

En el año 2000 hubo elecciones federales y, por primera vez, después de setenta años del PRI en el poder, llegó un nuevo partido a dirigir el país: el PAN, a través de Vicente Fox Quesada. Su periodo de gobierno tuvo muchos altibajos y, por tanto, la crítica fue constante. Aunque el nuevo gobierno había prometido un cambio, éste no se cumplió, pues se repitieron los esquemas económicos y políticos que implementaron los gobiernos anteriores. México siguió dependiendo de la explotación petrolera y, en este periodo, el precio no bajó, se incrementó. Esto permitió que en general la economía del país permaneciera estable. Dicha situación llevó a que la deuda externa se redujera casi a la mitad.

A pesar de que se restableció la estabilidad económica, el crecimiento del PIB no fue constante, en 2001 fue de 0.2% y en 2005 de 3%. La población no sintió ningún beneficio inmediato, incluso cuando finalizó el periodo, pues el desempleo y subempleo siguieron sin solución. En general mantuvo la estabilidad, con una política lejana a las

devaluaciones, las altas tasas de inflación, el déficit fiscal y el endeudamiento externo. La economía mexicana, según datos del INEGI, en 2005 había crecido sólo 3%.

El Estado mexicano mostró un adelgazamiento, porque no llevó a cabo inversiones en infraestructura para modernizar las actividades productivas. Sólo se privilegió el comercio, lo que afectó principalmente al campo y a la industria, por las desventajas competitivas en cuanto a precios de los productos finales, y los productores no veían recuperada su inversión, por tanto, creció la dependencia hacia el exterior de productos básicos, que podrían producirse en el país y generar los empleos que hacían falta. La migración hacia Estados Unidos fue la alternativa para muchos, pues a pesar de lo que constantemente se dice este país tiene una persistente demanda de mano de obra mexicana en todos los sectores de su economía. Cabe señalar que en esto tiene que ver la tradición migratoria que existe desde principios del siglo pasado y la diferencia de salarios entre ambas economías.

El mercado interno no tuvo una recuperación, continuo la baja productividad de las empresas, los bajos salarios y el desempleo, se incrementó la inseguridad, siguió la dependencia hacia el exterior, y los ingresos del país eran principalmente del petróleo y de las remesas. El descontento social era creciente y se hizo evidente en las movilizaciones, pero no se desestabilizó el país.

La ZMCM estaba conformada en el año 2000 por las dieciséis delegaciones que integran el Distrito Federal, 57 municipios del Estado de México (algunos autores señalan 37) y uno del Estado de Hidalgo. Por primera vez se elabora el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México se publicó en 1998.

Hiernaux en 1999 señalaba que la rápida apertura de los mercados y la desincorporación del Estado contribuyeron al ingreso de la Ciudad de México a la globalización, pero sólo se integraron determinados sectores. Los que tenían una economía más tradicional no pudieron ajustarse para lograr su inserción a la economía mundial y, por tanto, los más pobres no pudieron incorporarse a esta dinámica, por lo que se presentó una desintegración social.

La desigualdad fue más evidente y se produjo una dualización de la ciudad. Un primer grupo es de alto nivel, con consumos diversificados y exigentes, muy interesados en la apertura del mercado, para importación de bienes de consumo de lujo, que para adquirirlos requerían de nuevos espacios para el comercio y los servicios, cuya localización siguió un patrón determinado hacia el oeste y sur de la ciudad. Esta misma tendencia se repitió en los

barrios residenciales de lujo, con acceso restringido, lo que les permite cierto aislamiento, existe una apropiación privada del espacio público, el argumento principal ha sido que la privatización garantiza la seguridad; por ello se separan estos espacios del resto de la ciudad. Estas colonias tienen una arquitectura sofisticada, su estructura urbana es de mejor calidad y la mayoría de sus habitantes tienen ingresos elevados.

El segundo grupo lo conforma población más pobre, la cual se encuentra alejada de los barrios ricos, principalmente en la periferia, donde predomina el empleo informal, sobre todo en servicios, pero dentro de un circuito inferior de la economía, pues se forman pequeños talleres, o se prestan servicios al consumidor para complementar los bajos salarios.

La segregación espacial, evidente desde la década de los treinta, actualmente se presenta con mayor intensidad. En ello influyó de manera importante el mercado inmobiliario. Además, la continua inseguridad propició la conformación de espacios selectos, tanto en condiciones económicas, como sociales y físicas, donde las relaciones sociales no se extienden más allá de los límites determinados. Esta segregación espacial ha generado “dos ciudades”, dependientes una de la otra. Una proporciona el mercado de trabajo y está bien equipada con infraestructura, mientras otra ofrece la mano de obra sin calificación y está desprovista de los requerimientos básicos: aunque tienen una aparente integración son muchas las desigualdades. El centro de la ciudad concentra servicios y comercio de alto nivel, pero ahí mismo conviven construcciones antiguas, subdivididas en vecindades con pésimas condiciones de habitabilidad.

La ciudad de México continuó con una elevada especialización en la producción de bienes de consumo duradero y de capital, así como en el comercio y con servicios de alto nivel, ubicados principalmente en el Centro, y que han empezado a desplazarse hacia la periferia, ubicándose en nuevos subcentros.

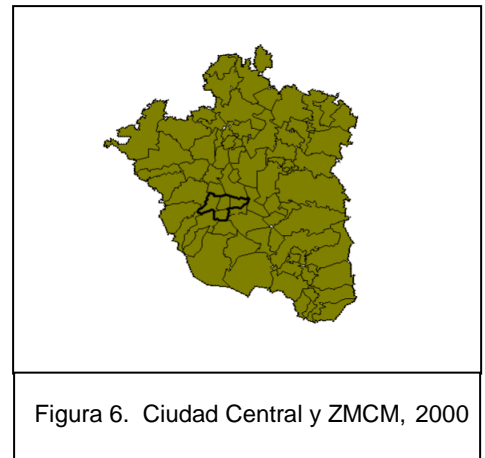
Los antiguos barrios que ocupaban el sector de ingresos elevados han tenido muchas transformaciones, principalmente en los usos de suelo. Estos generalmente han seguido mecanismos informales, pero también han sido impuestos por planes de ordenamiento, los cuales permiten los usos mixtos. El uso habitacional ha cambiado a oficinas, consultorios y comercios o a servicios más diversos y sofisticados. Esta especialización en comercio y servicios del Centro ha desplazado las actividades productivas hacia la periferia. Posteriormente, también se ha desalojado a la población residente.

Otra situación que se presenta es la inestabilidad laboral. Predominan los empleos de baja remuneración, que requieren poca calificación y, por tanto, ofrecen pocas prestaciones y seguridad social, por lo que el empleo informal es el que ha presentado mayor crecimiento. Surgen numerosos talleres y empresas que funcionan clandestinamente, así como el autoempleo en actividades comerciales y en servicios, que no requieren calificación de la mano de obra. Esto ha servido para atenuar las difíciles condiciones económicas de la mayoría de la población.

También se ha señalado que el surgimiento de subcentros, que ofrecen infraestructura de alto nivel de calidad, a donde se empiezan a desplazar las empresas más poderosas, ha propiciado una descapitalización del centro urbano, el cual continúa especializándose en actividades comerciales y servicios directos al consumidor.

En el año 2000 la densidad de población de la Ciudad Central fue de 126.9 hab./ha. La tasa de crecimiento entre 1990 y 2000 continuó siendo negativa, pero se redujo (-1.3), debido a que los procesos que ya se señalaron anteriormente continuaban desarrollándose. Para el Distrito Federal fue de 58 hab./ha. y para la ZMCM de 23.4 hab./ha. En la PEA de la Ciudad Central el sector secundario continuó reduciéndose y el sector terciario se incrementó, sobre todo en servicios, mientras el sector secundario se redujo.

Cuadro 2.12: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2000					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 1990-2000
ZMCM	74	786,072	18,358,219	23.4	2
Resto del D. F.	12	134,374	6,913,060	51.4	0.9
Municipios conurbados	58	637,749	11,445,159	17.9	5.3
Ciudad Central*	4	13,949	1,692,179	121.3	-1.3



*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

Las delegaciones centrales continuaron con su pérdida de población, en lo que, como se señaló anteriormente, tuvieron que ver los altos costos de las viviendas, no sólo por el incremento en las rentas, sino también por la adquisición de una vivienda en propiedad. Con

la aplicación del Bando Dos la oferta de vivienda creció, sin embargo, la población de menores recursos no tenía acceso a ella y esto hizo difícil que permaneciera en la zona. Aunque el INVI generó una oferta de vivienda para la población de menores recursos, no todos tuvieron acceso a ella y mucha de esta población fue desplazada. Otro factor fue la regeneración urbana y el cambio de uso de suelo, el cual ha tenido un papel importante en la disminución de población.

Cuadro 2.13: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2005					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 2000-2005
ZMCM	74	786,072	19,212,600	24.4	0.9
Resto del D. F.	12	134,987	7,043,558	52.2	0.4
Municipios conurbados	58	637,749	10,491,684	16.5	-1.7
Ciudad Central*	4	13,949	1,677,358	120.2	-0.2

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

El gobierno del Distrito Federal intentó reorientar la distribución de la población con la aplicación del Bando Dos. Con esta política se intentó disminuir la expansión urbana, sobre todo en el área de recarga acuífera, aprovechar la infraestructura y equipamiento urbano existente en las áreas centrales, reactivar la economía local; sin embargo, aunque es aún muy pronto para señalar que se ha logrado una redensificación en la zona, se observó en el Censo de Población y Vivienda de 2005, que la ZMCM se expandió hacia el Estado de México y continuó rumbo a Pachuca, donde la oferta de vivienda de bajo costo es importante. Las delegaciones restantes del Distrito Federal incrementaron su población absoluta y, por lo tanto, su densidad, mientras que, en las delegaciones centrales, continuó reduciéndose la población, disminuyó su intensidad, pues en números absolutos sólo se perdieron 14,821 habitantes y en densidad sólo disminuyó en 1.1 hab./ha. en el primer lustro de este siglo. De 121.3 pasó a 120.2 hab./ha. La tasa de crecimiento continuó siendo negativa, pero se redujo (1.1).

A pesar de los problemas económicos, la ciudad inició su cuarta etapa denominada recentralización, la cual tuvo como objetivo revitalizar la Ciudad Central y recuperar los espacios perdidos. Aunque hubo continuidad política, en el discurso se dijo que no se continuaría con la rigidez que implementó el Bando Dos, pues, aunque no se abandona el crecimiento de vivienda, éste último también se impulsará en las doce delegaciones restantes, por lo que se tendrá que analizar la nueva tendencia en la distribución de la población y sus implicaciones.

Cuadro 2.14: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2010					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas	Población total	Densidad de población	Tasas de crecimiento 2000-2010
ZMCM	74	786,072	20,006,603	25.5	0.9
Resto del D. F.	12	134,987	7,129,943	52.82	0.3
Municipios conurbados	58	637,749	11,155,523	17.5	-0.3
Ciudad Central*	4	13,949	1,721,137	123.4	0.2

*La Ciudad Central era la localidad Ciudad de México, la cual se subdividió posteriormente en las cuatro delegaciones centrales.

2.4 Consolidación de la Ciudad Central y expansión urbana.

La expansión territorial de la ZMCM se dio como respuesta a la concentración económica, debido al elevado crecimiento demográfico, por el desplazamiento masivo del campo a la ciudad, ya que en esta última existían mayores oportunidades de empleo. Esto generó una creciente demanda de vivienda. El suelo urbano ofertado estaba en la periferia, donde era más barato por la falta de infraestructura, por lo tanto, la ciudad creció horizontalmente.

El centro de la ciudad se especializó principalmente en comercio y servicios. El precio del suelo se elevó y, por la falta de mayor oferta de viviendas, la población se desplazó hacia la periferia, donde había suelo más barato, aunque con los servicios mínimos. Esto originó que en la Ciudad Central el cambio de uso del suelo fuera hacia actividades más rentables.

Al consolidarse el centro de la ciudad fue adquiriendo funciones de centralidad, las cuales, en los últimos años, ha ido perdiendo paulatinamente. En un principio fue por la descentralización, al surgir nuevos subcentros en otras áreas de la ciudad, lo cual permitió

mayor accesibilidad y descongestionó el área central. Estos cambios no sólo fueron de índole económico, sino también demográfico, pues el área central ha tenido una importante disminución de su densidad urbana, desde los años setenta. En este proceso han intervenido diversos factores: el cambio de uso del suelo, la emigración de familias jóvenes, la pérdida de vivienda por deterioro habitacional y la pérdida de vivienda en renta, las modificaciones en la vialidad para proporcionar mayor accesibilidad y las preferencias que cada uno tiene para ubicarse, así como por los sismos de 1985. En conjunto, todos estos factores han modificado la estructura urbana del espacio central.

Cuadro 2.15: Población absoluta y densidad de población en la ZMCM en 2020					
Región	Unidades administrativas	Superficie total en hectáreas.	Población total	Densidad total	Tasas de crecimiento 2010-2020
ZMCM	76	787,548	21,804,515	27.7	0.9
RESTO DEL DF	12	134,987	7,371,733	54.6	0.3
MUNICIPIOS CONURBADOS	60	638,098	12,594,571	19.7	1.2
CIUDAD CENTRAL	4	13,949	1,838,211	131.8	0.7

Actualmente se han reorientado las corrientes migratorias hacia otras áreas del país, o de la misma ZMCM, pero principalmente hacia su periferia, por lo que se ha agudizado el despoblamiento y el deterioro de los inmuebles. La recuperación y revalorización de la Ciudad Central se está llevando a cabo en los últimos años, con la participación tanto del sector público como privado, por lo que es importante evaluar: ¿Cuáles son las zonas de la Ciudad Central en las que se están manifestando los procesos de despoblamiento y disminución de vivienda, así como cambio de uso del suelo?, ¿lo anterior se debe al incremento de actividades terciarias o son otros factores los que están influyendo? ¿En dónde se presenta una mayor lucha por el espacio urbano? En los siguientes capítulos se abordará esta problemática con mayor detalle, y se dará respuesta a estas preguntas.

Capítulo 3. Procesos socio-espaciales de la Ciudad Central

La Ciudad Central ha mostrado en su evolución dos tipos de procesos: *los demográficos*, que se refieren a la evolución de la población en un área determinada, y *los territoriales*, que comprenden las transformaciones que tiene y ha tenido el área donde se asienta esta población.

El proceso demográfico de un área específica implica un crecimiento de la población a través del tiempo, y está en función de tres factores estrechamente relacionados: el crecimiento natural, que depende de la natalidad y la mortalidad, y el crecimiento social, que se refiere al fenómeno migratorio.

Como ya se vio en el capítulo anterior, el crecimiento de la población de la Ciudad Central fue lento hasta 1940. Después, el impulso industrial que generó una continua inmigración hacia la ciudad de México y la mejoría en las condiciones de vida, tanto en salud pública como en servicios, ocasionó que la ZMCM tuviera un crecimiento poblacional muy acelerado.

CONAPO ha señalado dos grandes etapas en lo que se refiere al crecimiento de la población de la ciudad de México. La primera comprende el periodo de 1950 a 1980. En ésta se registraron tasas superiores a los promedios nacionales y fue cuando se perfiló como una de las ciudades más pobladas del mundo. La segunda etapa comprende de 1980 al año 2000. En este periodo se produjo una desaceleración del crecimiento demográfico, como consecuencia de los cambios en la tasa global de fecundidad y la orientación de los flujos migratorios. (Conapo, 2000).

Una tercera etapa comprende del año 2000 al 2020 en la cual continuo la disminución del crecimiento demográfico, pero no fue lo suficiente como para perder su atractivo migratorio, con respecto a otras zonas urbanas de México.

Los procesos territoriales comprenden el estudio de la vivienda, para conocer cómo se ha ocupado el área urbana (densidad); también se analizan sus tipos y tenencia de vivienda, así como los factores que han ocasionado su pérdida. Otro elemento importante son las actividades económicas que ahí se desarrollan.

3.1 Dinámica demográfica de la Ciudad Central

Se entiende por dinámica demográfica el conjunto de fenómenos poblacionales que afectan la estructura de la población en un lugar y en tiempo determinados. Estos fenómenos pueden ser de dos tipos: naturales (natalidad, fecundidad, nupcialidad y mortalidad) y espaciales (fenómenos migratorios: emigración e inmigración). La acción combinada de ambos fenómenos en un mismo lugar y en un tiempo concreto provoca el crecimiento de la población, es decir, su dinámica, que es su evolución a lo largo del tiempo. La importancia que tiene el conocimiento de la dinámica interna de la población urbana radica en explicar cómo los fenómenos demográficos del pasado han configurado la estructura de la población actual y su proyección futura. (Rodrigo y Rodrigo, 2000).

La Ciudad Central tuvo una dinámica demográfica muy diversa en el transcurso del siglo pasado, que ha sido estudiada con anterioridad por varios autores, los cuales han señalado que a principio del siglo XX, al concluir el movimiento Revolucionario, hubo un proceso de concentración de población, pero con un crecimiento lento, debido a que el país canalizaba todos sus esfuerzos para lograr la estabilidad política y en generar las bases económicas para permitir su desarrollo industrial y su modernización. Lo anterior originó una amplia oferta de trabajo, por lo que las corrientes migratorias se dirigieron principalmente hacia la Ciudad de México.

En 1900 el territorio de lo que hoy comprende la Ciudad Interior o Ciudad Central, tenía una población de 344,721 habitantes, con una densidad de 25.8 hab./ha. Se aplicó la política de impulsar el crecimiento demográfico, porque se requerían grandes cantidades de mano de obra. En 1930 la población se había triplicado, debido al crecimiento natural y social. Este último fue más importante, porque la ciudad ofrecía mejores condiciones de vida.

Como se trató en el capítulo anterior, a partir de la década de los cuarenta se aceleró el crecimiento demográfico, compaginado con el crecimiento industrial del país. Ambos procesos se intensificaron en la Ciudad de México. Fue a ésta hacia donde se canalizaron las inversiones, porque ahí existía la infraestructura más adecuada, que favoreció el desarrollo de la economía de aglomeración, la cual permitió la concentración de la población trabajadora para la industria. Se amplió el mercado consumidor y surgieron los servicios urbanos. Estas nuevas ocupaciones se fueron sumando a las actividades económicas de la capital, que continuó demandando

numerosos trabajadores para llevarlas a cabo, con lo cual creció la oferta de empleos. (Negrete y Salazar, 1986).

En 1940 la población se incrementó 40.8% y en 1950 era del 54.3%. Esto generó una saturación del territorio de la Ciudad Central, por lo que, durante toda la década de los cincuenta, se presentó una continua expansión del área urbana que rebasó el espacio que la comprendía. Se incorporaron nuevas zonas, tanto para la industria como para la vivienda de los trabajadores. En esa década se presentó la más alta tasa de crecimiento demográfico del siglo pasado (2.4), debido a que tanto el crecimiento natural como el social seguían siendo importantes y la atracción de la capital era muy fuerte, pues ahí no sólo se concentraba la actividad económica, sino también la cultural y política de todo el país.

La migración fue intensa y se produjo con mucha rapidez, lo cual generó una congestión y especulación del suelo. El Estado tuvo que hacer fuertes inversiones en infraestructura y equipamiento para satisfacer las demandas de la nueva población que llegó, lo cual, en general, rebasó el presupuesto que se tenía destinado y muchas de las áreas de nueva creación tardaron en consolidarse. Esto propició grandes desequilibrios territoriales en la ciudad.

A partir de 1960, aunque continuó el incremento de población en la Ciudad Central fue menor comparado con las décadas anteriores, porque ya no había espacio para seguir creciendo. En 1970 la población sólo aumentó 2.5%, pero fue en este año en el que se registró la densidad más alta, lo cual evidenció la elevada concentración poblacional que tenía este territorio. Se agudizaron los problemas de congestión y hacinamiento, lo que originó una difícil accesibilidad. Las políticas propuestas para solucionar esta problemática estaban orientadas hacia la desconcentración de este territorio. El Estado de México se convirtió entonces en el receptor, tanto de las zonas industriales, como de los nuevos habitantes que emigraban de la Ciudad Central, o de los que llegaban de otros estados de la República, que anteriormente se instalaban en la Ciudad Central o en las delegaciones intermedias, pero ante la escasez de vivienda cambiaron su destino hacia los municipios cercanos al Distrito Federal, donde la oferta de vivienda era mayor y más barata.

Continuó así una gran concentración de población en la zona metropolitana, cuyo origen fue la migración rural-urbana, lo que acentuó las desigualdades regionales, La sociedad pasó de ser predominantemente agrícola a industrial. Cabe señalar que tanto el crecimiento demográfico como la expansión territorial de la ciudad de México fueron

dos fenómenos que se presentaron simultáneamente. En los setenta hubo una mayor concentración de las actividades industriales, comerciales y de servicios en la capital del país. Lo anterior le otorgó una ventaja competitiva sobre el resto de las ciudades del país. En 1974 se adoptó una nueva política de población, para regular el crecimiento demográfico y concordarlo con el avance socioeconómico. Esto se reflejó en el descenso tanto de la fecundidad como de la mortalidad.

En la disminución de la fecundidad no sólo influyó el control natal, sino también la incorporación de la mujer a la fuerza laboral y el que muchas de ellas continuaron con su preparación profesional, lo que les permitió ampliar el rango de edad para formar una familia.

La mortalidad también registró un descenso, debido a la mejoría en las condiciones de vida, Prosperaron los servicios de salubridad, al ampliar su cobertura y el total de la población atendida.

En 1980 la población tuvo una pérdida de 10.6% en la Ciudad Central, donde se localizaba la mayor parte de la actividad administrativa y comercial de la ciudad. La desconcentración poblacional continuó. Las corrientes migratorias iban ahora del Centro hacia las delegaciones intermedias o periféricas, con la consecuente disminución de la densidad de población y las tasas decrecientes de incremento poblacional, que llegaron a ser negativas. Esto evidenció un proceso de desconcentración lento y constante, con resultado de la pérdida de población en números absolutos. (Negrete y Salazar, 1986).

El proceso de despoblamiento de la Ciudad Central se aceleró bruscamente con los sismos de 1985, que agudizaron no solo la desconcentración de las actividades económicas, sino también la disminución de población del área central, debido a la gran destrucción de viviendas, comercios, servicios y gran parte de la infraestructura urbana, lo que derivó en la tasa negativa de crecimiento de población, que fue la más elevada en el periodo (-2.9).

En la década de los ochenta hubo un crecimiento de las ciudades intermedias. Las corrientes migratorias se reorientaron hacia ellas, absorbiendo gran parte de la población que cambió de lugar de residencia. Esto favoreció la disminución del crecimiento demográfico de la Ciudad de México. Las ciudades intermedias contaban con la infraestructura básica que les permitió a los nuevos habitantes conservar el estilo de vida capitalino, además se incorporaron los habitantes del interior del país que llegaban a residir a estas ciudades, con el objetivo de mejorar su calidad de vida. Lo

anterior fue apoyado también por la política de descentralización que se había implementado.

Por la crisis económica, a los años ochenta se le ha denominado la “década perdida”, porque hubo una caída del empleo y los salarios reales; sin embargo, el sector terciario tuvo un crecimiento muy dinámico, debido a que la población optó por autoemplearse, como una estrategia de sobrevivencia. Surgieron pequeños establecimientos comerciales y de servicios.

Entre 1988 y 1993 la Ciudad de México se consolidó como el lugar central de primer orden, que requería el país por su inserción al proceso de globalización económica. Elevó su participación en los servicios al productor y los servicios profesionales más avanzados. Sin embargo, en 1995 se presentó una nueva crisis, producto del elevado déficit en Cuenta Corriente y por la imposibilidad de enfrentar la fuga de capitales. La economía empezó a recuperarse a partir de 1996 y el sector terciario siguió elevando su participación “...En la medida que México acelere el proceso de servicialización de su economía, la ciudad tendrá grandes posibilidades de mantener e incluso acrecentar su importancia en la economía nacional...” (Garza, 2000:183).

A partir de 1990 se hizo evidente la disminución de población. Se observó que en conjunto la Ciudad Central redujo 25.6% del total de su población y presentó la mayor disminución en su densidad, pues casi perdió 50 hab./ha. Fue en este periodo en el que se reflejó la pérdida demográfica, como ya mencionamos fue una consecuencia de los sismos de 1985, la mortalidad fue elevada y el desplazamiento de la población fue de mayor proporción, por el temor a estos fenómenos naturales.

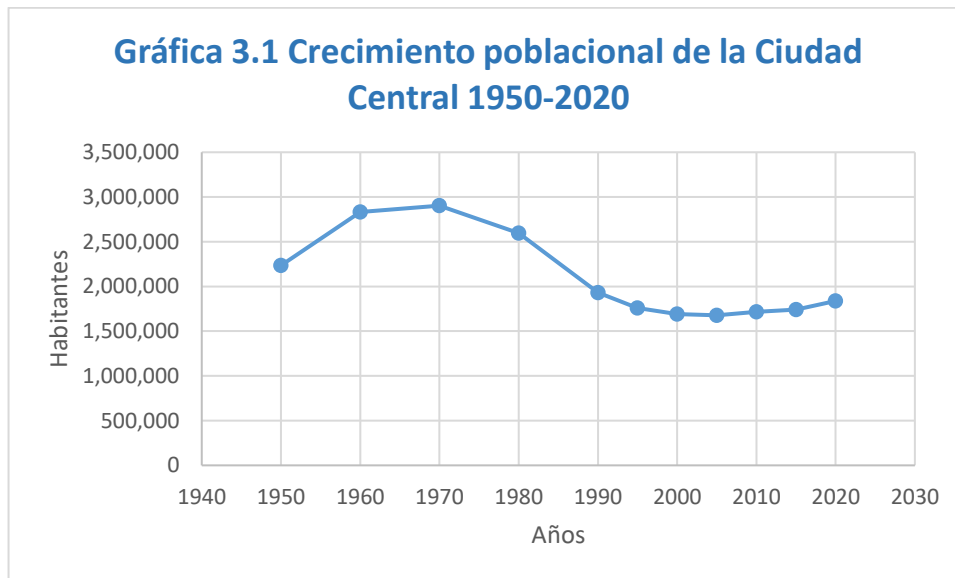
En el año 2000 la población se redujo 12.3%. Disminuyó la proporción del ritmo de pérdida, comparado con la década anterior, debido a la aplicación, con mayor intensidad, de las políticas de redensificación de la Ciudad Central. Hubo una mayor oferta de vivienda, principalmente en propiedad. Esto tal vez generará en el futuro próximo una estabilización en la disminución de población que se había registrado en los últimos veinte años y quizás se intensificarán los procesos de cambio de uso del suelo hacia los servicios, principalmente los orientados a los nuevos residentes.

A partir del año 2000 se intentó densificar la Ciudad Central, con la aplicación del Bando Dos, lo cual, propició que en los siguientes veinte años se incrementará la población en las cuatro delegaciones centrales, aunque no recuperaron la población que tenían en la década de los ochenta. (Cuadro y gráfica 3.1).

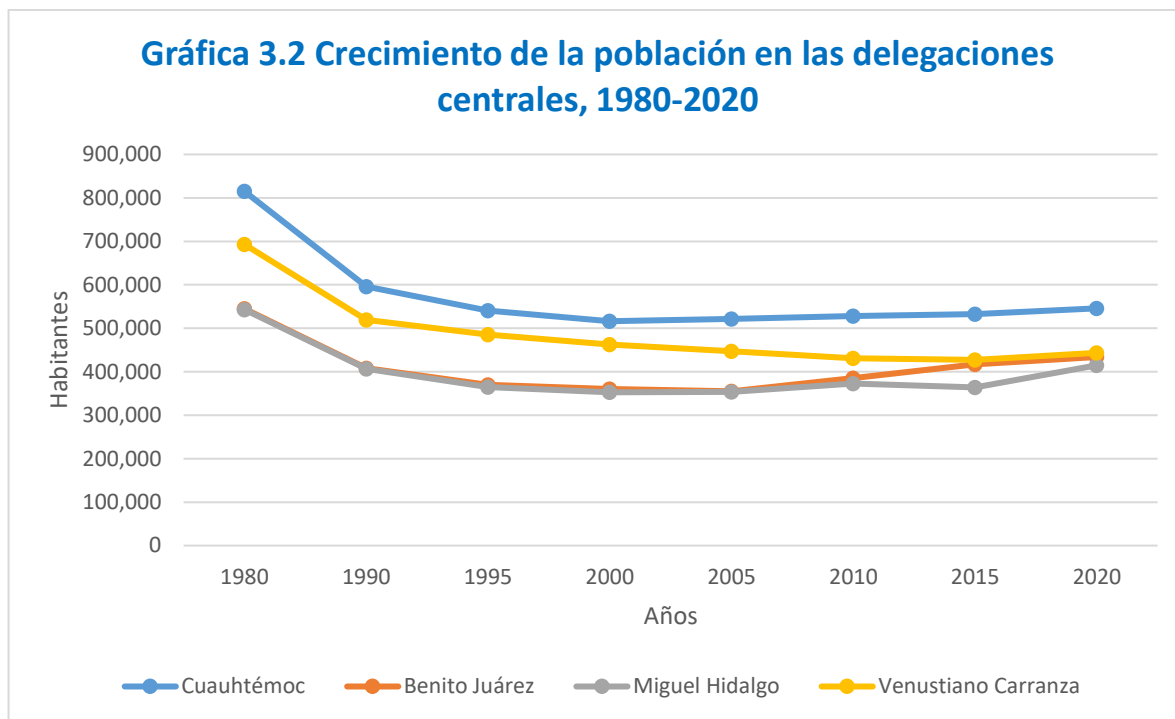
Cuadro 3.1 Crecimiento de la población en la Ciudad Central 1950-2020

Años	Ciudad Central	Cuauhtémoc	Benito Juárez	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
1950	2,234,795	0	0	0	0
1960	2,832,133	0	0	0	0
1970	2,902,969	0	0	0	0
1980	2,595,823	814,983	544,882	543,062	692,896
1990	1,930,267	595,960	407,811	406,868	519,628
1995	1,760,359	540,382	369,956	364,398	485,623
2000	1,692,179	516,255	360,478	352,640	462,806
2005	1,677,358	521,348	355,017	353,534	447,459
2010	1,717,033	527,953	385,381	372,814	430,885
2015	1,740,791	532,317	417,238	363,973	427,263
2020	1,838,211	545,884	434,153	414,470	443,704

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los Censos de Población y vivienda 1950, 1960,1970,1980, 1990, 2000, 2010,2020. Conteo de población y vivienda 1995,2005 y Encuesta intercensal 2015. INEGI.



Se observa como alcanzó su máximo crecimiento demográfico en 1970, después de su saturación ante la falta de espacio para seguir creciendo inició la pérdida de población, la cual se recupera muy lentamente a partir del año 2000.



Quando se revisa el crecimiento por delegación observamos que la de mayor crecimiento fue Benito Juárez y Miguel Hidalgo, aunque esta última tuvo un ligero descenso en 2015, se recuperó en 2020. Cuauhtémoc y Venustiano Carranza tuvieron un crecimiento más estable.

3.1.1 Estructura de la población

Para su estudio la población se clasifica en subgrupos homogéneos, generalmente en: edad y sexo, debido a que su comportamiento está condicionado por estas dos variables. Es así como se analiza la estructura de la población, que es resultado de la dinámica de fenómenos demográficos como: natalidad, mortalidad y migración, los cuales tienen efectos en su desarrollo pasado, presente y futuro, de la población y su dinámica en un lugar específico.

Una manera de analizar la dinámica de la población es a través de los grandes grupos de edad, lo cual nos permite interpretar cuáles son necesidades de la población y su comportamiento y como observamos en el cuadro 3.2 la mayoría de los grupos de edad registraron durante mucho tiempo tasas negativas, las cuales tuvieron un ligero incremento en la población total entre el año 2000 y 2020.

Cuadro 3.2 Tasas de crecimiento en la Ciudad Central de la ZMCM, 1950-2020

AÑOS	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN 0-14 AÑOS	POBLACIÓN 15-64 AÑOS	POBLACIÓN MAYOR DE 65 AÑOS
1950-1960	2.4	3.5	1.7	3.5
1960-1970	0.2	-0.1	0.4	2
1970-1980	-1.1	-2.8	-0.4	1.9
1980-1990	-2.9	-4.6	-2.4	-0.6
1990-2000	-1.3	-2.9	-1	0.5
2000-2010	0.2	-1.7	0.4	0.2
2010-2020	0.7	-1.8	1.1	1.8

Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020

En las tasas de crecimiento de la Ciudad Central se observa que el mayor incremento se registró entre 1950 y 1960. Hubo una mejoría en la calidad de vida y la natalidad era importante. Fue en este periodo que se alcanzó la tasa más alta en el grupo de 0 a 14 años. La mortalidad también disminuyó, debido al incremento de la esperanza de vida, lo que se observa en el porcentaje del grupo mayor de 65 años. En este periodo fueron importantes los contingentes de migrantes, sin embargo, el grupo de edades correspondiente a la PEA tuvo una menor tasa de crecimiento, con respecto a los otros grupos, probablemente debido a que el territorio de la Ciudad Central mostraba signos de saturación y ofrecía poca oferta de vivienda para los nuevos residentes. En la siguiente década, aunque la tasa siguió positiva el crecimiento ya no fue significativo. En el grupo de 0 a 14 años la tasa resultó negativa. Algunos autores han comentado que el control de la natalidad empezó a aplicarse en esta década en la Ciudad Central, como el nivel de instrucción de la población femenina era mayor, tuvo buena aceptación y posteriormente se extendió hacia todo el Distrito Federal.

Las tasas negativas de crecimiento se registraron a partir de 1970, esta fue mayor en la década de los ochenta debido a los sismos de 1985 y por la aplicación en mayor escala de las políticas de control de la natalidad, en números absolutos se observa que el grupo de 0 a 14 años tuvo una disminución constante desde la década de los sesenta, mientras el grupo de 15 a 64 años donde se ubica la PEA comenzó a disminuir a partir de la década de los setenta, y se agudizó en la década de los ochenta, debido a que empezó a crecer la oferta de vivienda o suelo para vivienda en otras áreas de la ZMCM. El grupo de 65 años y

más, en números absolutos siguió incrementándose hasta la década de los setenta, en la siguiente empezó a disminuir, pero se incrementó ligeramente en la década de los noventa.

En las dos últimas décadas el grupo de 15 a 64 años y el de 65 años y más, han registrado un incremento mientras la población de 0-14 años ha tenido un crecimiento negativo, pero ha reducido su tasa, aún no puede decirse que se ha revertido la disminución de población.

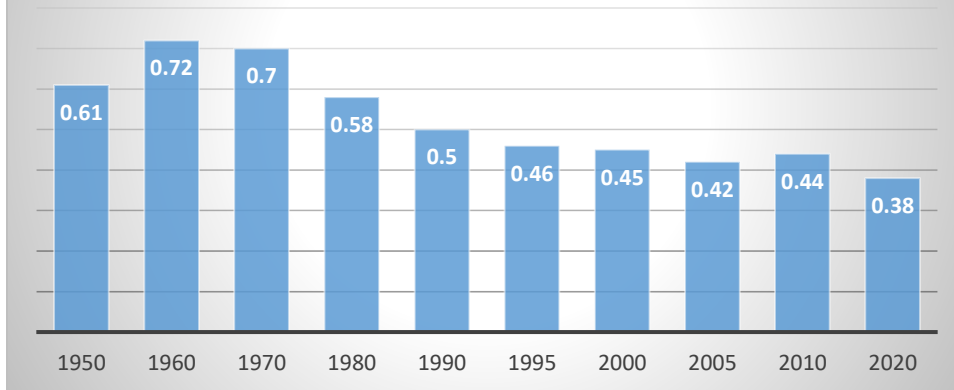
Cuadro 3.3 Población por grupos de edad e índices de dependencias y masculinidad 1950-2020

Población por grupos de edad e índices en la Ciudad Central 1950-2020					
Año	0- 14 años	15-64 años	65 años y más	Índice de dependencia	Índice de masculinidad
1950	768,265	1,389,169	73,324	0.61	84.5
1960	1,081,069	1,638,085	103,254	0.72	88.4
1970	1,064,980	1,712,236	125,753	0.70	88.6
1980	804,441	1,639,048	151,125	0.58	86.3
1990	504,108	1,284,025	142,134	0.50	85.5
1995	410,885	1,203,612	139,637	0.46	86.5
2000	376,015	1,167,042	149,123	0.45	85.8
2005	314,495	1,109,326	154,999	0.42	87.5
2010	330,209	1,196,372	194,556	0.44	87.8
2020	276,194	1,329,197	232,717	0.38	89.6

Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Censo de población y vivienda 1995, 2005 y Encuesta Intercensal 2015.

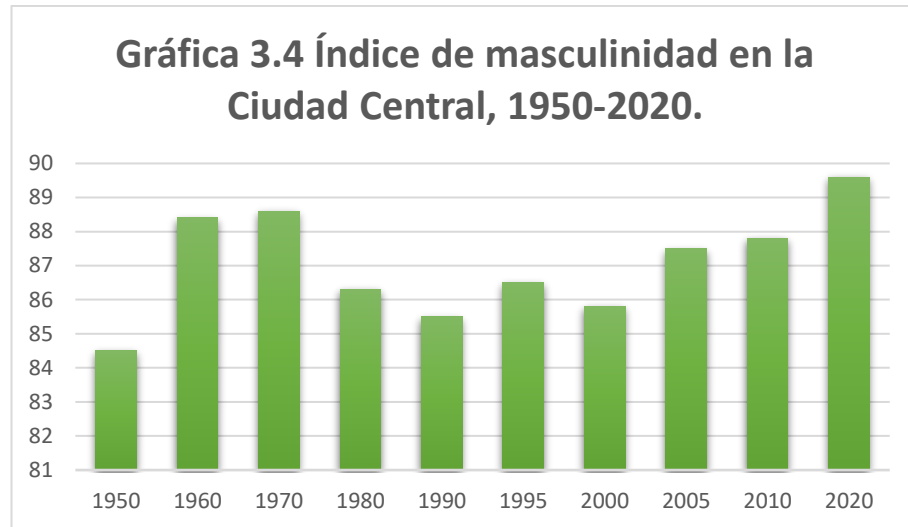
En el cuadro 3,3, observamos que el grupo de mayor importancia es el de 15 a 64 años, o sea, predomina la población adulta, en edad de trabajar, pero es la que también demanda empleos y vivienda, en este grupo está la población que inicia su independencia económica, o conformará un nuevo hogar. Además para satisfacer sus necesidades requerían otros servicios, no solo trabajo y habitación, pues los nuevos miembros de la familia, requerirían servicios educativos y de salud principalmente.

Grafica 3.3 Índice de dependencia en la Ciudad Central 1950-2020



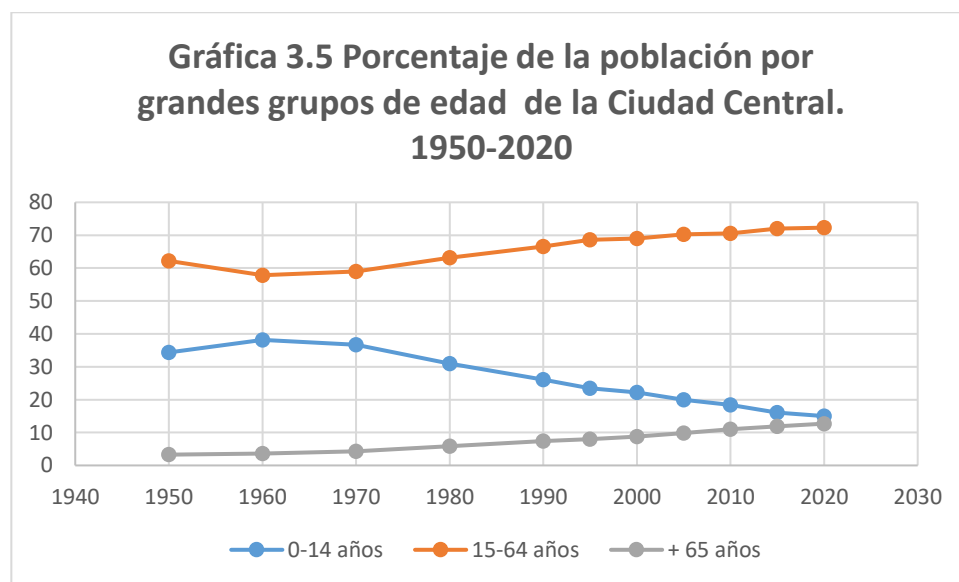
Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Conteo de población y vivienda 1995, 2005 y Encuesta Intercensal 2015.

En los índices de dependencia se observa que este es menor en 1950 debido a que el porcentaje de PEA es mayor con respecto a los que dependían económicamente de ellos. Se elevó en las décadas de 1960 y 1970 por las altas tasas de natalidad, y baja mortalidad, al disminuir esta última por la mejoría en las condiciones de salubridad; por tanto, se incrementaron los dependientes económicos, posteriormente este índice tuvo una disminución paulatina en la Ciudad Central, entre 1980 y 2020 porque aunque la PEA disminuyó, los nacimientos también, lo cual se observó en la reducción del grupo de 0-14 años y se ha incrementado la población mayor de 65 años. El índice de dependencia se redujo en el área debido a que es mayor la población en edad de trabajar, aunque la población mayor de 65 años se ha incrementado, está aún no tiene contrapeso, para que disminuya significativamente el índice de dependencia.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Censo de población y vivienda 1995, 2005 y Encuesta Intercensal 2015.

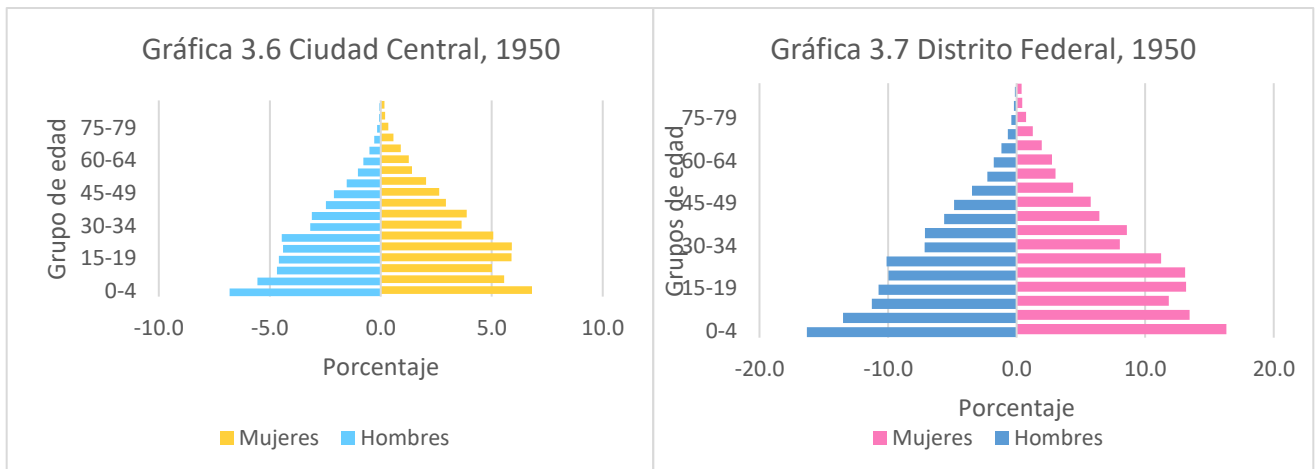
El índice de masculinidad nos muestra que había mayor número de mujeres que hombres en 1950, y entre este año y el 2005; los índices registrados en la Ciudad Central más elevados fueron entre 1960 y 1970, debido en gran parte al aporte migratorio. Entre 1980 y 2005 el índice de masculinidad señaló ligeras variaciones, una disminución en 1990 y un ligero incremento en 1995, que se perdió en el 2000, esto posiblemente se debe a que las oportunidades de vivienda para la población recién llegada las encontraban en la Ciudad Central, que, debido al deterioro habitacional, constituían una oferta de vivienda en renta a bajo costo. En 2005 se presenta una nueva recuperación y se registró el 87.5, se incrementó en 2010 y continuó en 2020 alcanzó el mayor valor. (89.6).



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Censo de población y vivienda 1995, 2005 y Encuesta Intercensal 2015.

En la gráfica anterior se observa cómo la población mayor de 65 años ha ido aumentando en proporción y como el grupo de 0 a 14 años es el que ha perdido en proporción en la Ciudad Central, esto genera un cambio importante en la estructura de la población, no solo denota la preferencia de las familias en tener sólo dos hijos, sino que surgió un nuevo grupo el de los adultos mayores que demandan equipamientos, aunque generalmente se piensa en los requerimientos de carácter asistencial, no se ha considerado que este grupo de gente mayor presenta otro tipo de demanda para el estilo de vida de estas personas, sobre todo en servicios culturales y de entretenimiento, para ocupar el tiempo libre. Por lo que la zona denota el proceso de transición demográfica. (Ver Cuadro 2.1)

La pirámide de edades es una gráfica que muestra la población por edad y sexo, lo cual nos permite conocer las características de una población. Nos ofrece tener una imagen sintética de la estructura de la población y proporciona las pautas para la interpretación de los fenómenos demográficos que posibilita comparar los cambios demográficos que tiene un área a través del tiempo e inferir cuáles serán las necesidades que tendrán los habitantes.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950.

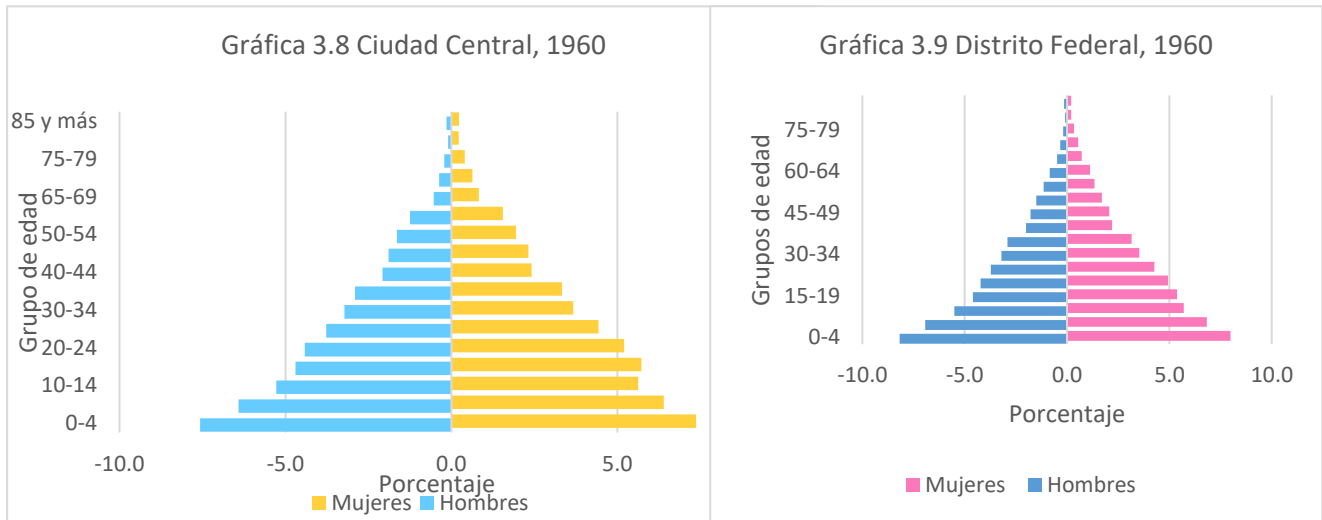
La estructura de población en la Ciudad Central en la segunda mitad del siglo XX presenta una pirámide de edades de tipo expansiva, sin uniformidad, su base es amplia, pero los grupos de edad de 15 a 24 años se incrementaron, debido a las edades productivas, sobre todo, en mujeres, debido a el aporte migratorio, por la llegada de personas en edad de trabajar en búsqueda de mejores condiciones de vida. La población mayor de 65 años empezaba a ser significativa. Comparada con el DF observamos pequeñas diferencias principalmente en la base de la pirámide, en la Ciudad Central, como se ha señalado, es el área donde ya se había iniciado la disminución de la fecundidad y la mortalidad debido a los

progresos socioeconómicos, técnicos y de salud, con ello, se mejoró la calidad y esperanza de vida para la población.

Lo anterior generó el incremento natural de la población y el crecimiento social también fue importante, ya que la Ciudad Central requería una gran cantidad de mano de obra, y se propició que esta área fuera muy atractiva para la población del interior del país.

Comparamos la pirámide del Distrito Federal con la Ciudad Central y no tenía grandes diferencias, aunque ya había iniciado el proceso de crecimiento expansivo.

En este periodo el 50.7% de la población residente en la Ciudad Central no había nacido en la entidad, era de otro lugar, lo cual, nos refleja que el crecimiento social que tuvo la Ciudad Central en este periodo fue muy importante.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1960.

En 1960 continúa en la Ciudad Central tuvo una pirámide de edades expansiva, pero es más uniforme que en la década anterior, comparada con el DF se observa diferencias en las dos primeras cohortes de la base, la Ciudad Central presentó una reducción en esta y amplió las cohortes de hombres a partir de los treinta años, aunque mínimamente.

En este periodo se observa en la población por grandes grupos de edad, que hubo un incremento relativo de la población joven (38%) debido a que la natalidad era muy elevada, se redujo el peso específico de la población adulta en este periodo. Pero en general es más numerosa la población de 15 a 64 años, por tanto, se observa que los habitantes de la Ciudad Central eran predominantemente adultos.

Al revisar las cohortes de la pirámide de 1950 correspondientes en 1960, o sea, 10 años después la cohorte de 0 a 4 años en 1950, era la cohorte de 10 a 14 años en 1960 se observa lo siguiente: En hombres varias cohortes ganan población entre las edades de 15 a 29 años y la población mayor de 65 años, en mujeres los incrementos se encuentran en las edades de 10 a 24 años y en más de 65 años, en este periodo la inmigración aún era importante y es evidente que se incorporó población de otras entidades en edad productiva y reproductiva.

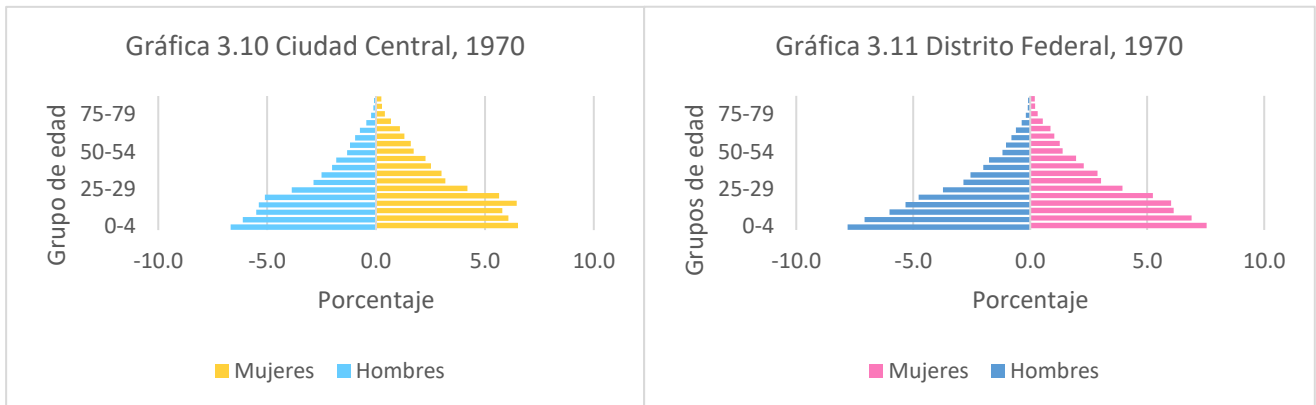
Las cohortes que perdieron población fueron las correspondientes a las edades mayores de 30 años y menores de 64 años, las de mayor porcentaje de pérdida de población fueron entre las edades de 45 a 49 años y mayores de 55 años, tanto en hombres como mujeres puede suponerse que los que se desplazaron fueron los que tenían una familia constituida, con cierta estabilidad económica lograda a través del tiempo y se fueron a ubicar a otra área de la zona metropolitana donde podían tener una alternativa de vivienda.

Como se recordará es en este periodo que inició el proceso de metropolización, se mejoró el sistema vial lo que favoreció la accesibilidad, se incrementó el uso del automóvil, empezaron a surgir nuevos fraccionamientos residenciales, principalmente en el Estado de México, se descentralizó la industria y posteriormente el comercio, las delegaciones centrales se consolidaron y alcanzaron la saturación de su espacio, además se prohibió la construcción de nuevos fraccionamientos en el DF, por lo que la población residente comenzó a buscar otras alternativas de vivienda fuera de la Ciudad Central.

En 1960 la población no nativa residente en la ciudad central era del 44.3%, este porcentaje había disminuido en 6.4% con respecto al total registrado en 1950. Esto se interpreta como que la cantidad de migrantes seguía siendo importante, aunque la mayor parte de los recién llegados, ya no buscaban una vivienda en la Ciudad Central, sino fuera de ella donde se ofertaban créditos para viviendas en propiedad más baratas o estaban cercanas a sus fuentes de trabajo, o había mayor oferta de vivienda en renta.

En 1970 la pirámide continúa siendo de tipo expansiva con una ligera reducción en su base. Los grupos de edad mayores de 65 años continúo incrementándose. Se observa en porcentaje una disminución del grupo de 0 a 14 años y se incrementa el de 15 a 64 años, lo cual se debe a que comenzaba una reducción en la natalidad, como se ha señalado la Ciudad Central fue de las primeras en implementar una "fecundidad regulada" principalmente entre los estratos altos y medios, debido a que la mujer empezaba a incorporarse a actividades productivas, con ello inició la detención de su ritmo de

fecundidad, no solo se redujo el número de hijos, sino también se prolongó la edad para tener el primer hijo debido a que ampliaron su nivel de escolaridad, se incorporaron a las actividades productivas y se utilizaron métodos anticonceptivos con mayor libertad.



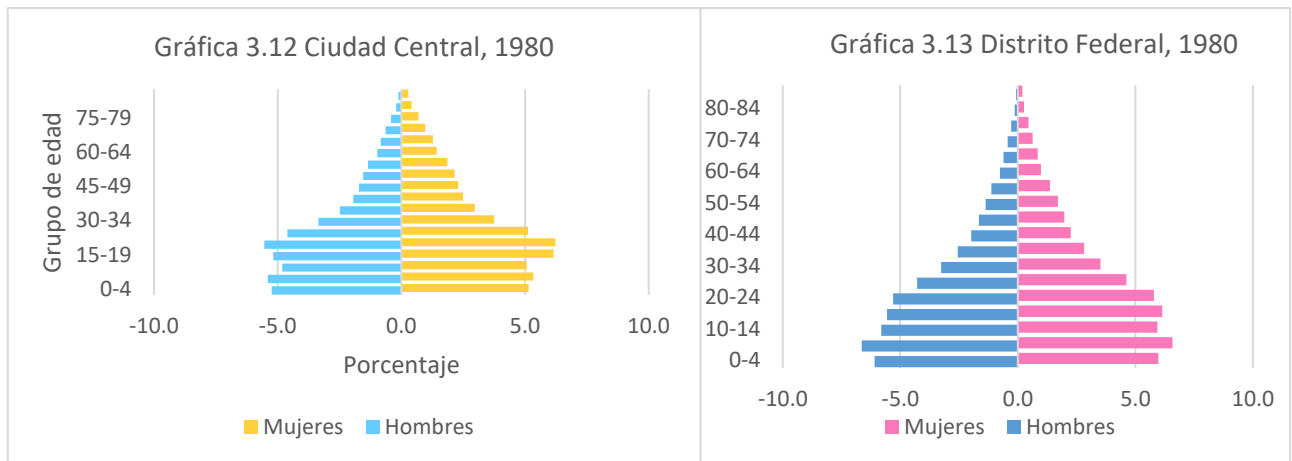
La migración en este periodo fue muy elevada alcanzó su clímax, en un principio fue principalmente rural-urbana, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida, o buscar mayor seguridad, posteriormente la finalidad era encontrar un empleo, ya que, la oferta de trabajo era elevada, debido a la alta concentración de industrias en la zona, comparada con la existente en sus lugares de origen. Después esta tendencia empezó a decrecer, y la fuerte atracción inicial disminuyó, para posteriormente expulsar población mejor calificada y de edades menores, y recibir población poco calificada.

Al hacer la misma comparación entre cohortes de 10 a 14 años con la de 0 a 4 años entre 1960-1970, se observa lo siguiente, en hombres se reducen las cohortes entre los 10 y 19 años, los grupos etarios entre los 30 y 64 años tuvieron cada uno de ellos la pérdida de más del 30% de su población, y los grupos mayores de 65 años incrementaron su población. Lo cual reafirma el desplazamiento de la PEA.

En mujeres aumentaron su población los grupos entre 15 y 24 años en un 4% y también crecieron el grupo de mayores de 65 años, en las cohortes de entre 25 y 64 años perdieron cada una más del 20%. En general se puede decir que se redujo en mayor proporción el grupo de hombres que de mujeres, esto no se vio reflejado inmediatamente en el índice de masculinidad, pues tuvo un mínimo incremento.

En este periodo continuaba acelerándose la expansión urbana de la ZMCM, principalmente hacia el Estado de México donde había mayor oferta de suelo urbano tanto a bajo costo para los habitantes de menores ingresos, como a costos más elevados orientados a población de mayor nivel de vida.

En 1970 continuó disminuyendo la población no nativa y tuvo una participación en la Ciudad Central de 36.7%, con respecto a la década anterior se perdió 7.6%. La Ciudad Central ya había perdido la atracción inicial y como ya se había dicho continuaba el crecimiento expansivo, los flujos migratorios eran de las delegaciones centrales hacia la periferia y la población recién llegada del interior se ubicaba principalmente en las delegaciones intermedias o en la periferia.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1980.

En 1980 la pirámide de edades redujo su base principalmente en el grupo de 0 a 14 años y perdió población en todas sus cohortes. La pirámide de la Ciudad Central continuaba contrayéndose lo mismo ocurría para el DF, pero en menor proporción. La migración era de la Ciudad Central hacia el resto del DF y las mujeres continuaron predominando en la Ciudad Central.

