

REVITALIZACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CASO DE ESTUDIO: CALLE ACADEMIA

ARO. SAMANTHA SUÁREZ RUIZ



PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

2008



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.

REVITALIZACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CASO DE ESTUDIO: CALLE ACADEMIA



TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN URBANISMO PRESENTA:

ARQ. SAMANTHA SUÁREZ RUIZ

PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

2008

DIRECTOR DE TESIS:

ARO. ALEJANDRO E. SUÁREZ PAREYÓN

SINODALES:

DRA. GEMMA L. VERDUZCO CHIRINO
DR. IGNACIO C. KUNZ BOLAÑOS
DRA. EFTYCHIA D. BOURNAZOU MARCOU
ING. EDUARDO M. RAMÍREZ FAVELA

Agradecimientos:

Gracias Dios, que me has dado vida para llegar hasta este momento.

A mis hijos, contrapunto florido de mi existencia, gracias por sus sonrisas y por las horas prestadas.

A mi esposo, colega y amigo: gracias mil por caminar a mi lado.

A mis padres, que con su ejemplo transmiten el gusto por el trabajo, la disciplina, y el amor a la vida, gracias.

A Georgina, que nos mira como un ángel, arriba de los ochomil.
Gracias por todo.

Eduardo y Edgar: gracias por su apoyo y compañía tanto en los momentos difíciles como en las alegrías.

Arq. Alejandro: le agradezco por haberme guiado en este proceso, y por que transmite con generosidad y paciencia sus conocimientos.

Dra. Gemma: muchas gracias por sus enseñanzas, y por creer en mí al mismo tiempo que me ayudó a ser autocrítica y objetiva.

Ing. Eduardo: gracias por su apoyo y entusiasmo, por enseñarme el know how del business y como conocer el valor de las cosas.

Dr. Ignacio: le doy las gracias por que con sus conocimientos me aportó mucho, gracias por sus clases, sus comentarios y su apoyo.

Dra. Eftychia: aterrizar las ideas desde otra perspectiva, siempre es interesante y enriquecedor, gracias por su tiempo.

A mi familia, amigos y maestros, gracias por su entusiasmo, comprensión y cariño.

Gracias totales.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	13
I. ANTECEDENTES.....	19
A. La Zona Metropolitana del Valle de México.....	19
B. Caso de estudio	21
C. La Revitalización del Centro Histórico	25
D. Problemática actual.....	31
II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	41
A. Época prehispánica	41
B. Siglo XVI	44
C. Siglo XVII.....	48
D. Siglo XVIII.....	52
E. Siglo XIX.....	57
F. Siglo XX.....	66
III. ASPECTOS CONCEPTUALES	73
A. El Centro Histórico como Objeto de Deseo.....	73
B. Del Deseo a la Revolución Urbana.....	76
C. Imagen y Evolución del Espacio Urbano	84
D. Principios para Intervenir el Centro Histórico	86
IV. ASPECTOS LEGALES.....	89
A. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	90
B. Programa de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc.....	93
C. Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.....	96
D. Reglamentación INAH, INBA y Distrito Federal.....	102
V. ASPECTOS ECONÓMICO ADMINISTRATIVOS	109
A. Modelos Económicos	109
B. Modelos de Gestión	110
C. Financiamiento	119
D. Política Fiscal.....	126

<u>VI. ASPECTOS URBANOS</u>	<u>135</u>
A. Usos de Suelo	135
B. Mercado Inmobiliario.....	140
C. Equipamiento e Infraestructura	142
D. Estudios de Impacto Urbano.....	142
<u>VII. CALLE ACADEMIA.....</u>	<u>149</u>
A. Análisis de Sitio.....	149
B. Estudio de Mercado	156
C. Proyecto Conceptual	159
D. Proyecto Financiero	166
<u>VIII. CONCLUSIÓN</u>	<u>179</u>
<u>IX. ANEXOS.....</u>	<u>187</u>
A. Gráficas y tablas	187
B. Glosario de Términos	200
C. Documentos	204
<u>X. FUENTES DE INFORMACIÓN.....</u>	<u>220</u>
A. Bibliografía	220
B. Páginas de Internet.....	222
C. Periódicos y Revistas.....	222



¿Es que hacemos las cosas sólo para recordarlas? ¿Es que vivimos sólo para tener memoria de nuestra vida? Porque sucede que hasta la esperanza es memoria y que el deseo es el recuerdo de lo que ha de venir.

Jaime Sabines



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



INTRODUCCIÓN

Este proyecto de investigación fue concebido un poco a la izquierda del desarrollo y un poco a la derecha del análisis. Surgió de cuestionar qué es lo que está sucediendo en la Ciudad de México a raíz del crecimiento del desarrollo inmobiliario, su relación con el Centro Histórico, y cuáles son sus consecuencias.

En una primera etapa se definió la metodología a seguir, para que el proceso de investigación fuera lo más objetivo posible. Se trabajó sobre la justificación del tema, el planteamiento del problema, los objetivos y la hipótesis.

La idea inicial era llevar a cabo una propuesta de revitalización dentro de un polígono de actuación del Centro Histórico de la Ciudad de México, sin embargo, esto resulta bastante complicado, pues la realización de una propuesta a manera de plan parcial de desarrollo es compleja y requiere de más tiempo, y de la colaboración de un grupo de profesionistas de diversas ramas.

Como resultado del primer análisis para la elaboración del documento, se resolvió acotar el caso de estudio, quedando como polígono de actuación la Calle de Academia, en el Centro Histórico de la Ciudad de México, que consta de seis manzanas, en las que se analizará la problemática de la zona, y se realizará una propuesta para la intervención de la misma.

En una etapa posterior, se estableció el marco teórico de referencia, el cual incluye la revisión de teorías que

existen con respecto al problema objeto de estudio, investigaciones y experiencias que existen al respecto.

Al avanzar en la investigación, se observó que el tema de Centros Históricos ya ha sido abordado. Esto podría hacer pensar al lector que es un tema agotado, sin embargo, el movimiento que se ha gestado en América Latina alrededor de los Centros Históricos, así como los recientes acontecimientos sucedidos en la Ciudad de México, hacen ver que todavía falta mucho por investigar.

Se seleccionaron algunas de las aportaciones más recientes en materia de Centros Históricos para el marco teórico y para el estudio de analogías, pero debido a la naturaleza del presente estudio, se dejaron fuera otras investigaciones igualmente interesantes, que probablemente pueda retomar para trabajos posteriores.

Es importante que los profesionales dedicados al desarrollo urbano, tanto arquitectos como urbanistas, tengan conocimientos de diseño, sociología, geografía, economía e historia, debido a que cada vez son más los espacios urbanos que deben revitalizarse, o bien espacios urbanos consolidados que deben integrarse entre sí.

Por otro lado, los profesionales del campo de desarrollo urbano juegan un papel importante dentro del proceso histórico de la ciudad, por lo que es indispensable formar un criterio balanceado entre modernidad y cultura.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Se deben establecer claramente los antecedentes y los propósitos de cada ciudad en cuanto a su vocación, es decir, no puede existir desarrollo sin el pleno conocimiento de la historia, y esto debe ser transmitido a la sociedad generando vivencias plásticas dentro de la misma.

Es necesario reconocer el rol que tienen los centros históricos para el desarrollo de la ciudad, pues solo teniendo conciencia de nuestro pasado, se puede analizar el presente y realizar proyectos a futuro.

Los centros históricos cuentan con infraestructura que en ocasiones se encuentra subutilizada, esto plantea la necesidad de reutilizar las estructuras existentes, lo cual constituye una oportunidad para el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, al revitalizar un centro histórico se deben tomar en cuenta, no solamente los aspectos económicos, políticos y sociales, sino también los factores artísticos, históricos y culturales.

El bien inmueble con valor patrimonial es un recurso de carácter único e irreplicable, creado por el hombre a lo largo de la historia, cuyo valor radica en su estética y su condición de antigüedad. También se define por hechos relacionados con la arquitectura, la política y la historia; genera recursos económicos y empleos dentro del país, pues atrae a turistas nacionales y extranjeros. Al adecuarlo de forma inteligente, ayuda a revitalizar o reutilizar zonas urbanas con excelentes resultados. La cuestión es saber si es viable conservar los bienes inmuebles con valor patrimonial dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.

México ocupa el séptimo lugar como país con el mayor número de zonas patrimoniales declaradas por la UNESCO. Dentro de ellas se encuentra el Centro Histórico de la Ciudad de México, declarado como tal el 8 de diciembre de 1987.

Debido a su ubicación, el Centro Histórico de la Ciudad de México presenta una gran concentración de servicios públicos y privados, lo que origina una compleja problemática de nivel local y regional.

Entre sus principales características se encuentran: su accesibilidad, el valor histórico y cultural de los edificios, y la superficie construida que aunque esté deteriorada se encuentra plenamente servida. Por estas y otras características que se irán explicando conforme se desarrolla el presente documento, el Centro Histórico genera conflictos entre grupos de intereses diversos.

Sin embargo, a pesar de que cada grupo tiene intereses y reglas particulares, es necesario establecer acuerdos entre las partes involucradas, con el fin de garantizar el derecho ciudadano de habitar, visitar o trabajar en el Centro.

En el caso de estudio, se analiza la Calle de Academia, localizada en el Centro Histórico de la Ciudad de México, a espaldas del Palacio Nacional, por ser ésta una zona que presenta una mezcla de usos de suelo y diversas actividades, con el fin de localizar algún predio en el que se pueda realizar un proyecto de inversión, que sirva como detonador para revitalizar la zona.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El objetivo general del presente estudio es encontrar el mecanismo para que el Centro Histórico se logre revitalizar, mediante proyectos de inversión en edificios que garanticen su ocupación permanente.

Dentro de los objetivos particulares se encuentra el establecer la importancia del Centro Histórico para la Ciudad de México.

Conocer cuales son los fundamentos conceptuales y legales en los que se sustenta el conservar un Centro Histórico, las políticas de planeación, así como los aspectos que han sido considerados en el último Plan de Desarrollo Urbano.

Se requiere conocer la tipología de los usos de suelo actuales dentro del Centro Histórico, y las estrategias o mecanismos para incentivar la participación e inversión pública, privada y social.

Y finalmente, aplicar los métodos de análisis para detectar oportunidades de inversión, con la finalidad de ubicar la zona o predio para la realización del proyecto.

Se parte de la hipótesis de que la revitalización exitosa de una zona patrimonial depende de la correcta adecuación en el uso de los inmuebles.

La investigación se estructuró de la siguiente forma:

En la introducción se le ofrece al lector un breve panorama de lo que tratará la investigación, así como la metodología que se llevó a cabo para la realización de la misma.

El primer capítulo contiene los antecedentes, se hace una descripción de la Zona Metropolitana del Valle de México, las causas del crecimiento de la Ciudad de México y sus consecuencias, lo cual nos ayuda a entender la importancia de recuperar las áreas centrales. Se hace una descripción del caso de estudio, objeto del presente trabajo en cuanto a su ubicación y delimitación dentro de la Ciudad de México. Y se realiza una reseña de la Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, respecto a los trabajos realizados y el impacto positivo que pueden generar los proyectos de este tipo. En contraste, se menciona la problemática actual con respecto a los predios demolidos en el Centro Histórico, de tal manera que el lector puede tener un panorama de la complejidad de la situación.

En el segundo capítulo, se realiza un breve recorrido por la historia del desarrollo urbano de la Ciudad de México, con el fin de conocer como fue que creció la Ciudad de México, cuales fueron los periodos clave, las situaciones que provocaron conflictos o puntos de quiebre en cuanto a su crecimiento, causas del deterioro, soluciones aplicadas en el pasado, y cambios en la morfología urbana. Se reconocen los grupos dominantes que habitaron el Centro Histórico, las actividades económicas que le dieron estructura a la antigua ciudad, así como los usos de suelo, y la evolución de los mismos.

Como se comentó anteriormente, el profesional dedicado al desarrollo urbano, debe conocer las teorías de diseño urbano y arquitectónico, así

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

como de economía, normatividad y finanzas, por lo tanto, se definió el marco teórico de referencia que aborda estos aspectos, y se divide en cuatro capítulos, estructurados de la siguiente manera:

El tercer capítulo aborda los aspectos conceptuales del marco teórico de referencia. En éste capítulo se fundamenta la importancia de conservar el Centro Histórico, así como los principios que se deben tomar en cuenta para su intervención, a fin de convertirlo en un Gran Proyecto Urbano. Después se presenta un caso real para analizar cómo es que un proyecto de esta naturaleza toma forma y se concreta. Finalmente, se explican los conceptos de imagen y evolución del espacio urbano, de tal forma que se pueda entender como leer las estructuras urbanas.

El cuarto capítulo aborda los aspectos legales del marco teórico en materia de Centros Históricos, se hace una descripción de los puntos más relevantes contenidos en los Planes General, Delegacional y Parcial de Desarrollo Urbano, así como los contenidos dentro del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, INAH e INBA.

En el quinto capítulo se analizan los aspectos económico-administrativos que intervienen en el proceso de transformación de la ciudad y del Centro Histórico. Se estudian los modelos de la economía actual, ya que es fundamental que se explore más a fondo el papel que juegan las economías y los mercados dentro de las ciudades en lo general y en lo particular. Lo mismo sucede con los

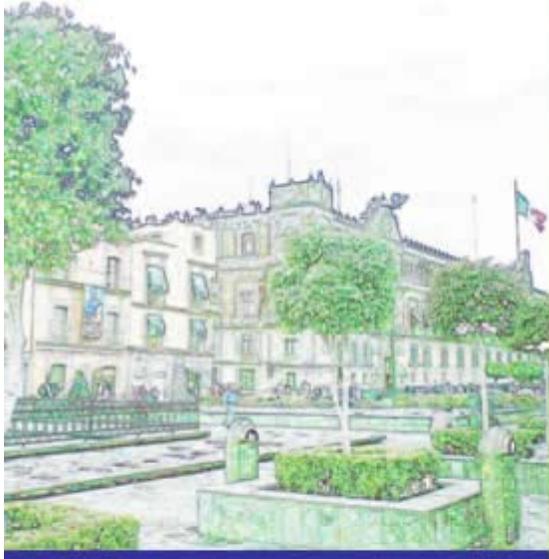
modelos de gestión, la política fiscal y los instrumentos financieros para la realización de un proyecto en el Centro Histórico.

El sexto capítulo está dedicado a los aspectos urbanos y los usos de suelo que existen en el Centro Histórico, algunos aspectos del comportamiento del mercado inmobiliario, el análisis del equipamiento e infraestructura, así como el tipo de estudio que se debe presentar en caso de realizar un proyecto en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

En el séptimo capítulo se analiza la Calle de Academia, ubicada en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Se realiza el planteamiento conceptual del proyecto urbano, junto con el financiero. Esta propuesta, elaborada a manera de ejercicio inmobiliario, es congruente con las pautas marcadas por el marco teórico de referencia, satisface las necesidades identificadas en el análisis de sitio y procura la obtención de una mayor productividad en función del desarrollo económico, la integración social, así como la conservación del patrimonio.

El octavo capítulo aporta una reflexión final, en donde se concluye si resulta viable o no realizar un proyecto de inversión dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.

En el noveno y décimo capítulo se anexan las gráficas y tablas producto de la investigación, así como documentos, glosario de términos y fuentes de información.



Capítulo I
Antecedentes



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



I. ANTECEDENTES

A. La Zona Metropolitana del Valle de México

La Zona Metropolitana del Valle de México está conformada actualmente por una población de más de 18 millones de habitantes, integrada por dos entidades político administrativas, el Distrito Federal, que a su vez se divide en 16 delegaciones, el Estado de México con 58 municipios, y 1 municipio del Estado de Hidalgo¹.

De acuerdo con los resultados definitivos del XII Censo General de Población y Vivienda, la población total del Distrito Federal en el año 2000 ascendió a 8.6 millones de habitantes, lo que lo ubica como la segunda entidad federativa más poblada del país, con una participación del 8.8 %, sólo por debajo del Estado de México, cuya población de 13.1 millones representa el 13.4 % de la población nacional.

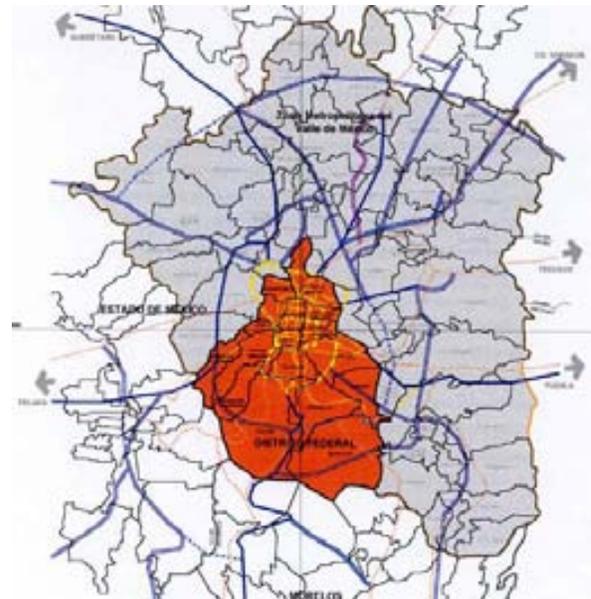
En 1950 el Distrito Federal tenía 3.1 millones de habitantes, cifra que se incrementó durante las siguientes tres décadas hasta alcanzar, según cifras oficiales del INEGI, 8.8 millones en 1980. A partir de 1980, redujo significativamente su ritmo de crecimiento, de forma que en los últimos veinte años su población disminuyó en más de 200 mil habitantes.

Entre 1950-1960 creció a una tasa anual promedio del 4.8 %, y su

población ascendió a 4.9 millones de habitantes. El incremento fue resultado de su crecimiento natural y su importancia como centro de atracción de población migrante (casi la tercera parte de su crecimiento demográfico total).

En la década 1960-1970, la tasa de crecimiento se redujo a 3.5%, y su población aumentó a 6.9 millones de habitantes. Este aumento se debió al crecimiento natural de su población, cuyo nivel alcanzó su máximo histórico en estos años, ya que el volumen de migración disminuyó.

Desde entonces, el perfil migratorio del Distrito Federal se ha modificado radicalmente. El comportamiento de la migración muestra que en el periodo de 1950-1960 tenía un papel relevante como lugar de destino de la población, en la siguiente década dicha función se agotó y se trasladó hacia los municipios conurbados del Estado de México.



Plano ZMVM. Fuente: PGDUDF

¹ México. *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal. 2003.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

A partir de 1970 el Distrito Federal adquirió importancia como la entidad de mayor expulsión de población en términos absolutos. En este periodo su tasa de crecimiento fue de 2.5%, no obstante, su población rebasó los 8 millones de habitantes.

El proceso de expulsión de población se agudizó aun más durante la década de los ochenta, cuando el saldo neto migratorio de la ciudad mostró una pérdida que no logró ser superada por el crecimiento natural de su población. Su tasa de crecimiento muestra una reducción de -0.7%, con una pérdida de población de cerca de 600 mil habitantes, para ubicarse en 8.2 millones en 1990.

En la última década, la población del Distrito Federal creció 370 mil habitantes, para alcanzar un total de 8.6 millones en el año 2000. Según datos del INEGI de 1997, emigraron 810 mil, lo que arroja una pérdida neta de 345 mil habitantes por concepto de migración interna, la más alta en términos absolutos a nivel nacional.

El 82 % de esta pérdida de población del Distrito Federal se da a través del intercambio con los estados de la Región Centro. Destacan los flujos migratorios intensos con el Estado de México. En sentido inverso, salieron de territorio mexiquense 193 mil migrantes con destino al Distrito Federal, representando el 37 % de la emigración del Estado de México y el 41 % de la inmigración al DF. Como resultado de este intercambio la población del DF perdió 274 mil habitantes, casi el 80 % de su pérdida total; poco más del 2 % lo pierde con

el resto de la Región Centro y el 18 % con los otros estados del país.

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial:

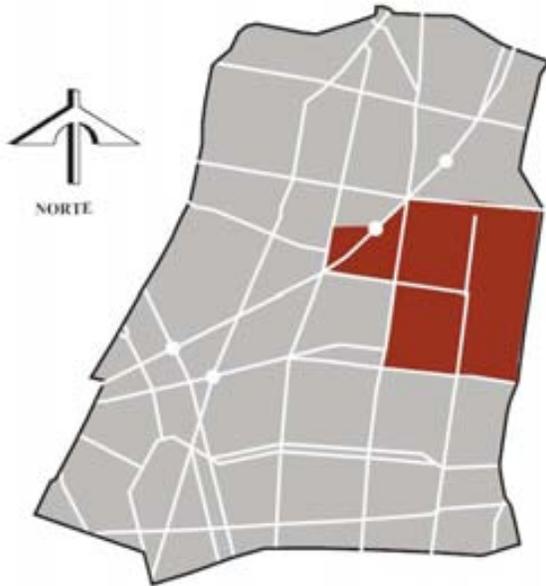
- Ciudad Central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.
- Primer Contorno: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa.
- Segundo Contorno: Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.
- Tercer Contorno: Milpa Alta.

La Delegación Cuauhtémoc se localiza en el centro del área urbana del Distrito Federal, contiene al Centro Histórico perímetro "A", parte del perímetro "B" y el Paseo de la Reforma. Se le considera el corredor comercial y de servicios más importante de la Ciudad. Sus coordenadas geográficas son: Latitud norte 19° 28' y 19° 23'; y Longitud oeste 99° 07' y 99° 12'. La delegación tiene una superficie de 3244 Ha., que representa el 2.2% de la superficie del Distrito Federal y el 4.3% del total del área urbanizada de la entidad. Y comprende 2,627 manzanas, en 34 colonias.

El relieve de la delegación es sensiblemente plano, es menor al 5%; el clima es templado, con temperatura media anual de 17.2°C y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 mililitros. La altitud promedio es de 2,240 metros sobre el nivel del mar. Se asienta

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

dentro del área antiguamente ocupada por el Lago de Texcoco, por lo que predominan los suelos arcillosos; la totalidad del territorio se encuentra en la zona III, lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal².



Delegación Cuauhtémoc. Fuente: PPCH

B. Caso de estudio

El Centro Histórico de la Ciudad de México cuenta con el mayor número de edificios catalogados (1,681 edificios catalogados y en proceso de catalogación en 9.7 km²). En 1980 el presidente José López Portillo emitió un decreto de ley en el que se declaró a la ciudad antigua como zona protegida, que legalmente se conocen como perímetro "A" (declarada patrimonio cultural de la humanidad por la UNESCO en 1987) y el perímetro "B". De los cuales, el

² México, *Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal. 1997.

primero es el que cuenta con un mayor número de edificios y sitios patrimoniales, el segundo es un área de transición entre el espacio fundacional y la primera etapa de desarrollo de la ciudad, ocurrida en el siglo XIX.

1. Ubicación

Para la realización de la presente investigación, se tomó como caso de estudio la Calle Academia, la cual se encuentra ubicada dentro del perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, Delegación Cuauhtémoc, en el Distrito Federal. Este perímetro se encuentra dentro del Programa Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de México. Se retoma parte del texto antes citado, para hacer la descripción de los límites:

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

Al sur con Avenida Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con el Eje Central, Niño Perdido-San Juan de Letrán; y en otro segmento separado, la Avenida Juárez desde el cruce con eje Eje Central hasta Paseo de la Reforma.

Al este el Eje 1 Oriente, Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación, hasta el cruce con Fray Servando Teresa de Mier.

Al Oeste, Eje Central, San Juan de Letrán, desde el cruce con Fray

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Servando Teresa de Mier hasta el cruce con Madero-Avenida Juárez.

En segmento separado, el Eje 1 Poniente, Guerrero-Rosales, desde el cruce con Avenida Juárez hasta el cruce con la calle de Violeta.

2. Inmuebles catalogados en la zona de estudio

Para el análisis de sitio y desarrollo del proyecto urbano-arquitectónico, se tomaron las seis manzanas que se localizan sobre la Calle de Academia, desde República de Guatemala hasta Corregidora Josefa Ortiz de Domínguez, con un total de 110 predios, de los cuales 88 de ellos se encuentran catalogados.

Los usos originales de estos inmuebles, según datos de la Dirección de Monumentos Históricos varían entre conventos, templos, habitación y hospitales. Se hace mención de los más reconocidos:

a) *Academia de San Carlos*

Ubicado en la calle de Academia 22, esquina Emiliano Zapata 37. En este sitio estuvo, entre 1535 y 1782 el hospital del Amor de Dios, bajo la advocación de San Cosme y San Damián, fundado por Fray Juan de Zumárraga. En 1781, el maestro Fernando José Mangino presentó el proyecto para la creación de una academia de pintura, escultura y arquitectura al virrey Martín de Mayorga.



Ubicación de Calle Academia. Google Earth



Academia de San Carlos. Fuente: Dirección General del Patrimonio Universitario.

En 1783, el Rey Carlos III aprobó su establecimiento, instalándose provisionalmente en la Casa de Moneda.

Fue hasta 1791 cuando el edificio del hospital se adaptó para albergar a la Real Academia de las Tres Nobles Artes de San Carlos de la Nueva España. Si bien desde su fundación la Academia no contaba con suficientes recursos económicos, con las guerras de independencia empeoró; entre 1821 y 1824 no hubo más remedio que cerrar la Academia.

La situación de la Academia de San Carlos cambia hasta 1843 gracias a Antonio López de Santa Anna y al ministro de instrucción Manuel Baranda, decretando su completa reorganización. Se compra el edificio

que habían alquilado hasta entonces, concediéndosele el honor de ser el primer edificio de la capital que recibe el alumbrado de gas.

Entre 1856 y 1864, el inmueble fue objeto de modificaciones bajo la dirección del arquitecto italiano Javier Cavallari, quien proyectó y ejecutó la fachada actual.

En 1981 se realizaron calas en la fachada de la calle de Zapata, la que fue restaurada junto con la principal, haciéndose además trabajos de arqueología en su interior, previos a su restauración. El proyecto se ejecutó con la asesoría de la Dirección de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en coordinación con el Departamento Universitario de la Universidad Nacional Autónoma de México.

En 1986 se formó un patronato para la restauración del inmueble, que actualmente aloja al Museo de la Academia. En esta institución estudiaron los muralistas Diego Rivera y David Alfaro Siqueiros, entre otros artistas. Fue declarado monumento el 9 de febrero de 1931³.

b) *Convento de Santa Inés*

Ubicado en la calle de Academia 1-3, esquina república de Guatemala 79. Su construcción data del siglo XVIII y fue originalmente de dos plantas. Su fachada conserva características de la arquitectura de este siglo. Tiene rodapié de recinto y un nicho ricamente ornamentado estilo barroco, colocado en el ángulo del primer piso. Durante el siglo XIX, el inmueble sufrió algunas alteraciones, cuando se le agregó otro nivel. Fue declarado monumento el 2 de diciembre de 1966.

El predio ubicado en Academia 13-15, también perteneció al convento de Santa Inés, su fundación data de 1600, por religiosas del convento de la Purísima Concepción de México, con el patrocinio de Pedro Velásquez de la Cadena, marqués de la Cadena. Fue reedificado a finales del siglo XVIII, con intervención del arquitecto Manuel Tolsá. El claustro principal conserva elementos arquitectónicos característicos de la Ciudad de México. Actualmente el inmueble alberga un museo.

³ México. *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles. Centro Histórico de la Ciudad de México*. México: INAH, DDF, Consejo del Centro Histórico, SEP. 1988.

c) *Templo de Santa Inés*

Formó parte del convento de monjas concepcionistas de la misma advocación, fundado en los primeros años del siglo XVII. Estuvo cubierto por una techumbre de madera y láminas de plomo. Fue obra del arquitecto Melchor Pérez de Soto. Fue reedificado y se dedicó el 20 de enero de 1790, sin haber terminado la cúpula. Posteriormente fue clausurado en el siglo XIX; tiempo después se abrió al culto con el título Sagrado Corazón de Jesús. En el interior está sepultado el pintor mexicano Miguel Cabrera.

d) *Templo de Jesús María*

El templo de Jesús María se encuentra ubicado en la calle de Jesús María esquina con Soledad. Formó parte del convento del mismo nombre. En 1580 se edificó un muy pequeño en este sitio, que fue propiedad del encomendero de Jilotepec Juan Jaramillo. Se reedificó en 1597, bajo la dirección del arquitecto Pedro Briceño y fue dedicado en 1621; el campanario quedó terminado hasta 1673. Fue objeto de varias reparaciones y modificaciones. A fines del siglo XVIII se concluyó la torre.

En 1805, el arquitecto Antonio Velásquez llevó a cabo la transformación del templo y de sus retablos. Desde 1871 hasta 1924 estuvo a cargo de los padres del Corazón de María, y desde ese año hasta 1960 alojó el archivo de la Secretaría de la Defensa. Más tarde se erigió en parroquia. Fue declarado monumento el 9 de febrero de 1931.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El Convento Real de Jesús María tiene su origen en la fundación conventual de la Orden de la Limpia Concepción de Nuestra Señora. Se estableció en 1578, a instancias de Pedro Tomás Denia, para alojar a los descendientes de los españoles. Quedó bajo el patronato real; según la tradición, ahí profesó una hija ilegítima de Felipe II. La mayor parte de solar fue propiedad del español Juan Jaramillo. En 1580, las tomaron posesión del convento, el que agrandaron con la compra de las casas adyacentes. Entre 1618 y 1621, fue objeto de varias reparaciones, época en que se anexaron varias oficinas. La fachada fue modificada, pero quedan restos de ajaracas en el segundo nivel y un nicho con escultura. Los antepechos fueron transformados en balcones. El patio central se techó y actualmente se ocupa para comercio ⁴.

C. La Revitalización del Centro Histórico

Después de fundarse México Tenochtitlan en el año de 1325, sobre el islote que era un pedazo de tierra inhóspita de escasa vegetación, apenas elevado sobre el nivel de las aguas, vulnerable a inundaciones, los aztecas construyeron tres calzadas-dique mediante las cuales la isla se comunicaba con tierra firme, y cuya principal función fue el regular el nivel de las aguas, facilitar la evaporación, permitir la entrada y salida de la misma y controlarlas para favorecer el tránsito a los canales o acequias internas.

Hacia el oeste de la isla corría la Calz. Principal Tlacopan (Tacuba), hacia el sur la Calz. Iztapalapa, hacia el noreste de menor importancia la del Tepeyac. Las tres contaban con puentes móviles y compuertas.

La ciudad estaba dividida en 4 secciones, y cada campán estaba dividida en 20 calpullis o barrios. La ciudad estaba cruzada de lado a lado por tres amplias avenidas que se extendían hasta tierra firme. Los calpullis estaban divididos por canales. Paralelos a estos canales siempre había una amplia calle. Los canales se cruzaban por puentes de madera que de noche eran retirados.

A la llegada de los españoles, éstos conservaron la traza urbana existente para refundar la Ciudad en 1524. En 1538, se dispuso además que se realizaran calles anchas, y hubiera el acomodo de blancos e indios de acuerdo a sus oficios. Durante la época colonial constantemente hubo inundaciones, por lo que los españoles drenaron el lago.

La Ciudad de México se consolidó poco a poco durante el s. XVI y XVII, dando paso de la arquitectura militar a la arquitectura civil y religiosa.

Durante el siglo XVIII, hubo cambios en la ideología, y viene una transformación que tiene sus antecedentes en las Reformas Borbónicas. Surge el planteamiento de transformación del estado. Comienzan a surgir nuevas formas de organización del territorio.

El movimiento de Independencia resultó grave para la ciudad, fue un periodo económico complicado.