Existe una clara reducción de la población joven, debido a que ya empezaban a observarse los primeros resultados de la aplicación de la política de control de la natalidad, ya se indicó que en la Ciudad Central ya había tomado fuerza desde décadas anteriores, es en 1980 cuando se hace más evidente, al reducirse en 6% el grupo de 0 a 14 años, se incrementa ligeramente la población mayor de 65 años y la población adulta aumenta en un 4%. Se observa que es una población principalmente adulta la que reside en la ciudad

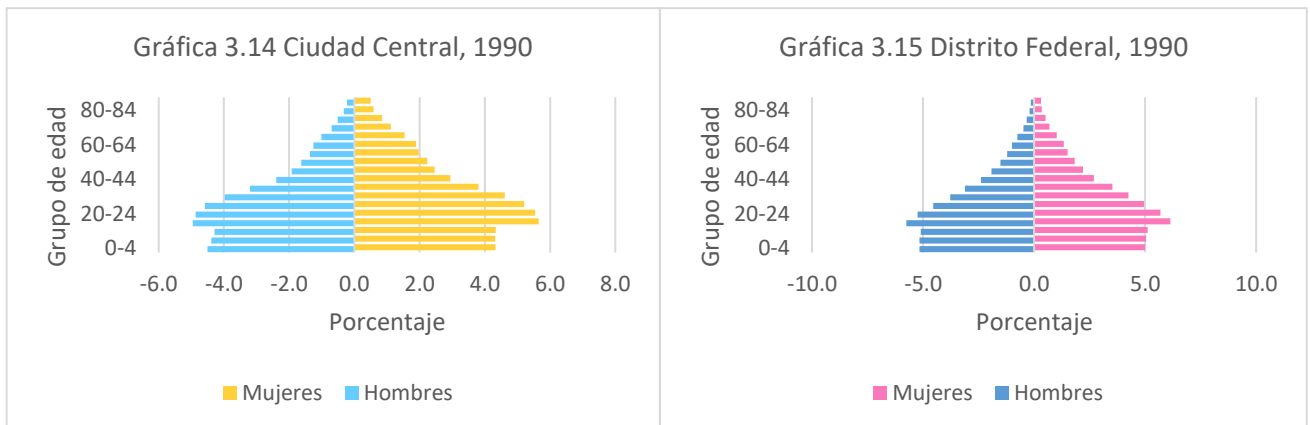
central. Comparada con el Distrito Federal a partir de los grupos de edad mayores de 30 a los 54 años la Ciudad Central redujo su población con respecto al Distrito Federal, lo cual se debió principalmente a la migración hacia los siguientes contornos de la ZMCM.

Al comparar las cohortes traslapando la de 10 a 14 años con la de 0 a 4 años, entre 1970 y 1980 solo ganaron población los grupos de mayores de 65 años tanto en hombres como en mujeres. El resto de las cohortes perdieron población, los hombres entre 30 y 49 años perdieron aproximadamente el 40% cada cohorte. Las mujeres disminuyeron casi de forma similar los grupos de 30-39 años y los de 40 a 49 años perdieron casi el 30%. Se observa que hay mayor reducción de hombres que de mujeres, lo cual, es evidente en el índice de masculinidad que registra una disminución en 1980, comparado con la década anterior.

En el segundo lustro de los ochenta se presentó una expulsión poblacional, no sólo hacia otros municipios metropolitanos sino hacia ciudades medias del interior del país. Lo cual se agudizó por el temor de la población de residir en una zona de alta sismicidad, por ello, buscaron otras alternativas de residencia en el interior del país.

La población adulta era la predominante en la región, y fue la que más emigró, porque en la ciudad central no encontraba los satisfactores mínimos para sus necesidades que podían ser o una vivienda o un empleo.

En 1980 la ciudad central tenía el 34.7% de población nacida fuera de la entidad y con respecto a la década anterior perdió el 2% de esta población.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1990.

En 1990 continuó la misma tendencia que en la década anterior al hacer la comparación entre las cohortes del DF con la Ciudad Central se observa que en las cohortes de menores de 24 años, aunque ambas pirámides tienen una forma similar, la Ciudad Central muestra mayor reducción en los grupos menores de 24 años, en porcentaje, en conjunto se observa que en la Ciudad Central fueron mayores los porcentajes entre las edades de 15 a 30 años, el crecimiento natural se redujo más en este territorio que en el DF y la tasa de crecimiento en el grupo de 0-14 años fue la mayor pero en números negativos del periodo analizado. En los otros dos grupos también tienen tasas negativas de crecimiento, es en este periodo cuando se agudiza la pérdida de población por el desplazamiento forzado por la pérdida de viviendas que originaron los sismos.

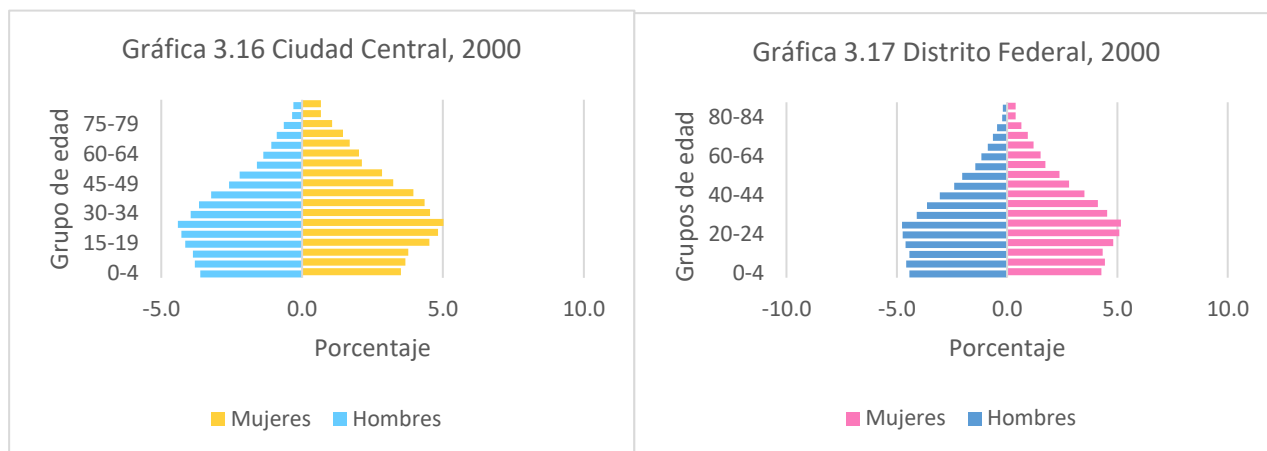
Se observa además el desplazamiento de la pirámide de edades comparándola con la de 1970, esta se desplazó hacia arriba, pero conservó su forma, tanto en el Distrito Federal, como en la Ciudad Central a partir de la cohorte mayores de 20 años, con un mayor número de mujeres en la Ciudad Central, por eso sobresalen estas cohortes de las del Distrito Federal.

Los porcentajes por grupos de edad, refleja que la población joven se redujo en un 5%, y la población mayor de 65 años aumentó un 1%, la población adulta absorbió el 4% restante, la natalidad y mortalidad continuó su disminución ante mejores condiciones sanitarias, mayor acceso a los servicios de salud, lo que incrementó la esperanza de vida.

En la comparación entre 1980-1990 de las cohortes correspondientes (10 a 14 años con la de 0 a 4 años) se agudizó la pérdida de la población masculina, fue entre el 30 y 48 % en los grupos etarios de 10 a 64 años, excepto el grupo de 20 a 24 años que solo perdió el 25 %, los grupos mayores de 65 años continuaron incrementándose. Las mujeres perdieron entre el 30 y 45 % en cada cohorte, solo entre las edades de 15 a 24 años perdieron cada una aproximadamente el 20%.

La tendencia continuó en los grandes grupos de edad, aunque el grupo de población adulta es el más importante es también el que más población perdió debido a que después de los sismos de 1985, la descentralización se implementó en mayor escala, esta fue tanto económica como en vivienda, lo cual originó que la disminución de población fuera muy elevada.

En este periodo la población nacida fuera de la entidad residente en la Ciudad Central constituía el 27.7%, comparada con el porcentaje de la década anterior se había perdido el 7% de esta población.



Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda, 2000.

En el año 2000 la contracción de la pirámide fue más evidente en la Ciudad Central que en el Distrito Federal, sobre todo en los grupos menores de 39 años, a partir de la cohorte de 40 a 44 años se observan mayores porcentajes en el grupo de las mujeres y a partir de la cohorte de mayor de 50 años en hombres son mayores, lo cual nos habla de que esta área de la Ciudad se encuentra con su transición demográfica.

La pirámide de edades del año 2000 fue regresiva porque los grupos de edad adulta fueron más numerosos que los que conformaban la población joven y vieja, la disminución de población redujo su ritmo debido a las políticas que en los últimos años se habían implementado para repoblar el área central, lo cual se vería reflejado en las décadas posteriores, pues aún para este periodo no era tan evidente. La base de la pirámide continuaba reduciéndose y comparada con el DF esta reducción se extendió hasta la población de 25 a 29 años.

En los porcentajes por grupos de edad se observa que continuó el incremento de la población mayor de 65 años, y una disminución de la población joven, inició, así como ya se señaló, su transición demográfica, la población adulta comprendía casi el 70%, en estas edades se encontraba la población en edad de formar un hogar, por lo que, se agudizó el desplazamiento de población. Las tasas de crecimiento continuaron siendo negativas sobre todo en los grupos de 0 a 14 años y el de 15 a 64 años, pero redujeron su número comparado con la década anterior.

Al comparar las cohortes de 10 a 14 años con la de 0 a 4 años entre 1990 con el año 2000, se observa lo siguiente los hombres perdieron población entre las cohortes de 30 a

64 años aproximadamente entre un 20 y 30%, como se observa se redujo el porcentaje de pérdida de población como ocurría en décadas anteriores, el grupo de mayores de 65 años incrementó su población en un 123.8%. Los grupos etarios menores de 29 años perdieron población, pero en una proporción menor con respecto a las décadas pasadas entre el 1 y 4%, la cohorte de 20 a 24 años incrementó su población en 2.7%.

En el mismo periodo las mujeres presentaron el mismo fenómeno pues cada grupo etario perdió entre el 16 y 29 %, el grupo mayor de 65 años incrementó su población en 171%, al igual que los grupos entre 15 y 24 años que incrementaron más del 10 %; los grupos de 10 a 14 años y los de 25 a 29 años tuvieron una mínima reducción.

Lo anterior se interpreta que la política de redensificación ha tenido sus primeros resultados para retener e incluso atraer población a la Ciudad Central, población joven de entre 20 y 24 años que es donde se empieza a observar un incremento, es parte de la PEA y población que está en edad de formar un hogar. Es importante señalar que también la población mayor de 65 años ha tenido un constante incremento en esta zona.

En el año 2000 la Ciudad Central tenía el 73.9% habían nacido en la entidad y el 23.5% habían nacido fuera de la entidad, como se observa en el transcurso de las cinco décadas el porcentaje de población nacida fuera de la entidad fue disminuyendo paulatinamente, lo mismo ocurrió en el DF. Entre 1960-1970 tanto el DF como la Ciudad Central perdieron el mayor porcentaje, y entre 1950-2000 el DF disminuyó en un 25.6% la población nacida fuera de la entidad y la Ciudad Central un 27.2% lo que se interpreta como que las corrientes migratorias fueron importantes en la década de los cincuentas, donde casi la mitad de la población había nacido en otra entidad, los nativos fueron recuperando terreno en ambas zonas, la Ciudad Central dejó de ser atractiva para los migrantes que se encontraban con la falta de una oferta de vivienda suficiente y con condiciones cualitativas para establecerse en esta área, no la hacían atractiva, por ello buscaban otras alternativas en el resto de la ZMCM. Esto no quiere decir que absolutamente todos los migrantes se establecían fuera de la Ciudad Central, para algunos la oferta de vivienda en renta deteriorada, pero de bajo costo si era una alternativa, por lo que algunos se ubicaban en el área. (Censos de Población y vivienda. INEGI)

El Distrito Federal en el año 2000 tuvo 8,584,919 habitantes y la Ciudad Central para el mismo año tuvo 1,692,179 que representó el 19.7% con respecto al Distrito Federal, en las que el 54% eran mujeres y el 46% eran hombres el índice de masculinidad en ese año fue para la Ciudad Central de 85.8 hombres por cada cien mujeres, la delegación que tuvo

menor índice de masculinidad en 1990 fue Benito Juárez, 78.8 hombres por cada cien mujeres, para el 2000, hubo un pequeño cambio de 80.2 hombres por cada cien mujeres, Cuauhtémoc tuvo un índice de 87.3 para 1990 y para 2000, 88.1 hombres por cada cien mujeres, Miguel Hidalgo no tuvo un cambio significativo y era de un poco más del 83 hombres por cada cien mujeres en ambos años, Venustiano Carranza es la delegación con el mayor índice de masculinidad en la región 91 hombres por cada cien mujeres, pero este disminuyó para el año 2000 a 90 hombres por cada cien mujeres. En 1990 en la Ciudad Central habitaba el 23.3% de la población total del Distrito Federal, por lo tanto, para el año 2000 se perdió el 3.6% de esta población. En 2005 habitaban en el DF 8,720,16 personas y en la Ciudad Central 1,677,358 habitantes, que representaban el 19.2% de la población que habita en el Distrito Federal, si bien siguió disminuyendo la población (se perdieron 14,821 habitantes), el ritmo se redujo, pues en porcentaje solo disminuyó el 0.5%.

Como ya se vio anteriormente la Ciudad Central entre 1990-2000 ha reducido su población menor de 14 años en 5%, mientras los grupos de 15 a 64 años y mayor de 65 años se incrementaron en 1% y 2% respectivamente, lo que quiere decir que la Ciudad Central ya está en un proceso evidente de transición demográfica.

La pérdida más fuerte de población fue a partir de la década de los ochenta debido a que los procesos que estaban presentándose se agudizaron con los sismos de 1985, es por ello, que observamos el comportamiento de cada una de las delegaciones que conforman la Ciudad Central, además de que es a partir de 1980 que la información estadística del DF se presenta por delegación.

Esto es más evidente en la delegación Benito Juárez, es la que ha reducido más su población de 0 a 14 años, entre 1980 a 2000 perdió el 8.9% y en el último año este grupo representaba el 18% del total de su población. En el mismo periodo incrementó su población de 15 a 64 años en 4.7% y la población mayor de 65 años aumentó el 4.1%, para el año 2000 en Benito Juárez el 10.7% de su población total era mayor de 65 años y es el área de la Ciudad Central que tiene el mayor porcentaje de esta población. La delegación que tiene mayor porcentaje de población de 0 a 14 años entre 1980-2000 fue la delegación Venustiano Carranza, tuvo además el más bajo porcentaje de las cuatro delegaciones en población de 15 a 64 años, al igual que el más bajo porcentaje en población mayor de 65 años.

La delegación Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo tuvieron la misma tendencia redujeron el porcentaje de población del grupo de 0 a 14 años e incrementaron los grupos de 15 a 64 años y el grupo mayor de 65 años.

Cuadro 3.4 Porcentaje de población por grupos de edad y alcaldía de la Ciudad Central, 1980-2020

Alcaldía	Grupos etarios	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
Cauhtémoc	0-14	29.6	26.6	24.2	22.9	20.6	19.6	15.3
	15-64	63.7	65.8	68	68.6	70.2	70.2	72.9
	65 y más	6.7	7.6	7.8	8.5	9.2	10.2	11.8
Benito Juárez	0-14	27.1	22.5	19.4	18.2	15.6	15.9	11.8
	15-64	66.4	68.6	70.9	71.1	72.6	70.7	74
	65 y más	6.6	8.9	9.7	10.7	11.8	13.4	14.2
Miguel Hidalgo	0-14	31.1	25.2	22.4	21.4	19.7	19.4	15.3
	15-64	63.2	67.3	69.5	69.5	70.4	68.9	72.1
	65 y más	5.7	7.4	8.1	9.1	9.9	11,7	12.7
Venustiano Carranza	0-14	35.7	29.2	26.4	25.2	22.7	21.4	17.6
	15-64	60	64.9	66.9	67.1	68.4	68.1	70.1
	65 y más	4.3	5.9	6.7	7.7	8.9	10.5	12.3

Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020. Censo de población y vivienda 1995, 2005.

El envejecimiento demográfico es un aumento en el porcentaje que representan los individuos mayores de 65 años sobre el total de la población. Las causas de este proceso se le ha denominado *“Teoría de la transición demográfica”* que es resultado de un cambio de régimen demográfico a través del tiempo, que resulta de la reducción de la mortalidad generadas por las mejoras de las condiciones de vida de la población (higiene pública, hábitat, nutrición, avances médicos) y posteriormente también disminuye la natalidad.

El envejecimiento se puede dar de abajo hacia arriba, cuando se reduce la fecundidad y de arriba hacia abajo cuando aumenta la esperanza de vida.

Este proceso no se presenta de forma idéntica en todas las sociedades, pues depende de las variables lo que lo hacen particular y los contextos históricos y espaciales donde se llevan a cabo, por ejemplo, en los países desarrollados se debió a las mejoras socioeconómicas de la población, y en los países de menor desarrollo fue por las innovaciones tecnológicas en salud (principalmente vacunación masiva y control de la natalidad) que se implementaron como políticas.

Hubo además un retroceso de las enfermedades crónicas, provocado por dos fenómenos. En primer lugar, como se mencionó anteriormente se presentó un avance en las condiciones de vida de la población, sobre todo en la higiene pública (saneamiento de agua pública; regulación en el almacenamiento y manipulación de alimentos; mejoras nutricionales, principalmente en la gestación; lo que permitió niveles de vida más elevados. En segundo lugar, se lograron avances médicos no solo en la atención sanitaria, sino también se implementaron innovaciones terapéuticas; así como, se mejoró el nivel

educativo y los servicios sociales. Todo lo anterior contribuyó a un incremento en la longevidad.

La transición demográfica ha sido descrita como un proceso de larga duración, y es el estado intermedio que transcurre entre dos situaciones o regímenes extremos: uno, inicial, de bajo crecimiento demográfico vegetativo con altas tasas de mortalidad y fecundidad, este crecimiento, tiende a ser significativo con las mejoras socioeconómicas y se presenta un “*boom demográfico*”. Después con la aplicación de políticas de control de la fecundidad, se presenta un régimen final, también de bajo crecimiento, pero con niveles bajos en las respectivas tasas. Esto quiere decir que de altas tasas de mortalidad y fecundidad se pasa a otro de bajas tasas en ambos parámetros, en un primer momento la población aumenta como consecuencia del descenso de la mortalidad, y en un segundo momento la población disminuye por el descenso de la fecundidad. En qué magnitud y a qué velocidad cambia la tasa de crecimiento, dependerá de la velocidad y del momento en que comienzan a descender la mortalidad y la fecundidad y el lugar geográfico. (Chesnais, 1986).

El DF según un estudio de CONAPO, se encuentra en una etapa de transición demográfica avanzada, con bajas tasas globales de fertilidad y mortalidad infantil.

El crecimiento demográfico está íntimamente relacionado con el crecimiento económico. Este último cuando es sostenido supone, la transformación productiva y cambios significativos en la estructura del empleo: su incremento o reducción, o transferencias de sectores menos productivos (actividades primarias) a sectores más productivos (actividades secundarias y terciarias). La modernización que se dio entre 1960-1970 en nuestro país implicó varios cambios sociales y económicos como la tercerización de la economía, urbanización y educación, las cuales implicaron cambios en el crecimiento de la población.

Las proyecciones demográficas basan sus estimaciones en el establecimiento de hipótesis sobre el comportamiento futuro de las tres variables que determinan el tamaño de una población: la natalidad, la mortalidad y las migraciones. Lógicamente, puesto que la única forma razonable de anticipar el futuro debe partir de nuestra comprensión del pasado, los supuestos sobre la evolución futura de dichas variables se basan en su comportamiento anterior la disminución observada en las tasas de mortalidad a edades avanzadas, y el correspondiente aumento en la esperanza de vida.

Se han señalado cuatro etapas de la transición demográfica y son las siguientes:

Etapa I. Transición incipiente. Se presenta una alta natalidad y mortalidad, con un crecimiento natural moderado, del orden de 2.5%, tienen una estructura por edades muy joven y una alta relación de dependencia, la población menor de 15 años es superior al 50 %. La población de mayores de 60 años es de 5%.

Etapa II. Transición moderada. Existe una alta natalidad y una mortalidad moderada, por tanto, su crecimiento natural es elevado, del 3%. El descenso de la mortalidad, sobre todo durante el primer año de vida, se ha traducido en un rejuvenecimiento de la estructura por edades, lo que también lleva a una elevada relación de dependencia, su proporción de población menor de 15 años es de 50 %. La población mayor de 60 años es de 6%.

Etapa III. En plena transición. La natalidad es moderada y la mortalidad es moderada o baja, su crecimiento natural es moderado del 2%. Como el descenso de la fecundidad es reciente la estructura por edades se mantiene todavía relativamente joven, aun cuando ya ha disminuido la relación de dependencia, su proporción de población menor de 15 años es de entre 32 y 36%. Su población mayor de 60 años es de 6 a 8 %.

Etapa IV. Transición avanzada. Se presenta una natalidad y mortalidad moderada o baja, lo que se traduce en un crecimiento natural bajo, del orden del 1%. Se distinguen dos subgrupos: los países que han tenido fecundidad y mortalidad bajas por un largo período, y que, por lo tanto, tienen un crecimiento y una estructura de edades similares a los de países desarrollados, y los que, si bien recientemente han alcanzado tasas muy bajas de fecundidad y mortalidad, tienen aún tasas de crecimiento más elevadas debido a su población relativamente joven. Su población mayor de 60 años es de más de 10%. La estructura de edades es madura y con menos del 30% de su población es menor de 15 años. (Arriagada, L. 2003).

La ONU en 1956 determinó que una población era joven, si tenía menos del 4% de adultos mayores de 65 años. Población madura entre 4 y 6.9% de población mayor, sociedad envejecida si tenía más del 7%.

Siguiendo este criterio, a partir de 1990 tres de las delegaciones de la Ciudad Central presentaron plena transición demográfica, pues ya habían rebasado ese porcentaje de población mayor, la delegación que registró el mayor porcentaje fue Benito Juárez con el 8.9%, le siguió Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, en 1995 Benito Juárez y Miguel Hidalgo

tuvieron los mayores porcentajes, en el año 2000 se integró Venustiano Carranza. En 2005 tres de las delegaciones presentaron un porcentaje arriba del 9%, y sólo Venustiano Carranza lo tuvo un poco abajo. En el análisis que hace Insunza en 2005 el índice de vejez que presentaron las delegaciones fue Cuauhtémoc (44.5), Benito Juárez (40.3), Miguel Hidalgo (36.6) y Venustiano Carranza (19.2). (Insunza, 2007)

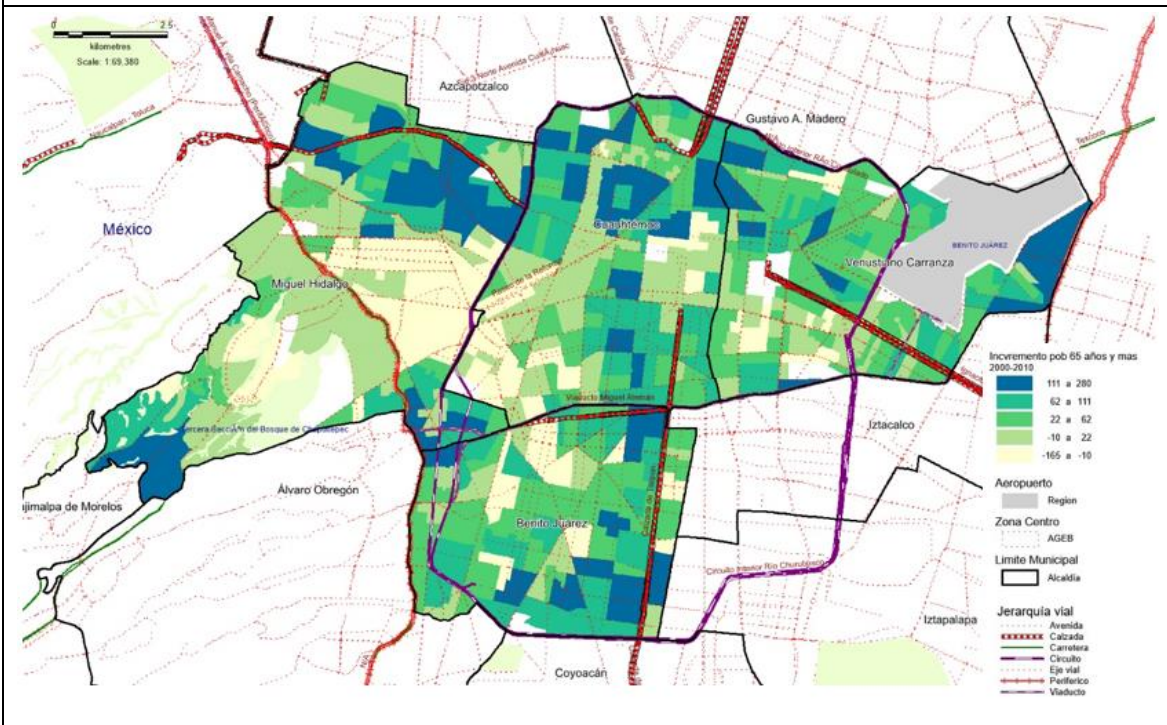
Este proceso se está presentando con demasiada rapidez, y se argumenta como una preocupación por la carga que representa para la sociedad, por presiones a los sistemas de salud y seguridad social, sobre todo de los adultos mayores, pues no se cuenta con la infraestructura necesaria para proporcionar calidad de vida a este sector de la población. Además, se tendrían que generar nuevos empleos, para evitar la emigración y el crecimiento del sector informal.

La educación se presenta como la alternativa para cambiar los patrones culturales que ha seguido la población en general, pues inculca nuevas formas de pensar, actuar y vivir, no solo fomenta la superación personal, sino que modifica los patrones morbilidad y mortalidad, la edad de matrimonio es más tardía, así como el nacimiento del primer hijo, además se reduce el número de hijos y los intervalos entre el nacimiento de uno y otro son más espaciados.

En esto también intervienen las políticas orientadas a impulsar la incorporación de la mujer en las actividades económicas, porque mejora su condición social y tiene mayor acceso a educación, salud y seguridad social.

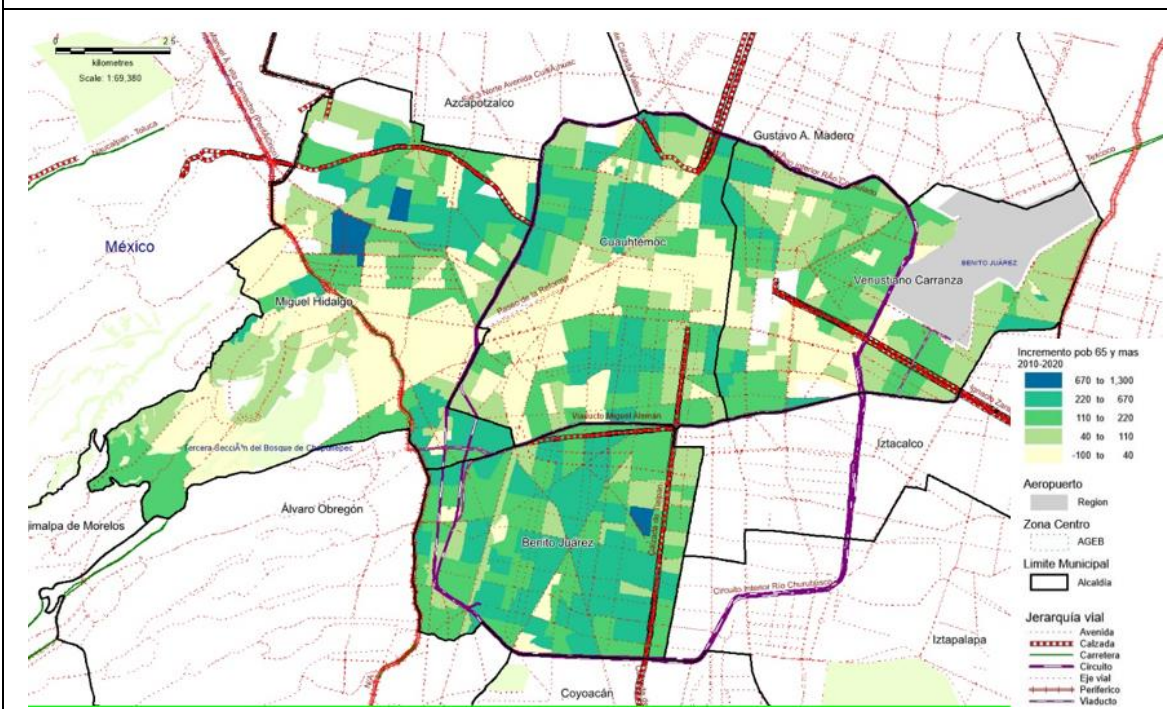
Según las proyecciones recientes (CONAPO, 2002; Partida, 2003), la esperanza de vida aumentará a 74.0 años en 2000 (71.5 para los hombres y 76.5 para las mujeres). Actualmente, México se sitúa en los márgenes de una fase posterior del proceso de transición demográfica, que se caracteriza por una fecundidad cercana o por debajo de los niveles de reemplazo y una esperanza de vida que continúa su ascenso, pero esta vez con mayores ganancias en las edades intermedias y avanzadas.

Mapa 3.1: Incremento de la población de 65 años y más de 2000-2010



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2000-2010

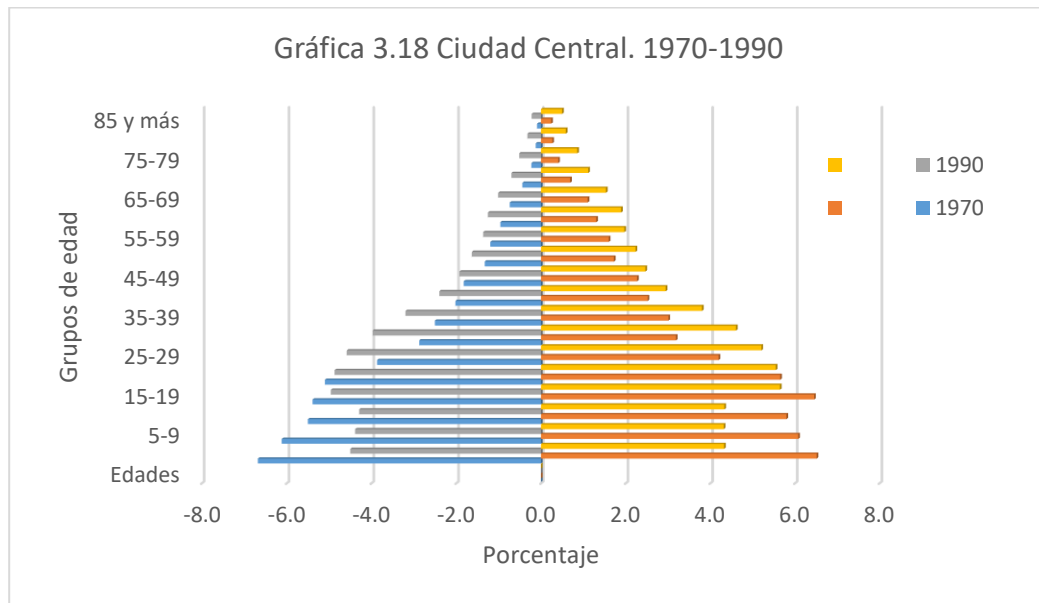
Mapa 3.2: Incremento de la población de 65 años y más de 2010-2020



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2010-2020

Se observa que en el área donde se incrementó la población mayor de 65 años entre 2000 a 2010 fue en la mayoría de las delegaciones que conforman la Ciudad Central, aunque el sur de Miguel Hidalgo y poniente de Cuauhtémoc, tenían una menor proporción de población adulta mayor. (Mapa 3.1).

Entre 2010 y 2020 Benito Juárez continuó con la misma tendencia, al interior de Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc hubo una reducción de este grupo de edad.



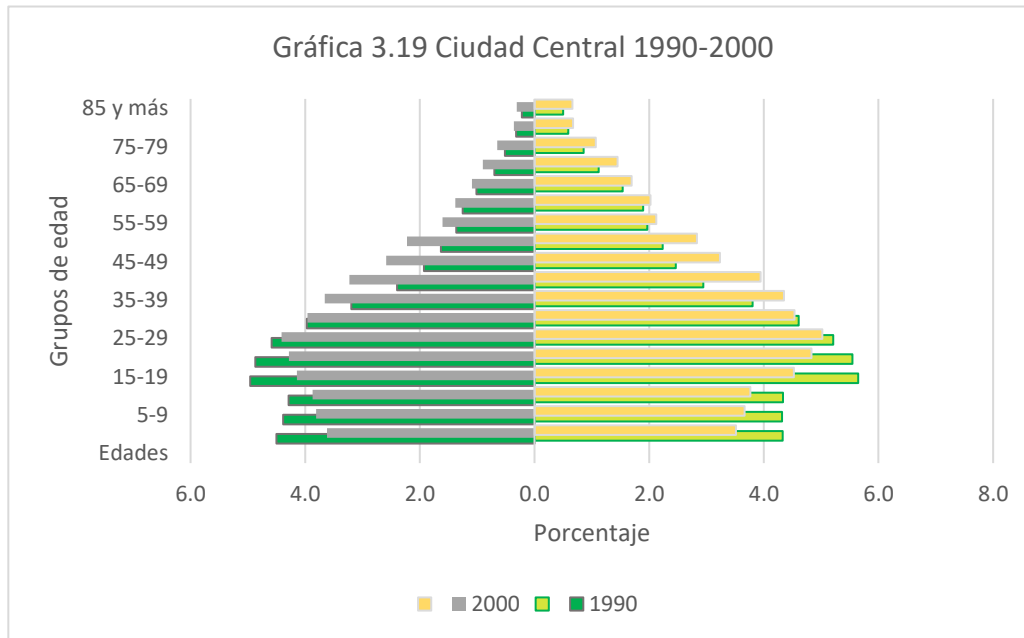
Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda, 1970-1990.

En esta pirámide observamos cómo se presentó la transición demográfica para la Ciudad Central entre 1970 y el 2000, en treinta años se observa cómo se ha reducido su población joven menores de 24 años. La reducción de la fecundidad y la mortalidad, como ya se mencionó por las mejoras en salud y las condiciones de vida de la mayoría de la población, generaron que la base de la pirámide se reduzca y se presente un envejecimiento demográfico de la población.

En la comparación entre 1970-1990 vemos que las cohortes mayores de 25 años son más amplias las de 1990 que las de 1970, esto señala que el peso específico de la población mayor, que está en edad de trabajar se incrementó en 1990.

Otra forma de que la población de un área determinada inicie su transición demográfica es debido al desplazamiento de la población joven que está en edad de formar un hogar o que se independiza de sus padres y se va a habitar en otras partes de la ZMCM, lo cual acelera el envejecimiento de la población, puede suceder lo contrario que los hijos

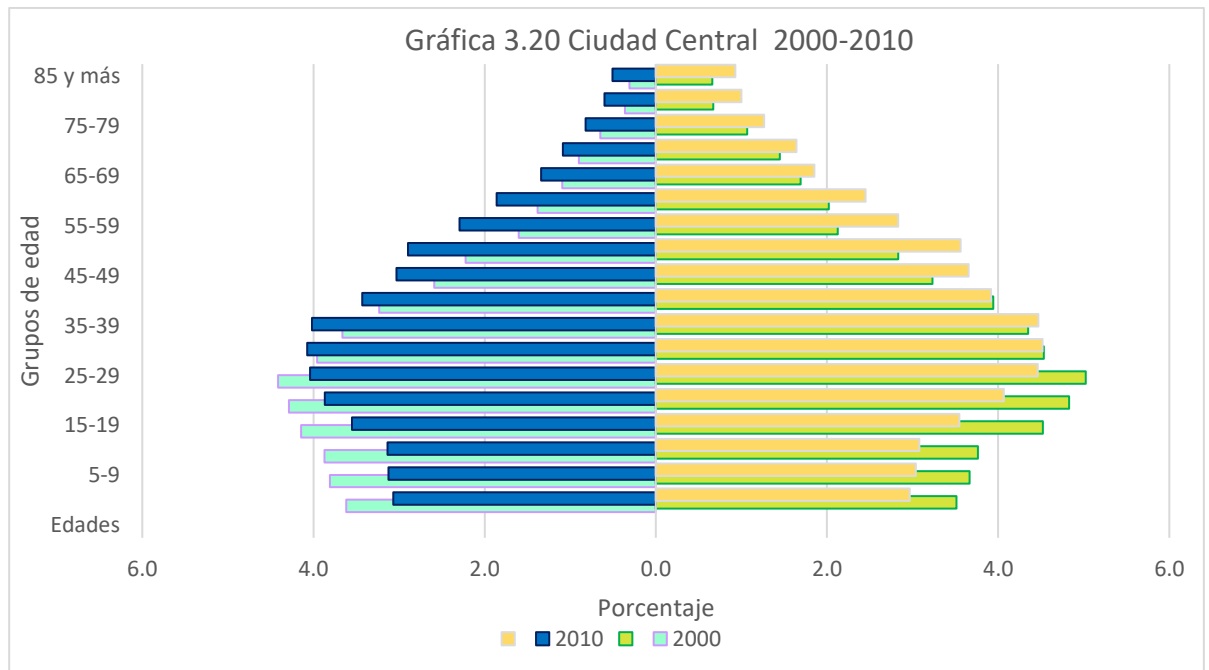
casados vivan con sus padres y este sería un factor de rejuvenecimiento, pero en la Ciudad Central parece ser la primera opción la que se ha presentado en mayor medida.



Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda, 1990-2000.

Entre 1990 y 2000 continúa la tendencia a reducirse los grupos de menor edad, mientras los grupos etarios de 15 a 64 en el 2000 son mayores también se registró una reducción por lo que son los que se han trasladado a otras zonas de la ciudad en donde puedan tener una mayor oferta de vivienda.

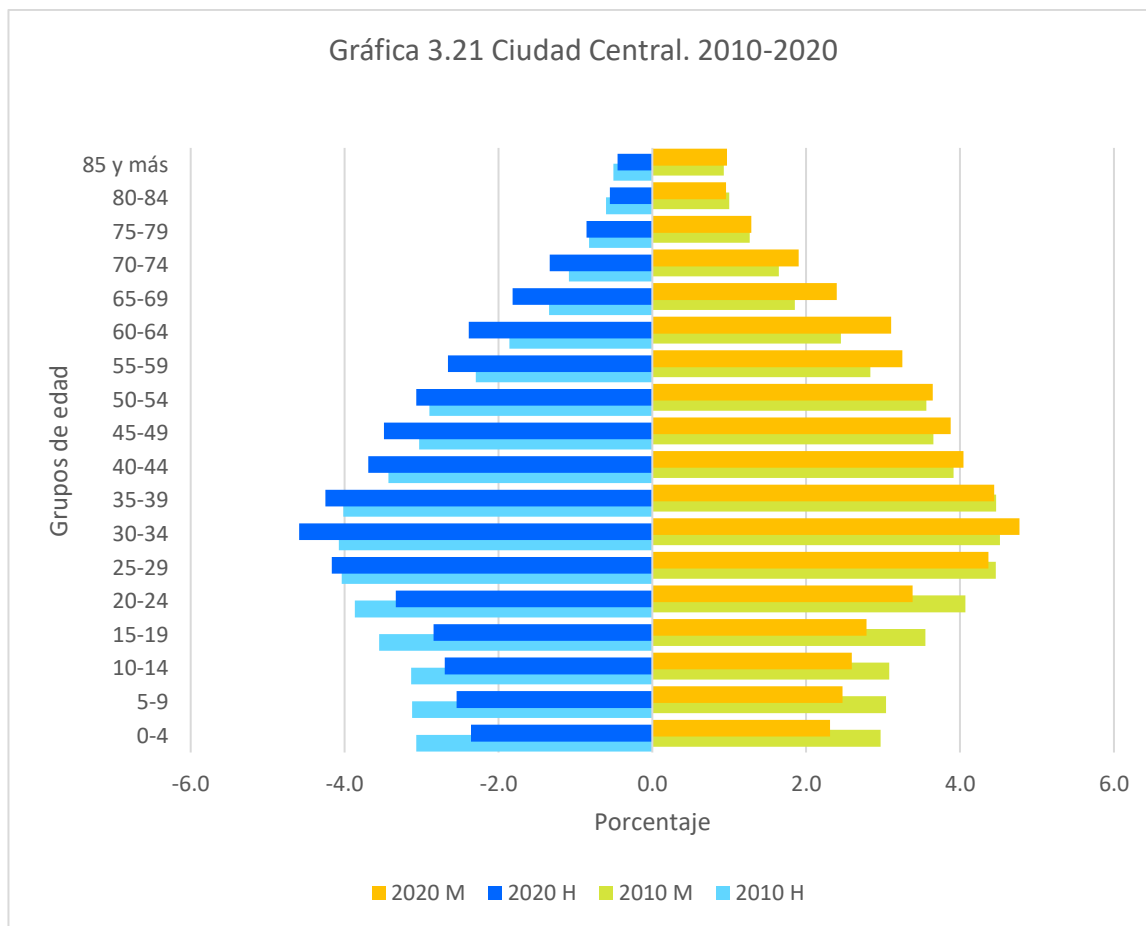
La misma tendencia siguió en la siguiente década entre el 2000 y 2010, (Gráfica 3.20) aunque en este periodo incrementó la población mayor de 65 años y son las mujeres las que tienen una mayor proporción. Si bien es una pirámide regresiva, tiene el bono demográfico que si es bien aprovechado generaría una mayor productividad y mayor consumo por los mayores requerimientos que tiene esta población por su estilo de vida.



Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda, 2000-2010.

Al comparar las pirámides de edades de 2010 y 2020 (Gráfica 3.21) Observamos una fuerte regresión, disminuyó la población joven de 0 a 24 años, lo que generará una transición demográfica plena, la cual difícilmente se podrá revertir por más planes de densificación que se hagan, lo que se requiere es una mayor oferta de vivienda, en propiedad o en renta, para la población joven en edad de formar una familia. Los planes de construcción de vivienda, no están orientados a satisfacer a la población joven que se está incorporando al ámbito laboral, debido al elevado costo que implica adquirirla en propiedad o en renta.

Los jóvenes han implementado estrategias para poder independizarse del seno familiar y es a través de la vivienda compartida como *“rommies”*, pero aun así, el costo es elevado, por lo que, la alternativa para la mayoría de los jóvenes no es una vivienda céntrica, sino en la periferia inmediata.



Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda, 2010-2020.

3.1.2 Densidad de población

En la Ciudad Central la densidad de población se incrementó en 42.8 Hab./Ha. entre el periodo de 1950 a 1960 y entre 1960-1970 continuó incrementándose, pero ligeramente en 5.1 Hab./Ha. Fue entre 1970 y 1980 que se tuvo una disminución en la densidad y de 208.1 Hab./Ha. se pasó a 186.1 Hab./Ha., hubo una pérdida de 22 Hab./Ha. Entre 1980 y 1990 se registró la mayor disminución en la densidad de población, se perdieron 47.7 Hab./Ha., ya que, se registró una densidad de 138.4 Hab./Ha. en 1990, esto fue en gran parte agudizado por los sismos de 1985 que afectaron una gran cantidad de viviendas ubicadas en la Ciudad Central, por lo que, la población que ahí residía se tuvo que desplazar hacia otras áreas de la ZMCM, y con ello se incrementó la pérdida de población que ya se estaba presentando desde la década de los setentas, pero se registró estadísticamente en

1980. En el año 2000 se tuvo una densidad 121.3 Hab./Ha. Aunque continuo esta disminución se redujo la intensidad, solo se perdieron 17.1 Hab./Ha. menos de la mitad de lo que había descendido la década anterior. En 2005 la densidad registrada fue de 120.2 Hab./Ha.

Como se observa la consolidación de la Ciudad Central se presentó de 1950 a 1970, que es cuando se tuvo un uso de suelo más eficiente y mejor aprovechamiento de los servicios públicos e infraestructura. Sin embargo, la continua llegada de emigrantes fue generando otra serie de problemas tales como hacinamiento, por déficit de viviendas, congestionamientos con la consecuente falta de accesibilidad, por lo que como ya se ha dicho la ciudad empezó a expandirse hacia la periferia.

Connolly señaló que la disminución de las densidades centrales o expulsión de la población era más marcada en las áreas más pobres al este y noreste del zócalo que en las colonias de más al poniente, esto se explica por la destrucción natural o provocada de antiguas vecindades, o por sustitución de usos del suelo: obras públicas, actividades comerciales, o simplemente por vivienda de menor densidad. Esta tendencia se fue más evidente en los sectores medios entre 1970-1980. (Connolly, 1988:68)

Lo anterior se observa al revisar las tendencias por delegación, ya que, existió una mayor disminución en la densidad en Cuauhtémoc, cabe señalar que esta era la que tenía mayor densidad de población de las cuatro delegaciones centrales en 1980, Cuauhtémoc entre 1980-2000 perdió a 91.9 Hab. /Ha., le siguió Benito Juárez, que en el mismo periodo disminuyó 69.5 Hab./Ha. y Venustiano Carranza perdió 68.1 Hab./Ha., la delegación Miguel Hidalgo solo disminuyó en 41.1 Hab./Ha.

La tendencia a la descentralización metropolitana comprobada por la pérdida de importancia de la Ciudad Central en términos de su densidad poblacional y de empleo urbano, puede ilustrarse como una ola de expansión que varía su cresta desde el centro hacia la periferia en el tiempo y en el espacio comprendido por las unidades delegacionales y municipales de la ZMCM. (Graizbord y Salazar, 1988).

El proceso de metropolización no solo consiste en la agregación creciente de unidades político administrativas. La población crece, pero también se redistribuye en el área urbana, donde se presentan procesos socioespaciales complejos como la densificación, cambios de uso del suelo y la modificación en la estructura urbana. Las densidades de población residente (población/superficie) tienden a disminuir en la Ciudad Central, mientras se elevan

en el resto de las delegaciones, y más aceleradamente en los municipios metropolitanos del Estado de México (Negrete y Salazar, 1986)

Cuadro 3.5 Densidad de Población en la Ciudad Central Hab./Ha.1950-2020

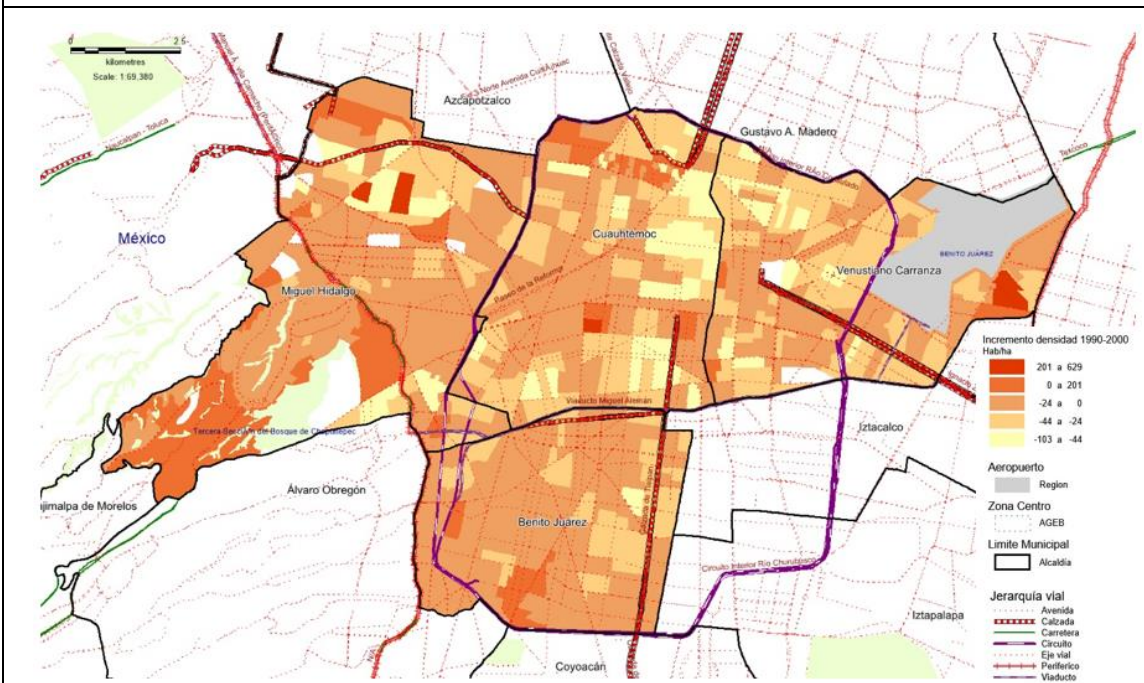
Año	Ciudad Central	Cuauhtémoc	Benito Juárez	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
1950	160.2	*	*	*	*
1960	203	*	*	*	*
1970	208.1	*	*	*	*
1980	186.1	251.2	204.6	115.6	207.3
1990	138.4	183.7	153.1	86.6	155.5
2000	121.3	159.1	135.4	75	138.5
2005	120.2	160.7	133.3	75.2	133.9
2010	123.4	155.5	159.3	87.7	132.8
2020	131.8	168.2	163.0	88.2	132.8

*La división por delegaciones fue después de 1970.

Elaboración propia con datos de los censos de Población y Vivienda. 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020.
 Censo de población y vivienda 2005.

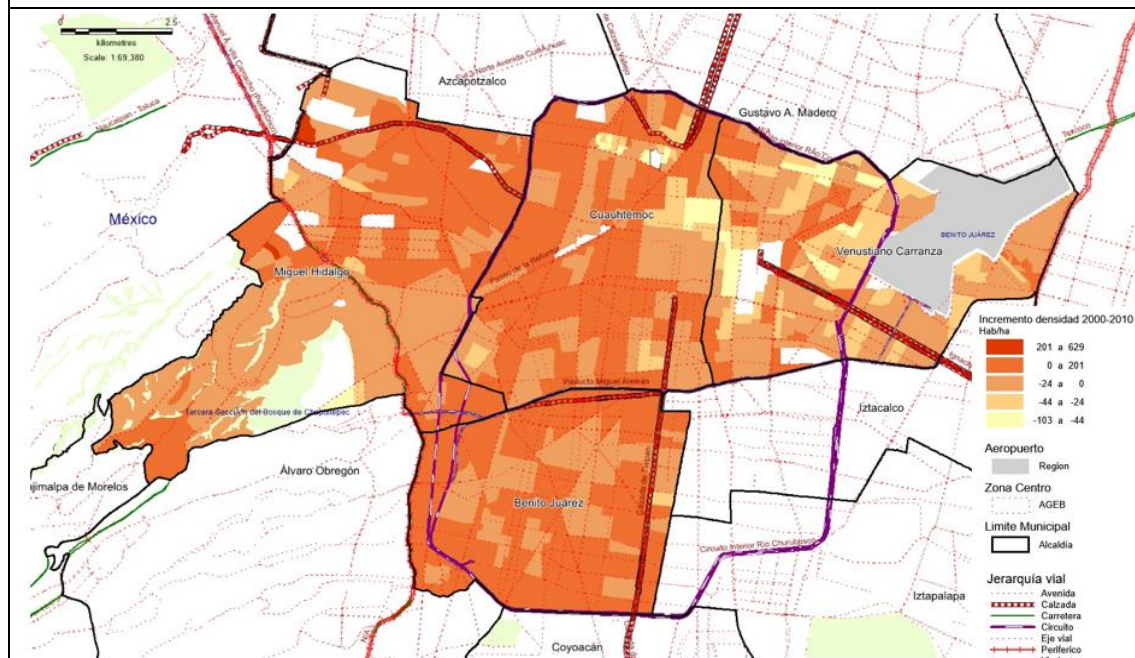
Después de 1970 la densidad disminuyó en la Ciudad Central, Connolly ha explicado que se debió a la expansión horizontal por la disponibilidad de suelo a bajo costo y señaló como la densificación se dio posteriormente cuando el suelo aumentó su precio e inició el auge de construcción y la consolidación de las colonias, lo anterior propició un patrón de densificación para toda la ciudad muy disperejo. La tendencia de la densidad en ese periodo fue disminuir conforme aumentaba la distancia del centro, la densidad aumenta en las áreas populares.

Mapa 3.3: Incremento de la densidad (Hab./Ha) 1990-2000



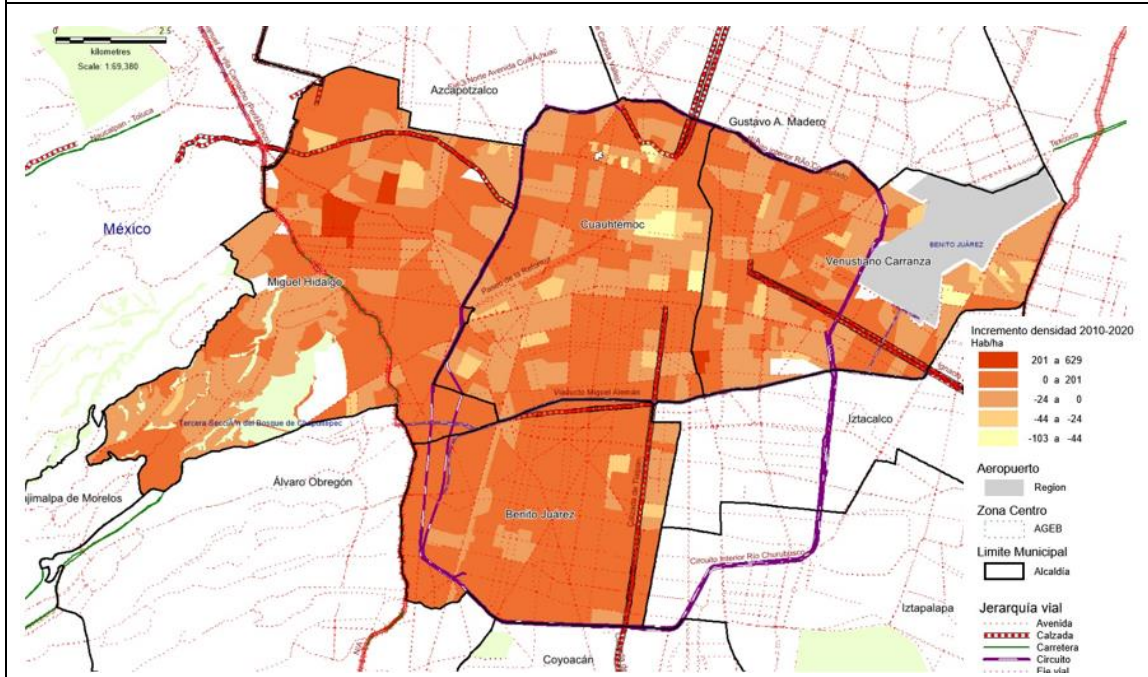
Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 1990-2000

Mapa 3.4: Incremento de la densidad (Hab./Ha) 2000-2010



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2000-2010

Mapa 3.5: Incremento de la densidad (Hab./Ha) 2010-2020



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2010-2020

A partir de la década de 1990 en el mapa de la Ciudad Central se observa que la densidad de población ha incrementado en cada una de las delegaciones que conforman la Ciudad Central, de densidades negativas pasaron a densidades positivas sobre todo en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, en Benito Juárez se observa una mayor uniformidad, lo que no ocurre en Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo que aún tienen áreas con densidades negativas, muy parecido a lo que ocurre en Venustiano Carranza que los cambios no se presentaron uniformemente.

3.1.3 Proceso de despoblamiento o áreas con pérdida de población al interior de la Ciudad Central

Como se mencionó anteriormente el “ciclo de vida urbano”, está conformado por cuatro fases sucesivas: la primera se denomina *urbanización* que es la concentración demográfica y económica en el núcleo central, la segunda *suburbanización* que es el proceso de crecimiento de las “coronas”, reducción del crecimiento demográfico en el centro y se desplaza a la periferia, la tercera se ha denominado como la *desurbanización* que implica el declive demográfico del centro urbano y el crecimiento acelerado de la periferia. Algunos autores señalan la cuarta fase como la *reurbanización* que sería la recuperación del núcleo central. (Curihuinca, 2001). Otros autores señalan que en la cuarta fase el área central continúa con un crecimiento negativo, y la periferia sigue con su proceso de expansión, a esta última se le incorporan polos de crecimiento, y conforman una estructura policéntrica. (Aguilar, 2002).

Con lo anterior se puede decir que la ciudad de México está dentro de la tercera fase de *desurbanización* debido a que su centro urbano, presenta un declive demográfico desde los años ochenta y su periferia sigue creciendo, conformándose en esta última nuevos polos urbanos, así la periferia se ha constituido según Corihuinca como “...soporte pasivo de lo que el centro rechaza o no puede contener...”, en esta periferia se ubica la población de bajos recursos que no puede vivir en el centro, así como la población de mayores recursos que está interconectada con redes de sistemas urbanos al centro urbano, lo que conforma áreas muy diferentes y una elevada segregación de la ciudad.

Este desplazamiento de varias funciones centrales sobre todo las más rentables hacen que el centro pierda competitividad y se descapitalice, subutilizando la infraestructura que acumulo a lo largo del tiempo.

Cuadro 3.6 Crecimiento de la población de la Ciudad Central 1950-2020														
	1950-1960		1960-1970		1970-1980		1980-1990		1990-2000		2000-2010		2010-2020	
	TASA	%	TASA	%	TASA	%	TASA	%	TASA	%	TASA	%	TASA	%
CIUDAD CENTRAL	2.4	26.7	0.2	2.5	-1.1	-10.6	-2.9	-25.6	-1.3	-12.3	0.2	1.7	0.7	6.4
Cuauhtémoc							-3.1	-26.9	-1.4	-13.4	0.7	6.9	0.3	3.3
Benito Juárez							-2.9	-25.2	-1.2	-11.6	0.3	3	1.2	11.2
Miguel Hidalgo							-2.8	-25.1	-1.4	-13.3	0.6	5.7	1.1	10
Venustiano Carranza							-2.8	-25	-1.2	-10.9	-0.7	-6.9	0.3	2.9

Fuente: Elaboración propia, Censos de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020.

La Ciudad Central ha presentado una pérdida de población desde 1970, aunque desde 1950 ya existía un desplazamiento de población de la Ciudad Central hacia la periferia, se ha considerado este como la primera ola de migración hacia el Estado de México, este fenómeno no se hizo evidente en las cifras fue en la década de los setenta cuando se registró la disminución de la población en un 10.6% en los números absolutos, y la tasa de crecimiento fue negativa de -1.1; mientras las doce delegaciones restantes del DF tuvieron en conjunto un ligero crecimiento. Para la década siguiente en las delegaciones centrales continuó la disminución de población en un 25.6% en 1980-1990 y la tasa de crecimiento siguió negativa pero también fue la más elevada -2.9, el segundo lustro de los ochenta se originó una segunda ola de migración hacia los municipios metropolitanos, el resto de las delegaciones tuvieron una pequeña disminución, como se ha señalado el despoblamiento se agudizó en el área central porque fue el área más afectada por los sismos de 1985. Entre 1990-2000 se volvió a registrar una pérdida de población del 12.3% en la ciudad central y la tasa de crecimiento siguió siendo negativa, aunque comparada con el periodo anterior fue menor de -1.3.

De las cuatro delegaciones centrales en el periodo de 1980-1990 la que tuvo la mayor pérdida de población fue la delegación Cuauhtémoc que registró una tasa de crecimiento de -3.1, y redujo el 27% de la población registrada en 1980. En el año 2000 las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo fueron las que más perdieron población. (Ver cuadro 3.6).

Este despoblamiento se debió en gran parte a la elevada renta del suelo impuesta a las áreas centrales, ello, propicio que el proceso de expulsión de los usos habitacionales que eran menos rentables por otros más rentables sobre todo del sector terciario.