⁴ México. *Catálogo Nacional de Monumentos...op.cit.*

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Desde la Independencia a la Reforma, la ciudad no cambió mucho, las actividades del gobierno de la época se centraron básicamente en la política, y la de los particulares, en el ahorro, por lo que la economía en general estuvo detenida.

El 4 de octubre de 1824 nace el Distrito Federal. Dos años después se dio a conocer el límite geográfico que conformaba el círculo de dos leguas de radio. En 1859 se decretaron las Leyes de Reforma, sobre la extinción de órdenes monásticas, entre otras leyes. Y el 2 de febrero de 1861 decretó las Leyes de Secularización y de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos. A partir de las leyes de Reforma y la nacionalización de los bienes del clero, tuvo lugar el fraccionamiento de algunos predios en lotes menores. Además de este proceso de reacomodo del suelo urbano, se genera en el centro de la ciudad un proceso de especialización de actividades.

Otra forma de expansión de ciudad fue sobre las antiguas haciendas y ranchos que colindaban con la misma. Todo esto ocasionó que la ciudad casi quintuplicara su dimensión durante el porfiriato. En parte por el carácter físico y funcional, y por otro lado, por el aspecto social.

El porfiriato se caracteriza por el mejoramiento de la infraestructura urbana del país. Todos los asentamientos debieron sanearse mediante la instalación de drenajes, atarjeas y alcantarillas. La refuncionalización y la remodelación de los espacios habitables, también forma parte de esta época.

En 1852 comenzaron a funcionar los tranvías, que se instalaron tanto en vía como de tracción animal, luego se comenzó a sustituir el sistema de tracción por el de energía eléctrica, y poco tiempo después, con la aparición del automóvil, la posibilidad de extender la ciudad fue mayor. Una buena parte de los habitantes del antiguo centro empezaron a desplazarse hacia los alrededores de la ciudad. Es por ello que los últimos años del siglo XIX y principios del siglo XX marcan un cambio definitivo en la estructura física y social de la ciudad de México.

A principios del siglo XX, se emprendieron obras públicas de gran escala, así como servicios urbanos básicos, de transporte y equipamiento urbano. Durante la revolución mexicana la construcción de la ciudad se frenó. Entre los años 30's y 40's surgió un periodo de modernización, en donde la arquitectura residencial se desarrolló de manera importante. El flujo migratorio de la mano de obra se localizó en las zonas periféricas, contribuyendo a la expansión física de la ciudad.

En 1940 se siguieron adquiriendo terrenos sin urbanizar por la creación de colonias cuya población era de pocos recursos económicos. El Departamento del Distrito Federal tomaba posesión de terrenos expropiados para venderlos a su vez a los colonos y además se cobraba cuota por concepto de obras de urbanización que no se llevaron a cabo en todas las colonias.

El 31 de diciembre de 1941 se expidió una nueva Ley Orgánica del Distrito Federal, cambiando

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

nuevamente la estructura política, quedando conformada por la Ciudad de México y 12 delegaciones. Se designó un jefe del Departamento, un secretario general y un oficial mayor. La estructura general del departamento se subdividía en direcciones para cada uno de los ramos administrativos propios de la ciudad y una jefatura de servicios generales. El 23 de julio de 1942 se publicó en el Diario Oficial el nuevo Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos en el Distrito Federal.

Hasta mediados del siglo XX, la ciudad de México ocupaba únicamente el territorio del Distrito Federal, su transformación en espacio metropolitano, como se comentó anteriormente, fue el producto de cincuenta años de industrialización.

Uno de los problemas más graves de los habitantes de los años cincuenta del siglo XX, fue la demanda de viviendas, así como la propiedad de las mismas y la falta de servicios. En la década de los 50's del siglo XX, el flujo migratorio se desplazó hacia las periferias de la ciudad, y para los años 60's se desarrolló una intensa actividad económica fortalecida por grandes inversiones en obras públicas.

En vez de aplicar políticas urbanas y de vivienda que respondieran a la demanda habitacional de las mayorías de escasos recursos, los gobiernos optaron por la regularización de los asentamientos populares que, favoreció la expansión constante de amplias áreas periféricas suburbanizadas e impuso

sobre el mapa la presencia dominante de las colonias populares.

En los años sesentas la inversión pública contribuyó también al construir unidades habitacionales, al igual que la inversión privada. Esto, aunado a los grandes asentamientos irregulares en la periferia de la ciudad, provocó un descontrol sobre la tierra, y se hizo evidente la falta de planeación urbana dentro de la Ciudad de México.

Durante la época de los ochentas, después del sismo de 1985, hubo que reconstruir parte de la ciudad, así como dotar de vivienda a miles de personas que perdieron su hogar. El gobierno mexicano entró en el modelo liberal y la ciudad cambió nuevamente. Durante los años noventas, el sector inmobiliario, junto con la política urbana deficiente, contribuyeron al mal funcionamiento de la ciudad, y fue evidente la necesidad de revisar los sistemas de planificación urbana.

Después de la experiencia de la política neoliberal y la globalización en México se hizo evidente la necesidad de establecer reglas claras para el desarrollo en la ciudad, es decir que el sistema de planificación urbano debía modernizarse. Por lo que se hizo la revisión de los sistemas de planificación urbana del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana y la Ley de Desarrollo Urbano, que había estado sin cambios desde 1976.

En 1996 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal aprobó una nueva ley de desarrollo urbano ya que la anterior tenía veinte años sin cambios

importantes, en 1997 se aprobó el Programa General de Desarrollo Urbano y los programas de cada una de las 16 delegaciones los cuales tenían entre sus propuestas operativas la realización de numerosos programas parciales para distintas áreas estratégicas de la ciudad, entre ellas el Centro Histórico.

El Gobierno del Distrito Federal, reconoció que el Centro Histórico puede desempeñar un papel protagónico dentro del desarrollo de la Ciudad de México y la zona Metropolitana, como un espacio de oportunidad para competir con otros centros urbanos, que en la actualidad se encuentran en un proceso de globalización, debido a su ventaja de localización y capacidad de oferta de bienes y servicios. Para lograr que el Centro Histórico sea competitivo a nivel internacional, es necesario reunir voluntad política, participación social, e inversión pública y privada⁵.

La elaboración de los Planes Parciales requirió una colaboración directa entre los planificadores urbanos, participación social, organizaciones no gubernamentales especializadas en asentamientos humanos y entidades académicas, que desde 1998 trabajaron en estrecha colaboración con funcionarios gubernamentales para construir programas de desarrollo urbano en los territorios específicos, junto con representantes de la comunidad.

⁵ Suárez Pareyón, Alejandro en Carmona Marissa. *La Revitalización del Centro Histórico. Globalización y grandes proyectos urbanos, la respuesta de 25 ciudades*, Editorial Infinito, 2005, p12.

En el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc determinaron la necesidad de un programa parcial para el Centro Histórico, y se hizo la recomendación de su posterior realización. Durante el proceso de consulta pública para la aprobación del proyecto del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, la Asociación de Vecinos de la Colonia Centro asesorada por el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C., CENVI, señaló las deficiencias que el proyecto presentaba, junto con la recomendación de la realización de un plan parcial con la participación de la población⁶.

El Centro Histórico presenta distintos grados de deterioro físico y social, y mientras que en algunas zonas se ha procurado una imagen urbana adecuada para el turismo, en otras zonas como la franja hacia el norte, oriente y sur, solo se realizaron inversiones públicas para atender una problemática específica, sin llegar a enfrentar el problema en su conjunto.

El nuevo gobierno fortaleció instituciones existentes, como el Fideicomiso del Centro Histórico, y dio inicio al proceso de planeación del ordenamiento territorial del mismo, con la participación ciudadana. Así la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizó

⁶ Suárez Pareyón Alejandro. *Los Centros Vivos, Alternativas de hábitat en los centros antiguos de América Latina, La Habana, Lima, México y Montevideo*. La Habana-Ciudad de México: CYTED, CENVI, UNAM, 2002, p.111.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que fueron: La Merced, que corresponde a la Delegación Venustiano Carranza, sector oriente del Centro Histórico; La Alameda, programa que corresponde a la Delegación Cuauhtémoc, sector sur oeste del Centro Histórico; y el Centro Histórico, de la misma delegación, y que corresponde al propio centro.

Por su parte, el Fideicomiso del Centro Histórico, elaboró un programa de desarrollo integral, en donde se define la estrategia general para conseguir la participación del gobierno, sociedad e inversión privada en la recuperación del Centro Histórico en general, y de ciertas áreas en particular.

En el año 2000, se eligió al nuevo Gobernador del Distrito Federal, y una de las primeras medidas en tomarse fue la prohibición de nuevas construcciones en las delegaciones de la periferia de la ciudad. En diciembre de 2000, fue publicado el Bando Informativo 2, esta medida tuvo como finalidad el evitar el crecimiento urbano en áreas de conservación en el Distrito Federal, y procurar la reutilización de la infraestructura en el área central.

En 2001 se firmó un convenio ente el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Presidente para constituir un Consejo Consultivo integrado por representantes del gobierno local, federal y sociedad civil. Posteriormente se creó un Comité Técnico coordinado por el Ingeniero Carlos Slim, y el 8 de octubre de 2001 se publicó un decreto presidencial en el que se otorgaban

estímulos fiscales para los inversionistas que participen en la recuperación de inmuebles de valor patrimonial, y en la creación de empresas en el Centro Histórico⁷.

Carlos Slim, también creó la Fundación del Centro Histórico, institución privada sin fines de lucro, con el fin de apoyar proyectos en beneficio de la cultura y la sociedad. Entre las empresas de grupo CARSO, se encuentra la Inmobiliaria del Centro Histórico, encargada de la compra, venta y renta de edificios en el centro.

En febrero de 2002, se modificó el estatuto jurídico del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual dejó de ser un organismo privado para convertirse en un instrumento de carácter público. Dicho Fideicomiso había sido creado en diciembre de 1990, con el propósito de promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios para la recuperación, protección y conservación del centro histórico.

Durante la segunda mitad del 2002, el Gobierno del Distrito Federal, puso en marcha la primera etapa de rehabilitación de la infraestructura básica y mejoramiento de la imagen urbana, con obras de repavimentación, rehabilitación de las redes de agua potable, drenaje, teléfono y luz, así como la rehabilitación de fachadas del

⁷ México. *Estímulos Fiscales y Facilidades Administrativas para el rescate del Centro Histórico*. Diario Oficial de la Federación. 08 de octubre de 2001.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

corredor Zócalo Alameda, con una inversión inicial programada de \$37.5 millones de dólares.

En 2003 y la primera mitad del 2004 la rehabilitación de la infraestructura e imagen urbana se han ido extendiendo sobre el resto del corredor Zócalo Alameda, y en torno al Palacio Nacional, todo lo anterior para crear las condiciones de soporte de obra pública para atraer a la inversión privada.

Se pusieron en marcha las obras de recuperación del Parque Alameda, proyectos de gran magnitud frente a la Alameda, en total 13 manzanas, la restauración del Palacio de Bellas Artes, el Hotel Sheraton, la Plaza Juárez, que incluye la restauración y acondicionamiento del antiguo templo de Corpus Christi, en donde se localizará el Archivo Histórico de Notarías de la Ciudad de México, con una inversión inicial de \$7 millones de dólares. Además de las Torres de Relaciones Exteriores, el museo de las Artes Industriales y Populares, el desarrollo inmobiliario de Puerta Alameda. Todo lo anterior forma el enlace entre la recuperación del Centro Histórico con la rehabilitación urbana de Paseo de la Reforma.

También en 2003 el Gobierno del Distrito Federal expropió selectivamente 108 edificios en riesgo de derrumbe, y mediante el Programa de Vivienda en Alto Riesgo, cuyo objetivo es rehabilitar o construir 1435 viviendas en predios expropiados. Bajo responsabilidad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se otorgó financiamiento para vivienda de interés social a los habitantes de los edificios expropiados, elaboración

de proyectos arquitectónicos para la rehabilitación o sustitución de los edificios, en su caso. De los 108 edificios expropiados, la mayoría están considerados de valor patrimonial y 50 de ellos se encuentran dentro de los perímetros A y B.

Un ejemplo demostrativo de la factibilidad técnica y financiera de recuperación de edificios con valor patrimonial en este caso para vivienda de interés social, es la Rehabilitación de la Casa de la Covadonga⁸, edificio del siglo XVIII, ocupado por vivienda y comercio, que consta de 5 mil metros cuadrados construidos, y un presupuesto inicial de 1.2 millones de dólares en inversión por parte del Instituto de Vivienda, la Junta de Andalucía y la aportación del Fideicomiso de Transferencia de Potencialidad.

Una de las primeras experiencias del uso de este instrumento en nuestro país se dio en el Centro Histórico de la Ciudad de México, a través del denominado "Sistema de Transferencia de Potencialidades", que se instituyó mediante el Decreto publicado el año de 1988 por el entonces Departamento del Distrito Federal. Este decreto consideraba que el Centro Histórico contenía las infraestructuras y los servicios suficientes para permitir una intensidad de construcción de seis veces el área de los terrenos, cuando el reglamento de la zona autorizaba construir sólo un 3.5 veces el área del terreno. Esta limitación normativa conlleva a que los edificios

⁸ Suárez Pareyón. *La Revitalización...op.cit.*, p. 17.

catalogados por el INAH en esta zona de la ciudad no puedan utilizar todo el potencial de edificación en altura que se supondría contienen ya que por su valor histórico y artístico deben sujetarse a normas estrictas de ocupación.

La limitación de poder aplicar el potencial del desarrollo inmobiliario de cada inmueble catalogado en el Centro Histórico implica una condición desventajosa que en muchos casos conlleva al deterioro de los inmuebles. El sistema de transferencia de potencialidad es un sistema mediante el cual los propietarios o inversionistas que rehabiliten un inmueble pueden ceder el potencial no utilizado de edificación en altura a favor de otro inmueble ubicado en ciertas áreas del Distrito Federal para que pueda tener una mayor densidad de edificación. La autorización y certificación de la operación por parte del Fideicomiso de Transferencia de Potencialidades requiere de una aportación que se usa para acciones de rehabilitación y/o restauración de edificios en el Centro Histórico.

D. Problemática actual

Desde hace más de dos décadas, la estructura urbana ha estado sometida a dos procesos: uno de expansión de la periferia y otro de despoblamiento de sus áreas centrales, con severos impactos demográficos, sociales y urbanos. En ambos casos, tanto el sector inmobiliario como el Estado, han jugado papeles importantes en la expansión de la ciudad.

El despoblamiento de las áreas centrales está fuertemente vinculado

con la crisis económica del mercado de arrendamiento, y los procesos de refuncionalización de los espacios, por ejemplo, la sustitución del uso habitacional por la expansión de las actividades del sector terciario, oficinas, comercio y bodegas.

El incremento en el número de viviendas y de suelo urbanizado, representa un desafío hasta ahora desconocido respecto a la capacidad de carga poblacional del Valle de México. El déficit financiero del sistema de agua y drenaje (mil millones de dólares por año para el DF), hace dudar de la capacidad de los organismos públicos responsables para atender la demanda futura, así como para solucionar los problemas de equidad en el acceso a los servicios.

Por otro lado, los asentamientos periféricos y la pérdida de la función habitacional representan pérdidas para la ciudad, requerimientos adicionales de transporte, infraestructura y servicios, así como la subutilización de la infraestructura existente.

El incremento del parque vehicular, vinculado con la expansión del área urbana, tiende a empobrecer la calidad del aire, por lo que se requiere de acciones por parte del gobierno para mejorar la calidad de vida de la población, en pro del medio ambiente.

Es necesario reorientar espacialmente el poblamiento hacia los lugares con mejor aptitud territorial y menor riesgo, así como preservar las tierras de valor forestal y de recarga acuífera.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Una de las primeras medidas al ser electo el jefe de Gobierno del Distrito Federal, en el año 2000, fue el prohibir construcciones nuevas en las delegaciones de la periferia de la ciudad, y se impulsó el redoblamiento de las cuatro delegaciones centrales, esta medida tenía como objetivo el impedir que la mancha urbana siguiera creciendo hacia las áreas de conservación, al mismo tiempo que promoviera la reutilización de la infraestructura en el área central de la ciudad.

Desafortunadamente, esta medida, que impulsaba la construcción de vivienda supuestamente popular, resultó ser aprovechada por los desarrolladores inmobiliarios, que supieron encontrar la oportunidad de inversión, haciendo nuevos desarrollos de vivienda para sectores de la población con mayores recursos económicos.

Esto trajo como consecuencia inmediata el desmedido crecimiento en el flujo vehicular (en ocasiones en calles angostas), provocando un caos vial, pues evidentemente al repoblar estas delegaciones con familias que cuentan con uno a dos autos promedio, sin considerar la dotación necesaria de estacionamientos por departamento, ha generado una crisis en las vialidades.

En el caso del Centro Histórico, y la recuperación del espacio público ha generado conflictos de intereses entre los diferentes grupos involucrados. Por un lado existe un legítimo interés en conservar los bienes inmuebles patrimoniales, como parte importante de nuestro acervo cultural, por otro, se

encuentran los grupos sociales que habitan o trabajan en el centro, y juegan un papel importante dentro de los procesos económicos y políticos de la ciudad, también participan los gobiernos locales y federales en competencia continua, y por si fuera poco, el sector privado presiona constantemente por la ocupación del suelo.

Estas características son valoradas por varios grupos con diversos intereses, entre ellos destacan tres conjuntos principales que entran en conflicto por apropiarse del espacio. Por un lado, la regulación patrimonial estricta dificulta la remodelación o adecuación de los monumentos históricos; por otro lado, las reglas del libre mercado con las que opera el desarrollo inmobiliario y finalmente, las políticas públicas de los gobiernos federales y locales que entran en contradicción en materia de vivienda, como ejemplo de esto tenemos políticas del gobierno que supuestamente incentivarían la producción de vivienda de interés social en realidad fueron promotoras de la vivienda para clase media y alta en las delegaciones centrales del Distrito Federal, algunas de éstas, son desarrollos “cerrados” que dificultan la integración de los espacios urbanos.

Los grupos culturales buscan que el uso predominante del Centro Histórico sea el que aproveche sus valores artísticos y culturales. Estos promueven la visión estética del Centro Histórico (la cual es respetable), manifestándose en forma de documentos de política pública que dan prioridad a las reglas de

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

diseño arquitectónico para la restauración de los edificios.

Dentro de estos mismos grupos se encuentran los que asocian el atractivo visual asociado al turismo y otras formas de recreación, traducido en proyectos encaminados a darle uso a los edificios para la operación de hoteles y restaurantes. También existen intereses por establecer más museos, pero no siempre encuentran viabilidad, por lo que requieren subsidios o patronatos altruistas que los sostengan.

Existe un interés en promover la vivienda en el Centro Histórico debido a una gran preocupación por la expansión de la mancha urbana, que entre otras cosas ha provocado el despoblamiento del área central, la subutilización de la infraestructura de las áreas centrales y los altos costos de la extensión de los servicios en la periferia. Además de otras consecuencias desfavorables para la población como son la pérdida de áreas naturales para la recarga de mantos acuíferos, la segregación urbana, pérdidas de tiempo en largos recorridos, entre otras.

El problema de la vivienda dentro del Centro Histórico es que en su mayoría se encuentran deterioradas, abandonadas o desocupadas⁹, en contraste con otras que se encuentran sobreutilizadas. Como una herramienta para detener el

acelerado despoblamiento de la zona central de la Ciudad de México, el Gobierno del Distrito Federal expidió el bando dos, con la intención de repoblar las áreas centrales. En este bando se prohíbe la construcción de desarrollos inmobiliarios en la periferia de la ciudad, y se establecen los mecanismos para redensificar las cuatro delegaciones centrales, sin embargo, deberán hacerse estudios posteriores que evalúen la efectividad de dicho bando, o la mala ejecución del mismo. Ya que se observó un incremento en los desarrollos inmobiliarios en dichas delegaciones, pero los precios ofertados demuestran que la vivienda no siempre fue dirigida a la clase humilde, sino a un mercado de clase media y media alta.

Ahora bien, tomando en cuenta que la producción de vivienda implica la introducción del crédito formal, y que en el Centro Histórico un tercio de la población accedió a su vivienda mediante la invasión directa, aprovechando intestados, huelgas de renta o subarriendos ilícitos¹⁰, el bando dos no es funcional en todos los casos para la población que habita en el centro (pues no todos podrían acceder a un crédito formal), independientemente de la existencia de los inmuebles catalogados.

Otro grupo es el de los comerciantes, tanto formales como informales, que ha ganado terreno en el Centro Histórico. En el caso de los comercios formales, en ocasiones han hecho uso de los edificios catalogados cumpliendo con la normatividad, en otras ocasiones, haciendo caso

⁹ México, *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2000.

¹⁰ Ibid

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

omiso de la misma. El sector comercial es el que ha tenido un mayor peso en cuanto al uso de suelo real dentro del centro, ya que cuenta con una mayor capacidad de pago para la renta o compra de inmuebles, en comparación con el sector vivienda o cultura.

Sin embargo, como se comentó anteriormente, a pesar de que cada grupo tiene intereses y reglas particulares, éstos deben conciliarse, con el fin de potencializar el interés más importante: el del ciudadano.

El debate y las discusiones en torno a los predios expropiados y las demoliciones en el Centro Histórico deberá ser tema de otra investigación, sin embargo se retomaron algunos fragmentos de los episodios sucedidos desde mediados del 2007, debido a que es muy interesante observar en vivo y en directo cómo se van generando los sucesos que en algún momento serán historia ¹¹.

Además de los aspectos legales y económicos que para la ciudad representa este conflicto, se encuentran los aspectos políticos. Un ejemplo de esto es el claro enfrentamiento y críticas abiertas a los medios de comunicación entre los diversos actores involucrados, sin embargo, también se encontraron matices que indican intenciones de negociación.

Alejandra Moreno Toscano tiene ya tiempo trabajando en programas sociales. En 1991 puso en marcha el programa *Échame una manita*, como

Secretaria de Desarrollo Social en el extinto Departamento del Distrito Federal, con el que se lograron remodelar los espacios públicos y reordenar el ambulante.

Fue presidenta de la Fundación del Centro Histórico, y ahora titular de la Autoridad del Centro Histórico. Tiene como meta el rehabilitar el primer cuadro de la ciudad, ya que dentro de los planes del Gobierno del Distrito Federal, está el proyecto de convertir éste en la sede del Centenario de la Revolución Mexicana y bicentenario de la Independencia.

No es una tarea fácil, por la complejidad de los temas, comentó en entrevista al Universal el 11 de enero de 2007, en donde manifestó que es importante mantener la parte histórica, y simbólica del centro, pero también rescatar este espacio como una zona viva, por lo que se recuperarán los edificios antiguos y se creará vivienda para que el Centro Histórico vuelva a ser habitado por nuevas generaciones.



Predio de Argentina 79. Fuente: El Universal.

¹¹ Ver anexo 1

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

De acuerdo con autoridades capitalinas, el deterioro en los predios expropiados el 12 de octubre de 2007 en el Centro Histórico era tal, que representaba un grave riesgo para la población, por lo que el patrimonio histórico no se podía preservar en ese estado y se procedió a la demolición. En algunos de estos predios, sólo quedaban pedazos de muros, estructuras a punto de caer y en otros la fachada era inexistente. Con fotos en mano, se puso el ejemplo de Apartado 8, en donde solo quedaba el marco de la puerta y un pequeño muro en el otro extremo de la fachada.

El caso más sonado es el del predio de Regina 97, en donde el interior de la propiedad estaba totalmente destruido, según la consejera jurídica del Gobierno del Distrito Federal. En noviembre de 2007, el INAH presentó denuncias penales ante la Procuraduría General de la República y en contra el gobierno del DF por la demolición de al menos 18 predios catalogados como patrimonio histórico, entre ellos, Regina 97.

La demolición que se llevó a cabo en el predio de Regina 97, tenía un decreto de expropiación emitido desde el 3 de julio de 2007, por parte del jefe de Gobierno del Distrito Federal, Marcelo Ebrard Casaubon, como parte de las acciones para desalojar al comercio informal de las calles del Centro Histórico. El dueño del predio se amparó contra el decreto de expropiación y obtuvo una suspensión el 13 de noviembre de 2007.

Este predio estaba ocupado por comerciantes, y fue demolido por la

Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno Capitalino, sin la autorización del INAH. Sobre este predio está además la suspensión definitiva contra el decreto de expropiación concedida al propietario por un juez federal, por lo que el GDF deberá pagar la indemnización correspondiente. Tras la demolición, el INAH presentó la denuncia penal en el mes de enero.

En uno de los artículos del periódico La Jornada del 14 de febrero de 2008, se encontró un reportaje en el que dice que el INAH había advertido desde 1994 que el predio de Regina 97 se encontraba en ruinas y ya era un riesgo. El reportaje menciona que existe un oficio de la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros del INAH, de fecha 25 de noviembre de 2004, dirigido al propietario, en el cual se reconoce el estado de deterioro avanzado del inmueble.

El inmueble, una construcción del siglo XVIII, conocida como Casa de los Camilos o de Las Calderas, se encontraba supuestamente abandonado y en condiciones ruinosas, el techo se había venido abajo y se instalaron láminas de asbesto que tampoco estaban en buenas condiciones. Dicha propiedad colinda con la escuela secundaria número uno, César Ruiz, y con una plaza comercial privada, Plaza Regina, que hace esquina con la avenida José María Pino Suárez, y muy próxima está también la Plaza Comercial Mesones, especializada en artículos de papelería.

La decisión del gobierno de la ciudad en esos predios eliminó focos de delincuencia y deterioro social, pues

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

algunos terrenos eran utilizados por el narcomenudeo o los ocupaban indigentes.

Tras las expropiaciones y las denuncias penales iniciadas por el INAH, ese instituto asumió una nueva estrategia ante el gobierno de la ciudad cuando se trata de los predios expropiados; ahora envía oficios a la administración local para notificarle cuales edificios no puede modificar.



Predio de Regina 97. Fuente: La Jornada.

Así ocurrió, por ejemplo, que el INAH le informó en un oficio al gobierno de Ebrard que no puede cambiar la estructura del predio en calle del Carmen 14, donde los ambulantes reubicados acusaron la intención de la administración local de modificar la fachada.

De acuerdo con información de la Dirección de Programas Delegacionales, en ese predio no se ha hecho ninguna modificación ni se

tiene algún proyecto, lo único que se hizo en el lugar fue pintar muros. Según se informó en el gobierno del DF, el INAH tendrá el apoyo total para hacer una visita de supervisión.

El jueves 17 de enero de 2008, el INAH anunció que “descubrió” más demoliciones ilegales. Peritos del Instituto Nacional de Antropología e Historia localizaron otros dos predios donde sus inmuebles históricos fueron demolidos para ubicar plazas comerciales, en las calles Apartado 8 y Argentina 79, en el Centro Histórico de la Ciudad de México; con éstos ya suman 16 los predios modificados por el Gobierno del Distrito Federal sin autorización alguna.

En entrevistas en el mes de enero de 2008, la consejera jurídica del Gobierno del Distrito Federal, reconoció que existen denuncias interpuestas por el INAH contra el GDF por la demolición de 13 inmuebles catalogados.

El proyecto de rescate del Centro Histórico fue presentado al INAH y estuvieron de acuerdo, según comentó la abogada del GDF a la prensa local, y también afirmó que el GDF no dañó sino que rescató los inmuebles con valor histórico que estaban abandonados incluso por el propio INAH, y que durante años permanecieron en ruinas.

“Podría ser sancionado un director o algún encargado de la obra si así lo determina la investigación, pero es imposible que Marcelo Ebrard o el secretario de Obras, Jorge Arganis, tengan alguna responsabilidad legal”, comentó a la prensa la consejera jurídica del GDF. Defendió las expropiaciones y aseguró que era

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

necesario liberar las calles del primer cuadro del comercio informal.

El secretario de obras fue el que estuvo al frente de los trabajos de demolición y remodelación de los 36 inmuebles que se destinaron para los vendedores ambulantes.

El secretario de Gobierno, José Ángel Ávila, quien también concedió entrevistas durante el mes de enero de 2008, estuvo a cargo de la entrega de los inmuebles y las negociaciones con los ambulantes durante la reubicación, comentó que los predios en cuestión estaban en ruinas y necesitaban ser demolidos, como medida de seguridad.

Cabe señalar que el INAH presentó tres denuncias en los meses de noviembre y diciembre ante la Procuraduría General de la República en contra del GDF por la demolición de 13 inmuebles históricos de los siglos XVIII y XIX, y que actualmente están siendo utilizados por vendedores ambulantes que fueron desalojados de las calles del Perímetro A del Centro Histórico.

La Consejería Jurídica detalló que hasta el momento el Ministerio Público de la Federación inició las averiguaciones previas 227/UEIDAPL/LE/1/2207 y 228/UEIDAPL/LE/14/2007 por la destrucción de los edificios de Argentina 95 A y de Meave 9, 9A, 11, 11A, 13 y 13A, respectivamente.

Diputados de la asamblea legislativa han pedido que se realice una investigación al interior del INAH con el fin de determinar si hubo o no omisiones por parte de funcionarios

para impedir la demolición de los inmuebles, pues argumentan que desde hace varios meses, la dependencia federal contaba con información de lo que pretendía hacer el Gobierno del Distrito Federal.

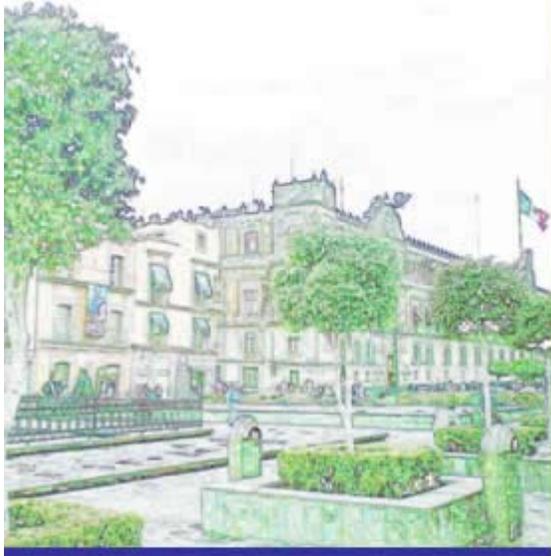
En un reportaje del periódico Excélsior del 11 de enero de 2008, se anuncia que el historiador Guillermo Tovar y de Teresa pidió públicamente la renuncia de Alejandra Moreno Toscano, titular de la Autoridad del Centro Histórico, por no haber impedido la demolición de 14 edificios históricos en octubre pasado, señalando que todo se hizo “fuera de la ley”. También agregó que la autoridad del Centro Histórico debería aclarar y precisar qué sucedió, cuál fue el proceso de las demoliciones y por qué se mantuvo el silencio.

Por su parte, Agustín Salgado Aguilar, coordinador nacional de Monumentos Históricos del INAH, explicó que el INAH no va a salir a pelear, porque no son el Ministerio Público para ir con la policía a sacar a la gente a la calle. *El INAH tiene una gran calidad moral y una misión muy importante. Debemos apoyar al Gobierno del Distrito Federal para que haga bien las cosas, comentó.*

El funcionario agrega que el INAH estuvo al pendiente desde la primera reunión que sostuvieron con Alejandra Moreno Toscano, desde el 19 de febrero de 2007, fecha en la que se mencionó la intención de reubicar a los ambulantes.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México





Capítulo II
Evolución Histórica de la
Ciudad de México



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



II. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

A. *Época prehispánica*

La salida de los aztecas de Aztlán, se da como resultado de un conjunto de factores económicos y políticos, consecuencia de una gran crisis general en el área mesoamericana. Tras un largo peregrinar, el grupo mexica llega al lago por primera vez, posiblemente hacia el año de 1325.



Códice Mendoza, 1542.

Los aztecas cruzan el lago con gran dificultad y el asentamiento definitivo en la isla se ha cubierto de un carácter mítico. Se conoce que se agruparon familias por parentesco (real o mítico) y se establecieron en cuatro calpullis.

En el noreste de la isla estuvo *Atzacualco*, que en la época colonial fue el barrio de San Sebastián, cuyos límites aproximados eran por el sur la calle de Guatemala, al norte la calle de Apartado, hacia el poniente la Calz. Iztapalapa y al oriente la laguna.

Hacia el sur de la isla estuvo *Zoquiapan* o *Zoquipan*, llamado también Teopan fue uno de los barrios más importantes, el más antiguo y el más grande de todos. En él se fundó, supuestamente, la ciudad, cerca de la iglesia de San Pablo, limitado al norte por la actual calle de República de Guatemala, al sur San Jerónimo, al oriente Anillo de Circunvalación, y al poniente Pino Suárez.

Del lado noroeste se encontraba *Cuepopan*, que posteriormente se convirtió en el Barrio de Santa María Cuepopan o Santa María de la Redonda, con linderos aproximados al sur la calle de Tacaba, al oriente Brasil, al norte Perú, y al poniente parte del actual Paseo de la Reforma Norte.



Plano de cuatro sectores urbanos.
Fuente: Suárez Pareyón, 2002.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Finalmente, la región suroeste llamada *Moyotlán*, que en la ciudad colonial fue llamada San Juan Moyotlán, situado entre Doctor Lavista por el lado sur, al oriente Pino Suárez, al norte Tacaba y al poniente en donde hacen esquina el Paseo de la Reforma y la avenida Juárez.

La isla original donde se fundó Tenochtitlán tuvo una extensión aproximada de 180 hectáreas, la cual fue creciendo poco a poco mediante la construcción de chinampas. Al llegar los españoles a México, la ciudad abarca un área mucho mayor de lo que el islote original, en 1519 Tenochtitlan llegaba por el norte hasta la calzada de Atrampa, por el sur a la de Chabacano, al oriente hasta la laguna, y por el poniente a lo que fue después Paseo de Bucareli.

Del centro salían cuatro calzadas partiendo cada una de ellas de los cuatro lados del coatepantli, por el oriente hacia el embarcadero de Texcoco (actual calle de Guatemala), al sur la calzada de Iztapalapa (Pino Suárez), por el poniente Tacaba (que conserva su nombre original), al norte rumbo a Tlatelolco (actual calle de Argentina), con una desviación hacia Tepeyacac.

Un aspecto urbano importante es la distribución de las zonas verdes, pues en Tenochtitlan había un gusto muy desarrollado por el cultivo de jardines. Los jardines de las casas nuevas de Moctezuma, así como los de la casa de las aves y la casa de las fieras, cautivaron por su belleza a los conquistadores y ocupaban una gran superficie dentro del centro de México.

La mayoría de las casas dentro de la ciudad se construían en torno a patios, en los que se cultivaban infinidad de plantas; hacia la periferia el patrón de asentamiento se hacía más rural y las chozas se emplazaban en medio de chinampas, en las que había huertas, hortalizas o pequeñas milpas, que en su conjunto debieron hacer de la ciudad un sitio muy fresco y agradable.



Estudio de Marquina 1961, y calle Academia

Desde los primeros años de su asentamiento, los aztecas comenzaron a ensanchar la ciudad mediante la construcción de chinampas, que consistían en una especie de balsa con raíces y plantas acuáticas que se fijaban en el suelo del fondo por medio de estacas, colocando sobre ella el limo del propio lago para crear una capa de tierra cultivable. Con el tiempo, la flora acuática de las chinampas echaba raíces y se integraba al fondo, dejando de ser flotante y

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ampliando así el núcleo de tierra compacta.

La fertilidad lograda de estas parcelas era tal, que se ha considerado como uno de los sistemas más eficiente de agricultura intensiva de los tiempos preindustriales. Sin embargo, en Tenochtitlan sólo al principio fueron la fuente de alimentación de los aztecas, después se siguieron haciendo básicamente para proporcionar territorio urbano.

La isla de Tenochtitlán funcionaba y dependía del imperio que le tributaba los productos necesarios para su abasto, y le permitía el desarrollo de manufacturas y comercio. En primera instancia, su influencia cubría el ámbito de la cuenca de México que está representado en el plano atribuido a Cortés, en el cual se encuentran las ciudades de Iztapalapa, Churubusco, Coyoacán, Tacubaya, Tacaba, Azcapotzalco, Tepeyza y atrás del famoso albarradón de Netzahualcóyotl que dividía al lago dulce de las aguas saladas, se perciben Texcoco y Chimalhuacán. También había comunicación con la isla de Xaltocan, centro importante de la región norte.

La ciudad tenía una superficie aproximada de 15 km², con una longitud de 3.700 Km. en su eje mayor, de norte a sur (actuales calles de Juventino Rosas en Tlatelolco a Chimalpopoca en la colonia de los Doctores) y de 2.900 Km. en el eje menor, de oeste a este (de la actual calle de Zaro a la de Morazán).

Dentro de esta superficie había una población de cerca de 60,000

habitantes¹², con una densidad de casi 4,000 por km².

Respecto a la densidad de edificación, era menor en el centro de la ciudad, ya que la nobleza ocupaba los predios más grandes y tenía mayores áreas jardinadas. En el anillo que rodeaba inmediatamente a este centro, habitaba el grueso de la población urbana, en terrenos más chicos y construcciones más concentradas, siendo especialmente poblada la zona ubicada al sur del mercado de Tlatelolco y al norte del centro ceremonial de Tenochtitlan. Cortés calculó en 60,000 el número de casas, considerando probablemente a la gran cantidad de población esparcida por las pequeñas comunidades chinamperas que había en el lago a corta distancia de la isla principal, como por ejemplo, Popotla, Mixiuca o Iztacalco.

Las construcciones más importantes eran evidentemente los templos, que seguían el patrón mesoamericano de estar colocados sobre basamentos piramidales. En Tenochtitlán, el principal tenía la modalidad introducida por los pueblos acolhuas de presentar un volumen saliente al oeste, con escaleras pareadas que conducían a dos templos gemelos, mismo que está representado erróneamente en el mapa atribuido a Cortes, con la fachada hacia el este, a la manera de los templos cristianos.

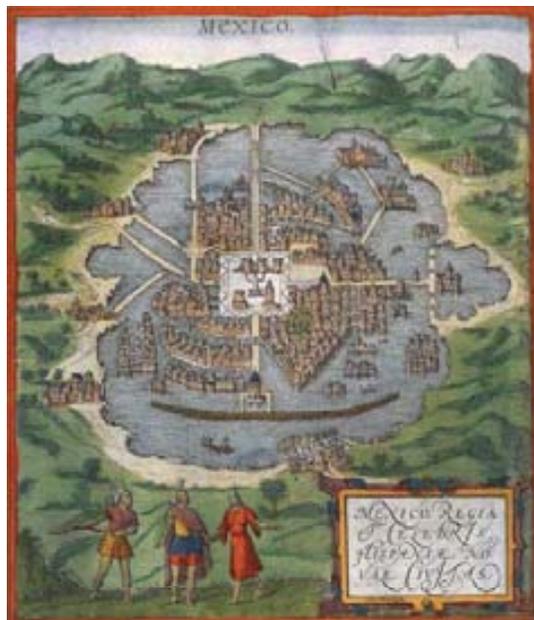
La forma de las casas estaba reglamentada de tiempos atrás. En la época de Moctezuma el Viejo, según

¹² Lombardo de Ruiz, Sonia. *Atlas histórico de la Ciudad de México*. México: INAH, INBA, 1997, p.34

relata Diego Durán, en la Historia de las Indias de Nueva España e Islas de tierra firme, se dictó la siguiente ley: *Salió ordenado que ninguno fuese osado a edificar casa con altos, sino solo los señores grandes y valientes capitanes so pena de vida, y que ninguno osase tener jacales puntiagudos, ni chatos ni redondos en sus casas, sino solo los grandes señores, so pena de vida, porque aquellos eran de particular grandeza y merced de los señores, concedida de lo alto por los dioses solo a ellos*¹³. Por lo tanto, después de los templos, las casas de los nobles eran las construcciones más importantes.

En cuanto a los servicios públicos, la impresión que se tiene por los cronistas conocedores de este tema, es que el sistema de servicios era eficiente y admirable,. El control ejercido por las autoridades era absoluto y enérgico, siendo severamente castigado el que entorpeciera o alterara su funcionamiento.

Se sabe por las crónicas que la traza urbana era ordenada y regular. Todas ellas describen con detalle las características principales de la ciudad. Las calles seguían la orientación impuesta por las calzadas, así que formaban una retícula con líneas de norte a sur y de este a oeste. Las chinampas separadas entre sí por pequeñas calles de agua que se llamaban *acalotes*, y calles más grandes, como relata Cortés, algunos de los cuales permanecen hasta la época colonial, e inclusive guían la traza de la nueva ciudad española.



Grabado de G. Braun y F. Hogenberg, *Civitas orbis terrarum* (Colonia, 1572). Biblioteca Nacional, Madrid.

B. Siglo XVI

El acceso a la ciudad prehispánica se hacía en buena parte por agua, pero había varias calzadas que le comunicaban con tierra firme. Al norte, que iba al Tepeyac y tenía una bifurcación hacia el rumbo de Tlatelolco; la del noroeste, que iba a Azcapotzalco; la del oeste que iba a Tacaba; la del sur, que llegaba a Iztapalapa y se desviaba hacia Huitzilopochco (Churubusco) y Coyoacán. Además de servir para el tránsito, funcionaban como diques que permitían regular el nivel de las aguas y en el caso de las dos últimas, las calzadas les servían también como acueductos, pues tenían una canal a cada lado, por donde pasaba el agua¹⁴.

El control del paso hacia México por vía terrestre se lograba por medio de baluartes que consistían en dos

¹³ Ibid

¹⁴ Ibidem

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

torres almenadas, colocadas media legua antes de llegar a la ciudad, dichas torres funcionaban como garitas y a la vez como fuertes. Se sabe también de la función defensiva que tenían los puentes de madera que cruzaban las cortaduras de las calzadas, pues en caso de guerra se levantaban para impedir el tránsito.

A la llegada de los españoles, cuando en 1519 Hernán Cortés decide entrar a la ciudad de México, lo hace por la Calzada de Iztapalapa, pasando por varias intersecciones hasta Huitzillan (actual calle de Pino Suárez), donde hoy está el Hospital de Jesús (Valero Rita, 1991) hasta su encuentro con la comitiva de Moctezuma.

Posteriormente, se desarrolla la conquista de la ciudad, y la destrucción de la misma. Después de la conquista, las acequias estaban cegadas, el aire contaminado por la putrefacción de los cadáveres, las casas destruidas, el agua potable cortada, por lo que Cortés y sus aliados se retiran a Coyoacán. En este periodo, en el cual fue necesario reestablecer la ciudad, los españoles respetaron el trazo fundamental de Tenochtitlan.

El proceso de reconstrucción se puede seguir en la Cartas de Relación que Cortés envió al emperador, en las que abunda en detalles, por afán de demostrar su capacidad organizativa y efectividad. Otra de las fuentes de información importante es el registro iniciado desde 1521, al fundarse el primer ayuntamiento que funcionó temporalmente en Coyoacán. Las *Actas de Cabildo* guardan las disposiciones tomadas y hacen

posible reconstruir casi paso a paso el resurgimiento de la ciudad después de 1521.

Se restauraron las calzadas, se escombraron las calles, se reparó el acueducto de Chapultepec y se limpiaron las acequias; en general se reestablecieron las instalaciones de servicios que tenía la antigua ciudad y añadieron otros, entre ellos la introducción del ganado, el cual modificó drásticamente los medios de producción y transporte. Delinearon *la traza* del área que sería habitada por españoles, en forma cuadrangular, y dentro de ella se repartieron los solares; la población indígena fue segregada a la periferia.



Primera traza en 1524 y Solares asignados. Según estudio de Ana R. Valero de García Lascourain. Suárez Pareyón 2002.

El primer edificio que se construyó en la ciudad fue el de las Atarazanas, y cuando fue terminada la construcción,

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

los españoles que se habían ido a Coyoacán se mudan a Tenochtitlan y comienza Cortés a repartir la riqueza y los solares. Cortés otorgó un mínimo de dos solares por conquistador, uno por haber participado en la conquista y otro por establecer su domicilio con ánimo de permanecer en él a lo largo de diez años.

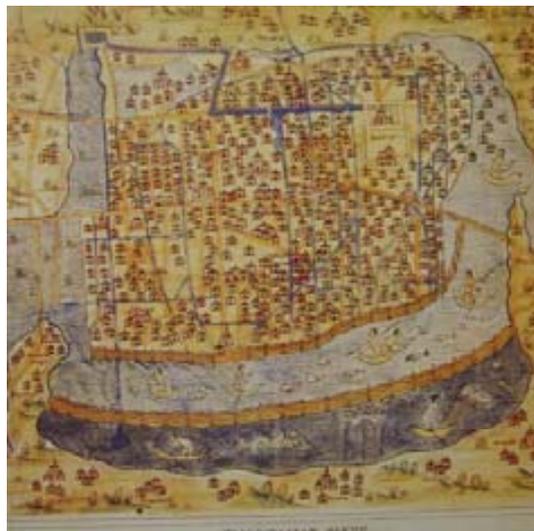
La dimensión de los solares fue muy amplia, desde 141 pies hasta 150 pies. Y las construcciones de ese entonces fueron también bastante grandes. Las jerarquías de las mercedes se fundamentaron en los méritos militares, correspondiendo a Cortés las casas nuevas de Moctezuma en el lado poniente de la plaza, así como las casas viejas. Por estrategia se dio autorización a edificar las casas a manera de fortaleza. El proceso de construcción de los inmuebles, se llevó a cabo en base al régimen de encomiendas y trabajo tributario de los pueblos indígenas.

Las instituciones se fueron estableciendo paulatinamente. Primero las civiles, como el cabildo, la cárcel, la horca y el hospital de la Purísima Concepción, fundado por Cortés. Al mismo tiempo que se dispusieron las instalaciones comerciales necesarias, como la carnicería, tiendas en los bajos de las casas, portales y mercados.

En el plano de Alonso de Santa Cruz, se puede observar por el norte de la ciudad (hacia la derecha del plano) se localizaba Tlatelolco y el camino que va a Tepeyac. Hacia el oriente (parte baja del plano) se ubicaba el albarradón de San Lázaro con el

edificio de las atarazanas, y un tramo del albarradón de Netzahualcóyotl; al sur (lado izquierdo), se encontraba la Calz. De Iztapalapa, hoy Pino Suárez, San Antonio Abad y Tlalpan, por el poniente (la parte superior) se ubica la Calz. Tlacopan, hoy Tacaba. Por esta última se abastecía de agua a la ciudad.

La primera traza fue desbordada y sufrió sucesivas ampliaciones. Por ejemplo, el límite norte fue al principio la actual calle de Cuba, pues en 1524 Cortés le *mercedió* a Andrés de Tapia *dos solares que son en esta Ciudad fuera de la traza della...*¹⁵, predios que hoy ocupa la iglesia de la Concepción en la calle de Belisario Domínguez. Después se recorrió el límite a la actual calle de Colombia, y más tarde a la de Perú, por donde corría la primera acequia que había hacia el norte.



Plano de Upsala, atribuido a Alonso de Santa Cruz. Fuente: Lombardo (1997)

Cortés deja a la corona las casas nuevas para sede del gobierno

¹⁵ Lombardo de Ruiz, *Atlas...* op. cit., p. 36

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

virreinal y se queda con las viejas, que a su vez producirán ganancias a los herederos hasta el siglo XIX.

El ayuntamiento procede a formar la traza urbana, en la cual se debía señalar las calles, plazas, y el terreno para que los vecinos edificaran sus casas, etc. Se le encarga a Alonso García Bravo la traza de la nueva ciudad. García Bravo toma como referencia la calzada de *Tacuba*, que *hará las veces de decúmulo máximo, la cual al hacer ángulo recto con la antigua calzada de Iztapalapa, que toma el papel de cardo máximo*, forma las coordenadas de las cuales arranca el trazo de líneas paralelas que dan lugar a la retícula urbana.

Se puede observar la existencia de dos zonas separadas: el núcleo de la ciudad española urbanizada y formalmente ordenada, y la zona circundante, habitada por los indígenas en construcciones ubicadas desordenadamente, mostrando que la ciudad no creció uniformemente.

La población española se asentaba dentro de la traza localizada entre las calles de Jesús María, Eje Lázaro Cárdenas, Avenida República del Perú, y la calle de Apartado, y San Jerónimo.

Dentro de la traza se localizan las calles que tenían el nombre de *San Agustín*, *Las Atarazanas* y *la de Álvaro Ruiz*, ahora llamada República de Uruguay, antes también llamada *la Calle de las Casas de Álvaro Ruiz*. La actual República del Salvador, antes le llamaban *La calle que va del hospital de Jesús al tianguis de México por el matadero viejo*. La calle

de Correo Mayor se llamaba de *Correo Mayor*, *del Indio Triste* y *del Puente de San Pedro y San Pablo*, y en otro momento también se llamó *La Calle de espaldas de la casa del Señor Marqués*¹⁶.

En el año de 1555, el 25 de octubre, después de la primera gran inundación, dentro de los puntos que los regidores resolvieron, estaba incluida la reparación y posterior clausura de la compuerta que iba desde San Pablo hasta Chapultepec, y que se abriera la compuerta de la calzada de Ixtapalapa, cerca del cruce con el camino a Coyoacán, para que saliera el agua.

La ciudad de México nació con una intención preconcebida de organización, nació como ciudad, sin haber pasado por el proceso de transformación de aldea a gran ciudad. Es decir, la ciudad de México en la época colonial fue planeada con el fin de controlar los territorios conquistados por España. Se dice que entre 1521 y 1600 (menos de ochenta años) se excedió el volumen total de las construcciones monumentales en todo México durante la historia azteca.

En cuanto a la estructura política, al principio los españoles conservaron el modelo de gobierno que existía entre los señoríos prehispánicos, de la misma manera, se mantuvo a la población indígena de la ciudad controlada por sus propios gobernadores, a quienes se les reconocieron sus privilegios de gente

¹⁶ Espinoza López, Enrique. *Ciudad de México, compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-1980*, México, 2003.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

principal. Para atender la justicia entre los naturales, se crearon las llamadas *parcialidades*, en las cuales había jueces protectores de naturales, que debían ser nombrados por el virrey.

Para su funcionamiento la ciudad se dividió en dos secciones, una regida por la Parcialidad de Santiago Tlatelolco, y la de San Juan Tenochtitlan, que se localizaban en edificios que los indios nombraron *tecpan*.

Los antiguos barrios, con su colegio y su templo (calpullis) se anularon en el ámbito de la traza, sin embargo, fuera de ella se dio la tendencia a construir, en los mismos sitios de los calpullis, iglesias, capillas o ermitas que sustituían el viejo culto por convenir, según el Códice Franciscano, que *donde hubo particular memoria y adoración de los demonios, la hubiese ahora de Jesucristo Nuestro Redemptor, y veneración de sus santos*.

C. Siglo XVII

Debido a los abusos cometidos por los españoles, se había suprimido el régimen de encomiendas, sustituido en 1570 por el de repartimiento, de esta forma la contratación de la mano de obra para construcción funcionaba por medio de jueces que distribuían a los obreros, según las solicitudes de quienes requerían el trabajo a jornal por tiempo determinado.

Ya desde el periodo anterior, se habían construido por todas partes iglesias y monasterios, fundados tanto a expensas de los particulares, como por la magnificencia de los

reyes. Se construyeron también hospitales, congregaciones y cofradías. Se fundaron escuelas y colegios para educar a los hijos de los conquistadores, y a los indios mirados con amor por los misioneros, con la premisa de formar buenos cristianos más que hombres de ciencia. Se arreglaron los mercados, se levantó un teatro y se hizo otro paseo.

Además se construyeron muchas casas de particulares, en virtud de que en 1585 el Virrey Pedro Moya de Contreras ordenó a los vecinos que tenían solares sin edificar dentro de la traza, alzarlas en término de seis meses so pena de perderlos. La traza abarcaba entonces desde las calles de San Juan de Letrán hasta el Salto del Agua; de allí hasta San Pablo y desde ese punto, hasta San Pedro y San Pablo, con una extensión al barrio de San Sebastián; por el norte el límite era la acequia que corría a espaldas de Santo Domingo.

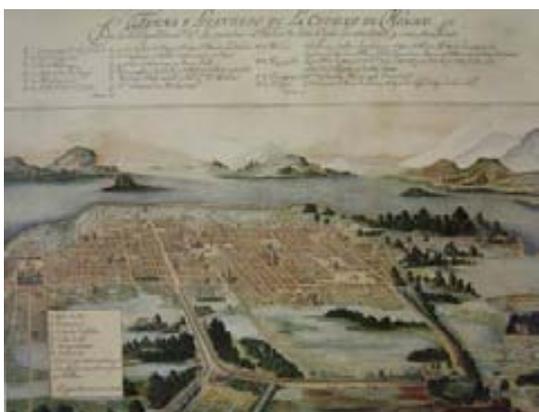
Aunque la concepción administrativa de la Corona estaba bien determinada, la división territorial para españoles e indios, que comprendía además terreno urbano, ejidos, dehesas para ganado y tierras propias de los primeros, así como comunales para los segundos, en la práctica las fronteras fueron transgredidas, y los españoles adquirieron residencias en barrios de indios y viceversa.

Surgieron además fenómenos nuevos que alteraron el esquema, el primero fue el crecimiento cada vez más numeroso del grupo mestizo constituido por las múltiples castas, y el otro, la existencia de una masa de

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

población flotante establecida en México por diversos motivos, comercio, mano de obra, trámites burocráticos, etc. lo cual requirió de la creación de una Doctrina de Indios Extravagantes, encomendada a la orden de Santo Domingo en 1672.

En los planos de 1628, de Juan Gómez de Trasmonte, se puede apreciar lo que era la Ciudad de México se aprecian los alrededores de Santo Tomás y Chapultepec, la Romita y San Antonio Abad; al fondo se dibuja el paisaje de la laguna con las isletas del Peñón de los Baños y del Peñón del Marqués.



Levantamiento de la Ciudad de México. Juan Gómez de Trasmonte. Fechado en 1628. Fuente: Lombardo (1997)



Plano de Juan Gómez de Trasmonte. Fechado en 1628.

Son muchas las fuentes históricas que refieren la desmedida deforestación de la cuenca para obtener madera, ya que se consumía para la construcción en gran volumen, además de la utilizada para combustible. Por lo que la alteración ecológica modificó el régimen de lluvias y generó la desecación paulatina.

Para 1618 solo había tres acequias grandes en la ciudad por las que se hacía el mayor tránsito en las canoas: una pasaba frente al ayuntamiento, otra por el convento de acequias del barrio de Santa ana y del convento de Santo Domingo, que corría hacia la laguna en la parte oriental de la ciudad, y la tercera en el barrio de Monserrate, por el convento de Regina Coeli y por las carnicerías del rastro, hasta el hospital de la concepción.

Al cegarse las acequias, el sistema de control de represas, compuestas y diques sufrió un desequilibrio y perdió su capacidad de flujo; durante años causó estragos por inundaciones, cuando la estación del año era intensa. La primera inundación fue en 1553, cuando el Virrey Velasco reconstruyó el albarradón prehispánico de Netzahualpilli que entonces se llamó San Lázaro. Las inundaciones se repitieron en 1580, 1604, 1607 y 1629, siendo esta última la peor.

Ya desde 1580 se habían hecho proyectos y reparaciones para solucionar el problema del agua, pero todos habían fracasado. Y para 1629 las lluvias fueron tan abundantes que el 20 de Septiembre la Ciudad de México se encontró inundada a un

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

metro de altura y permaneció así cinco años. Después de ininidad de intentos, entre los que se cuenta la construcción de la calzada San Cristóbal Ecatepec, que aún existe, en 1637 se decidió tirar la bóveda de Huehuetoca, dejando solo un tajo abierto, esto concluyó a duras penas, siglo y medio después.

Con el dique San Cristóbal, se impidió que el agua del lago de Zumpango entrara en el de Texcoco, lo que causó el descenso del nivel de este último y suspendió la comunicación, por meses enteros, en detrimento del tránsito acuático y del comercio entre la Ciudad de México y Texcoco. El descenso del nivel volvió obsoleto el edificio de las Atarazanas, ya que no había posibilidad de usar bergantines: la navegación cedió paso a la comunicación terrestre y al uso del caballo.

Con la nueva modalidad de transporte, surgieron atascaderos y polvaredas en las calles, por lo que hubo la necesidad de empedrar las calles, los empedrados modificaron drásticamente el aspecto de las calles respecto de la ciudad antigua, este fue uno de los rasgos más distintivos de la imagen urbana.

Surgieron además tres nuevas calzadas: la de la Piedad hacia el sur, por el poniente la que pasaba por San Diego (hoy Paseo de la Reforma) y la que iba a Chapultepec. Sobre esta última se construyó un acueducto que conducía directamente el agua de Chapultepec a la ciudad; pero como resultó ineficiente, en 1603 se inició la construcción de una arquería que traería el agua desde los manantiales

de Santa Fe a la fuente de la Mariscalá. Se terminó de construir en 1620 y entraba a la ciudad por la calzada de La Verónica, mismo recorrido que seguía el acueducto prehispánico. Al agua de Santa Fe se le llamaba agua delgada, a diferencia de la de Chapultepec, que era agua gorda, encausada por el acueducto que llegaba al Salto del Agua. Las chinampas se desplazaron a las afueras de la ciudad, principalmente hacia el área sureste y quedaron vinculadas con una forma de vida indígena.

Las cifras demográficas son poco claras y contradictorias, pero al analizarlas, Francisco de la maza calcula que en 1689 había 50,000 habitantes en la ciudad, sin considerar los barrios cercanos.

La estructura urbana de México en el siglo XVII ya no era parecida al esquema radial de la isla de Tenochtitlan, ahora era más bien una península sobre la laguna. Dentro de la traza, las casas se agrupaban en bloques compactos en contraste con los espacios abiertos de las plazas. La arquitectura militar fue dando paso a la arquitectura civil y religiosa, las plazas se convirtieron en referencias urbanas, las calles fueron nombradas tomando como referencia iglesias y parroquias.

Sin embargo, a pesar de la destrucción de los templos prehispánicos, el esquema urbano conservó su origen mexicana, y los cuatro barrios fueron nombrados como *San Sebastián Atzacolco*, *San Pablo Teopan*, *San Juan Moyotla* y *Santa María Cuepopan*. En el siglo XVII, destacan los grandes cambios

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

que se suscitaron en el medio natural, (la destrucción de las obras hidráulicas prehispánicas y las inundaciones que afectaron a la ciudad).

El núcleo central siguió siendo la Plaza Mayor, donde se ve la construcción de la Catedral, el extenso Palacio de los Virreyes ocupa el lado oriente, en la parte sur después de la acequia, estaban unos portales comerciales y las casas de Cabildo, en el extremo poniente, otros comercios y al centro, una fuente daba servicio a los puestos de mercado.

En el plano de Gómez de Trasmonte destacan dentro y fuera de la traza urbana muchísimos templos de considerables dimensiones, por sus grandes techumbres de bóveda o de tijera y por sus altas torres con chapiteles. Esto denota el afianzamiento y prosperidad económica de la estructura religiosa. Las órdenes monacales aumentaron con la venida de la orden de los Carmelitas y los Mercedarios, pero sin duda, la más importante de todas fue la llegada de la Compañía de Jesús en 1572; además de las actividades educativas y hospitalarias de las órdenes, se incrementaron. Los edificios de todas estas instalaciones se vuelven puntos de referencia en el habla urbana, y poco a poco la nomenclatura de plazas y calles se ve suplantada por nombres de santos cristianos.

La distribución socio-espacial no era ocasional, sino que había leyes que la determinaban. Ejemplo de ello es el caso de los gremios que reglamentaban la distancia a que

debían establecerse los talleres artesanales entre sí, para no perjudicarse los unos a los otros. Las calles donde debían establecerse según el tipo de oficio, algunas veces para tener acceso a los elementos necesarios de producción, o para estar en estrecho control por parte de las autoridades, los vecinos que por sus actividades debían evitar, o el uso que los servicios públicos debían hacer, etc., *todo en función del control de calidad del producto y de garantizarle a cada taller su mercado.*

De la misma manera había reglas para la distribución territorial de las órdenes religiosas, y también se encargaban de llevar un fiel registro de sus fieles, lo cual servía para tener un control espiritual, político y fiscal de la población que estaba en custodia, en una estricta división territorial.

En cuanto a la actividad económica, había múltiples organizaciones, cuya misión era reunir fondos para la construcción de edificios religiosos; la iglesia era un gran consumidor de los productos que se fabricaban en la ciudad, éstos tenían que seguir en cuanto a su forma las normas dictadas por la iglesia. Por ello se establecieron talleres de artesanos en torno a los grandes conventos o a las parroquias, o bien los frailes tenían directamente sus escuelas de artesanía, como el caso de los franciscanos.

En 1692, se originó un tumulto en el que los indígenas y mestizos, quemaron la alhóndiga, la cárcel, las casas de cabildo, y el Palacio Nacional. Este último durante la segunda mitad del siglo XVI y parte

del XVII presentaba el aspecto de una fortaleza, con torreones en las esquinas, troneras y dos puertas grandes que correspondían a las hoy situadas en el centro y hacia el sur. El segundo piso estaba formado por una serie de balcones, aunque más bajos y anchos. Un año después, se comenzó a reedificar el Palacio, cambiando la forma de su fachada.

D. Siglo XVIII

En la ciudad en el siglo XVIII, hubo un aumento en las construcciones hacia el poniente, en ambos lados a la Alameda; al sur de ésta se construyó la serie de capillas del *vía crucis*, que iban desde el convento de Santa Isabel hasta la capilla del Calvario; en los demás límites también se edificaron construcciones de tipo religioso. En cuanto al centro de la ciudad, dentro de la Plaza Mayor se construyó en 1703 el Parián, destinado a cajones de comercio cuyas rentas eran para usufructo de la ciudad.

Tanto en la ciudad, como en el resto del territorio, los puestos burocráticos fueron adquiridos por grupos económicamente prominentes, como comerciantes, mineros o agricultores, en los que recayó el control y dirección de la colonia española.

La otra gran fuerza de poder en la Nueva España era la Iglesia, en quien delegó parte de las tareas de gobierno, como el registro de la población, su conducción espiritual, la educación, asistencia hospitalaria, etc.

El sector comercial tenía ocupados los principales establecimientos en la

ciudad, locales en la Plaza Mayor, como el edificio del Parián, los portales de Mercaderes en el lado poniente de la plaza, la Plazuela del Volador, etc. existían además toda clase de talleres donde se vendían productos elaborados por los artesanos. Estos productos se ofertaban distribuidos por la ciudad para atender las necesidades cotidianas de los barrios. También había vendedores ambulantes que generalmente eran indios o castas, que deambulaban pregonando sus mercancías por las calles, o bien con puestos semipermanentes en portales y plazas dispuestas para ello.

La industria estaba constituida por un artesanado gremial, destinada a cubrir básicamente el mercado urbano. La circulación de productos de importación se realizaba en el interior del país por medio de la arriería, cuyas recuas llegaban a las plazas de México, donde pernoctaban arrieros y sus familias en campamentos temporales.