Aunque en la década de los noventa ya se había señalado la necesidad de densificar la Ciudad Central fue a partir del año 2000 que el gobierno del DF indicó la necesidad de retener habitantes en la Ciudad Central y una mejor distribución en la periferia, para obtener mayor equilibrio en la ocupación del espacio urbano se propuso habitar los predios vacíos, o sin un uso específico, de esta forma se aumentaría la densidad. Muchos predios de la Ciudad Central quedaron desocupados al cerrar las industrias que ahí se encontraban, las cuales se desplazaron principalmente hacia la periferia; por su ubicación y superficie estos predios fueron ocupados principalmente por usos comerciales y en menor medida por usos habitacionales.

Para evitar el continuo desplazamiento de la población se intentaron implementar políticas de arraigo que reorientaran los flujos migratorios para repoblar el centro de la ciudad, y permitieran incrementar la población en forma moderada, el Programa de población señala que a partir del 2006 la población de la Ciudad Central irá creciendo paulatinamente con una tasa de 0.4 por ciento promedio anual entre el 2006-2010 y de 0.2 entre el 2010 y 2020. En conjunto, la Ciudad Central llegará a 1.7 millones de habitantes, ganando 22,458 personas entre el 2000 y 2020, y participará con el 18.4 por ciento de la población total del DF. (CONAPO, 2004).

Aunque la política de densificación se había establecido desde los programas y planes parciales anteriores, fue a partir del 2000 que se le dio mayor impulso y se tomaron las medidas pertinentes para llevarlas a cabo.

Según la clasificación propuesta por Dematteis en 1995, se puede decir que en la Ciudad Central está iniciando la cuarta fase del ciclo urbano, o sea, un proceso de reurbanización para recuperar el centro urbano.

Como se ha visto en las últimas tres décadas se han intensificado los procesos de desocupación del centro, no solo por población, sino también por industrias y empresas, esto ha sido más evidente en las áreas de más antigua urbanización, donde existen dificultades de accesibilidad por la morfología urbana inadecuada para las nuevas funciones y por la precariedad de la vivienda central, por lo que está disminuyendo su función residencial y las ventajas de su centralidad.

El término *despoblamiento* es una palabra compuesta por el prefijo “des” y “poblamiento”, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, la primera significa “negación o inversión del significado simple”, “privación”, “contrario de”; la segunda palabra la define como el proceso de asentamiento de un grupo humano en las diversas

regiones de la tierra. Literalmente se diría que *despoblamiento* es “sin poblamiento”, esta interpretación, no sería adecuada porque no se refiere a zonas que quedan deshabitadas, o de áreas donde no se puede establecer la población.

El OCIM en 1996 definió el término *poblamiento* como la sistematización descriptiva y analítica de los procesos de ocupación, producción y transformación de la ciudad, para entrelazar metodológicamente el comportamiento de los fenómenos demográficos de grupos determinados de población, su estructura socioeconómica y las diversas formas que han utilizado para ocupar el territorio y producir el espacio habitable de la ciudad. Agregando el prefijo “des” se forma el término “**despoblamiento**” si se considera la definición anterior, sería lo opuesto a poblamiento y lo definiremos como: *la descripción y el análisis de procesos de desocupación del territorio y las implicaciones que tienen en la transformación de la ciudad, tanto los fenómenos demográficos, la estructura socioeconómica y espacial que derivan de la disminución de la población en áreas determinadas de la ciudad.*

Entre las causas que han originado el despoblamiento están las demográficas como la transición demográfica, debido al proceso de envejecimiento de la población, por la falta de incorporación de población joven, la constitución de nuevos hogares, así como los procesos socioespaciales, como la falta de oferta de vivienda en arrendamiento, o de vivienda nueva, falta de oferta de empleo, cambio paulatino de uso del suelo que de actividades secundarias pasan a actividades terciarias. La falta de accesibilidad y continuos congestionamientos han hecho que actividades muy rentables busquen nuevos centros urbanos para ubicarse, con la consecuente pérdida de las funciones de centralidad y descapitalización. Este vaciamiento del centro ha generado otros problemas como el de la subutilización de la infraestructura urbana, amplias áreas sin uso muy degradadas, Se han conformado además áreas de elevada segregación espacial, incremento de la informalidad urbana, deterioro habitacional y obsolescencia de infraestructura.

La refuncionalización del espacio urbano para mejorar la imagen urbana ha sido otra de las causas que ha provocado que la población disminuya en el área central, este fenómeno fue muy importante al finalizar la década de los setentas con la creación de los ejes viales, este fenómeno fue denominado como “*renovación bulldozer*”, que Coulomb definió como la erradicación de barrios o zonas declaradas previamente como insalubres. (Coulomb, 1983), esto provocó la destrucción de numerosas viviendas y desplazamiento de la población.

Actualmente se ha observado que el despoblamiento continúa expandiéndose hacia otras delegaciones y ahora son tres más (Coyoacán, Azcapotzalco e Iztacalco), las que presentan este fenómeno, el programa de desarrollo urbano ha pretendido incorporar las zonas de la ciudad que han sido abandonadas o que se han dejado de utilizar, sin embargo, hay que considerar que los gastos de rehabilitación son muy elevados, aunque estos últimos se justifican por la sustentabilidad que debe tener la ciudad.

Algunos autores han señalado que se presentan dos situaciones en el área central, por un lado las áreas tradicionales de la ciudad van perdiendo importancia y se van marginando, además de que tienen efectos negativos como el excesivo tráfico vehicular, que genera congestionamientos y dificultades para el desplazamiento, inseguridad y un gran deterioro no sólo urbano sino también ambiental, y por otro, se incorporan nuevas áreas con una fuerte especialización, que concentran numerosas empresas, que aprovechan la infraestructura, los servicios públicos y el personal más calificado. Esto generó espacios con una gran segregación pero que conviven unos con otros. Gran parte de los habitantes de la zona que no tienen la preparación adecuada no son incorporados a las nuevas actividades económicas.

Coulomb en 2003 señaló que debe revertirse el proceso de despoblamiento de las áreas centrales, pero no existen aún las condiciones para que la población de bajos ingresos se mantenga en dichos espacios. Entre otras causas por la especulación inmobiliaria, esto limita el aprovechamiento del equipamiento urbano acumulado en el área, pero una densificación, debe evaluarse, pues si bien el generar nuevas viviendas reduce el costo del suelo, no se ha considerado que gran parte de la infraestructura urbana está en obsolescencia y no se sabe en qué condiciones se encuentra, si podrá atender a las nuevas demandas de la población original, así como a la nueva, sino es así se generará una sobresaturación.

Se debe considerar que la ciudad tiene múltiples interdependencias y ventajas competitivas que le ha permitido crear nuevos mercados y dinamizar su economía, con el fin de elevar su productividad y aprovechar el capital humano. La integración a la globalización y la creciente tendencia hacia la terciarización económica, han generado una especialización económica opuesta a la estructura y funcionamiento tradicional.

La Ciudad Central debe conformarse como un eje de integración metropolitana, que conecte los procesos urbanos, con las funciones básicas de centralidad económica, social y cultural, y que al mismo tiempo preserve el patrimonio histórico y arquitectónico, ya que,

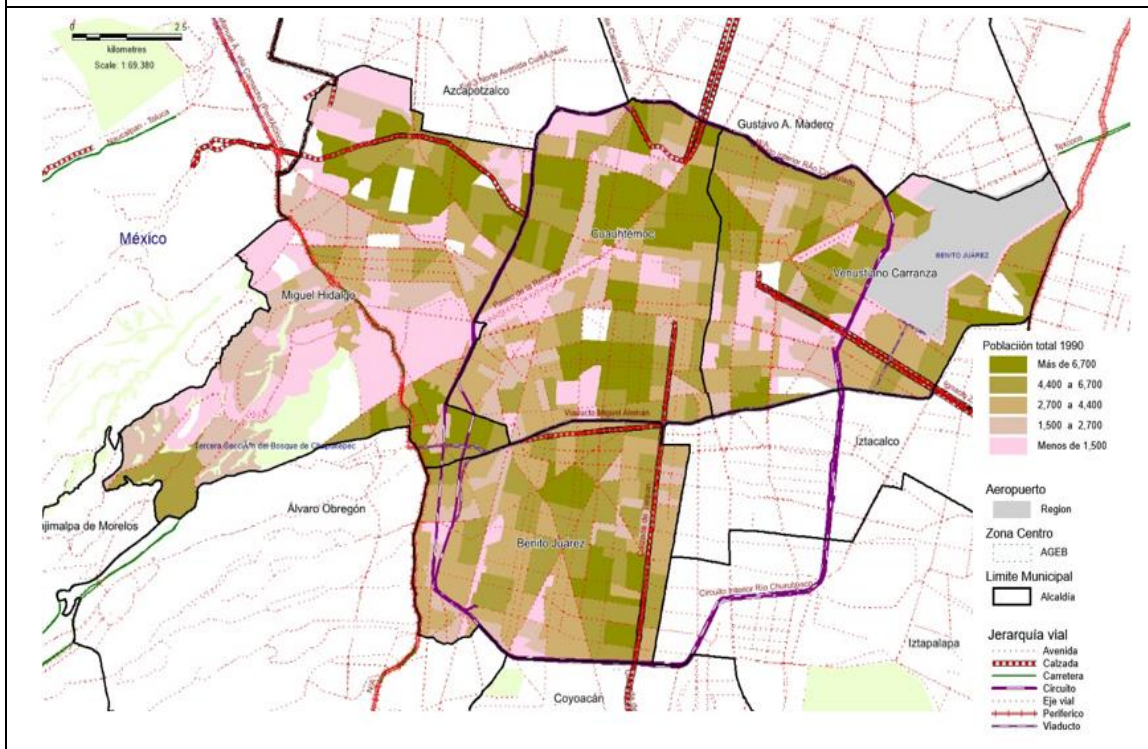
son los símbolos más fuertes de identidad y cohesión social. Se requiere un desarrollo urbano sustentable que impida la decadencia de la Ciudad Central, no solo ambientalmente sino también económica y socialmente, para que continúe su vitalidad y mantenga sus funciones estratégicas de la centralidad. (Coulomb, 2003).

La expansión espacial de la ZMCM se debe a varios factores, entre los cuales destaca el proceso de despoblamiento que caracteriza cada vez a más áreas del Distrito Federal y que ha servido para mantener el poblamiento periférico de los municipios conurbados. Determinadas áreas pierden población y son ganancia de otras, en esto ha influido las políticas de desconcentración, que han orientado hacia determinadas zonas este poblamiento.

El despoblamiento de las áreas de más antigua urbanización está fuertemente vinculado con el desplome del parque de vivienda de alquiler, causado tanto por los efectos de la crisis económica sobre el mercado del arrendamiento, como por los procesos de refuncionalización del espacio central metropolitano y de sustitución del uso habitacional por la expansión de las actividades del sector terciario de la economía. Por otra parte, un efecto de la crisis ha sido el de impulsar asentamientos suburbanizados en los márgenes cada vez más remotos del área metropolitana generando, a la vez, una subutilización de la infraestructura urbana existente y un empeoramiento de las condiciones de vida de la población que habita las colonias populares de reciente urbanización.

Observamos espacios con muy poca población en 1990, en la delegación Miguel Hidalgo observamos que las zonas de mayor población se ubican al norte de esta área, mientras en casi la totalidad del área hay menor cantidad de población, recordemos que aquí se ubica el bosque de Chapultepec. En la delegación Cuauhtémoc las áreas de menor población se registran a lo largo de las vías de comunicación como Paseo de la Reforma, el conjunto habitacional de Tlatelolco, sobre el Eje Vial Guerrero, lo cual se generó como efecto de los sismos de 1985 y por la actividad comercial en la zona en la que el uso del suelo está cambiando. Lo mismo ocurre en la delegación Benito Juárez si bien tiene mejor distribución, sobre las vías principales de comunicación se observa esta reducción de población. En la delegación Venustiano Carranza la parte con menor población es el conjunto habitacional Jardín Balbuena.

Mapa 3.6: Población total en 1990

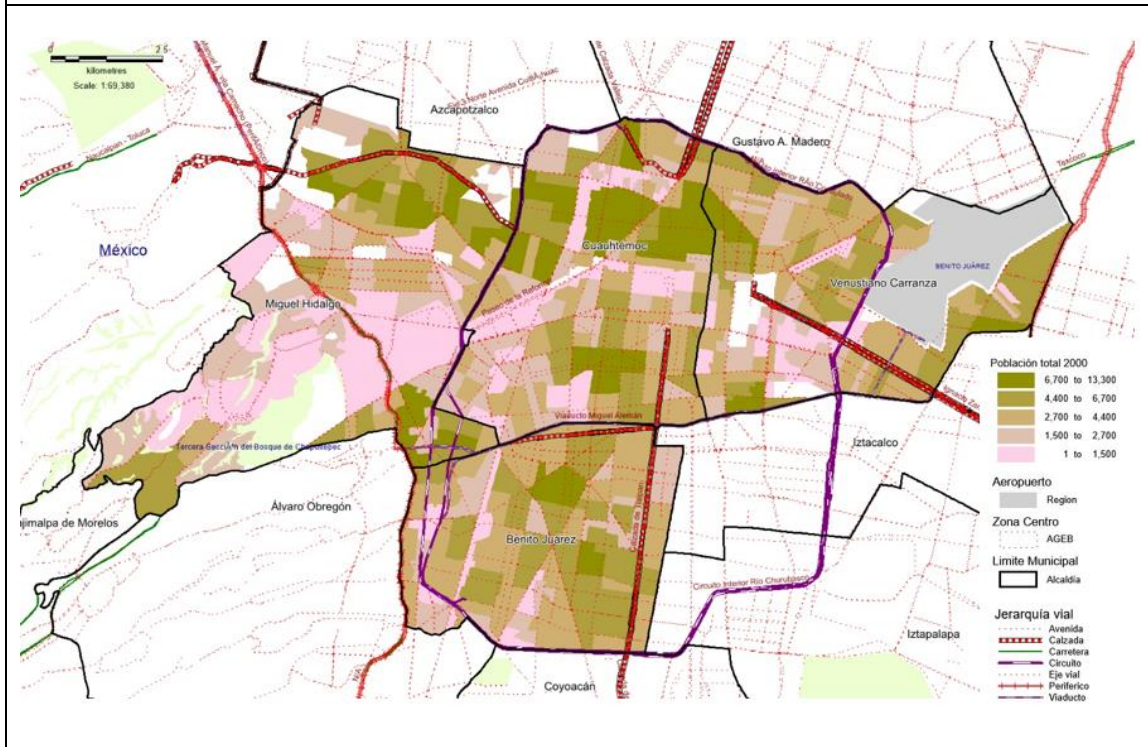


Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 1990

En el año 2000 se observa que espacialmente las áreas que ya estaban perdiendo población siguieron con sus procesos de cambio de uso de suelo principalmente, así como el deterioro de la vivienda, recordemos que es a partir del año 2000, que se implementa la política habitacional del Bando Dos que su objetivo principal era densificar la zona y recuperar estos espacios vacíos pero con un elevado capital acumulado a lo largo del tiempo de infraestructura.

Como indicó Delgadillo, V. en 2018 que durante 30 años (1967-1997) la atención del área correspondiente al Centro Histórico estuvo a cargo del gobierno federal, después de que se eligió el primer Jefe de Gobierno, la gestión de este espacio pasó a los gobiernos locales, en conjunto con el gobierno federal, con las políticas neoliberales el sector privado se ha incorporado para llevar a cabo funciones que antes eran exclusivamente públicas.

Mapa 3.7: Población total en 2000



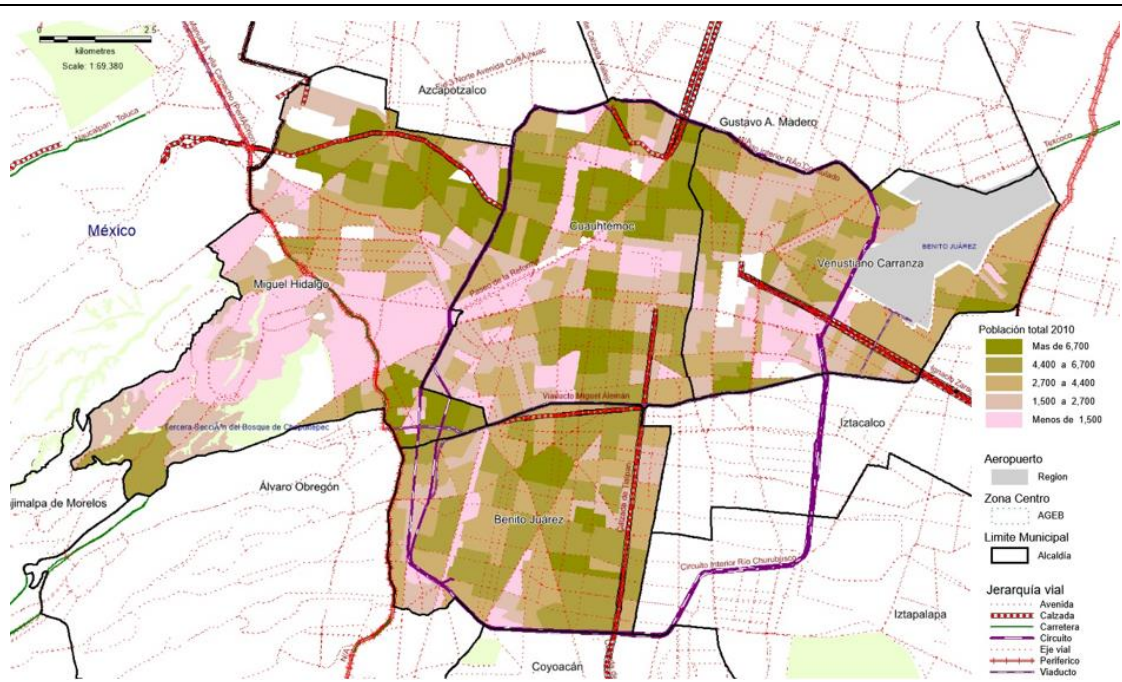
Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2000

En 2010, observamos los efectos de la recuperación de población, pero esto no quiere decir que toda el área se densificó, porque las áreas que ya estaban perdiendo población continuaron perdiendo población. El Bando Dos dejó de aplicarse en 2005.

Delgado M. en 2005 comentó que en los primeros tres años se construyeron cerca de 65 mil viviendas y esto generó que regresaran a la Ciudad Central aproximadamente 250 mil habitantes. Sin embargo la falta de coordinación con el Estado de México, ocasionó una mayor construcción de vivienda en el cinturón conurbado de viviendas de interés social, mientras en las delegaciones centrales se propició un fenómeno de gentrificación, porque la vivienda nueva quedó fuera del alcance de las clases populares.

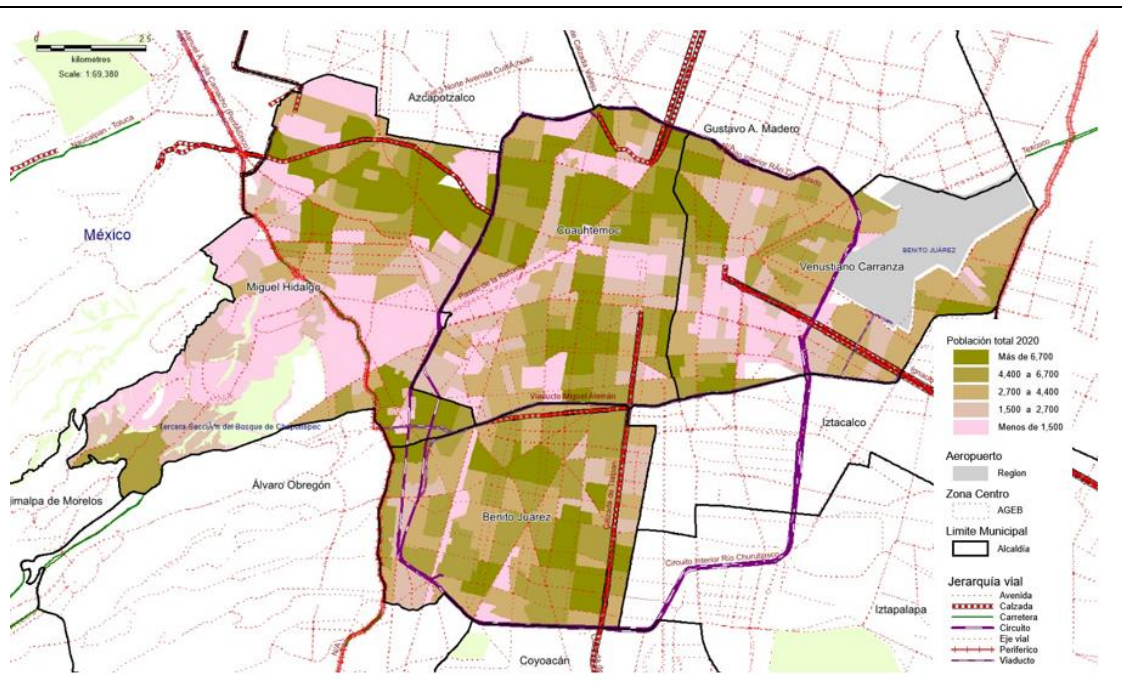
Con anterior observamos que efectivamente el propósito de densificar el área quedó diluido y se ve reflejado en 2020. (Ver mapa 3.9).

Mapa 3.8: Población total en 2010



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2010

Mapa 3.9: Población total en 2020



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2020

Es fundamental entender que, si bien el crecimiento de la población metropolitana tiende a reducirse notablemente, esto no es el caso para el grupo de población que está en la edad de trabajar y también de formar un hogar. La transición demográfica en la cual se encuentra la metrópoli hace que se enfrente un aumento de la demanda de empleo y vivienda que está muy por arriba de su tasa de crecimiento demográfico.

La mayoría de la población metropolitana (el 62%) vivirá para entonces en los municipios conurbados del estado de México. Se prevé que la tasa de crecimiento natural demográfico de la ciudad bajará de 2.1% en 1990 a 1.1% en 2010. Este decremento será producto de una natalidad cada vez menor, misma que pasará de 25.9 nacimientos por mil habitantes en 1990, a 15.8 por mil en 2010. (CONAPO)

En cuanto a la necesidad de revertir el proceso de despoblamiento de las áreas centrales no se cuenta hasta ahora con los instrumentos suficientes para asegurar que las mayorías de bajos ingresos puedan seguir ocupando, o volver a ocupar, dichos espacios. La optimización de la infraestructura ahí acumulada implica contrarrestar con diferentes medidas (fiscales, normativas y financieras) la especulación inmobiliaria que tiende a reservar para una minoría solvente el acceso y disfrute de estas áreas. (Coulomb, 2003).

En los últimos 20 años se han suscitado grandes cambios en áreas de la Ciudad Central como La Merced, donde el deterioro era muy evidente causado por el despoblamiento de los inmuebles, la pérdida de vivienda de alquiler y cambios de uso del suelo hacia actividades terciarias, el crecimiento del comercio en vía pública, la creciente inseguridad, la acumulación de basura, la carga y descarga de mercancías, falta de áreas verdes, todo esto en conjunto ha hecho que las condiciones de habitabilidad se continúen deteriorando.

3.2 Vivienda en la Ciudad Central

La vivienda es el espacio y los elementos físicos (servicios y equipamiento) para que habite una familia, el concepto de “habitar” se refiere a un hecho social, en el cual se vinculan la habitación o vivienda con las personas que las habitan (la familia). (Villavicencio, 2006).

Como ya se había señalado en los años cincuenta comenzó el proceso expansivo de la ciudad central y los sectores socioeconómicos más altos abandonaron sus mansiones del centro de la ciudad para instalarse en las nuevas colonias del poniente de la ciudad, estas casas abandonadas se subdividieron y se transformaron en viviendas para renta de bajo costo, las cuales, constituyeron una alternativa para los inmigrantes que llegaban a trabajar a la ciudad, y fue así como surgieron las vecindades, que tenían muy malas condiciones de habitabilidad y sus servicios básicos en una vivienda eran colectivos.

Durante este primer periodo las únicas alternativas de vivienda eran una vivienda en propiedad que solo la podían adquirir una minoría de la población, o arrendar una vivienda en situación muy precaria a la que accedía la mayoría de la población.

Para contrarrestar esta situación el Estado, empezó a generar conjuntos habitacionales, el primero se creó a finales de la década de los cuarenta y fue la Unidad Habitacional Miguel Alemán promovida por el ISSSTE, el mismo organismo construyó a principios de los sesentas el Conjunto Urbano Adolfo López Mateos en Nonoalco Tlatelolco, cuya finalidad fue el de mejorar parte de la “herradura de tugurios”; el IMSS también comenzó su participación con la Unidad Independencia, la Unidad Loma Hermosa, la Unidad Presidente Kennedy-Artes Gráficas y Villa Olímpica.

A pesar de ello, no se satisfacía la creciente demanda y surgieron las colonias populares por autoconstrucción, los fraccionamientos de clase media y los conjuntos habitacionales promovidos por el Estado y posteriormente con la participación de la banca privada.

En la década de los setentas el Estado dio un gran impulso a la construcción de vivienda a través de los conjuntos habitacionales orientados a construir vivienda para los trabajadores, en un principio se crearon para renta, después cambió la orientación para vivienda en propiedad, para ello creó fondos especiales para invertir en vivienda y organismos especiales para administrarlos y asignar las viviendas, tales como: INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVIMI. En este periodo se construyeron Infonavit Iztacalco y El Rosario y Culhuacán.

En 1972 surgió el FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) como un órgano desconcentrado del ISSSTE, para encargarse de administrar las aportaciones realizadas por las dependencias afiliadas al instituto, aunque la cabeza es el sector salud, depende financieramente de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público. En un principio se encargaba de fomentar la

construcción de vivienda y a partir de su reestructuración en 1993 se orienta hacia el financiamiento. (Patiño, 2006).

En 1972 también se creó el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), como respuesta al mandato constitucional de que los patrones tenían la obligación de dar vivienda a sus empleados, de ahí se estableció la aportación del 5% del salario de sus trabajadores, al Fondo, que era administrado por el INFONAVIT, en su primera etapa (1972-1991) se encargaba de la producción y el financiamiento de los desarrollos habitacionales que promovía, y a partir de 1992 únicamente se ha encargado del financiamiento de sus derechohabientes. (Puebla, 2006a).

En 1981 se creó el FONHAPO (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares), constituyó en sus primeros diez años una política habitacional alternativa para la adquisición de vivienda de los más pobres, tuvo una dependencia financiera del crédito externo y una atención a grupos sociales organizados, en los noventa las autoridades gubernamentales mostraron descontento por el impacto político que había generado su funcionamiento y en 1997 se planteó su cancelación, pero esta no se llevó a cabo, en el 2000 se planteó como una institución crediticia que no trataba directamente con los beneficiarios finales de sus programas, con un funcionamiento no muy claro, con recursos muy escasos, generalmente incorpora programas que trabajan con subsidios federales. (Puebla, 2006b).

En la década de los ochenta había una creciente demanda de vivienda, agotamiento de las reservas del suelo y una crisis económica muy aguda por la que atravesaba el país y los sismos de 1985 que destruyeron numerosas viviendas sobre todo en el centro de la ciudad. Surgió RHP (Renovación Habitacional Popular) y de ahí continuo FICAPRO y FIVIDESU.

Los programas de reconstrucción se aplicaron, pero se redujo el tamaño de los conjuntos habitacionales, su superficie por vivienda, disminuyeron también la cantidad y extensión de los equipamientos.

Cuadro 3.7 Total de viviendas en la Ciudad Central. 1950-2020										
	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
Distrito Federal	626,262	902,083	1,219,419	1,754,727	1,798,067	2,011,446	2,132,413	2,215,451	2,453,770	2,756,319
Ciudad Central	464,997	547,477	563,844	591,516	491,884	477,197	481,639	477,773	558,623	653,695
Cuauhtémoc	*	*	*	198,530	159,410	150,097	150,405	149,755	173,907	195,845
Benito Juárez	*	*	*	133,973	115,319	113,081	115,975	114,636	141,203	175,845
Miguel Hidalgo	*	*	*	117,359	99,335	95,643	96,809	98,868	120,186	146,555
Venustiano Carranza	*	*	*	141,654	117,820	118,376	118,450	114,514	123,327	135,450

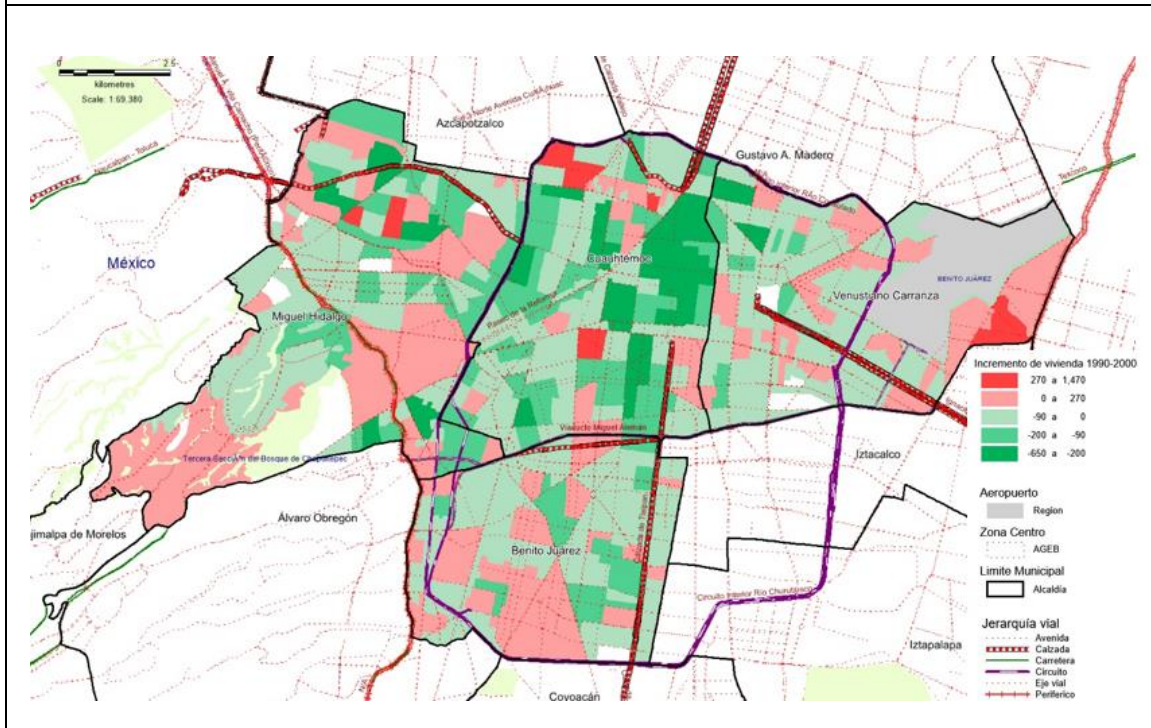
Fuente: Censos de población y vivienda 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020 y Censo de población y vivienda 1995 y 2005.

La vivienda entre 1950 y 2000 en el Distrito Federal tuvo un incremento continuo, mientras la Ciudad Central en números absolutos aumentó entre 1950-1980 en un 21.4%, el mayor crecimiento fue entre 1950-1960, y en menor proporción entre 1960-1970 en que disminuyó la producción de viviendas, esta última tuvo una ligera recuperación entre 1970 y 1980. En los 30 años se incrementaron las viviendas en números absolutos en 126,519, de las cuales entre 1980 y 1990 se perdieron 99,632 que correspondía al 78.7% de las viviendas que se habían incrementado en las tres décadas. Del total de viviendas perdidas en los sismos las delegaciones más afectadas fueron Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, la primera perdió casi el 40% de las viviendas y Venustiano Carranza casi el 24%, Benito Juárez y Miguel Hidalgo perdieron cada una el 18%.

En la década de los noventa en el primer lustro se continuó perdiendo vivienda el 3.1% del total de viviendas registradas en 1990, en el segundo lustro hubo una recuperación el 25.1% del total del año 2000, entre 1990 y 1995 hubo un incremento de viviendas en las cuatro delegaciones, sobre todo Benito Juárez (65.2%) y Miguel Hidalgo (26.2%). Entre 2000-2005 las delegaciones que perdieron viviendas fueron Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza; solo Miguel Hidalgo fue la que incrementó sus viviendas en 2.1% con respecto al año 2000.

En el mapa 3.10 vemos que entre 1990 y 2000 las áreas con mayor cantidad de viviendas eran muy reducida y localizada, debido al despoblamiento y deterioro habitacional presente en la zona, sobre todo en la delegación Cuauhtémoc, pero las tres restantes delegaciones ya manifestaban esta pérdida de vivienda al interior de sus territorios.

Mapa 3.10: Incremento de viviendas 1990-2000

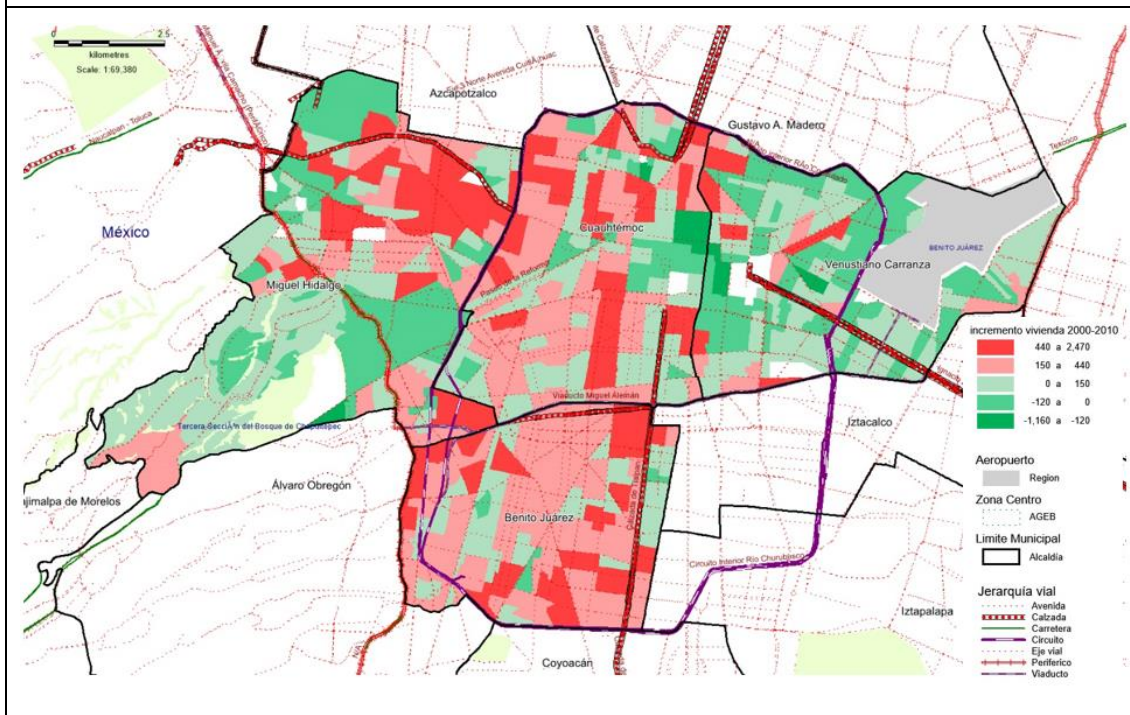


Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 1990-2000

Entre 2000 y 2010 con la aplicación del Bando Dos se presentó principalmente en tres delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, tuvo un menor impacto en la delegación Venustiano Carranza que solo se construyeron viviendas de conjunto sobre la Avenida Oceanía.

Una contradicción en la Ciudad Central es la dificultad para adquirir una vivienda a pesar de las numerosas viviendas desocupadas y a la creciente oferta de estas en la zona, debido en gran parte a los precios tan elevados e inaccesibles que genera la creciente especulación, lo que hace difícil el acceso a la vivienda sobre todo para la población de escasos recursos, aunado a esto, se presenta la inseguridad que existe en algunas zonas, en las mejor equipadas se ha generado una gentrificación.

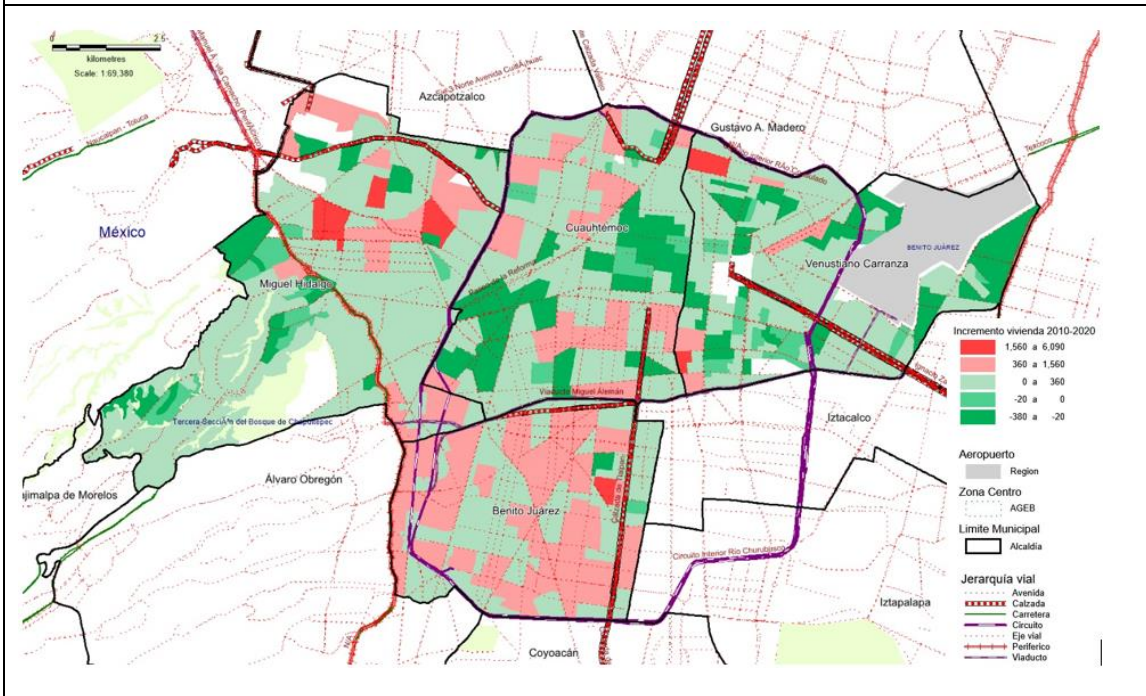
Mapa 3.11: Incremento de viviendas 2000-2010



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2000-2010

En el mapa 3.11 observamos que entre 2010 y 2020, ya no se incrementó la vivienda, de la misma manera que en la década anterior, incluso se observa una reducción en el número de las viviendas, en Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, en las que la actividad comercial sobre todo al por menor es importante, (Ver cuadro 3.8) En conjunto la Ciudad Central tuvo un importante incremento en viviendas, pero fueron Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc las que tuvieron un mayor incremento, debido en gran parte a las mejores condiciones de infraestructura y habitabilidad. Venustiano Carranza no tuvo un incremento significativo, sobre todo porque la oferta de suelo urbano para vivienda es menor y son más rentables otras actividades.

Mapa 3.12: Incremento de viviendas 2010-2020



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2010-2020

Cuadro 3.8 Incremento de viviendas en la Ciudad Central 1950-2020

	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-1995	1995-2000	1990-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2020
Distrito Federal	275,821	317,336	535,308	43,340	213,379	120,967	334,346	83,038	238,319	302,549
Ciudad Central	82,480	16,367	27,672	-99,632	-14,687	4,442	-10,245	-3,866	80,850	95,072
Cuauhtémoc				-39,120	-9,313	308	-9,005	-650	24,152	21,938
Benito Juárez				-18,654	-2,238	2,894	656	-1,339	26,567	34,642
Miguel Hidalgo				-18,024	-3,692	1,166	-2,526	2,059	21,318	26,369
Venustiano Carranza				-23,834	556	74	630	-3,936	8,813	12,123

Fuente: Censos de población y vivienda 1950,1960, 1970, 1980, 1990, 2000,2010,2020 y Conteo de población y vivienda 1995 y 2005.

La constante expansión espacial de la ZMCM parece irracional y se debe a varios factores, entre los que destaca el proceso de despoblamiento del área central el cual está incorporando áreas cada vez más amplias del Distrito Federal, lo anterior implica un crecimiento mayor de la periferia como se observa en los municipios conurbados del Estado de México, donde la oferta de vivienda es mayor y los precios son menores, por lo que la población desplazada del centro de la ciudad se establece en estas zonas de poblamiento más reciente, aunque para trasladarse a su zona de trabajo le implique grandes desplazamientos.

Se presentan dos situaciones que aunque una depende de la otra, no tienen un comportamiento similar pues desde 1980 en la ciudad central se presentó una pérdida de población, sin embargo, la vivienda tuvo un ligero incremento, se habría esperado que en lugar de disminuir la población hubiera aumentado, lo anterior se ha interpretado como que son varios factores los que han influido en el desplazamiento de la población, y no uno sólo, cuando el espacio urbano alcanzó su saturación y no tenía posibilidades para seguir creciendo y retener a la población, se presentó además una disminución de la densidad domiciliaria.

Un factor no controlado fueron los sismos de 1985 con los cuales se perdieron cerca de 100,000 viviendas en la ciudad central, de acuerdo a los registros censales entre 1980 y 1990, la población residente se vio obligada a desplazarse hacia otras áreas de la ciudad o el país, casi se perdió el 26% de la población que habitaba en 1970. (Ver cuadro 3.8)

En los últimos 20 años se presentaron grandes transformaciones en la zona central, como: inmuebles deshabitados, pérdida progresiva de vivienda de alquiler, y cambios en los usos del suelo que favorecen a comercios, oficinas y bodegas. Además se incrementó el comercio en vía pública, y una elevada actividad comercial en áreas específicas, en las que se llevan a cabo operaciones de carga y descarga de mercancías, lo cual no solo propicia caos vehicular sino también molestia para las actividades cotidianas de los residentes. Estos factores se han conjuntado para que el uso tradicional habitacional que tenía la zona haya cambiado hacia un uso más rentable en el mejor de los casos o más de subsistencia, por la precariedad en las condiciones de habitabilidad y el deterioro habitacional.

En números absolutos la Ciudad Central perdió vivienda a partir de 1980 a 1995, se perdieron 114,319 viviendas, que representó el 19.3% de las viviendas registradas en 1980, de las cuales el 16.8% se perdieron entre 1980-1990 y el restante 2.5% se perdió entre 1990-1995. La delegación que forma parte de la Ciudad Central que más viviendas perdió

fue la delegación Cuauhtémoc, que entre 1980-1995 perdió el 24.4% del total de viviendas registradas en 1980, entre 1980-1990 esta misma delegación redujo sus viviendas en un 19.7 % del total registrado. Las tres delegaciones restantes también perdieron viviendas en este periodo, pero fue la delegación Venustiano Carranza la que más perdió viviendas. Cabe señalar que el mayor porcentaje de viviendas lo tuvieron las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, hasta el año 2000, posteriormente Venustiano Carranza fue desplazada en 2005 por Benito Juárez, pero por solo dos décimas.

La construcción de vivienda nueva en la Ciudad Central está vinculada a los costos del suelo, las políticas de usos compatibles, incentivos, subsidios, inflación y procesos devaluatorios, irregularidad jurídica, por lo que los gobiernos requieren establecer acciones coordinadas entre todos los actores interesados en seguir viviendo en la Ciudad Central.

Cuadro 3.9 Porcentaje de viviendas 1950-2020										
	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
Ciudad Central	74.3	60.7	46.2	33.7	27.4	23.7	22.6	21.6	22.8	23.7
Cuauhtémoc	*	*	*	33.6	32.4	31.5	31.2	31.3	31.1	30.0
Benito Juárez	*	*	*	22.7	23.4	23.7	24.1	24	25.3	26.9
Miguel Hidalgo	*	*	*	19.8	20.2	20	20.1	20.7	21.5	22.4
Venustiano Carranza	*	*	*	24	24	24.8	24.6	24	22.1	20.7

Nota: El porcentaje de la Ciudad Central es con respecto al DF y por delegación es con respecto a la Ciudad Central.

Observamos en el cuadro 3.9 como la Ciudad Central ha perdido paulatinamente importancia en el uso habitacional, pues en 1950 ocupaba el 74.25% y en el 2000 solo tenía el 22.6% con respecto al DF, la delegación Cuauhtémoc a pesar de que fue la más afectada en 1985 continuó siendo importante en uso habitacional en relación con las otras tres delegaciones que conforman la ciudad central.

En 1998 se creó el INVI (Instituto de Vivienda del Distrito Federal) es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, su objetivo es diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el Distrito Federal, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven.

A partir del año 2000 se aplicó la política de redensificación de la Ciudad Central y se aplicó el Bando Dos. En la delegación Benito Juárez se ha generado un gran descontento

de los vecinos, sobre todo en las colonias Del Valle en cada una de sus secciones y en la colonia Álamos. Ante esto se ha negociado la desaparición de la Norma 26³ con el fin de reducir la densidad poblacional en esta zona de la ciudad, porque esta se aplica para la construcción de vivienda popular o de interés social. Se han construido gran número de viviendas principalmente de nivel medio o residencial, por lo que ha llegado población nueva, aunque esta oferta de vivienda también está orientada a satisfacer la demanda de la población de la misma demarcación que requería una vivienda.

La representante de SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), en el periodo 2000-2006 Laura Itzel Castillo, informó que el programa para la delegación Benito Juárez prevé la desaparición de la Norma 26 y al respecto señaló "ha sido grande el impacto respecto del número de proyectos inmobiliarios desarrollados en las cuatro delegaciones centrales bajo el amparo del Bando 2, con el objeto de redensificar su población, por lo cual se hará un alto en el camino para analizar sus efectos y posibles cambios. Los vecinos de Benito Juárez tienen en sus manos la posibilidad de acabar de tajo con esta situación, por medio de su participación en la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de la demarcación, que se encuentra en etapa de discusión, pues la ley no es retroactiva, pero estamos planteando cambios para bajar la densidad". (La Jornada. Capital; Gómez F. 9/julio/2004).

El descontento de los residentes, principalmente en la delegación Benito Juárez por la aplicación del Bando Dos, ha sido constante entre los motivos se han señalado la disminución de la calidad y cantidad de los servicios básicos, pues estos estaban calculados para un determinado número de población y no han visto que se llevan a cabo obras en la infraestructura para ampliar la cobertura, mucha de esta infraestructura es obsoleta y existía deficiencia en la prestación de servicios como: el abastecimiento de agua, energía eléctrica y desalojo de agua pluvial, por lo que, al incrementarse el número de habitantes piensan que estos problemas se agudizarán, porque no se ha evaluado las condiciones en que se encuentra actualmente la infraestructura doméstica. Además, están en desacuerdo con la modificación en la imagen urbana, pues de casas de dos niveles ahora se encuentran edificios que obstruyen la visibilidad y faltan estacionamientos, esto ha propiciado la ocupación de sus calles. Aún no se ha hecho por parte de las autoridades correspondientes

³ Esta norma incentivó la creación de casas habitación sin estacionamiento y de 45 m² y permite la construcción de edificios de seis niveles, sin considerar la superficie del terreno ni las proporciones de la calle en que se encuentran, así como la evaluación para saber si los servicios serán suficientes.

una evaluación sobre el impacto de las nuevas construcciones, solo se han atendido como quejas de los vecinos, solo en la parte central de la delegación Cuauhtémoc se están llevando a cabo obras para cambiar la infraestructura, pero en las otras delegaciones no hay ninguna obra con este fin.

En otras áreas de la Ciudad Central que llevan varios años abandonadas se presenta el problema no solo de la decadencia, sino el de la inseguridad, estas zonas generalmente fueron ocupadas por actividades toleradas pero no aceptadas por la sociedad, y son habitadas principalmente por población muy marginada.

Estas zonas requieren una rehabilitación inmediata del hábitat tanto de los espacios abiertos (plazas, calles y jardines), como de las mismas viviendas, ello, implica un reordenamiento del espacio público, que permita recuperar no solo el atractivo y seguridad en estas zonas para los visitantes y residentes. Para lograrlo se requieren acciones conjuntas tanto de gobierno, como de la iniciativa privada, en inversiones de capital y para proporcionar seguridad jurídica en la propiedad del suelo e incentivar la inversión inmobiliaria, para poder ir repoblando la Ciudad Central.

Existen viviendas nuevas vacías, o viviendas antiguas en ruinas, o lotes baldíos estos generalmente no salen al mercado, y no influyen en la disminución del precio de la vivienda, más bien sólo permite inflar los precios, porque aparentemente la oferta de vivienda es reducida. Como ya se mencionó con anterioridad existe una contradicción en el acceso a la vivienda, pues la oferta de vivienda creció en la zona, sin embargo, la especulación ha hecho que las viviendas sean inaccesibles para la mayoría de la población.

Los especuladores influyen en los precios del suelo y no ofrecen la información fácilmente porque pueden privilegiar la compraventa del suelo. La especulación permite sacar beneficios en las variaciones en los precios sin una producción material. Existe el especulador activo que provoca o ayuda a la subida de los precios del suelo y el especulador pasivo que únicamente se beneficia con ese incremento. La compra de un mayor número de propiedades en un área, en un tiempo reducido, provocará que los precios suban, generan escasez al reducir la oferta y se mantienen numerosas viviendas vacías, es una apuesta a mediano y largo plazo, en espera de tener mayores beneficios en un futuro. Esta expectativa puede ser creada por la iniciativa privada o por las mismas administraciones locales, que recalifican terrenos como urbanizables a conveniencia de las empresas, o crean ambiciosos planes urbanos que provocaran la especulación en los precios del suelo. (Baer, L. 2013).

Sin embargo, el consumidor final es el que toma la decisión de donde habitará y esta dependerá del atractivo que tenga la zona, en cuanto a imagen urbana, cantidad y calidad de los servicios y equipamientos, así como la accesibilidad y seguridad, y sobre todo de acuerdo a las posibilidades económicas que tenga para adquirir esa vivienda o tal vez otra que ofrezca lo mismo pero en zonas más alejadas.

3.2.1 Densidad de vivienda y densidad domiciliaria

La densidad de vivienda en la Ciudad Central aumentó paulatinamente entre 1950 a 1980 al inicio de este periodo la densidad de vivienda era de 33.4 Viv./Ha. y en 1980 esta era de 42.5 Viv./Ha., a partir de 1960 se redujo el ritmo de crecimiento la densidad de vivienda y es en la década de los setenta cuando se observó un incremento, el cual se registró en 1980, en la década de los ochenta existió una importante disminución en la densidad de vivienda, como se ha señalado esta zona fue de las de mayor impacto en los sismos de 1985, donde se perdieron gran cantidad de viviendas sobre todo de departamentos, esto generó que se acelerara un fenómeno que ya se estaba presentando, aunque se reconstruyeron numerosas viviendas estas no fueron suficientes como para retener a la población, la cual se desplazó hacia la periferia donde había una mayor oferta de viviendas, o hacia el interior del país; donde la calidad de vida era mayor, que la ofrecida en la Ciudad Central,

La densidad de vivienda registrada en la Ciudad Central en 1990 fue de 35.3 viv. /Ha., entre 1980-1990 se perdieron 7.2 viv. /Ha. Entre 1990-2000 hubo una menor disminución del 0.7 viv. /ha., pero continuaban descendiendo el número de viviendas en la zona. Fue a partir de 2010 que ya se registró un incremento, al igual que en 2020. Las delegaciones que tuvieron pérdida en su densidad de vivienda fueron Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, la primera perdió en el periodo de 1980-2000 14.8 viv. /ha. y la segunda perdió en el mismo periodo 4.4 viv. /ha. La delegación Benito Juárez y Venustiano Carranza, disminuyeron su densidad de vivienda entre 1980-1990, pero la incrementaron ligeramente entre 1990-2000. Todas las delegaciones tuvieron incremento entre 2005-2020. Para evitar que solo los grupos de mayor poder adquisitivo tuvieran acceso a la vivienda, se planteó la construcción de viviendas tanto de interés social, como de nivel medio en la zona con el fin de redensificarla, en el siguiente capítulo se señalará en qué áreas se construyeron viviendas.

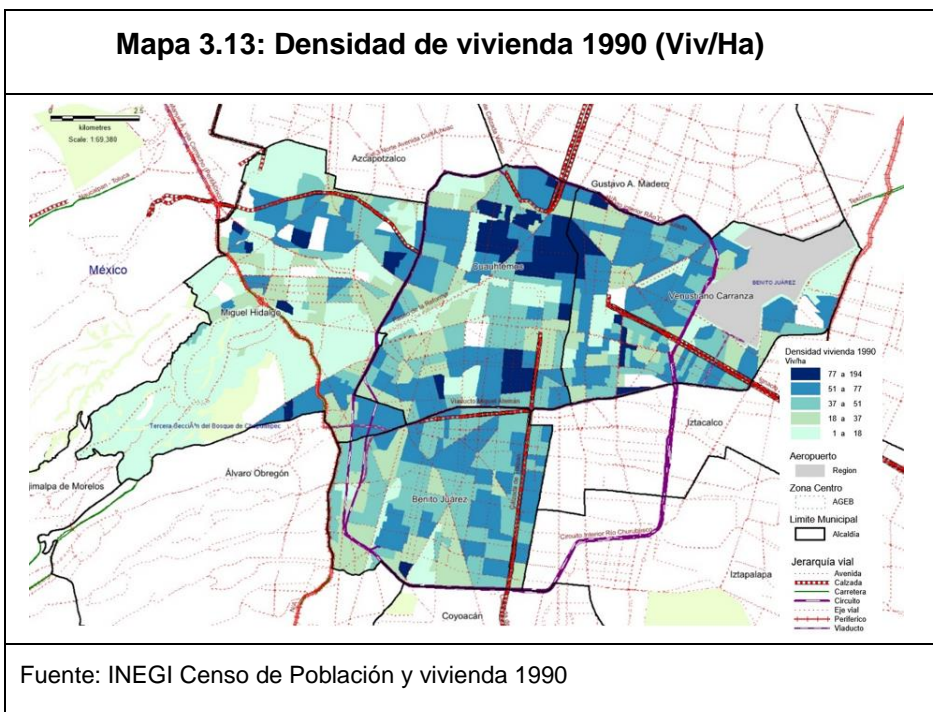
**Cuadro 3.10 Densidad de viviendas en la Ciudad Central. Viv. /Ha.
1950-2020**

Año	Ciudad Central	Cauhtémoc	Benito Juárez	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
1950	33.3	*	*	*	*
1960	39.2	*	*	*	*
1970	40.4	*	*	*	*
1980	42.4	61.2	50.3	25	42.4
1990	35.3	49.1	43.3	21.1	35.3
2000	34.5	46.4	43.6	20.6	35.4
2005	34.3	46.2	43	21	34.3
2010	41.9	58.3	50.9	28.3	38
2020	46.9	60.4	66	31.2	40.6

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020. Censo de Población y vivienda 2005.

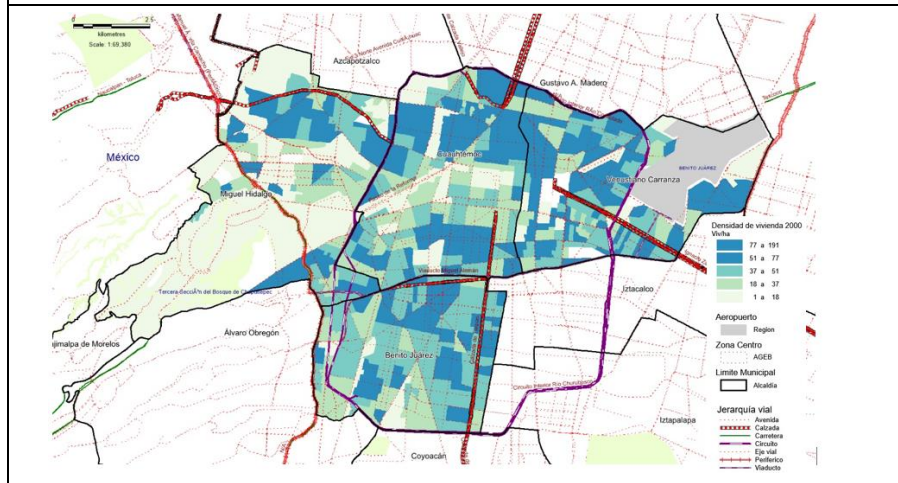
Nota: * La división por delegaciones fue posterior a 1970

Mapa 3.13: Densidad de vivienda 1990 (Viv/Ha)



En el mapa 3.13 observamos que la densidad de vivienda solo se presenta en áreas muy específicas de la Ciudad Central.

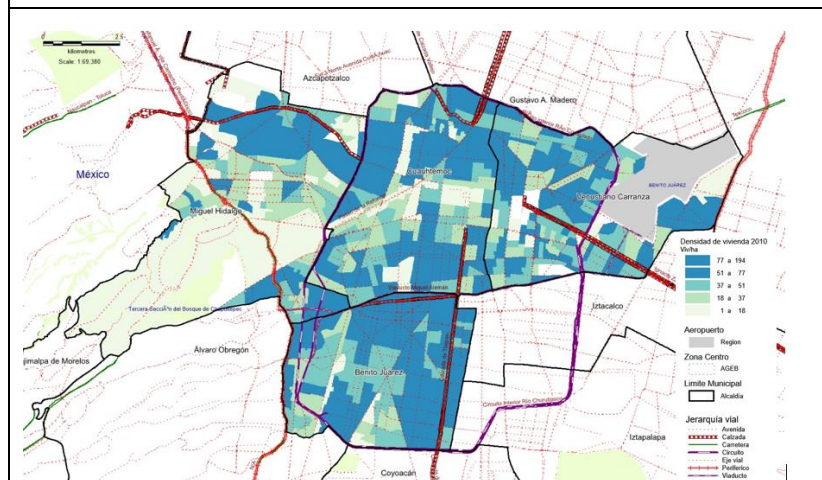
Mapa 3.14: Densidad de vivienda 2000 (Viv/Ha)



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2000

En el mapa 3.14 observamos mayor uniformidad en la densidad de viviendas, aunque en la parte que comprende el centro histórico, al sur y centro de la delegación Miguel Hidalgo se observa una baja densidad habitacional.