La circulación acuática persistía en algunas zonas de la periferia de la ciudad, especialmente en la zona chinampera, como Chalco, Xochimilco y el canal llamado de La Viga, que entraba a la ciudad hasta el embarcadero de Roldán, luego de pasar por los barrios de indios de San Pablo Santa Anita, Iztacalco y Nativitas. El encuentro de este canal con otro transversal, denominado Acequia Real, permitía dar acceso a los productos que venían por el sur a los mercados del Volador y de la Plaza Mayor.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El suministro de agua potable era el mismo que el del siglo anterior, aunque es por esta época en que se tienen las primeras noticias de escasez del líquido. Las principales fuentes seguían siendo la del Salto del Agua, la Mariscal, y la de la Plaza Mayor de Santiago y San Juan (que cambió el nombre a Vizcaínas).

Los servicios de empedrado y limpieza de las acequias no eran muy buenos en esta época, y tampoco la recolección de basura. Era práctica común que en las plazas se formaran montones de basura y se quemaran los desperdicios, con la consecuente contaminación ambiental.

La vivienda urbana correspondía al estrato social de sus habitantes, por lo que en las calles de acceso a la ciudad como Tacuba, Plateros del Rastro, Moneda, Aduana, Rélox, y torrera asentaban casas señoriales de la nobleza novohispana, terrateniente, minera o comercial. Otros eran grandes propietarios urbanos que alquilaban viviendas y locales comerciales, e incluso tenían plazas de su propiedad. La vivienda tipo *vecindad* tuvo sus orígenes en el siglo XVIII, que se difundió ampliamente como una fuente de ingresos de los conventos de monjas, que como propietarios, los daban en alquiler¹⁷.

En 1713 la ciudad se dividió en nueve cuarteles, poniéndolos a cargo de los seis alcaldes, del corregidor y alcaldes ordinarios, pero no tuvo mucho efecto. En 1720 se propuso una nueva demarcación en seis cuarteles, para que dieran cuenta a

los jueces de lo que sucediese, tanto de día como de noche.

Todavía la ciudad era un muladar en algunas calles, había acumulamiento de basura en las esquinas. Con toda libertad se arrojaba a la calle y a los caños toda especie de inmundicia, en las puertas de las vecindades no faltaban montones de basura, y en los barrios los basureros eran tan grandes, que a uno de ellos le llamaban cerro gordo.

Para 1737, los límites establecidos para los indígenas y los españoles, fueron rebasados. Esto preocupó a las autoridades, y para distinguir el valor de los predios urbanos y la demarcación de los barrios, se determinaron políticamente nuevos límites. El 14 de febrero de 1749 se comenzó la construcción del Sagrario Metropolitano, y el 8 de febrero de 1768, se inauguró.

En 1750 se intentó una nueva división por calles y en 7 cuarteles y se eligieron comisarios y cuadrilleros que vivieran en ellos, cosa que tampoco tuvo efecto. Para entonces, la ciudad se encontraba compuesta por 146 callejones, 355 calles, 19 mesones, 28 posadas para alojamiento, 2667 casas y 722 vecindades. Su aspecto había mejorado notablemente, sus calles ya se encontraban empedradas y contaba con dos canales de agua potable. En el trayecto de ambos existían muchas fuentes en donde los vecinos tomaban agua, al llegar a la Mariscal y al Salto del Agua, se distribuían para el resto de la Ciudad. Había también numerosas plazas y plazuelas, destacándose la Plaza Mayor, la del Volador, la de Tlatelolco

¹⁷ Lombardo de Ruiz, *Atlas...op. cit.*, p. 40

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

y las plazuelas de Santa Catarina, Santo Domingo, del Rastro, de San Juan, de Loreto, de la Concepción, etc. en total 90.

En la segunda mitad del siglo XVIII, surge el planteamiento de transformación del estado. Las transformaciones con antecedentes franceses (y las Reformas Borbónicas) implican nuevas formas de organizar al estado y por ende, al territorio. Es por ello que los últimos 25 años del s.XVIII, hasta la independencia funcionaron las reformas. En esta época se le dio particular importancia a la nomenclatura de las calles; en las esquinas se colocaron sus nombres y la numeración al exterior de las casas, colegios, conventos y parroquias. También es característico el uso mixto que se le dio a la vivienda.

Desde que Carlos III ascendió al trono en España, realizó reformas económicas y político-administrativas para obtener un mayor rendimiento de sus colonias. La ciudad de México se vio afectada con estas reformas, que *modificaron la estructura económica de la capital y que produjeron cambios en los usos del suelo, la propiedad y la renta de la tierra urbana*. La perspectiva que tenía la política de Carlos III era la de una ciudad bella, ordenada, funcional y salubre.

Las corporaciones mercantiles y eclesiásticas se habían apropiado del espacio en la Ciudad de México, situación que fue combatida por el gobierno virreinal de Carlos III, con el fin de desalojar el espacio para la libre circulación de mercancías y a

fin de tomar para sí las rentas de locatarios comerciales, a los que se reubicaba en edificios propiedad de la Corona. Esta práctica encontró su justificación en el pensamiento racionalista de la ilustración francesa.

Se construyó el primer plantel laico, llamado Colegio de las Vizcaínas. En septiembre de 1762, se ordenó que en cada balcón y en cada puerta se colocaran faroles de vidrio con luz suficiente hasta las once de la noche (debido a que las calles eran muy oscuras). En 1780, los vecinos de las calles Don Juan Manuel y de San Agustín (actualmente República de Uruguay entre Isabel la Católica y Pino Suárez), sin preocuparse por reglamentos establecieron su propio alumbrado público con faroles.

En 1775, se abrió el Monte de Piedad, a fines de este mismo año se inauguró el Paseo de Bucareli, construido sobre el camino que salía hacia la Garita de Belén (parte del Eje 1 Pte.).

Entre 1776 y 1779 se cambió la cañería de agua potable que venía de Chapultepec por un acueducto, de 904 arcos y 3900 metros de longitud, que terminaba en la fuente de Salto del Agua. Se terminó la obra del canal de Huehuetoca y el tajo de Nochistongo (1786).

El 1° de enero de 1783, comenzó a regir el nuevo plan de la Ciudad de México, el cual consistió en la división de ocho cuarteles mayores, cada uno subdividido en cuatro cuarteles menores. Los primeros regidos por 8 jueces, y los cuarteles menores regidos por alcaldes de barrio.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



Plano de la división de cuarteles. Fechado en 1782

En escasos cuatro años, de 1791 a 1794, el virrey segundo Conde de Revillagigedo llevó a cabo el programa de obras públicas más extenso conocido hasta entonces, además dejó diversos que no llegó a poner en marcha, por su obligado regreso a España. Su visión ejecutiva le permitió realizar cambios que llevaban un largo proceso manifiesto en una serie de ordenanzas anteriores dictadas por la Corona y que debido a la oposición que tuvieron por parte de algunos grupos de ciudadanos, habían quedado hasta entonces como intentos de reformas.

Las obras de urbanización que se realizaron bajo este concepto, llevadas a cabo por este Virrey, incluyeron un ambicioso programa de obras públicas: se inaugura el alumbrado público, se construye un nuevo sistema de dos canales para el desagüe, y se organizan importantes trabajos de empedrado. Se invierten además, fuertes sumas en servicios de limpieza, conservación y reparación de acueductos y otros servicios.

Como por ejemplo, el de la Plaza Mayor, en donde quitó los puestos y vendimias, concentrando a los comerciantes en un edificio cerrado con cajones en su interior, ubicado en la vecina Plaza del Volador. Esta era propiedad del Marquesado del Valle y fue arrendada por la ciudad que se benefició con el usufructo de los locales; repuso el empedrado del espacio que quedó libre, y colocó en la plaza cuatro fuentes de estilo clásico, acomodadas simétricamente cerca de las esquinas, lo mismo hizo en la plaza de Santa Catarina y en la del Factor, donde construyó una fuente con llave.

Mandó colocar placas con los nombres de las calles y azulejos con el número de cada casa para facilitar el empadronamiento que requerían para el control de la población y su política.

Para finales del año de 1789, se despejó el mercado de San José que se ubicaba frente al portal de las flores. En la actual Plaza de la Constitución, y tiempo después, se movió el mercado a la Plaza del Volador, quedando solamente las tiendas del Parián. Para 1794 se cegó y se rellenó la acequia de atrás de Santo Domingo (actualmente calles de Perú, Apartado y Peña).

La ciudad de finales de siglo quedó registrada en el plano de Diego García Conde, en 1793. El levantamiento muestra como había evolucionado la técnica de representación en los planos de esa época¹⁸.

¹⁸ Ídem

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



Plano realizado por el Teniente Coronel Diego García Conde, fechado en 1793.

En dicho plano la ciudad de México se observa que la planta central está prácticamente destruida y la traza original ha sido ampliamente rebasada; las áreas de expansión se encausaron sobre las vías de acceso y dejaron entre sí vacíos. Un sistema de garitas la circundan formando sus límites. Al norte la de Peralvillo, al nororiente la de Santiago, al norponiente la de Nonoalco, al poniente la de San Cosme, al sur la de la Piedad y San Antonio Abad, y finalmente, al oriente la de San Lázaro. Frente a cada garita se construyeron anchas calzadas limitadas por árboles.

En el plano de 1794 que acompañaba el informe realizado por el Arquitecto Ignacio de Castera sobre el avance de las obras de empedrados, se puede observar las calles que ya tienen atarjeas, las que cuentan con banquetas, las acequias, etc., cabe destacar que la realización de estas obras parte del centro de la ciudad y de ahí irradian hacia afuera. Otra información relevante que se

observa en el mapa es la zonificación de los terrenos en tres diferentes clases, con el fin de pagar contribuciones para la realización del empedrado. Los terrenos centrales son el rango más alto, o de primera clase, luego los de segunda y tercera, en relación directa a su lejanía con el centro. Este esquema es concéntrico, de tal forma que la distribución de los servicios urbanos privilegiaba a los terrenos del centro, que aumentaban su valor en relación directa a la inversión que se hacía, quedando marginados los terrenos de la periferia.

La distribución de las manzanas centrales casi no sufrió cambios, pues conserva su forma reticular. En la periferia los barrios están más desalineados, ya que la Corona al expulsar a los indios fuera de la traza y marginarlos de todo soporte económico para la construcción de calles y servicios públicos, originó que las casas se aglomerasen sin plan rector dentro de las tierras comunales que les fueron mercedadas. Sin embargo, estas tierras se vieron invadidas a partir del gobierno de Carlos III, como ejemplo se tiene la construcción del enorme edificio de la Real Fábrica de Tabaco (Ciudadela), en el viejo barrio de Atlampa de la parcialidad de San Juan Moyotlán.

Este fue el inicio de la usurpación de predios pertenecientes a las parcialidades de los indios por parte de la corona, posteriormente una vasta secuela de apropiaciones por parte de particulares culminaría en la resolución legal con las leyes de desamortización.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

En cuanto a vías de comunicación, las calles mostraban una tendencia a convertirse en bulevares, a la manera francesa, arboladas y con gloriets. Las acequias centrales fueron cegadas y solo quedó la Real Acequia que llegaba hasta el desembarcadero de Roldán. Cobró gran importancia el proyecto de un canal que permitiera la navegación desde Chalco hasta Huehuetoca para abatir costos del transporte de carga.

La extensión de la población aumentó básicamente hacia el norte, el poniente y el sur; la necesidad de urbanizar nuevos terrenos se relacionaba con el aumento de la población, ya fuera por su desarrollo natural o por el impacto de los migrantes.

Respecto a la densidad de población, durante la vieja organización colonial se concentraba en áreas donde se ubicaban los gremios artesanales de diversa índole, según los distintos requerimientos del proceso de producción y reglamentación, acentuándose en las áreas de mayor competencia comercial. Sin embargo, a finales del virreinato se registra un rompimiento de la estructura urbana, observándose que áreas artesanales y comerciales pierden población ¹⁹.

E. Siglo XIX

La distribución de la población en esta época suponía una división espacial, tanto de las actividades económicas como de los usos a los que se destinaban las zonas de la ciudad, lo que implica una creciente diferenciación entre las áreas

dedicadas a la habitación y las destinadas a la producción y al comercio. Esta novedosa situación, fue la culminación de un proceso que se había gestado a partir de la Independencia, al reestructurar las formas de organización política y social del país, pero también de la ciudad.

Se gestaron dos procesos a lo largo del siglo XIX: el primero fue el de los cambios que se dieron en la organización social de la producción artesanal de la ciudad, y el segundo el que se refiere a los cambios que ocurren en los traslados de la propiedad del suelo urbano, una vez que se promulgan las leyes de desamortización de los bienes eclesiásticos ²⁰.

La organización social durante la Colonia se conformaba a partir de organizaciones corporativas, como los gremios de artesanos. El gremio era una organización que vinculaba integralmente a sus miembros, a sus familias y a los aspirantes a miembros del gremio, en todas sus funciones y necesidades sociales, es decir, que el individuo pertenecía a una sociedad en la medida que pertenecía a un gremio. Para mantener el monopolio, los gremios crearon barreras contra la intromisión de los no agremiados, una de las formas de organización, era la forma específica de estructuración del espacio urbano.

Para evitar que los maestros de los talleres compitieran por el mercado urbano, se dispuso la localización dispersa de ciertos oficios, se exigía

¹⁹ Lombardo de Ruiz, *Atlas...op. cit.*, p. 44

²⁰ *Ibid*, p.50

que no hubiera más de una tienda por maestro, controlando así la existencia de grandes talleres. Estas disposiciones tenían como finalidad homogeneizar el tamaño de los talleres. En general no se observaba el fenómeno moderno de desplazamiento de los habitantes de sus casas a su lugar de trabajo, pues la habitación o vivienda se ubicaba en el taller y/o tienda. Esta unidad del taller y la tienda impedía la separación espacial dentro de la ciudad de una zona habitacional a una productora o a una comercial.

La independencia trajo consigo la destrucción de todo el conjunto jurídico que reglamentaba la producción urbana y su acceso al espacio. Entonces el acceso se normó por la capacidad económica del productor para rentar o comprar un espacio. Al suprimirse la especialización jurídica del espacio, se liberó el uso de suelo y se abrió la posibilidad de que el propietario lo utilizara en la actividad que deseara. Es por ello que a mediados del siglo XIX la organización del espacio urbano se modificó de manera drástica. La separación de los propietarios y los trabajadores fue evidente, y comenzó una nueva segregación socio-espacial.

Durante la primera mitad del siglo XIX el Ayuntamiento carecía de recursos para invertir en obra pública y existía un desorden administrativo, aunado a que el 92% de sus recursos fue asignado al sostenimiento de cárceles y hospitales, provocó que se mantuviera la utilización de presos, generalmente políticos, para la realización de obras públicas. Los deficientes servicios y la escasa

construcción de obras públicas en la primera mitad del siglo, se financiaron casi totalmente con préstamos obtenidos de capitales privados, aunado a la descapitalización causada por el desvío de los recursos propios del Ayuntamiento, dejó a éste en situación de deuda ²¹.

Para 1810, la ciudad de México tenía aproximadamente 140 vías de circulación, entre callejones, calles, calzadas (la mayoría eran anchas y espaciosas, muchas de ellas, empedradas). Transitaban por sus calles gente a pie y en vehículos. No había baños públicos, ni restaurantes, sólo se contaba con 19 mesones y 2 posadas. Las aguas pluviales corrían hacia el arroyo donde estaban las atarjeas, con grandes aberturas que emanaban malos olores. En ese mismo año se terminó la calzada dique del Peñón, que atraviesa por el sur del lago de Texcoco. Comenzaba en la garita de San Lázaro y se dirigía al oriente, rumbo a Veracruz.

El sistema federal del gobierno apareció el Acta Constitutiva de la Federación del 31 de enero de 1824, y en la Constitución General de la República del 4 de octubre del mismo año nace el Distrito Federal. Dos años después se dio a conocer el límite geográfico que conformaba el círculo de dos leguas de radio y decía que, los pueblos cortados por la línea de demarcación de dicho círculo, pertenecían al estado de México.

En los primeros años, la ciudad tenía 111,084 habitantes, 36 conventos, Casa de Moneda, Teatro, juego de pelota, plaza de toros, 10 colegios,

²¹ Ibidem

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Universidad, Escuela de Medicina, 20 mesones, hotel y Palacio de Minería. Entre los edificios públicos que administraba la autoridad se encontraba el Parián, el cual fue demolido en 1842. También se contaba con otros edificios públicos, como el de la diputación, la casa de la pólvora, el matadero, el corral de los carros de limpia, y otros nueve edificios.

El ayuntamiento dictó disposiciones para que el servicio de abastecimiento del agua fuera pagado, tanto a particulares como a los conventos, regentes, etc., pues era necesario atender los problemas que se generaban en la ciudad, entre ellos, inundaciones, pestes, problemas de abastecimiento de agua potable, limpieza de calles, etc.

La impotencia del Ayuntamiento de la ciudad para financiar obras públicas fue una situación que dio ventajas a los nuevos capitalistas, quienes por medio del sistema de contratación, construyeron para el gobierno. El Ayuntamiento, contrataba a inversionistas o compañías privadas que recibían como pago rentas o concesiones producto de las obras durante cierto número de años. Así el Ayuntamiento no gastaba, pero tampoco se beneficiaba, pues los nuevos fondos eran recaudados por los contratistas, quienes se beneficiaban doblemente, pues la nueva infraestructura revalorizaba la propiedad.

En 1850 se inaugura el alumbrado de gas de trementina, y se establece la comunicación vía telégrafo entre Palacio Nacional y la escuela de Minería. En esos años, la alameda se

encontraba en franco deterioro, por lo que eran frecuentes los asaltos. El ayuntamiento procedió en 1851 a componer el lugar. Lo mismo sucedió con el paseo de Bucareli, el cual se arregló en 1852, y se cambió la estatua de Carlos IV (El Caballito) del patio de la Universidad a la entrada de este paseo.

En 1858 se inician las obras de construcción del Gran Canal del Desagüe, de 50 Km., que va de San Lázaro a desembocar al arroyo de Ametlac, pero los trabajos se interrumpieron por la intervención francesa. Ocho años después las obras se reanudan, pero son nuevamente interrumpidas. Para 1867, al triunfo de la República, se crea una junta General del Desagüe, que obtiene del presidente Juárez el 50% de las contribuciones municipales para la construcción del canal de desamboque de Tequisquiac, y durante la presidencia de Lerdo se detienen una vez más.

La ciudad de México se abastecía de agua potable por medio de acueductos, pero el costo de las reparaciones y conservación de las arquerías implicaba un gasto anual tres o cuatro veces mayor que el destinado por el Ayuntamiento. En 1852 se inicia la demolición del acueducto de Tlaxpana y poco después se demuele el de Chapultepec, del cual solo queda en pie un tramo de su arquería y dos de sus fuentes: la de la entrada al bosque de Chapultepec y la del Salto del Agua. La destrucción de los acueductos da lugar a la ampliación y nacimiento de avenidas y espacios públicos, como las actuales avenidas Hidalgo y Chapultepec.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

En 1859 el presidente Juárez dictó en el Estado de Veracruz, las Leyes de Reforma, sobre la extinción de órdenes monásticas, entre otras leyes. Y el 2 de febrero de 1861 decretó las Leyes de Secularización y de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos. Por decreto el 6 de mayo de 1861, se dividió el Distrito Federal en cinco territorios. Ese mismo año, ordenó que se prolongara la calle de Mecateros hacia el poniente, hasta la calle de Santa Isabel, hoy Eje Central Lázaro Cárdenas, pasando por el Teatro Nacional (el cual fue demolido) y parte del convento de Santa Clara y de la Profesa, la calle nueva recibió el nombre de 5 de Mayo.

A pesar de los cambios que comenzaron a operar a partir de la Independencia, la Iglesia continuaba monopolizando la propiedad de la tierra urbana en la Ciudad de México, lo que impedía el libre acceso a la propiedad del suelo urbano, excluyendo de ella a amplios sectores de la sociedad y frenando la creación de un mercado libre de tierras. La promulgación de las leyes de desamortización de los bienes eclesiásticos trajo como consecuencia otro de los cambios que determinaron la nueva conformación urbana. Se abrió de golpe la puerta de la libre apropiación, marcando así un cambio histórico en la vida social y económica de la Ciudad de México. La distribución y organización de la estructura de la ciudad fue por medio de la libre apropiación y el libre acceso, sin que hubiera obstáculo de orden jurídico, político o social que lo impidiera.

La Ciudad de México se transforma por una parte, debido a la nueva forma de organización socio-espacial, por otra debido a la apertura y ampliación de calles, al aplicarse las Leyes de Reforma, lo que permite mayor fluidez en las calles. Esto aunado a que se ponen en venta las propiedades, provocó una revalorización del suelo urbano.

Con la apertura de la calzada del Emperador, hoy Paseo de la Reforma, se refuerza el proceso que empieza a delinarse: los pobres fueron desplazados a la periferia de la ciudad, en donde no se promueve ningún servicio, mientras que la naciente clase alta se apropia de la zona céntrica, rodeada de los servicios disponibles de la época.

Desde la Independencia hasta la Reforma, las actividades del gobierno de la época se centraron básicamente en la política, y la de los particulares, en el ahorro, por lo que la economía en general estuvo detenida. Por lo tanto, las obras arquitectónicas que se pueden apreciar de esta época son: de obra nueva, el Palacio de Minería; de sustitución parcial, los retablos de la Universidad, cambiando de barroco a neoclásico; de reconstrucción, el *templo de Jesús María* y de terminación de obra, la Catedral Metropolitana. El cambio de barroco o neoclásico en casas habitación, fue paulatino. Las fachadas se transformaron cambiando los hierros forjados por vaciados, raspando los relieves religiosos o decorativos, los tezontles se recubrieron con cal o aplanados. Se ordenó raspar los escudos reales se retiraron nichos e imágenes. Se destruyó el arco de

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

San Agustín, se demolió la capilla de los Talabateros en la Plaza del Marqués, la del Calvario, hoy Av. Juárez; y el acueducto, en el tramo desde la Mariscal (frente al Palacio Postal) hasta San Fernando.

La destrucción de conventos se inició con el de San Francisco en 1856, el convento de la Concepción fue demolido dividiéndose en cuatro manzanas, el convento de Santo Domingo se derribó en parte, para abrir Leandro Valle, el convento del Carmen se dividió de sur a norte para formar la calle de Aztecas.

En 1865 se desbordaron los ríos, causando una inundación en toda la cuenca de México. Frente al edificio de la diputación (hoy edificio viejo del DDF) se formó una laguneta, en las calles de Palma, Refugio, del Reloj, Apartado y en muchas más se formaron canales y lagunas. Por esto fue necesario bajar el nivel del lago de Texcoco, por lo que se procedió a cerrar la compuerta del canal de Santa Martha. Al detener las aguas, comenzaron a subir las aguas de los lagos de Chalco, Xochimilco, Zumpango y San Cristóbal.

El transporte de la ciudad de entonces era de tres tipos, el de los coches de sitio, el de los carruajes largos, y los ferrocarriles de tracción animal. En los últimos años del siglo XIX, dio principio la construcción de edificios inspirados en la moda Francesa, el modelo europeo era imprescindible, pues el país se orientaba hacia el progreso y la civilización.

En los decretos de 1899, se dio una nueva división al Distrito Federal, demarcando los límites de cada una

de las municipalidades. Entre 1850 y 1900, se establecieron nuevas colonias, como Santa María la Ribera (1869), la de los Azulejos (Guerrero), la Cuauhtémoc. En 1882 San Rafael, San Pedro de los Pinos, etc. A partir del paseo de Bucareli se formaron entre 1890 y 1900 las colonias Reforma, Hidalgo, Condesa, entre otras.



Plano de Filomeno Mata, fechado en 1881. Muestra las divisiones de comisarías, cuarteles y vías de ferrocarril. Fuente: Lombardo de Ruiz (1997)

En el Plano General de la Ciudad de México editado en 1880 por el ayuntamiento se aprecia la capital del país en los primeros años del porfiriato, después de los años turbulentos de la Reforma y la intervención francesa. Se observa que la ciudad no creció de manera significativa, básicamente el conjunto urbano era todavía la ciudad colonial. La garita de San Lázaro y la zanja cuadrada siguen marcando el límite oriente, por el norte se encuentra el convento de Santiago, y el barrio de Los Ángeles, al sur, la garita de Niño Perdido y la capilla de San Antonio Abad, al poniente los nuevos Fraccionamientos de Santa María la Ribera, la Colonia Guerrero y Doctores.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Se observan avances de tipo tecnológico, como las estaciones de ferrocarril, y las líneas de tranvías; tres eran las líneas férreas que comunicaban a la capital con el interior de la República. Una se extendía hacia el Atlántico y comunicaba la ciudad con el puerto de Veracruz y hacia el Pacífico con la ciudad de Balsas, en el estado de Guerrero; otra la del Ferrocarril Central Mexicano, se dirigía hacia el norte del país. Las estaciones de estas dos líneas estaban en la parte poniente de la ciudad, en terrenos de la ex hacienda de Buenavista y su frente daba a la calzada de Tacuba que en esa época se nombraba también de los Hombres Ilustres. La tercera línea era la del ferrocarril de Toluca y su estación Terminal era más pequeña que las otras dos, estaba también al poniente en terrenos de la hacienda de La Teja, sobre la calzada del mismo nombre.

Las comunicaciones de la ciudad hacia el interior del país se complementaban con las múltiples líneas de tranvías que daban servicio dentro de la ciudad y fuera de ella en las poblaciones aledañas. Los tranvías eran de *mulitas*, es decir, arrastrados no por vapor, sino por una recua de mulas dentro de las calles de la ciudad; al salir de ésta, se conectaban a una pequeña máquina de vapor que los llevaba hasta Tacubaya, Guadalupe, Tacuba o Tlalpan.

El servicio de telégrafos comunicaba a la ciudad con Veracruz y también se disponía del nuevo servicio de alumbrado eléctrico, aunque éste se reducía a 116 lámparas ubicadas en la plaza central. Además de este

alumbrado, tenía 1,276 lámparas de gas hidrógeno, 860 de trementina, 500 de gasolina y 182 de aceite de nabo en total 2,031 luces distribuidas en la parte céntrica de la ciudad.

En la Plaza Mayor se observa la ausencia del Parián, que fue demolido por Antonio López de Santa Anna en 1836, quién en su lugar había proyectado construir el monumento a la independencia. Del monumento solo se construyó el basamento o zócalo, que permaneció sin cambios hasta 1875, cuando se aprovechó para instalar ahí el quiosco que complementó el jardín construido en la Plaza, desde entonces llamada Plaza de la Constitución, conocida popularmente como zócalo.

Con la Reforma y la desamortización de los bienes eclesiásticos, partes de los edificios conventuales fueron convertidos en lotes particulares, otros albergaron escuelas y cuarteles. En el convento de San Agustín se instaló la Biblioteca Nacional, el convento de Jesús María se aprovechó como escuela de artes para mujeres y cuartel, y así sucesivamente. Esto trajo como consecuencia una modificación urbana importante, pues por una parte, amplió los espacios habitacionales en el centro urbano, al ceder los lotes de conventos derruidos para construcciones particulares, y por otra, permitió que las nuevas instituciones culturales de la sociedad liberal encontraran albergue en los predios expropiados.

Las capillas del *vía crucis* fueron demolidas, la calle de Corpus Christi al sur de la alameda, cambió su nombre por el de Benito Juárez, el

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Paseo del Emperador se llamó Paseo de la Reforma, etc. La ciudad contaba con zonas de esparcimiento público, como paseos y plazas. En el centro de la ciudad se encontraban los comercios y escaparates con la última moda europea, y los ciudadanos vivían con lujo y confort, en contraste con la población marginada de la periferia.

Para 1898 Porfirio Díaz inaugura el alumbrado particular instalado por la compañía Siemens y Halske, que años después se transforma en la Compañía Mexicana de Luz y Fuerza Motriz. La mayor parte de las empresas se dedican al alumbrado público durante estos años en México son subsidiarias de la Mexican Light and Power Co. Ltd de capital inglés.



Plano de la Ciudad de México, que muestra la extensión del servicio contratado para pavimentar las calles. Fechado en 1900.

Siguiendo el desarrollo de las obras públicas y la introducción de servicios en la ciudad de México, se puede observar por un lado, como se concentran en la zona central y en los nuevos fraccionamientos, y por otro lado, como pierde el control el gobierno paulatinamente, convirtiéndose de regidor de obras a socio de los contratistas, hasta llegar

al final del porfiriato a estar subordinado a la inversión privada.

La estructura de la propiedad en la ciudad de México en 1813 era la expresión de una sociedad corporativa integrada por grupos que desempeñaban funciones específicas y actuaban protegidos por privilegios e inmunidades particulares. Los grupos privilegiados fijaron la manera como se disponía el espacio urbano al tener amortizada y vinculada la propiedad, sustraída del mercado de tierras. Al encadenar los inmuebles a su perpetua posesión, excluían a todos los demás individuos del derecho a aspirar a ella. De los 123,897 habitantes de la ciudad, sólo el 1.6% era propietario de algún inmueble.

Con base en el padrón de propietarios de 1813 se hizo un análisis de la distribución de la propiedad en la ciudad, el índice de concentración de la propiedad urbana era de 0.83, lo que refleja una concentración muy elevada. El 75% del valor de los inmuebles estaba concentrado en el 8% de los propietarios, mientras que el otro 92% de ellos poseía solo el 25% del valor total de la ciudad. Los sectores propietarios más importantes en estos primeros años del siglo XIX, eran la Iglesia con el 47.06%, y los particulares con el 44.6% del valor total de la ciudad²².

El gobierno, a pesar de que había iniciado su política desamortizadora (a los jesuitas, antoninos y la Inquisición) representaba solo el

²² Morales María, en Lombardo de Ruiz. *Atlas histórico...op. cit.*, p.60

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

7.76% del valor total. El sector de las instituciones privadas, asociaciones civiles no gubernamentales, representaban el 0.56% y la propiedad comunal integrada por fincas de las parcialidades y los barrios, constituía el 0.02%.

La Iglesia poseía la mayor parte de las casas ubicadas en las manzanas de la antigua traza, o sea la zona urbanizada, por lo tanto las manzanas de valores altos. La periferia, con calles sin trazo definido quedaba al sector de los particulares, a excepción de unas cuantas manzanas de valor alto cercanas al centro, generalmente de propietarios importantes. Los edificios de gobierno se destacan en las manzanas del Palacio, al norte de la Plaza Mayor, donde se localizaba la aduana, en el Parían, y en la manzana sureste de la Alameda, donde estaba el Hospital Real.

Hay manzanas donde se localizaban conventos, como el de San Juan de Dios, en que predominan las propiedades eclesiásticas, y sin embargo, aparecen en el plano del levantamiento catastral como si hubiera un equilibrio con los particulares. Esto refleja la distribución de las propiedades eclesiásticas rentadas.

La Iglesia influyó en la organización del espacio en la ciudad, y la manera como se limitaba el libre acceso a gran parte del mismo, impidiendo así que el suelo urbano circulara como mercancía. A pesar de un primer intento desamortizador, para 1813 la Iglesia todavía mantenía su papel predominante de propietario, arrendador y como institución

financiera, pues desempeñaba funciones de banquero mediante préstamos y depósitos que otorgaba principalmente a la élite de la sociedad.

Este sector eclesiástico lo constituían tanto el clero regular, secular y comunidades civiles asociadas a la Iglesia, que conformaban un total de 102 propietarios que poseían 2,016 fincas con un valor de \$18,000,890 y constituían el grupo concentrador más fuerte.

Dentro de los grandes propietarios del sector de la Iglesia, se encuentra el grupo de los propietarios que constituían de 80 a 123 casas con valor entre \$610,000 y \$1'248,400. Como son los conventos de las monjas (Encarnación, Concepción, Santa Catalina, *Jesús María*, Regina, Balvanera, Santa Clara, y San Jerónimo), y los monasterios de frailes como San Agustín, Santo Domingo y La Merced.

Del grupo de los propietarios medios que poseían de entre 6 y 36 casas, con un valor que fluctuaba entre \$96,000 y \$310,000, estaba formado por varios conventos de monjas, entre ellos el de *Santa Inés*, así como de frailes, instituciones del clero secular y comunidades civiles asociadas a la iglesia.

El grupo de los pequeños propietarios estaba constituido por más de la mitad del total de dueños de 1 a 16 casas cuyos valores fluctuaban entre \$720.00 y \$91,000.00. Los conventos de monjas eran de grandes propietarios, los de monjes tenían representantes en los tres grupos, y los de las comunidades civiles

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

asociadas a la Iglesia, eran pequeños propietarios.

Con la consumación de la Independencia en 1821, se inició una larga lucha de los liberales por confiscar los bienes de la Iglesia. El objetivo de la corriente liberal era reconstruir la sociedad a partir del individuo, por ello era necesario que la propiedad de los bienes de la Iglesia se confiscaran, pues se consideraba a ésta un obstáculo para la prosperidad y engrandecimiento del país. Este fue un proceso lento, y fue hasta 1856 que se expidió la Ley Lerdo, y hasta 1861 fue efectiva en todo el país.

La política eclesiástica se basaba en rentas bajas más o menos estables, y de cierta indulgencia en épocas de hambre o epidemia, sin embargo, esto cambió radicalmente con la desamortización, que afectó también a los arrendatarios.

El grupo de propietarios particulares estaba constituido por 2,066 propietarios, de los cuales el 80% únicamente eran propietarios de la casa que habitaban, y el 20% restante correspondía a los propietarios que poseían más de una casa. Los miembros de este sector pertenecían a los diversos estratos, ya fuera desde los indígenas que poseían una choza, hasta las grandes casas de un marqués. Este grupo estaba formado por cuarenta y un individuos que en su mayoría poseía mayorazgos, y tenían sus fincas vinculadas por las leyes que prohibían perpetuamente la enajenación de sus bienes, a menos que precediera la autorización real.

De este grupo de propietarios, se conoce que solo cuatro de ellos podían considerarse propietarios importantes, siendo dueños de casas con valores de más de \$315,000. Entre ellos, el marquesado del Valle de Oaxaca, el Conde de Santiago de Calimaya, el mayorazgo de Guerrero, y el mariscal de Castilla, destacados millonarios que participaban en actividades productivas y ocupaban cargos públicos importantes.

En contraste, los propietarios de la Iglesia, tenían fincas con valores entre \$720,780 y \$1'248,400, en tanto que los dueños del grupo de propietarios particulares eran dueños de casas de entre \$314,810 y \$549,400. Por lo tanto, la división en grande, mediana y pequeña propiedad entre los particulares era muy diferente a la división entre los sectores de la iglesia. Lo anterior refleja la gran desigualdad social de la época y se aprecia que la mayor parte de la población no tenía acceso a la propiedad, y aún en el interior del grupo de los propietarios, había desigualdades. El 75% tenía una casa, mientras que solo el 1.15% era de propietarios importantes, algunos de más de cien casas.

La iglesia monopolizaba el suelo urbano, 47.08%, y los particulares, 44.56%, eran en su mayoría pequeños propietarios. El gobierno, las comunidades indígenas y las instituciones privadas representaban un 8.36% únicamente. Con todo lo anterior, se puede visualizar el porqué tuvo un gran impacto la desamortización y nacionalización de los bienes eclesiásticos dentro de la estructura urbana.

F. Siglo XX

Con base en las *Resoluciones de las juntas calificadoras nombradas por el H. Ayuntamiento* de la Dirección de Contribuciones Directas del D.F., y datos compilados en el año de 1900, se elaboraron mapas que representan los usos de suelo productivo, y comercial de la ciudad.

Destaca la localización periférica de las fábricas, la distribución de los *establecimientos industriales* indica una tendencia de ubicación en los límites propiamente urbanizados de la ciudad .

Se rompe la homogeneidad que existía en la época en que las técnicas artesanales dominaban a la industria, y aparece una notable heterogeneidad dentro de una misma rama de producción. La incorporación de nuevos procesos de trabajo, de nuevas técnicas y de capital, hacen indispensable la utilización del espacio de manera diferente, de el uso de suelo anterior con la lógica de localización de las formas artesanales, se contrapuso la concentración del uso de suelo industrial.

Los *talleres artesanales* tenían una tendencia de localización muy diferente. Los talleres se encuentran dispersos por la ciudad, esta localización corresponde a una especie de *cinturón* que rodea el centro de la ciudad, sin llegar a invadir del todo la periferia urbana ²³ .

Los talleres se clasifican por los diversos métodos y técnicas en el proceso de trabajo y por su variedad de procesos productivos, utilizan el espacio de forma diferenciada. Así que se ubican alrededor del centro de la ciudad sin llegar a ocupar el área periférica. Su dispersión y número están estrechamente relacionados con la baja inversión que supone una escala productiva baja y responde a la diferenciación entre la producción y la venta que distingue a la producción artesanal, donde el productor es el que vende su propio producto al consumidor directo.

En épocas posteriores se verá como este proceso sufrió un ataque profundo y sustancial que supone su virtual desaparición, pero en este momento histórico, la ciudad se encontraba en un periodo de transición, donde comenzaban a aparecer nuevos procesos productivos, pero la ciudad aún se encontraba ocupada por establecimientos de baja escala productiva, y esta lógica le daba estructura al espacio urbano.

En cuanto al *comercio*, éste se orientó básicamente a la venta de bienes de consumo para la población. Desde la época colonial, la Ciudad de México constituía el mayor centro de intercambio y distribución de la Nueva España, y también el mayor número de consumidores. Esta característica persistió hasta el siglo XIX, por lo que influyó enormemente en los cambios que ocurrieron en cuanto a los usos de suelo.

Parte de la actividad comercial que se desarrolla en la ciudad de México gira alrededor de grandes almacenes, los

²³ Aguirre Anaya, en Lombardo de Ruiz. *Atlas histórico...op. cit.*, p.62

cuales concentran gran cantidad y variedad de mercancías. Su localización en la ciudad indica la importancia que tienen para determinar la organización del espacio. Su ubicación dentro de la ciudad se encuentra en unas cuantas calles centrales, en las que se orientan estos establecimientos especialmente orientados hacia el sur y poniente de la plaza central. De tal forma que ofrecen una tendencia de localización totalmente diferente a la de los establecimientos antes analizados, lejos de encontrarse dispersos, se encuentran claramente encuadrados en ciertas calles estratégicas del área central de la ciudad ²⁴.

Existe una gran variedad de tipos de *almacenes* diferenciados por la clase de bienes que venden, sin embargo, los más numerosos son los almacenes de abarrotes y los de efectos de lencería, sedería y bonetería. Esto es lógico, debido a que la ciudad además de ser el principal centro de consumo del país, es también el principal proveedor de venta de artículos orientados a consumo y vestido de la población. Se puede observar también que las *pequeñas tiendas* se distribuyen de forma diferente que los grandes almacenes, se encontraban más dispersas, y se ubicaban básicamente en las esquinas de las manzanas, lo que confirma que el comercio es de enorme importancia para la estructura urbana.

Para el año de 1900 existe una diferenciación del espacio urbano claramente delimitada, el centro de la

ciudad está orientado a un uso preferentemente comercial, alrededor de este núcleo se encuentra el área dedicada a la producción, en especial artesanal y manufacturera, y por último, en los límites del área urbanizada se encuentra la zona destinada a la producción fabril.

Un nuevo tipo de establecimiento se encontró a principios de siglo, característico de este momento histórico, que ayuda a vislumbrar los rasgos de modernidad en la ciudad, esta nueva clasificación fue la de las *agencias*. En este rubro se encuentran clasificados locales que, por su ubicación en la ciudad apuntan a la formación de lo que hoy se llama el *centro de negocios* de ciudad. Dentro de esta clasificación se pueden encontrar desde una agencia de inhumaciones hasta una agencia de viajes o de compra y venta de terrenos y casas; las actividades que realizaban eran generalmente de servicios especializados de intermediación, y se encontraban distribuidas de manera muy semejante a la del comercio.

Las condiciones insalubres en las que vivían los ciudadanos de principios de siglo provocó una epidemia en 1905, se tomaron medidas sanitarias y se iniciaron obras de saneamiento, pavimentación, alumbrado eléctrico, entubación de agua, etc. En el mismo año se construyeron mingitorios públicos en toda la ciudad, entró en servicio el Hospital General. En 1908 se inauguró el edificio central del Correos, en donde se ubicaba el hospital de Terceros (Tacuba y Eje Central).

²⁴ Ibid

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Dentro de las obras de saneamiento y políticas de seguridad, se derribaron manzanas completas, a fin de ampliar las calles. Se decretó una disposición en 1903, la cual prohibía levantar edificios de propiedad particular a una altura mayor de 22 metros. Este mismo año se divide la ciudad en 13 municipalidades. La tendencia del crecimiento urbano en esta primera década fue hacia el poniente y suroeste.

Para 1910 la iluminación eléctrica sustituyó a la de los faroles de aceite de nabo, gas y trementina. Los requerimientos de agua potable sobrepasaron a la capacidad de las fuentes cercanas, por lo que se trajo agua a la ciudad desde los manantiales de Xochimilco, la mayoría de las calles ya estaban asfaltadas, y toda la ciudad en general presentaba una fisonomía afrancesada, con construcciones que mezclaban estilos, adaptándose a la moda arquitectónica europea.

El proceso de mejora urbana e industrialización se cortó drásticamente, debido a la revolución mexicana. En los años siguientes, la actividad de la construcción decreció, y fue hasta los años treinta cuando la ciudad volvió a crecer físicamente.

Desde principios hasta mediados de siglo, el Centro Histórico recibió a la población que migraba del campo a la ciudad. Durante el período del desarrollo industrial, y con motivo de la crisis económica del tiempo de guerra, una de las políticas habitacionales del gobierno de México, fue subsidiar a los propietarios de la industria y a aquellos que generaban empleo, de tal forma que no estaban obligados a

contribuir o solucionar el problema de vivienda de sus trabajadores.

En 1940 se siguieron adquiriendo terrenos sin urbanizar par la creación de colonias cuya población era de pocos recursos económicos. El Departamento del Distrito Federal tomaba posesión de terrenos expropiados para venderlos a su vez a los colonos y además se cobraba cuota por concepto de obras de urbanización que no se llevaron a cabo en todas las colonias.

El 31 de diciembre de 1941 se expidió una nueva Ley Orgánica del Distrito Federal, cambiando nuevamente la estructura política, quedando conformada por la Ciudad de México y 12 delegaciones. Se designó un jefe del Departamento, un secretario general y un oficial mayor.

La estructura general del departamento se subdividía en direcciones para cada uno de los ramos administrativos propios de la ciudad y una jefatura de servicios generales. El 23 de julio de 1942 se publicó en el Diario Oficial el nuevo Reglamento de Construcciones y Servicios Urbanos en el Distrito Federal.

El decreto presidencial de congelación de rentas, expedido en 1942, y prorrogado hasta la posguerra, benefició a inquilinos de ingresos medios y bajos del área central de la ciudad, pero el congelamiento de rentas afectó negativamente al centro de la ciudad. Entre 1920 y 1950, se demolieron edificios históricos para construir nuevos, o se modificaron drásticamente los inmuebles

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

existentes, para instalar oficinas públicas y privadas, se ensancharon avenidas, y se construyeron los primeros rascacielos.

En 1930 se catalogaron edificios, y se expidió un reglamento de conservación de la zona patrimonial y monumentos, sin embargo, el auge constructivo de la modernización de México influyó notoriamente en la destrucción de cientos de edificios, los cuales fueron sustituidos por otros de calidades arquitectónicas muy variadas, *generalmente ajenas al paisaje urbano heredado...*²⁵.

Uno de los problemas más graves de los habitantes de los años cincuenta del siglo XX, fue la demanda de viviendas, así como la propiedad de las mismas y la falta de servicios. En la década de los 50's del siglo XX, el flujo migratorio se desplazó hacia las periferias de la ciudad, y para los años 60's se desarrolló una intensa actividad económica fortalecida por grandes inversiones en obras públicas.

En vez de aplicar políticas urbanas y de vivienda que respondieran a la demanda habitacional de las mayorías de escasos recursos, los gobiernos optaron por la regularización de los asentamientos populares que, favoreció la expansión constante de amplias áreas periféricas suburbanizadas e impuso sobre el mapa la presencia dominante de las colonias populares.

Después de 1950, la población comenzó a desplazarse hacia la

periferia, contribuyendo así al crecimiento desmedido de la ciudad. Para 1980 el gobierno, por decreto presidencial, declaró la Zona de Monumentos Históricos. En 1987 se declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad. De 1970 a 1990, la población de habitantes en el centro histórico decreció considerablemente.

A mediados del siglo XX el centro de la Ciudad de México mantiene las actividades del gobierno local y federal, servicios financieros y empresas, oficinas, desde las corporativas hasta las que se resuelven en pequeños despachos que densifican el Centro Histórico, actividades turísticas, hoteles, restaurantes y tiendas de lujo, comercio básico y especializado, de menudeo y mayoreo, así como equipamientos públicos de salud y educación, vivienda, aunque se comienza a expandir hacia la periferia, también mantiene un importante número de residentes dentro del Centro Histórico, incluso actividades de tipo industrial, como talleres artesanales.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, la ciudad se expande aceleradamente para formar la metrópoli considerada como la segunda más grande del mundo, este proceso se acompañó de una descentralización que incluyó a muchos de los usuarios del Centro Histórico. La vivienda de todos los estratos sociales van abandonando el centro, seguido del comercio minorista básico que le sirve. Cada estrato se acomoda segregadamente formando la metrópoli y adoptando nuevos modos de producción y circulación de vivienda muy distintos

²⁵ Suárez Pareyón Alejandro. *Los Centros Vivos...op. cit.*, p.105.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

a los que formaron el inventario de viviendas del Centro Histórico.

Así surgen los fraccionamientos residenciales con viviendas a la medida de la población de altos ingresos al sur y sur oriente, promociones comerciales para la población de ingresos medios hacia el sur y nororiente y grandes extensiones de terrenos irregulares con autoconstrucción para ingresos bajos hacia el norte, el oriente y el sur oriente.

Al momento del inicio del éxodo, la vivienda del Centro Histórico era predominantemente de promociones comerciales en renta de altas densidades para una extensa gama de estratos económicos, denominadas vecindades.

El centro de poder político, sobre todo el federal, se va descentralizando en el entorno inmediato del Centro Histórico, y en otros puntos de la ciudad, aunque se mantienen los símbolos supremos como el Palacio Nacional.

Los grandes equipamientos de salud y educación públicos que se modernizan y se amplían, fueron saliendo paulatinamente hacia las periferias de la metrópoli, principalmente hacia el sur y el norte.

El sector financiero y de negocios se fue desplazando hacia el sur oriente de la ciudad, primero hacia las avenidas de Reforma e Insurgentes, y en un proceso posterior, a los nuevos polos periféricos, impulsados por obras gubernamentales, como Periférico Sur y Santa Fe.

La industria, por ser un sector que requiere de superficies de terreno más grande, sale hacia la periferia, concentrándose en los nuevos distritos industriales, como Vallejo y Naucalpan, o bien, dispersándose en varios puntos de la metrópoli.

Entre 1980 y 1988 hubo un periodo de crisis económica generalizada en el país, la productividad de la planta industrial bajó significativamente, y se tomó el modelo neoliberal de desarrollo económico.

El resultado de este proceso fue la formación de nuevas centralidades en la metrópoli con funciones especializadas. Unas de tipo financiero y corporativa, otras industriales y de abasto básico, alrededor de las cuales se inserta la vivienda, equipamientos de salud, educación y gobierno.

Una de las primeras consecuencias de la globalización fue el impacto en el desarrollo urbano, por un lado el crecimiento del área metropolitana en base a la ocupación irregular de la tierra (aunque a un ritmo menor), y por otro, el uso de terrenos en el área sur oeste de la Ciudad de México para la construcción de oficinas, centros comerciales, hoteles y vivienda de altos ingresos.

Esta descentralización paulatina y formación de la gran metrópoli disminuyó tanto la importancia relativa del Centro Histórico, como la de la zona central, que abarca las cuatro delegaciones centrales.



Capítulo III
Aspectos Conceptuales



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



III. ASPECTOS CONCEPTUALES

Como parte de la investigación, se consideraron para el desarrollo del marco teórico, cuatro aspectos que intervienen en materia de centros históricos: el aspecto conceptual y los aspectos urbanos que intervienen en el proceso, *en contraste con* los aspectos legales y los aspectos económico administrativos como los instrumentos financieros y fiscales que se han propuesto para incentivar la inversión y reactivar la economía dentro del Centro Histórico.

A. El Centro Histórico como Objeto de Deseo

A diferencia del fenómeno de expansión de las ciudades, caracterizadas por la ocupación de la periferia y la formación de áreas metropolitanas, se ha generando un fenómeno de regreso a la ciudad construida, que en parte se debe a la transición demográfica, al comportamiento del mercado de suelo urbano y a la globalización (los cambios demográficos y la globalización generan nuevas formas de migración, como la internacional y la peri-urbana).

De lo anterior se desprende que el Centro Histórico debe adecuarse a los cambios que está sufriendo la ciudad, para adoptar las nuevas funciones, lo cual provoca una revalorización de la ciudad central, que se traduce en la promoción y construcción de grandes proyectos urbanos, que requieren de enormes inversiones, de tal manera que el centro histórico se convierta en una plataforma de innovación del conjunto

y en el objeto del deseo de la ciudad posible, de tal forma que la centralidad histórica sea entendida como un proyecto y no solo como memoria ²⁶.

Existen tres vertientes respecto al destino de los centros históricos:

La primera hipótesis, la más pesimista, plantea que podríamos estar viviendo el fin de los centros históricos, debido a que en el momento en que los centros históricos pierden las funciones de centralidad empiezan a “morirse”, requiriendo una renovación. Esta pérdida puede ser ya sea por la salida de las funciones de representación política, mercantil (debido a la reubicación de casas matrices o salida de firmas económicas), homogeneización de usos (por ejemplo, darle prioridad a la actividad turística, que inclina la balanza de la condición estructural entre riqueza histórica-cultural y pobreza económico-social, sin reducir la pobreza, sino expulsándola) o bien condiciones sociales que también erosionan a la riqueza (la condición de pobreza de los habitantes termina por hacer un centro histórico de pobres en un centro histórico pobre).

Por último, las limitaciones de accesibilidad, y falta de articulación en las vialidades, ruptura de redes sociales, poca conectividad, aunadas a rezagos tecnológicos, provocan la pérdida de centralidad de los centros históricos.

²⁶ Carrión M., Fernando. *El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Coordinación del Programa de Estudios de la Ciudad, FLACSO, 2005, p.4

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Lo anterior está inmerso en procesos generales, pero también existe otro factor que provoca la expulsión de la sociedad de los centros históricos, citando al autor de manera textual: las políticas monumentalistas o conservacionistas incorrectas que tienden a privilegiar el denominado patrimonio físico, a poner como destino la intervención del pasado y a disminuir el rico capital social existente; y en contraparte las políticas desarrollistas que arrasan con el pasado, incrementan los precios del suelo y fortalecen la gentrificación.

La segunda hipótesis plantea el hecho de que estén apareciendo otras formas de centralidad.

Por ejemplo, las centralidades longitudinales, en donde la centralidad no es un punto concéntrico, sino una sucesión de puntos en línea, como Paseo de la Reforma; la integración de diversas centralidades, originadas en distintos momentos históricos, creando una especie de red, como el caso de Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco; las centralidades discontinuas espacialmente, producto del fenómeno de globalización y migración, que son centralidades articuladas social, cultural y económicamente, sin que exista un espacio continuo; otro tipo de centralidad, que se caracteriza por construirse con tecnología de punta, accesibilidad diferenciada y excluyente, como Centro Corporativo Santa Fe, los Malls, los World Trade Center, y los parques temáticos. Una última centralidad es la denominada virtual, donde los portales de Internet cumplen el rol de una centralidad

difusa, carente de referencias territoriales.

La tercera hipótesis parte del principio de que el fortalecimiento de la centralidad histórica, puede ser posible si se considera como un proyecto integral, asumiendo su función de como un espacio público que integra y organiza, y como objeto público de gobierno, para lo cual es necesario tener un órgano autónomo de gobierno que lo represente y le aporte legitimidad.

Éste debe de tener una visión económica que genere las condiciones de competitividad y conectividad, a través de la incorporación de tecnologías de punta y de la reconstrucción productiva, para modernizarse, pero sin detrimento del valor histórico. Por lo cual se deben plantear políticas de transformación, desarrollo y sustentabilidad, sin que las políticas de conservación y preservación intenten congelarlo en el tiempo.

Un concepto muy interesante es que la ciudad es un espacio público porque es de dominio público, es el espacio donde se forman voluntades colectivas para que la sociedad se represente en sus derechos y deberes, ejerciendo su ciudadanía.

También es un conjunto de puntos de encuentro o un sistema de lugares significativos, espacio de encuentro por excelencia tanto por su condición de centralidad como por su valor histórico, por esto se le considera un lugar que integra la pluralidad de espacios, tiempos y sujetos patrimoniales, entendiendo al patrimonio como espacio heredado y

escenario de la transmisión generacional de una sociedad hacia otra, incrementando su valor histórico. El centro histórico trasciende el tiempo y el espacio, es el ámbito donde se encuentran distintas sociedades provenientes de distintos tiempos y momentos históricos. Es también un espacio simbólico, pues contiene un patrimonio de símbolos que genera identidades múltiples, colectivas y simultáneas, provoca que la ciudadanía se identifique y represente a partir de su cualidad funcional y de su sentido de pertenencia ²⁷.

Esta carga simbólica que se concentra en el tiempo y el espacio es muy fuerte, por ello la sociedad se hace presente, por ejemplo, en manifestaciones de grupos, realización de eventos masivos, etc., al igual que las instituciones de gobierno, como el Palacio de Gobierno, y las de carácter religiosa y económica. La visión de esta teoría es que el centro histórico es un importante espacio público por el gran significado colectivo, por el sentido de identidad colectiva de la población, un lugar apropiado donde la sociedad intercambia bienes, servicios e información.

Esta intensidad en el intercambio de actividades, implica una concentración de usos y de mercados. Ahora bien, debido a que hoy en día las leyes del mercado han tomado un peso mayor frente a los demás aspectos de la sociedad, la gestión pública se ha subordinado a la ley de la oferta y la demanda, y el espacio público ha pasado a ser

estructurado de manera marginal o residual, perdiendo sus funciones originales, y en los casos más dramáticos a ser sustituidos por otros espacios más “rentables”, siguiendo la lógica neoliberal. De tal manera que las plazas abiertas, o los espacios públicos, terminan siendo un mal necesario por cumplir con las normas de urbanismo, y un desperdicio de espacio, según la lógica de mercado.

La era de la globalización ha provocado una corriente ideológica que promueve la privatización como forma de gestión, la intervención de capitales extranjeros, la gentrificación, y nuevas formas de hacer ciudad, sobre la base de la oferta y la demanda, homogeneizando los espacios por un lado, y por el otro, provocando segregación socio espacial, rompiendo con la estructura del Centro Histórico ²⁸.

Otro fenómeno que se desprende de esta situación, es el paso de la ciudad segregada (donde las partes que conformaban la ciudad estaban integradas al todo a través del espacio público), a la ciudad fragmentada, en donde existen fragmentos espaciales que terminan por diluir la unidad urbana. Esto provoca fronteras sociales y físicas dentro de la ciudad.

El espacio público no puede y no debe cumplir una función marginal o residual, debe retomar su función pública, para darle estructura a la ciudad e integrar a la sociedad. Y al ser el centro histórico el espacio

²⁷ Ibid, p.11

²⁸ Ibidem, p.13

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

público por excelencia, su función debe ser la de convertirse en una plataforma de innovación que le de sentido a la ciudad, es decir tomando al centro histórico como un Gran Proyecto Urbano.

El centro histórico debe renovarse a partir de un preconcepto que le permita convertirse en una propuesta como anticipación de resultados previstos y como forma de adelantarse a futuro, es decir, debe convertirse en un proyecto que asuma el futuro deseado.

En otras ocasiones se han realizado proyectos urbanos, con diversos propósitos, ya sea para ampliar avenidas, adecuar espacios, rehabilitar edificios patrimoniales o aumentar alturas en edificaciones. Por ejemplo, en el período de la revolución industrial, se llevaron a cabo proyectos urbanos que buscaban adecuar la ciudad a los cambios que se estaban gestando, de la misma manera que cuando apareció el automóvil y fue necesario ampliar avenidas y ejes viales.

Sin embargo, estas intervenciones urbanas fueron aisladas, resultando en ocasiones insuficientes, lo cual refuerza el criterio de que los centros de ciudad deben ser vistos como un Gran Proyecto Urbano, la pregunta es ¿cómo?

Existen cuatro formas en que se desarrollan los de Grandes Proyectos Urbanos:

El nacimiento de nuevas ciudades en lugares estratégicos de la globalización, como las ciudades fronterizas; el fenómeno del reciclaje

y reconversión de estructuras antiguas de origen industrial, como las Plazas de Loreto y Cuicuilco; las nuevas centralidades, consideradas artefacto de la globalización, como los Malls, o los WTC; y el desarrollo de nuevas centralidades, como Santa Fé.

Todo lo anterior cuestiona la forma tradicional de planeación urbana, debido a que las regulaciones urbanas son vistas más como un freno para la competitividad y el posicionamiento.

En resumen, los centros históricos son espacios públicos que tienen elementos de integración social y de estructuración urbana, son un símbolo de la *resistencia identitaria local*, son lugar de testimonio histórico que intenta romper con la uniformidad que impone la globalización. Su importancia radica en la posibilidad de preservar y potenciar la memoria.

Es necesaria una planificación conciente, los centros históricos requieren de un organismo público que lo represente, que lo legitime e impulse su condición de Gran Proyecto Urbano.

B. Del Deseo a la Revolución Urbana

A principios de siglo XX, un núcleo de intelectuales de vanguardia demandaron la necesidad de proteger las edificaciones y monumentos históricos, entre ellos el Centro Histórico de La Habana, así como también divulgar la cultura y la nacionalidad. Por lo que en 1938 se creó la Oficina del Historiador,

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

institución que representaba e impulsaba la cultura de la Habana. La comprensión actual de los valores del Centro Histórico y la necesidad de su conservación se deben, en gran medida a esta oficina, reconocida plenamente por el Estado Cubano, que en 1967 le encomendó la misión de coordinar las labores de restauración del antiguo Palacio de los Capitanes Generales y la casa municipal, en la Plaza de Armas.

Después de la década de los setenta del siglo pasado, en la Ciudad de la Habana se comenzó a realizar una obra de promoción para crear en la ciudadanía el sentimiento de conciencia sobre los valores del patrimonio histórico. La mayoría de los inmuebles habían sufrido un proceso de transformación, y en otros de abandono, debido al desplazamiento de algunos sectores de la población hacia otras zonas de la ciudad que más tarde provocarían el crecimiento natural de la misma.

Se organizaron conferencias y recorridos, se escribieron artículos en prensa, etc., para sensibilizar a la población. En 1978, el Centro Histórico fue declarado Monumento Nacional, con lo que iniciaron los primeros planes de restauración. En 1981, la Oficina fue designada para conducir la rehabilitación con una perspectiva más urbana. Un año después, la UNESCO reconoció al Centro Histórico de la Habana como Patrimonio Cultural de la Humanidad, lo cual le abrió nuevos horizontes al programa de Revitalización Integral de la Habana Vieja.

Así inició La Habana el período de recuperación de los valores

socioculturales, restaurando monumentos, destinando algunos inmuebles a museos y otros a usos de tipo cultural. Le siguieron los planes quinquenales de restauración, que a partir de una estrategia de recuperación de los espacios públicos, fueron cambiando la imagen de las plazas y marcaron la pauta de lo que sería la rehabilitación de la ciudad antigua.



Plan de la Revitalización de la Ciudad de la Habana, fechado en 1978. Fuente: Leal Spengler, 1999.

A inicios de los años noventa, después de la caída del socialismo de los países europeos, Cuba vivió una crisis socioeconómica. Esta etapa provocó que los trabajos de restauración se redujeran a estudios de gabinete y archivo, para reducir costos. Por lo que en ese período se dedicaron a planear nuevas estrategias para cuando pudieran reiniciar actividades en campo.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Se incorporó la temática económica, es decir, *el concepto de que el territorio adquiere la dimensión de un activo económico capaz de autosustentar su propia recuperación*²⁹. Así Cuba encontró uno de los mecanismos de gestión y de rehabilitación más novedosos, reconocido por la UNESCO, y el PNUD como una vía para responder de manera efectiva a las expectativas de desarrollo humano, directamente vinculado con la protección de los bienes culturales, que plantean los organismos internacionales.

En 1993, fue promulgado el Decreto de Ley 143, que declaró al Centro Histórico como zona priorizada para la conservación. Así, la Oficina del Historiador obtuvo la autoridad que le permite ejecutar una gestión autofinanciada e integral, y propicia la agilidad en la obra rehabilitadora. Se estructuró el Plan Maestro, que ha conducido desde entonces los estudios del Centro Histórico desde el punto de vista urbano, social y económico.

En 1995 una nueva legislación proclamó al Centro Histórico como zona de alta significación para el turismo. Se ampliaron las facultades de la Oficina en lo concerniente a la administración de la vivienda, y se creó una inmobiliaria para arrendar locales, y contribuir a una nueva gestión del patrimonio.

El modelo de gestión que se aplicó muestra una voluntad política que

propicia la rehabilitación, el reconocimiento de una autoridad única institucional para conducir el proceso, así como la existencia de un fuero legal especial que ampara jurídicamente la acción de la institución, potestad para cobrar impuestos como contribución para la rehabilitación, capacidad para planificar el territorio estratégica e integralmente, descentralización de los recursos financieros generados en el Centro Histórico, y disposición de un fondo inmobiliario propio.



Plano del Programa de la Revitalización de la Ciudad de la Habana. Fuente: Mesías Rosendo (2002)

La Oficina del Historiador cuenta con un conjunto de direcciones especializadas, departamentos y empresas capaces de conducir todo el proceso, desde la planificación integral estratégica, incluyendo los aspectos ambientales, sociales, económicos, y culturales, hasta la recuperación física de los inmuebles y espacios urbanos; así como también la organización y conducción del proceso inversionista que lo hace posible.

Por lo anterior fue creada la Compañía Habaguanex, inmobiliaria que ha creado una estructura de hoteles, restaurantes, mercados y

²⁹ Leal Spengler, Eusebio. *La rehabilitación del centro histórico de la Habana: una obra esencialmente humana*. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, 2004, p.69

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

otros servicios que tienen por objetivo recaudar fondos para emplearlos de forma directa en el proceso de restauración. Se rehabilitan edificaciones para renta de apartamentos de alto nivel y oficinas, en este proceso interviene también la Compañía Inmobiliaria Fénix.