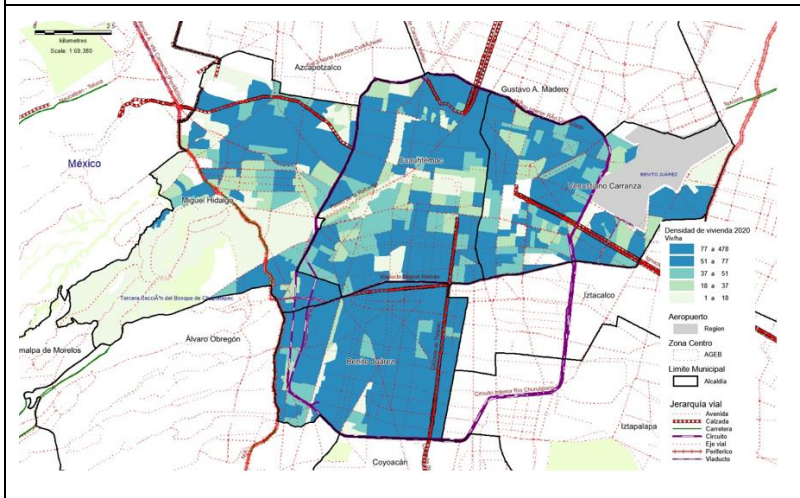
Mapa 3.15: Densidad de vivienda 2010 (Viv/Ha)



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2010

En el mapa 3.15, se incrementó la densidad principalmente en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. En Miguel Hidalgo solo se presenta mayor densidad en el norte de la delegación.

Mapa 3.16: Densidad de vivienda 2020 (Viv/Ha)



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2020

La densidad de viviendas en la Ciudad Central hasta 1980 aumentó y a partir de ahí tuvo una constante disminución y no se recuperó, hasta 2010, en quince años se perdieron 8.1 viv. /Has. En la Ciudad Central, si bien se redujo el ritmo de perdida, pues entre el año 2000-2005 se perdió únicamente el 0.2 viv /Has. Se recuperó la cifra que se tenía en 1980 en el año 2020 como un efecto de la redensificación por los conjuntos habitacionales, pero esta redensificación es diferenciada, porque las zonas que tienen un despoblamiento más agudo no se están incorporando, faltó una evaluación de que zonas estaban perdiendo vivienda y que factores estaban propiciando esa perdida. Se construyó vivienda en los espacios vacantes y se sobresaturaron zonas muy específicas, con la consecuente intensificación de congestionamiento urbano y los procesos que se pretendían disminuir continúan desplazando a la población.

El descenso de la fecundidad implicó la disminución del ritmo del crecimiento demográfico, pero esto no necesariamente influyó en la reducción del número de hogares. Se ha señalado que debido al porcentaje de población en edad de formar un hogar o de independizarse del hogar paterno, en el Distrito Federal, se incrementará la demanda de viviendas y de bienes y servicios al consumidor. Otra situación es que los hogares compuestos por un solo progenitor y su descendencia *monoparentales* se ha incrementado debido a la disolución de uniones, por lo que se incrementa la demanda de viviendas. (Ponce y Flores, 2005).

También han aumentado los hogares *unipersonales* son los que están compuestos por una sola persona, que pueden ser jóvenes que se independizan de sus padres, personas divorciadas, viudas o adultos mayores que con el incremento de la esperanza de vida habitan solas o solos porque sus hijos ya formaron un hogar. Lo anterior tiene importancia sobre todo para explicar la reducción de la densidad domiciliaria que se obtiene del total de población entre el total de viviendas, y eso nos da un promedio de habitantes por vivienda.

La densidad domiciliaria en la Ciudad Central registró su mayor número en 1960, a partir de este año fue disminuyendo paulatinamente. A partir de 1970 la densidad domiciliaria comenzó su descenso debido a la reducción de la fecundidad, como se recordará en esta zona se implementaron controles de natalidad antes que, en el resto de la ciudad, lo que implicó la reducción de miembros por familia, en esta disminución de la densidad domiciliaria también tuvo que ver las parejas de reciente formación, las cuales se desplazaban hacia otras áreas de la ciudad donde había mayor oferta de viviendas. Esta tendencia continuó hasta el año 2000, en el que la densidad domiciliaria fue de 3.5 hab./viv. En 2020 es de 2.8 hab./viv.

En cada una de las delegaciones que conforman la Ciudad Central presentan la tendencia de reducción, la delegación Benito Juárez era la que mostraba una intensidad mayor, debido al inicio de su transición demográfica, pero a pesar de ello en el 2000 disminuyó su ritmo de descenso, al igual que en 2020 y la delegación con un proceso más intenso pero que no es aún evidente es Venustiano Carranza, en los últimos años perdió un habitante por vivienda, era la de mayor densidad domiciliaria en 1980, por ello, aunque intenso el proceso, aún no se refleja.

Cuadro 3.11 Densidad domiciliaria Ciudad Central y delegaciones centrales. (1950-2020)

Año	Ciudad Central	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
1950	4.8	*	*	*	*
1960	5.2	*	*	*	*
1970	5.1	*	*	*	*
1980	4.4	4.1	4.1	4.6	4.9
1990	3.9	3.5	3.7	4.1	4.4
2000	3.5	3.1	3.4	3.6	3.9
2005	3.5	3.1	3.5	3.6	3.9
2010	3.1	2.7	3.1	3.1	3.5
2020	2.8	2.5	2.8	2.8	3.3

Fuente: Elaboración propia, con base en los censos de población y vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2005, 2010, 2020.

*La división por delegaciones fue posterior a 1970.

En la reducción de habitantes por vivienda también tiene que ver que el matrimonio o la unión en pareja se lleva a cabo a edades más tardías, por tanto, también el número de hijos disminuyó.

3.2.2 Tenencia de la vivienda y políticas habitacionales

La información que nos proporcionan los censos de población y vivienda es sobre la “propiedad” y la “no propiedad” de la vivienda que habita la población, Coulomb explicó que en la “no propiedad” se engloban una gran variedad de tipos de tenencia, distintos al arrendamiento y son los siguientes:

- Viviendas proporcionadas por el empleador. (porteros, veladores, etc.).
- Viviendas compartidas (o lote) con el propietario de la misma. En este caso se incluye a los que se les denomina “arrimados”.
- Viviendas construidas por los mismos ocupantes, pero sobre un terreno prestado que no es de su propiedad. (“cuidadores” de lotes periféricos).
- Viviendas para el uso del suelo por el cual están pagando una renta. (“ciudades perdidas”).

El arrendamiento implica el pago de un alquiler al propietario (arrendador) por el uso de una vivienda. A partir de 1980 se comenzó a hacer en el censo una distinción en el tipo de tenencia y se incluyó además de vivienda en “propiedad”, “vivienda en renta” y la “vivienda prestada y en otra situación”. Con el fin de hacer una comparación histórica sobre la tenencia de la vivienda se continuará con el análisis de las viviendas *propias* y las *no propias*. (Coulomb, 2006).

La Ciudad Central en 1950 registró 16.6% del total de viviendas propias, pero en 1960 disminuyó este porcentaje a 13.8%, el cual incrementó en 1970 a 24.8% y casi duplicó en 1990 a 49.9%, esta tendencia continuó, aunque a un menor ritmo en el año 2000 en que el 57.5% correspondían a viviendas propias.

Como se observa en un principio esta área tenía una amplia concentración de vivienda en renta, y muy pocas eran las viviendas en propiedad, como se recordará esta etapa tuvo

una fuerte inmigración, y ante la demanda de vivienda en renta, las viviendas que estaban desocupando las clases altas se fueron subdividiendo y se generaron las “vecindades”; esta oferta fue disminuyendo con el paso del tiempo por diversos factores como el deterioro habitacional y la congelación de rentas que en lugar de incentivar el mercado para producir nuevas viviendas, inhibió nuevas inversiones para uso habitacional y generó el crecimiento hacia otros usos más rentables, aunque se incrementaba la vivienda en propiedad esta no fue suficiente para satisfacer la demanda, después de 1985 la situación cambió y con las políticas de reconstrucción y renovación habitacional, se crearon nuevas viviendas a las que la población residente pudo tener acceso a través de un crédito bancario, esto se observa en el incremento del porcentaje de viviendas en propiedad.

Entre 1950 y 1970 las viviendas propias en la ciudad central tuvieron un incremento del 80.7% con respecto al total registrado en 1950, se duplicó, entre 1970 y 1990 aumentó el 75.3% y entre 1990-2000 estas incrementaron el 13%. Al observar los números absolutos se registró una disminución de la vivienda en propiedad entre 1950-1960, pero después tuvo un fuerte impulso en la década de los sesenta, entre 1970 y 1980 el incremento en vivienda propia fue poco significativo y se recuperó en la década de los ochenta, después de 1990 se produjo poco. Sobre todo, por la escasez de suelo y la especulación lo que propició que este elevara su precio y por lo tanto, el de la vivienda, esto generó que la población de escasos recursos no tuviera acceso a una vivienda en la zona.

Las viviendas propias tuvieron tasas de crecimiento negativas entre 1950 y 1960, y en la década siguiente tuvo la mayor tasa de crecimiento registrada en la segunda mitad del siglo y esta fue de 6.4, posteriormente aunque siguió el crecimiento este no fue importante hasta el periodo de 1980-1990 en que la tasa de crecimiento fue de 4.1, debido a los programas de reconstrucción que se implementaron en la zona después de los sismos de 1985 y que proporcionaron una vivienda propia a los residentes de la zona.

Las viviendas no propias se incrementaron entre 1950-1960 en un 21.8% con respecto a las que había en 1950, debido a la fuerte demanda por parte de los inmigrantes, entre 1960 y 1970 disminuyeron las viviendas no propias en un 10.2% a partir de este periodo fue disminuyendo paulatinamente, entre 1970 y 1990 se perdió el 53% de las viviendas no propias que había en 1970, después de 1990 al año 2000 disminuyeron en un 28.4% las viviendas no propias. Las tasas de crecimiento fueron negativas desde el periodo de 1960-1970, pero registró la tasa negativa mayor en el periodo de 1980-1990, esta fue de -6.3, entre 1990-2000 redujo el ritmo de crecimiento, pero continuó decreciendo y registro el -2.5.

En 1960 se tuvo el mayor número de viviendas no propias en la Ciudad Central de la segunda mitad del siglo 86.24 % y para el año 2000 este porcentaje había disminuido a 32.24% se habían perdido 316,861 viviendas no propias del área que representaban el 67.1% del total de viviendas no propias que existían en 1960, en cuarenta años (1960-2000) se perdieron más de la mitad de las viviendas en renta.

Se ha señalado que la oferta de vivienda de alquiler se ha desplazado desde las áreas centrales hacia los asentamientos periféricos: colonias populares y conjuntos habitacionales de interés social subsidiada.

La posibilidad de los residentes de adquirir una vivienda en propiedad en la Ciudad Central es muy limitada por los elevados precios, lo anterior junto con el deterioro habitacional y la poca oferta de vivienda en renta ha propiciado que la población disminuya, porque tiene que emigrar hacia la periferia donde la oferta de vivienda en renta de bajo costo es mayor.

Otro factor importante que han señalado varios autores es el que la población trabajadora que habitaba en la Ciudad Central, se le presentó la oportunidad de adquirir una vivienda en propiedad financiada por los organismos públicos o a través de un crédito bancario, pero con una ubicación periférica por lo que emigró del área central hacia los municipios conurbados.

El cambio de uso de suelo fue otro de los factores que influyó para reducir el número de viviendas no propias, porque para el propietario fue más rentable ocupar sus inmuebles como oficinas o en otros casos por su ubicación central eran presionados para rentar esos espacios para almacenamiento.

Las alternativas para que la población acceda a una vivienda son: a) el alquiler; b) el crédito hipotecario; y c) la autoproducción-autofinanciamiento. Constituyen los tres elementos básicos del *sistema habitacional*. Para los grupos de mayores ingresos la renta de una vivienda depende de la existencia de una oferta adecuada a sus necesidades habitacionales en términos de calidad y de localización y conforman el mercado "formal" del arrendamiento, el cual está regulado. Estos grupos buscan acceder a la propiedad de una vivienda a través del crédito hipotecario bancario o un crédito hipotecario subsidiado. Los grupos de menores ingresos sus posibilidades son rentar una vivienda con servicios mínimos, o la autoproducción en la periferia. La vivienda en renta es una alternativa para prácticamente todos los grupos de ingresos; el desarrollo de su demanda y su oferta

dependerá de lo que suceda con los componentes del sistema habitacional: el crédito hipotecario y la autoproducción. (Coulomb, 2006).

Aunque en la Ciudad Central aún tiene importancia la vivienda no propia comparada con el Distrito Federal, su disminución ha sido constante, no ha recibido apoyos, porque no se ha visto como una buena alternativa para retener población, sobre todo porque constituiría una buena oferta para la población de escasos recursos que no puede pagar una vivienda en propiedad, o para los hogares unipersonales que no requieren tanto espacio y si les sería atractivo por la cercanía a los equipamientos culturales y de salud, así como, por la buena comunicación que existe en la zona sobre todo por el transporte público como el metro. Como ya se había comentado anteriormente está surgiendo un grupo importante de personas mayores, muchas de ellas requieren una política social de apoyo y asistencia, pero otras tienen un nivel socio-económico medio que demanda específicamente servicios para satisfacer sus necesidades de entretenimiento y para ellos debería ofrecerse una oferta de vivienda en renta de buena calidad, que haría atractiva la Ciudad Central.

Cuadro 3.12 Porcentaje de viviendas propias, Ciudad Central. 1950-2020

Entidad/Municipio	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Distrito Federal	25.44	20.85	37.53	47.8	64.87	69.85	66.72	55.59
Ciudad Central	16.65	13.76	24.82	27.82	49.86	57.54	58.88	50.25
Cuauhtémoc	*	*	*	16.73	45.52	55.24	53.69	47.51
Benito Juárez	*	*	*	33.3	50.76	55.09	60.39	49.23
Miguel Hidalgo	*	*	*	30.93	45.33	54.78	58.55	50.61
Venustiano Carranza	*	*	*	35.61	58.66	65.12	62.87	53.66

Nota: Elaboración propia. El porcentaje corresponde al total de viviendas. CPyV 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020

Cuadro 3.13 Porcentaje de viviendas no propias, Ciudad Central. 1950-2020

Entidad/Municipio	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Distrito Federal	74.56	79.15	62.47	41.55	25.52	20.07	32.52	44.39
Ciudad Central	83.35	86.24	75.18	64.29	40.53	32.24	39.4	49.73
Cuauhtémoc	*	*	*	76.68	43.9	33.64	41.51	52.49
Benito Juárez	*	*	*	58.9	40.04	35.88	38.54	50.7
Miguel Hidalgo	*	*	*	60.57	45.03	35.01	40.84	49.39
Venustiano Carranza	*	*	*	55.11	32.66	24.65	36.69	46.33

Nota: Elaboración propia. El porcentaje corresponde al total de viviendas. CPyV 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020

Cuadro 3.14 Tasas de crecimiento de viviendas propias en la Ciudad Central, 1980-2020.

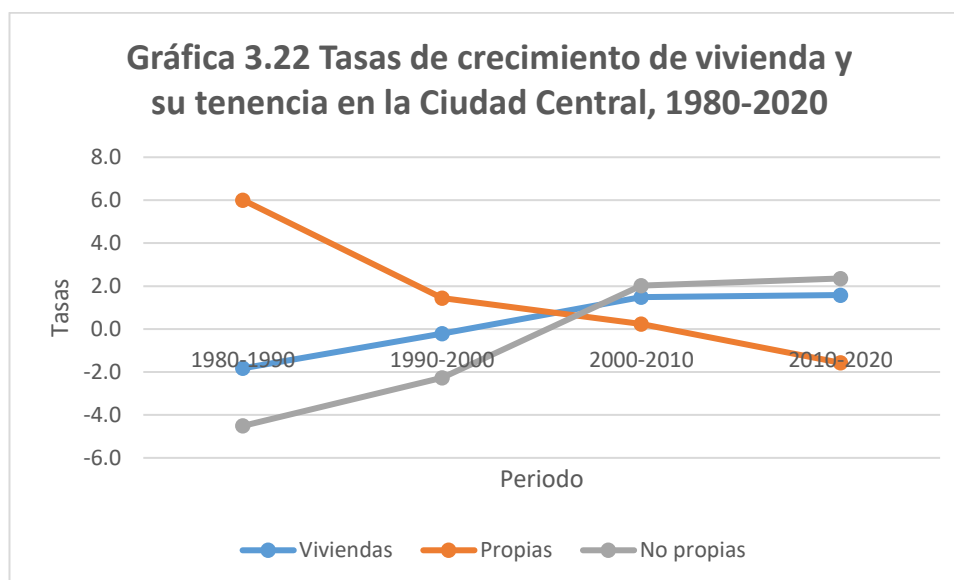
Entidad/Municipio	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Distrito Federal	3.1	0.7	-0.5	-1.8
Ciudad Central	6.0	1.4	0.2	-1.6
Cuauhtémoc	10.5	2.0	-0.3	-1.2
Benito Juárez	4.3	0.8	0.9	-2.0
Miguel Hidalgo	3.9	1.9	0.7	-1.4
Venustiano Carranza	5.1	1.1	-0.4	-1.6

Nota: Elaboración propia. Con información de los censos de población y vivienda 1980,1990,2000, 2010, 2020.

Cuadro 3.15 Tasas de crecimiento de viviendas no propias en la Ciudad Central, 1980-2020.

Entidad/Municipio	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Distrito Federal	-4.8	-2.4	4.9	3.2
Ciudad Central	-4.5	-2.3	2.0	2.4
Cuauhtémoc	-5.4	-2.6	2.1	2.4
Benito Juárez	-3.8	-1.1	0.7	2.8
Miguel Hidalgo	-2.9	-2.5	1.6	1.9
Venustiano Carranza	-5.1	-2.8	4.1	2.4

Nota: Elaboración propia. Con información de los censos de población y vivienda 1980,1990,2000, 2010, 2020.



En viviendas propias las tasas han sido positivas, alcanzó su mayor valor en el periodo de 1960-1970, como se observa en la gráfica anterior, decayó en 1970-1980 y a partir de entonces ya presentó mayor estabilidad, aunque las tasas de crecimiento han sido bajas, continúan positivas. Las viviendas no propias son las que han disminuido paulatinamente desde el periodo de 1960-1970, su mayor depresión fue en el periodo de 1980-1990, aunque tuvo una ligera recuperación entre 1990-2000, está muy por debajo de la tasa del total de viviendas.

3.2.3 Pérdida de vivienda al interior de la Ciudad Central

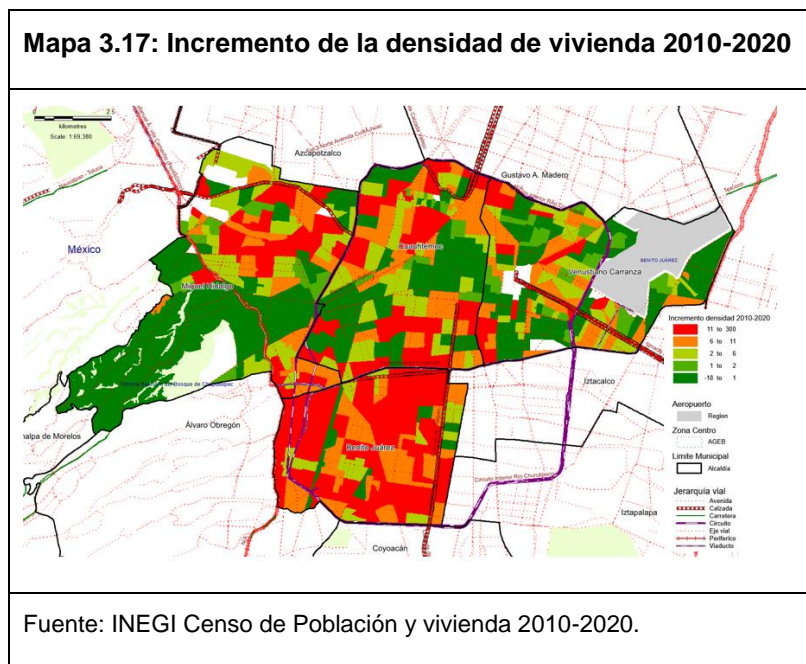
Los vacíos urbanos son las tierras vacantes o espacios remanentes a la dinámica urbana, que son subutilizados o permanecen sin un uso específico, construcciones abandonadas, o que se construyeron para alguna actividad específica y han caído en desuso (áreas industriales, habitacionales, áreas de servicios), que cuentan con todos los servicios urbanos, se encuentran al interior de las áreas urbanizadas y como ya se señaló se pueden encontrar desocupadas o con un uso inferior a su potencial aprovechamiento urbano; se excluyen parques, plazas o las áreas de protección destinadas a usos públicos. (Hiernaux, 1999).

Estos espacios libres son estadísticamente significativos, pero son difíciles de cuantificar y controlar, pues se presentan en su mayoría como microespacios dispersos en las ciudades: casas abandonadas en los barrios de los centros históricos y edificios comerciales cuyos niveles superiores se utilizan como bodega (en el mejor de los casos); terrenos e incluso manzanas completas en fraccionamientos recientes (populares o residenciales); corazones de manzana y lotes baldíos que se usan como estacionamientos, depósitos de materiales, talleres provisionales, tierras rústicas que han quedado incrustadas en el tejido urbano. La dimensión de estos inmuebles también es muy variable, su régimen de propiedad es importante pues muchas veces esta es la principal limitante para utilizar dicho predio, pues se requiere llevar a cabo largos procedimientos jurídicos, o es ocupado irregularmente por usos muy marginales.

Las áreas subutilizadas en las ciudades adquieren mayor importancia, sobre todo cuando se busca un desarrollo sustentable y se cuestionan los modelos de crecimiento ilimitado de las grandes metrópolis, porque implica un despilfarro de suelo, sin embargo, los

requerimientos de las empresas exigen espacios urbanos de mayor calidad, que obtienen en las áreas intermedias que ya están consolidadas y tienen una mayor oferta de infraestructura y equipamiento, surgieron así numerosos polos en las áreas periféricas y le restaron atractivo a los centros históricos, contribuyendo a su abandono y decadencia.

Existen viviendas deshabitadas y estas aunque se registran en el levantamiento censal, no se incluyen en los tabulados finales, por lo que no se sabe cuántas viviendas no se están ocupando, sería interesante conocer cuántas viviendas se encuentran en esta situación y porque se encuentran desocupadas.



Cuadro 3.16 Tasas de crecimiento de vivienda en la Ciudad Central, 1950-2020

	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Distrito Federal	3.7	3.1	3.7	0.2	1.7	1.4	1.2
Ciudad Central	1.6	0.3	0.5	-1.8	-0.2	1.5	1.6
Cuauhtémoc	*	*	*	-2.2	-0.6	1.5	1.2
Benito Juárez	*	*	*	-1.5	0.1	2.0	2.2
Miguel Hidalgo	*	*	*	-1.7	-0.3	2.2	2.0
Venustiano Carranza	*	*	*	-1.8	0.1	0.4	0.9

Nota: Elaboración propia. Con información de los censos de población y vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020.

El crecimiento de viviendas en la Ciudad Central fue negativo en el periodo de 1980-1990, y entre 1990-2000 el Distrito Federal tuvo un repunte. En vivienda la Ciudad Central registró su mayor tasa de crecimiento en el periodo de 1950-1960, a partir de esa década el crecimiento en vivienda fue poco significativo hasta el periodo de 1980, a partir de este último año las tasas registradas fueron negativas para 1980-1990 fue de -1.8 debido a los efectos de los sismos de 1985, la delegación Cuauhtémoc la que tuvo una mayor pérdida, en el periodo de 1990-2000, la Ciudad Central tuvo una tasa negativa -0.2, pero disminuyó la pérdida de vivienda comparada con el periodo anterior, con respecto a cada una de las delegaciones que la integran solo Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo tuvieron una tasa negativa, mientras Benito Juárez y Venustiano Carranza tuvieron un ligero crecimiento lo cual se ve en una tasa positiva pero mínima del 0.1. Al inicio del nuevo milenio las tasas de crecimiento en el área han sido positiva de 1.5 entre 2000-2010 fue de 1.6, las alcaldías que tuvieron mayor incremento en este periodo fueron Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

Esta área ya había alcanzado su saturación desde los primeros años de la segunda mitad del siglo, el poco crecimiento registrado se presentaba en áreas que se reutilizaban, en estos últimos años se ha construido vivienda nueva en la Ciudad Central con el fin de redensificar el área y revertir el despoblamiento que tiene la zona, sin embargo, no existe un registro confiable de cuantas viviendas nuevas se construyeron, pues muchas de las cuales aún no han sido ocupadas y por tanto no fueron registradas en el Censo de Población y Vivienda 2005, porque sólo se contabilizan las viviendas que están ocupadas.

3.3 Población Económicamente Activa (PEA)

El proceso de concentración industrial que tuvo la ciudad de México sobre todo después de 1940 contribuyó a que tanto el sector manufacturero como los servicios vinculados a él tuvieran una importante absorción de la mano de obra, así lo señaló Oliveira en 1988, quien indicó que la producción industrial estaba orientada en un primer momento a los bienes no durables, fue la que absorbió de manera constante fuerza de trabajo desde 1930 hasta 1950.

Así mismo indicó que de 1950-1970 la manufactura experimentó profundos cambios en su estructura y se desarrollaron prácticamente todas las ramas del sector, incluidas las dedicadas a la fabricación de bienes de producción y de consumo durable. Estas últimas

requieren de un uso intensivo en capital y ampliaron y diversificaron el empleo, por ello siguieron reclutando volúmenes importantes de mano de obra, sin embargo, se presentó una desaceleración después de 1950 en el crecimiento de la población activa, lo anterior se observa en la Ciudad Central en 1950, la PEA del sector secundario representaba el 35.1% del total, en 1960 pasa a 35.2%, para en 1970 disminuyó a 34.1%, aunque el DF registró crecimiento en este sector no fue muy significativo. Cabe señalar que en este periodo la industria se desplazó del centro hacia la zona norte de la ciudad, ello también influyó en que no se registrará un crecimiento.

El sector terciario se expandió entre el periodo de 1930-1970, aunque aparentemente esto no tiene mucho que ver con el proceso migratorio del campo a la ciudad que se presentó en este periodo, en 1950 este sector representaba en la Ciudad Central el 59.7% y para 1970 solo había crecido el 5.8% para alcanzar el 65.5%, el subsector que había tenido un mayor crecimiento era el de los servicios, el subsector comercio para este año había presentado una disminución con respecto a la década anterior de 3.8%. Oliveira y García señalaron que para 1970 la concentración de mano de obra en el sector terciario fue en gran parte resultado de las necesidades generadas por la industrialización, tales como: la creciente demanda de transporte, servicios sociales y financieros, incremento en el ingreso de algunos grupos sociales, flujo turístico, ello favoreció la integración de un importante mercado de consumo de una cantidad enorme de servicios tanto personales, como recreativos. Los que tuvieron mayor desarrollo fueron los servicios al productor (banca, finanzas, inmobiliarias y otros de carácter profesional) y los servicios sociales (educación, salud y administración pública) estos fueron los principales causantes del crecimiento del terciario antes de 1970. A pesar de que hubo crecimiento en este periodo de la PEA en la Ciudad de México, este no fue intenso, porque hubo una contracción relativa de las oportunidades de empleo en el conjunto de la economía capitalista (De Oliveira y García, 1988).

Aguilar señaló al respecto lo siguiente:

Varios factores contribuyeron al menor ritmo de crecimiento. Las crisis y la inestabilidad económica en los setenta y ochenta redujeron la generación de empleo manufacturero y convirtieron a la ciudad en un lugar mucho más caro para vivir. Asimismo, las políticas de desconcentración que iniciaron de manera más sistemática en la década de los setenta, empezaron a dejar sentir sus efectos y estimularon el crecimiento de ciudades intermedias; esta situación se fortaleció con la adopción de un modelo de desarrollo orientado a la exportación, sobre todo en la segunda mitad de los ochenta. Las relaciones comerciales con EE. UU se intensificaron y favorecieron una

desconcentración del empleo industrial de la ciudad capital, la inversión extranjera se dirigió a ciudades de menor tamaño, donde buscó ventajas locacionales (sobre todo mano de obra barata). Otros factores que también han influido en este proceso han sido los altos niveles de contaminación atmosférica, el terremoto de 1985 en su momento, crecientes tasas de delincuencia y un deterioro general de la calidad de vida. (Aguilar,2000).

Cuadros 3.17 Población Económicamente Activa 1950-1970

PEA por sector de actividad 1950-1970						
	1950		1960		1970	
Sector	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	1108024	843949	1747677	1092826	2189521	1032398
Secundario	363275	270257	676239	377474	819780	338893
Terciario	580080	478473	995327	686140	1274826	663915
Porcentajes horizontales						
Sector	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	100	76.2	100	62.5	100	47.2
Secundario	100	74.4	100	55.8	100	41.3
Terciario	100	82.5	100	68.9	100	52.1
Porcentajes verticales						
Sector	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	100	100	100	100	100	100
Secundario	32.8	32.0	38.7	34.5	37.4	32.8
Terciario	52.4	56.7	57.0	62.8	58.2	64.3

Fuente: Censos de Población y vivienda 1950, 1960, 1970.

El sector secundario en 1990 decayó drásticamente en parte motivado por la reestructuración espacial después de los sismos de 1985, y por los incentivos que tenían los empresarios en el Estado de México, donde contaban con áreas más amplias y la infraestructura necesaria para seguir creciendo, se observa un cambio funcional de la Ciudad Central pues el sector secundario representó en esa década el 21.8% y se incrementó el sector terciario a 74.4%, por lo que se interpreta que siguió la tendencia de prestar servicios vinculados al productor, adquiriendo mayor importancia las actividades terciarias favorecidas por la ubicación y las funciones de centralidad de la zona que fue adquiriendo y acumulando a través del tiempo, lo cual se observa más claramente en el año 2000 donde el comercio representaba en el área de estudio el 20.8% y los servicios el 59.8% de la PEA total que habitaba en la Ciudad Central, y sólo tenía el 15.7% de la PEA del sector secundario.

Cuadro 3.18 Población Económicamente Activa 1980-2000

PEA por sector de actividad 1980-2000						
Sector	1980		1990		2000	
	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	3312581	1093877	2961270	764804	3643027	771186
Secundario	1135296	290769	778444	155509	757856	112800
Terciario	557539	200215	1971646	558473	2688297	621134
Porcentajes horizontales						
Sector	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	100	33.0	100	25.8	100	21.2
Secundario	100	25.6	100	20.0	100	14.9
Terciario	100	35.9	100	28.3	100	23.1
Porcentajes verticales						
Sector	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central	DF	Ciudad Central
Total	100	100	100	100	100	100
Secundario	34.3	26.6	26.3	20.3	20.8	14.6
Terciario	16.8	18.3	66.6	73.0	73.8	80.5

Fuente: Censos de Población y vivienda. 1980, 1990, 2000.

En 1950 la Ciudad Central tenía el 82.5% de la PEA del sector terciario y el 74.4% de la PEA del sector secundario, con respecto al Distrito Federal, como se recordará en este periodo la Ciudad de México, empezaba con su proceso de expansión, por lo que aún la concentración de la población era elevada en esta zona, sin embargo, al iniciar su metropolización inició también su descentralización y por lo tanto, empezó la disminución paulatina de la PEA en términos relativos, la PEA en el sector terciario continuó superando a la PEA del sector secundario. En la década de los ochenta la disminución fue muy drástica, es importante señalar que esta información censal de este periodo es poco confiable, pues gran parte de esta población está dentro de la PEA que no especificó su sector de actividad, es por ello que las variaciones son tan drásticas.

En 1990 se observa que la reducción continúa siendo importante y en 2000 la PEA ocupada en el sector secundario en la Ciudad Central solo representa el 14.9% y el 23.1% del sector terciario con respecto al total del DF, de la PEA total que habita en la Ciudad Central representa el 21.2% del total del Distrito Federal, esto se debió en general al proceso

de despoblamiento, que en los últimos treinta años del siglo pasado perdió el 26% del total de la PEA de la entidad. En los periodos siguientes 2010 y 2020, tanto la Ciudad de México antes el Distrito Federal, como la Ciudad Central incrementaron su PEA, y siguió la misma tendencia de incremento tanto en el sector secundario como terciario. En 2020 la PEA de la Ciudad Central 3.8% pues registró el 26% de la PEA de la totalidad de la Ciudad de México.

La proporción de la PEA por sector desde 1950 el sector terciario ha sido mayor que el sector secundario, este último fue perdiendo importancia con el paso del tiempo en la Ciudad Central, porque la industria se reubicó en otras áreas y los trabajadores también se fueron desplazando con el fin de acercarse a sus áreas de trabajo, la PEA ocupada en el sector terciario fue ganando terreno en la Ciudad Central y en el año 2000 la PEA ocupada en el sector secundario solo representó el 14.6%, mientras la PEA ocupada en el sector terciario representó el 80.5% del total de la Ciudad Central.

Según el censo del año 2000 la población ocupada en el sector terciario de la Ciudad Central comprendía la siguiente subdivisión: La población ocupada en el sector comercio representaba el 20.8%, en otros servicios excepto el gobierno representaba el 10.8%, en actividades del gobierno el 7.3%, en servicios educativos el 7.0%, en servicios profesionales el 6.6%, servicios de salud y asistencia el 5.7%, Hoteles y restaurantes el 5.5%, Transporte, correos y almacenamiento el 4.4%, los servicios de apoyo a los negocios 3.8%, servicios financieros y de seguros 3.1%, servicios de información en medios masivos 3%, servicios de esparcimiento y culturales el 1.7% y los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles el 0.9%. En total en el sector servicios se ocupa el 59.8% del total de la población ocupada que habita en la Ciudad Central.

Destaca la concentración de la población que se dedica a actividades de gobierno, servicios educativos, servicios profesionales, servicios de salud y asistencia y hoteles y restaurantes que representan el 32%.

3.4 La Ciudad Central y su dinámica espacial

Como hemos mencionado la pérdida de población se inició desde la década de los cincuenta, pero esta no fue evidente debido a los aportes migratorios, y se observó un cambio en los registros estadísticos a partir de 1980.

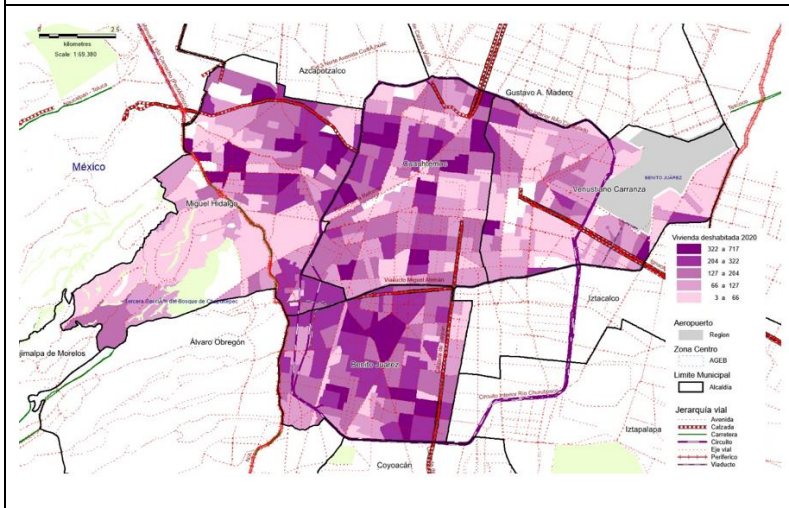
Al alcanzar la saturación su territorio se observó un fuerte desplazamiento de la población joven y más calificada, lo que generó un inicio más rápido de su transición demográfica y una disminución de su población económicamente activa (PEA). Lo anterior generó transformaciones económicas importantes, pues se puede decir que se fue desvalorizando este espacio. Esto generó un constante deterioro, aunado a ello se presentaron otros factores que propiciaron que el territorio de la Ciudad Central fuera perdiendo constantemente su población.

Los sismos de 1985 agudizaron y aceleraron el proceso de desplazamiento de la población, el deterioro de la vivienda y la infraestructura, así como, también el desplazamiento de empresas e industrias, surgieron amplias áreas sin uso, los denominados vacíos urbanos, que posteriormente fueron ocupados por actividades de menor valor económico.

A partir de la década de los noventa se iniciaron acciones gubernamentales en el Plan de desarrollo urbano para recuperar estos espacios, entre ellos era incrementar la oferta de viviendas, con lo que se esperaba recuperar población y con ello generar una actividad económica mayor, las cuales se orientaron principalmente hacia el sector terciario, sobre todo, en los servicios.

En las dos décadas que lleva el siglo XXI, observamos los logros que se tuvieron para lograr la densificación de la zona pero estos fueron mínimos a lo que se esperaba, sobre todo porque hay muchas situaciones pendientes como la irregularidad jurídica y la obtención de suelo urbano para construcción de viviendas de bajo costo al alcance de la población residente, la densificación de la zona solo ha generado un encarecimiento del suelo y por lo tanto de la construcción de la vivienda, por lo que cuando están terminadas, tienen precios muy elevados, ello ha generado numerosas viviendas deshabitadas, pues muchas de ellas las adquieren los grupos que tienen mayor poder adquisitivo como inversión, con la probabilidad de rentarlas y eso genera que la población no se incremente en los niveles esperados.

Mapa 3.18: Viviendas deshabitadas en 2020



Fuente: INEGI Censo de Población y vivienda 2020.

Faltan evaluaciones para saber si la infraestructura existente que estaba subutilizada, será suficiente para satisfacer las nuevas demandas de la población, tanto de los residentes, como de los nuevos habitantes, donde se llevó a cabo la rehabilitación de la infraestructura y vialidad, así como, si estas acciones han sido suficientes para satisfacer las demandas. También falta información sobre qué es lo que pasa con los equipamientos que ya existían en la zona, si siguen subocupados o ya existe la demanda suficiente de estos servicios, tales como escuelas, hospitales, etc.

Capítulo 4. Redensificación y reordenamiento urbano en la Ciudad Central 2000-2010

Como se ha visto uno de los factores de la expansión urbana ha sido la necesidad de vivienda, la cual se ha generado, ya sea, por fraccionamientos autorizados o por fraccionamientos ilegales, estas distintas formas de ocupación del espacio para uso habitacional han propiciado una elevada heterogeneidad, no solo en la forma física del

espacio y de las construcciones sino también en la distribución de la densidad en dicho espacio.

En las dos últimas décadas del siglo pasado una de las principales preocupaciones con respecto a la distribución de la población era el vaciamiento de la Ciudad Central y la expansión desordenada en la periferia de la vivienda, por ello se propuso como política el reorientar el poblamiento en la Ciudad de México, a través de la redensificación, sobre todo de las áreas centrales, donde era evidente el gran número de viviendas deshabitadas o con un alto grado de deterioro, lo cual se llevó a cabo a partir del año 2000, a través de la aplicación del bando dos.

La Ciudad Central aún registra un elevado número de vecindades con riesgo estructural, que anteriormente era vivienda en renta, pero como muchas de estas estaban con rentas congeladas muy bajas, o quedaron con indefinición de la propiedad del inmueble por la muerte del propietario, otras no han recibido la inversión de los propietarios, ni de los residentes ya sea, por el poco interés en estas viviendas o por la falta de recursos, las mismas autoridades no se han involucrado no solo por la elevada inversión que requieren sino también porque no existen las políticas necesarias para llevar a cabo esta rehabilitación.

La delegación Cuauhtémoc es la que presenta una mayor concentración de vecindades con elevado deterioro en la habitabilidad y que además muchas de ellas son edificios que forman parte del patrimonio histórico, en menor medida, pero también tienen este tipo de vivienda la delegación Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo.

El problema principal en la Ciudad Central para el desarrollo de viviendas es el alto costo del suelo, porque son espacios que a través del tiempo han acumulado infraestructura y equipamiento urbano, que con el despoblamiento del área están subutilizados.

El gobierno de la ciudad del periodo 2000-2006 aplicó una política basada en la gestión pública del suelo a través del programa de vivienda que garantizara el derecho básico de la vivienda para los más pobres. Esta política fue muy criticada, pero fue utilizada para llevar a cabo la renovación urbana que requería urgentemente la Ciudad Central, sobre todo donde el deterioro era muy evidente, se modificó la infraestructura urbana y se construyeron viviendas nuevas.

A pesar de ello, aún no se han evaluado los beneficios de esta regeneración urbana, si bien se han construido muchas viviendas esto no quiere decir que el repoblamiento se ha logrado, pues han llegado nuevos habitantes pero el proceso anterior de pérdida de

población, no se ha revertido porque son más los que salen que los que llegan, además surgieron otros problemas como: falta de agua, déficit de estacionamientos, problemas de vialidad y abastecimiento de electricidad. Esto aparentemente genera dudas sobre la planeación que debió tener esta redensificación.

Para iniciar la rehabilitación de la ciudad construida y disminuir los problemas de desestructuración económica, en el año 2000, se dieron facilidades administrativas y se aplicaron varios esquemas financieros para incentivar la inversión en las delegaciones centrales, entre los que destacaron los siguientes:

- Reducción en el pago por derechos a organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores públicos, sociales y privados que desarrollaran programas de vivienda de interés social o popular, que permitieran el acercamiento de los servicios básicos, que favorecieran el acceso a la vivienda a mayor número de familias de menores recursos.

- Subsidios del 100 y 50 % en el pago de servicios como: agua, predial, manifestación y licencias de construcción o para adquisición de inmuebles en el Centro Histórico para desarrollar proyectos de vivienda, comerciales o turísticos. Estos subsidios se aplicarían a partir del momento de la adquisición del suelo hasta el momento de la construcción.

- Exención del pago de contribuciones hasta del 100% a desarrolladores que invirtieran en la construcción o remodelación de inmuebles localizados en los corredores integrales de comercio y servicios como en Paseo de la Reforma, Alameda-Centro Histórico y Catedral Metropolitana.

Dentro de la Ciudad Central encontramos cinco tipos de poblamiento que fueron propuestos por el OCIM en 1996 y son los siguientes: Centro Histórico, colonias populares, conjuntos habitacionales, colonias residenciales de nivel medio y colonias residenciales de nivel alto.

a) Centro Histórico. Comprende el antiguo casco de la ciudad de México, ubicado en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, presenta un alto grado de especialización en el uso del suelo y presenta una densidad de población alta.

b) Colonias populares. Asentamientos producidos por diversas modalidades del poblamiento popular, son las que abarcan la mayor parte del territorio de la ciudad central, sus procesos de urbanización no fueron regulados, tienen densidades de población altas.

c) Conjuntos habitacionales. Son espacios planificados y muy rígidos, que están formados por prototipos de vivienda multifamiliar y unifamiliar, que se llevan a cabo a través de inversiones privadas, gubernamentales o mixtas.

d) Colonias residenciales de nivel medio. Surgieron por promociones privadas, son asentamientos planificados, en donde los promotores cumplieron con los reglamentos y con la introducción de equipamiento y servicios urbanos. Se localizan en Benito Juárez.

e) Colonias residenciales de nivel alto. Estas se encuentran ubicadas en Miguel Hidalgo, surgen por la gestión de agentes inmobiliarios privados en zonas con atractivo por su ambiente natural o cultural, en donde se cuenta con todos los servicios.

Connolly en 2005 propuso nueve tipos y son los siguientes: Centro Histórico, Ciudad de 1929 (Ciudad Central), Cascos de pueblos antiguos conurbados después de 1929, Pueblo conurbado, Colonia popular o urbanización popular, Conjunto habitacional, Residencial medio, Residencial alto, Localidades metropolitanas no conurbadas, de los que la autora señala, nos interesa el tipo de poblamiento Ciudad de 1929 (Ciudad Central).

f) Ciudad de 1929 (Ciudad Central) Ubicada en el área urbana de la Ciudad de México registrada en planos de 1929. Comprenden zonas altamente diferenciadas entre sí, y en su interior hay algunas zonas de usos mezclados. La oferta habitacional es de alquiler, en construcciones antiguas o nuevas, adquisición con crédito y al contado de viviendas nuevas renovadas y usadas de toda clase, excepto las más económicas: de interés social, popular y básica. (Connolly, 2005).

En estos tipos de poblamiento la mayoría de las viviendas tenían una antigüedad de más de cincuenta años, después de los sismos de 1985 solo áreas muy específicas fueron las que se regeneraron, por lo que, para construir vivienda nueva o reconstruir viviendas con un alto grado de deterioro se tenían que superar diversos problemas como los siguientes:

Escasez de suelo urbano, debido a que es una zona completamente ocupada es poco el suelo disponible para construir vivienda nueva, generalmente los conjuntos habitacionales se construyen en suelo que han dejado las industrias o las viviendas antiguas que ocupaban predios muy grandes, el cambio de uso encárese la producción de vivienda, pues tienen que demolerse las construcciones antiguas, y promover la vivienda para venta, por lo que, la recuperación de la inversión es muy lenta, en la

mayoría de las veces para los inversionistas resulta más atractivo invertir en otros usos donde puedan recuperar con mayor rapidez el capital invertido.

Aunque el área cuenta con todos los servicios estos generalmente tienen una antigüedad de más de cuarenta años, por lo que la infraestructura ya está en obsolescencia, o no es la adecuada para los nuevos requerimientos de mayor cobertura.

La obsolescencia se manifiesta en diferentes formas que Rojas señaló los siguientes patrones:

-*Obsolescencia funcional de edificios y espacios públicos.* Esta se presenta cuando las estructuras ya no cumplen con las funciones para las que fueron diseñadas originalmente: viviendas de clase alta, hospitales anticuados, bibliotecas, estaciones ferroviarias en desuso, conventos e iglesias que no se pueden mantener.

-*Obsolescencia física por deterioro de la estructura.* Es cuando las instalaciones de los edificios, ya no pueden acoger ni las funciones para las cuales estaban destinadas, esto es resultado de la falta de mantenimiento, de desastres naturales, del clima o actividades urbanas.

-*Obsolescencia económica.* Es cuando no es recomendable mantener los usos originales de un edificio, por lo que su localización aumentó su valor y existen presiones para demolerlo y poner el terreno para un uso más redituable, está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan los lugares centrales como resultado de la expansión. (Rojas, 2004).

Uno de los principales argumentos cuando inició la expansión de la ciudad fue la elevada concentración obstaculizaba la accesibilidad y la pérdida de tiempo en el traslado por el continuo congestionamiento, por ello, las grandes industrias y empresas se reubicaron en otras áreas de la metrópoli, sin embargo, ahora este argumento ha perdido vigencia en la propuesta de redensificación de la ciudad, aunque los problemas continúan, no existen propuestas concretas para resolverlos o se han minimizado, se considera que los nuevos habitantes de la ciudad central privilegiarán el uso del transporte público, y señalan como atractivo la rapidez del desplazamiento a cualquier parte de la ciudad.

La inconformidad de los vecinos ha sido otro problema, pues estos se ven invadidos y sienten que se reduce la calidad de los servicios con que se cuentan en la zona y que se incrementarían los problemas de congestionamiento en las calles.

A pesar de toda esta problemática con la aplicación del Bando Dos se ha observado en los últimos años un incremento en la construcción de vivienda tanto por parte del

sector público como del sector privado, el argumento principal ha sido el repoblamiento y la activación de la economía local, así como la regeneración del espacio urbano.

Ortiz E. en 2004 llevó a cabo una clasificación la producción de vivienda en tres sistemas parte de la siguiente definición general del sistema de producción habitacional, explica que es el conjunto de programas, proyectos y actividades relativos a los procesos de planeación, construcción y distribución de la vivienda, conducidos por promotores que trabajan en forma organizada, planificada y continua, bajo esquemas de operación estructurados:

Sistema de producción pública. Provee el acceso a la vivienda, principalmente a los sectores sociales de bajos ingresos, mediante la promoción directa de proyectos por parte de algún organismo público que la produce para ser arrendada o para entregarse en propiedad mediante la canalización de créditos subsidiados a sus beneficiarios o derechohabientes.

Sistema de producción privada. Se desarrolla con fines lucrativos a través de empresas promotoras privadas (promotoras inmobiliarias, constructoras), edificios y conjuntos habitacionales que generalmente vende en el libre mercado a demandantes individuales, sujetos de crédito, eventualmente apoyados por subsidios estatales. Este sector en algunas ocasiones produce para el arrendamiento, principalmente orientado para los sectores de altos ingresos.

Sistema de producción social. Presenta un alto potencial para desarrollarse en el futuro inmediato ante la cancelación paulatina de la producción pública y la incapacidad del productor privado de atender a grandes sectores sociales de bajo ingreso. Aún es poco entendido y apoyado. Produce sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de una empresa social promotora, sea esta una organización de base (cooperativa, asociación, sindicato, etc.), o una organización profesional no gubernamental (centros de asistencia técnica, institutos populares de vivienda, asociaciones civiles pro-vivienda, etc.). Produce vivienda y conjuntos habitacionales que adjudica a demandantes organizados, generalmente de bajos ingresos pero con alguna capacidad de crédito que, por lo general, son identificados y participan activamente desde las primeras fases del proceso habitacional.

Señala como otras modalidades de la construcción habitacional la que realizan las propias familias o grupos sociales independientemente de su nivel de ingreso y están las siguientes: **autoconstrucción** (*autogestiva, dirigida, pura y mixta*), **autoproducción** (*individual o familiar, comunitaria y tradicional, emergente, colectiva organizada*: grupos

informales y empresas sociales legalmente constituidas). (Ortiz E., 2004. Citado en Informe final de Dimensión e Impactos Macro y Microeconómicos de la Producción Social de Vivienda en México. 2005. Págs.11-14).

En este estudio solo se consideran el sistema de producción pública que para el Distrito Federal comprende la vivienda producida por el Instituto de la Vivienda (INVI) y el sistema de producción privada, que se llevaron a cabo en el periodo 2000-2005 en la ciudad central de la ZMCM.

4.1 Proyectos habitacionales del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

La construcción de vivienda implica una gran cantidad de dificultades, que van desde el financiamiento, la normatividad, los costos elevados del suelo y de los materiales de construcción y de la mano de obra, que la hacen un producto muy caro por lo que no toda la población tiene acceso a ella.

Entre las dificultades esta la incongruencia que existe en las numerosas leyes y reglamentos, así como la duplicidad de funciones de los organismos públicos, pues todos ellos participan de una u otra forma para otorgar los permisos de construcción.

La gran cantidad de trámites y los periodos largos para llevarlos a cabo hacen que el costo de la vivienda se incremente y es el beneficiario final el que tiene que absorberlos, por ello, la población de menores ingresos es a la que se le dificulta adquirir una vivienda, pues no solo debe tener los ingresos suficientes para poder obtener un crédito bancario, sino que en el caso de contar con las prestaciones de Infonavit y Fovissste, estas no son suficientes para obtener una vivienda en el Distrito Federal, o requieren tener un ahorro previo para complementar el costo de la vivienda. Lo anterior hace que la vivienda que estaba destinada a los sectores populares, solo la puedan adquirir los sectores medios.

La vivienda proporcionada por organismos estatales enfrenta muchas dificultades para satisfacer a la mayoría de la población a la que está orientada, tales como, la eliminación de subsidios, el abastecimiento de servicios, el elevado costo del suelo urbano, lo anterior se conjunta para obstaculizar los programas de vivienda popular.

El gobierno del DF en el periodo 2000-2006 llevó a cabo modificaciones a los programas, reglamentos y leyes, con el fin de contar con un marco normativo que facilitara la construcción y mejoramiento de la vivienda. Lo primero que hizo fue liquidar

los dos fideicomisos de vivienda del DF, FIVIDESU y FICAPRO, y los programas que llevaban a cabo, los absorbió el Instituto de la Vivienda del DF (INVI), que no solo es un organismo rector y de planeación, sino también es ejecutor y se encarga de atender a la población demandante de vivienda con ingresos menores a los 3.7 salarios mínimos mensuales, y atiende además los programas de mejoramiento. El INVI estableció seis programas para atender las diversas situaciones que se presentan en el DF, los cuales se señalan a continuación:

Vivienda Nueva terminada. Construcción de vivienda nueva financiada en el 100% por el INVI, esto es a través de cofinanciamientos con inversionistas privados o con créditos complementarios a beneficiarios de otras fuentes crediticias.

Sustitución de vivienda. Edificación de vivienda nueva terminada o progresiva en sustitución de la precaria de alto riesgo, destinada prioritariamente a los habitantes originales.

Vivienda en uso (casa propia). Adquisición de vivienda existente a terceros, esto es que los inquilinos adquieran la casa que habitan; particulares que desean adquirir un inmueble que no habitan; y rehabilitación en el Centro Histórico de inmuebles ya adquiridos.

Vivienda nueva progresiva. Edificación de vivienda por medio de un proceso de desarrollo y consolidación gradual, puede ser vivienda individual, vivienda en conjunto o vivienda plurifamiliar vertical.

Vivienda nueva en lotes familiares. Edificación de vivienda en segundos o terceros niveles, en subdivisión de predios y lotes baldíos propiedad de familias de bajos ingresos que habitan en barrios o colonias populares.

Mejoramiento y ampliación de vivienda. Incluye mejoramiento de vivienda mediante la ampliación, sustitución y reforzamiento de elementos, mejoramiento de condiciones sanitarias, mejoramiento de inmuebles del Centro Histórico sobre todo en sus instalaciones eléctricas y sanitarias, impermeabilización, fachadas y acciones que eviten el deterioro de los inmuebles. (INVI, 2000)

Dentro de la industria de la construcción, la vivienda es la más inestable, en su proceso productivo participan tanto el gobierno, el sistema bancario y el mercado, por lo que existe una gran sensibilidad a lo que ocurra con ellos, lo cual se refleja en el precio final de la vivienda. El financiamiento del sector público es cada vez menor lo cual se refleja principalmente en la reducción de la superficie construida de las viviendas, que ahora es de 45 m² por departamento, y en la eliminación de los espacios colectivos de

las unidades habitacionales de reciente construcción, a pesar de que ahora se tienen viviendas de menor superficie esto no ha influido en la reducción de su costo, sino más bien este continúa elevándose.

El suelo es adquirido a través de: la expropiación, la adquisición directa ya sea por la propia organización o a través de un financiamiento del INVI y la desincorporación de predios. En la expropiación se integran los documentos técnicos, financieros y jurídicos, se señala la viabilidad a través de dictámenes y si es factible la construcción de vivienda, se expropia, el análisis técnico se lleva a cabo respetando la normatividad propuesta por los programas urbanos.

La expropiación generalmente implica vivienda de alto riesgo, se hace un censo donde se reconocen los habitantes originales, son ellos los que tendrán prioridad en las acciones de vivienda otorgadas, también son considerados los hijos que han formado una nueva familia y demuestran que viven ahí (desdoblados), si se genera un mayor número de viviendas, se aceptarán propuestas de los residentes de ese predio, de la organización a la que pertenecen, o se recurre a la bolsa de solicitantes de vivienda que ha elaborado el INVI.

Cuando el suelo es adquirido por la organización, ellos son los que tienen derecho a manifestar quienes serán los beneficiarios, porque ellos pagaron ese suelo, se hace un fideicomiso a favor del Instituto, si el INVI fue el que proporcionó el crédito para la adquisición del suelo, esto le da derecho a tomar cierto número de acciones para asignarlas a los solicitantes que se encuentran en la bolsa de vivienda.

Cada representante tiene sus predios y el jurídico determina la situación de cada predio y establece el procedimiento para adquirirlo, así como, determina si es necesario expropiar.

La localización influye en la variación de precios de suelo, en donde es más caro, esto último repercute en el tamaño de la vivienda, generalmente es menor, porque la construcción depende de los techos de financiamiento y no del mercado, si hay un excedente de la obra lo tiene que aportar el beneficiario de la vivienda. La ubicación también es importante para la aceptación sobre todo de los que se encuentran en la bolsa de vivienda, pues algunos manifiestan su preferencia por determinados proyectos y ubicaciones.

Cuadro 4.1 Vivienda Pública. 2000-2004							
	2000	2001	2002	2003	2004	Total 2000-2004	%
Benito Juárez	-	106	399	255	157	917	6.3
Cuauhtémoc	556	488	2,989	1,828	664	6,525	45.1
Miguel Hidalgo	285	299	1,261	777	801	3,423	23.7
Venustiano Carranza	177	177	1,115	1,392	746	3,607	24.9
Ciudad Central	1,018	1,070	5,764	4,252	2,368	14,472	100.0

Fuente: Elaboración propia. Con datos proporcionados por el INVI.

De acuerdo con los datos proporcionados por el INVI, se observa que en la delegación donde predominó la construcción de la vivienda orientada a sectores de menores ingresos fue en Cuauhtémoc, que concentró el 45.1 % del total construido, en las colonias donde hubo mayor cantidad de viviendas construidas por orden de importancia son las siguientes: Guerrero, Doctores, Santa María La Ribera, Ex-Hipódromo de Peralvillo, Morelos, Centro, San Rafael, Obrera y Tránsito.

En la delegación Cuauhtémoc no han tenido dificultades para la construcción de viviendas financiadas por el INVI, porque generalmente, la gente ya vivía ahí y reciben con beneplácito esta iniciativa y lo ven como un mejoramiento para su colonia, están dando un beneficio a personas residentes que requieren una vivienda, estos últimos deben comprobar su arraigo. Si bien, mejoran las condiciones de su vivienda, la superficie es menor, los habitantes ahora ocupan un hogar por vivienda y con ello se reduce el hacinamiento en que vivían anteriormente, pues en una vivienda habitaban más de dos hogares y los materiales con que estaban construidas esas viviendas eran precarios y muy antiguos, lo que hacía que las condiciones habitacionales fueran muy malas.

En Cuauhtémoc los proyectos de vivienda propuestos por el INVI como se mencionó generalmente son bien recibidos, porque remodelan y refuncionalizan la zona patrimonial y los monumentos históricos, se les proporciona la oportunidad de seguir habitando el área, los inmuebles que no pueden ser modificados, cambian su uso y sus habitantes son reubicados, en general estos últimos, prefieren que sea dentro de la misma zona.

Le sigue en porcentaje la delegación Miguel Hidalgo, esta sólo tuvo la mitad de construcción de este tipo de vivienda con respecto a la anterior el 23.7% del total construido y por orden de importancia las siguientes colonias fueron las que tuvieron

mayor construcción de vivienda: Anáhuac, Pénsil, Tlaxpana, Huichapan, Agricultura, Argentina, Tacuba y Escandón.