Con los ingresos provenientes del turismo y de los recursos terciarios e inmobiliarios, cobro de servicios culturales, impuestos a empresas productivas enclavadas en el territorio así como a los trabajadores de la zona, se ha fomentado un nivel de inversión en la zona, así como la recuperación de edificios de valor patrimonial destinados a las propias instalaciones turísticas, programas de viviendas y otras obras sociales.

El nuevo modelo de gestión de recursos, propició que el conjunto de bienes y servicios produjera como ganancia 150 millones de dólares invertidos en el propio territorio, de los cuales el 45% de los recursos se destina a proyectos productivos, el 35% a programas sociales y el resto a colaborar con otros sitios de La Habana y Cuba en general.

Cada año se prepara el presupuesto del siguiente, en donde participa el Gobierno Municipal, para preparar planes de inversión, se analizan las necesidades y urgencias para que el destino de los recursos sea equilibrado.

La visión que tiene el gobierno de Cuba con respecto al turismo es de estilo empresarial, es decir, tienen una filosofía en donde le “venden” al turista belleza, memoria, confort, pureza y seguridad. Y a este respecto

el lema de la compañía turística Habaguanex es: el que quiera azul celeste, que le cueste. De esta manera captan recursos para realizar obras sociales, por ejemplo las familias que habitaban en la Plaza Vieja, volvieron a ocupar sus viviendas una vez realizada la restauración de los edificios. Este es un caso interesante, debido a que la mayoría de las veces cuando se realizan fuertes inversiones en Centros Históricos para la restauración de los inmuebles patrimoniales, los habitantes son desplazados, dando lugar al proceso de gentrificación, lo que provoca segregación social.

Se tuvo mucho cuidado al momento de planear los usos, y lograron estimular y proteger el ambiente familiar del Centro Histórico, de tal forma que propiciara la convivencia entre los diferentes sectores de la población de manera natural. Así que relacionaron los diferentes edificios con usos compatibles entre si:... *frente a uno de los más prestigiosos hoteles está el hogar materno infantil, frente a la preciosa inmobiliaria está la más bella escuela, frente a la escuela el espléndido hotel, y cerca todas las instituciones culturales....*

De esta manera la recuperación del Centro Histórico fue incluyente económica y socialmente hablando³⁰.

Las acciones realizadas han mejorado las condiciones de vida de la población mediante cambios que favorecen el medio ambiente, el desarrollo cultural y turístico, la revitalización de los valores históricos

³⁰ Leal Spengler, La rehabilitación...op. cit., pp. 69 a 76.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

y arquitectónicos, y la accesibilidad y centralidad del territorio. Los habitantes incrementan sus ingresos al tener prioridad en los puestos de trabajo creados en el sistema empresarial antes explicado, cuya cifra asciende a más de once mil empleos directos, asociados al turismo y al proceso de restauración.

La Habana Vieja es uno de los enclaves donde se verifica la voluntad política de propiciar el bienestar social. Ahí se les da atención a los sectores más vulnerables de la población, desde recién nacidos, niños en etapa escolar, discapacitados, personas de la tercera edad, madres solteras, y en general se fomenta el bienestar de las familias. Un volumen importante de los recursos se destina a financiar la rehabilitación y los centros de desarrollo, como maternidades, estancias, geriátricos, etc.

Existe también un programa llamado museo abierto, en el cual se imparten clases de educación primaria y secundaria en los inmuebles patrimoniales, con esto la infancia se apropia de los espacios y de la cultura de manera natural. Esto despierta el amor y un fuerte sentimiento de pertenencia al Centro Histórico. Los jóvenes, realizan labores propias de la restauración, por lo que el programa es promotor de la cultura y al mismo tiempo es fuente de trabajo para un importante núcleo de población. En el Centro Estudiantil se imparten también actividades de danza, artes plásticas, artes aplicadas, literatura, ecología y filatelia. Se forman grupos de amas de casa, trabajadores, jubilados, etc. en la lucha por el rescate de las

tradiciones y los oficios. En estos grupos de desarrollo participan también niños entre 7 y 16 años.

Entre los criterios que rigen el plan de revitalización se encuentra el impedir los desequilibrios del sector terciario, la gentrificación, la segregación espacial o la exclusión social y el congelamiento de la zona histórica.

Por lo tanto, se desarrolló un programa de reparación y/o creación de viviendas dentro y fuera del municipio, según las necesidades económicas. Se aplican acciones emergentes en aquellas viviendas con graves problemas estructurales, la recuperación de las edificaciones de interés social, la mejora de vivienda situada en torno a obras en ejecución y el desarrollo de viviendas para adultos mayores.

Sin embargo, la vivienda sigue siendo un problema en Cuba, y es el más grave de La Habana Vieja. Existen diversos programas que van desde acciones de emergencia hasta la construcción de nuevas viviendas dentro y fuera del Centro Histórico. El problema es que cuando se rehabilita un inmueble, y se convierte en un lugar con viviendas espaciosas, al menos se reduce a la mitad. Por lo que es necesario construir más. Se construyen viviendas para la tercera edad, donde las personas habitan en apartamentos con espacios adecuados y tienen asegurada atención especializada. También se realizan mejoras en los hogares cercanos a una obra estratégica que se esté restaurando, como obra inducida por la inversión principal.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Un tercio del Centro Histórico se encuentra actualmente rehabilitado, e incluye zonas urbanas y espacios para el desarrollo artístico, social y económico. Calles peatonales y espacios públicos tradicionales. Además se trabaja en ejes de alto valor, que sirven de enlace, y un corredor comercial de alto impacto.

Otro de los aspectos característicos de este espacio urbano, es el elemento musical, así como el establecimiento de restaurantes especializados, se han restaurado cuatro de las cinco plazas principales y todas las calles que la entrecruzan, y conectan se encuentran prácticamente recuperadas. Se ha peatonalizado un amplio sector, lo que facilita su apreciación, y evita el ruido y la contaminación.

Desde la década de los ochenta del siglo pasado, la restauración de los inmuebles hizo obvia la necesidad de especialistas que dominaran el arte de la restauración, y a principios de los noventa, se impulsó la idea de crear una Escuela Taller en el Centro Histórico de la Habana, a partir de un proyecto de cooperación internacional. Con el auge que tomó el proyecto autofinanciado e integral para la recuperación de la Habana Vieja, a partir de 1994, el Centro Histórico se convirtió en un modelo para el mundo: agencias como la ONU, los gobiernos, regiones, ciudades y ayuntamientos, universidades y otras entidades, han cooperado e incrementado su participación para la realización de este proyecto.

Canadá, Italia, España y Francia han sido algunos de los países

colaboradores que han contribuido con los programas de vivienda de interés social, ejecución de talleres, apoyo al desarrollo cultural de los niños, etc.

La rehabilitación del Centro Histórico de la Habana ha recibido premios y reconocimientos internacionales, como el premio Dubai, el UNESCO de Ciudades por la Paz, entre otros. El año pasado, el proyecto de rehabilitación del Centro Histórico de La Habana, obtuvo el premio Reina Sofía de Conservación y Restauración, de la agencia de Cooperación Española.

El gobierno cubano ha utilizado el suelo para estimular el desarrollo, es decir, es su contribución capital en asociaciones conjuntas con promotores internacionales.

Un ejemplo de esto es la empresa canadiense Van Cuba Holdings, S.A., que se asoció a medias con el gobierno cubano en un proyecto de construcción de once hoteles. La participación cubana del 50% consistió en el suelo. Es importante en este tipo de asociaciones, verificar que efectivamente el valor del suelo represente el 50% del capital social del proyecto.

Un segundo mecanismo para estimular el desarrollo han sido los arriendos de tierra, o leasing, para proyectos de oficinas y comercios.

Los alquileres se negocian según el valor específico de la tierra, y se establecen por 25 años, previo acuerdo de las partes negociantes.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



Paseo Martí.

Tanto los arriendos como los alquileres son importantes fuentes de financiamiento para la prestación de servicios sociales, desarrollo de proyectos económicos, modernización y ampliación de la infraestructura, así como la generación de empleos (vid supra).

La captura de plusvalías de las inversiones por parte de la Oficina del Historiador es otro mecanismo importante para recaudar impuestos directos e indirectos. En total suman el 35% de los ingresos de empresas privadas relacionadas con la Oficina, tales como hoteles, establecimientos comerciales, restaurantes que se beneficiaron con la rehabilitación del Centro Histórico. Estos ingresos se utilizan en un fondo rotativo, para financiar programas sociales como viviendas, hogares para la tercera edad, y actividades educativas y

culturales. Una dificultad encontrada en la aplicación de herramientas de captura de plusvalía es que algunos dueños de negocios aducen que sus fuentes de ingresos no son resultado de las restauraciones o remodelaciones del Centro Histórico, sino de otras labores propias de sus negocios, por lo que no deberían estar obligados a pagar dicho impuesto.

La falta de un adecuado sistema legal para el desarrollo de bienes raíces y préstamos hipotecarios en Cuba es un obstáculo principal para la puesta en marcha de los instrumentos fiscales. Esta falta de protección legal, por otro lado, puede alejar a los promotores de calidad que podrían tener la capacidad de realizar proyectos más sofisticados y de mayor impacto. Como resultado, el gobierno cubano ha recibido menos propuestas sólidas y ha estado aceptando proyectos con promotores menores. Estos proyectos a veces son problemáticos, pues se destinan a las zonas más deseables de La Habana, aún cuando no sean apropiados para dichas zonas. Los mismos, están obligados a depender de la infraestructura existente, porque no son lo suficientemente grandes como para aportar una inversión adicional. Sin mencionar la calidad estética que podría ejercer un impacto negativo de continuar con esta tendencia, echando por tierra el progreso hasta ahora logrado.

La inestabilidad y la falta de confianza en los organismos y políticas gubernamentales conllevan riesgos que desalientan a los inversionistas de proyectos a largo plazo. Esto

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

perjudica los costos de desarrollo y las rentabilidad esperada.

La ausencia de los mercados formales dificulta realizar avalúos y enturbia las transacciones. Los organismos gubernamentales involucrados en proyectos de desarrollo, al no contar con precios reales, tienen dos opciones: utilizar los precios administrativos para determinar el valor de los alquileres, aún cuando los precios no reflejen el valor real de los atributos de suelo o bien negociar el precio con promotores extranjeros sobre la base de la dinámica de la región.

En conclusión, muchos proyectos pequeños pueden acelerar los desarrollos y la generación de ingresos, pero no tienen la capacidad de absorber los costos necesarios para habilitar la infraestructura y frecuentemente dañan el ambiente natural. Por otro lado, los mejores proyectos requieren de mayor financiamiento y son más difíciles de negociar, por lo que requieren más tiempo.

Se están estudiando tres opciones para financiar la infraestructura de manera no excluyente:

- Intervenciones pequeñas, individualizadas, para ocupar zonas de la ciudad con vivienda, equipadas con buena infraestructura.
- Enclaves de grandes establecimientos turísticos, cuyas negociaciones incluyan cláusulas que impidan los procesos de exclusión.

- Políticas más amplias para la captura de plusvalías, para generar ingresos de manera tal que fomente la conservación del patrimonio histórico, y la sociedad comunitaria, al mismo tiempo que impida la segregación social.



Plaza Vieja.

Un debate interesante que plantea este tema, es conocer cuales son las ventajas y desventajas de introducir mercados libres de tierras acompañados de un fuerte sistema tributario, pues a diferencia de otras ciudades latinoamericanas, en las que los mercados libres han provocado mayor segregación entre ricos y pobres, falta de servicios sociales en las zonas pobres de las ciudades y aumentos de la violencia urbana, especulación y problemas ambientales, queda en evidencia el éxito cubano en aspectos como la reducción de la segregación espacial y el equilibrio de los servicios sociales y urbanos, la conservación del patrimonio histórico y otros valores, así como la reserva de tierra, que se debe en parte, al modelo económico y político.

C. Imagen y Evolución del Espacio Urbano

La imagen urbana de un Centro Histórico, como concepto visual, está determinada por la memoria histórica y cultural de la sociedad, sus cambios y evocaciones hacen que la imagen urbana sea dinámica.

Un Programa de Imagen Urbana va más allá del simple remozamiento y pintura de las fachadas de casas y edificios. Se trata de rescatar y mejorar con una amplia participación de todos, la imagen urbana de las calles y plazas seleccionadas y organizar adecuadamente el espacio de la vía pública, mobiliario, vegetación, señalización, etc. para mayor disfrute de los paseantes y habitantes, generar así un ambiente más amable, limpio y seguro ³¹.

Para ello se establece una Normatividad de Imagen Urbana, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (infra vid.) y en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que dice: las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el INAH, INBA, y el Departamento.

La percepción urbana es un concepto que explica el estado actual de la

ciudad a partir de la relación que guarda la memoria histórica de sus habitantes con el nuevo uso de los espacios. Las aportaciones que a lo largo de la historia se suman a la estructura de la ciudad, las variaciones en la imagen y paisaje urbano, deforman la percepción del ambiente original.

Un parámetro de verificación y cuantificación de la evolución del espacio urbano se da a través de la transformación de sus elementos formales, traza urbana, crecimiento histórico, y la disposición de los elementos que establecen el comportamiento evolutivo. La presencia de modificaciones graduales en los materiales de recubrimiento, de las vialidades y en los usos de suelo permiten percibir la dinámica socioeconómica en la que se ha desenvuelto el asentamiento humano a partir de su espacio original.

Para *leer* la ciudad, es necesario considerarla como una totalidad multideterminada por factores económico-sociales, políticos, y formales que requieren acercamientos continuos que llevan a la necesidad del conocimiento histórico, que es la condición de todos los demás.

Es decir, que la ciudad es sus relaciones sociales, las morfologías y tipologías urbano-arquitectónicas resultan producto y producción cultural histórica no exclusivamente de funciones, sino una sobreposición en el espacio de los paradigmas urbano-arquitectónicos-tecnológicos

³¹ Coulomb, René en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México*, México: UAM, SEDESOL, Hábitat, 2005, p. C 12

con sus transformaciones y sus permanencias ³².

Entonces, la estructura urbana y su morfología son el testimonio de la apropiación del espacio urbano por parte de un grupo dominante en la sociedad de una época determinada.

De acuerdo a lo anterior, para *leer la ciudad*, se propone conocer los factores de transformación urbana: registrar los usos de suelo, por ejemplo, cuando hubo sustitución de las actividades que se daban en un predio por otras de mayor beneficio económico; observar la disposición de los espacios y equipamientos colectivos ubicados en puntos que se convertirán en reactores de modificaciones futuras, realizar observaciones derivadas de la continuidad en la formación y transformación de la ciudad; dentro de los elementos de análisis formal se encuentran el paramento, la calle, la encrucijada, la plaza, parques y jardines, el tejido urbano, la relación de alturas y distancias entre edificios, etc. ³³.

En ciertos casos se observa el crecimiento por partes, es decir, añadiendo segmentos de ciudad dentro de la ciudad, o bien el desarrollo alrededor de elementos primarios, en este caso de monumentos, cuyo contorno se ve supeditado a seguir los dictámenes de dichos elementos. Lo anterior lleva al planteamiento de la problemática

arquitectónica del cambio de funciones de un edificio y del cambio de significados en el entorno; estos últimos conceptos, los de la crisis de la tipología y los del monumento entorno, permite formular la hipótesis de que la ciudad en su expresión morfológica, puede ser resuelta mediante los instrumentos específicos del proyecto arquitectónico, pero aplicados bajo una perspectiva diferente a la utilizada en el movimiento moderno.

Por lo tanto, frente al reto de establecer un proyecto propositivo, que no impacte de manera negativa con el entorno urbano, se debe buscar un diálogo entre la arquitectura existente y la propuesta.

No se trata únicamente de seguir la tendencia a una integración con el contexto, donde cada nueva intervención pasa inadvertida. Por el contrario, se trata de realizar una propuesta que se establezca como diferente, pero en el sentido de establecer un *punto de intercambio* entre los discursos arquitectónicos existentes en dicho contexto, hablando el mismo tema, pero desde su propio tiempo.

La idea es encontrar los conceptos con los que se construye ese punto de intercambio, encontrar el ritmo y la voluntad estética, ser capaces de entender lo que el entorno urbano nos dice, para encaminar las acciones hacia la construcción de una ciudad más digna de apropiarse por su *legibilidad*. Así, es responsabilidad de cada edificador *ir resolviendo las frases que el vecino le ha dejado*

³² Campos Salgado, José Ángel. *Para leer la ciudad. El texto urbano y el contexto de la arquitectura*, México: UAM, Facultad de Arquitectura, UNAM, 2005, p. 67

³³ Ídem, pp. 72 a 97

tendidas para continuar la conversación³⁴.

Lo anterior implica hacer ciudad en donde lo primero que cuente sea la vida de los ciudadanos, y no las ganancias o el lucro por la especulación con el valor del suelo. Sin que ello signifique que el entorno urbano deje de ser funcional y acorde con las nuevas condiciones económicas, sociales, culturales y tecnológicas.

D. Principios para Intervenir el Centro Histórico

El concepto de Centro Histórico tiene como origen el recuperar y conservar los valores históricos, culturales, artísticos y urbanos de una sociedad, para transmitirlos al futuro como elementos de cohesión e identidad de un pueblo. El Centro Histórico es el generador de la ciudad, que está inmerso en su propio desarrollo, en una interacción entre lo antiguo y lo moderno, lo cual se debe traducir en la búsqueda de la identidad con el compromiso de preservar el espacio urbano como parte importante del patrimonio cultural de la comunidad.

Las propuestas de intervención o estudio para los Centros Históricos, según el Proyecto de Patrimonio Cultural PNDU-UNESCO, se considera en función de los siguientes criterios:

- Áreas sociales, lugares de vida y trabajo
- Áreas económicas, espacios con actividades formales e informales

vinculados a la ciudad de la que constituye un distrito más y de la región

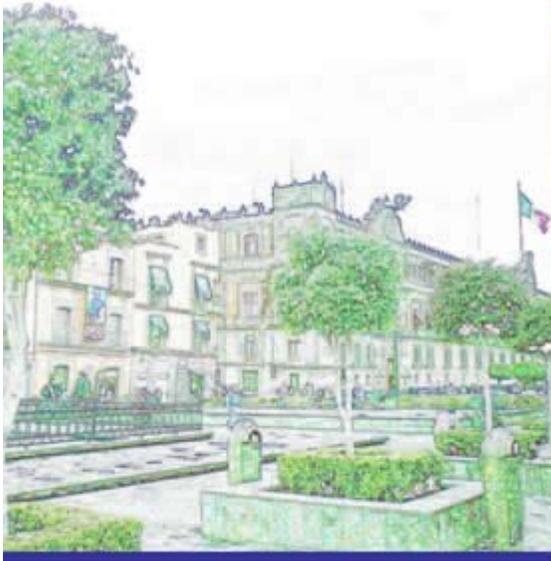
- Áreas culturales que dan testimonio de la historia social y arquitectónica que contribuyen a la identidad cultural del país y sus habitantes.
- Áreas urbanísticas, con ejemplos arquitectónicos, espacios urbanos y usos del suelo que reflejen en parte, formas de vida y aportes estéticos del pasado, modificados por el proceso socioeconómico de urbanización contemporáneo
- Un medio ambiente sujeto a la presión de ciclos cambiantes en la historia de la ciudad y de la región

Metodológicamente, los principios de intervención son los siguientes:

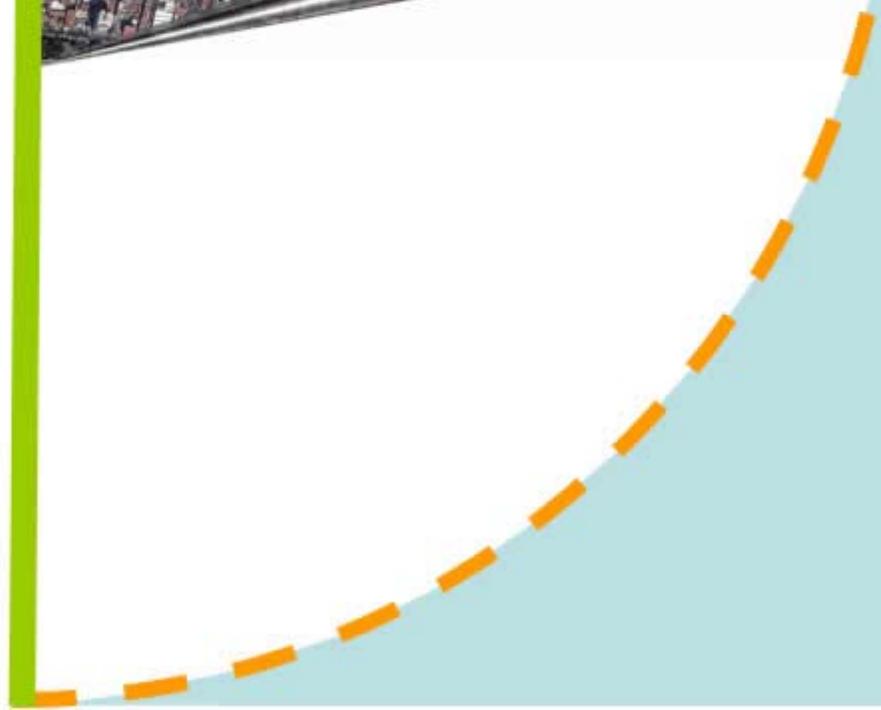
- Preservar más que restaurar
- Restaurar más que remodelar
- Respetar el principio de reversibilidad
- La conservación se debe apoyar en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico y urbano
- Evitar el aislamiento de los elementos de su contexto
- Sistematización de las actividades de conservación
- La conservación debe implicar una elección ideológico-política

Los criterios de intervención deben considerar y respetar tanto las tipologías de los elementos urbanos y arquitectónicos de cada lugar, así como la función y distribución de los edificios, los materiales y tecnologías empleados, etc. También se debe respetar la legislación vigente local y nacional, y las políticas y criterios de financiamiento.

³⁴ Campos Salgado, *Para leer la ciudad...* op. cit., p. 125



Capítulo IV
Aspectos Legales



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



IV. ASPECTOS LEGALES

La base jurídica a nivel federal para la intervención de centros históricos, tiene sustento en los artículos 25, 26, 27, 73, y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los respectivos ordenamientos federales, estatales y municipales relacionados con la planeación del desarrollo urbano.

Los artículos 25 y 26 constitucionales establecen la rectoría del estado en el desarrollo nacional, y sienta las bases para organizar un Sistema de Planeación Democrática del Desarrollo Nacional.

El artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su tercer párrafo indica que “Corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”.

Con el objetivo de cumplir con los fines anteriores, el artículo 73 prescribe que el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, que fija normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos. En el artículo 8° de dicha Ley se señala

que corresponde a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población.

La Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27 que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de los bienes inmuebles ubicados en dichos centros, sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 del mismo ordenamiento dispone que las áreas y predios de un centro de población cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la ley.

Por otra parte, la Ley General de Asentamientos Humanos señala que corresponde a las entidades federativas en el ámbito de sus jurisdicciones, el participar en la protección del patrimonio cultural. En congruencia con esta disposición la legislación de desarrollo urbano del Distrito Federal señala que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal tendrá por objeto mejorar la

calidad de vida de la población a través de la consolidación y conservación de la fisonomía propia de la Ciudad de México y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación.

De esta manera, las instituciones jurídicas de la planeación del Desarrollo Urbano amplían la protección del patrimonio cultural, ya que desde su ámbito de competencia incorporan instrumentos legales tales como la zonificación, las áreas de actuación, los usos del suelo, las densidades, las licencias de autorizaciones inherentes a los anteriores temas y otros tantos instrumentos legales.

Dentro del ámbito local, existen en el Distrito Federal tres niveles de planeación para el desarrollo urbano: el primero es el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se fijan las políticas y estrategias de desarrollo en el territorio; el segundo nivel se integra 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, uno por cada delegación, en dichos programas se determinan las estrategias, políticas y áreas de actuación del Programa General en el ámbito delegacional; el tercero está representado por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en áreas específicamente delimitadas, que sirven para concretar instrumentos puntuales de ordenamiento definición de proyectos.

A. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de acuerdo con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano, incluye un nivel de antecedentes, diagnóstico, pronóstico, determinaciones de otros planes, y programas que incidan en el Distrito Federal, las relaciones entre la planeación del desarrollo socioeconómico y el equilibrio ecológico, así como su relación con las políticas en materia de protección civil, entre otras.

Se integra por seis capítulos, en el primero se precisan los antecedentes, explican la situación actual del desarrollo urbano en el distrito Federal, etc., en el segundo capítulo se presenta la imagen objetivo del Programa, definiendo el objetivo general, los objetivos particulares y las prioridades del Proyecto de Ciudad a alcanzar; en el tercero se definen estrategias, como una guía del proceso de planeación y gestión; el cuarto capítulo incluye las acciones estratégicas a corto, mediano y largo plazo, para realizar los proyectos de desarrollo urbano integral y sustentable para el logro de los objetivos; el quinto capítulo presenta los instrumentos para promover la participación, así como los mecanismos para llevarlos a cabo; y finalmente, en el sexto capítulo se incluyen los apartados de cuadros, gráficas y anexos.

Entrando en el tema, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal menciona que desde hace dos décadas, la estructura

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

urbana de la Ciudad de México ha estado sometida simultáneamente a un proceso de expansión de la periferia y despoblamiento-descapitalización de sus áreas centrales, con severos impactos demográficos, sociales y urbanos.

Explica que una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio. A diferencia del plan anterior, este plan propone *no un crecimiento expansivo, sino un crecimiento que debe potenciarse de acuerdo a la infraestructura, y los servicios existentes*, para que el desarrollo sea sustentable.

Como una de las prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su 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*. Estas acciones deberán soportarse en los programas parciales de desarrollo urbano del Centro Histórico, Alameda y Merced³⁵.

Entre los propósitos fundamentales que plantea el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito

Federal, se encuentra la vinculación de la producción de la vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana, evitar la pérdida de población en la ciudad central, atender situaciones de vulnerabilidad, preservar el patrimonio natural e histórico y optimizar el uso de la infraestructura, servicios y equipamiento existente, para otorgar vivienda a los sectores de escasos recursos.

En la dinámica de la población, el Programa General de Desarrollo Urbano señala que de 1970 a 1990 las cuatro delegaciones centrales perdieron más de un millón de habitantes, esto trajo como consecuencia la sustitución de los usos habitacionales e industriales originales por otros, por ejemplo, de tipo comercial, almacenamiento y servicios.

Uno de los problemas más serios de la urbanización moderna es el deterioro y abandono de las áreas centrales, porque se desperdicia la infraestructura, el patrimonio urbano, económico y cultural de la ciudad antigua. Esto, aunado a las rentas congeladas, llevaron a la decadencia de muchos inmuebles, así como la indefinición de derechos de propiedad, invasiones de inmuebles, y falta de incentivos para promover el arrendamiento de inmuebles para vivienda.

Es importante señalar que el Programa General de Desarrollo Urbano reconoce que es necesario mejorar la coordinación entre las entidades federales y locales para la actuación concertada en materia de

³⁵ México. *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, décima tercer época, No. 103 bis, 31 de Diciembre de 2003.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

rescate y preservación del patrimonio; la preeminencia del modelo económico de máxima rentabilidad del suelo dificulta la protección del patrimonio, al provocar constantes cambios en los usos del suelo; la falta de flujos constantes de inversión para el rescate de la preservación del patrimonio; la falta de actualización o carencia de instrumentos legales, jurídicos y normativos claros acerca de conservación patrimonial.

Dentro de los objetivos particulares del Programa General de Desarrollo Urbano, en materia de centros históricos, se mencionan seis³⁶:

- *Fomentar la conservación y consolidación de la fisonomía urbana y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; considerando los elementos cuyo valor no ha sido catalogado formalmente pero que merezcan tutela en su conservación.*
- *Revitalizar las zonas patrimoniales y monumentos históricos y propiciar la consolidación de la imagen e identidad en colonias, barrios y poblados rurales.*
- *Reestructurar las acciones normativas en áreas de conservación patrimonial que contemplen la legislación a nivel federal y local.*
- *Impulsar el Programa del Centro Histórico, para recuperar la centralidad de la ciudad, rehabilitar espacios públicos y devolver la vocación habitacional a la zona.*
- *Proponer una normatividad respecto a la fisonomía de los poblados que los preserve de la estructura homogeneizante del crecimiento urbano.*
- *Fomentar una conciencia colectiva sobre el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural edificado, para lograr su preservación y reconocimiento.*

Señala que las áreas de conservación patrimonial requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores. Dichas áreas deberán atender las disposiciones del INAH e INBA. Para cumplir con los objetivos se deberán realizar declaratorias de monumentos y áreas de conservación con base en la legislación vigente; rescatar la identidad social, fomentar la participación conjunta del gobierno federal, sector privado, GDF en acciones para el rescate y rehabilitación de espacios; involucrar a la ciudadanía, propiciar la ocupación de los inmuebles con valor histórico a través de usos de suelo, principalmente habitacional; realizar esquemas de financiamiento, así como ampliar la cobertura de aplicación en tiempo y forma de las reducciones fiscales otorgadas para la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio histórico.

En lo referente a las áreas patrimoniales, fisonomía e imagen urbana, el PGDUDF propone fomentar la conservación y mejoramiento de la fisonomía urbana y del patrimonio arqueológico, histórico artístico y cultural, se deben realizar acciones estratégicas como la revitalización de zonas patrimoniales, aplicación de programas de mejoramiento, implementación de programas de fisonomía e imagen urbana, aplicación de la regulación existente, compatibilizar instrumentos jurídicos federales y locales. En un período de ejecución a corto, mediano y largo plazo, involucrando a las diversas instancias participantes, como por ejemplo: SEDUVI, INAH, INBA, GDF,

³⁶ México. Programa General ...op. cit.

Fideicomisos, Asociaciones,
Secretaría de Obras y Delegaciones.

En cuanto a proyectos urbanos, un objetivo primordial es el desarrollo urbano, dentro de las acciones estratégicas que contempla el PGDUDF, se encuentra el rescate y regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, en un período de ejecución a corto y mediano plazo, contando con la participación de el Gobierno Federal, el GDF, SEDUVI, SETRAVI, Instituto de Cultura, Delegaciones, Sectores privado y social y la Secretaría de Finanzas³⁷.

Dentro de los instrumentos de acción, el PGDUDF establece el Programa de Mejoramiento y Rescate de Áreas Patrimoniales y de Recuperación de la Imagen Urbana, para promover el rescate, conservación y rehabilitación del patrimonio cultural, de las colonias, barrios, nodos e hitos urbanos deteriorados, cuyas edificaciones y/o estructuras presenten problemas de estabilidad estructural o incoherencias que afecten a la imagen urbana. Plantea cinco líneas de acción:

- *Conservación y rehabilitación de áreas patrimoniales con base en estudios multidisciplinarios.*
- *Mejoramiento y rescate de la imagen urbana.*
- *Aprovechamiento eficiente del equipamiento urbano.*
- *Promoción de programas de reordenamiento y regulación del mobiliario urbano.*

³⁷ Ibid.

- *Operación de programas de reubicación y regulación de anuncios espectaculares.*

En lo que respecta al Programa para el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México, el PGDUDF contempla que se continuará con la desregulación y eliminación de trámites, el otorgamiento de *reducciones, exenciones y estímulos fiscales federales y locales* para los proyectos de inversión, con el fin de rescatar la centralidad de la ciudad, regenerar y rehabilitar los espacios urbanos, rescatar los inmuebles patrimoniales, revertir el despoblamiento, reactivar la economía y mejorar la calidad de vida de sus habitantes³⁸.