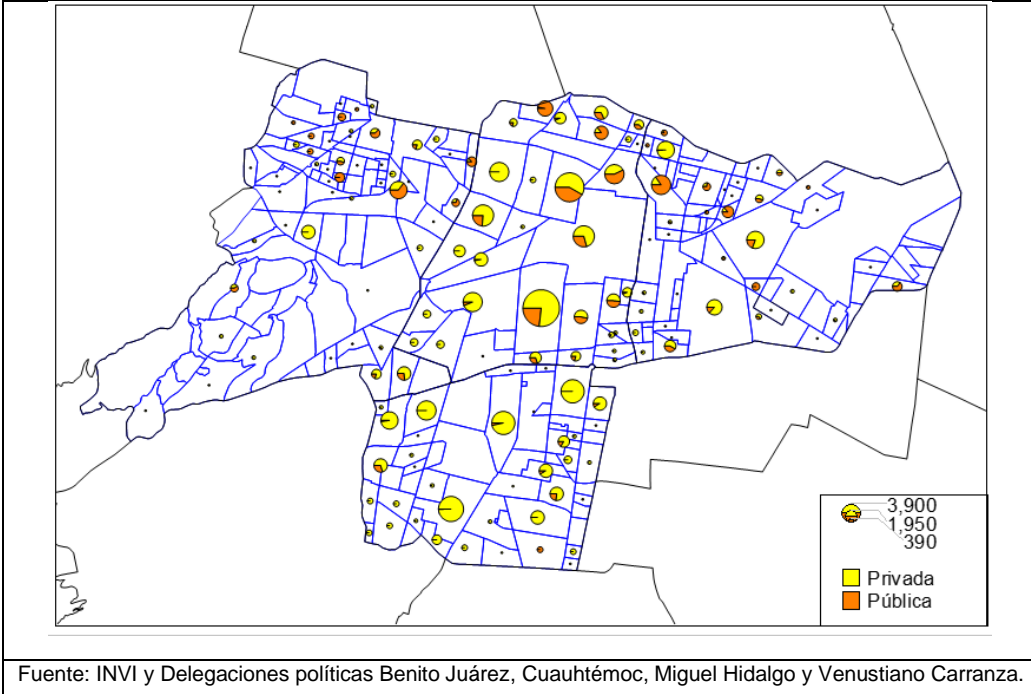
La delegación Miguel Hidalgo también ha participado en esta regeneración de vivienda, estas también han sido bien aceptadas, sobre todo en las colonias populares, en donde mantenido protestas con los vecinos, muchas de ellas han sido, más bien, por razones políticas, y no por estar en contra de la redensificación, pues en algunos casos han pedido la construcción de un parque en lugar de un conjunto habitacional y su queja principal es la falta de estacionamientos lo que generó problemas de vialidad.

La delegación Venustiano Carranza ocupó el tercer lugar con el 24.9% en la construcción de vivienda en la Ciudad Central, las colonias que tuvieron mayor construcción fueron: Morelos, Magdalena Mixhuca, Moctezuma, Revolución, Cuchilla Pantitlán, Santa Cruz Aviación, Valle Gómez y 20 de Noviembre. En esta delegación tampoco ha habido protestas por la construcción de conjuntos habitacionales.

La delegación Benito Juárez tuvo muy poca construcción de este tipo de vivienda solo registró en el periodo 2000-2004 el 6.3%, de las que se ubicaron en las siguientes colonias: Portales, Santa María Nonoalco, San Simón Ticumac, Niños Héroes de Chapultepec, Nativitas, Moderna, Independencia y Piedad Narvarte.

En Benito Juárez no se están aceptando proyectos de vivienda del INVI porque se argumenta que siguiendo su normatividad, no deben destinarse más viviendas de las que ya se encuentran previamente en los predios y estas nuevas construcciones deben tener una superficie mínima señalada en el PDDU (60m²), las autoridades delegacionales obstaculizan mucho la construcción de más viviendas y solicitan cajones de estacionamiento, para cada vivienda construida; si en el predio se pueden construir más viviendas no se permite incrementar su número inicial, por ello, tienen que llevarse a cabo concertaciones entre SEDUVI, INVI y autoridades delegacionales, sobre qué es lo que más conveniente para la delegación.

Mapa 4.1: Total de viviendas por tipo de producción y colonia, 2000-2005



Fuente: INVI y Delegaciones políticas Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Se observa un incremento de viviendas en la parte central de la Ciudad Central, sobre todo en la delegación Cuauhtémoc, donde tanto la vivienda que generó el INVI, como la construida por el sector privado mantiene equilibrio. En la delegación Venustiano Carranza se observa menor construcción, la cual se ubica al poniente de la demarcación. En Miguel Hidalgo esta concentración se observa al norte del territorio delegacional. En Benito Juárez se observa el predominio de vivienda privada. (Ver mapa 4.1)

Una de las principales limitantes en Benito Juárez, es el precio del suelo, el cual, es muy elevado. Si el Instituto expropia un predio tiene que apegarse a las especificaciones que la delegación le impone, si no se cumple con estos requisitos no se autoriza la construcción. Las quejas de los vecinos han sido constantes, las cuáles se hacen a través de la delegación. Lo anterior no ha permitido que se lleven a cabo más proyectos de vivienda pública, los pocos que se han beneficiado son familias que ya vivían ahí.

La política del Bando Dos ha permitido la generación de vivienda nueva que se le asignó a los habitantes originales o a los “desdoblados” estos últimos ya habitaban ahí pero compartían la vivienda. De esta forma en realidad no se redensificó la zona, solo se mejoraron las condiciones de habitabilidad y se disminuyó el hacinamiento. Se

sustituyó la vivienda precaria de alto riesgo por una vivienda nueva que mejora la calidad de vida y evita la migración hacia la periferia.

En la asignación de vivienda se les da prioridad a los originales, tienen preferencia las personas discapacitadas o de la tercera edad, si hay vivienda sobrante se asigna a las organizaciones y ellos son los que las distribuyen entre los miembros de su organización, el INVI solo vigila que se cumpla con la normatividad y los requisitos, para tener derecho a la vivienda los residentes deben comprobar su arraigo, o se recurre a la bolsa de solicitantes de vivienda.

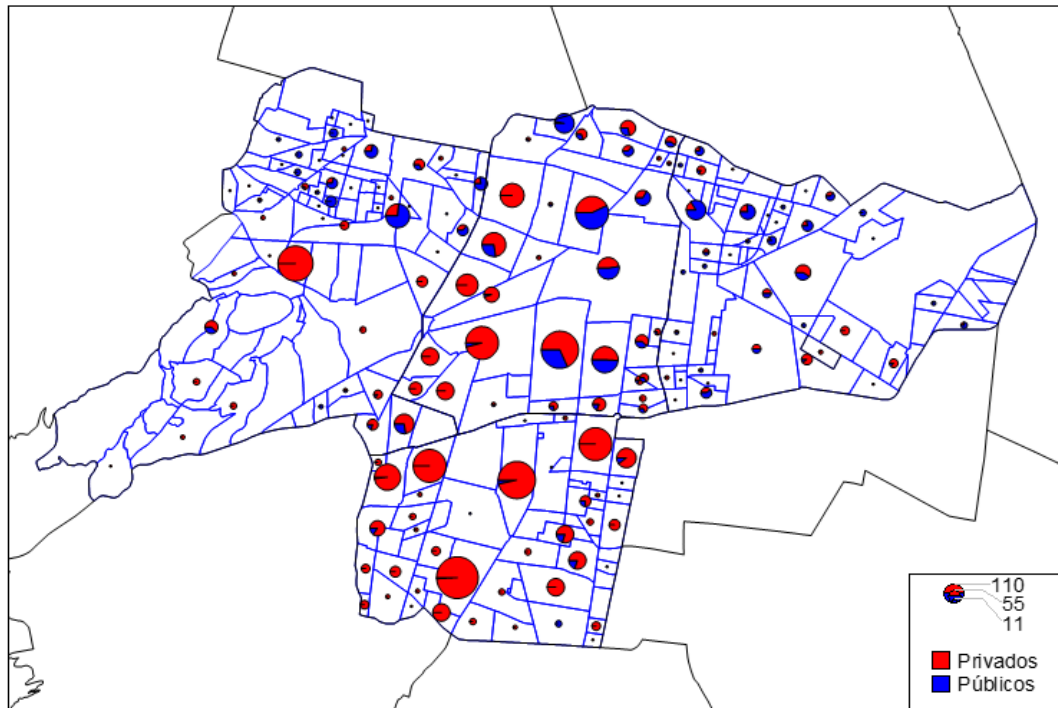
Los problemas que enfrenta el INVI para la construcción de vivienda es en general los cambios de uso de suelo, por lo que muchas veces se tienen que solicitar y eso lleva mucho tiempo, y cuando se retrasa tanto tiempo se corre el riesgo de que los otros documentos pierdan su vigencia y hay que hacerlo todo otra vez, para que SEDUVI acepte la manifestación de obra. Generalmente la organización es la que lleva a cabo todos estos trámites y los gestores hacen la recopilación de todos los documentos que les solicitan, estos trámites implican un costo que se agrega al precio final de la vivienda.

El INVI no construye, solo es encarga de otorgar créditos y le da seguimiento a la construcción, los proyectos se hacen a través de asesores externos, registrados y aprobados por el propio Instituto.

La construcción de vivienda nueva ha hecho que la zona central de la ciudad de México sea más atractiva, pero también más saturada, en vialidad y servicios, aunque su logro principal es la disminución de la emigración, hace falta una regeneración de la imagen urbana de los barrios centrales y de los servicios urbanos con que cuentan para que los beneficios sean en todos los sentidos.

Una de las fallas principales ha sido el no proporcionar áreas de estacionamiento a estos nuevos conjuntos habitacionales, esto saturó las vialidades, porque ante el déficit de estacionamientos se ocupan las calles con lo que se generan numerosos conflictos entre los residentes.

Mapa 4.2: Total de proyectos por tipo de producción y colonia, 2000-2005



Fuente: INVI y Delegaciones políticas Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza

Los proyectos que más se han llevado a cabo en la Ciudad Central son los privados, en gran parte aprovechando la coyuntura con el Bando Dos, si bien este facilitó la construcción en las delegaciones centrales, cabe recordar que lo anterior, ya se había planteado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y posteriormente se abordó en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Bando Dos solo recuperó esta propuesta y estableció como prioridad la redensificación con el fin de que continuara el crecimiento expansivo del área urbana sobre el suelo de conservación.

El INVI realizó un muestreo en el Programa de vivienda en conjunto terminada en el Distrito Federal en el periodo de 2001 a febrero de 2005, la muestra comprendió un total de 12,133 beneficiarios de las cuales el 71% de estas viviendas se encontraban ubicadas en la ciudad central, de esta muestra se obtuvieron los siguientes resultados.

Cuadro 4.2 Acciones de vivienda por delegación 2001-2005

Delegación	Beneficiarios	%
Álvaro Obregón	845	7.0
Azcapotzalco	454	3.7
Benito Juárez	405	3.3
Coyoacán	168	1.4
Cuajimalpa	15	0.1
Cuauhtémoc	2,645	21.8
Gustavo A. Madero	909	7.5
Iztacalco	339	2.8
Iztapalapa	628	5.2
Magdalena Contreras	23	0.2
Miguel Hidalgo	3,569	29.4
Tláhuac	32	0.3
Tlalpan	87	0.7
Venustiano Carranza	1,991	16.4
Xochimilco	23	0.2
Total	12,133	100.0

Fuente: INVI. Unidad de transparencia. (Febrero, 2005)

Se observa en el cuadro anterior que la delegación que tuvo mayor cantidad de acciones de vivienda fue la delegación Miguel Hidalgo y le siguió la delegación Cuauhtémoc, ambas delegaciones tienen un importante número de viviendas en vecindad lo que permitió programas de regeneración de vivienda y mejoramiento de la calidad de vida de la población, así como, disminución del hacinamiento que son de los principales problemas que tienen estas delegaciones, le siguió en importancia la delegación Venustiano Carranza, la cual también forma parte de la Ciudad Central, estos incrementos se debieron a las solicitudes de mejoramiento de vivienda en esas delegaciones y no como una respuesta a la política del Bando Dos implementada en este periodo. Como ya se dijo anteriormente el objetivo del INVI no ha sido la de generar vivienda y asignarla a nuevos habitantes, sino que se ha construido para mejorar la vivienda de la población residente original. Después le siguió en importancia por el número de beneficiarios las delegaciones Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón e Iztapalapa, estas delegaciones corresponden al primer y segundo contorno, donde de acuerdo con el Bando Dos no debería haber construcción de vivienda para evitar que el proceso expansivo de la ZMCM continúe, lo anterior confirma que el INVI respondió a un programa de mejoramiento de vivienda y aunque si bien hay construcción de vivienda

nueva, esta se ha orientado a satisfacer la demanda de vivienda en buenas condiciones de la población que ya habitaba ahí.

Le sigue la delegación Azcapotzalco, Benito Juárez e Iztacalco, estas tuvieron un menor porcentaje de beneficiarios, en Benito Juárez se ha debido a el precio del suelo elevado y la renuencia de los vecinos e incluso de las mismas autoridades delegacionales para construir estos conjuntos habitacionales para los cuales se tuvieron que llevar a cabo concertaciones entre las autoridades correspondientes. Azcapotzalco e Iztacalco, junto con Coyoacán empiezan a perder población, por lo que, esto ha servido para justificar la construcción de pequeños conjuntos habitacionales.

Cuadro 4.3 Muestra de acciones de vivienda terminada en conjunto. 2001-2005

RANGO DE EDADES	BENEFICIARIOS	%
18-23 años	1,093	9.0
24-30 años	2,930	24.1
31-40 años	4,046	33.3
41-50 años	2,536	20.9
51-60 años	1,119	9.2
61-70 años	285	2.3
Mayores de 70 años	124	1.0
Total	12,133	100.0

RANGO POR SEXO	BENEFICIARIOS	%
Masculino	4,746	39.1
Femenino	7,387	60.9
Total	12,133	100.0

ESTADO CIVIL	BENEFICIARIOS	%
Soltero	8,628	71.1
Casado	3,505	28.9
Total	12,133	100.0

RANGO POR INGRESO FAMILIAR	BENEFICIARIOS	%
Sin ingreso	1,198	9.9
DE 0.1 A 1.5 VSMD	899	7.4
DE 1.6 A 3.0 VSMD	6,142	50.6
DE 3.1 A 4.7 VSMD	3,229	26.6
DE 4.8 A 6.0 VSMD	457	3.8
DE 6.1 A 8.0 VSMD	160	1.3
MAS DE 8.0 VSMD	48	0.4
TOTAL	12,133	100.0

No. DE INTEGRANTES POR FAMILIA	BENEFICIARIOS	%
1	67	0.6
2	5,673	46.8
3	2,959	24.4
4	2,128	17.5
5	954	7.9
6	257	2.1
7	60	0.5
Más de 8	35	0.3
Total	12,133	100.0

Fuente: INVIDF Muestra de acciones de vivienda terminada del Programa de vivienda en Conjunto. 2001-febrero 2005.

Con esta encuesta elaborada por el INVI, se obtuvieron los siguientes resultados la edad promedio de los beneficiarios se encuentra entre los 24 y 50 años de edad que es donde se encuentra la población económicamente activa (PEA) y comprende el 78.3%, de este porcentaje el 33.3% corresponde a la población entre 31 y 40 años, que es la edad donde generalmente la población cuenta con un trabajo estable o ya ha conformado una familia por lo que busca formarse un patrimonio y pueden cumplir con los requisitos para ser beneficiarios de un crédito para vivienda.

Lo que se observa además es que predomina el sexo femenino como beneficiario (60.9%) en el otorgamiento de un crédito para la obtención de su vivienda, esto es generalmente porque como lo han registrado los últimos datos censales los hogares donde el jefe de familia es una mujer ha incrementado, lo cual se ve apoyado por los resultados del estado civil de la población y es que el 71.1% de la población es soltera y la mayoría tiene 2 integrantes por familia (46.8%). El 71.2% tenía entre 2 y 3 integrantes.

Los ingresos son entre 1.6 a 4.7 veces el salario mínimo diario (VSMD) que corresponde al 77.2% del total de la muestra; de este porcentaje el 50.6% tiene un salario entre 1.6 y 3 VSMD, este rango de ingreso es el que deben tener los beneficiarios para que se les pueda otorgar el crédito de su vivienda.

Se ha mencionado que han incrementado los hogares de un solo miembro, pero en este tipo de vivienda no es representativo, pues solo tiene el 0.6%, en parte porque este tipo de créditos pretende que el beneficio de la población de escasos recursos que demuestren su necesidad de una vivienda y esta está orientada a hogares ya conformados.

Se solicitó la información al INVI para actualizar los datos, del periodo 2000 a 2020 pero la respuesta fue que no cuentan con la información desglosada por alcaldía y tampoco con los datos que proporcionaron en 2005, a través de la muestra. Solo pudieron proporcionar información de lo que se construyó en toda la Ciudad de México, en el periodo de 2007-2021 y los datos proporcionados son los siguientes:

Cuadro 4.4 Acciones de vivienda y beneficiarios de crédito 2007-2021

Año	Acciones de vivienda y beneficiarios de crédito
2007	1748
2008	2666
2009	3651
2010	2634
2011	2139
2012	3053
2013	1158
2014	1749
2015	2351
2016	2234
2017	2232
2018	3020
2019	1533
2020	2540
2021	2293

Fuente: INVI. Unidad de transparencia. (20/10/2022)

Como observamos los años que se tuvieron mayores acciones de vivienda fue en 2009, 2012 y 2018, la menor cantidad de acciones de vivienda fueron en 2013 y 2019. Sería conveniente tener la información completa de que tantas acciones de vivienda se llevaron a cabo en la Ciudad Central, tendríamos así una mejor idea de la recuperación de viviendas en situación de precariedad y obsolescencia.

4.2 Esquemas de financiamiento para vivienda

Como se recordará a partir de 1992, el Infonavit y el Fovissste reorientaron sus políticas y de ser organismos promotores para la construcción de vivienda a partir de esa fecha funcionan como instituciones crediticias que otorga créditos hipotecarios con un objetivo social y administra los fondos para el retiro.

El Infonavit obtiene sus recursos por las aportaciones patronales del 5% del salario integrado de los trabajadores al Fondo Nacional de Vivienda y por la recuperación de los créditos otorgados (amortizaciones al capital e intereses), sin embargo las bajas tasas de interés generaron que el instituto se descapitalizara, por lo que tuvo fuertes subsidios, en los primeros 20 años este organismo funcionó como un “fondo solidario”, que atendía el sector social a través de las corporaciones sindicales que tenían una influencia importante en el instituto, después de 1992 se eliminaron los subsidios, actualmente funciona como un “fondo revolvente” el instituto apoya a los agentes privados porque conduce a los demandantes de vivienda hacia la oferta y los créditos generalmente son ejercidos por la población solvente. La asignación del crédito Infonavit se hace a través de cumplir con una determinada puntuación en función del salario del trabajador, edad, saldo en la subcuenta del SAR, número de aportaciones patronales efectuadas a su favor y número de dependientes económicos.

Lo anterior beneficio al instituto porque se ha capitalizado, con lo que puede devolver a los derechohabientes que no fueron beneficiados con un crédito su fondo de ahorro, se eliminó aparentemente el clientelismo de los sindicatos para la asignación de viviendas, los acreditados pueden elegir la vivienda que van a adquirir. Sin embargo, esto generó el encarecimiento de las acciones habitacionales y los créditos se han desplazado hacia la población de ingresos mayores, reduciéndose el porcentaje de los beneficiados de menores ingresos. (Puebla C., 2006).

El Fovissste atiende a los trabajadores del Estado, y sus recursos provienen de las aportaciones del Estado que equivalen al 5% del sueldo de sus trabajadores y los ingresos por la recuperación de la cartera hipotecaria y de los rendimientos que se obtengan de las inversiones financieras. No tiene una autonomía en su presupuesto, porque depende del ISSSTE y de la SHCP, lo cual limita mucho sus acciones. A partir de 1993 se incorpora el SAR y se reestructura para participar en el financiamiento y continuar con su función social. Actualmente el proceso de selección para obtener un préstamo hipotecario, se hace a través de un sorteo aleatorio.

A partir de 2002 se permitió la participación de las Sofoles (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) como intermediarios, pues cuando se otorga el crédito al trabajador se encargan de integrar el expediente, verifican los requisitos legales y de ingeniería de las viviendas que se otorguen. (Patiño L., 2006).

A principios de los años setenta la SHCP propuso reformar la ley bancaria, para que las instituciones de crédito privadas participaran en los programas de vivienda de bajo costo, utilizando los ahorros internos y así se creó el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (Fovi), en la misma fecha se conformó el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (Foga) orientado a apoyar a los bancos privados que otorgaran créditos con garantía hipotecaria a viviendas de interés social, estos se formaron por iniciativa de diversos organismos internacionales, en 1985 se fusionaron ambos organismos y se formó el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), este continuó con el propósito de orientar la inversión privada al financiamiento de la vivienda de interés social.

El fondo estaba diseñado para que los que accedieran a un crédito tuvieran los ingresos suficientes que dieran la certeza de poder pagar, esto dejó fuera a una gran parte de los demandantes de vivienda, muchos de los cuales no tenían la capacidad adquisitiva para acceder a un crédito de este organismo, según Patiño lo anterior beneficio únicamente a la demanda con ingresos medios, estos pequeños subsidios nunca llegaron al grueso de la demanda habitacional.

El Fovi nunca atendió a grupos organizados para evitar la cartera vencida, además de que en sus reglas impiden el trabajo con gremios y sindicatos, y se dan de manera individual.

Otros agentes que participan en los esquemas del fondo son los promotores privados y las Sofoles, los primeros consideran la vivienda como un negocio y su relación es cordial y respetuosa, el interés social se lo dejan a organismos de la vivienda de los trabajadores y por ello deben cumplir una serie de requisitos normativos de operación complejos, es por ello, que generalmente no trabajan con promotores pequeños, sino con los medianos y grandes.

El Fovi apoyó la edificación, mejoramiento de la vivienda y su infraestructura en servicios, y a partir de 1992 promovió la reestructuración del mercado de la vivienda, a partir de 1995 comenzó a cobrar comisión por gastos de administración y cobranza. En 1999 creó un nuevo producto hipotecario denominado UDI (Unidades de Inversión) con

tasas de interés competitivas y un seguro contra crisis económicas. El Fovi operó durante 39 años, es el organismo que otorga créditos en el país más antiguo.

En el 2000 el gobierno aplicó las siguientes políticas públicas, creó la Conafovi (Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda), la SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) la cual sustituyó al Fovi, se reestructuró la operación del Infonavit y se incorporó la cartera hipotecaria a actividades bursátiles (se colocaron valores en la bolsa) tanto de las Sofoles, como el Infonavit, disminuyeron los intereses reales que pagan los créditos hipotecarios.

Conafovi se creó en julio de 2001 y en julio de 2006 con la nueva Ley de vivienda adquirió el nombre de Comisión Nacional de Vivienda CONAVI, que es un organismo descentralizado de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Su objetivo es el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el programa nacional de vivienda del Gobierno Federal de conformidad con la Ley de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables. La Conavi busca garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas y contribuir al desarrollo social y económico del país. (PNV 2021-2024).

La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.

Se ha señalado que debido a la proporción de la población en edad de formar un hogar y en requerir una vivienda, estará en constante crecimiento, a esto hay que agregar el rezago habitacional derivado por el déficit actual generado por familias que no cuentan con una vivienda, así como, las viviendas que necesitan sustituirse, ampliarse y repararse.

Tanto el Fovi como la SHF otorgan créditos individuales para adquisición de vivienda y para financiar la construcción de nuevos desarrollos habitacionales a través de créditos puente. El Fovi tuvo como fuentes principales las aportaciones del gobierno federal a través de la SHCP, el Banco de México y los créditos otorgados por organismos internacionales, así como recursos propios provenientes de la recuperación de los créditos otorgados y recursos fiscales por subsidios, a pesar de lo anterior el Fovi no dirigió sus recursos a la población de escasos recursos, sino que atendió a la población que podía pagar un crédito, atendió a la población individualmente, no atendió a gremios o grupos organizados, ni a promotores pequeños. La SHF debe buscar sus recursos en el mercado, por lo que su bursatilización fue básica, porque el gobierno ya no orienta recursos públicos, esta va a administrar al Fovi, este último, otorgará apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de intermediarios financieros como instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles), las cuales, han generado incrementos en el costo de la vivienda por las comisiones que cobran. Los recursos de financiamiento se otorgan a través del sistema de subastas a las que son llamadas los promotores de vivienda registradas en el fondo, así como los intermediarios financieros autorizados.

La construcción de vivienda ejerce un efecto multiplicador sobre la economía, al ser un importante generador de empleos, demandan una gran cantidad de bienes y servicios nacionales provenientes de 37 ramas de la actividad económica y ser un elemento para el crecimiento ordenado de las ciudades, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en la normatividad.

La vivienda es un eslabón fundamental sobre todo porque capta el ahorro y es parte del patrimonio familiar, una vez que las parejas han logrado este último, encaminan sus esfuerzos en mejorar su calidad de vida y la de sus hijos. Por tanto, la vivienda es el detonante que permite ampliar las oportunidades y capacidades de desarrollo de la población.

Los créditos que abrió la banca se concentran en los segmentos medios, pero es cada vez más necesario penetrar en el segmento de interés social.

En los noventa la banca alcanzó los niveles máximos en colocación de créditos hipotecarios, en 1994 con la crisis hubo un estancamiento de aproximadamente diez años, a partir de 2003 empezó a crecer y se está consolidando en esto ha tenido que

ver los factores macroeconómicos, que han influido en la expansión del crédito, por el mayor crecimiento económico y la estabilidad de precios.

El retorno de la banca al mercado hipotecario tuvo como resultado la agudización de la competencia, esta última, se observa en la disminución de las tasas de interés y comisiones, así como la ampliación de los plazos para pagar.

Las modalidades del crédito se han combinado entre tasa fija, mixta (fija y variable) y variable. Así mismo, se abrieron nuevos programas como el apoyo Infonavit, y posteriormente el cofinanciamiento con Infonavit. La tendencia es hacia la flexibilización de los esquemas de financiamiento hipotecario.

El sector privado espera que se continúen fortaleciendo las instituciones de vivienda como Infonavit y SHF, al tiempo que se dé una transparencia del Fovissste. Todo esto contribuirá a que se otorguen más créditos.

El ambiente macroeconómico fue propicio para el fortalecimiento del sector de promoción y desarrollo de vivienda.

Infonavit plantea otorgar más créditos para vivienda los incrementos se deben al cofinanciamiento con instituciones de crédito privadas (banca y Sofoles).

Infonavit, SHF, Fovissste y Fonhapo no han tenido resultados homogéneos, las dos primeras han buscado cumplir sus objetivos y buscan aumentar su participación en el mercado, Fovissste está muy rezagada y con limitaciones financieras y administrativas.

Las Instituciones financieras se acercan al mercado y al consumidor para entender sus necesidades y diseñar productos adecuados a ellos como el cofinanciamiento, este producto lo habían solicitado los desarrolladores, lo cual, dará un nuevo impulso al financiamiento hipotecario.

Entre 1994-1995 había cerca de 10 mil desarrolladores registrados y en 2004 había registrados solo 2000 y de estos operaban solo 800, 20% del mercado se concentra en desarrolladoras como: GEO, URBI, SADAI, ARA, HOMEX, BETA, PULTE, SARE y HOGAR.

En 2004 hubo un fuerte impulso a las inversiones en centros comerciales y vivienda, había además una sobreoferta de oficinas.

En 2007 Infonavit señaló que buscaría eliminar el tope máximo en el precio de un inmueble al otorgar un crédito, actualmente este tope es de 520,000 pesos para un inmueble. Aunque el préstamo es de 270 mil pesos, este no variara, trabajadores de todos los ingresos cotizan en el organismo, por ello se pretende eliminar el tope y así puedan adquirir casas de mayor valor y los adquirientes puedan complementar el costo

con sus ahorros, impulsaran el apoyo del Infonavit con el cofinanciamiento, ambos se trabajan con Sofoles y bancos.

En agosto de 2007 hubo una crisis hipotecaria en el mercado inmobiliario de EUA y se pensó que esto afectaría el crédito para vivienda en México, a lo que Víctor Manuel Borrás, Director General del Infonavit en entrevista señaló lo siguiente:

"Nosotros pensamos que nos hay similitudes entre lo que está sucediendo en Estados Unidos, con lo que sucede en México. En Estados Unidos es un mercado maduro donde no había prácticamente gente a quien prestarle y se han improvisado compradores a través de prestarle a personas que no tienen capacidad de compra". En México los créditos se otorgan a personas con historial crediticio y capacidad de compra. "Recientemente liberamos las reglas y se pueden comprar casas de cualquier valor con los esquemas de cofinanciamiento y de apoyo Infonavit para trabajadores de altos ingresos". El Instituto otorgará 500 mil créditos y un total de cuatro millones al término de la administración. (Once Noticias - Leticia Alcántara, 6/Sep./07).

El titular del Infonavit también resaltó la necesidad de incrementar la densidad habitacional en el Valle de México, sobre todo en el Distrito Federal, con el propósito de que se pueda generar vivienda económica en la región. Propuso que se llevara a cabo una densificación por medio de la vivienda vertical, en el Distrito Federal se deberían construir edificios de más de seis pisos y en el Estado de México iniciar la construcción de edificios con estas dimensiones, para ello, el Infonavit brindaría incentivos a través de subsidios y llevaría a cabo negociaciones con las autoridades capitalinas con el fin de concentrar más en la Ciudad de México para aprovechar más los espacios libres y hacer en ellos vivienda económica. (Notimex 6/sep./2007)

4.3 Proyectos de vivienda privada

El sector inmobiliario privado durante mucho tiempo estuvo orientado a la construcción de oficinas y complejos comerciales, que eran más rentables y donde recuperaban con mayor rapidez el capital invertido, en los últimos años ha predominado la construcción de vivienda sobre todo en la Ciudad Central principalmente en el periodo 2000-2006 por la aplicación del Bando Dos, para ello, se han manejado diferentes modalidades para la adquisición de vivienda, que van desde créditos hipotecarios junto con la banca comercial (Fovi); o a través de la absorción de los créditos otorgados por el Infonavit y Fovissste, mediante un cofinanciamiento.

El cofinanciamiento es el esquema donde se otorgan dos créditos a un mismo trabajador para comprar una casa, la demanda de créditos hipotecarios se ha incrementado y los actuales esquemas de financiamiento no han dado respuesta a la población que necesita una vivienda. Por ello, el Gobierno Federal a través de CONAFOVI (Comisión Nacional de Fomento a la

Vivienda), se ha coordinado junto con los actuales organismos de vivienda para desarrollar nuevos esquemas de financiamiento.

En 2006 empezaron a funcionar tres esquemas de crédito que son los siguientes: Cofinanciamiento Fovissste-Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Crédito sin garantía hipotecaria para la reparación de viviendas existentes y Cofinanciamiento Infonavit-Fovissste.

Sin embargo, es necesario crear un Sistema Integral de Financiamiento a la Vivienda, que reconozca las diferentes necesidades y posibilidades de la población, además, que se permita que ambos cónyuges junten sus créditos con el fin de incrementar su monto de financiamiento. (Urbano, H. *El Economista*, 2/2/2006).

El sector inmobiliario privado está conformado por: fraccionadores privados, empresas inmobiliarias, fraccionadores populares y pequeños propietarios.

Cuadro 4.5 Total de Viviendas Nuevas 2000-2005							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Benito Juárez	-	-	2,174	4,497	6,464	-	13,135
Cuauhtémoc	1,431	4,866	1,922	3,928	3,079	705	15,931
Miguel Hidalgo	*	*	*	*	2,694	1,441	4,135
Venustiano Carranza	198	365	315	281	2,713	1,479	5,351
Ciudad Central	1,629	5,231	4,411	8,706	14,950	3,625	38,552

FUENTE: Elaboración propia. Delegaciones Políticas y en V. Carranza 2000-2002 Lagarde.

*La delegación Miguel Hidalgo no proporcionó estos datos porque son de la gestión anterior.

La información que proporcionó cada una de las delegaciones con respecto a las solicitudes de licencias de construcción, permitió la elaboración del cuadro anterior, aunque falta información para las delegaciones Miguel Hidalgo y en Venustiano Carranza solo se proporcionó para los años 2003 a 2005, esta se complementó con los datos de la tesis de Lagarde⁴. Se observa que en la delegación Benito Juárez y Cuauhtémoc ha predominado la construcción de vivienda privada, la cual generalmente va dirigida a los sectores medios. Esto también se observa visualmente en la delegación Miguel Hidalgo sobre todo en Polanco y las colonias aledañas.

Observando la delegación Cuauhtémoc, los años de mayor construcción fueron el 2001, 2003 y 2004, en Venustiano Carranza los años de más construcción fueron el 2004 y 2005, en Benito Juárez fue el año de 2003 y 2004, en 2005 se detuvieron el otorgamiento de licencias de construcción por las constantes protestas de los vecinos, las cuales fueron con respecto a la dotación de servicios y congestionamientos. Además de que la oferta de suelo disminuyó. En Miguel Hidalgo no proporcionaron la información correspondiente a los años 2000-2003, porque era de la gestión anterior y no tenían el

⁴ LAGARDE E. J. 2006. La vivienda nueva de interés social en las áreas centrales del Distrito Federal: ¿Integración o ruptura urbana? Tesis maestría UAM-A.

antecedente, los años que proporcionó hubo una construcción importante, por las notas en los periódicos se ha observado que en la delegación Miguel Hidalgo, las protestas de los vecinos generalmente son porque las construcciones han rebasado las alturas permitidas.

Los fraccionares privados y las empresas inmobiliarias responden a las condiciones locales del mercado inmobiliario, su recurso principal es el suelo y su ubicación estratégica, que estén bien dotadas de infraestructura y servicios, con calidad ambiental, y accesibilidad, ahí es donde se desarrollan los conjuntos residenciales de lujo, cerrados y exclusivos. En estos participan tanto el capital financiero como el comercial para innovar en la publicidad y mercadotecnia de estos espacios con una alta rentabilidad.

En la Ciudad Central se ha construido un número importante de vivienda por lo que existe actualmente una sobreoferta y entre los problemas que han afrontado los promotores están los siguientes: los precios elevados de los departamentos, los trámites excesivos, requerimientos específicos de los consumidores como mayor superficie y la elevada competencia. Para mantenerse dentro del mercado los promotores ofrecen una gama importante de servicios que hacen más atractivos algunos conjuntos con respecto a otros, pero esto hace que se eleve el precio, si este generalmente es elevado por la ubicación y los servicios que proporciona, esto hace que la vivienda en sea más cara y por tanto para el grueso de la población trabajadora no le es posible adquirir un departamento en la zona, porque además cuando obtienen algún crédito, este es muy bajo.

La poca claridad en los requisitos y los bajos montos de crédito que proporciona el Infonavit y el Fovissste, hacen que aunque actualmente se otorgan mayor número de créditos, la población beneficiada prefiere dejar que este se pierda pues no tiene acceso a una vivienda dentro del Distrito Federal, en otros casos el beneficiario compra una vivienda en el área conurbada, donde el precio de la vivienda es más barato, pero quienes viven ahí gastan mucho en transporte, comida y tiempo para trasladarse hasta sus lugares de empleo.

También se señaló en entrevista con los gerentes de ventas que el precio de los departamentos dependía del metraje de estos, y muchos de los desarrolladores de viviendas de interés social para incrementar sus ganancias han reducido este metraje, debido a que el suelo es caro y son terrenos pequeños, esta reducción ha sido tanto al interior del departamento como al exterior (áreas comunes), mientras otros lo incrementaron sobre todo los que construyen vivienda media y alta, por ello es la

variación tan grande que existe entre los precios, además de que tiene que ver la localización del proyecto habitacional y la forma de construcción.

Las empresas pequeñas fijan el precio promedio de la vivienda en el mercado, este precio es relativamente más alto, resultante de su menor capacidad tecnológica y financiera. Los grandes consorcios se benefician indirectamente, porque sus costos de producción son más bajos y sus márgenes de ganancia son más elevados.

Para la gran mayoría de la población es difícil adquirir una vivienda por lo que usan sus prestaciones de Fovissste e Infonavit, y adquieren su vivienda a través de un cofinanciamiento, o proporcionando un mayor monto de enganche, lo cual deja fuera a muchos con el poder adquisitivo bajo. Un problema más es que muchas de las personas que quieren comprar no son sujetas de crédito, ya sea porque se encuentran en buró de crédito o porque tienen otro crédito para un auto.

En Venustiano Carranza y algunas zonas de la delegación Cuauhtémoc, se han construido viviendas, pero estas normalmente están dirigidas a la gente original que ya lleva habitando muchos años en esa colonia, y no le teme a la inseguridad en que se encuentran, sin embargo, para los vendedores este ha sido una limitante para vender rápidamente estos departamentos.

El Bando Dos generó que se otorgarán gran cantidad de permisos de construcción en las Ciudad Central y con ello se generó una competencia muy grande, sin embargo, esto no ha hecho que a mayor oferta menor precio, lo que se ha buscado para facilitar la venta rápida de los departamentos, es proporcionar otras fuentes de financiamiento, lo cual, ha generado la incorporación del Infonavit y Fovissste a través de cofinanciamientos.

Los compradores buscan la cercanía a sus familias, los espacios donde crecieron, o la cercanía a sus trabajos, generalmente los que compran tienen una relación afectiva o laboral con la zona por lo que buscan permanecer en ella.

Los precios se han mantenido sin mucha variación a pesar de que los materiales de construcción han tenido un incremento constante, el tener el cofinanciamiento Infonavit no les permite incrementar los costos de la vivienda pues se saldrían de los topes que el INVI pone y entonces se verían en dificultades para vender sus viviendas, por lo que muchos de los constructores para mantener su margen de ganancia lo que han hecho es reducir el metraje del departamento.

El que se haya facilitado la construcción de viviendas en el área central de la ZMCM, fue benéfico, pues la población puede adquirir su vivienda cerca de su trabajo y esto

hace que los desplazamientos para recorrer grandes distancias disminuyeran, también el tener la posibilidad para muchas personas de comprar un departamento en el Distrito Federal a un precio relativamente accesible, a un menor precio si se compara con la oferta del poniente y sur de la entidad, si le alcanza su presupuesto la gente prefiere comprar dentro del Distrito Federal, pero si no le alcanza su única alternativa es una pequeña casa en el Estado de México; sin embargo, también se han generado aspectos negativos como, el mayor consumo de agua, la extracción de agua del subsuelo donde se está construyendo, se compacta así el suelo arcilloso y propicia agrietamientos, que afectan no solo la nueva construcción, sino también a las aledañas.

Hubo una renovación de la imagen urbana, había construcciones muy antiguas, que corrían el riesgo de colapsarse, las cuales se demolieron, para construir vivienda más moderna y en mayor número, lo que propició que una zona con alto deterioro, se active también económicamente, pues surgen además pequeños comercios y servicios que están orientados a satisfacer las necesidades de los nuevos habitantes.

La localización de un proyecto influye en la rapidez de la venta de los departamentos, por ejemplo, aunque es más caro un departamento en la colonia Polanco este se vende más fácilmente que los que se ubican en la delegación Benito Juárez, aunque las características del proyecto sean las mismas y el precio sea menor, de acuerdo con las opiniones de los vendedores, en esta última delegación se tardan más en la venta de un departamento.

La participación de los vecinos ha sido importante para que permitan la construcción de viviendas, o la detengan, lo anterior depende de la evaluación que ellos hacen con respecto a los beneficios y perjuicios que tiene para su colonia la construcción de estos proyectos.

Algunas personas adquieren los departamentos como una forma de inversión, para capitalizarse, pues al iniciar un proyecto habitacional estos departamentos se ponen en preventa a un menor precio y es cuando aprovechan para comprar algunas personas, al concluirse el proyecto este ya aumentó su precio y por tanto, si lo venden esto le deja una buena ganancia, en un menor plazo.

Los *fraccionadores populares* en general venden a la población de escasos recursos, al inicio de un proyecto carecían de servicios básicos, pero el atractivo era la cercanía a alguna vía de comunicación y es a través de ellos, que surgieron la mayoría de las colonias populares.

El pequeño propietario es el que autoconstruyó su vivienda, también surgieron pequeños inversionistas que invirtieron su capital en lotes o en la construcción de locales.

En la Ciudad Central en este periodo se han desarrollado principalmente los fraccionadores privados y empresas inmobiliarias en la construcción de vivienda nueva, pues la inversión requirió de un elevado capital, tanto para la adquisición del suelo, los trámites, la construcción y la promoción de los conjuntos habitacionales.

El crédito hipotecario creció tanto en organismos públicos, como en las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y la banca comercial, esto generó que los recursos financieros para adquirir vivienda en todos los segmentos crecieran en 2005 y esta tendencia continuó en 2006, se atendió así la creciente demanda de vivienda por el crecimiento de la población en edad de formar un hogar.

La información proporcionada por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) muestra los siguientes datos entre el periodo de 2014 a 2021, en cuanto a producción de vivienda de los sectores público, social y privado. La mayor producción de vivienda la Ciudad Central la tuvo en 2018 y 2019, al analizar por alcaldía la mayor producción la tuvo Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, recordemos que las dos últimas tuvieron mayor construcción en el periodo en que se aplicó el Bando Dos, lo anterior nos permite corroborar que la Ciudad Central sigue teniendo un gran interés para el desarrollo inmobiliario.

Cuadro 4.6 Oferta de vivienda en la Ciudad Central, por Alcaldía. 2014-2021

Año	Ciudad Central	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
2014	2476	386	963	553	574
2015	3285	375	1348	684	878
2016	4338	445	1836	1089	968
2017	5011	451	2458	840	1262
2018	6013	484	2811	832	1886
2019	6030	468	2598	817	2147
2020	1709	30	853	3	823
2021	1670	58	791	179	642

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)

4.4 Terciarización del espacio urbano

El sector terciario comprende un conjunto de actividades de servicios que satisfacen las necesidades de la sociedad, no se producen bienes tangibles, pero estos son necesarios para el funcionamiento del sistema económico y se considera que es la continuación del proceso productivo. Los bienes generados son muy diversos, no pueden almacenarse, ni transportarse y se consumen en el mismo momento que se producen. Para su comercialización y distribución adquiere gran importancia la ubicación, porque se requiere de un espacio donde se oferten y demanden estos productos.

La internacionalización del proceso productivo con la globalización se generó una nueva división internacional del trabajo, donde las grandes corporaciones segmentaron la producción en diferentes países donde la mano de obra era más barata y con ello disminuyeron los costos, también se expandieron los mercados por lo que se diversificó el consumo y se tuvieron que adaptar formas más sofisticadas de mercadeo. Surgieron muchas “ciudades globales”, las cuales centralizaban la gestión administrativa y estas tuvieron que adaptar sofisticados sistemas de información y comunicación. En estas ciudades los servicios están dirigidos principalmente al productor por ello ahí se instalan gran número de oficinas corporativas

Surgen a la par otros servicios que son necesarios dentro de esta dinámica y son los servicios al consumidor los que presentan una gran diversidad y van desde los servicios personales hasta los de mantenimiento y limpieza.

No todas estas nuevas actividades que surgieron se clasifican con facilidad pues no todas son totalmente “puras” porque están integradas a distintos procesos productivos, muchas de estas actividades se consideran “mixtas” porque están orientadas tanto al productor como al consumidor. Ante esta dificultad algunos autores han sugerido dividir el sector servicios en tres apartados de acuerdo a quienes van dirigidos para satisfacer sus necesidades, estas subdivisiones son: servicios al productor, servicios al consumidor y servicios colectivos.

Los servicios al productor incluyen los servicios financieros, seguros, inmobiliarios, control de operaciones, procesamiento de datos, transporte, almacenamiento y comercialización en gran escala, compra venta de materia prima, maquinaria refacciones y equipo en general. Son muy dinámicos y diversificados generan gran número de empleos y productos, estos se concentran en determinadas

ciudades que a su vez agrupan gran cantidad de funciones operativas y tienen un gran desarrollo en telecomunicaciones y transporte aéreo, a todos estos servicios se vinculan otros y se produce una elevada especialización.

Los servicios al consumidor están orientados al consumo y satisfacción de las necesidades humanas no colectivas, al aumentar los ingresos de la población se diversifica el consumo y aparecen nuevas actividades de servicios, incluye el comercio al menudeo, restaurantes, esparcimiento, los servicios personales y los servicios inferiores, trabajo doméstico, talleres familiares, indica una subsistencia basada en el autoempleo y en una estrategia familiar de trabajo. Son importantes porque emplean un gran número de personas. Incluye actividades manuales y no manuales de baja calificación.

Los servicios colectivos son actividades que incluyen los servicios educativos, de investigación, culturales y de asistencia social por parte del sector privado, este tipo de servicios se ha incrementado debido a la relocalización de las actividades productivas en estas ciudades y la necesidad de preparar recursos humanos para la actividad económica parece haber detonado este tipo de servicios.

La ciudad de México presenta un acelerado proceso de terciarización polarizado y desarticulado, lo cual se refleja en la estructura ocupacional, por un lado, se generan empleos que requieren alta calificación y bien remunerados, orientados a prestar servicios al productor, por otro lado, se crean empleos de muy baja remuneración, no calificados, orientados a prestar servicios al consumidor. En la década de los ochenta se presentaron continuas crisis económicas y se inició la implementación de las políticas neoliberales que influyeron en la distribución de la población y en las actividades económicas.

La terciarización comenzó cuando la ciudad se estructuró a partir de actividades comerciales y de servicios, que se expandieron a través de los principales corredores urbanos, partían de la ciudad central y continuaron en sus zonas intermedias. En la década de los noventa se presentó una estructura urbana diversificada, heterogénea, fragmentada y desigual, que tenía que adecuarse a los nuevos requerimientos tecnológicos.

El mayor crecimiento del sector servicios lo habían registrado los servicios financieros, seguros, bienes inmuebles, los servicios comunales, sociales y personales y decrecieron el comercio, restaurantes y hoteles, estos últimos son los que están más relacionados con la actividad productiva.

Este sector resistió la crisis de 1994, porque no cerraron empresas ni despidieron a sus empleados, como si pasó en el sector industrial. Sin embargo, a pesar de que las grandes y medianas empresas son las que tuvieron un mayor dinamismo, son las microempresas las que tuvieron mayor presencia.

Las actividades bancarias, financieras y de seguros son las que mostraron un mayor crecimiento sobre todo en generación de empleo por el número de establecimientos que tiene, sin embargo, los beneficios a nivel local son menores, porque los recursos que obtiene son de alcance nacional e internacional y responden más a actividades especulativas, si bien manejan gran cantidad de dinero este solo beneficia a unas pocas empresas de élite y se descuida a las pequeñas empresas, además no se facilita el proceso productivo.

Lo anterior es preocupante porque las actividades financieras están desligadas del aparato productivo y de las actividades de innovación científica y tecnológica por ello tienen poco impacto en el impulso del crecimiento económico a pesar de que generan empleos estables. Si se compara la gran cantidad de recursos que obtienen son pocos los empleos que generan y las utilidades quedan en pocas manos.

Los servicios profesionales (personales, sociales y comunales) se encuentran desarticulados y muy relacionados con la aparición de grandes corredores comerciales y de negocios modernos, estos buscaron esa ubicación para poder proporcionar asesoría principalmente a las grandes empresas, porque las pequeñas no contaban con los recursos necesarios para pagarles sus servicios.

Cuadro 4.7 Total comercio en Unidades Económicas, por región. 1989-2019							
Región/año	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
Distrito Federal	132,042	169,514	179,892	181,053	196,293	210,621	212,420
Ciudad Central	58,445	n. d.	68,414	65,226	70,168	72,250	68,029
Benito Juárez	7,796	n. d.	8,998	8,033	8,178	8,274	8,137
Cuauhtémoc	26,032	n. d.	30,922	30,706	35,829	35,869	33,567
Miguel Hidalgo	9,045	n. d.	9,505	9,347	9,005	9,632	9,020
Venustiano Carranza	15,572	n. d.	18,989	17,140	17,156	18,475	17,305

Cuadro 4.8 Total de comercio al por mayor en Unidades Económicas, por región. 1989-2019							
Región/Año	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
Distrito Federal	10,486	14,111	17,024	10,935	12,854	15,698	16,235
Ciudad Central	n. d.	n. d.	6,888	4,641	5,655	6,938	6,747
Benito Juárez	n. d.	n. d.	1,502	1,068	1,051	1,206	1,256
Cauhtémoc	n. d.	n. d.	3,250	2,197	2,765	3,617	3,403
Miguel Hidalgo	n. d.	n. d.	1,264	932	987	1,169	1,138
Venustiano Carranza	n. d.	n. d.	872	444	852	946	950

Cuadro 4.9 Total de comercio al por menor en Unidades Económicas, por región. 1989-2019							
Región/Año	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
Distrito Federal	121,556	153,890	162,868	170,118	183,439	194,923	196,185
Ciudad Central	n. d.	n. d.	61,526	60,585	64,513	65,312	61,282
Benito Juárez	n. d.	n. d.	7,496	6,965	7,127	7,068	6,881
Cauhtémoc	n. d.	n. d.	27,672	28,509	33,064	32,252	30,164
Miguel Hidalgo	n. d.	n. d.	8,241	8,415	8,018	8,463	7,882
Venustiano Carranza	n. d.	n. d.	18,117	16,696	16,304	17,529	16,355

FUENTE: Elaboración propia. INEGI. Censos económicos 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019.

Nota: n. d.: No disponible

El comercio tuvo un constante crecimiento en la zona entre 1989 y 2014, en 2019 disminuyó tanto en el conjunto de la Ciudad Central como en cada una de las alcaldías que lo integran, el comercio al por mayor aparentemente tenía una recuperación, pero en el 2019 también se redujo. (Ver cuadros 4.7; 4.8 y 4,9).

Cuadro 4.10 Porcentajes de comercio por región, 1989-2019

Región/Año/ Tipo	1989			1994			1999			2004			2009			2014			2019		
	Total	por mayor	por menor	Total	por mayor	por menor	Total	por mayor	por menor	Total	por mayor	por menor	Total	por mayor	por menor	Total	por mayor	por menor			
Distrito Federal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
Ciudad Central	44.3	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	38.0	40.5	12.2	36.0	42.4	35.6	35.7	44.0	35.2	34.3	44.2	33.5	32.0	41.6	31.2
Benito Juárez	13.3	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	13.2	21.8	45.0	12.3	23.0	11.5	11.7	18.6	11.0	11.5	17.4	10.8	12.0	18.6	11.2
Cauhtémoc	44.5	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	45.2	47.2	13.4	47.1	47.3	47.1	51.1	48.9	51.3	49.6	52.1	49.4	49.3	50.4	49.2
Miguel Hidalgo	15.5	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	13.9	18.4	13.4	14.3	20.1	13.9	12.8	17.5	12.4	13.3	16.8	13.0	13.3	16.9	12.9
Venustiano Carranza	26.6	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	n. d.	27.8	12.7	29.4	26.3	9.6	27.6	24.4	15.1	25.3	25.6	13.6	26.8	25.4	14.1	26.7

FUENTE: Elaboración propia. INEGI. Censos económicos 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019.

Nota: n. d.: No disponible

Entre 1999 y 2004 el comercio en el Distrito Federal creció en números absolutos en Unidades Económicas, sin embargo en la Ciudad Central decreció, este crecimiento se presentó más bien en las delegaciones restantes del Distrito Federal, el que disminuyó más fue el comercio al por mayor en todas las delegaciones que integran la Ciudad Central, el comercio al por menor se incrementó en las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, en esta última en menor grado, lo anterior se observa en los porcentajes que se tienen del total del subsector, el mayor porcentaje lo ocupa el comercio al por menor arriba del 80% en cada una de las cuatro delegaciones y en todas ellas se incrementaron las unidades económicas de este tipo de comercio, las delegaciones que tienen mayor cantidad de este tipo de comercio es Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, entre las dos concentran el 67.2% del total de unidades económicas de comercio al por menor de la Ciudad Central en 2004, en 2019 en conjunto tuvieron el 75.9%

De comercio al por mayor las delegaciones que concentraban el 90.43% del total de las unidades económicas de la Ciudad Central, fueron tres Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, de estas la primera tuvo en 2004 el 90.4%.

Se observan dos situaciones en unidades económicas con respecto al porcentaje de ambos subsectores en que se divide el sector comercio, por una parte, es más importante el comercio al por menor que el comercio al por mayor con respecto al total, el último ha disminuido su participación relativa, sin embargo, el comercio al por mayor se concentra más en la Ciudad Central y el comercio al por menor se está reubicando en el resto del Distrito Federal.

Cuadros 4.11 Porcentaje de Unidades Económicas por Sector de Actividad

Región/Año/Sector	1989			1994			1999		
	M	C	S	M	C	S	M	C	S
Distrito Federal	9.5	57.6	32.9	9.5	55.0	35.5	5.8	33.7	60.4
Ciudad Central	8.7	54.5	36.7	n. d.	n. d.	n. d.	5.7	37.2	57.1
Benito Juárez	9.8	43.2	46.9	n. d.	n. d.	n. d.	5.3	24.3	70.5
Cuauhtémoc	9.1	53.7	37.2	n. d.	n. d.	n. d.	6.2	39.3	54.5
Miguel Hidalgo	8.0	51.5	40.6	n. d.	n. d.	n. d.	5.5	31.4	63.1
Venustiano Carranza	7.7	67.6	24.7	n. d.	n. d.	n. d.	5.2	49.8	44.9

Región/Año/Sector	2004			2009			2014			2019		
	M	C	S	M	C	S	M	C	S	M	C	S
Distrito Federal	8.8	57.4	33.8	8.1	51.6	40.2	7.6	50.9	41.5	7.6	49.9	42.5
Ciudad Central	7.7	57.7	34.6	6.5	50.9	42.6	6.0	50.0	44.0	6.0	49.1	45.0
Benito Juárez	8.1	45.9	46.0	6.3	35.7	58.0	5.4	34.5	60.0	5.4	33.7	61.1
Cuauhtémoc	8.3	59.1	32.6	6.8	54.6	38.6	6.4	54.1	39.6	6.4	53.9	39.7
Miguel Hidalgo	7.6	53.1	39.3	6.2	42.4	51.4	5.8	40.9	53.2	5.8	39.4	55.2
Venustiano Carranza	6.3	65.9	27.8	6.2	60.9	32.9	5.7	60.2	34.2	5.7	59.2	35.1

FUENTE: Elaboración propia con base en INEGI. Censos económicos 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019.

Nota: n.d. No disponible; M: Manufacturas; C: Comercio y S: Servicios.

Por sectores económicos observamos que poco a poco las unidades económicas de las manufacturas están reduciéndose en la Ciudad Central, al igual que en cada una de las alcaldías que la integran, los servicios han tenido un incremento pero no en la forma esperada, es poco significativo.

La terciarización de la ciudad se presenta en dos sentidos uno económico y otro espacial, el primero se debe a que se incrementan las actividades productivas dedicadas al sector comercio y servicios y el segundo se debe a que surgen grandes complejos espaciales orientados no solo al comercio sino a establecimientos de oficinas corporativas. La expansión del sector servicios no solo permite el crecimiento de la economía, sino que modifica su estructura económica y espacial, hay más personas y establecimientos que se dedican al sector comercio y servicios, cambia el uso del suelo y el equipamiento, su distribución territorial no es homogénea.

Lo que ocurre en la Ciudad Central es lo segundo surgen grandes complejos espaciales, pero no se han incrementado las actividades que ahí se desarrollan o están más orientadas a la atención de los servicios turísticos o de entretenimiento.

Se ha señalado que el desarrollo de la ciudad ha tenido que ser a través de negociaciones entre empresarios privados y el gobierno de la ciudad, para reconstruir, renovar o modernizar la ciudad, porque se tuvo que articular para atender a los requerimientos económicos globales.

Las transformaciones espaciales se dieron con la finalidad de responder a una estructura de consumo moderno a través de los grandes centros comerciales que modificaron considerablemente el entorno urbano, en la ciudad de México se observa la coexistencia de zonas modernas con zonas muy atrasadas, de abundancia y pobreza,

tradicionales con áreas muy vanguardistas, se conforma una ciudad de grandes contrastes y desigualdades socioeconómicas.

La ciudad tiene una dinámica constante de renovación, refuncionalización, reconstrucción y regeneración urbana en distintos sitios y lugares del territorio metropolitano, para ello se tienen que aplicar fuertes inversiones para el mejoramiento del entorno urbano y generalmente los más beneficiados son los grupos de nivel socioeconómico alto y medio.

El desarrollo de las franquicias ha tenido un auge importante, y no solo comprende establecimientos de comida rápida, pues se han desarrollado otros tipos de servicios con esta modalidad que incluyen desde servicios de limpieza, cuidado personal, tintorerías, lavanderías, capacitación y educación, hoteles, diversiones, impresión y copiado, paquetería, videos, bienes raíces, renta de vehículos, talleres automotrices y gimnasios, entre otros. Este sistema junto con las cadenas comerciales ha permitido la disminución del peso de la ciudad central como concentradora de la actividad económica y contribuye a crear un nuevo esquema de subcentralidades y corredores urbanos.

La incorporación del país a la economía capitalista global generó una reestructuración económica productiva que implicó no solo una modificación en la demanda y en los patrones ocupacionales, sino también una incorporación de nuevas tecnologías que respondieran a la nueva división internacional del trabajo y una reestructuración espacial.

Se ha pretendido aprovechar las ventajas comparativas de la ciudad para impulsar el sector servicios, pero esto solo propició una mayor polarización, pues aunque existe una ciudad que ofrece una oferta muy diversificada de servicios superiores, existe al mismo tiempo una economía informal muy precaria.

Por un lado, encontramos un sector moderno relativamente pequeño que lleva a cabo actividades de gestión del proceso productivo y financiero del país, vinculados con servicios especializados. Por otro, se tiene un segmento de comercio y servicios que se ha expandido y es receptor de una parte importante de la informalidad, muy desligado del estrato moderno, formado por microunidades económicas de propiedad familiar, poco competitivas, muy tradicionales con baja escala de producción pero con alta intensidad de trabajo, con bajas remuneraciones, alta inestabilidad, por tanto sin prestaciones sociales, lo anterior hace que la productividad sea baja y las coloca en una posición desventajosa frente a otras empresas, más modernizadas.

El potencial turístico de la ciudad es importante no solo por los sitios de interés histórico y cultural con que cuenta, tiene además sitios recreativos y una oferta comercial importante, además tiene infraestructura y servicios muy especializados que generan gran número de empleos en torno a esta actividad. Las limitaciones que tiene esta actividad es la inseguridad pública, la violencia, la contaminación ambiental, el deterioro urbano, y el congestionamiento, todo en conjunto ha hecho que pierda el atractivo que tradicionalmente ha tenido la ciudad de México tanto para el turismo nacional como el internacional.

En la ciudad de México han surgido espacios de consumo donde predominan las funciones de intercambio de bienes y servicios, estos no solo se concentran en puntos del espacio central o en determinados sitios que tienen una ubicación estratégica para el acceso de los habitantes que tienen una gran capacidad de consumo, surgieron así tanto los “nodos urbanos”, “corredores urbanos” e “hitos urbanos terciarios”, los primeros se encuentran en la confluencia de los grandes centros comerciales; los segundos son franjas concentradoras de servicios y usos habitacionales apoyadas por los medios de transporte, los terceros son los soportes materiales de actividades terciarias que destacan en el contexto urbano. Estos contribuyen a elevar el precio del suelo de las áreas que los circundan, saturan la vialidad y transforman la imagen urbana.

Este surgimiento de megacentros comerciales, tiendas departamentales, autoservicios y franquicias, por diferentes zonas de la ciudad ha generado una competencia desigual con los centros tradicionales de abasto que no tienen los recursos suficientes, ni la organización, ni la estructura empresarial, con que cuentan estos nuevos centros comerciales para competir con ellos, pues ofrecen una oferta diversificada en un solo establecimiento, además de que generalmente están controlados por monopolios nacionales e internacionales, esto pone en desventaja a los pequeños comercios que son desplazados por estos grandes consorcios que se orientan generalmente a satisfacer la demanda de las clases medias.