B. Programa de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, en su nivel de diagnóstico hace énfasis en la problemática detectada: de continuar el despoblamiento que registra la delegación, aunada al insuficiente impulso que se le ha dado a la vivienda y el proceso de transformación de usos de suelo que genera la existencia de edificios abandonados, que vienen a sumarse a los inmuebles dañados aún no rescatados desde 1985, podría provocar la desaparición de la función habitacional en esta demarcación. Aunque la delegación no cuenta con reserva territorial, se han identificado algunos terrenos baldíos, parte de los cuales son propiedad del Departamento del Distrito Federal y algunos particulares, susceptibles de conformar esta reserva para impulsar

³⁸ Ibidem.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

la construcción de vivienda de interés social y medio³⁹.

También hace énfasis en el origen y la trayectoria histórica de la delegación, el cual se refleja en su enorme riqueza patrimonial, conformada por zonas declaradas como “Monumentos Históricos”, perímetros A y B del Centro Histórico, a los que se suman Zonas Patrimoniales Cultural Urbano-Arquitectónicas. Algunas de estas áreas han sufrido deterioro a lo largo de los últimos 50 años, fenómeno que resulta contraproducente para la imagen y estructura de la ciudad.

Esta imagen se ha visto afectada por la pérdida de símbolos, hitos y elementos urbanos que han dado a la Ciudad de México, carácter, identidad y valor. Este abandono ha provocado la presencia de contaminación visual ambiental⁴⁰.

En este contexto, la Normatividad de Imagen Urbana, tiene como objetivo fundamental coadyuvar a la preservación de las áreas urbanas, y evitar que los intereses de los particulares se antepongan a la conservación general de las mismas⁴¹.

En la imagen objetivo, el Programa pretende consolidar y dignificar la estructura urbana existente y aprovechar al máximo la inversión acumulada en el tiempo, procurando el reciclamiento de las áreas de baja

densidad que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura y equipamientos suficientes, que presentan condiciones de deterioro avanzado; aprovechar de manera eficiente, las escasas áreas que permitan la realización de proyectos urbanos dirigidos para vivienda de interés social; consolidar los espacios dedicados a la vivienda popular; utilizar los sitios y monumentos patrimoniales para fortalecer y consolidar la estructura histórica de la ciudad.

Establecer medidas que combatan la especulación de suelo urbano y aprovechar al máximo la inversión acumulada históricamente. Promover programas de vivienda popular en las áreas con potencial de reciclamiento de la Ciudad Central; considerar la vulnerabilidad asociada a las características geológicas e hidráulicas del Valle de México.

Evitar los desplazamientos innecesarios en el territorio del Distrito Federal y promover la diversificación en los usos del suelo. Estimular la realización de programas de vivienda en aquellas zonas donde predominan de usos comerciales y de servicios en general, particularmente en la Ciudad Central. Con el mismo propósito, es necesario completar los equipamientos educativos, culturales y de salud, deporte y recreación.

Dentro de la Estrategia de Desarrollo Urbano, uno de los objetivos generales contempla el revitalizar las áreas de conservación patrimonial y los monumentos históricos para propiciar la consolidación de imagen e identidad de colonias y barrios.

³⁹ México, *Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, octava época, no. 24, 10 de abril de 1997.

⁴⁰ Idem

⁴¹ Ver anexo 2

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Entre los objetivos particulares se encuentran el incentivar los proyectos de inversión para regenerar las zonas decadentes, incentivos para la fusión de lotes, proteger las áreas de conservación patrimonial por medio de restricciones a usos no compatibles con las tipologías de las construcciones tradicionales existentes y con la traza de estas zonas, así como promover e incentivar el uso de sistema de transferencia de potencialidad del Centro Histórico de la Ciudad de México.

El objetivo a cumplir en cuanto al Centro Histórico se refiere, es revitalizarlo, mediante su restauración y el adecuado uso de sus edificaciones. Lo anterior permitirá preservar y rescatar el patrimonio urbano-arquitectónico y mantenerlo como un centro vivo.

Históricamente esta zona ha sido parte fundamental en la vida de los mexicanos, por lo que se considera importante fomentar políticas de impulso a la concentración de usos mixtos, compatibles con la vivienda, apoyando los proyectos que integren vivienda, comercio y servicios. Para este fin se requiere la elaboración de un programa parcial.

De acuerdo a lo establecido en el PGDUDF, las Áreas de Conservación Patrimonial se integran por las “Zonas Históricas” declaradas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y donde se aplica lo determinado por la Ley Federal en la materia y su reglamento. Y establece que en los Programas Delegacionales se indicarán las zonas de conservación patrimonial a considerar.

En el Centro Histórico resulta de vital importancia mantener el uso de suelo mixto, pues, como se menciona en el Diagnóstico del mismo, en el Centro Histórico conviven usos habitacionales de tipo medio y popular con actividades comerciales, turísticas, culturales, de oficinas, de servicios, etc. por lo que el Programa Delegacional tenderá a reforzar tal patrón de comportamiento.

Mediante la elaboración del Programa Parcial del Centro Histórico, en los lineamientos para su ejecución, se deberá requerir el equilibrio entre los diferentes usos de suelo; por lo que habrá que definir la dosificación de cada uno de ellos, disponiendo que para predios de determinada superficie, las nuevas edificaciones siempre contengan también efectiva proporción de vivienda.

En las zonas patrimoniales, se aplican Normas de Ordenación y restricciones específicas por barrio, colonia y vialidad, con el objeto de mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y sus características de funcionamiento ⁴².

Para la preservación de las zonas catalogadas como Patrimonio Histórico, deberá darse cumplimiento a lo establecido en los artículos 87 y 88 del Capítulo IV de la Ley de Asentamientos Humanos, así como en lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Capítulo V “Requerimientos de Integración al Contexto e Imagen Urbana”, Arts. 145, 146, 147, 148 y 149.

⁴² Ver anexo 2

Algunas de las acciones estratégicas que presenta el PDDUC, en cuanto al Centro Histórico son: Mantener a la Delegación Cuauhtémoc como una de las que cuentan con mayor dinamismo económico, favoreciendo el mantenimiento y creación de nuevos empleos en establecimientos comerciales, principalmente en el Perímetro “A” y “B” del Centro Histórico y en las principales arterias que cruzan la delegación.

Elevar la densidad de construcción para incentivar el uso habitacional en las zonas con potencial de reciclamiento, ubicadas en la mayor parte de la delegación, como son las colonias Centro, Peralvillo, Valle Gómez, Morelos, Esperanza, Tránsito, Asturias y Doctores entre otras.

Impulsar programas de revitalización patrimonial y de mejoramiento de la imagen urbana del Perímetro “A” y “B” del Centro Histórico, teniendo especial atención en las determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial.

El Programa Delegacional, en complemento a la especificación de las zonas reguladas mediante programas parciales, consigna las zonas en las que aplican otras regulaciones específicas, como son: Centro Histórico y Zonas Patrimoniales.

También propone instrumentos de planeación, regulación, fomento, control, coordinación, participación ciudadana, asesoría profesional, que serán refinadas en el Programa Parcial del Centro Histórico

C. Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

Retomando el texto síntesis del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico: el área de trabajo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que corresponde al *Perímetro A* del Centro Histórico ampliado, para hacer corresponder el área monumental declarada con los bordes urbanos existentes, identificados con las principales avenidas, una de las cuales es de jerarquía metropolitana, y por territorios que la administración del gobierno local identifica como áreas fuera del Centro Histórico en su nomenclatura de colonias ⁴³.

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

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

Al este el Eje 1 Oriente, Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación, hasta el cruce con Fray Servando Teresa de Mier.

Al sur con Avenida Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con el Eje Central, Niño Perdido-San Juan de Letrán; en otro segmento separado, la Avenida Juárez desde el

⁴³ Suárez Pareyón. *Los centros vivos...*op.cit., p.112.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

cruce con eje Eje Central hasta Paseo de la Reforma.

Al Oeste, Eje Central, San Juan de Letrán, desde el cruce con Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con Madero-Avenida Juárez.

En segmento separado, el Eje 1 Poniente, Guerrero-Rosales, desde el cruce con Avenida Juárez hasta el cruce con la calle de Violeta.

Por su complejidad, la realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, se dividió en tres etapas: durante 1998 se realizó el diagnóstico, en 1999 la estrategia, programas e instrumentos de operación, así como los talleres de participación ciudadana, y en el 2000 las normas de desarrollo urbano y la consulta pública, para finalmente lograr su aprobación en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal con lo que adquirió valor de ley.

En el diagnóstico del Programa Parcial, se explica que la problemática del deterioro actual en el Centro Histórico tiene su origen desde el fenómeno de metropolización que se dio desde 1950, y el hecho de que la población residente se desplazó hacia el exterior del centro. Lo anterior aunado a los cambios en la estructura económica y las transformaciones urbanas, provocaron el deterioro físico y social del entorno. Sin embargo, a pesar del despoblamiento ocurrido, en el centro se encuentra una mezcla intensa de actividades habitacionales, económico-productivas y culturales.

La estructura actual del centro presenta un corredor Turístico-Cultural, y una zona con grave deterioro en la parte oriente del zócalo, formando una especie de herradura. Según el Programa, el comercio es el sector dominante de la economía del centro histórico (68% de las unidades económicas), después los servicios (23%) y la industria (9%). Entre los usos de suelo más representativos en el área del programa se encuentra la vivienda, equipamientos, comercio especializado, y bodegas, pero las actividades productivas tienen particular importancia, sobre todo en lo que se refiere a confección de ropa, manufacturas varias, imprenta, alimentos, transformación de metales preciosos y joyería. Es importante señalar que cuando la mezcla de actividades se da en un mismo edificio, en ocasiones debido a la intensidad, incompatibilidad de usos o de funciones, se le puede causar daño a las estructuras y a las características de los inmuebles⁴⁴.

La vialidad es otro punto importante que contempla el plan, en el diagnóstico se menciona que existe un uso intensivo de la vía pública, y maniobras de carga y descarga durante el día, calles cerradas y vialidades de funcionamiento regional que cruzan por el centro. También una problemática identificada adicional se encuentra en el Eje vial Lázaro Cárdenas y las calles del sector oriente.

La imagen a futuro del Centro Histórico expresada en el Programa

⁴⁴ Suárez Pareyón. *Los centros vivos...* op.cit., p.114.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Parcial, es de un espacio sujeto a un proceso simultáneo de ordenamiento, consolidación y regeneración urbana, dirigidas para conseguir un mejor nivel de desarrollo en beneficio de los grupos de población que residen, trabajan o visitan el Centro.

Entre los objetivos del Programa Parcial del Centro Histórico se encuentran ⁴⁵:

- *La redefinición del papel del Centro Histórico en la ciudad, mediante la recuperación de su centralidad y significado como patrimonio de todos los mexicanos.*
- *La construcción de un plan estratégico para la regeneración integral del Centro Histórico con los instrumentos normativos que permitan el aprovechamiento racional del patrimonio construido, para la población que reside, trabaja o lo habita.*
- *Consolidar la función habitacional del Centro Histórico, apoyando la oferta de vivienda acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante.*
- *Promover las actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que lo fortalezcan, mediante apoyos fiscales, y facilidades para la realización de proyectos inmobiliarios.*
- *Promover la realización y puesta en marcha de acciones y proyectos de desarrollo social que tiendan a mejorar en el corto y mediano plazo la calidad de vida del Centro Histórico.*

Para conseguir dichos objetivos, en la estrategia general del Programa

⁴⁵ México, Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2000

Parcial se definieron 13 territorios urbanos, asignándoles el carácter de áreas prioritarias de intervención para llevar a cabo proyectos urbanos tendientes a fortalecer las unidades de barrio tradicionales y promover los cambios necesarios para su transformación.

Las líneas que guían la estrategia general en cuanto a la recuperación del patrimonio son: la creación de las normas necesarias para fomentar la inversión pública, privada, social o mixta, destinadas a la protección, conservación, adecuación y construcción de espacios urbanos y arquitectónicos en beneficio de la población, mediante la coordinación conjunta de la autoridad federal y las autoridades del Distrito Federal, para lo cual es necesario la creación de un espacio que dé certidumbre a los proyectos e inversiones.

Para fortalecer la vivienda, se requiere poner en marcha un programa de vivienda para el Centro Histórico para mejorar el inventario de vivienda existente, la recuperación del suelo habitacional en edificios de valor patrimonial, y la construcción de nuevos edificios de vivienda. Esto permitirá reducir en el corto plazo la expulsión de la población residente y en el mediano y largo plazo arraigar a la población en las unidades barriales, atrayendo nuevos habitantes, en las áreas que resulte conveniente y factible repoblar. Se propone también que en forma simultánea se impulse la inversión privada en vivienda, apoyando con facilidades administrativas y estímulos fiscales, dirigidas a crear una oferta diversificada para distintos estratos económicos de la población.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Una línea de acción estratégica muy interesante es la que apoya el desarrollo y fortalecimiento de las micro y pequeñas empresas, particularmente aquellas compatibles con el uso habitacional, apoyar también el desarrollo de actividades económicas relacionadas con el turismo, promover la creación de unidades de servicios de apoyo para el funcionamiento eficiente del sistema propuesto y reordenar el comercio de la vía pública.

Dentro de la estrategia se pretende también rehabilitar la imagen urbana para restituir la calidad de vida en la calle y los espacios públicos, reordenar la vialidad y el transporte (inclusive se propone crear un sistema de transporte propio del Centro Histórico), permitiendo el libre tránsito para facilitar la accesibilidad.

La regeneración urbana que se pretende lograr con la estrategia general deberá rebasar los límites de aquellos espacios que siempre han sido objeto de inversiones y desbordarse hacia los territorios circundantes desatendidos frecuentemente por la planificación urbana y promover acciones y proyectos en donde se ha diagnosticado el mayor deterioro físico y social.

El programa parcial propone:

- *Fortalecer la estrategia de regeneración del área prioritaria Zócalo-Templo Mayor, realizar los proyectos propuestos, impulsar acciones y proyectos complementarios.*
- *Promover la regeneración del área prioritaria Parque Alameda de las avenidas Juárez e Hidalgo.*

- *Promover y realizar un proyecto urbano para dar realce al eje simbólico que articula el espacio central de la ciudad entre el oriente y el poniente, desde el Palacio Legislativo hasta el Monumento a la Revolución, pasando por el Centro Histórico.*
- *Fortalecer la estrategia de regeneración urbana del Paseo de la Reforma.*
- *Dar prioridad a la regeneración integral del territorio que circunda las áreas Zócalo-Parque Alameda en donde se presentan las peores condiciones de desarrollo urbano, habitacional y social.*

Para seguir el lineamiento marcado por la estrategia general, se debe trabajar en un lapso de seis años, diez puntos estratégicos, como zonificación y normas de ordenación, estructura vial, transporte, ordenamiento de los espacios públicos, vivienda, patrimonio histórico, áreas de atención para el desarrollo, presupuestos, instrumentos de ejecución, y participación social.

Se hizo obligatorio el uso de suelo habitacional en casi toda el área de intervención del Programa Parcial. Esta norma aplica en forma exclusiva o en combinación con los otros usos de suelo permitidos, dependiendo de la estrategia particular para cada uno de los territorios.

En cuanto a las normas de zonificación que rigen la autorización de usos de suelo para nuevos edificios o para rehabilitar los existentes, el programa parcial propone los siguientes tipos de uso: habitacional, habitacional con comercio, habitacional con entretenimiento, habitacional con

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

oficinas y habitacional mixto; equipamiento y espacios abiertos.

Las alturas permitidas son determinadas por las normas generales de patrimonio histórico, en los predios en el borde del área del programa se permiten alturas por encima de cuatro y hasta doce niveles. La proporción de área libre en cuanto a superficie de los predios varía entre el 15 y el 20%, dependiendo de la ubicación de los predios.

Se propone el reordenamiento de las vialidades de funcionamiento regional, fortalecer la operación de las vialidades perimetrales, creando un circuito con circulación en el sentido de las manecillas del reloj. Se proponen cuatro sistemas de acceso y salida de circulación prioritaria a partir del circuito de vialidad perimetral, y un circuito interno que permita acceder al Centro Histórico por República del Salvador, rodear el cuadrante del Zócalo-Templo Mayor circulando por Jesús María-Belisario Domínguez-Bolívar, y salir del Centro por Belisario Domínguez o Bolívar.

Para modernizar el transporte, se necesitan reubicar las bases terminales de microbuses en la periferia exterior del Centro Histórico, promover rutas estratégicas de servicio express que crucen el centro utilizando calles previamente planeadas, así como la restricción y orden de los sitios de ascenso y descenso. Otra propuesta es la de un sistema de transporte no contaminante, ya sea eléctrico o de gas, que transite por cinco circuitos determinados, con el objeto de

facilitar la comunicación entre las distintas áreas del Centro Histórico.

En cuanto al ordenamiento de espacios públicos, el plan propone vialidades primarias, calles con circulación vehicular limitada a dos carriles de circulación, ampliación de banquetas, posibilidad de que los establecimientos con venta de alimentos puedan extenderse a las banquetas, instalación permitida de kioscos comerciales, según el programa de ordenamiento del comercio. Las vialidades que se encuentran en esta propuesta son Francisco I. Madero, 5 de Mayo, Tacuba, Corregidora y Soledad.

También se contemplan calles locales con circulación vehicular de acceso controlado, espacios públicos de carácter monumental, objeto de proyectos específicos, proyectos de regeneración urbana, y de los ejes articuladores, así como un programa de mejoramiento de imagen urbana.

El programa parcial propone como objetivo principal la regeneración de la función habitacional del Centro Histórico, procurando atender con prioridad la demanda de viviendas de la población residente y de los edificios con valor patrimonial. Para lograrlo, se deben atender con prioridad la rehabilitación, mejoramiento y producción de viviendas en las zonas de mayor deterioro físico y social, con marcada tendencia a la expulsión de la población y donde existe una mayor concentración de edificios de valor patrimonial. El programa parcial propone dos formas de actuación en función de dos metas: el consolidar la

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

función habitacional existente, e incrementar la oferta habitacional.

Se proponen normas generales para la determinación de alturas de los edificios objeto de una intervención, atendiendo a los referentes que marcan la existencia o no de inmuebles patrimoniales: altura, perfil de fachadas en una cuadra, ancho de calles, etc. En la normatividad específica se señalan las características de los materiales y de diseño que deberán cumplir las obras urbanas o intervenciones en el patrimonio edificado o en nuevos edificios.

La estrategia del programa parcial propone distintas formas de fomento a la inversión con el objeto de favorecer la recuperación de los edificios en general, y los de valor patrimonial en particular, a través de la aplicación eficiente de distintos procedimientos administrativos, diseñando o adecuando los instrumentos de fomento para ese fin. Ejemplo de esto es el sistema de transferencia de potencialidades.

En el programa parcial se identifican varios espacios urbanos de gran valor estratégico para el desarrollo del Centro Histórico, que son potencialmente aprovechables para fomentar los procesos de regeneración urbana. Entre estos se encuentran los proyectos de desarrollo programados o en marcha, la presencia de grupos significativos de la sociedad con trabajo territorial iniciado con anterioridad, posibilidad de acuerdos amplios entre distintos actores para lograr programas, inversiones y proyectos coincidentes. Siguiendo esa orientación, las áreas

de atención prioritaria que ya tienen proyectos o que son propicios son: Zócalo-Templo Mayor, Corredor-Turístico-Cultural, La Merced, Santo Domingo, San Sebastián Atzacualco, Santa María la Redonda, San Pablo, Sector Nezahualcóyotl, entre otros.

El programa parcial propone seis tipos de instrumentos de ejecución:

- *La creación de una entidad de Coordinación del Gobierno del Distrito Federal para el Centro Histórico. Ante el problema que representa la concurrencia de distintas áreas y niveles de gobierno se requiere una entidad capaz de hacer esa labor de coordinación de programas, proyectos, acciones y aplicaciones presupuestales.*
- *Instrumentos fiscales para mejorar la captación de impuestos y fomentar el desarrollo: puesta en marcha de un programa de regularización de la tenencia de los predios del Centro Histórico, actualización del registro catastral de inmuebles y redefinición de zonas y valores catastrales.*
- *Reducciones fiscales para el fomento de las inversiones dirigidas a estimular el mercado inmobiliario en el Centro Histórico y el arrendamiento inmobiliario, favorecer la restauración, rehabilitación, remodelación y obra nueva en el Centro Histórico.*
- *Instrumentos jurídicos: para el establecimiento de bases para el reglamento de imagen urbana del centro Histórico.*
- *Instrumentos financieros, como la constitución de fideicomisos, cuando así se requiera, para los programas y proyectos prioritarios, trabajos preliminares para la búsqueda y concertación de financiamientos especializados, determinación de programas y proyectos que requieren asignaciones presupuestales directas.*

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

- *Instrumentos administrativos, como procedimientos para la agilización de trámites en el Centro Histórico e instalación de la ventanilla única para la gestión de permisos y licencias en el Centro Histórico.*

También propone la creación de un comité de seguimiento en el que estén representados los distintos actores sociales con reconocida autoridad profesional vinculada a los asuntos del Centro Histórico para que, en coordinación con los representantes gubernamentales, puedan opinar, consultar y recomendar sobre aquellos aspectos que no se hubieran considerado en el programa parcial o que impliquen un tratamiento especial.

D. Reglamentación INAH, INBA y Distrito Federal

En 1980, el presidente José López Portillo emitió un decreto presidencial que decretaba la delimitación del Centro Histórico, pero esto fue anterior a la aprobación del Programa General de Desarrollo Urbano, además de ser éste último un instrumento resultado de una ley local, en tanto que el decreto es federal; por otro lado, el centro histórico ocupa dos delegaciones, y los programas delegacionales no contemplaron en su momento la definición de políticas y estrategias de desarrollo particulares para todo el espacio del Centro Histórico, escasamente se limitaron a declarar la necesidad de realizar en un plazo indeterminado, algunos programas parciales.

Además de lo anterior, la conservación y de los inmuebles y del espacio correría a cargo del Instituto

Nacional de Antropología e Historia, y del Instituto Nacional de Bellas Artes, ambas instituciones protegidas por la ley federal, es decir, por encima de la autoridad local.

La reglamentación federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas es la encargada de dar legalidad a las declaratorias de los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante, y aquellos que están relacionados con la historia de la Nación, pudiendo considerar también su significado en el contexto urbano en los artículos 33,35 y 36.

La preservación de dichos monumentos corresponde al Instituto de Antropología e Historia, que en su Ley Orgánica artículo 2º fracción II establece que:

El Instituto Nacional de Antropología e Historia desempeñará las funciones siguientes: vigilancia, conservación, restauración de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos de la República Mexicana, así como los objetos que en dichos monumentos se encuentran.

El marco legal a nivel nacional de conservación y protección del patrimonio cultural se sustenta en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (1972), y en el Reglamento de Zonas y Monumentos Históricos.

Una zona de monumentos es el área que comprende varios inmuebles cuyo desarrollo histórico está relacionado con sucesos o personajes de importancia local, regional, nacional o cuyas características arquitectónicas

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

contribuyen a la conformación de la unidad urbana que los contiene.

Estas zonas requieren especial vigilancia y protección a fin de que no sean afectadas y degradadas por la acción inconsciente y por el desconocimiento de la historia que les dio origen. También es necesario tener presente que la conservación de las características de las zonas, como traza urbana, pavimentos, alturas, materiales y elementos arquitectónicos redundan en forma benéfica para sus habitantes y para la comunidad en general, ya que el valor de éstas depende fundamentalmente de su autenticidad.

*Son Monumentos Históricos los bienes vinculados con la historia de la Nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley*⁴⁶.

Por determinación de Ley son Monumentos históricos:

*Los inmuebles construidos en los siglos XVI a XIX, destinados a templos y anexos, arzobispados, obispados y casas culturales, seminarios, conventos o cualesquiera otro dedicado a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso, así como la educación y enseñanza, fines asistenciales, benéficos, servicio de ornato público y al uso de autoridades civiles y militares, obras civiles relevantes de carácter privado realizado de los siglos XVI al XIX inclusive*⁴⁷.

⁴⁶ México. *Ley Federal sobre Zonas y Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos. Artículo 35. INAH.*

⁴⁷ México. *Ley Federal sobre Zonas y Monumentos...op.cit.. Artículo 36.*

Para realizar cualquier intervención en este tipo de inmuebles, se necesita la autorización previa del INAH, para lo cual se deben realizar los trámites de autorización correspondientes.

*Los propietarios de bienes inmuebles colindantes o vecinos a un monumento histórico, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar la integridad de dichos monumentos, deberán obtener previamente la autorización del INAH, para lo cual tendrán que realizar los trámites correspondientes*⁴⁸.

La reglamentación del INBA se rige por la misma Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, y en solicitud de intervención sólo hacen referencia a las siguientes observaciones:

Sólo serán autorizadas intervenciones de conservación, respetando el estado original del inmueble. No se autorizará la demolición de Monumentos Artísticos.

Se autorizará obra nueva en edificios cuyos predios así lo permitan, respetando las características del lugar. En toda intervención donde existiesen modificaciones a las características originales del inmueble, éstas podrán ser eliminadas o sustituidas previo análisis del caso. No se autoriza la colocación de anuncios luminosos, o que oculten elementos de la fachada original.

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal expresa los

⁴⁸ Ídem, *Artículo 6°.*

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

requerimientos de integración al contexto e imagen urbana:

Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el INAH, el INBA⁴⁹.

También se menciona que: *Las edificaciones que requieren Licencia de Uso de Suelo según lo que establece el art. 53 del reglamento, deberán acompañar a la solicitud de Licencia de Uso de Suelo, los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:*

- I. Levantamiento de fachadas de frente o frentes de la manzana en donde se proyecta la edificación y de las manzanas o construcciones vecinas inmediatas, mostrando la edificación proyectada en el predio que le corresponde.*
- II. Reporte fotográfico del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación, señalando el predio que le corresponde.*
- III. Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno⁵⁰.*

Respecto a las restricciones en las construcciones el reglamento del Distrito Federal establece que:

En los monumentos o zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por el DDF y sus

⁴⁹ México. Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Artículo 145. Trillas, 1994.

⁵⁰ Ídem. Artículo 146.

Normas Técnicas Complementarias para la Rehabilitación del Patrimonio Histórico, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar previamente la autorización del Departamento, la del INAH, o la del INBA, en los casos de su competencia⁵¹.

También es importante tener en cuenta el artículo 44, que se refiere a los corresponsables de obra:

Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el DRO, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 46 de este Reglamento.

Se exigirá responsiva de los Corresponsables para obtener la Licencia de Construcción a que se refiere el artículo 54 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en los siguientes casos:

- I. Corresponsable en Seguridad Estructural para las obras de los grupos A y B1 del art. 174 del reglamento.*
- II. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico para los siguientes casos...Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal*

Y el artículo 56, en lo que se refiere a licencias de construcción, dice que la solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, la que en su caso deberá contener la responsiva de un DRO y/o corresponsables, ser presentada

⁵¹ Ibidem. Artículo 35.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

en las formas que expida el Departamento, y... ..cuando se trate de ampliación o modificación:

- a. *Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial*
- b. *Dos tantos del proyecto arquitectónico, estructural y memoria descriptiva cálculo firmados por el DRO y el Corresponsable de Obra que le corresponda.*
- c. *Autorización de uso de ocupación anterior, o Licencia y planos registrados anteriormente (en el caso de inmuebles catalogados por el INAH o INBA, este requisito puede ser sustituido por la ficha de catálogo correspondiente.*
- d. *Uso de suelo en su caso.*

necesaria para la solicitud de la Licencia.

Finalmente, las Normas Técnicas Complementarias sobre edificaciones ubicadas en Zonas de Monumentos o Zonas patrimoniales, tienen por objeto fijar los criterios y métodos que faciliten los proceso de autorización de anteproyectos de edificaciones ubicadas en Zonas de Monumentos Históricos o Artísticos o en Zonas Patrimoniales delimitadas en los Planes Delegacionales, éstas dejan sin efecto lo que prescribe el artículo 146 del Reglamento de Construcciones, solo cuando se trata de obras en Zonas de Monumentos o Zonas Patrimoniales.

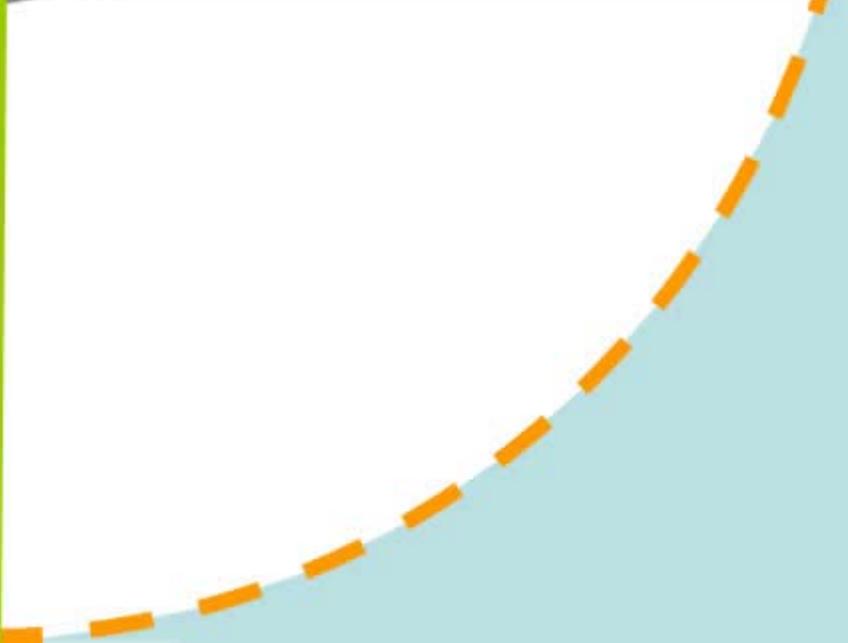
Dentro de las consideraciones generales se describen los tipos de proyectos y obras o intervenciones a los que se refieren dichas normas, obras en inmuebles con valor patrimonial o monumental, y obras en inmuebles sin valor monumental o patrimonial o en predios baldíos. Y se hace una descripción de las características que deben presentar los anteproyectos y la documentación

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México





Capítulo V
Aspectos Económico
Administrativos



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



V. ASPECTOS ECONÓMICO ADMINISTRATIVOS

Como parte de la investigación para llevar a cabo el proyecto de un desarrollo inmobiliario o urbano, se deben de conocer las variables de la macro y microeconomía, es necesario conocer también el comportamiento de los mercados, los grupos sociales y económicos a los que se dirige el desarrollo, el comportamiento de la oferta y la demanda, los valores y precios que de ello se deriven.

Existen una serie de factores que determinan el comportamiento del mercado, políticas, económicas, disponibilidad y condiciones de los créditos, planes de ordenamiento urbano, infraestructura, etc. El conocer las variables económicas nos facilita la tarea de la planeación y la toma de decisiones. Dichas decisiones se deben de tomar sobre una base acotada y racional, y poner atención hacia aquellos factores que se consideren limitantes, o bien, aquellas alternativas que obstruyan el cumplimiento de los objetivos.

A. Modelos Económicos

Los modelos económicos se basan en una estructura de mercado, que bien puede ser regulado, dirigido, restringido pero no eliminado, ya que no puede darse actividad económica sin la existencia del mercado. En la medida en la que se desarrolla el comercio en una sociedad, se genera un mayor nivel de eficiencia y productividad, cada producto tiene su propio procedimiento óptimo de producción o técnica. La riqueza está representada por bienes productivos

generadores de excedentes, y la mayoría de los productos que actualmente se consumen en el mundo son creación del talento y trabajo humanos.