Los centros comerciales son espacios privados de uso colectivo, son símbolo de la modernización urbana, estos han transformado los patrones de consumo de la población que los visita, en ellos se encuentran numerosos locales comerciales, restaurantes, cafeterías que en conjunto ofrecen a los visitantes una enorme variedad y abundancia de productos, que generalmente obtiene a través del crédito. Los centros comerciales crean nuevas necesidades de consumo, orientan el comportamiento, dictan modas e influyen en los hábitos culturales (Ramírez Kuri. 2015)

Por otra parte, la ciudad de México presenta una creciente informalización debido a su incapacidad de generar empleos estables y bien remunerados, como ya se indicó más arriba a la competencia desigual, al insuficiente crecimiento económico, así como, a la desindustrialización y contracción del mercado interno.

El comercio informal prolifera en una gran cantidad de puntos de venta, y varían según la hora, el día de la semana y la época del año, para abastecer a los sectores más pobres de la población, con productos de baja calidad pero a precios accesibles, algunos de estos negocios se vinculan con redes que comercializan los productos de manera ilegal y dan precios muy bajos (piratería, contrabando, robo y evasión fiscal) Este tipo de comercio es una fuente precaria de ingresos para numerosas personas desempleadas, sin embargo existe ya una saturación del espacio urbano y esto los pone en desventaja pues sus ventas disminuyen ante la creciente competencia entre ellos mismos.

El comercio en vía pública tiene varias modalidades como: mercados sobre ruedas que solo trabajan determinados días de la semana, los puestos semifijos, los toreros, las extensiones comerciales y los puestos en automotores. Estos puestos de ambulantes agudizan la problemática urbana, porque obstruyen el paso peatonal, roban la energía eléctrica, trabajan en condiciones antihigiénicas y generan un aspecto poco estético, instalan equipos peligrosos (gas) y generan mucha basura, aunque son tolerados por los vecinos donde se ubican, muchos están inconformes con este tipo de comercio.

Un problema que se ha originado por la difusión del comercio informal sobre todo en la ciudad central es “la bodeguización” en la que se ocupan numerosos inmuebles para guardar sus mercancías. Muchas viviendas se ocupan como bodegas, incluso edificios que forman parte del patrimonio histórico, esto es un problema pues amplias zonas están deshabitadas por la noche y en el día reciben una gran cantidad de población flotante que llega a abastecerse de numerosos productos para comercializar, además no cuentan con las medidas de seguridad suficientes que requiere por el tipo de materiales que se almacenan y esto genera un alto riesgo.

Aunado a lo anterior se presenta otro problema el déficit de estacionamientos suficientes para recibir la gran cantidad de vehículos que visitan la zona lo que provoca un excesivo tránsito vehicular y congestionamientos.

La Ciudad Central recibe enormes cantidades de población flotante por la concentración de los usos terciarios, las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, atraen grandes contingentes de población no residente en el área, son trabajadores públicos y privados y vendedores ambulantes, su número es variable y

depende de la hora del día, los días de la semana y los días festivos, el costo para satisfacer las demandas de esta población es elevado aunque estas delegaciones han perdido gran cantidad de población, las demandas en servicios no ha disminuido por la población flotante que reciben día con día.

Los problemas de la Ciudad Central son numerosos e implican desde la destrucción del patrimonio, deterioro urbano y habitacional, despoblamiento, informalidad, subutilización de infraestructura, problemas viales y de transporte, inseguridad, lo anterior la hace un campo fértil para continuos enfrentamientos, tanto de las fuerzas económicas, políticas y sociales, en la lucha por ganar espacios no solo de representación política, sino también de comercio y áreas de residencia por lo que el conflicto es constante, aunado a ello están las continuas marchas para expresar las demandas no solo de la ciudad en general sino de todo el país.

En la Ciudad Central crece el número de establecimientos de “giros negros” los cuales implican no solo el incremento de la inseguridad sino también de un continuo despoblamiento, pues son actividades que aunque toleradas, a los residentes no les agrada este tipo de convivencia por lo que aceleran el desplazamiento de la población.

Muchos residentes de diferentes colonias han argumentado que requieren protección ante la creciente inseguridad, por ello, han optado por la privatización de la calle y de los espacios públicos, por lo que muchas de las calles se han enrejado y se ha puesto una caseta de vigilancia pagada por los propios vecinos pero que al limitarse el acceso a la población en general, se privatiza el derecho de vía en numerosas colonias residenciales de nivel medio y de nivel alto.

Cuadro 4.12 Unidades económicas del sector servicios 1999								
Región/Sector	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	SERVICIOS PRIVADOS NO FINANCIEROS	SERVICIOS DE ALQUILER Y ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES	SERVICIOS DE ALQUILER DE BIENES MUEBLES	SERVICIOS EDUCATIVOS, DE INVESTIGACION, MEDICOS, DE ASISTENCIA SOCIAL Y DE ASOCIACIONES CIVILES Y RELIGIOSAS	RESTAURANTES Y HOTELES	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS, ESPECIALIZADOS Y PERSONALES. INCLUYE LOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS
Ciudad Central	1120	55965	1585	532	9646	13892	1075	11370
Benito Juárez	251	12946	339	155	2579	2513	264	0
Cuauhtémoc	351	24252	715	150	4166	6099	435	6626
Miguel Hidalgo	207	10362	427	117	1822	2304	222	3101
Venustiano Carranza	311	8405	104	110	1079	2976	154	1643

Cuadro 4.13 Unidades económicas del sector servicios 2004									
Región/Sector	TRANSPORTES, CORREOS Y ALMACENAMIENTO	INFORMACION EN MEDIOS MASIVOS	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	SERVICIOS INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER DE BIENES MUEBLES E INTANGIBLES	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTIFICOS Y TECNICOS	SERVICIOS EDUCATIVOS	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
Ciudad Central	1242	811	1098	1757	7315	1649	5543	1072	14766
Benito Juárez	200	226	201	402	1943	509	1313	213	2652
Cauhtémoc	397	297	485	693	3641	603	2460	482	6436
Miguel Hidalgo	186	274	391	447	1470	283	1129	201	2563
Venustiano Carranza	459	14	21	215	261	254	641	176	3115

Cuadro 4.14 Unidades económicas del sector servicios 2009									
Región/Sector	TRANSPORTES, CORREOS Y ALMACENAMIENTO	INFORMACION EN MEDIOS MASIVOS	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTIFICOS Y TECNICOS	SERVICIOS EDUCATIVOS	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
Ciudad Central	1003	901	816	1871	8421	1829	6710	1250	16313
Benito Juárez	176	232	196	354	2275	564	1605	235	3174
Cauhtémoc	294	352	344	735	3940	639	3064	606	7146
Miguel Hidalgo	163	271	276	496	1863	326	1224	211	2646
Venustiano Carranza	370	46	n. d.	286	343	300	817	198	3347

Cuadro 4.15 Unidades económicas del sector servicios 2014									
Región/Sector	TRANSPORTES, CORREOS Y ALMACENAMIENTO	INFORMACIÓN EN MEDIOS MASIVOS	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS	SERVICIOS EDUCATIVOS	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
Ciudad Central	1036	831	1071	2147	8484	1995	7303	1538	18588
Benito Juárez	158	226	271	540	2567	667	1783	330	3354
Cuauhtémoc	230	315	366	734	3545	719	3265	675	7902
Miguel Hidalgo	173	263	346	567	2019	339	1403	261	3289
Venustiano Carranza	475	27	88	306	353	270	852	272	4043

Cuadro 4.16 Unidades económicas del sector servicios 2019									
Región/Sector	TRANSPORTES, CORREOS Y ALMACENAMIENTO	INFORMACIÓN EN MEDIOS MASIVOS	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS	SERVICIOS EDUCATIVOS	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
Ciudad Central	1027	679	969	2243	7733	1762	6986	1412	19576
Benito Juárez	175	193	239	543	2509	553	1871	321	3828
Cuauhtémoc	214	231	309	718	3000	655	2829	618	8109
Miguel Hidalgo	204	231	327	674	1876	294	1443	260	3562
Venustiano Carranza	434	24	94	308	348	260	843	213	4077

FUENTE: INEGI. Censos Económicos, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019

En unidades económicas el Distrito Federal hoy Ciudad de México, ha incrementado su participación en el sector servicios, sin embargo en la Ciudad Central estos han disminuido, se consideraba que en esta zona se concentraban los servicios educativos y de salud, pero han registrado una disminución, debido en parte por la disminución de población, y por tanto de la demanda, los servicios que se incrementaron fueron los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, por lo que, responde a la demanda de la población flotante y turistas que recibe la zona.

Lo anterior también señala que la reestructuración económica está modificando las actividades tradicionales de la Ciudad Central, por ello, es necesario reactivar las

actividades económicas, para reorientar el crecimiento económico y disminuir los espacios que ha ganado la informalidad en la zona.

4.5 Políticas de reordenamiento urbano

El ordenamiento territorial se define en el PGDUDF como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen urbana, de equipamiento urbano, de impacto urbano y ambiental, y de anuncios. Con este se pretende orientar el desarrollo y ordenamiento urbano de la ciudad, por ello la planeación es un instrumento indispensable.

Para impulsar las políticas y estrategias para llevar a cabo el ordenamiento urbano se requieren de varios instrumentos como los de planeación que son los diferentes programas, los de regulación (Clasificación del suelo –usos y destinos del suelo- y zonificación –establece los usos permitidos y prohibidos-, se encarga de la evaluación del impacto urbano y ambiental), de fomento toma en cuenta el Programa de Desarrollo Económico, de control y vigilancia y de coordinación pretende concertar el sector privado y el social y vigilan el cumplimiento de la normatividad. Se intentó la simplificación administrativa a través de la Ventanilla Única donde se autorizan la factibilidad en suministro de agua potable, drenaje, vialidad urbana y viabilidad ambiental para los nuevos proyectos de vivienda y se extiende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades.

Para este estudio los instrumentos de planeación son importantes pues son los que especifican como se llevará a cabo el ordenamiento urbano en el espacio urbano que comprende la Ciudad de México.

4.5.1 Instrumentos de planeación

La *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* fija las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano del Distrito Federal; busca la distribución armónica

de la población, acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, propiciar el arraigo de la población y la redensificación de las delegaciones centrales del Distrito Federal.

Señala que entiende por planeación del ordenamiento territorial, el proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión de este ordenamiento. Esta Ley establece la formulación de los programas General, Delegacionales y Parciales y señala que estos deben someterse a consulta pública para poder ser aprobados. (ALDF.1997, 1999).

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal sigue la estrategia del desarrollo sustentable, pretende hacer un uso racional y eficiente de los recursos naturales, para ello, se planteaba reducir la sobreexplotación y el deterioro del medio ambiente, a través, de un ordenamiento territorial racional basado en la aplicación de políticas específicas de vivienda y suelo urbano, lo que implicaba detener el crecimiento urbano sobre el suelo de conservación, una de sus propuestas fue el repoblamiento de las áreas centrales dotadas de infraestructura y equipamiento, recuperando la centralidad mediante la redensificación urbana en las cuatro delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) a través del impulso a la vivienda en pequeños conjuntos habitacionales y mantener un crecimiento urbano moderado hacia las delegaciones periféricas, e impulsar el desarrollo económico para disminuir las desigualdades sociales. El gobierno del Distrito Federal buscaba a través de este programa garantizar a la población de menores ingresos el acceso a una vivienda digna a través de los programas que aplica el INVI.

Este programa también constituía un marco de referencia para aprobar los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano. Así como, señalaba las pautas para un ordenamiento de los usos de suelo permitidos, determinaba las áreas de actuación para la aplicación de las políticas urbanas y las acciones estratégicas que debían seguirse.

Para suelo urbano, estableció las siguientes cinco normas: Áreas con potencial de desarrollo, con potencial de mejoramiento, con potencial de reciclamiento, de conservación patrimonial y de integración metropolitana.

Para suelo de conservación son tres: Áreas de rescate, preservación y de producción rural y agroindustrial.

Presentada la reglamentación es el Comité de planeación integrado por los titulares de las dependencias de la administración pública del DF, coordinados por el Jefe de gobierno quien garantiza su aplicación.

Igual función tienen los Comités Mixtos de Planeación Delegacionales.

Programas Delegacionales. (PDDU). Son instrumentos de planeación que complementan los supuestos del Programa General al interior de cada demarcación, detallan las áreas de actuación donde se aplicarán las políticas y estrategias para encauzar el desarrollo urbano. Estos instrumentos deberán revisarse cada tres años. (Sin embargo esto en la práctica no sucede así. En este estudio se revisaron los de las cuatro delegaciones centrales, en 2005 solo se habían autorizado dos Programas Delegacionales el de Venustiano Carranza y Benito Juárez. En la delegación Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo no se habían publicado porque como lo establece la Ley se debe concertar entre la Secretaría, Jefe de Gobierno y la Asamblea, además se requiere una consulta pública para que la ciudadanía se exprese libremente sobre la zonificación y reordenamiento.

A pesar de todos estos candados no siempre la ciudadanía está de acuerdo con las obras que se llevan a cabo y a pesar de las innumerables protestas estas se realizan al amparo de las autoridades, como ocurrió en el pueblo de Xoco, que está en desacuerdo con el Megaproyecto urbano Mítikah

Programas parciales (PPDU). Antes de 1997 se les llamaba ZEDEC (Zonas Especiales de Desarrollo Controlado), después se les denominó Programas Parciales de Desarrollo Urbano su propósito es articular la política de desarrollo urbano y vivienda en un contexto integral para responder a las demandas ciudadanas e incorporar la planeación participativa. Estos programas profundizan en las capacidades técnicas y financieras en ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones para el uso del suelo y crecimiento urbano, con la participación social y privada.

Estos son instrumentos de planeación que ordenan el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, la cual se obtiene en los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, con ello se logra determinar la problemática, la definición de prioridades de atención y propuestas de solución que trata de alcanzar los objetivos planteados en el Programa General, con ello se busca mejorar el nivel y calidad de vida de la población.

Son 30 Programas Parciales para todo el Distrito Federal, de los cuales 13 tienen como objetivo preservar los recursos naturales, cinco buscan frenar el despoblamiento

y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento, tres se ubican en áreas con potencial de desarrollo, tres en áreas de integración metropolitana y seis tienen por objeto la conservación patrimonial.

Estos programas están orientados a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; a proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales, conservar los sitios e inmuebles patrimoniales, reutilizar estructuras urbanas y mejorar el equipamiento e infraestructura existente, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda le corresponde vigilar la congruencia con el Programa General.

Los Programas Parciales son los siguientes: en Benito Juárez son tres (Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes; Insurgentes Mixcoac y San Simón Ticumac), en Venustiano Carranza es uno (La Merced), en Miguel Hidalgo se señalaron los siguientes: Granada-Verónica Anzures; Área Vecinal 18; Exrefinería 18 de marzo; San Miguel Chapultepec; Lomas de Chapultepec; Polanco; Lomas de Bezares; Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas; Fraccionamiento Bosques de las Lomas. En Cuauhtémoc son Centro Histórico perímetro "A"; colonia Cuauhtémoc, Santa María La Redonda; Alameda; Condesa; Roma Norte; Roma Sur; Hipódromo e Hipódromo Condesa.

Es importante señalar que estos Programas Parciales propuestos se sujetaran al presupuesto de egresos del gobierno del Distrito Federal y su ejecución no deberá excederse de un periodo de dos años.

Sistema de información geográfica. Para apoyar la programación de desarrollo urbano se debe tener un sistema único de información geográfica con actualización permanente.

Participación ciudadana. En los procesos de planeación urbana, sobre todo en la consulta pública de los diferentes programas antes de presentarlos a la Asamblea ALDF a través de diferentes mecanismos se llevará a cabo esta consulta.

Existen Otros instrumentos de planeación y son: Programa de mejoramiento, densificación, reutilización de áreas urbanas deterioradas o subutilizadas (aprovechar la inversión histórica acumulada, favorecer el arraigo de la población, densificación de áreas urbanas subutilizadas) Programa de ordenamiento y control de asentamientos en áreas no urbanizables o que presenten condiciones de vulnerabilidad y riesgo (ordenar el crecimiento urbano disperso y controlar la expansión). Programa de mejoramiento y rescate de áreas patrimoniales y de recuperación de imagen urbana, Programa para el aprovechamiento sustentable y racional del suelo de conservación, Programa de

revitalización de áreas industriales, Programa de manejo integral del agua, Programa de ahorro y uso racional de energía. Programa de modernización de los mecanismos de abasto, comercio y distribución.

4.5.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF)

En 1996 el PGDUDF tuvo el propósito de repoblar las delegaciones centrales sin embargo no se logró, aunque se modificaron las estrategias financieras y fiscales, así como, los mecanismos jurídicos, técnicos y sociales, se creó el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, a pesar de estos cambios no se abatió el déficit de viviendas nuevas, continuó el número de viviendas deterioradas y la situación de hacinamiento en algunas zonas y finalmente no lograron equilibrar la densificación y el poblamiento.

Con este panorama se elaboró en 2001 el nuevo PGDUDF y fue aprobado en 2003, el cual señalaba la siguiente problemática la existencia de los siguientes procesos: la expansión de la periferia y el despoblamiento-descapitalización de sus áreas centrales.

PGDUDF de 2003 pretende disminuir la migración hacia los municipios conurbados, promover el arraigo de la población y revertir el despoblamiento a través de la redensificación y reciclamiento urbano para aprovechar la infraestructura e intensificar el uso de suelo habitacional.

El crecimiento expansivo se refleja en dos situaciones por un lado la incorporación de suelo periférico y por otro el crecimiento demográfico.

Este crecimiento expansivo y desordenado afectó directamente al medio ambiente y propicio un deterioro de la calidad de vida, por la incorporación de suelo para la construcción habitacional, sin seguir una planeación acorde a la vocación del territorio. Además generó que el centro perdiera población y cambiara su uso habitacional por otros de mayor rentabilidad, lo anterior se ha agudizado debido al impulso que se le ha dado a la terciarización de la economía, subutilizando la infraestructura y equipamiento que por años se había ido acumulando en estas áreas y se agudiza el deterioro por el abandono, en esta zona en general existe una inseguridad jurídica en la propiedad, aunque la zona tiene un valor patrimonial, se ha visto invadida por actividades económicas “residuales”, que no solo alejan las inversiones sino que se degrada la imagen urbana

El crecimiento demográfico de la ciudad no solo se ha debido al elevado crecimiento natural sino también al elevado aporte migratorio, este último se ha reorientado hacia el Estado de México.

El despoblamiento del centro ha creado vacíos por: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que son tomados por nuevas actividades, informales o de calidad inferior a las anteriores el vaciamiento poblacional ha generado una pérdida constante de vivienda.

El programa replantea la integración de la ciudad a la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía.

Esta incorporación de México al mercado mundial generó el quiebre de numerosas empresas por la modificación de la estructura productiva y la elevada competitividad, las que sobrevivieron se reubicaron en otras zonas, la descentralización continúa y existe una terciarización polarizada, debido a la coexistencia paralela de servicios superiores muy productivos, pero escasamente articulados, con una economía informal muy precaria, lo anterior no permite el desarrollo equilibrado.

La actividad comercial cambió e incrementaron los centros comerciales, autoservicios y franquicias, se desplazaron a los centros tradicionales de abasto, debido a una competencia desigual con los monopolios extranjeros. El comercio ambulante amplió sus puntos de venta para atender a los sectores más pobres de la población. El desempleo se incrementó por lo que se ha dicho que una alternativa para paliar esta situación ha sido el comercio ambulante. Lo anterior generó que el Distrito Federal haya perdido dinamismo económico.

Uno de los objetivos del PGDUDF es preservar el patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: **rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social**. para lograrlo pretende retomar la política social y mejorar las condiciones de vida, buscar el desarrollo económico y revitalizar los usos industriales en las áreas tradicionales.

La actividad inmobiliaria ha tenido un comportamiento inestable en los últimos años, por las crisis sucesivas, y los sismos contribuyeron a su depresión, parece que se había recuperado con la apertura comercial de México, pues se pensó que llegarían las empresas internacionales, las cuales demandarían espacios modernos para instalar sus oficinas, esto generó una sobreoferta inmobiliaria que actualmente está subocupada, el mercado inmobiliario de vivienda se contrajo debido a la caída del poder adquisitivo de

la población, encarecimiento del suelo, ausencia de financiamiento accesible, lo que se reflejó en la disminución de la construcción de viviendas de interés social.

Cuadro 4.17 Porcentajes de usos del suelo en la Ciudad Central

Delegación	Superficie en Has.	% de uso habitacional	% de uso mixto	% de áreas verdes y espacios abiertos	% de equipamiento	% de industria	Total
Benito Juárez	2,663	39	42	4	13	2	100
Cuauhtémoc	3,244	34	48	3	11	4	100
Miguel Hidalgo	4,700	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Venustiano Carranza	3,342	37	25	6	30	2	100
Ciudad Central	13,949						
Distrito Federal	148,655						

FUENTE: PGDUDF, 2003.

El crecimiento debe ser intensivo, pero uno de los problemas es la falta de suelo urbano en 2000 había 2064 has. que equivale al 3% de la superficie urbana. Los datos existentes en materia de usos de suelo comprueban que el uso industrial en las delegaciones centrales ha perdido importancia.

Observando el cuadro anterior las delegaciones centrales donde tiene mayor importancia el uso habitacional son Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, la primera tiene el mayor porcentaje de áreas verdes (Bosque de Chapultepec) y el mayor porcentaje de uso de suelo industrial, la segunda cuenta con el mayor porcentaje de equipamiento (Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México). Las delegaciones Cuauhtémoc y Benito Juárez son las que registraron un mayor porcentaje en uso mixto esto se interpreta como que en estas dos delegaciones es más fuerte la presión para el cambio de uso hacia actividades más rentables.

En 1998 el gobierno del DF modificó sus estrategias de financiamiento para canalizar directamente recursos fiscales a los programas de vivienda, se creó el Instituto de Vivienda del DF (INVI DF), el organismo se propuso abrir una amplia gama de programas y esquemas financieros, adecuar los esquemas de recuperación a las posibilidades de pago de los beneficiarios, facilitar el acceso a familias de bajos ingresos otorgando ayudas de beneficio social y vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano.

El PGDUDF plantea revertir el despoblamiento en las delegaciones centrales a través de la producción intensiva de vivienda y generar empleo en la construcción, la cultura, el turismo, los servicios e industria, para lograrlo utilizaría la planeación, el desarrollo urbano sustentable y el ordenamiento territorial.

Se requiere la disminución de la migración hacia los municipios conurbados, generando el arraigo de la población, aprovechar la infraestructura urbana acumulada, mediante el reciclamiento y redensificación urbana, evitar la especulación a través de la regulación del mercado, mejorar las condiciones físicas de las unidades habitacionales de interés social con el fin de evitar su deterioro

Impulsar el Programa de rescate del Centro Histórico, para recuperar la centralidad de la ciudad, rehabilitar los espacios públicos y devolver la vocación habitacional a esta zona. Así como, el desarrollo económico para generar empleo y el desarrollo inmobiliario y de la construcción a través de la producción de vivienda popular y de interés social.

Señala cuatro unidades de ordenamiento territorial (UOT) y son: Ciudad Central (cuatro delegaciones centrales), Primer contorno (Azcapotzalco, GAM e Iztacalco), Segundo contorno (Únicamente el suelo urbano de Cuajimalpa, A. Obregón, M. Contreras, Tlalpan e Iztapalapa, Coyoacán se integra completa), Tercer contorno (Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, y el suelo de conservación de Cuajimalpa, A. Obregón, M. Contreras y Tlalpan y al Norte GAM e Iztapalapa).

En este estudio la UOT que nos interesa es la Ciudad Central y señalan que su delimitación comprende el proceso histórico de la expansión urbana que tuvo la ciudad, Destaca lo que fuera el primer casco urbano donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicios más importantes de la entidad, considera la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente subutilizados.

Sus políticas fundamentales son: el mejoramiento urbano, reciclamiento, reutilización y conservación patrimonial para su desarrollo, reducir el despoblamiento y aprovechar la infraestructura acumulada, mediante la densificación, pero debe considerarse el grado de saturación y vulnerabilidad del suelo. Aprovechar mediante proyectos integrales las áreas baldías y subutilizadas cuya dimensión permita la realización de proyectos urbanos que incluyan vivienda de interés social y popular y la construcción de equipamientos.

El Plan General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Programa General de Ordenamiento Territorial, deberían ya estar aprobados y funcionando en 2022, pero

es en este último año, en que se hará una consulta pública para avalar estos instrumentos que tendrán una vigencia de 20 y 15 años respectivamente. Para la consulta se publicaría una convocatoria el 8 de julio, del 9 de agosto al 20 de octubre se harían foros públicos, de octubre a noviembre se organizarían asambleas en cada una de las unidades territoriales. Los resultados de estas mesas de discusión y análisis se sistematizarán y se presentarán los resultados el 8 de enero de 2023: Después se entregaría al Congreso de la Ciudad de México, para que sea analizado y discutido por los diputados.

Todo el procedimiento anterior lleva retrasos, ya que se supone el Plan General de Desarrollo Urbano debería haber sido aprobado en 2020 y el Programa General de Ordenamiento Territorial en 2021, sin embargo en octubre de 2022 no se había aún llamado a las alcaldías y a los Copacos (Comisiones de Participación Comunitaria) estos últimos serían los encargados de hacer una retroalimentación de lo que sucede en sus colonias. (Navarrete, S. 08-07-2022).

Lamentablemente parece que la desorganización hará que las buenas intenciones queden solo plasmadas en el papel y queda la tarea pendiente de una planeación adecuada para las urgentes necesidades que tiene la Ciudad de México.

Política de suelo urbano

Una de las ideas que no se ha logrado llevar a cabo es la creación de una bolsa de suelo susceptible de ser incorporado al desarrollo, clasificándolo y promoviéndolo de acuerdo a la zonificación que señalan los programas de desarrollo urbano, debido a los intereses creados de pequeños grupos pero que manejan el capital económico y político.

Sería conveniente fomentar un mecanismo de permuta de terrenos entre los propietarios privados y los de la Ciudad de México, o establecer mecanismos adecuados para regularizar jurídicamente los predios que tienen problemas de definición de la propiedad, diseñar esquemas de financiamiento que permitan el desarrollo de acciones de vivienda de interés social y popular para retener a los habitantes originales que tienen un arraigo y una identidad en la zona, y no sean desplazados por los nuevos residentes o por construcciones que solo vean el beneficio de los grandes inversionistas.

El suelo es un recurso limitado tanto dentro como fuera de la estructura urbana, la escasez eleva el precio, la estrategia es maximizar el beneficio social de la reserva y crear otra para el mediano y largo plazo con la modificación del poblamiento.

Se pretende que la reserva contribuya al ordenamiento territorial y la preservación del medio ambiente, para lograrlo se requieren generar instrumentos de fomento que permitan su aprovechamiento y eviten el deterioro del patrimonio inmobiliario a través de programas para tener una oferta legal de suelo con equipamiento y servicios, como lotes baldíos, inmuebles reconstruidos y reciclados, así como la regularización de la tenencia.

Optimizar el ordenamiento territorial, aprovechamiento del suelo mediante la revisión y modificación de los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano a fin de permitir el aumento de la ocupación y la elevación de la altura de los inmuebles, incluyendo el uso habitacional de interés social en las áreas centrales.

Acceso equitativo de la vivienda

Las políticas de dotación de vivienda de interés social y popular tienen los siguientes problemas: Abandono de la responsabilidad de las instituciones públicas, reducción del otorgamiento de subsidios, falta de oferta del suelo, limitada producción de vivienda para renta, especulación inmobiliaria.

Lo anterior ha generado complejos procesos de segregación social, ocupación masiva de construcción habitacional en zonas no aptas que generan informalidad, riesgo y deterioro de los recursos naturales y un proceso de despoblamiento y deterioro de las áreas centrales, subutilizando un capital urbano acumulado durante décadas.

La estrategia será impulsar la vivienda como factor de desarrollo social y ordenamiento territorial.

Garantizar que la gente de escasos recursos pueda acceder a una vivienda digna mediante créditos accesibles a sus posibilidades de pago.

Que esta oferta frene la expansión urbana, y evite la pérdida de población en la ciudad central, atender situaciones de vulnerabilidad, preservar el patrimonio natural e histórico, optimizar el uso de infraestructura, los servicios y equipamiento existente.

Ampliar los programas y esquemas financieros para atender a los grupos de escasos recursos. Continuar con el programa de rescate de unidades habitacionales de interés social, a través de acciones de mejoramiento y servicios.

Que exista la coordinación institucional entre las dependencias de gobierno encargadas en los trámites para vivienda para agilizarlos a través de la Ventanilla Única para emitir el Certificado Único de uso de suelo específico y factibilidades que se expide en SEDUVI.

Fomentar y fortalecer los espacios de participación ciudadana CAVI, Consejo Asesor de Vivienda integrado por organizaciones sociales y no gubernamentales, organismos del sector privado, investigadores y miembros del sector educativo, funcionarios públicos y representantes populares, como foro para analizar y discutir las políticas y acciones de vivienda.

Evaluación de proyectos de vivienda y equipamiento urbano.

Establecer una coordinación entre organismos sectoriales públicos y privados, autoridades delegacionales y comités vecinales para la ubicación adecuada de estos equipamientos urbanos.

Regular la ubicación de los centros comerciales y grandes equipamientos urbanos, previendo el impacto urbano y ambiental que genera en su entorno y para el desarrollo de la ciudad en general.

Revitalización de zonas patrimoniales y monumentos históricos para consolidar la imagen urbana e identidad de barrios, colonias y pueblos.

4.5.3 Programas delegacionales en la Ciudad Central

La delegación **Benito Juárez** por su ubicación central tiene un radio de influencia a nivel metropolitano que le da su grado de consolidación en infraestructura y su nivel de especialización por su concentración de comercios y servicios, su vialidad es fundamental en la estructura urbana de la ciudad de México pues es paso obligado y muchas de ellas son corredores urbanos, genera una parte importante de empleos.

Entre su problemática esta la sustitución de los usos habitacionales y el alto costo del suelo, así como el envejecimiento de su población, la mayor parte de su población se ocupa en el sector terciario y sus ingresos son altos. En esta delegación se ubican numerosas oficinas de la administración pública y servicios por lo que recibe un gran número de población flotante, esto generó saturación de vialidades, irregularidades en el cambio de uso del suelo, hay déficit de estacionamientos. Aunque en su totalidad la delegación está cubierta por los servicios básicos, en algunas colonias falta presión al agua, en infraestructura está dotada eficientemente. Tiene un superávit en equipamiento urbano sobre todo escuelas públicas y privadas.

En viviendas se ha presentado la disminución de su densidad domiciliaria, y tiene una cantidad importante de vivienda en renta, sobre todo plurifamiliar (departamentos y

vecindades), desde 1997 se intentó la redensificación con la aplicación de la Norma No. 26 en ocho colonias: Álamos, Atenor Salas, Ermita, Josefa Ortiz de Domínguez, Miravalle, Moderna, Niños Héroes de Chapultepec, Residencial Emperadores. También se consideraron algunas otras con potencial reciclamiento: San Simón Ticumac, Nativitas, Independencia, Periodistas, Américas Unidas, Del Lago, 8 de Agosto, San Pedro de los Pinos y Nonoalco. Ocho corredores urbanos donde se podría construir vivienda de 4 o 6 niveles de altura son: Adolfo Prieto, Augusto Rodín, Bélgica, Concepción Beistegui, Luz Saviñón, Miguel Laurent, Petén, Pitágoras. (PGDUBJ, 1997 y 2003).

La posición central de la delegación ejerce una fuerte atracción para el desarrollo habitacional, aunque el parque habitacional presenta deterioro y subocupación, la pérdida de población se debe a la reducción de la densidad domiciliaria.

La presión para el cambio de uso del suelo es fuerte sobre todo por su ubicación y accesibilidad, y servicios con que cuenta, esto ha suscitado la diferencia de intereses entre los residentes pues algunos de ellos buscan mantener la calidad de vida y la forma de sus colonias para que no se pierda su vocación habitacional, mientras otros desean aprovechar la plusvalía de sus propiedades, se suma la presión de grupos de inversionistas y desarrolladores inmobiliarios.

Se estima que el 75% son residentes de repoblamiento, y el 25 % son habitantes que se retienen en la zona. Esta delegación ha tenido fenómenos diversos en su ocupación territorial, se generaron carteras atractivas y mejores condiciones de crédito para la construcción se privilegió el uso habitacional con respecto al comercio y los servicios, se mantiene el deterioro progresivo de las viviendas que quedan fuera del mercado inmobiliario. Se estima que los promotores de vivienda de interés social solo absorbieron el 20% de las acciones y el 80% correspondió a la iniciativa privada y particulares, no hubo control de precios de la vivienda y por ello se limitó el acceso a los sectores socioeconómicos bajos, se generó una fuerte especulación.

Patrimonialmente se pretende preservar la imagen urbana y evitar el deterioro, el comercio ambulante influye en este último sobre todo en el mobiliario urbano, sino se generan acciones para el ordenamiento territorial continuará la expulsión de población y la sustitución indiscriminada de usos, y continuará el proceso de deterioro del entorno urbano afectado la calidad de vida de los habitantes.

Las ventajas comparativas de esta delegación con respecto a las otras tres, con una ventaja en cuanto a los servicios e infraestructura y se pretende optimizar la utilización

del suelo para aprovechar al máximo la inversión en viviendas, para ello se permitirá el desarrollo de la vivienda plurifamiliar en los corredores urbanos y al interior de las colonias, pero se señala que debe mantenerse la congruencia con la vocación de la zona.

El área máxima construida no deberá rebasar los 65m² y se tendrá especial cuidado de que los precios de venta no se eleven indiscriminadamente. No se permitirá la construcción de vivienda menor de 60m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.

La delegación **Venustiano Carranza** su despoblamiento se debe a la falta de empleo y el estancamiento para generar vivienda nueva y para remodelar la vivienda existente, La Merced es la zona más antigua y en ella se busca el reciclamiento.

La problemática de esta delegación es el hacinamiento, la vivienda deteriorada o vivienda construida con materiales precarios.

La disminución del crecimiento de su población se debe la sustitución de usos habitacionales, la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y el alto costo del suelo.

Un problema es la modificación del uso habitacional en comercio y servicios al interior de las zonas habitacionales lo cual se debe tanto a las necesidades económicas de las familias como a la necesidad de satisfacer el consumo básico de la población residente.

Como ya se señaló un problema es el deterioro habitacional que se agudiza sobre todo en las familias de más bajos ingresos, que no pueden ser sujetos de crédito y están construidas con materiales muy precarios. Al interior de la delegación el deterioro es importante. En los últimos años se han expedido licencias de construcción para obra nueva, el mercado inmobiliario ha iniciado un repunte en esta demarcación.

La delegación cuenta con un amplio parque habitacional, el 42.3% son casas independientes y el 37.5% de departamentos en edificio y el 20.2% se considera vivienda inadecuada, de estas últimas, el 0.9% son viviendas de muy mala calidad, el 14.9% son viviendas catalogadas como vecindades, en general el parque habitacional es antiguo y se tiene un alto grado de consolidación urbana y habitacional, pero faltan estacionamientos

En esta delegación no existe una reserva territorial de suelo importante, debido a que la totalidad de su superficie está urbanizada y consolidada, por lo que el déficit de vivienda es uno de los mayores problemas, por lo que solo se consideran los espacios

sin uso para el reciclaje (baldíos y remanentes de obras viales), construcciones subutilizadas o abandonadas, zonas industriales en desuso pero tienen una ubicación dispersa, sin embargo, pueden ser redensificadas, esta reserva puede ser de propiedades particulares (muchas de las cuales están intestadas) o pertenecen al Gobierno del Distrito Federal.

La inseguridad pública es uno de los mayores problemas, junto con el comercio en vía pública. Al finalizar la actividad comercial estas zonas se vacían y genera problemas para los pocos habitantes los cuales se ven presionados a cambiar su lugar de residencia hacia los municipios conurbados.

El despoblamiento es generado principalmente por el cambio de uso del suelo de habitacional a comercial y esto ha generado un incremento en el precio del suelo.

El programa delegacional pretende generar fuentes de empleo en los corredores de servicios, como pequeños talleres y microindustrias ligeras no contaminantes, utilizar el potencial en infraestructura subutilizada actualmente, fomentar el arraigo de la población, redensificar con vivienda nueva y reciclada, buscar un equilibrio entre los usos del suelo, evitando su sustitución indiscriminada. Pero no señalan como llevarán a cabo estas acciones.

En la colonia Jardín Balbuena es necesario limitar los cambios de usos del suelo hacia usos no habitacionales y permitir solo actividades complementarias. Diversificar el uso del suelo de forma más flexible que permita vivienda para grupos sociales de bajos recursos y la prestación de servicios más eficientemente, para generar fuentes de empleo.

La delegación **Miguel Hidalgo** en Programa versión 1997 señalaba como uno de los problemas principales el despoblamiento originado por obras viales, terciarización de las actividades, por sustitución de usos, esto aumenta la población flotante y una subutilización de equipamientos básicos. Señala tres zonas habitacionales por su nivel socioeconómico: la primera es de tipo residencial unifamiliar con una densidad de 50 hab./has. y lotes entre 500 y 1,000,000 m² de dos y tres niveles de construcción, localizada al surponiente de la delegación. La segunda con vivienda de nivel medio unifamiliar y condominal, con una densidad promedio de 200 hab./has. Y lotes entre 300 y 200 m² de dos y hasta cinco niveles, localizada al oriente de la delegación y delimitada por vialidad primaria. La tercera es vivienda de bajo ingreso unifamiliar, departamental y vecindades, con una densidad de entre 400 a 800 hab./has. y lotes menores a 200 m² se ubica al norte, de la Av. Río San Joaquín hasta los límites de la Delegación con

Azcapotzalco y de Circuito Interior hasta los límites con el Estado de México. Se caracteriza por construcciones de uno y dos niveles, o el contraste con 4 y 5 niveles, con más de cinco habitantes por vivienda y predominio del uso mixto, donde hay talleres mecánicos, misceláneas, herrerías, microindustrias y comercios pequeños, además es la zona donde se presentan la mayoría de las viviendas deterioradas y las vecindades.

Los problemas son el hacinamiento, el deterioro con alto riesgo por envejecimiento del parque habitacional y precariedad en la construcción, así como, los problemas de tenencia. Se pretende generar arraigo e inmigración hacia la delegación, para aprovechar la inversión pública que se acumuló a través del tiempo y detener la expulsión de población, mejorar las condiciones habitacionales y reutilizar y reciclar el suelo industrial, o inmuebles subutilizados o abandonados.

La delegación **Cuauhtémoc** señala el PDDU 1997 ha tenido un decremento de población debido a la sustitución de usos habitacionales por comercio y servicios, elevación de valores del suelo, que incrementan el costo final de la vivienda, los sismos de 1985 acentuaron los problemas de despoblamiento, señala que esta delegación corresponde a el sector metropolitano Ciudad Central el cual no tiene áreas para urbanizar, por la consolidación en infraestructura y nivel de especialización, pero es necesario desarrollar programas de revitalización y desarrollo que arraiguen y capten población adicional, para equilibrar la distribución de esta población. Esta delegación cuenta con los índices de equipamiento más altos dentro de la Ciudad de México, por su posición central se le considera una fuente importante generadora de empleos, posee un sistema vial que es fundamental para la estructura urbana de la Ciudad de México, que la convierten en el paso obligado para los habitantes de otras delegaciones del Distrito Federal.

El uso puramente habitacional en esta delegación es reducido pues hay un crecimiento en usos comerciales y de servicios, que han ido transformando paulatinamente los usos del suelo, el uso industrial también ha disminuido, aunque aún se localiza una industria ligera (artesanos y costureras), existe presión para cambiar el uso del suelo.

El programa señala que las presiones para construir edificios de mayor altura en el Paseo de la Reforma deben limitarse para no afectar la imagen urbana y el excesivo aumento de demanda de servicios que acentuarían los problemas viales.

Los problemas son deterioro por antigüedad, aumento del comercio ambulante y la desocupación, el despoblamiento también es motivado por la relocalización económica

y demográfica hacia otros sitios de la ciudad, por obsolescencia de la vivienda y cambio de uso, el hacinamiento, deterioro físico y precariedad, viviendas sin uso, por lo que la función habitacional está desapareciendo, aunque la vivienda en renta es la segunda más importante en el DF. Las partes bajas son lo más rentable para el comercio, estas se amplían y debilitan, porque se tiran muros, los pisos altos se ocupan como bodegas y tienen sobrecarga de peso, no se considera que es una zona sísmica, en conjunto todo lo anterior acentúa el deterioro de la estructura e imagen urbana. El aumento del comercio ambulante es otro de los problemas que están muy lejos de solucionarse.

No hay reserva territorial para el crecimiento urbano, sin embargo, hay algunos terrenos baldíos que son propiedad del Gobierno de la Ciudad de México, así como de algunos particulares, donde se puede construir vivienda de interés social o de nivel medio a través del reciclamiento urbano con el fin de aprovechar la infraestructura acumulada para aprovechar el equipamiento y la accesibilidad, aunque es necesario hacer una evaluación de las condiciones de deterioro en que se encuentran. Lo ideal sería un uso mixto de viviendas con pequeños comercios, establecimientos de servicios y oficinas, que permitan el uso óptimo de estas zonas y se genere una mayor seguridad y arraigo de la población residente.

4.6 Problemas provocados por la aplicación del Bando Dos.

A través de los Bandos se da a conocer una ley o un comunicado de las autoridades por medio de un escrito, que se expone públicamente, para que la población en general sea informada de las acciones que empleará el gobierno. La aplicación de este acuerdo no está fundamentada como una ley.

El 7 de diciembre de 2000, se publicó el Bando Informativo Número 2 denominado "*Impulso del crecimiento habitacional del centro de la ciudad de México*" en él se señalaban las políticas y lineamientos que se seguirían para revertir el crecimiento desordenado del área urbana, estos eran los siguientes:

- Restringir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de impacto urbano en las delegaciones periféricas como: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan

y Xochimilco; porque demandarían un gran consumo de agua e infraestructura, además se trataba de impedir el crecimiento desordenado hacia zonas de recarga de los mantos acuíferos y para preservar el suelo de conservación del DF.

- Promover el crecimiento poblacional hacia las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, que han disminuido su población y aprovechar el equipamiento e infraestructura que se encuentran subutilizados, se pretende impulsar la construcción de vivienda de interés social para atender los sectores más pobres de la población.
- Definir 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, debido a la escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario. Para lo que se tendrá que emitir un certificado único de factibilidad.

Este Bando número Dos se utilizó como norma en el otorgamiento de licencias de construcción. En la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1999 se señalaba como propósito la redensificación y anteriormente en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996, se indicaba como parte del ordenamiento territorial, esto no se había llevado a cabo, hasta que se señaló como parte prioritaria de la política urbana del gobierno del Distrito Federal en el año 2000. Quien tomó estos lineamientos como una prioridad para su proyecto que era atender los problemas de deterioro urbano, económico y social de la zona, mediante su redensificación a través de su ordenamiento territorial.

Una de las críticas más fuerte al Bando Dos ha sido que un Bando no tiene un carácter de Ley y muchos han pensado que fue primero el Bando Dos y posteriormente se incluyó el PGDUJDF, para tratar de darle legitimidad, esto es una confusión pues al revisar los antecedentes de los programas de planeación se encontró que por lo menos en intención, estaba el propósito de la redensificación del área central de la ZMCM, el Bando Dos recuperó estas propuestas y las promovió.

El 17 de enero de 2001 se tomó un acuerdo sobre la política habitacional en que se establecieron las acciones a ejecutar para abordar el rezago y demanda de vivienda digna para los habitantes de la ciudad y se dispuso de dos mil millones de pesos para ejercer ese año.

El Bando Dos se convirtió en el instrumento de política urbana de la administración inicial de este nuevo siglo, regulando, orientando y restringiendo la actividad inmobiliaria en el DF.

La ventaja es que los desarrolladores tenían la certeza de la factibilidad de servicios por tanto no son un impedimento para obtener la licencia de construcción. Al comprar un predio ya se sabe que tendrán estos servicios y anteriormente esto no era posible conocerlo, ya que, correspondía a las autoridades definir si había factibilidad de servicios y esto en ocasiones tardaba mucho tiempo, se compraba un predio, pero sin saber si tendrían los servicios urbanos.

La creación de la ventanilla única para agilizar los trámites y obtener el Certificado Único de Zonificación de Uso Específico y Factibilidades, fue para reducir los largos periodos de trámites y obtener la factibilidad de los servicios, se pretendía que este trámite fuera máximo en 30 días, en los cuales se obtendrían los permisos de vialidad y medio ambiente, previos a la licencia de construcción, sin embargo esto no fue así, y los tramites en ocasiones tardaban hasta seis meses, más que agilizar se convirtió en otro trámite más que no se pudo eliminar los de impacto ambiental, vialidad y factibilidad de agua.

La reorientación en la construcción de vivienda en la Ciudad Central que ha logrado el Bando Dos ha sido incompleto, no se pudo evitar la especulación y se incrementó el precio del suelo, el cual, lo absorbió el precio final de la vivienda, en este último influyen además otros factores como: la ubicación, el costo de los materiales de construcción y el proyecto habitacional que incluye el metraje y diseño interior y los servicios que se ofrecen dentro del conjunto habitacional.

Cuadro 4.18 Oferta de viviendas por segmento en el Distrito Federal

SEGMENTO	PRECIO	PORCENTAJE
Residencial	Mayor a un millón de pesos	49%
Media-alta	\$500,000 a \$1,000,000	36%
Media-baja	\$300,000 a \$500,000	15%
Económica	\$300,000 a \$500,000	15%

Fuente: Estudio de mercado de vivienda DF, mayo de 2007. (www.hipotecariamexicana.com.mx/not.df.html).

La aplicación de esta política tuvo efectos negativos y positivos, entre los que se encuentran los siguientes:

La restricción de la construcción a las cuatro delegaciones centrales, se hizo al no permitir desarrollos inmobiliarios de alto impacto fuera de las delegaciones centrales, aunque no se prohibió explícitamente la construcción en las doce delegaciones restantes, esto fue muy discrecional, al no otorgar la factibilidad de servicios del sistema de aguas de la Ciudad de México en estas otras delegaciones, con ello se orientó la construcción hacia la ciudad central.

Se expulsó la oferta de la vivienda de interés social hacia la periferia metropolitana, principalmente en el Estado de México y se incrementó la vivienda de interés medio. Los créditos otorgados por el Infonavit y Fovissste son menores al del valor de los inmuebles que se encuentran en venta en el Distrito Federal, estos son en promedio entre 250,000 pesos y 350,000 y los precios de la vivienda que se oferta supera estos costos, los que quieren comprar tienen que aportar el faltante con sus ahorros, o buscar otra alternativa de vivienda fuera del Distrito Federal principalmente al norte y oriente de la ZMCM, últimamente ante la creciente oferta de vivienda se han generado mecanismos de cofinanciamiento, que otorgan una mayor posibilidad a la población trabajadora para adquirir una vivienda en la Ciudad Central, pero aún no se puede evaluar si esto ha favorecido el incremento en las ventas de vivienda.

Otro efecto negativo fue que se incrementó el precio del suelo, según un estudio de mercado llevado a cabo por DEMET, en el año 2000 el metro cuadrado en la zona tenía un precio de \$ 1,590.00 pesos; en 2005 el metro cuadrado tenía un precio de \$ 4,850.00, lo anterior se debió en gran parte por la disminución de la oferta de suelo urbano, lo que por especulación se favoreció el incremento de su precio, por la escasez, con ello, los más beneficiados fueron los propietarios del suelo ya que son los que tuvieron las mayores ganancias. Para contrarrestar el elevado precio del suelo los desarrolladores incrementaron el número de viviendas por predio, para no perder su ganancia, lo anterior fue más evidente en la vivienda de interés social.

También disminuyeron la superficie construida por departamento, aproximadamente 45 m², esto fue más evidente en la vivienda de interés social, lo cual incrementa la densidad urbana, pero se recupera la inversión en el costo del suelo.

En 2022 el precio por metro cuadrado en Benito Juárez es de 44,400 pesos; Cuauhtémoc 42,900 pesos; Miguel Hidalgo 38,600 pesos y Venustiano Carranza de 20,800 pesos.

Con todo lo anterior el precio de la vivienda se incrementó y en esto también influyeron los costos de construcción, administrativos y logísticos, que implica todo el proceso productivo y la comercialización de la vivienda.

Lo contrario sucedió en la delegación Benito Juárez donde por inconformidad de los vecinos, no se aplicó la norma 26, y se especificó un determinado número de metraje por departamento, lo cual, redujo el número de viviendas por conjunto. Esto impactó directamente el precio de la vivienda y esta solo puede ser adquirida por los sectores medios.

Se ha señalado que con el incremento de la vivienda se generó una sobreexplotación de la infraestructura urbana, la cual estaba calculada para un determinado número de viviendas y al incrementarse este no se adecuó a los nuevos requerimientos, lo anterior, requiere una evaluación más detallada, pues el argumento anterior era que había una subutilización de esta infraestructura, por lo tanto habría que ver si esta llegó a su saturación si se encuentra en obsolescencia o en qué condiciones está, porque es muy aventurado señalar que hay un déficit de infraestructura por la redensificación.

Las principales quejas han sido en las delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, sobre todo, por violaciones a la normatividad vigente; como la construcción de más niveles de los permitidos, anulación de áreas verdes, cubos de luz, salidas de emergencia y áreas libres, estas últimas finalmente se han ocupado como estacionamientos, porque existe un déficit de ellos en ambos tipos de vivienda tanto pública como privada.

Los aspectos positivos que generó la política del Bando Dos son los siguientes:

La recuperación de la imagen urbana, de zonas con un elevado deterioro urbano, donde se ha construido vivienda nueva que probablemente incrementará la densidad de población y con ello se reactivará la economía local, por los servicios orientados al consumidor que los nuevos residentes van a requerir.

La elevada oferta de viviendas en la ciudad central generó la necesidad de ampliar el mercado, por lo que, se establecieron nuevos esquemas de financiamiento para que mayor porcentaje de población tuviera la posibilidad de adquirir una vivienda, sin embargo, esto no se ha logrado por completo.

La reducción del hacinamiento y facilitar que la población original permanezca en la zona, donde nació y creció y al formar una nueva familia tiene la posibilidad de quedarse en la zona y mantener sus vínculos familiares y amistosos.

La generación de empleos en la zona, orientados a la industria de la construcción.

La reversión del proceso de despoblamiento, aunque esto último aún no se puede evaluar, ese fue el objetivo principal de esta política y sería un gran éxito haberlo logrado, sobre todo por el argumento principal que es el de la sustentabilidad y conservación del medio ambiente donde el crecimiento expansivo ya no es viable.

González Gamio la cronista de la ciudad de México, señaló las siguientes inconsistencias en el Bando Dos: La falta de visión del conjunto de la ZMCM a largo plazo, desconocimiento de los esfuerzos en la planeación en las últimas cinco décadas, porque desde su punto de vista se actuó al margen de la Asamblea Legislativa, el argumento de la necesidad de preservar las zonas de recarga de los mantos acuíferos y donde se produce el oxígeno de la ciudad, no es congruente pues esta zona se ubica al sur y sur oriente de la ciudad y no en las doce delegaciones donde se restringió el crecimiento habitacional. El argumento de pérdida de población en las cuatro delegaciones no es suficiente pues también están perdiendo población Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Coyoacán y estas no se incluyeron en esta política, sino en la restricción de su crecimiento.

La falta de agua no tuvo suficiente peso para evitar la construcción inmobiliaria porque se ha señalado que los problemas son otros como la distribución inequitativa y en la obsolescencia de la infraestructura por la gran cantidad de fugas, así como la falta de una revisión de tarifas, para pagar de acuerdo al consumo y no como se hace en la mayoría de los casos que se paga una cuota fija por recibir el servicio.

Aparentemente tampoco se consideró la vulnerabilidad sísmica, que de acuerdo con los acontecimientos de 1985, es mayor en la delegación Cuauhtémoc y el norte de la delegación Benito Juárez, porque es donde se ha llevado a cabo la mayor parte de la redensificación, y a pregunta expresa de si la gente ha mostrado temor para comprar una vivienda en dichas zonas se señaló que solo existe una inquietud sobre las características de la construcción, pero no se investiga más al respecto de si se ha calculado la resistencia para la sismicidad de la zona.

Otra crítica que expuso fue el haber tomado los límites político-administrativos para el crecimiento de la vivienda, lo cual no es congruente pues no se tomaron en cuenta las diferenciaciones internas que existen en la Ciudad Central.

La falta de una evaluación de la antigüedad de las instalaciones hidroeléctricas y sanitarias, en la vialidad y en el transporte generará graves problemas en el futuro inmediato.

La cronista indicó que el despoblamiento es causado por el cambio de uso del suelo, que de residencial pasó a terciario y por sustitución de inmuebles antiguos lo cual ha generado una recapitalización para determinadas zonas. La subutilización de infraestructura es relativa, pues más bien existe una sobreutilización si se toma en cuenta el incremento de actividades no residenciales que aumenta no solo la población flotante, aumento de flujos vehiculares, en esto influye el deterioro por la obsolescencia de las redes las cuales son muy antiguas y no se les ha dado un uso adecuado.

No existe además una política integral para la recuperación de la zona central, solo se generó incertidumbre, los precios de los inmuebles se han duplicado y la población que no puede pagar ha tenido que salir de ahí. Esto es contrario a lo que buscaba originalmente esta política que era retener a la población original y atraer a nueva población para que se integrara en este espacio.

Finalmente señaló que repoblar el centro es viable para garantizar su habitabilidad, pero se tiene que reforzar su infraestructura y modernizar sus servicios para garantizar un desarrollo armónico y equilibrado.

El auge habitacional generó dos situaciones en Miguel Hidalgo y Benito Juárez una gran molestia para los residentes, por el congestionamiento vial, que incrementó el ruido, la contaminación y agudizó los problemas de seguridad, además hubo daños estructurales a las viviendas vecinas. En estas delegaciones existe un gran atractivo, por su buena comunicación a través de las numerosas vías de comunicación que atraviesan el territorio delegacional y por los servicios y equipamientos urbanos con que cuentan. En las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza estas acciones generalmente son bien recibidas, porque se ven como una recuperación de zonas con viviendas muy deterioradas.

La población que se ha interesado en adquirir una vivienda en la zona es la que trabaja ahí, o vivió o actualmente vive ahí. Lo anterior genera nuevas interrogantes como las siguientes: ¿se logró redensificar la zona o solo se mejoraron las condiciones de habitabilidad y de hacinamiento que había en gran parte del territorio de la ciudad central?, ¿la población que adquiere vivienda nueva ya habitaba en la zona o de dónde han llegado, cuáles son sus motivos para habitar en el centro? Estas interrogantes podrán responderse en trabajos posteriores que permitan llevar a cabo estudios más finos del impacto que tuvo la construcción de vivienda en el conjunto de la ZMCM.

La vivienda es un bien caro, aunque sea financiada por el gobierno, se deben tener recursos económicos suficientes para adquirirla o bien, los que no tienen recursos deben esperar mucho tiempo para adquirirla a través de instituciones federales o locales de gobierno.

El INVI participa en mayor medida en el programa de sustitución de vivienda, esto no quiere decir, que los otros programas no sean atendidos, pero su prioridad es la sustitución de vivienda de alto riesgo, por lo que, su participación en la redensificación y apoyo a la política del Bando Dos, quedó en segundo término, pues la mayor cantidad de vivienda promovida por el INVI está orientada a los habitantes originales y para los desdoblados, personas que ya habitaban en la zona y que con las acciones de vivienda mejoraron la calidad de estas y disminuyó el hacinamiento en que se vivía.

Otra aportación es el ordenamiento urbano y el cambio de la imagen urbana de alto deterioro.

Si hubo construcción de vivienda nueva en predios que anteriormente tenían otros usos, pero son pocos los casos y su impacto no ha sido determinante para cambiar la densidad de la zona. El objetivo principal ha sido el de mejorar la calidad de vivienda y retener la gente que ya vivía ahí.

Aunque se hizo mucho para regenerar el área urbana central, aún falta mucho camino por recorrer.

El gobierno federal hizo numerosos intentos para facilitar los mecanismos de financiamiento para que tuvieran acceso a una vivienda en propiedad la mayor cantidad de población, pero estos no fueron suficientes, porque aun así no toda la población podía ser sujeta de crédito, debido a que no tenían con los ingresos suficientes, son subempleados o trabajadores por cuenta propia que no tienen la posibilidad de comprobar ingresos y por lo tanto quedan fuera de estos beneficios. La vivienda es para quien puede pagarla y la gran mayoría de la población no puede pagarla.

Falta además la generación de vivienda para renta, y esta se ha dejado olvidada, si existen construcciones de este tipo en las delegación Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, pero faltan estadísticas más precisas, este tipo de vivienda está orientada a población de altos ingresos, que no le interesa una vivienda en propiedad, pero falta vivienda en renta para la población de menores ingresos, que puede pagar una renta de una vivienda en condiciones aceptables, sobre todo orientada a los hogares de reciente formación que aún no cuentan con los recursos suficientes para poder

adquirir una vivienda en propiedad aún con un financiamiento, así como, los jóvenes que se independizan de sus familias y requieren este tipo de vivienda.

La vivienda privada es la que ha respondido a la política de redensificación de la Ciudad Central, lo que generó una oferta importante de viviendas, orientada a sectores medios y altos, o para la población trabajadora que si puede tener acceso a un crédito para vivienda y le son atractivos los esquemas de financiamiento. El número de la población beneficiada es reducido.

El cambio de uso del suelo ha tenido que ver en la disminución de las viviendas porque generan mayor rentabilidad, sin embargo, existen áreas de la misma ciudad central que albergan actividades residuales y con el paso del tiempo van deprimiendo las actividades económicas y se va deteriorando paulatinamente la zona hasta quedar abandonadas.

La aplicación del Bando Dos fue importante para la regeneración urbana tanto de la vivienda, como para la activación de la economía local, pero faltaron controles más estrictos a través de la planificación para aminorar sobre todo los efectos negativos que tuvo el incremento de viviendas en la Ciudad Central.

Conclusiones generales.

Como revisamos a lo largo de la presente investigación la ZMCM ha tenido un fuerte crecimiento demográfico y expansión espacial, derivado de ello, la mayoría de las investigaciones urbanas se han enfocado al análisis desde diferentes puntos de vista para explicar esta dinámica de expansión, en las últimas tres décadas los enfoques se han orientado sobre lo que ocurre también al interior de la ciudad, lo que permite tener un laboratorio urbano en el cual se puedan analizar los diferentes procesos que se llevan a cabo en la ciudad y comprender la dinámica, lo cual nos permitirá resolver en la medida de lo posible los problemas que tienen los habitantes de la urbe.

Partimos de el análisis de la pérdida de población que registraba la Ciudad Central, con ello, retomamos el concepto de despoblamiento y observamos que es un proceso complejo y muy dinámico debido a que se desarrolla en dos vertientes la primera, la cual tiene que ver con el aspecto demográfico, implica comprender la dinámica que presentan los habitantes en esta área de estudio, en la que, la transición demográfica es un factor

explicativo importante sobre la disminución de la población, la segunda implica el proceso espacial en el cual, la reducción de población se explica por la pérdida de vivienda, y en ello, intervienen diversos factores, que no solo recaen en el deterioro habitacional o cambio de uso del suelo.

La revisión teórica conceptual nos llevó a retomar la teoría del modelo urbano de los círculos concéntricos, el cual ha explicado el desarrollo urbano expansivo de la ZMCM, y es el que define nuestra área de estudio: la Ciudad Central, partimos del *Central Business District (CBD)*, que retomaron los investigadores urbanos a partir de los años setenta con Unikel y que posteriormente retomó Coulomb, así como otros investigadores.

Con esta revisión teórica nos percatamos que las explicaciones de los procesos urbanos presentes en la ZMCM giran en torno a la interpretación de los procesos demográficos, económicos y físico-naturales, los cuales, tomaban el conjunto de unidades político administrativas completas, es a partir de 1990, con la subdivisión por AGEB para los levantamientos censales, cuando se empezó a hacer el análisis al interior de estas áreas, sin embargo, tiene una dificultad al querer hacer análisis comparativos por colonia o por área, como por ejemplo el Centro Histórico se requiere subdividir las AGEB, que si bien se puede hacer, retomando la información por manzanas, hay información que por el principio de confidencialidad que establece el INEGI no se puede acceder a ella.

Los sismos ocurridos en 1985 y en 2017 fueron causas importantes en la disminución de viviendas y por lo tanto de población, sin embargo, no se profundizó en ello como factor explicativo, no porque no quisiera hacerse, sino porque las estadísticas difieren y consideramos que se requiere hacer específicamente un análisis sobre ello, lo cual rebaza el objetivo de esta investigación.

En el análisis de los conceptos urbanos partimos de la definición de centro, nos percatamos que los estudios se enfocan en comprender su morfología y funcionalidad. La primera considera el área matriz o espacio inicial de la urbe (Carrión. 2000), la cual se configura en distintos periodos, ello, le proporciona una gran diversidad, además de conformar el área patrimonial; en la segunda, se considera el *CBD*, que le concede funcionalidad al centro y mayor rentabilidad, esto genera una especialización en los distintos espacios que lo conforman, ahí se establecen las funciones más calificadas y diversificadas que lo hacen más atractivo, por las ventajas comparativas de localización y centralidad.

A través de los estudios realizados por diferentes investigadores urbanos, que han explicado el tránsito de un modelo monocéntrico a otro modelo policéntrico, debido a los

procesos de descentralización, lo cual generó una pérdida de las ventajas comparativas que tenía el centro de la ciudad y como se han agravado sus problemas funcionales y de deterioro urbano. Sin embargo, hay una aparente contradicción, porque los vacíos urbanos, que dejan sobre todo las industrias tradicionales en las áreas centrales, son ocupados por centros o plazas comerciales que ven las ventajas de la localización para el comercio al por menor, y aprovechan la infraestructura acumulada a lo largo del tiempo.

La Ciudad Central es el área que se conformó en 1930 y comprende las cuatro alcaldías centrales, fue en donde se presentó una elevada concentración y centralización, con la posterior saturación de este espacio urbano, la cual ocurrió en 1950, a partir de esa década inició su proceso de descentralización con el consecuente desplazamiento de la población, el cual se hizo evidente estadísticamente después de 1970. A partir de este año se subdividió en cuatro delegaciones hoy alcaldías. Después de 1980 se puede llevar a cabo una comparabilidad por delegación, de las dos variables que registra el Censo de Población y Vivienda (vivienda y población). El conjunto de este espacio es el que se analizó en este estudio, sobre todo de las políticas para su posible repoblamiento.

El Centro Histórico es un área singular con un fuerte simbolismo que proporciona identidad a través de la expresión histórica del país, conformado en distintos momentos, y se establece como parte del patrimonio cultural de la humanidad a partir de 1987, esta área, también presenta problemas de despoblamiento, deterioro habitacional, pérdida de la centralidad y ambulante.

El Centro Histórico se identifica como un espacio delimitado jurídicamente como área de conservación del patrimonio cultural en este se ubica el centro geográfico de la Ciudad, ahí se localiza el *CBD*, ambos son parte del territorio de la Ciudad Central.

Para explicar el proceso de despoblamiento se recuperaron tres teorías:

a) Reestructuración regional, b) la desconcentración y c) transición demográfica.

a) En la reestructuración regional se observó un fuerte dinamismo por el continuo cambio de uso del suelo, ya que, la expansión de las actividades terciarias, tanto en el sector comercio y servicios, ocupó áreas que anteriormente eran viviendas, pasaron a ser utilizadas como: bodegas, oficinas, consultorios, o por comercios al por menor, las actividades más productivas buscaron la mejor ubicación, lograron con ello, revitalizar el espacio urbano, no así otras actividades relacionadas con el comercio ambulante, ocuparon grandes espacios para almacenaje lo que Hiernaux denominó “*bodeguización*” y eso propició una subutilización de la infraestructura construida y un mayor deterioro. (Hiernaux, 1999)

Es una realidad que no solo la infraestructura tenía deterioro, sino también muchas de las viviendas de alquiler, gran parte de ellas se encontraban en la situación de rentas congeladas, con la consecuente irregularidad jurídica, lo cual, no permitía que los residentes invirtieran en su conservación, por lo que las viviendas se abandonaron y se ocuparon como bodegas para las mercancías que ofrecían los ambulantes, y con ello se amplió el área ocupada por el sector terciario.

Al reducirse la vivienda y la población se presenta una descapitalización tanto en comercio y servicios locales, disminuye también el empleo. La población más joven es la que abandonó la zona en un principio, cabe mencionar que esta población era la que tenía mayor capacitación y poder adquisitivo, se quedó la población más vulnerable, que no tenía otra alternativa y surgieron las áreas de fuerte marginación, con elevados niveles de infraestructura.

El surgimiento de subcentros que ofrecían infraestructura de alto nivel de calidad, generó un fuerte atractivo para las empresas más grandes y poderosas, las cuales se desplazaron a esas áreas que ofrecían mejor infraestructura para su desarrollo, el centro urbano continuó descapitalizándose, y especializándose en actividades comerciales y de servicios directos al consumidor, como, los servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, que en 1999 en la Ciudad Central eran en total 13,892 de (Unidades Económicas) UE, para 2019 eran en total 19,576 UE, la alcaldía Cuauhtémoc registró un mayor número de estos establecimientos. El comercio tuvo una mayor variabilidad, en 1999 eran 68,414 UE, las cuáles disminuyeron en 2004, incrementaron en 2009 a 70,168 UE, y en 2019 eran 68,029 UE.

La descentralización metropolitana generó una pérdida de importancia de la Ciudad Central en relación al conjunto de la ZMCM, no solo en términos de su densidad poblacional y de empleo urbano, sino también por la reducción de sus funciones de centralidad y descapitalización, debidos al vaciamiento del centro, por el incremento de la informalidad. el deterioro urbano y la obsolescencia de infraestructura, lo cual agudizó el despoblamiento de la zona.

b) La desconcentración de población debidos a la migración forzada o voluntaria en un principio generados por la renovación urbana, de la zona y la falta de una oferta de vivienda para la población mayoritaria adulta en edad de trabajar y formar una familia. Propiciaron movimientos intraurbanos hacia donde había una mayor oferta de suelo barato, el cual encontraban en la periferia, en la cual se les presentaba además la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad. Lo anterior provocó una disminución de la densidad por

la expansión urbana en la periferia. La máxima densidad de la Ciudad Central fue de 208.1 hab. /Ha., en 1970, esta se redujo paulatinamente y en 2005 se registró un leve incremento de 120 hab./Ha., y ha continuado recuperándose en 2020 fue de 131.8 hab./ Ha. A partir del año 2000, las tasas de crecimiento poblacional en la Ciudad Central han sido positivas pero aún no son significativas pues en 2000-2010 fue de 0.2, (1.7%) y entre 2010-2020 fue de 0.7, (6.4%).

El incremento de las viviendas se presentó entre 2005-2020, debido a las políticas implementadas del Bando Dos. La Ciudad Central alcanzó su máxima densidad de viviendas en 1980 (42.4 viv. /Ha), después disminuyó continuamente y fue a partir de 2010 en que se registró una recuperación (41.9 viv. / Ha) y en 2020 (46.9 viv. /Ha.). La alcaldía que registró mayor densidad de viviendas fue Benito Juárez. La mayor densidad domiciliaria de la Ciudad Central la tuvo en 1970, a pesar del incremento de viviendas, la densidad domiciliaria no ha aumentado, lo anterior se debe, a los hogares unifamiliares que existen en la zona y a la desocupación de viviendas. Un elemento importante a considerar es el desdoblamiento de las familias, las que se pueden quedar en la zona, lo hacen a través de la adquisición de una vivienda de interés social.

La formación de nuevos hogares, también influye en la reducción de la densidad, porque no existe una oferta suficiente de vivienda, ante esta situación los residentes de la Ciudad Central se trasladan a otras áreas de la ZMCM en donde existe una mayor oferta de vivienda en propiedad o se trasladan a otras ciudades intermedias en donde existe una mayor oferta de empleo y viviendas. Los hogares ya conformados también migran debido a que encuentran mayores posibilidades de encontrar una vivienda en propiedad, que les proporcione una mayor seguridad económica.

Esta problemática, generó que se implementará la política del Bando Dos para densificar la Ciudad Central, las limitantes para su aplicación, han sido la irregularidad jurídica existente en la zona, la obsolescencia de la infraestructura para satisfacer los nuevos requerimientos de los nuevos residentes, no solo en los servicios básicos, como luz, agua potable, drenaje, basura, telefonía, sino también espacios recreativos, áreas de estacionamiento, comercio y servicios orientados al consumidor.

Se requería refuncionalizar el espacio urbano, para satisfacer estas demandas y para ello, se llevaron a cabo intensos programas para sustituir la infraestructura en donde presentaba problemas de obsolescencia.

c) La Transición demográfica generó la disminución de la población en la Ciudad Central, se presentó una reducción de la natalidad y la fecundidad, así como, un incrementó

en la esperanza de vida, debido también a la disminución de la mortalidad, lo que ha propiciado un envejecimiento de la población en esta área de la ZMCM, así como también una reducción de la densidad domiciliaria, ocasionada por la población que se encuentra en edad de formar un hogar y demanda una vivienda, al no encontrarla en el área central, emigra hacia la periferia en donde puede encontrar la oportunidad de una vivienda en propiedad.

La construcción de vivienda nueva en la Ciudad Central está vinculada a los costos del suelo, las políticas de usos compatibles, incentivos, subsidios, inflación y procesos devaluatorios, la irregularidad jurídica, por lo que, los gobiernos requieren establecer acciones coordinadas entre todos los actores interesados en seguir viviendo en la Ciudad Central.

A partir del año 2000 la redensificación de la Ciudad Central a través del Bando Dos, generó descontento entre los vecinos, debido a la disminución en la cantidad y calidad de servicios básicos. La aplicación de esta política no fue suficiente para el crecimiento de vivienda en propiedad pues entre 2010 y 2020 fue negativo (-1.6). Mientras las viviendas no propias tuvieron una tasa de crecimiento de 2.4, sin embargo, hay que considerar que no todas son viviendas en renta y engloban diferentes tipos de tenencia (Coulomb 2006). La totalidad de las viviendas tuvieron una tasa crecimiento positiva (1.6) en el mismo periodo.

Para analizar la evolución de la Ciudad Central se establecieron cuatro etapas en las que se llevó a cabo el desarrollo urbano y son las siguientes:

1. **Centralización absoluta.** (*Urbanización*). En la que se consolida la Ciudad Central con una elevada inmigración.
2. **Centralización relativa.** (*Suburbanización*). En la que los suburbios crecen más rápido que la Ciudad Central, el comercio y los servicios se establecen en ella. Mientras la industria y la residencia se ubican en la periferia, se presenta una descentralización.
3. **Descentralización absoluta.** (*Desurbanización*). En esta etapa se registra una pérdida de población, empleo y funciones, por lo que existen deseconomías, disminuye la inmigración.
4. **Recentralización.** (*Reurbanización*). Implica el regreso de la población al centro, se incrementa la vivienda y surgen nuevas actividades económicas, sobre todo de servicios más cualificados.

En este estudio se le dio mayor importancia a la última etapa que es la que implicó la redensificación del centro, que es el objetivo de este análisis, consideramos que la Ciudad Central debe conformarse como un eje de integración metropolitana, que conecte los procesos urbanos, con las funciones básicas de centralidad económica, social y cultural, y que al mismo tiempo preserve el patrimonio histórico y arquitectónico, ya que, son los símbolos más fuertes de identidad y cohesión social.

Las preguntas planteadas en esta investigación fueron las siguientes:

¿Existe un proceso de terciarización en el centro de la ciudad? Si, pero se podría pensar que la actividad comercial es la más importante, sin embargo, al revisar las estadísticas proporcionadas por los censos económicos observamos que su comportamiento ha sido muy variable en la Ciudad Central, en 1989 el comercio representaba el 44.3% fue disminuyendo paulatinamente y en 2019 solo comprendía el 32%. Al hacer la comparación del total de unidades económicas y lo que representó las manufacturas, el comercio y los servicios, obtuvimos los siguientes resultados: En 1989 en la Ciudad Central fue más importante el sector comercial; en 1999, la presencia de las manufacturas se redujo al igual que el comercio, los servicios tuvieron mayor representación (57.1%), pero fue disminuyendo y en 2019 el comercio representó el 49.1% y el sector servicios representó el 45%. Las actividades terciarias en 2019 representaron el 94.1% y las manufacturas 6%.

¿Se ha revertido la movilidad de la población, porque viven en el centro y trabajan en la periferia? La respuesta a esta pregunta no es posible responder en esta investigación y requiere un proceso de análisis mayor, se puede inferir que la población que ha llegado a vivir a la Ciudad Central trabaja en ella o muy cerca de ella, sin embargo, se requiere hacer una encuesta a los nuevos residentes, para poder obtener resultados más precisos.

¿Continúa la descapitalización del espacio central? Si, son muchos los programas de regeneración que se han llevado a cabo, pero sigue pendiente esta tarea titánica, porque el área tiene muchísimo tiempo de construcción y requiere adecuar la infraestructura a las nuevas necesidades de la población.

¿Cuáles son las zonas de la Ciudad Central en las que se están manifestando los procesos de despoblamiento y disminución de vivienda, así como cambio de uso del suelo? De acuerdo al análisis por AGEB que se hicieron se observó que sobre las principales vías de comunicación es en donde se registra una reducción de la población debidos a los cambios de uso de suelo así como en las áreas de equipamientos urbanos importantes. El

crecimiento de vivienda se presentó entre el año 2000-2010, principalmente en tres de las alcaldías del área central (Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo).

¿El despoblamiento y la pérdida de vivienda se deben al incremento de actividades terciarias o son otros factores los que están influyendo? Como vimos a lo largo de esta investigación son varios los factores que han generado estos dos efectos, el incremento de las actividades terciarias es solo uno de los factores, pero hay otros como la transición demográfica y el deterioro habitacional lo que ha propiciado esta disminución de población y vivienda.

¿En dónde se presenta una mayor lucha por el espacio urbano? Principalmente en donde hay una mayor actividad económica y generalmente ganan los que tienen el poder político y económico, la población que por años ha habitado en la zona es desplazada, por diversas razones como el incremento de impuestos, lo cual les hace más difícil tener la posibilidad de habitar en el centro, incluso a través de una vivienda en renta. Los comerciantes ambulantes han manifestado que con la reubicación en plazas comerciales disminuyeron sus ventas, por lo que rechazan esta solución.

¿Existen más desventajas que ventajas de vivir en el centro de la ciudad? Son más las ventajas por la centralidad de la zona y las vías de comunicación que se dirigen a cualquier punto de la ZMCM, sin embargo, la vialidad es el principal problema, las personas que habitan en el centro indican que hacen uso del transporte público para sus traslados. La percepción de las ventajas ha propiciado una gentrificación en algunas zonas de la Ciudad Central. Como menciona Delgadillo las políticas de redensificación en el discurso son muy convenientes pero en la práctica han generado una ciudad, cara, exclusiva y excluyente, particularmente en ciertos barrios atractivos y rentables para el capital privado. (Delgadillo, 2016).

¿Cómo se organiza el espacio urbano central económica y socialmente? A partir del año 2000, se implementa la política habitacional del Bando Dos, cuyo objetivo principal era densificar la zona y recuperar los espacios vacíos pero con un elevado capital acumulado a lo largo del tiempo sobre todo en infraestructura. En ello, han participado tanto actores gubernamentales, como inversionistas y residentes de las zonas centrales, en los planes de desarrollo urbano se ha intentado redensificar la Ciudad Central, recuperar el espacio público, rehabilitar la infraestructura en obsolescencia, reactivar la economía de los corredores urbanos y zonas de interés patrimonial. Muchas de estas intenciones no se han

logrado debido a la intervención de numerosos intereses como se ve en la consulta ciudadana que se llevó a cabo en 2022 y lo que puso en evidencia fue la desorganización.

Este trabajo fue un acercamiento a los resultados de una política urbana que quedó solo en buenas intenciones, para disminuir el despoblamiento urbano y deterioro urbano en la Ciudad Central pero aún quedan muchas tareas pendientes en las que se requiere mayor participación de los actores involucrados, para mejorar el entorno urbano de la Ciudad Central y no se convierta en un espacio exclusivo y excluyente.

ANEXOS

Información proporcionada por el INVI



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México - La Ciudad de los Angeles



México D.F., a 15 de marzo de 2005
INVI/CIPO/28/05

C. Eva Luz Irene Luisa Vargas
Presente

En referencia a su solicitud de información ingresada a esta Oficina con número de registro 011, en la que al amparo de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, requiere información de tipo socioeconómica (procedencia de los habitantes de los inmuebles, nivel de ingresos, edad, sexo, costo de las viviendas, etc.) de las 4 delegaciones centrales del 2000 a la fecha.

Al respecto, con fundamento en la citada ley en su Art. 41, así como en el Art. 271 fracciones I inciso A y V del Código Financiero del D.F., se le solicita el pago por derechos de búsqueda y copias simples por un importe de **\$46.42 (Cuarenta y seis pesos 42/100 M.N.)**, cuyo desglose es el siguiente:

Documento que se entrega	Concepto	Costo Unitario	Folios	Importe
Escadística estadística	Copia simple o fotostática, por una sola copia	\$1.51	2	\$2.02
	Derechos de búsqueda de documento original en archivos oficiales	\$44.40		\$44.40
Total				\$46.42

Le notifico que una vez que usted exhiba ante esta Oficina el pago referido, estaremos en condiciones de entregarle la información solicitada como señala la mencionada Ley en su Art. 44, dentro de un plazo que no excederá de 10 días hábiles. Dicho pago lo podrá realizar en cualquier oficina de recaudación de la Tesorería del Distrito Federal.

En lo relativo al costo de las viviendas le comento; los prototipos de estas son muy variados en cuanto al tipo de estructura y cimentación principalmente, ello en virtud de que la residencia del suelo en el Distrito Federal es diverso y por consiguiente, el costo de la vivienda; sin embargo, los promedios que se manejan son los siguientes:

- En metraje, se manejan en general viviendas de entre 49 y 55 metros cuadrados, extendiendo la posibilidad de ser mayor o menor, dependiendo de las características del predio de que se trate y/o de las necesidades y alcances financieros de los beneficiarios de los créditos aplicables.
- En costo, se maneja un promedio de entre 53,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) y 53,200.00 (tres mil doscientos pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado por proyecto, dependiendo de las características arquitectónicas y estructurales de cada una de estas.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente

Dr. Esperanza Pita Larralaga
Responsable de la Oficina de Información
C.P. Carlos Ferrer León - Contralor Interno
Mtra. Eva Luz Vargas - Directora de Planeación Estratégica
Mtra. Ana Iván Montemayor Redondo - Subdirectora de Evaluación y Seguimiento

Av. Morelos No. 98, tercer piso; Col. Anáhuac
Tel. 55 95 01 70, 55 95 83 82 y 55 95 78 01 ext. 3085



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL
COORDINACIÓN DE FOMENTO, INICIATIVAS Y EDUCACIÓN
PROCESO DE ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO
UNIDAD DE TRANSPARENCIA



2022 Flores
Mujer

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2022.
Oficio No. CPE/UT/092174/2022
C.D.O.: SFC04T

**SOLICITANTE DE INFORMACIÓN
PRESENTE**

En el marco de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, se da atención a su solicitud de información ingresada ante la **Unidad de Transparencia del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, registrada con número de folio 090171422001958 ante la Plataforma Nacional de Transparencia, con fecha de registro 07 de octubre de 2022, mediante la cual requiere lo siguiente:

"Saber la acciones de vivienda en el periodo 2000-2021 por alcaldía de la Ciudad de México, que incluya el total de beneficiarios, rango de edades, sexo, estado civil, rango de ingreso e integrantes por familia." (SIC)

En atención a su solicitud de información y con fundamento en los artículos 5, 6 fracción III, 11, 21, 52, 104, 106, 212, 213 y 219 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, se le informa lo siguiente:

Respuesta: La Lic. Gabriela Patricia Martínez Vargas, Directora Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda, a través del oficio DG/DEFPV/001967/2022, comentó que la Unidad Administrativa a su cargo, no tiene la información tal y como se solicitó; únicamente cuenta con el número de entregas de acciones de vivienda, dentro del Programa Vivienda en Conjunto relativo a los años 2007 al 2021, desglosado en el siguiente cuadro:

AÑO	ACCIONES DE VIVIENDA Y BENEFICIARIOS DE CRÉDITO
2007	1788
2008	2662
2009	2653
2010	2634

Carrera No. 466, colonia Frenos de México
Ciudad de México, C.P. 06600, Ciudad de México
Tel. 55 5349098 ext. 5284
www.ciudaddeMexico.gob.mx

Fijación de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SECCIÓN LEGAL
COORDINACIÓN DE PLANIFICACIÓN, INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN
SISTEMA DE UNIDAD ADMINISTRATIVA DE INFORMACIÓN
INSTITUTO TRANSPARENCIA



2022 Flores
de la Magaña

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2022
Oficio No. CPIE/UT/002174/2022
C.D.D.: 64541

AÑO	ACCIONES DE VIVIENDA Y BENEFICIARIOS DE CRÉDITO
2011	2129
2012	3013
2013	2138
2014	2748
2015	2202
2016	2234
2017	2232
2018	3005
2019	2533
2020	2548
2021	2283

Lo anterior es de conformidad con el Artículo 219 de la presente Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, el cual indica lo siguiente:

Artículo 219. (...) La obligación de proporcionar información no comprende el procesamiento de la misma, ni el preserarla conforme al interés particular del solicitante. Sin perjuicio de lo anterior, los sujetos obligados procurarán sistematizar la información.

Asimismo, atendiendo al principio de máxima publicidad y con fundamento en los Artículos 34 fracción II y 35 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal, 56, 57, 58 y 59 de su Reglamento; 122 fracción II de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México; 124, fracción XII, de la Ley de Asistencia, Transparencia en Asesorías, Prestaciones y Ejercicio de Recursos de la Ciudad de México y demás disposiciones legales aplicables, así como el Criterio 04/21 emitido por el Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, únicamente se publica el Padrón de Personas Beneficiarias del Programa Social "Otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social a Personas Beneficiarias del Programa de Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VIGILANCIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL
COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN, INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN
SECRETARÍA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
UNIDAD DE TRANSPARENCIA



2022 *Grandes Flores*
de la *Magister*

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2022
Oficio No. CPIE/UT/000174/2022
C.D.D.: BMSNT

México, relativo a los ejercicios: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 y los cuales podrá consultar en el siguiente enlace:

<https://www.transparencia.cdmx.gob.mx/instituto-de-vigilancia-de-la-ciudad-de-mexico/entrada/26204>

Esto es de conformidad con el Criterio 04/21 emitido por el Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México:

CRITERIO 04/21 En caso de que la información requerida se encuentre publicada en internet, es suficiente con que el sujeto obligado proporcione la liga electrónica que remita directamente a dicha información. Cuando la información requerida se encuentre disponible y publicada vía internet para efectos de garantizar el principio de certeza y gratuidad de la información, se podrá proporcionar la liga electrónica que remita directamente a la información y, en su caso, de manera detallada y precisa se indiquen los pasos a seguir para poder acceder a esta.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. RICARDO GARCÍA XOLALPA
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA



CDD-BMSNT
QR-C5V6




Verifica en
<https://bit.ly/1NvYdeQR>

C. a. p. - Lic. Gilberto Virgilio Girón Méndez, Coordinador de Planeación, Información y Evaluación, Para su conocimiento.
Lic. Gabriela Patricia Martínez Vargas, Directora Operativa de Planeación y Fomento de Programas de Vigilancia, Para su conocimiento.
GDEM/Rgs/1466

Calle de los Reyes, colonia Flores del Bosque
Alameda Interior, C.F. 06406, Ciudad de México
Tel. 5440302 ext. 3201
www.cdmx.gob.mx

Página 2 de 3

Información proporcionada por las delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.



Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano
Dirección de Desarrollo Urbano

DDU/0168/2005
Asunto: Se informa

México D. F. 10 de Marzo de 2005

C. Eva Luz Irene Luna Vargas
Norte 92 número 5113,
Colonia Gertrudis Sánchez,
Deleg. Gustavo A. Madero, C.P. 07839
Presente.

En atención a su Solicitud de Acceso a la Información de la Administración Pública del Distrito Federal con **número de registro 0018**, medio por la cual solicita información relativa a la construcción de unidades habitacionales en esta Demarcación Territorial, sobre el particular le comunico:



Para estar en posibilidad de proporcionar la información sobre las licencias expedidas, así como su ubicación por calle, número y colonia de las unidades antes referidas, **deberá acreditar su interés jurídico** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 Bis párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el cual señala:

Artículo 35 Bis.- Los interesados tienen en todo momento el derecho de obtener información sobre los procedimientos y el estado en que se encuentran, así como el acceso a los expedientes que con motivo de sus solicitudes o por mandato legal, formen las autoridades. Así mismo, se les podrá expedir a su costa, y siempre que así lo soliciten, copias y certificaciones de los documentos que obren en los expedientes previo pago de los derechos que correspondan.

Sólo podrá negarse la información o el acceso a los expedientes, **cuando** se involucren cuestiones relativas a la defensa y seguridad nacional, esté protegida dicha información por el secreto industrial, comercial o por disposición legal; o porque **el solicitante no sea el titular o causahabiente, o no acredite su interés legítimo en el procedimiento administrativo.**

Así como el artículo 23 fracciones II y XI de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, el cual establece:

DELEGACIÓN
BENITO JUÁREZ
13 ABR 2005
12:19



Delegación Benito Juárez
Tel: 5022 5300 Ext. 1140
www.dde.gov.mx

Municipio Libre en el Distrito del Norte "Col. Santa Cruz Atlixco" C.P. 07015



México, D.F., a 09 de mayo de 2005.

ASUNTO: Contestación a solicitud de información.

C. LUNA VARGAS EVA LUZ IRENE
NORTE 92 No.5113, COL. GERTRUDIS SÁNCHEZ
DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO
D.F., C.P. 07839
PRESENTE.

En atención a su solicitud de información, número 0014, presentada ante esta Oficina de Información Pública con fecha 25 de abril del presente año, donde solicita información referente a Viviendas en Conjuntos Habitacionales (más de cuatro viviendas por predio) domicilio, fecha de expedición y el número total de viviendas construidas del año 2000 a la fecha en la Delegación Cuauhtémoc.

Al respecto le comunico que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esta Delegación comunicó a esta Oficina de Información Pública mediante el oficio No. DGODU/SLUS/ULC/0983/2005 de fecha 29 de abril del año en curso y recibido el día 09 de mayo del mismo año, que envía una relación anexa de la información solicitada en donde indica: el Folio de la Licencia de Construcción, el Domicilio, la Colonia, el Número de Viviendas y la Fecha de Expedición de la Licencia. Se anexa copia de dicho listado.

En espera de que la información proporcionada le sea de utilidad, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



ATENTAMENTE

LIC. GUSTAVO HERNÁNDEZ BORTOLINI

RESPONSABLE DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN PÚBLICA



DELEGACIÓN
CUAUHTÉMOC
COORDINACIÓN
DE ASESORES

C.C.P. LIC. VIRGINIA JARAMILLO FLORES - Jefa Delegacional en Cuauhtémoc - Presente
LIC. NORANGELY GONZÁLEZ GARCÍA - Coordinadora de Asesores de la C. Jefa Delegacional - Presente

0318



Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano.
Dirección de Desarrollo Urbano.
Subdirección de Licencias.
Unidad Departamental de Licencias de Construcción.

México D.F., a 17 de mayo del 2005

Oficio N°. DGODU/DDU/1944/05

Asunto: Se remite información

DR. JAVIER DELGADO
Investigador Titular del Instituto
de Geografía y Tutor de la tesis
Instituto de Geografía UNAM
Circuito Exterior s/n, Ciudad Universitaria
Delegación Coyoacán, Mex. D.F.
Presente.

Me refiero a su escrito de fecha 28 de marzo del año en curso, mediante el cual nos solicita información sobre conjuntos habitacionales construidos en esta demarcación, al respecto le informo lo siguiente:

Después de hacer una búsqueda en los archivos que obran en esta Dirección, adjunto al presente envío relaciones de las Licencias de Manifestación de tipo B del periodo 17 de febrero del 2004 a la fecha.

Sin más por el momento, me permito enviarle un cordial saludo.

Atentamente

El Director de Desarrollo Urbano

Arq. Rodolfo Díaz Covarrubias.

c.c.p. Arq. Mario Necochea Pérez. Encargado de la Subdirección de Usos y
Archivos.

msd/gse*

Delegación Miguel Hidalgo

Pórtico Lta No. 94. Cal. Amaliation Daniel Garza, C.P. 11640. México D.F. Tel. 5278 7733 • www.miguelhidalgo.gob.mx



Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano
Dirección de Desarrollo Urbano
Procuraduría del Pasa y Tránsito 219
Caj. Jardín Botánico
12060, México D.F.

Cuestión

OFICIO No. DDUV 721/2005

México, D.F., a 21 de Abril de 2005

**DR. JAVIER DELGADO
INVESTIGADOR TITULAR DEL
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA Y
TUTOR DE LA TESIS
P R E S E N T E**

Me refiero a su oficio de fecha 28 de Marzo del año en curso que sirvió dirigirse a esta Dirección a mi cargo, por el cual solicita información relacionada a conjuntos habitacionales construidos en el periodo 2000-2005 en esta Delegación.

Sobre el particular sirvase encontrar anexo al presente, relación de las Licencias que han sido autorizadas a partir del 31 de Octubre del 2003 al 05 de Abril del 2005, y en cuanto nos encontremos en posibilidades se le remitirán las licencias autorizadas del periodo del 2000 al 2003; cabe mencionar que en plática sostenida con la Maestra Eva Luz Irene el día martes 19 del mes y año en curso, se analizó la información solicitada, haciendo de su conocimiento que de acuerdo a la Normatividad del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de Agosto de 1993 y Reformado el 4 de Junio de 1997, se consideraban conjuntos habitacionales de más de 50 viviendas y que en la actualidad desaparece el término de conjuntos habitacionales, por lo que se estableció que la información sería de Licencias de Construcción autorizadas de cuatro viviendas en adelante.

Sin más por el momento quedo de usted.

**ATENTAMENTE
EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO**

ING. ARO. LUIS ARMANDO CUEVAS MIGUEL

C.c.p. ARO. EMILIO ZÚÑIGA GARCÍA - Director General de Obras y Desarrollo Urbano.
LIC. RAÚL AGUILAR VILLAREAL - Subdirector de Licencias y Uso de Suelo. SLUSUDLC/0723/005.
DRA. LAURA MADREY - Coordinadora del Posgrado en Geografía, UNAM
DR. OMAR MONCADA - Secretario Académico del Instituto de Geografía, UNAM
ING. ARO. ELIZABETH MOYA VIZUETO - Jefa de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción.

ESD:WAL/ARQ/EDU/05/04

En marcha
Cintita y por ti

ENTREVISTAS
CUESTIONARIO DE ENTREVISTA.

1. ¿Es fácil gestionar y producir una vivienda en la ciudad central?
2. En las delegaciones centrales se han facilitado los trámites para construir vivienda o existe diferencia entre unas y otras.
3. ¿Cómo se localiza el suelo para construir una vivienda?
4. ¿Cómo se determina si un predio es susceptible para construir vivienda?
5. ¿Cómo se establece la cantidad de vivienda que se va a construir, sin sobresaturar el espacio?
6. ¿El precio del suelo ha tenido variaciones por especulación?
7. ¿Se hacen estudios previamente de impacto urbano, estado de la infraestructura y sobre la aceptación de los vecinos?
8. ¿Han tenido problemas con los vecinos u organizaciones vecinales por construir vivienda?
9. El INVI lleva a cabo concertaciones con los vecinos para construir vivienda.
10. ¿A quiénes está orientada la vivienda construida a los residentes o a habitantes de otras zonas de la ciudad? (En el caso del INVI los habitantes tienen opción de elegir la zona).
11. ¿La venta de departamentos ha sido fácil, qué factores influyen?
12. ¿Existe una sobreoferta de vivienda en la ciudad central y qué efectos tiene esta situación?
13. ¿Qué se ha hecho para hacer más competitiva la vivienda en cuanto a precio?
14. ¿El costo de la vivienda se ha incrementado, a que se debe?
15. ¿Los financiamientos de organismos públicos no alcanzan para adquirir una vivienda, se puede combinar con organismos privados?
16. ¿Considera que ha sido exitosa la política del Bando Dos? ¿Por qué?
17. ¿Era necesario aplicar la política del Bando Dos o había otras alternativas?
18. ¿Actualmente se está abandonando esta política? ¿Por qué?

19. El centro de la ciudad de México fue el área más afectada con los sismos de 1985, se consideró esta vulnerabilidad en la construcción de vivienda nueva ¿cómo? La gente ha mostrado temor ante esta situación.
20. ¿La localización ha tenido importancia para la construcción de vivienda?
21. ¿En las zonas de alta inseguridad o de mayor deterioro urbano se ha preferido no construir?
22. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de vivir en el centro?

Entrevista 1

Esta entrevista se aplicó al gerente de ventas Dr. José Antonio Saldaña Mariscal de LONAI y a un arquitecto del grupo. (17/ Agosto/2007)

Los problemas que han tenido para la venta de los departamentos es el bajo poder adquisitivo de la gente, está por debajo de lo que buscan, por eso no ha sido fácil la venta, es por cuestiones políticas, por limitaciones hipotecarias de Fovissste de Infonavit, muchos cambios que ha habido y se desconcierta la gente.

Los factores que influyen los procedimientos son el papeleo, otros que se les cubran sus necesidades, pues muchos solicitan departamentos con tres recamaras, o una sola, quieren vivir dentro del Distrito Federal y con el monto que ellos tienen, muchas veces es en la periferia donde pueden adquirir la vivienda, por los sueldos que son bajos no tienen la posibilidad de tener un crédito más alto.

Si se trabaja con el Cofinavit, es una subcuenta que tiene el trabajador y lo demás es lo que le pueda prestar el banco, dependiendo de lo que el empleado gane, el Fovissste maneja algo similar, es el cofovissste pero todavía no especifica bien sus reglas. La gente se desconcierta y muchos de los créditos se pierden, otorgan muchos créditos, pero no hay un seguimiento bien específico y en lo que investigan y se tramita tarda mucho tiempo y la burocracia es muy difícil y no ha agilizado como luego lo plantean en las noticias y en los medios de comunicación. Otro problema es que son muy bajos, estamos hablando de un promedio de \$300,000 a \$350,000 y quiere la gente vivir dentro de la ciudad, vamos es imposible comprar con ese monto, quieren además metrajes arriba de 60 m., cuando estos cuestan entre 800,000 y 1,000,000 de pesos.

Las dificultades son generalmente los créditos con los bancos, que las personas a veces no son sujetos de crédito están en buró, o tienen algún otro crédito, como lo de un coche y si alguien quiere sacar otro crédito, pues lo castigan mucho y no pueden obtener otro, la sobreoferta, de que hay por donde quiera departamentos de una u otra forma, que los precios no son competitivos sino que algunos están muy disparados no hay una media, entre lo que se vende, se oferta y lo que hay.

La oferta está muy centralizada, por lo menos nuestra empresa constructora está concentrada en la delegación Benito Juárez, pero dentro de esta delegación hay muchas inmobiliarias, hubo muchos permisos, hubo mucha venta de casas

antiguas que se demolieron y ahí se levantaron nuevas viviendas, existe una sobreoferta de viviendas que le repito que ofrecen varios servicios, algunas ofrecen con elevador, sin elevador, con estacionamiento, con doble estacionamiento, otras sin ninguno, entonces varían mucho los servicios, nosotros somos una empresa intermedia donde, usted por lo menos, tiene un lugar de estacionamiento, dos recamaras, dos baños completos elevador para seis personas, vigilancia, puertas cerradas con control remoto, circuito cerrado de TV en áreas comunes, entonces dentro de lo que cabe son servicios básicos los que cubrimos que otras empresas no cubren en varios de estos aspectos y otras empresas todavía ofrecen otros servicios extras que obviamente elevan el costo de la vivienda.

Para hacer más competitiva la vivienda con los nuevos desarrollos es vender departamentos de 60 m., 65 m. en promedio, porque hay mucha gente sola, familias con dos hijos o con uno, muchos jóvenes que se casan y la vivienda de tres recamaras si es solicitada, pero no es tanto, ahora, las personas que tienen una familia más grande prefieren una casa que un departamento, entonces está enfocado más para viviendas de dos recamaras, con un lugar de estacionamiento, un baño o dos, y que tenga los servicios y que estén en una zona donde la gente se pueda mover fácilmente para sus lugares de trabajo y su entorno familiar que lo...

El costo de la vivienda si se ha incrementado, por el alza del acero, por los materiales de construcción, por factores delegacionales (trámites de licencias, permisos) esto genera un incremento constante, cada año o medio año.

Se ha incrementado la construcción de vivienda, porque la gente prefiere una vivienda cerca de su trabajo, para no recorrer grandes distancias, porque la ZMCM, es un dormitorio, la gente que vive allá viene a trabajar aquí, los gastos que hacen con una vivienda ubicada en el Distrito Federal se compensa aunque sea cinco veces más cara que en el Estado de México, si consideramos gasto en pasajes, tiempo, se compensa esta inversión. El nivel socioeconómico y su poder adquisitivo les permite obtener una vivienda en el Distrito Federal.

La construcción de vivienda en la ciudad central es buena porque los trabajos generalmente se encuentran aquí, los planes parciales municipales son los que están fallando en el Estado de México porque no crean empleos, o parques industriales, si siguieran con los proyectos, como es en Tizayuca, mucha gente ya no vendría a trabajar aquí trabajaría de aquel lado. Es bueno ofrecer a la gente una vivienda cerca de su trabajo, pero es malo por el impacto ambiental que se genera es tremendo, por tráfico, consumo de agua, por los hundimientos, por ejemplo nosotros construimos y sacamos el agua que hay en el manto freático, ese es un impacto.

Respecto a los sismos considero que es peligroso porque la ciudad se está hundiendo y si hay un movimiento telúrico mayor al de 1985, podría haber problemas no, quizá más graves que los que se vivieron en ese entonces, aunque el reglamento de construcción en cuanto a cálculo estructural cambió y se protegió más, esto no quiere decir que se pueda evitar un problema de este tipo, sobre todo por lo que estamos sacando del manto freático.

No se haría tanto edificio si la gente no lo ocupara, si no hubiera la necesidad no se haría tanta vivienda, la gente llega y la compra, por eso hay tanta oferta en Benito Juárez, Coyoacán, Álvaro Obregón, se hace un estudio de mercado, no se corre el riesgo de hacerlo si no existe la gente que lo compre. Si impacta mucho, estas construcciones.

Se hace la demolición de la vivienda anterior y los cálculos de acuerdo al reglamento de construcción, y no se hace un cambio en la infraestructura urbana existente, se trata de molestar lo menos posible a los residentes, peatones y los que circulan en sus vehículos, los cálculos se hacen en instalaciones hidráulicas y eléctricas, sanitarias y estructurales, si el proyecto requiere de una subestación eléctrica por supuesto que la vamos a poner, para no tener problemas con los vecinos.

El tiempo de construcción de un proyecto depende de la cantidad de vivienda en este caso son 42 departamentos con 70 m², se terminará en un año y medio o un año ocho meses.

Si fue conveniente generar más viviendas, las construcciones eran antiguas que se construyeron alrededor de los sesentas, muchos edificios están muy deteriorados y corren más riesgos en un colapso, de que se derrumben, fue conveniente construir, antes los departamentos eran de 120 m², donde antes había un solo departamento ahora nosotros hacemos dos.

El 80% es gente de aquí de la zona y el 20% viene de otras zonas del Estado de México principalmente, la gente que compra generalmente sus papás ya son mayores y vivían en departamentos, no tienen que heredar y los hijos buscan una alternativa de vivienda aquí.

Lo que hacemos no es totalmente nuestra culpa sino que a veces la excesiva centralización y las políticas son las que originan que las fuentes de empleo se concentren en el centro.

La mayoría de la gente que compra habita aquí, es de la zona, a mí por ejemplo no me interesaría vivir aquí. (vendedor).

Entrevista 2.
Sr. Eleuterio Pichardo Grupo JIJ.
(17 de agosto de 2007).

Este desarrollo que estamos iniciando es uno que ha tenido dificultades por la competencia, aunque lo que se ofrece son más áreas comunes como: alberca, gimnasio, spa, que en esas colonias no se tienen, los precios son competitivos en algunos casos se ofrece la vivienda y nada más, aquí se ofrece más en áreas comunes con eso lo que se incrementará es la plusvalía, con el tiempo, y la cercanía con los comercios que hay parque Delta, plaza Universidad.

Se ofrece un solo cajón de estacionamiento, la demanda es lo que determina la venta rápida, por ejemplo, Polanco a pesar de ser más caro se vende muy rápido, por su plusvalía que no se compara con ningún otro proyecto, por la ubicación, pero en este proyecto se ofrece lo mismo que allá, pero aquí en la zona no hay quien ofrezca lo mismo. Sin embargo, la competencia es fuerte por la oferta tan grande.

La mayoría de los departamentos es de dos recamaras pero el concepto es nuevo pues incluye dos niveles, también se ofrecen los tradicionales de un solo nivel, a la gente le parece atractivo los dos niveles, esta innovación, a algunos les gusta a otros no.

La gente que compra viene de lejos, pero también hay personas que viven en la zona, de los primeros le calculo un 70% y los segundos el 30%, sobre todo, son los que trabajan ahí en la zona. Vienen de Cuautitlán, Xochimilco y sus zonas de trabajo están aquí. La venta es hacia el exterior, los que compran del interior son los conservadores, que no quieren salirse de la zona, porque ahí se encuentra la familia, pero son muy pocos.

Las dificultades que tenemos para la venta de departamentos, es la inconformidad de los vecinos que no quieren más desarrollos, este concepto es muy grande y a mucha gente le gustan desarrollos pequeños, de diez o veinte viviendas, sin embargo no se han puesto a pensar que mientras más sean tienen más beneficios sobre todo que disminuyen los costos como por ejemplo el de mantenimiento, aquí por ejemplo es más económico que en Polanco por ejemplo, serán 178 departamentos. Se está ofreciendo lo mismo que en Polanco pero a menor precio.

Si creo que va haber más población en esta zona, se buscan puntos estratégicos para construir buenas viviendas, para niveles superior y medio superior, en precio, se oferta un nivel superior a un precio bajo, la constructora ofrece departamentos más económicos, pero depende de la zona y los precios van desde \$500,000 hasta \$1,200.00. Los de menor precio se encuentran en Azcapotzalco, que es una zona que está creciendo poco a poco.

El precio depende del metraje del departamento de 50, 60 o 70 m² existe una variación tremenda y de eso depende el precio, el precio es estándar, pero su variación depende del metraje, a la gente le parece caro, y les han dicho que están muy caros que en otras partes les ofrecen por 100m² en \$1,400.00, está bien, pero que beneficios tiene, que servicios, les contestan que ninguno, no hay espacios comunes, albercas, no hay nada, aquí la diferencia es que tendrán más áreas comunes, en este desarrollo se están manejando desde 88 m², hasta 200 m² por la altura, eso es lo que hace la variación de los precios.

El incremento de los precios depende mucho del material, por eso no permanecen estándar, depende mucho del acero y de que se ha exportado mucho a Japón y China, esto ha hecho sufrir mucho a los constructores, pues de eso depende de si aumentan los precios o permanecen estables.

El tener más población es benéfico porque se ha incrementado la plusvalía, que haya más seguridad, se sabe que estas colonias son inseguras estamos junto a la colonia Doctores, estos desarrollos hacen que haya más vigilancia y la gente estará más segura.

Este concepto tendrá los dos usos en la planta baja habrá comercio y en la parte alta viviendas es un concepto innovador, se está tratando de mezclar los dos usos, precisamente, para evitar salir de compras, a algún restaurant, aquí ya lo va a tener todo, para que la gente se quede más en casa, pase más tiempo ahí y disfrute todas las comodidades.

El factor de la localización si influye en la compra de las viviendas en la Narvarte y la Del Valle les gusta la zona, obviamente se van más a la Del Valle, que es más cara todavía, estamos tratando que la Narvarte también crezca estamos a dos cuadras de la Del Valle.

Si me preguntan muchos de los vecinos y de los que se interesan en el desarrollo, pero se hacen estudios de suelo y algunas pruebas, la construcción tiene 82 pilotes, que soportan la estructura del desarrollo, que se introdujeron a 30 m de profundidad, y una longitud de un metro de diámetro, con 30 metros de largo, son muy fuertes y soportaran todo el desarrollo, se están haciendo las cepas que van a unir todos los pilotes y se están comprimiendo para sostener la construcción, ya que la alberca quedará en el último piso, debe haber una buena cimentación para soportar todo el peso del agua, para que no haya filtraciones y fugas, todo está perfectamente calculado, y diseñado por los ingenieros y arquitectos de este desarrollo.

Los vecinos influyen muchísimo para que se construya algo o no se construya, el predio que tenemos aquí enfrente, no permitió que se construyera nada porque lo consideran como área verde, es como un parquecito y dijeron que no querían que se construyera nada, donde se está construyendo el proyecto era un estacionamiento, si hubo inconformidad por perder el área de estacionamiento, porque la zona tiene demanda en estacionamientos.

A pesar de que el proyecto dará mayor seguridad a la gente, muchos no lo ven así, sobre todo por lo robos a casa habitación, los departamentos tienen seguridad y es más difícil que se cometan ahí robos, es difícil que esta seguridad sea burlada por un ratero, los condóminos entran con una contraseña, gente extraña se le pregunta a quién visita, esta es la diferencia entre un departamento y una casa.

El financiamiento en general es bancario, aunque hay gente que lo hace como inversión, pues compra en pre-venta a precio de \$1,000,000 de pesos y cuando se vende está a precio de \$1,300,000 esto lo capitaliza más que tener sus ahorros en el banco.

También las zonas industriales que había en la Miguel Hidalgo han incrementado su plusvalía muy rápidamente como en la colonia Granada y hay sustitución de vivienda en vecindad por conjuntos habitacionales.

Entrevistas INVI

Rosalía Figueroa Alvarado Analista.

No han tenido ninguna dificultad con los vecinos, como ya vivían ahí por el contrario ellos están de acuerdo para mejorar su vivienda.

Si ha sido exitosa esta política porque finalmente estás dando vivienda a personas necesitadas, son habitantes originales y deben comprobar su arraigo, hay personas que llevan mucho tiempo esperando la vivienda pero no es por negligencia, sino por los cambios internos administrativos del mismo instituto que muchas veces no les dan continuidad.

Los propietarios deben comprobar la propiedad por medio de su escritura, y con esto pueden obtener un crédito de ampliación o mejoramiento de vivienda y pueden ayudar a algún miembro de su familia, para mejorar su calidad de vida.

La vivienda de conjunto, hay una demolición de la vivienda anterior y ahí se construye vivienda nueva y se hace un cálculo de cuantas se pueden construir en cada predio esto lo hace el proyectista.

En la asignación de vivienda se les da prioridad a los originales, si hay personas discapacitadas o de la tercera edad se les asigna planta baja y la vivienda sobrante se asigna a las organizaciones y ellos son los que las asignan el Instituto solo vigila que se cumpla con la normatividad y hagan entrega de los papeles.

Cada representante tiene sus predios y el jurídico determina la situación de cada predio y establece el procedimiento si es necesario expropiar.

El área social se encarga de la ratificación de información y documentos que nos presentan como los certificados de no propiedad.

Cuando son vecinos que no son beneficiarios de la vivienda muchas veces se quejan ante el Instituto, esperan que las personas beneficiadas sean familias que vivían ahí, muchas de esas familias crean campamentos en la calle, es gente muy pobre, construyen sus viviendas ahí y generan problemas de tráfico, los residentes son de lo que se han llegado a quejar.

Las organizaciones se quejan de los movimientos que hacen, aun cuando ellos son los beneficiarios y eso retrasa un poco las obras.

El INVI participa con los vecinos al igual que la delegación política.

Las reglas de operación del Instituto son: expropiación en vivienda de alto riesgo, se hace un censo se reconoce quienes son los habitantes originales así se les denomina, ellos tienen el privilegio de que se les otorguen directamente la acción de vivienda en ese predio, si tienen hijos que demuestren que viven ahí, también en ese momento se le otorga una acción de vivienda y se le llama desdoblado, a otros habitantes también se les otorga pero ahí entran otras modalidades, ya sea que sean propuestos por la organización o por los mismos habitantes del predio que son los que hacen una propuesta, Las viviendas sobrantes se dividen entre la organización y el INVI, este lo hace como ya se dijo y el INVI los toma de los solicitantes de vivienda que ya tiene en la bolsa de solicitantes.

Cuando el suelo es adquirido por la organización, ellos son los que tienen derecho a manifestar quienes serán los beneficiarios. Ellos pagaron ese suelo, se hace un fideicomiso a favor del Instituto, en este caso no aplica la condición de demanda adicional, y si aplica la propuesta de la bolsa del INVI, en la mayoría de los casos, el INVI también proporciona crédito para la adquisición de ese suelo y a partir de

ese trámite origina derecho para la bolsa de vivienda, a no ser que ellos adquirieron completamente el suelo ahí el INVI no tiene derechos ni opción para poner la bolsa únicamente otorga el crédito.

El costo de la vivienda si se ha incrementado un tanto por el aumento de precios en materiales de construcción, mano de obra y costos del suelo.

La relación del Instituto con la iniciativa privada es esta la que construye, son constructores, el INVI como tal no es constructor, el INVI su función es otorgar créditos y darle seguimiento a la construcción, si recientemente firmó acuerdos con el Infonavit, para utilizar el apoyo de este en la construcción de vivienda que está dentro de nuestro programa.

Ha sido parcial porque la mayor parte, por el impacto real, porque la mayor parte de la vivienda que construye el Instituto es vivienda de interés social para la gente que habita ya un predio, ya sea una vecindad, un campamento, lo que hacemos es cambiar una vivienda precaria de alto riesgo y una vivienda de mejor habitabilidad que ofrezca la oportunidad de una vida digna, es digamos la esencia del programa, la densificación pues no ha sido, una de las metas, aunque ha apoyado esta no es una de las metas por parte de INVI, y ha sido un menor impacto de lo que se había pensado, la demanda desdoblada se lleva muy buena parte, de las acciones de vivienda que construye el Instituto, y por tanto La redensificación no ha sido un factor a tomarse en cuenta, creo que ha sido mayor el peso de la iniciativa privada en esta redensificación.

Creo que ha hecho la Zona central de la ciudad de México un poco más atractiva pero también más saturada, los servicios se están saturando, las vialidades están saturadas, si han logrado un poco, detener cuando menos la migración de la gente hacia el exterior o a invadir áreas ecológicas, si ha evitado esta invasión, sin embargo, creo que podían aplicarse otras medidas de la mano junto con la vivienda que es el mejoramiento de barrios, la capacidad de otorgar mejores servicios: la electricidad, el agua y el drenaje, etc. Y mejorar la vialidad que es muy pesada en las zonas que atendemos, sirvió un poco para disminuir la presión en el Estado de México que cercana a la ciudad de México se estaba construyendo brutalmente, llegando mucha gente si ha ayudado.

Creo que debería revisarse muy bien el Plan de desarrollo urbano, porque obviamente las delegaciones cercanas a V. Carranza, ya están saturándose ya no hay donde adquirir suelo, cada vez se va a ir agotando, agotando hasta que cada día sea más difícil, pudiera pensarse en la saturación de las nuevas áreas, obviamente cuidando las áreas de protección ecológica deben incluirse en la Ley de desarrollo urbano porque si no va a ser posible continuar con esta política que en un momento dado funcionó, pero a mediano plazo ya no.

La gente nos ha manifestado preocupación, pero como es un otorgamiento ya vivían ahí, su preocupación es el mejoramiento, que les entreguemos una vivienda digna más bien es lo que les interesa, es su necesidad de vivienda más que otra cosa.

La variación de precios se da a partir del costo del suelo, no es el mismo costo de suelo en un área de la delegación V Carranza, hacia la Moctezuma o la Balbuena esta última es de un nivel socioeconómico mayor, es más caro, cambia el tamaño de la vivienda que se puede construir porque nuestros techos de financiamiento, a partir del salario mínimo y no el mercado, eso nos afecta en el tamaño de la vivienda, para hacerla más competitiva se están buscando cofinanciamientos, para construir

una vivienda de mayor tamaño y mejor calidad para los beneficiarios, los techos de financiamiento si han cambiado y eso es lo que nos ha hecho digamos nos ha limitado y se incrementa el costo para la gente porque mientras más metros cuadrados tengan, más tienen que aportar de su propia bolsa para poder pagar como se conoce excedente de obra.

Si afecta, porque no es la misma aceptación que tienen los predios de Insurgentes, a lo que se tiene en el corazón de la colonia Morelos o Tepito, no es la misma aceptación, en la bolsa de vivienda cuesta más localizar a una persona que acepte en ciertos barrios de la ciudad, la localización si afecta, la gente que está en la bolsa de vivienda, porque los de organización o la gente original no se tiene ninguna queja, porque son habitantes de la zona están de acuerdo porque habitan en esa zona, la gente manifiesta alguna queja por el lugar que se le otorga pero en general aceptan, la población que atiende el Instituto es gente con una necesidad alta de vivienda, y aceptan. sí es una población que tiene capacidad de compra pues no va aceptar, va a querer escoger. (Rafael)

Miguel Hidalgo se dice que no se cumple con los cajones de estacionamiento que se causaban problemas viales para ello se trata de cumplir por lo menos con el 30% de cajones de estacionamiento que es el mínimo que nos marca la normatividad de la delegación, pero la otra parte es que de la delegaciones recibe apoyo para las demoliciones y retiro de cascajo y es una controversia el actuar de la delegada, si hemos tenido problemas, pero son de trasfondo político más que por oposición a la vivienda, porque prefieren hacer un parque recreativo, nosotros hemos pedido la desincorporación del inmueble y llevamos muchos años pidiéndolo, se han hecho reuniones donde se ha propuesto bajar la densidad en la zona y si se hacen estudios de impacto ambiental y vial, las negociaciones dependen del Director general con la delegada. Donde se bajan densidades se trata de reubicar a la gente a otros predios, la gente es renuente a esa reubicación, hay casos donde el gobierno central debe llevar acabo las negociaciones con los vecinos para que permitan la construcción de viviendas. (Laura Ramírez).

Ingeniero civil.

Los problemas que enfrenta el INVI son los cambios de uso del suelo, la colonia Roma aplica una zonificación del tamaño del predio, y de la vivienda que se va a construir, por lo que se tiene que solicitar un cambio de uso del suelo, y eso se lleva uno o dos años.

El INVI manifiesta la obra, alineamiento y número, zonificación, estudio de impacto urbano, ambiental, todos esos trámites que son necesarios para la manifestación de obra, lo hacen a través de la SEDUVI.

La organización es la que hace los trámites, y recaban toda la información se entrega al Instituto este lo envía a la Seduvi, ahí aprueban la manifestación de construcción, el problema no es el trámite de la manifestación en sí, está en recabar los documentos, estos trámites muchas veces ya están vencidos e implica hacerlo otra vez, eso es lo complicado por el tiempo, de gestoría. Y es costoso en lo que se recaba esos documentos, el INVI no construye otorga créditos, los proyectos se hacen a través de asesores externos, registrados y aprobados por el propio Instituto, llámense constructores diseñadores, supervisores, proyectistas, laboratorios, etc.

De un listado se escogen, el proyectista se pone a trabajar y el Instituto le hace observaciones, hasta liberarlo, y se complementa con los demás requisitos para dar la manifestación de obra, Seduvi aprueba.

Reserva de suelo, expropiación de predios, la adquisición, la desincorporación de predios y otra es que las mismas organizaciones, muchas veces compran el suelo y lo proponen para construir sus viviendas, es así como se obtiene la reserva de suelo y si se tiene además una relación de predios expropiados, por delegación y se están trabajando proyectos conjuntamente con las organizaciones, si se tienen identificados suelo propuesto.

La expropiación integra documentos técnicos, financieros y jurídicos, quien determina si es viable para vivienda el dictamen técnico, zonificación, alineamiento, director responsable de obra, si es factible para vivienda se expropia. Esta factibilidad lo da la zonificación, este inmueble no tiene restricción la factibilidad técnica se da antes de la expropiación.

El proyectista da su propuesta de ese proyecto tomando en cuenta la normatividad vigente, el PDDU, Usos de suelo, aplica ley de DU, Reglamento PDDU, para no violentar la normatividad.

Se hace un preliminar, con el reglamento y número oficial, se deben considerar las restricciones de la normatividad, las claves de uso del suelo, el proyectista es el que revisa la aplicación de la norma 26.

Impacto urbano, cuando se concibe el proyecto se deberá de presentar un estudio de impacto urbano, cuando se rebasa determinado número de viviendas todos los requisitos deben cumplirse y confrontar para tener la manifestación de construcción. Se han tenido algunos problemas sobre todo por no contar con cajones de estacionamiento, donde era libre la vialidad y ahora se satura la vialidad por estacionar los carros en las calles y surgen las quejas.

Considero que ha sido exitosa porque estas delegaciones estaban quedándose deshabitadas cambiando de uso bodegas, se retiene la gente, pero hace falta que todos los proyectos deberían tener cajones de estacionamiento, porque se están saturando las vialidades y hay conflictos viales.

Es necesario replantear la política sobre todo de la norma 26, no se ha presentado disminución de los servicios por sobresaturación, donde no hay este servicio la Comisión de Agua señala que debe generarse infraestructura, en términos generales esto no pasa en la CC.

El reglamento de construcciones se modificó en el 2004, y después de 85 se consideraron factores con márgenes de seguridad, si se apegan a ellos no habrá problemas, en la CC se están pidiendo 6 niveles.

La extracción de agua por las construcciones, el abatimiento del manto freático trae consecuencias que afecta todas las construcciones, y ocasiona una desecación del suelo, y esto genera fracturas y fallas, esto lo hace muy vulnerable, nosotros somos los que creamos nuestra propia tumba.

En Benito Juárez no se están aceptando proyectos de vivienda porque es una delegación muy privilegiada, son programas especiales, son cuestiones de la delegación que se tienen que pactar con cajones de estacionamiento, no se permite destinar más viviendas a familias porque conservan la misma línea que se ha venido trabajando con ellos la delegación obstruye tramites que el mismo INVI está

generando, Las limitantes son el suelo muy caro y la delegación que no permite el mayor número de vivienda. Si el Instituto expropia un predio tiene que apegarse a las especificaciones que la delegación le impone, si no se cumple con estos requisitos no se autoriza y además se pide que solo sean las personas que ahí viven, aunque el terreno les dé para más no lo permiten, por tanto debe haber concertación con Seduvi.

No se han dado ya más proyectos, los pocos que se han beneficiado son familias que ya vivían ahí.

Predios para tramites con derechos adquiridos y la SEDUVI tendría que estar negociando con la delegación Benito Juárez, concretando para el número de acciones que queremos edificar en el inmueble dentro de las posibilidades que se están dando, obviamente se tienen que presentar con un padrón de beneficiarios que habitan originalmente, un padrón de beneficiarios propuestos por el mismo Instituto, dentro de lo que es factible si se autoriza, que cumpla con las normas de la delegación podrían ser factibles, pero la idea es respetar los que se encontraban originalmente.

La concertación debe ser entre INVI, SEDUVI y delegación.

La aceptación de vecinos, los que se incorporan como beneficiarios, pues están en un alegato, pero no depende de ellos, depende de acuerdos entre los directivos.

Las inconformidades las manifiestan directamente en la delegación, es donde empieza la rebatinga. (María de la Luz)

Cuauhtémoc esta super libre para lo que se quiera, se respeta la zona patrimonial, y monumentos históricos, la gente está muy de acuerdo en la remodelación, tienen la oportunidad de continuar en su inmueble catalogado y los que se ven afectados porque se tienen que cumplir con ciertas características de prototipo de vivienda, son reubicados y de preferencia se les da la oportunidad de ser reubicados dentro de la misma zona pero hay una mayor aceptación.

ENTREVISTA 3

Andrés Hernández. (Venustiano Carranza) Gerente de ventas.

(18 de agosto de 2007).

La venta de los departamentos no ha sido fácil sobre todo en el Distrito Federal, ha sido un poco complicado, por el precio, espacio, porque al ser terrenos pequeños a alto costo se dispara el precio final de los departamentos, esta zona se considera peligrosa, este factor nos ha pegado bastante.

Las diferencias o enganches, los esquemas financieros tradicionales que son de montos de crédito bajos, que no les alcanza para cubrir el 100% del monto del departamento, los enganches se vuelven un poquito difíciles de cubrir, y la zona es uno de los factores que nos pega porque el proyecto gusta, sus características gustan, pero la ubicación aunque es céntrica es una zona popular que se considera peligrosa.

Se venden mucho más a los que trabajan en la zona, es gente que está acostumbrada a vivir aquí, y dice no me da miedo porque yo aquí crecí, la zona de

influencia son las tres delegaciones: Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Gustavo A. Madero. Del Estado de México, si hay pero es muy poca la gente que está comprando.

La competencia se ha generado muy fuerte en esta zona se construyeron unos siete u ocho desarrollos prácticamente sobre una calle y se debe a que existe una gran demanda, la demanda existe y va a seguir existiendo durante mucho tiempo y se debe a que aún no se tiene la capacidad para atenderla tanto en número y costo, el Distrito Federal es muy caro a diferencia de la zona conurbada del Estado de México y la gente busca estar más cerca de su trabajo o de la zona donde creció, donde está la familia y entonces son factores que influyen.

Se han hecho esfuerzos muy fuertes por mantener los valores dentro del alcance de los montos de crédito porque aquí. Este desarrollo en especial es de interés social, tiene ciertos topes o valores que tenga, Infonavit pone topes en monto y dice que no presta para viviendas que cuesten más de \$387,000 por lo que, las constructoras reducen los espacios interiores y exteriores, para más el espacio y con eso disminuir el costo, este desarrollo tiene muy buena aceptación en cuanto al diseño, iluminación, está muy espaciado, precio, la competencia viene con espacios sumamente apretados, para mantener los precios están dando menos espacios.

El 70, ... 90% de los créditos que manejamos son con los esquemas tradicionales de Infonavit y sus esquemas de financiamiento y cofinanciamiento, al igual que con Fovissste, la compensación con el monto de crédito es generalmente con un monto mayor en el enganche.

En este desarrollo no hemos incrementado el valor, estamos aguantando los costos del año pasado y lo que ya teníamos proyectado para las siguientes etapas, estamos manteniendo precios pues sería muy peligroso, estar incrementando constantemente los precios, porque corremos el riesgo de salirnos del mercado, dependemos del crédito Infonavit, porque si ellos no nos financian entonces estamos en la olla, trabajamos con créditos que se apoyen con el Infonavit y Fovissste y si nos salimos de los costos de sus topes, entonces nos salimos del mercado.

Exitosa desde el punto de vista de la aceptación de la gente, la gente de poder comprar lo primero que busca en las delegaciones céntricas tienen mayor aceptación porque son un poco más baratas que en el sur o poniente de la ciudad, si ha tenido aceptación, que de ahí a que todos podamos comprar es ahí donde está la gran diferencia, se busca, la primera opción es ver para que me alcanza, a ver si me alcanza para comprar en el Distrito Federal, si tienen la posibilidad de comprar un departamento en el Distrito Federal y una casa en el Estado de México, por gusto siempre prefieren un departamento en el Distrito Federal, por posibilidades muchas veces se van al Estado de México, por espacio o por costo.

Es importante la construcción de vivienda porque si nos fuéramos a industrias o comercios, eso generaría mayor necesidad de vivienda, como están los servicios que ya muchas industrias se están yendo para otros lados, donde antes eran fabricas ahora estamos construyendo departamentos, o sea, en la ciudad nos hace falta vivienda, seguridad, agua, todos los servicios, aunque los tenemos pero son insuficientes, no creo que la solución sea poner más centros comerciales, o industrias pues ello generará mayor necesidad de vivienda.

La localización impacta al 70% en la gente, pero volvemos a lo mismo para que me alcanza, yo trato de buscar primero lo que me agrada, que la ubicación sea buena que cuente con servicios de transporte, con vías de comunicación, que quede cerca de mi trabajo, o cerca de mayores servicios, Tecámac porque está vendiendo pues porque es el único lugar en donde podemos tener vivienda de \$200,000 es un rubro donde el grueso de los trabajadores pueden comprar porque ahí les alcanza, pero ellos quisieran comprar en la colonia donde nacieron y vivieron, o cerca de su trabajo, pero no le alcanza es el motivo por el que se van lejos no porque le convenga más incluso hasta más caro le sale, por el costo del transporte y la calidad de vida porque hacer dos horas de ida y dos de regreso es bastante conflictivo desgastante y nos quita mucho tiempo para convivir con la familia, de descanso, de calidad de vida.

No es tanto miedo por los sismos, ya pasaron más de veinte años, si existe la preocupación, por saber de qué manera está construido, donde va a comprar o donde va a vivir, por reglamento los constructores se apegan a lineamientos más estrictas, y en lo particular en este desarrollo el sistema constructivo es excelente, es un sistema de cimentación por compensación donde se excava, el mismo peso en tierra de lo que va a pesar el edificio y además se construyó 100% concreto, es una excelente construcción, la gente si muestra preocupación, por ejemplo, en este momento que estamos en la etapa de cimentación de otro proyecto o en la zona de estacionamiento donde se ve la manera como está construido eso le gusta mucho a la gente.

La problemática es que gente de otros lados le genera temor, aunque el lugar les quede céntrico, aunque se estén ahorrando 1.30 horas en el transporte, si le genera desconfianza al comprador, normalmente tenemos que buscar entre la gente del mismo medio o de la misma zona para poder colocar este tipo de vivienda.

De parte de la delegación no hay apoyo para incrementar la seguridad, obviamente se hace más segura esta zona, ahorita se va el tianguis es una zona sola porque del otro lado está el deportivo, definitivamente al empezarse a habitar se vuelve más segura porque la misma gente empieza a protegerse, si hay patrullaje pero la delegación no ha dado una oferta de seguridad.

Son departamentos con dos recamaras y cajón opcional, les piden por reglamento tener por lo menos un porcentaje de cajones. Son 324 departamentos y se van a construir otros 330, es el mismo proyecto en dos etapas distintas.

Entrevistas Sector privado

1. ¿La venta de departamentos ha sido fácil? **¿En dónde?**, ¿Qué factores influyen?

Problemas: Bajo poder adquisitivo, los precios son altos para los créditos con que cuentan o para sus ahorros, muchas veces solo les alcanza para adquirir una vivienda en la periferia.

Excesivos trámites burocráticos, que tardan en resolverse.

Los cofinanciamientos bancarios y con Infonavit. El Fovissste aún no es muy claro en sus trámites, las reglas no son claras y aunque otorgan muchos créditos estos muchas veces se pierden, porque no les alcanza para una vivienda dentro del

Distrito Federal, porque son muy bajos en un promedio de \$300,000 o \$350,000, y solicitan metrajes arriba de 60 m², estos generalmente tienen un precio entre \$800,000 y un \$1,000,000 de pesos.

Requerimientos específicos, como tres recamaras, dos cajones de estacionamiento. Elevada competencia, por lo que los desarrolladores ofrecen otros servicios junto con la vivienda, un mayor porcentaje de áreas comunes: alberca, gimnasio, spa, cercanía a centros comerciales, lo que determina que un proyecto se venda rápido es su localización.

O nuevos conceptos como departamentos en dos niveles junto con otros de un solo nivel

Entre los problemas que han tenido para la venta de los departamentos son las siguientes: el bajo poder adquisitivo, las limitaciones hipotecarias, aunque se otorgan créditos estos generalmente son de montos bajos, los trámites son muy largos y por lo general se pierden, o solo pueden ejercerlos en la periferia donde los precios de la vivienda son más bajos. La sobreoferta lo que hace que la competencia en estas áreas sea muy fuerte, por ello, tratan de ofrecer innovaciones sobre todo en áreas comunes.

¿Cuáles han sido las dificultades que han enfrentado para la venta de los departamentos?

Los créditos bancarios, porque la mayoría de las veces las personas no son sujetos de crédito porque están en buró o tienen algún otro crédito (coches), por lo que no les proporcionan otro crédito.

La sobreoferta por donde quiera hay departamentos en venta y no hay precios establecidos, algunos están muy disparados.

Inconformidad de los vecinos con los nuevos desarrollos, por la cantidad enorme de viviendas que van a tener, pero esto finalmente es benéfico para los nuevos habitantes pues el costo de mantenimiento se reduce al ser más los departamentos.

El precio del departamento generalmente depende de su metraje y esto es lo que determina su precio y los servicios comunes que les proporcionan.

Las diferencias o enganches que son difíciles de cubrir para poder adquirir un departamento, pues los esquemas financieros tradicionales (Infonavit y Fovissste), tienen montos bajos, la mayoría de los créditos se hacen con cofinanciamiento, la diferencia se tiene que cubrir con el enganche.

Otro factor es la ubicación aunque céntrica, es una zona popular y peligrosa, aunque el proyecto gusta por sus características, la venta de los departamentos no ha sido fácil, en el Distrito Federal es caro construir viviendas por los terrenos pequeños y su alto costo, el precio final de los departamentos se dispara.

¿Sé que existe una sobreoferta de vivienda en la ciudad central? ¿A qué se debe?
¿Qué impacto económico tiene?

La oferta está muy centralizada esta constructora trabaja en Benito Juárez, en donde hay muchas inmobiliarias y donde se otorgaron muchos permisos y ventas de casas antiguas, que se demolieron y se levantaron nuevas viviendas, existe una sobreoferta la diferencia es los servicios que se ofrecen y esto es lo que determina el costo de la vivienda.

La competencia es muy fuerte porque en la misma colonia se han construido siete u ocho desarrollos, también se debe a que hay una fuerte demanda, no se va a construir donde no se va a vender, esta demanda no se ha logrado satisfacer, la diferencia en precios es muy grande si se compara con la zona conurbada del Estado de México. Otro factor es que la gente busca estar más cerca de su trabajo, de la zona donde creció y cerca de su familia.

¿Qué se ha hecho para hacer más competitiva la vivienda en cuanto a precio? Ofrecer un mayor metraje por departamento 60 a 65 m² en promedio, en general los compradores son familias de reciente formación, las familias más grandes generalmente buscan una casa, la ubicación es un factor importante, se busca tener un buen sistema de transporte para facilitar su movilidad, hacia sus lugares de trabajo y generalmente son personas que ya han vivido en la zona, por lo que buscan mantener su entorno familiar, es gente que está acostumbrada a vivir en la zona, o cercana a esa zona como son las delegaciones limítrofes.

El incremento en precios también se debe al incremento en costos de los materiales de construcción, principalmente el acero.

Se han hecho esfuerzos para mantener los precios accesibles a los montos de crédito de esta vivienda de interés social, de acuerdo a los topes que fija el Infonavit, por lo que las constructoras para recuperar su inversión lo que han hecho es reducir los espacios interiores y exteriores, con el fin de incrementar el número de viviendas e incrementar sus ganancias. Este proyecto está mejor que la competencia, pues tiene mayores espacios y un menor costo.

Algunos proyectos presentan muchas innovaciones como usos comerciales en la planta baja, servicios de restaurantes, lavanderías, el fin es que dentro del desarrollo tengan todo y los habitantes eviten salir y disfruten más de su casa.

¿El costo de la vivienda se ha incrementado? ¿A qué se debe?

El costo de la vivienda se ha incrementado, por el costo del acero, por los materiales de construcción, por los trámites delegacionales (licencias y permisos), lo cual, genera un incremento constante, cada año o medio año.

En este desarrollo no se ha incrementado el valor, se tienen los precios del año pasado, se han mantenido los precios pues sería difícil incrementar precios constantemente ya que se corre el riesgo de salirse del mercado, de los topes que establecen Infonavit y Fovissste y se depende del crédito Infonavit, si ellos no nos financiaran sería difícil vender.

¿Considera que ha sido exitosa la política de redensificación en las delegaciones centrales (Bando Dos)? ¿Por qué?

Se ha incrementado la construcción de vivienda la gente prefiere una vivienda cerca de su trabajo, para no recorrer grandes distancias, el costo mayor de la vivienda en el Distrito Federal se compensa con la reducción en el gasto en el transporte, tiempo de traslados, ahora tienen la oportunidad de adquirir una vivienda en el Distrito Federal con lo que mejoran su calidad de vida.

El tener más población es benéfico porque se ha incrementado la plusvalía, la seguridad, en general esta colonia es insegura y estos desarrollos hacen que haya más vigilancia y la gente se siente más segura.

La construcción de vivienda en la ciudad central es bueno porque los trabajos generalmente se encuentran aquí, la falta de planeación ha hecho una distribución incongruente entre el empleo y la vivienda y esto hace que los habitantes ocupen gran parte de su tiempo en trasladarse a sus empleos, lo que genera tráfico y congestionamientos, si bien el incrementar la vivienda beneficia a las personas porque tienen una alternativa de vivir cerca de sus lugares de trabajo, también tiene efectos negativos como el consumo de agua, hundimientos porque al construir se sacan grandes cantidades de agua lo que abate el manto freático y compacta el suelo arcilloso, esto hace que el área de afectación se extienda y el impacto ambiental es mayor.

La venta de departamentos es importante debido a que ha sido bien recibida por la gente que ahora puede comprar en el centro, donde es más barata la vivienda si se compra con el costo de la vivienda ubicada en el poniente y sur de la ciudad, aunque la gran mayoría no puede comprar ni ahí. Se ve como primera opción incluso prefieren un departamento en el Distrito Federal que una casa en el Estado de México, pero si no les alcanza se van al Estado de México.

La gente que compra la mayoría vive o vivió en la zona, un menor porcentaje trabaja ahí en la zona.

La oferta de vivienda está orientada para sectores medios y altos, se buscan puntos estratégicos para construir viviendas, esta zona es cara en otras partes del Distrito Federal es menor el precio por departamentos, pero se debe a la zona donde está ubicado.

¿Era necesario aplicar esta política (Bando Dos) o había otras alternativas?

Es importante la construcción de vivienda porque si nos fuéramos a industrias o comercios, eso generaría mayor necesidad de vivienda, como están los servicios que ya muchas industrias se están yendo para otros lados, donde antes eran fabricas ahora estamos construyendo departamentos, o sea, en la ciudad nos hace falta vivienda, seguridad, agua, todos los servicios, aunque los tenemos pero son insuficientes, no creo que la solución sea poner más centros comerciales, o industrias pues ello generará mayor necesidad de vivienda.

Si fue conveniente generar más viviendas, las construcciones eran antiguas que se construyeron alrededor de los sesentas, muchos edificios están muy deteriorados y corren más riesgos en un colapso, de que se derrumben, fue conveniente construir, antes los departamentos eran de 120 m², donde antes había un solo departamento ahora nosotros hacemos dos.

¿Cómo impacta el factor de la localización del proyecto habitacional?

El factor de la localización si influye en la compra de las viviendas en la Narvarte y la Del Valle les gusta la zona, obviamente se van más a la Del Valle, que es más cara todavía, estamos tratando que la Narvarte también crezca estamos a dos cuadras de la Del Valle.

La localización impacta al 70% en la gente, pero volvemos a lo mismo para que me alcanza, yo trato de buscar primero lo que me agrada, que la ubicación sea buena que cuente con servicios de transporte, con vías de comunicación, que quede cerca de mi trabajo, o cerca de mayores servicios, Tecámac porque está vendiendo pues porque es el único lugar en donde podemos tener vivienda de \$200,000 es un rubro donde el grueso de los trabajadores pueden comprar porque ahí les alcanza, pero ellos quisieran comprar en la colonia donde nacieron y vivieron, o cerca de su trabajo, pero no le alcanza es el motivo por el que se van lejos no porque le convenga más incluso hasta más caro le sale, por el costo del transporte y la calidad de vida porque hacer dos horas de ida y dos de regreso es bastante conflictivo desgastante y nos quita mucho tiempo para convivir con la familia, de descanso, de calidad de vida.

Polanco a pesar de ser más caro se vende muy rápido, por su plusvalía, los proyectos de Benito Juárez tienen lo mismo y se venden más lentamente a pesar de que cuestan menos.

El centro de la ciudad de México fue el área más afectada con los sismos de 1985, se consideró esta vulnerabilidad en la construcción de vivienda nueva ¿cómo? ¿La gente ha mostrado temor ante esta situación?

Si es peligroso en caso de un sismo, por los hundimientos que presenta la ciudad, aunque el reglamento cambió y hay más rigor en el cálculo estructural, esto no quiere decir que se evitará un problema de este tipo.

La construcción de vivienda responde a una necesidad de la gente, si no la hubiera no se construiría tanto.

Se hace la demolición de la vivienda anterior y los cálculos de acuerdo al reglamento de construcción, y no se hace un cambio en la infraestructura urbana existente, se trata de molestar lo menos posible a los residentes, peatones y los que circulan en sus vehículos, los cálculos se hacen en instalaciones hidráulicas y eléctricas, sanitarias y estructurales, si el proyecto requiere de una subestación eléctrica por supuesto que la vamos a poner, para no tener problemas con los vecinos.

Si me preguntan muchos de los vecinos y de los que se interesan en el desarrollo, pero se hacen estudios de suelo y algunas pruebas, la construcción tiene 82 pilotes, que soportan la estructura del desarrollo, que se introdujeron a 30 m de profundidad, y una longitud de un metro de diámetro, con 30 metros de largo, son muy fuertes y soportarán todo el desarrollo, se están haciendo las cepas que van a unir todos los pilotes y se están comprimiendo para sostener la construcción, ya que la alberca quedará en el último piso, debe haber una buena cimentación para soportar todo el peso del agua, para que no haya filtraciones y fugas, todo está perfectamente calculado, y diseñado por los ingenieros y arquitectos de este desarrollo.

No es tanto miedo ya pasaron más de veinte años, si existe la preocupación, por saber de qué manera está construido, donde va a comprar o donde va a vivir, por reglamento los constructores se apegan a lineamientos más estrictas, y en lo particular en este desarrollo el sistema constructivo es excelente, es un sistema de cimentación por compensación donde se excava, el mismo peso en tierra de lo que

va a pesar el edificio y además se construyó 100% concreto, es una excelente construcción, la gente si muestra preocupación, por ejemplo, en este momento que estamos en la etapa de cimentación de otro proyecto o en la zona de estacionamiento donde se ve la manera como está construido eso le gusta mucho a la gente, si es una preocupación.

La problemática es que gente de otros lados le genera temor, aunque el lugar les quede céntrico, aunque se estén ahorrando 1.30 hora. en el transporte, si le genera desconfianza al comprador, normalmente tenemos que buscar entre la gente del mismo medio o de la misma zona para poder colocar este tipo de vivienda.

¿Cuáles son las dificultades que enfrentan en la construcción de proyectos habitacionales ubicados en las zonas de alta inseguridad o de mayor deterioro?

El tiempo de construcción de un proyecto depende de la cantidad de vivienda en este caso son 42 departamentos con 70mts. Cuadrados, se terminará en un año y medio u un año ocho meses.

Lo que hacemos no es totalmente nuestra culpa sino que a veces la excesiva centralización y las políticas son las que originan que las fuentes de empleo se concentren en el centro.

La mayoría de la gente que compra habita aquí, es de la zona, a mí por ejemplo no me interesaría vivir aquí. (vendedor).

Los vecinos influyen muchísimo para que se construya algo o no se construya, el predio que tenemos aquí enfrente, no permitió que se construyera nada porque lo consideran como área verde, es como un parquecito y dijeron que no querían que se construyera nada, donde se está construyendo el proyecto era un estacionamiento, si hubo inconformidad por perder el área de estacionamiento, porque la zona tiene demanda en estacionamientos.

A pesar de que el proyecto dará mayor seguridad a la gente, muchos no lo ven así, sobre todo por lo robos a casa habitación, los departamentos tienen seguridad y es más difícil que se cometan ahí robos, es difícil que esta seguridad sea burlada por un ratero, los condóminos entran con una contraseña, gente extraña se le pregunta a quién visita, esta es la diferencia entre un departamento y una casa.

El financiamiento en general es bancario, aunque hay gente que lo hace como inversión, pues compra en preventa a precio de \$1,000,000 de pesos y cuando se vende está a precio de \$1,300,000 esto lo capitaliza más que tener sus ahorros en el banco.

También las zonas industriales que había en la Miguel Hidalgo han incrementado su plusvalía muy rápidamente como en la colonia granada y hay sustitución de vivienda en vecindad por conjuntos habitacionales.

De parte de la delegación no hay apoyo para incrementar la seguridad, obviamente se hace más segura esta zona, ahorita se va el tianguis es una zona sola porque del otro lado está el deportivo, definitivamente al empezarse a habitar se vuelve más segura porque la misma gente empieza a protegerse, si hay patrullaje pero la delegación no ha dado una oferta de seguridad.

Son departamentos con dos recamaras y cajón opcional, les piden por reglamento tener por lo menos un porcentaje de cajones. Son 324 departamentos y se van a construir otros 330, es el mismo proyecto en dos etapas distintas.

Cuestionario de entrevista a residentes. Aplicado en 2007, a cinco residentes.

1	¿Quisiera usted más unidades habitacionales de interés social en la Delegación?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
2	¿Está de acuerdo que en el interior de las colonias el uso de suelo sea exclusivamente habitacional?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
3	¿Apoya la propuesta de que todas las viviendas que se construyan cuenten con cajones de estacionamiento suficiente?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
4	¿Está de acuerdo en que el uso de suelo habitacional se cambie a oficinas o comercios?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
5	¿Está de acuerdo en que se den incentivos y se promueva la construcción de estacionamientos públicos, privados y en condominio en toda la Delegación?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
6	¿Está de acuerdo en que los nuevos comercios y oficinas se establezcan solamente en avenidas principales?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
7	¿Está de acuerdo de que sólo en las avenidas principales se permita la construcción de más de seis niveles?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
8	¿Apoya la propuesta de que al interior de las colonias no se construyan edificios de más de cuatro niveles?	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> no sé
9	¿Está de acuerdo en la promoción y construcción de centros de recreación, deportivos y convivencia?			

Ciudad Central, a través de un formulario y de WhatsApp: https://docs.google.com/forms/d/1P6aAyiHQKaNSBJT2jxmJgC93feoVVyt7XisE_U8--IU/edit

Se obtuvieron los siguientes resultados: 11 respuestas de la alcaldía Benito Juárez, 12 de la alcaldía Cuauhtémoc, 27 de la alcaldía Miguel Hidalgo y 9 de Venustiano Carranza.

BIBLIOGRAFÍA

- Acosta R. J. J. (2006). La producción de vivienda de interés social en la ciudad central del Distrito Federal 2001-2005. Tesis de Maestría UAM-A. Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. México. Pp. 228
- Aguilar A. G (2002). Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Eure, diciembre, vol. 28. No. 85. Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Instituto de Estudios Urbanos, Santiago de Chile. Redalyc. <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=1960850708/Sept./2005>.
- Aguilar A. G. y Rodríguez H. F. (1995). Tendencias de desconcentración urbana en México, 1970-1990. En el desarrollo urbano de México a fines del siglo XX. Coords. Aguilar A. G. et. al. INSEUR-NL y SOMEDE. México. pp.75-100.
- Alcántara L. (6-09-2007). Entrevista a Víctor Manuel Borrás, Director General del Infonavit. Once Noticias.
- ALDF.I LEGISLATURA. (1999). Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (sedesol2006.sedesol.gob.mx/subsecretarias/desarrollourbano/cometah/documentos/LDUDF.DOC).
- Alonso V. J. M. (1998). “El Plan especial de ordenación, mejora y protección del casco antiguo de Cuenca”. En García y Troitiño. Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámica funcional. Col. Estudios. Fundación “la Caixa”. Ediciones de la universidad de Castilla-La Mancha. Cuenca. Impreso en España. Pp.115-135.
- ARDF-IL (1997). Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.
- Arriagada, L. (2003). La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina. Población y desarrollo. Serie 33. CEPAL-ONU. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/7171/S03114_es.pdf
- Baer L. (2013). Principios de economía urbana y mercados de suelo. Erba D, A. (Org.) Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica. Lincoln Institute of Land Policy. Vol. 1. <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/definicion-de-politicas-de-suelo-urbanas-full.pdf>
- Barreiro, C. F. (s/f) Los nuevos vecinos. Metropolización, exclusión social y segregación urbana en las ciudades europeas.
- Bassols R. y Arzaluz S. (2002). Avatares de la planeación urbana en el DF. En Ciudades No. 53. Enero-marzo RNIU, Puebla México, pp.33-40.
- Bataillon C. (1997). “La capital mexicana y su entorno”. En Espacios mexicanos contemporáneos. Serie ensayos. El Colegio de México, Fideicomiso historia de las Américas y FCE. México. pp. 156-177.
- Bataillon C. y Riviere D´Arc H. (1979). La ciudad de México. Edit. SEP-DIANA. México, pp.158.
- Borja, J. (2003). La ciudad conquistada. Alianza editorial. Madrid, España.
- Bromley R. and Gareth J. (1996). Identifying the Inner City in Latin América. The Geographical Journal. Volume 162, No. 2, July. Royal Geographical Society London. Pp. 179-190.

- Busquets, J. (1993), "Perspectiva desde las ciudades", Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, núm. 95-96, pp. 163-174
- Cantú CH., R. (2000). Centro histórico. Ciudad de México. Medio ambiente sociourbano. ESIA. Edit. Plaza y Valdés. México. pp.229.
- Carrión, F. (2000). Desarrollo cultural y gestión en centros históricos. FLACSO. Ecuador, pp. 256.
- Carrión, F. (2006). El Centro Histórico como proyecto y objeto de deseo. En: Manejo y gestión de Centros Históricos. Conferencias de los Encuentros Internacionales II y III. La Habana Vieja 2003 y 2004. Flacso Andes. Col. Arcos. <https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/%25f/agora/files/FA-AGORA-2006-CARRION-1.pdf>
- CENVI. (2000) Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México. (5/nov./2012) http://www.cenvi.org.mx/programa_CH.html
- Cespedes-CCE. (2001). Centro Histórico. revitalización. Desafío estratégico para el DF. Ciudad de México, pp 48
- Chías B., L. (1996). "Cambios en la estructura urbana de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y sus incidencias en el transporte". En Chías y Pavón. Transporte y abasto alimentario en las ciudades latinoamericanas. UNAM-Instituto de Geografía. México. pp 253-275.
- CONAPO (2010). Migración metropolitana. Prontuario de migración interna. http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/2043/1/images/Migracion_metropolitana.pdf
- CONAPO, (2004). "La situación demográfica de México, 2004" México, Primera edición. 5/sept./2007. http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Situacion_Demografica_de_Mexico_2004
- CONAPO, (2011). Dinámica demográfica de México 2000-2010. En la Situación demográfica de México, 2011. Recuperado el 26/11/2012 http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Dinamica_demografica_de_Mexico_2000_2010
- CONAPO. (2000). "Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México,1990-2010". Síntesis. Segunda reimpresión. México. pp. 172.
- CONAPO. (s. f.). Indicadores demográficos de México 1950 a 2050. http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa_Ind_Dem18/index_2.html
- CONAPO-SeGob. Programa Nacional de Población 2019-2024. Secretaría General del Consejo Nacional de Población.
- Connolly, P. (1988). "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario". En Revista A, Vol. IX No. 25 (Septiembre-Diciembre), UAM-A. México, pp. 61-85.
- Connolly, P. (2005). El mercado habitacional. En La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos. Coord. Coulomb R. GDF, SEDUVI, INVI, SEDESOL, CONAFOVI Y UAM-A. México, pp.95-142.
- Connolly, P. Cruz y Huarte. (1991). Sociología urbana en Azcapotzalco. En Sociológica, enero-abril, año 6, núm. 15. UAM-A. México. pp. 281-315.

- Corihuinca, C. M. (2001). Crecimiento de ciudades y generación de nuevas periferias urbanas. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Geografía.
- Corona R. et. al. (1999). Dinámica migratoria de la Ciudad de México. GDF. México. Pp. 103.
- Coulomb, R. (1983). Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México (1958-1983). En Iztapalapa. Junio-diciembre. Núm. 9. UAM-I. México. pp. 35-50.
- Coulomb, R. (1988a). Políticas públicas y dinámica histórico-espacial del sistema habitacional de bajo costo en la ciudad de México. BISS. Cenvi, p. 12.
- Coulomb, R. (1988b). “Vivienda en renta y dinámica habitacional en la ciudad de México”. En Procesos habitacionales en la ciudad de México. Coord. Michel M.A. UAM. SEDUE. México, pp.141-182.
- Coulomb, R. (1988c) “¿Inquilinos o propietarios? La crisis del sistema de la vivienda popular en la ciudad de México”. Medio Ambiente y Urbanización, núm. 24, diciembre CLACSO, Buenos Aires, pp.25-33
- Coulomb, R. (1991). Impacto urbano del Programa “Renovación Habitacional Popular”. En Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México. CENVI, UAM-A. México, pp.17-178.
- Coulomb, R. (1992a). Investigación urbana, cambio social y política. Algunas propuestas para la inscripción social de nuestro quehacer investigativo. En Sociológica, enero-abril, año 7, núm. 18. UAM-A. México, pp. 73-88.
- Coulomb, R. (1992b). El acceso a la vivienda en la Ciudad de México. En Zona Metropolitana de la ciudad de México. CONAPO, pp. 157-176.
- Coulomb, R. (1993).” Hacia la balcanización de la planeación urbana y del territorio”. En Ciudades. No. 20 (octubre-diciembre). RNIU. México, pp.48-56.
- Coulomb, R. (1994). “Vivienda en renta, dinámica habitacional y periferia urbana”. En Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la ciudad de México, México, Comp. Hiernaux y Tomas F. UAM-X. IFAL. México, pp. 63-77.
- Coulomb, R. (2000). Centro Histórico de la Ciudad de México. Coord. Garza, G. La Ciudad de México en el fin del segundo milenio. DDF. Colegio de México. pp. 530.
- Coulomb, R. (2001). El Centro Histórico de la Ciudad de México. Del rescate patrimonial al desarrollo integral. pp. 15.
- Coulomb, R. (2003). Población y sustentabilidad. Unión de grupos ambientalistas.
- Coulomb, R. (2006). La vivienda en arrendamiento. En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 115-152.
- Coulomb, R. (2016). Introducción. En Habitar la centralidad urbana (II). Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central. Coords. Coulomb, R. Esquivel H., M.T. y Ponce S., G. Instituto Belisario Domínguez. Senado de la República. Ciudad de México. 1ª. Edición. Pp.9-27

- Coulomb, R. y Duhau E. (coord.) (1988d). La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos. Coloquio nacional de investigadores urbanos. UAM/IFAL, México, 200 p.
- Cruz R. S. (2001). Propiedad, poblamiento y periferia rural en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. UAM-A y RNIU. 1ª. Edición. México, pp. 356.
- Cruz R. S. y Villavicencio J. (1994). Guía para la investigación en problemas urbanos. UAM-A. 1ª. Edición. México. pp. 60.
- Cruz R., M. S. (1994). Crecimiento urbano y procesos sociales en el Distrito Federal (1920-1928) UAM-A. México. pp. 201.
- De Oliveira O. y García B. (1988). El mercado de trabajo en la ciudad de México. En Atlas de la Ciudad de México. DDF y COLMEX. Fascículo 5. México. pp.140-145.
- Delgadillo, V. (2018) Turismo y patrimonio. Cincuenta años de “rescate” del centro histórico de la Ciudad de México. Estudios críticos del Desarrollo. Primer semestre Vol VIII. No. 14. Págs. 141-170 PDF
- Delgadillo, V. (2016a). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. Revista INVI, 31(88), 101-129. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>
- Delgadillo, V. (2016b) Prólogo I. en Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas. En principales áreas metropolitanas de Argentina, 2004-2015. (AMBA y Córdoba). Rodríguez, M. C. y De Virgilio M.M. Col. Desarrollo Social y Sociedad. Edit. Espacio. Buenos Aires. Pp. 13-18.
- Delgado, J. (1988). “El patrón de ocupación territorial de la ciudad de México al año 2000”. En Estructura territorial de la Ciudad de México. Coords. Terrazas y Preciat. Col. Desarrollo Urbano. México. Edit. Plaza y Valdés. Pp.101-141.
- Delgado, J. (1991a). “Centro y periferia en la estructura socioespacial de la Ciudad de México”. En Espacio y vivienda en la Ciudad de México. Coord. Schteingart M. COLMEX-IARDF. México. pp. 85-105.
- Delgado, J. (1991b). La ciudad en transición. En Cambios Territoriales en México. Exploraciones recientes. Coord. Delgado J y Villarreal D. UAM-X y Centro de Ecodesarrollo. México pp.217-229
- Delgado, J. (1998). Ciudad-región y transporte en el México Central. Un largo camino de rupturas y continuidades. UNAM. Instituto de Geografía Edit. Plaza y Valdés. México. pp. 221.
- Delgado, J. et. al. (1999). Grandes tendencias de la expansión urbana de la Ciudad de México. En Urbanización cambio tecnológico y costo social. La región centro de México. Coord. Aguilar, A. G. UNAM-IG.
- Delgado, J: et. al. (1997). “Estructura metropolitana y transporte”. En Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México Tomo II: Estructura de la Ciudad y su región. Coord. Eibenschutz R. UAM-X Primera reimpression. pp. 7-67.
- Delgado, M. (Julio, 2005). Bando Dos. <https://martha.org.mx/una-politica-con-causa/bando-2/>
- DIARIO OFICIAL. (1970). Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. 18-diciembre-1970. México, DF, pp. 33A.

- DIARIO OFICIAL. (1970). Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. 29-diciembre-1970. México, DF, pp. 19-39.
- DIARIO OFICIAL (04-06-2021). Programa Nacional de Vivienda 2021-2024. SEGOB. En: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5620388&fecha=04/06/2021#gsc.tab=0
- Donoso, S. R. (1993). Antecedentes de la sociología urbana. UAM-X. División de Ciencias y Artes para el diseño. México. pp.144.
- Duhau, E. (1991). La sociología y la ciudad. Panorama y perspectivas de los estudios urbanos en los años ochenta. En Sociológica, enero-abril, año 6, núm. 15. UAM-A. México. pp. 211-280.
- Duhau, E. (1992). Ciencias sociales y estudios urbanos: ¿adiós a los paradigmas? En Sociológica, enero-abril, año 7, num.18. UAM-A. México. pp. 29-43
- Duhau, E. (2000). La RNIU y los estudios urbanos en México. En Ciudades. No. 47, julio-septiembre. RNIU. México. pp. 58-64.
- Duhau, E. y Schteingart, M. (1997). La urbanización popular en la Ciudad de México. En Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México. COLMEX. México, pp
- Durán C., A. M. (1990). Dinámica inmobiliaria en la colonia Roma. En Trace junio No. 17. Centro de estudios mexicanos y centroamericanos. México, pp.30-33
- Echenique, M. (1974) 1. El concepto de sistemas, modelos y teorías en los estudios urbanos. Cambridge. Pp. 13-45
- Esquivel H., M. T. (1995). Dinámica socioespacial de la zona metropolitana de la Ciudad de México y patrones de segregación 1980-1990. En Anuario de Estudios Urbanos. No. 2. Primera edición. UAM-A. México. pp. 297-315.
- Esquivel H., M. T. y Sánchez-Mejorada, M. C. (1995). “Condiciones de vida y política social para la población de la tercera edad” En Sociológica, año 10, núm. 29. (Septiembre-diciembre). UAM-A. México, 103-137.
- Esquivel H., M. T. (1993). “Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana”. En COULOMB, R. Y DUHAU, E. Dinámica urbana y procesos socio-políticos, México, OCIM/UAM-A, pp. 25-44.
- Esquivel M. T. y Durán A. M. (2006). Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial. Coord. Villavicencio J. RNIU. UAM-A. México. pp. 203.
- Esquivel M. T. y Villavicencio J. (2005). Principales características de la vivienda. En La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos. Coord. Coulomb R. GDF, SEDUVI, INVI, SEDESOL, CONAFOVI Y UAM-A. México, pp. 63-94.
- Esquivel M. T. y Villavicencio J. (2006). Características de la vivienda en México al año 2000. En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 51-84
- EXCELSIOR. (1970). (18 de diciembre) El regente ante el senado. México, DF, pp. 32A y 33A.

- Fernández H., M. (1989). La ética en el urbanismo. Cuadernos de la Universidad de Chile, No. 8 pp. 103-139.
- Ferrer R., M. (1992). Los sistemas urbanos. Los países industrializados del hemisferio norte e Iberoamérica. Col. Espacios y sociedades, Núm. 14 Edit. Síntesis. Madrid. pp. 269.
- FIDEICOMISO DE ESTUDIOS ESTRATÉGICOS SOBRE LA CIUDAD DE MÉXICO Y GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. (2000). La Ciudad de México hoy. Bases para un diagnóstico. México. Pp 55.
- FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. (2000). Programa de desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, pp.47.
- Flores A. y Ponce G. (2006). Vivienda y dinámica demográfica. En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 15-50.
- García M. S. G. Y Troitiño V. M. A. Coords. (1998). Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámica funcional. Col. Estudios. Fundación “la Caixa”. Ediciones de la universidad de Castilla-La Mancha. Cuenca. Impreso en España. pp.267.
- Garner, B. J. (1971) Modelos de geografía urbana y de localización de asentamientos. La Geografía y los modelos socioeconómicos. Ed. esp. Instituto de Estudios de Administración Local. Cap. V. pp. 213-287.
- Garrocho, C. (1995). “El centro de la ciudad de México: ¿Auge o decadencia?”. En Sistemas Metropolitanos, Nuevos Enfoques y Prospectivas. 1ª edición. El Colegio Mexiquense/Sedesol. México, pp.
- Garza G y Rivera S. (1995). Desarrollo económico y distribución de la población urbana en México, 1960-1990. En el desarrollo urbano de México a fines del siglo XX. Coords. Aguilar A. G. et. al. INSEUR-NL y SOMEDE. México. pp. 17-58.
- Garza G. (1996). “Cincuenta años de investigación urbana y regional en México, 1940-1991” El Colegio de México. Primera edición. México pp. 325.
- Garza G. (2000). Servicialización de la economía metropolitana 1960-1998. En La Ciudad de México en el fin del segundo milenio. Coord. Garza G. GDF y el COLMEX. pp. 178-184
- Garza G. (2003). La urbanización de México en el siglo XX, México. El Colegio de México, pp. 283.
- Garza, G. (1977). “De Tenochtitlán a una megalópolis”. En Diálogos. Vol. 13. No. 5. (77). Sep.-Oct. Revista bimestral del Colegio de México. México. pp.28-29.
- Garza, G. (Comp.). (1987). Atlas de la ciudad de México. Programa de intercambio científico y capacitación técnica. DDF. Secretaría General de Desarrollo Social. El Colegio de México. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. México. Delegación Iztacalco, pp. 281-285.
- Garza, G. y Damián A. (1991). “Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento”. En Schteingart M. Espacio y vivienda en la Ciudad de México. COLMEX-IARDF. México. pp. 21-49.
- GDF-CCCM. (1999). En el ombligo de la luna, México la ciudad de todos. México. Pp. 291.

- Gobierno del Distrito Federal (31 de diciembre de 2003) Plan General de Desarrollo Urbano del DF. Gaceta Oficial del DF. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf
- Gómez F. (2004) La Jornada. Capital. 9/julio/2004.
- Goycoolea P., R. (1996). “¿Por qué conservar la ciudad antigua?” En Ciudades, México, No. 31, (julio-septiembre), RNIU, pp. 19-24.
- Graizbord B. y Salazar S. H. (1988) “Expansión física de la Ciudad de México” En Garza G. Comp. Atlas de la Ciudad de México. Colmex-DDF. Edit. Plaza y Valdés. Fascículo 5. pp. 120-125.
- Gutiérrez P., J. (1992). La ciudad y la organización regional. Edit. CINCEL KAPELUSZ. Madrid, España. Reimpresión en Colombia. Pp.115.
- Haggett P. y Chorley R. J. (s.f.). Modelos, paradigmas y la nueva geografía. Capítulo I. Págs. 7-37
- Hiernaux D. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. EURE (Santiago) v. 25 n. 76. Santiago dic. Chile. pp. 24 (documento de internet)
- Hiernaux D. y Lindón A. (2002). Modos de vida y utopías urbanas. En Ciudades. No. 53, enero-marzo, RNIU. Puebla México. pp.26-32.
<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/5/2112/14.pdf> Recuperado 5/nov./2012
- Icazuriaga Montes, C. (1992). La metropolización de la ciudad de México a través de la instalación industrial. Ediciones de la Casa Chata y CIESAS. México.
- INEGI. (1991). XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Distrito Federal. Resultados definitivos. México, 1991, p. 408.
- INEGI. (1996). Censo de Población y Vivienda 1995. Distrito Federal. Resultados definitivos. México, p. 269.
- INEGI. (1996). Censo de Población y vivienda 1995. Estado de México. Resultados definitivos. Tomo I. México, p. 503.
- INEGI. (23 de septiembre de 2021). Características de los nacimientos registrados en México durante 2020. Comunicado de prensa Núm. 535/21. En: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/NamientosRegistrados2020.pdf>
- Insunza, G. 2007. Transición demográfica y procesos urbanos en la ciudad de México. XXVI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. Asociación Latinoamericana de Sociología, Guadalajara.
- Lagarde E., J. (2006). La vivienda nueva de interés social en las áreas centrales del Distrito Federal: ¿integración o ruptura urbana? UAM-A. Tesis de la Maestría en planeación y políticas metropolitanas. México, pp 166.
- Legorreta J. (1991). La conflictualidad urbana del centro histórico. En Cambios Territoriales en México. Exploraciones recientes. Coord. Delgado J y Villarreal D. UAM-X y Centro de Ecodesarrollo. México pp. 231-249.

- Lezama J. L. (1991). "Ciudad y conflicto: usos del suelo y comercio ambulante en la Ciudad de México". En *Espacio y vivienda en la ciudad de México*. Coord. Schteingart M. Colmex-I ARDF, pp. 121-135.
- López De Lucio. (2000). *El espacio público en la ciudad europea: entre la crisis y las iniciativas de recuperación. Implicaciones para Latinoamérica*. Revista de Occidente. 230-231. (internet)
- Lynch k. (1985). *La buena forma de la ciudad*. Col. Arquitectura/perspectivas. Edit. Gustavo Gili, Barcelona. pp. 364.
- Medina Colin F. G., (2007). *Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condensa*. UAM-A. Tesis de la Maestría en planeación y políticas metropolitanas.
- Méndez R, A. (1993). "La dinámica habitacional como indicador del nivel de vida urbano". En Bassols B., A. y González S., G. (Coords.). *Zona metropolitana de la ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político. Qué fue, qué es y qué pasa, México, IIE, DDF*. Col. La estructura económica y social de México, pp. 192-217.
- Méndez R., (1997). *Geografía económica*. Edit. Ariel. Barcelona, España. pp. 384.
- Mercado A. (1988). "Estructura socioeconómica y movimientos sociales en las áreas centrales de la ciudad de México". En *La ciudad y sus actores, México*, Coords. Coulomb y Duhau. UAM-A e IFAL, pp. 19-39.
- Mercado A. (1997). *Reservas territoriales para usos urbanos en el Distrito Federal En Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Tomo II: Estructura de la ciudad y su región*. Coord. Eibenschutz H. R. UAM-X. pp.131-193
- Monnet J. (1990). *Comercio y centralidad en la ciudad de México: una aproximación de las lógicas de estructuración espacial*. En *Trace junio No. 17*. Centro de estudios mexicanos y centroamericanos. México, pp.33-50.
- Monnet J. (1995) *Usos e imágenes el centro histórico de la ciudad de México*. DDF-UAM-I, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, p. 182
- Monterrubio, R. J. A. (2009). *Hábitat popular, renovación urbana y movimientos sociales en barrios céntricos de la Ciudad de México 1985-2006*. Tesis de Doctorado en Sociología. UAM-A. DCSH. México p.417.
- Morales M., M. D. (1988). "La expansión de la Ciudad de México (1858-1910)". En Garza G. Comp. *Atlas de la Ciudad de México*. Colmex-DDF. Edit. Plaza y Valdés. Fascículo 3. pp. 64-68.
- Morelos J. B. (2000). "Natalidad y mortalidad". En Garza G. Coord. *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México. El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano GDF. Págs. 256-264.
- Moreno A, F. "Notas sobre el mercado inmobiliario y la acción expropiatoria de predios urbanos en el centro de la ciudad de México". En *Revista A*. Vol. IX No. 25 (Septiembre-Diciembre), pp. 123-133.
- Navarrete, S. (08-07-2022) *Plan de Desarrollo de la CDMX: Una guía para los próximos 20 años. Expansión política*. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2022/07/08/plan-de-desarrollo-de-la-cdmx-una-guia-para-los-proximos-20-anos>

- Negrete, M. E. y Salazar, H. (1986). Zonas metropolitanas en México, 1980. Estudios Demográficos y Urbanos, Vol. I. No. 1. El Colegio de México. México, pp. 97-124.
- Negrete, S. M. E. (1994a) Evolución de la población y organización urbana. Enfoque ecológico-demográfico del cambio metropolitano. En Macrópolis mexicana. Ensayos sobre la ciudad de México IV. DDF, CONACULTA y U. I. A. C. pp. 67-82.
- Negrete, S. M. E. (1994b). Dinámica demográfica y densidad poblacional en la zona metropolitana del valle de México. TRACE, Demografía. No. 26 (Diciembre), pp. 86-96.
- Negrete, S. M. E. (2000). Dinámica demográfica. En Garza G Coord. La Ciudad de México en el fin del Segundo milenio. GDF y COLMEX. México. Pp. 247-255.
- Negrete, S. M. E. et. al. (1993). Población, espacio y medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México. COLMEX. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. LEAD. México, pp. 7-41.
- Notimex. (6-septiembre-2007) Entrevista al director de Infonavit: Borrás, Víctor Manuel.
- OCIM (1996) Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Oliveira O y García B. (1988). El mercado de trabajo en la ciudad de México. Atlas de la Ciudad de México. Ciudad de México: ubicación en el sistema nacional de ciudades, expansión física y dinámica sociodemográfica (1900-1980) Fasc. 5. DDF-COLMEX.
- Ortiz E. (2004). Notas sobre la producción social de vivienda. Elementos básicos para su conceptualización e impulso. Casa y ciudad/Coalición internacional para el Hábitat (HIC-AL) 2ª ed., 2004. Citado en Informe final de Dimensión e Impactos Macro y Microeconómicos de la Producción Social de Vivienda en México. Conafovi. 2005. Págs.11-14).
- Paquette V. C. (2005-18 de agosto). “Repoblamiento del centro de la Ciudad de México: ¿una alternativa para el desarrollo urbano más sustentable?” Conferencia en la Alianza Francesa Polanco. Ciudad de México.
- Patiño L. (2006). El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 239-278.
- Patiño L. (2006). El Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 279-318.
- Peniche, C. (2004). El Centro histórico de la Ciudad de México: Una visión del Siglo XX”, UAM. Colección Cultura Universitaria. México.
- Perló, M. (1990) (Coord.). “La modernización: Un tema en conflicto”. La modernización de las ciudades en México. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM
- Pérez P. (2000). ¿Qué formación de posgrado para el gobierno y gestión de las ciudades de América Latina? En Ciudades. No. 45, enero-marzo RNIU. México. pp. 3-7.

- Pick, J. y Butler, E. W. (1997). Mexico Megacity. WestviewPress. A Division of HarperCollinsPublishers. USA. Pp.1-27
- Pol F. (1998). La recuperación de los centros históricos: Los debates abiertos. En García y Troitiño. Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámica funcional. Col. Estudios. Fundación “la Caixa”. Ediciones de la universidad de Castilla-La Mancha. Cuenca. Impreso en España. Págs. 23-55.
- Ponce G. y Flores R. (2005). Dinámica demográfica. En La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos. Coord. Coulomb R. GDF, SEDUVI, INVI, SEDESOL, CONAFOVI Y UAM-A. México, pp. 17-62
- Pradilla C. E. (1984). Contribución a la crítica de la “teoría urbana” del “espacio” a la “crisis urbana”. UAM-X. México 731 pp.
- Pradilla C. E. (1993-A). Reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México. En Ciudades. Núm. 17. (enero-marzo) RNIU. México, pp.14-21.
- Pradilla C. E. (1993-B). Reforma Inquilinaria, libre mercado y derechos de los inquilinos. En Ciudades. No. 20 (octubre-diciembre). RNIU. México, pp.48-56.
- Puebla C. (2006a) El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 193-238.
- Puebla C. (2006b). El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). En Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy. Coords. Coulomb y Schteingart. UAM-A, Porrúa M. A. y Conocer para decidir. México. pp. 319-352.
- Ramírez K. (2015). Espacio público ¿Espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México. Revista mexicana de sociología, 77(1). 07-35. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-25032015000100001&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Reyna B., A. E. (1989). Política urbana y organización vecinal del centro histórico de la ciudad de México, (1982-1987). Tesis UNAM. Facultad de Ciencias políticas y sociales.
- Rodrigo, P. y Rodrigo A. (2000). El espacio urbano. Práctica educativa. Didáctica de las ciencias sociales I. Síntesis educación. Madrid, España.
- Rojas E. (1999). Old Cities, New Assets. Preserving Latin America’s Urban Heritage. Published by the Inter-American Development Bank. Distributed by The Johns Hopkins University Press. Pp. 40.
- Rojas E. (2004). Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. BID. Departamento de desarrollo sostenible. New York, EUA, pp. 289.
- Sánchez A. “Crecimiento y distribución territorial de la población en la zona metropolitana de la ciudad de México”. En Bassols B., A. y González S., G. (Coords.). Zona metropolitana de la ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político. Qué fue, qué es y qué pasa, México, IIE, DDF. Col. La estructura económica y social de México, pp. 103-127.
- Sánchez, R. G. (1999). La Ciudad de México en el periodo de las Regencias 1929-1997. Dinámica social, política estatal y producción urbano arquitectónica. UAM-A. Gobierno del D. F. Primera edición. México. pp. 435.

- Schteingart, M. (1988). "Marco construido y mercado inmobiliario". En La ciudad y sus actores. Coords. Coulomb y Duhau. UAM-A e IFAL. México. pp.41-53.
- Schteingart, M. y Ruvalcava, R. M. (1987). Estructura urbana y diferenciación socio-espacial en la Ciudad de México, 1970-1980". En Garza, G. Atlas de la Ciudad de México. DDF-El Colegio de México. México, pp. 108-115.
- SECRETARIA DE ECONOMÍA. (1950). Dirección General de Estadística. VII Censo General de Población. Distrito Federal. México.
- SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (1960). Dirección General de Estadística. VIII Censo General de Población. Distrito Federal. México, pp. 297.
- SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (1970). Dirección General de Estadística. IX Censo General de Población. Distrito Federal. México, 1971, p. 247 y Localidades por entidad federativa y municipio. Vol. I.
- Semo, I. (1994). La ciudad tentacular: notas sobre el centralismo en el siglo XX. En Macrópolis mexicana. Ensayos sobre la ciudad de México IV. DDF, CONACULTA y U. I. A. C. pp.47-65.
- Sobrino, J. (2000) Zonas metropolitanas de México en 2000: conformación territorial y movilidad de la población ocupada. Estudios Demográficos y urbanos.
- Sobrino, J. (2003). Competitividad de las ciudades en México. El Colegio de México. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. México, pp. 629
- Sobrino, L. J. (1992). Estructura ocupacional del sector servicios en la Ciudad de México, 1960-1988. En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas. CONAPO. México. pp. 95-118.
- Sobrino, L. J. (1999). Estructura industrial y productividad en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1988-1993. En Delgado J. y Ramírez B. R. Transiciones. Territorio y cultura en la ciudad de México. Tomo I, edit. Plaza y Valdez y UAM. México.
- Sobrino, L. J. (2000). Participación económica en el siglo XX. En La Ciudad de México en el fin del segundo milenio. Coord. G. Garza GDF y COLMEX. pp 162-169
- Suarez-Villa, L. (1988) "Metropolitan Evolution, Sectorial Economic Change and the City Size Distribution", en Urban Studies, vol. 25, núm. 1, febrero, pp. 1-20
- Tamayo, S. y Wildner K. (2000). Lugares de globalización: una comprensión arquitectónica y etnográfica de la Ciudad de México.
- Terrazas O. (1988b). "La estructura de la metrópoli". En Revista A, Vol. IX No. 25 (septiembre-diciembre), UAM-A. México, pp. 43-53.
- Terrazas, O. (1988a). "De la Ciudad Central a la Ciudad Interior". En Estructura territorial de la Ciudad de México. Coords. Terrazas y Preciat. Col. Desarrollo Urbano. México. Edit. Plaza y Valdés. pp.81-100.
- Terrazas, O. (1995). Los ejes de la metropolización. En Anuario de Estudios Urbanos. No. 2. Primera edición. UAM-A. México. pp. 319-338.
- Terrazas, O. (2010). La ciudad que hoy es centro. En: La ciudad que hoy es centro. Coord. Terrazas R., O. UAM-A, CONACYT. Pp. 9-26
- Tomas F, (1990). El centro de la ciudad de México: crisis y revaloración. En Trace junio No. 17. Centro de estudios mexicanos y centroamericanos. México, pp. 11-19.

- Tomas F, (1991). "El papel del centro en la problemática actual". En Schteingart M. Espacio y vivienda en la Ciudad de México. COLMEX-IARDF. México. pp. 107-119.
- Torres, J. R. (1996). "El comercio en la vía pública como forma de sobrevivencia". En Sociológica. Año 11, Núm. 32 (septiembre-diciembre). Temas y problemas de la investigación sociodemográfica: estrategias de sobrevivencia, cursos de vida, hogares, familias y redes. UAM-A, CSH, pp.159-169.
- Unikel L. (1972). La dinámica del crecimiento de la Ciudad de México. México, D. F. Pp.28.
- Unikel L. (1976). El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. El colegio de México. México, primera edición.pp.465.
- Unikel, L. (1977). "Los dilemas de la Ciudad de México". En Diálogos. Vol. 13. No. 4. (76). Jul.-Ago. Revista bimestral del Colegio de México. México. pp.30-32.
- Urbano, H. (02-02-2006) Cofinanciamiento. El Economista.
- Valenzuela, A. (s. f.) "Las nuevas centralidades: revitalización urbana de los centros históricos en América Latina.
- Vázquez, J. Z. (1977)." La Ciudad de México: historia de una desproporción". En Diálogos. Vol. 13. No. 4. (76). Jul.-Ago. Revista bimestral del Colegio de México. México. pp.3-10.
- Villareal, D. y Aguirre F. (2006) Dinámica demográfica y reestructuración económica en la zona metropolitana de la Ciudad de México 1988-1998. PDF. Publicado en: Nuevos modelos organizacionales y perspectivas del desarrollo. 1ª ed. UAM-X. México.
- Villarreal, D. (2005). La forma urbana de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ¿es mono-céntrica, polifuncional y multipolar o policéntrica? En Memorias del Seminario Internacional "Repensar la Metrópoli". Octubre 2 al 7 UAM.
- Villavicencio, B. J. (2006). Conjuntos y unidades habitacionales en la ciudad de México, México. UAM/RNIU.
- Villavicencio, B. J. y Durán, A. M. (1993). "Características territoriales de la zona metropolitana de la ciudad de México". En Coulomb, R. y Duhau, E. Dinámica urbana y procesos socio-políticos, México, OCIM/UAM-A, pp. 119-136.
- Villegas, J. (1988). Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Localización y estructura de la actividad industrial, 1975-1985, En Estructura territorial de la Ciudad de México. Coords. Terrazas y Preciat. Col. Desarrollo Urbano. México. Edit. Plaza y Valdés, pp.
- Ward P. (1991). México: una megaciudad. Producción y reproducción de un medio ambiente urbano. CONACULTA y Edit. Alianza. México. pp. 327.
- Williams M. (1993). "Cambios en la estructura y ubicación de las actividades económicas del AUCM. 1970-1988". En Coulomb, R. Y Duhau, E. Dinámica urbana y procesos socio-políticos, México, OCIM/UAM-A, pp.
- Zárate-de Paul, R. y Gutiérrez-Chaparro, J. J. (2017). Investigación urbana latinoamericana contemporánea. Eure en la Web of Knowledge. Bitácora 27. Bogotá, Universidad Nacional de Colombia. En: <https://www.redalyc.org/pdf/748/74850863013.pdf>