El sistema de economía de mercado ha sido criticado, porque no distribuye la renta en forma equitativa. La ausencia de una distribución equitativa se debe en parte a las altas rentas que reciben los propietarios del capital físico. Además por que el poder económico y político de los capitalistas limita los intentos del sector público por alcanzar una sociedad más igualitaria y justa.

Otra falla del sistema de economía de mercado se encuentra el que las necesidades de los consumidores se pueden manipular y crear artificialmente mediante la publicidad. Por ejemplo, en el mercado inmobiliario hay una tendencia a venderle al usuario un imaginario de vida de calidad, aumentando el plus de una propiedad en venta. Un sistema no regulado por una autoridad planificadora, quedará en manos de las iniciativas de las empresas privadas y tenderá a ser muy inestable.

Los costos sociales ligados a las crisis y recesiones económicas del sistema capitalista han sido un problema serio a lo largo de la historia. Dentro de los más señalados en este sentido, son los relacionados con la distribución de la renta y la desatención de los más necesitados.

Los recientes acontecimientos a nivel internacional, y la experiencia vivida por nuestro país hace ya algunos años, demuestra que el modelo

económico neoliberal y el libre mercado solo provocan *la socialización de la deuda y la privatización de las ganancias*, incluso en países abiertamente capitalistas, como Estados Unidos de Norteamérica, que ahora tiene que recurrir al rescate económico con recursos provenientes del pueblo.

Lo mismo ha sucedido con la ciudad en general. Permitir que la ley de mercado sea la que gobierne los valores de la tierra y hasta tenga poder sobre el cambio en los usos de suelo ha provocado caos y anarquía dentro de las calles. Así, los habitantes de la Ciudad de México cruzan diariamente la ciudad de un extremo a otro debido a que el uso de suelo habitacional, por ejemplo, es más accesible en unas zonas, y esta ubicación no coincide necesariamente con la colonia en donde se trabaja, se realizan actividades académicas y otras.

Esto se ha hecho evidente en el Centro Histórico, en donde el comercio arrasó con las demás actividades, e inclusive se apropió del espacio público por ser el que tiene mayor capacidad de pago, ya sea para rentar o adquirir un local, por ejemplo.

El desempleo, la falta de educación y la ausencia de políticas públicas por décadas, provocaron que el ambulante llegara a su máxima expresión en el Centro Histórico. La actual política económica del país permitió la importación de mercancía chatarra de origen oriental que se puede adquirir a precios más bajos que los productos de buena calidad hechos en México.

Muchos de los locales y ambulantes que actualmente operan en el Centro Histórico venden esta mercancía barata. También adquieren estos productos (ropa, joyería de fantasía, herramienta, artículos electrónicos, zapatos, etc.) comerciantes del interior de la República Mexicana para surtir sus locales en provincia. Al recorrer las calles del Centro Histórico, tristemente se pueden encontrar incluso “artesanías mexicanas o de estilo mazahua” hechas en China, de pésima calidad.

Lo anterior puede dar al lector una idea de el porqué la problemática del Centro Histórico presenta un fuerte componente económico que debe ser abordado de forma inmediata.

El Centro Histórico de la Ciudad de México ofrece mercancías tanto al mayoreo como al menudeo, entonces, para disminuir la demanda de población flotante que acude al centro para abastecerse, deben implementarse acciones no solamente a nivel micro, sino también a nivel macroeconómico⁵².

B. Modelos de Gestión

Independientemente del contexto socioeconómico, político y urbano, en América Latina parece haber problemáticas comunes en los barrios y centros antiguos: degradación del patrimonio histórico y urbano, despoblamiento, subempleo y desempleo, presencia de población en extrema pobreza, imagen urbana negativa, falta de accesibilidad, privatización de los espacios públicos, entre otros.

⁵² Ver anexo 3

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Las políticas de protección del patrimonio en años anteriores surgieron y se administraron desde las esferas del gobierno central, y esta gestión fue cada vez más cuestionada por los procesos de descentralización y reivindicación del poder local.

Por otro lado, la política neoliberal llevó a un debilitamiento del estado, que provocó que fuera menos intervencionista y más facilitador de la inversión privada.

Esto llevó a varios gobiernos a impulsar la intervención de las iniciativas privadas en los centros históricos. Los grupos responsables de conducir las instituciones y programas de regeneración o rescate, compartieron la inquietud de encontrar nuevos modelos de intervención en los centros históricos, como resultado se establecieron nuevas formas de coordinación y/o asociación entre gobiernos nacionales, autoridades locales, iniciativa privada, habitantes, agencias internacionales de cooperación, etc.⁵³

La primera acción pública que se instrumentó en todos los centros históricos, fue el registro y catalogación del patrimonio histórico, sometido a normas estrictas de conservación. Esta visión, sin embargo, suele desalentar la intervención de los propietarios, por lo

que los gobiernos asumieron que el proceso de conservación debía estar a cargo de la inversión pública. Este protagonismo público suele estar acompañado por una elite cultural y/o empresarial a través de la creación de fundaciones o patronatos interesados en el rescate del patrimonio monumental por razones de prestigio.

En algunos casos se crearon instituciones públicas encargadas de financiar la conservación de monumentos, sin que siempre se lograra asegurar la continuidad del financiamiento público. Existen excepciones como el caso de la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, que capta y reinvierte en el rescate patrimonial divisas provenientes de la actividad turística en la Habana Vieja.

Debido a la dificultad de captar recursos para la intervención y conservación del patrimonio en centros históricos, los gobiernos han llevado a cabo exenciones tributarias y facilidades administrativas. En la Ciudad de México se aplicó una inversión de 300 millones de dólares a 500 inmuebles en el Centro Histórico, beneficiándose propietarios e inversionistas de exenciones fiscales por un monto de 9 millones entre 1991 y 1999⁵⁴.

Sin embargo, la asignación de recursos tomando en cuenta únicamente la lógica del mercado, o bien, en función de la rentabilidad del suelo, puede conducir a efectos no

⁵³ Coulomb, René. *El Centro Histórico de la Ciudad de México*, en Garza Gustavo (coord.). *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México: Gobierno del Distrito Federal y El Colegio de México. 2000. sin número de página

⁵⁴ Coulomb, René. *Modelos de Gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe*, p. 80

deseados. Por que los inversionistas y propietarios siempre buscarán disminuir el nivel de riesgo de sus inversiones, exigiendo un mayor incentivo por parte de la hacienda local, así como una menor regulación normativa por parte de las instituciones públicas encargadas de la protección del patrimonio. Por otro lado, la inversiones suelen aplicarse a los espacios y usos que ofrecen mayor rentabilidad, dejando fuera a la vivienda, sobre todo de bajos ingresos, y a las áreas más deprimidas de los centros históricos.

Debido a la imposibilidad de sostener el proceso de inversión pública, se busca atraer la inversión privada, esto genera una *gestión compartida*, que no significa una privatización de la gestión pública.

Esta estrategia asociativa entre el sector público y privado para la gestión de asentamientos humanos, parece haber creado diversas figuras institucionales de gestión y financiamiento compartidos. Entre ellos se encuentra el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, así como otros países. La figura del fideicomiso es una opción cuando por alguna razón no puede haber un voto de confianza entre las partes. Requiere de tres partes: la institución fiduciaria (que vela por la realización de un fin, administrador de los bienes), un fideicomitente (que aporta la titularidad de uno o mas bienes) y el fideicomisario (beneficiario o persona que tienen capacidad para recibir el provecho del fideicomiso).

La asociación con el sector privado busca introducir en la gestión pública

la eficiencia empresarial, dificultar las desviaciones presupuestales, y asegurar la permanencia de los programas por largo tiempo. Al mismo tiempo, la presencia del gobierno facilita el acceso al financiamiento internacional, (BID, PNUD, UNESCO) y permite también cierto acceso al suelo y los inmuebles mediante la desincorporación de una parte del patrimonio inmobiliario del gobierno central o municipal, o bien vía expropiación.

Sin embargo, la expropiación no siempre es procedente, por lo que el particular puede ampararse contra la resolución administrativa, ya sea objetando la causa de utilidad pública o la valuación. En caso de solicitar la revocación mediante amparo directo, se deben ofrecer pruebas, si al 5° año el gobierno no ha procedido, el propietario puede solicitar la revocación de la expropiación. En caso contrario, de proceder la expropiación, el propietario cuenta con un año para solicitar la indemnización correspondiente.

De no estar bien fundamentado el caso de la expropiación, éste puede producir especulación entre los propietarios, provocando un aumento en los valores de mercado de la zona, dificultando así el proceso, en detrimento del bien social.

Es necesaria la creación de una autoridad específica para la gestión pública en los centros históricos. A pesar de las tendencias privatizadoras en la gestión urbana, en el caso de los centros históricos se observa una fuerte presencia gubernamental, en ocasiones la falta de cooperación entre el gobierno

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

local y central refuerza la necesidad de crear un organismo territorial autónomo en relación con la gestión de la ciudad en su conjunto y con recursos propios.

Las agencias de financiamiento como el BID, ponen como condicionante el que los centros históricos cuenten con una herramienta para la coordinación y la integralidad de la acción pública, para lo cual se crean planes maestros.

En el caso de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, es un ejemplo de la búsqueda de la integralidad. Este establece cuatro líneas básicas de acción: la recuperación de la centralidad, la consolidación de la función habitacional, el desarrollo económico y el desarrollo social.

Uno de los puntos importantes dentro de la planeación de los centros históricos es que *se debe inscribir al Centro Histórico dentro de la problemática del desarrollo de la ciudad en su conjunto, tomando en cuenta los niveles superiores de planeación, el Plan General o el Proyecto de Ciudad* (Declaración de México). Un ejemplo del porqué es necesario articular estos niveles es el caso de la problemática del comercio y las bodegas en el Centro Histórico de la Ciudad de México. La estrategia del plan consiste en limitar espacialmente la difusión de las bodegas, pero el control de esta actividad no será efectivo si no se realiza una acción dentro del Plan de reordenamiento del sistema de abasto a escala metropolitana.

En lo que se refiere a la participación social en la gestión de los centros históricos, existen instrumentos como los comités de barrio, la planeación y el presupuesto participativo, que han podido aplicarse con más éxito en áreas que son homogéneas desde el punto de vista social, y que no presentan tanta problemática ni tal cantidad de intereses en juego como en el Centro Histórico. En este sentido, es necesario superar obstáculos para lograr conciliar los diversos intereses de los grupos involucrados.

Los investigadores Eduardo Rojas y Claudio de la Moura, en un documento del BID denominan *la apreciación social del patrimonio urbano*, que retoma la Declaración de México en la cual se declaró que los procesos de recuperación de los centros históricos deben contemplar acciones de recuperación del tejido social y de la dinámica económica y cultural de nuestros centros históricos estimulando *la apropiación social del patrimonio por parte del conjunto de la ciudadanía*⁵⁵.

Hasta ahora, esta necesaria valoración y apropiación de los centros históricos ha sido ejercida por un pequeño grupo de *ciudadanos ilustrados*: historiadores, arquitectos, intelectuales y artistas que gozan de la educación necesaria para poder reconocer y hacer suyos los valores del patrimonio histórico, artístico y cultural de una ciudad.

⁵⁵ Ídem, p. 87. Cita tomada por Coulomb del texto: *Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano. Desafíos y oportunidades*, BID, Departamento de Desarrollo Sostenible, Washington, D.C., Noviembre 1998, p.5

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Los modelos de intervención deben poner énfasis en el desarrollo de los mecanismos de financiamiento mediante la aplicación de fondos públicos, nacionales e internacionales, fondos mixtos, comunales y otros. Existen en México algunos principios y prácticas que parecen marcar los instrumentos que se irán consolidando con los años ⁵⁶:

- *La inversión pública como motor de los procesos de recuperación de los centros históricos. Lo que constituye un mensaje a los propietarios e inversionistas de que existe una voluntad política real.*
- *La territorialización del gasto por parte del gobierno municipal se plantea como una estrategia para la coordinación entre las distintas áreas de administración municipal. Esta se vincula con las prácticas de presupuesto participativo.*
- *La política fiscal es una importante herramienta para la movilización de recursos financieros por parte de los propietarios y para atraer inversiones externas hacia los centros históricos. Se utilizan instrumentos como las exenciones al impuesto predial o el subsidio directo a las inversiones que realizan los propietarios o las instituciones de vivienda, sin embargo, no existe una política en torno a los valores catastrales y a la regulación del mercado inmobiliario.*
- *El gobierno federal tiende a desatender la problemática del centro histórico, en materia de impuesto sobre la renta. Sobre todo por la diferencia de ideología política entre el gobierno federal y el gobierno local, que ha asumido la conducción del proceso de recuperación.*
- *El financiamiento internacional es un factor clave para la conservación del patrimonio urbano en América Latina. Los créditos del BID apoyan inversiones públicas que se inscriben dentro de un*

plan maestro y un marco normativo que favorece la inversión privada, que tengan una tasa de rentabilidad mínimo del 12%, y que den prioridad al mejoramiento de los espacios públicos y la infraestructura.

- *El acceso a los recursos de la cooperación internacional, como los organismos multilaterales de crédito, está condicionado a la obtención del aval de los gobiernos nacionales, por lo que es un punto de tensión entre los gobiernos locales y nacionales.*
- *La obtención de recursos está condicionada a la capacidad de los gobiernos locales de formular proyectos. Por lo que es importante contar con una cartera de proyectos, sin embargo, muchos gobiernos no cuentan con los recursos especializados y/o las fuentes de financiamiento necesarias para la elaboración de estudios de factibilidad y preinversión. Estas carencias provocan que el diseño de los proyectos se dejen en manos de los sectores financieros, ya sean privados o institucionales, los cuales son los que definen los proyectos prioritarios y terminan incidiendo en la conducción del proceso de recuperación de los centros históricos.*

La gestión pública en los centros históricos depende en gran medida de las formas de gestión urbana en general en cada una de las ciudades. Están surgiendo prácticas institucionales innovadoras, que buscan responder a los desafíos específicos que plantean los procesos de recuperación del patrimonio urbano. La gestión de los centros históricos tiende a convertirse en una vitrina de la gobernabilidad en una ciudad ⁵⁷.

En México, recientemente se ha encontrado que un punto importante en la resolución de problemas locales es la participación ciudadana. Ésta se

⁵⁶ Ibidem, p. 88

⁵⁷ Ver anexo 4

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

puede encontrar desde acciones muy sencillas, hasta la conducción de programas complejos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el Artículo 26, señala que la ley facultará al poder Ejecutivo para que pueda establecer los procedimientos de participación y consulta popular, incluyendo los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan, y los programas de desarrollo.

El artículo 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos establece que la legislación estatal en materia de desarrollo urbano, determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

En esa misma Ley, en el artículo 48, en cuanto a participación social señala que los tres órdenes de gobierno deben promover acciones concertadas entre los sectores público, social y privado que propicien la participación social.

En general, todo aquello relacionado con la participación social en materia de asentamientos humanos, sea para la formulación, modificación y cumplimiento de los planes, financiamiento, construcción de vivienda, acciones de mejoramiento, conservación de patrimonio cultural, preservación del medio ambiente, prevención y control de riesgos, se encuentra señalado en el artículo 49 de la misma Ley.

La información es fundamental para que la participación ciudadana sea objetiva y acertada en sus propuestas y toma de decisiones. En la medida en que la gente maneje la información suficiente, podrá opinar con conocimiento de causa, y los mecanismos de consulta ciudadana que posteriormente se realicen, resultarán más exitosos.

Entre los métodos más utilizados de información, consulta y participación ciudadana se tienen ⁵⁸:

- *Línea telefónica 800.*
- *Consultas públicas o populares.*
- *Cabildos vecinales.*
- *Jornadas urbanas.*
- *Puerta abierta, cualquier ciudadano o grupo es atendido por la autoridad en sus oficinas (un día de la semana).*
- *Comité de manzana, o asociación de colonos.*
- *Encuestas y entrevistas.*
- *Volanteo, carteles, etc.*
- *Maquetas para la difusión de un proyecto en particular.*

La sociedad puede participar en los procesos de la ciudad en forma de organizaciones civiles y sociales. En la Ley General de Desarrollo Social, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de enero de 2004, indica en su capítulo VI, que las organizaciones quedan definidas como "*Agrupaciones Civiles y Sociales, legalmente constituidas, en las que participan personas o grupos sociales con el propósito de realizar actividades relacionadas con el desarrollo social*".

⁵⁸ Coulomb, René (coord). *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México*. México: UAM, SEDESOL, Hábitat. 2005, p. F-1

La responsabilidad vecinal es más efectiva a nivel micro, es decir, los vecinos de un conjunto de cuadras se pueden organizar más fácilmente para acciones específicas. Por ello es importante fomentar la creación de comités de barrio, para resolver los asuntos relacionados con las obras, presupuestos, problemas locales, etc.

Las *asociaciones civiles* son una figura que permite a dos o más personas físicas o morales reunirse mediante un contrato para establecer un nuevo ente jurídico, destinado a realizar un fin determinado, que se caracteriza por no perseguir fines de lucro. Los socios que las conforman no tienen derecho al reparto de los incrementos que pudiese haber del patrimonio de la asociación. Tienen una gran flexibilidad que les permite ser un instrumento útil para llevar a cabo acciones en materia de recuperación y mejoramiento de centros de ciudad. Pueden participar en diversas etapas de planeación y ejecución de proyectos, pudiendo tener un papel relevante como mecanismos de gestión, incluyendo la consecución de recursos, el seguimiento, evaluación y aportación de recursos, etc. Tienen la ventaja de que pueden ser objeto de diversos beneficios como estímulos fiscales, teniendo la posibilidad de recibir recursos y apoyos de los diferentes órdenes de gobierno, incluyendo permisos temporales revocables para el uso de bienes inmuebles, por ejemplo.

El contrato para constituir una asociación civil requiere de la protocolización ante un notario y su inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o la

celebración de un contrato en escritura pública. Debido a su carácter jurídico, una asociación tiene derechos y obligaciones, aspecto que obliga a que tenga representantes legales y patrimonio propio.

Las *asociaciones público-privadas* involucran la participación conjunta de ambos sectores que permite tener opciones intermedias entre ambos. Los cinco tipos más comunes de este tipo de asociaciones son ⁵⁹:

1. *Contratos de funcionamiento, mantenimiento y servicio: que consisten en que el sector público contrata a una organización privada para que desarrolle una o más tareas específicas relacionadas con algún servicio. El sector público sigue siendo el principal proveedor, pero subcontrata a la empresa privada para que realice ciertas etapas operativas.*
2. *Contratos tipo BOT (Built-Operate-Transfer), generalmente utilizadas por el sector privado, en este tipo de contratos, el sector privado construye y maneja la infraestructura de acuerdo a los estándares de rendimiento establecidos por el gobierno bajo un período de operaciones lo suficientemente largo como para permitir que la compañía privada cubra los costos de construcción y obtenga utilidades, entre 10 y 20 años. El gobierno mantiene la propiedad de las instalaciones de la infraestructura y se convierte en cliente y regulador del servicio. Se incluye en el contrato la construcción del equipamiento.*
3. *Concesiones: en las cuales el gobierno entrega al concesionario (sector privado) la responsabilidad para prestar los servicios en un área específica. El concesionario también es responsable de cualquier inversión de capital necesario para construir, mejorar o expandir el*

⁵⁹ Coulomb, René (coord). *Proyectos estratégicos...op. cit.*, p. G-2

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

sistema. Las concesiones usualmente son entregadas para un lapso de tiempo de mas de 25 años, dependiendo del tiempo requerido para recuperar la inversión.

4. *Joint Venture o Sociedad de Capital Mixto: en este modelo, los socios del sector público y privado pueden invertir en una nueva compañía o asumir la propiedad conjunta de una compañía existente. De este modo los gobiernos y las empresas pueden concentrar sus recursos y generar ingresos compartidos, para resolver problemas de servicios urbanos.*

En estos modelos de capital mixto, ambas partes deben aceptar la idea del riesgo y ganancia compartida. Lo ideal es que la compañía privada sea financieramente solvente, sin embargo, el gobierno puede proporcionar subsidios.

Y finalmente, un modelo que aparece en donde no se logra una fuerte inversión privada:

5. *Prestación de servicios con apoyo de la comunidad: en este tipo de esquemas, las organizaciones comunitarias juegan un papel clave en las negociaciones para solicitar y llevar a cabo obras públicas. Generalmente implican bajos costos iniciales, pues el capital se basa en aportaciones de la propia comunidad, el material y la organización inicial son proporcionados por ONG's o por la comunidad misma. Posteriormente, el mantenimiento de los servicios se realiza por medio de los pagos de tarifas.*

Otro de los factores importantes dentro de la participación social es el trabajo de los estudiantes y universitarios. Éstos, a cambio de realizar su trabajo social, reciben capacitación concreta, y un espacio de desarrollo integral como ciudadanos y profesionistas, al

comprometerse con un trabajo solidario con la comunidad.

En el caso del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, por ejemplo, en su relación del período de 1998 a 2002 con Universidades Nacionales dice:

“Con el fin de que impulsaran programas educativos en el Centro Histórico y que realizaran sus estudios urbanos, sociales y económicos, para apoyar las labores de regeneración integral propuestas en el Programa, se realizaron convenios con varios Actores Sociales, de entre ellos las Universidades e Instituciones Académicas. En varias de estas actividades se logró trabajar también conjuntamente con diversas dependencias oficiales”.

La figura del *Patronato* es ampliamente utilizada como instrumento de carácter privado para el mejoramiento de los Centros Históricos, es importante que el patronato se conforme con representantes reconocidos por la sociedad, ya que su función es el vigilar que la ejecución de las acciones se realice de acuerdo a los programas establecidos. Es una forma de asociación civil que funciona como mecanismo de promoción y apoyo a los programas o proyectos públicos y privados, que se definan para la recuperación, mejoramiento y conservación del Centro.

El Patronato puede aportar recursos o dinero a través de un Fideicomiso. Éste decide si su Comité técnico es presidido por representantes del gobierno o no, lo cual implica que aunque el Fideicomiso sea privado, en la práctica puede depender del control del gobierno local, y por lo tanto, recibir recursos del mismo.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Un ejemplo de esta figura, es el Patronato del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México ⁶⁰.

El *Fideicomiso*, puede ser de carácter público o privado, y sus funciones deben estar contenidas en el contrato correspondiente. En general, los fideicomisos pueden tener las siguientes atribuciones:

- Gestión: para la realización de trámites, licencias y subsidios para realizar obras en el Centro Histórico.
- Financiamiento: obtención de recursos para financiar obras dentro del Centro Histórico.
- Asesoría técnica: con la ayuda de especialistas, se puede guiar a los inversionistas inmobiliarios en cuanto a los asuntos económicos, financieros, como de carácter arquitectónico.
- Administración: facultad de recibir y administrar bienes, ya sea por aportaciones o donativos.
- Promoción y difusión: para atraer personas y difundir las acciones que se están realizando en el Centro Histórico.
- Coordinación: ya que puede tener la capacidad de efectuar convenios con instituciones, patronatos, cámaras y personas físicas y morales, para establecer acuerdos o acciones en beneficio del Centro Histórico.

- Impulso al turismo: ya que puede contar con la facultado de apoyar y usufructuar las actividades y concesiones turísticas.
- Compra - venta: ya que puede solicitar créditos para llevar a cabo acciones de compra venta, así como desempeñar el papel de apoderado mercantil.

El *Fideicomiso Privado* se integra por: el fideicomitente, el fideicomisario y la fiduciaria. El carácter privado de un fideicomiso se otorga por la naturaleza del fideicomitente, ya que si éste es una persona física o moral privada, el fideicomiso tendrá este carácter, independientemente de los fines que se hayan establecido, de que el fideicomiso sea objeto de aportaciones públicas, o de la conformación del Comité Técnico. La duración máxima de este tipo de fideicomisos es de 30 años.

El patrimonio del fideicomiso se sujeta a la dirección y desarrollo de una persona física con facultades y poderes específicos para hacerlo, y por otra, está destinado a un único fin. Se recomienda la conformación de un Comité Técnico, en el que puedan participar distintas instancias de carácter público, como mecanismo adicional a la vigilancia financiera de la parte Fiduciaria. El fideicomiso debe tener la capacidad de realizar diversos tipos de asociaciones con inversionistas, así como participar de los procesos de contratación y elaboración de proyectos, de tal forma que pueda haber agilidad en las acciones de gestión y promoción de las acciones inmobiliarias.

⁶⁰ Ver anexo 5

Una de las grandes ventajas del fideicomiso privado, es la confianza y el prestigio, pues le permite servir como intermediario entre la autoridad y los particulares, lo que puede provocar un mayor impacto y reconocimiento en las acciones para el mejoramiento del Centro Histórico. Si por alguna razón se necesita incluir algún proyecto que requiera control público, para no alterar el carácter privado del Fideicomiso, se puede incorporar el recurso a través de una Subcuenta Fiduciaria específica.

El *Fideicomiso Público* es aquél que establece la Administración Pública, estructurándose de forma análoga a los organismos públicos descentralizados o a las empresas de participación estatal mayoritaria, con el fin de auxiliar al Ejecutivo mediante la realización de actividades prioritarias. Los elementos que lo constituyen son el fideicomitente, la fiduciaria y el patrimonio fideicomitado. La duración de estos fideicomisos es indefinida, pero sí deben establecerse los mecanismos de cancelación correspondiente.

Este tipo de fideicomisos son regulados por la Ley de Instituciones de Crédito respecto a su constitución, organización y operación. En virtud de que se consideran paraestatales, están sujetas a la legislación en materia de control y vigilancia por parte del Estado, y son útiles para administrar recursos públicos y aportaciones privadas para proyectos específicos.

El Fideicomiso Público se integra el Comité Técnico, y debe haber un representante del fideicomitente, generalmente es la Secretaría de Finanzas o la Dirección de Finanzas,

así como por parte de la fiduciaria. Este tipo de fideicomiso tiene menor flexibilidad, ya que debe cumplir con todos los controles a que se sujeta la administración pública, ya que cualquier préstamo que pudiera solicitar, se convierte automáticamente en deuda pública, por lo que debe ser autorizado por la Secretaría de Hacienda.

C. Financiamiento

Para la realización de proyectos dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México, existen diversas fuentes de financiamiento, tanto a nivel nacional como internacional. Es importante conocer acerca de ellas, pues dependiendo del tipo de proyecto, se puede obtener un esquema de financiamiento diferente.

A *nivel internacional* se encuentran, por ejemplo, el *Banco Interamericano de Desarrollo*. Su ámbito de acción es América Latina y el Caribe. Apoya a instituciones públicas y otorga financiamiento para algunos proyectos del sector privado⁶¹.

Dentro de los proyectos sujetos a financiamiento se encuentran los préstamos de inversión, préstamos de política, cooperación técnica, préstamos de emergencia y financiamiento de proyectos que benefician directamente a los sectores de bajos ingresos. Otorga también préstamos, garantías y donaciones. Realiza inversiones a través del Fondo Multilateral de Inversiones. Pueden recibir préstamos del BID los gobiernos

⁶¹ Coulomb, René (coord.). *Proyectos estratégicos...op.cit.*, p. 1-2

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

municipales, estatales, nacionales, organizaciones de la sociedad civil, empresas privadas e instituciones públicas autónomas.

El BID otorga el financiamiento de entre el 60% y el 90% de los costos totales de un proyecto de inversión, en una proporción inversamente proporcional al tamaño de la economía del país. El período mínimo para el desembolso de un préstamo de inversión es de 36 meses. En los préstamos realizados en dólares, yenes, euros y francos suizos, se puede optar entre una tasa de interés ajustable, que depende del costo promedio de préstamos de mediano y largo plazo en cada moneda, y el período de amortización varía entre 15 y 25 años, incluyendo un periodo de gracia. También se puede optar por una tasa de interés basada en el London Interbank Offer Rate (LIBOR), en la moneda en que se realice el préstamo, mas un margen de costos, costo promedio ponderado y costos descontados, un factor de riesgo, mas el margen crediticio promedio cobrado por el BID. El banco determina la tasa LIBOR cada tres meses y el periodo de amortización es de 15 a 25 años.

Las empresas privadas pueden recibir préstamos del BID hasta del 10% de la cartera de préstamos y garantías no destinados a emergencias, generalmente para proyectos de infraestructura en los sectores de energía, transporte, saneamiento o comunicaciones. También otorgan préstamos al sector privado a través de crédito para la micro, pequeña y mediana empresa.

El *Banco Mundial* ofrece dos tipos de instrumentos de financiamiento: préstamos para proyectos de inversión y préstamos para fines de reforma estructural. Los primeros son a largo plazo, es decir de cinco a diez años, y permiten financiar la adquisición de bienes y la contratación de obras y servicios para proyectos de desarrollo económico y social de diversos sectores. El segundo tipo de préstamo es a corto plazo, considerando de uno a tres años, y proporcionan financiamiento externo de rápido desembolso.

El Banco cuenta con programas de desarrollo urbano, entre los que está incluido el de el Mejoramiento de Barrios, y la Rehabilitación de Centros Históricos. Una de las condiciones para otorgar un préstamo es mantener un sistema de administración financiera, incluyendo contabilidad, información financiera y auditoría, para asegurar el control y que la información requerida por el Banco sea exacta y oportuna, en lo que a los ingresos y gastos se refiere.

Se otorga el préstamo a través de agentes financieros del gobierno federal, ya sea BANOBRAS, o NAFINSA, con el aval del gobierno a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El financiamiento puede ser obtenido mediante recursos propios o financiamientos de organismos multilaterales, las condiciones financieras pueden variar en función de los créditos.

La tasa de la mezcla financiera resultante puede ser TIIE + 1.5 puntos, dependiendo del riesgo del acreditado, con plazos de amortización entre 10 y 20 años y un

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

período de gracia de 3.5 a 5 años. Si el financiamiento se hace con un organismo multilateral, las condiciones son similares, excepto que la tasa puede ser de TIEE – 1 punto.

A nivel nacional existen una serie de esquemas financieros, que van desde créditos comerciales o preferenciales con rentabilidad y capacidad de pago, hasta el ejercicio de presupuestos federales o estatales, así como contribuciones y subsidios, que pueden tener carácter social, sin recuperación monetaria.

Para la realización de proyectos de vivienda en el Centro Histórico, dependiendo del tipo de proyecto se encuentran diversas instituciones de financiamiento, como por ejemplo:

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, es el órgano desconcentrado del ISSSTE, encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado. Para ser oferente directo de vivienda para Fovissste, es necesario inscribirse al Registro Único de Vivienda, y así validar la información de la empresa, la cual se publica en la Bolsa Inmobiliaria Nacional.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es una institución tripartita en cuyos órganos colegiados participan a partes iguales representantes de los

sectores de los trabajadores, patronal y del Ejecutivo Federal. Tiene varias opciones para otorgar el crédito a los trabajadores, además del crédito Infonavit, ofrece crédito hipotecario en cofinanciamiento (con un Banco o Sofol), crédito con ingresos adicionales, y otorga al trabajador un monto adicionales en caso de vivienda con características ecológicas. Para registrar la empresa desarrolladora como Oferente, se debe realizar también el trámite por medio del Registro Único de Vivienda.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., es una institución financiera que pertenece a la Banca de Desarrollo creada con el fin de propiciar el acceso a la vivienda, 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.

En la actualidad la SHF no otorga los recursos directamente para la construcción de vivienda. Lo que hace es garantizar el pago oportuno a los acreedores de los Intermediarios Financieros respecto de los créditos destinados al financiamiento para la construcción de viviendas en caso de incumplimiento por parte del promotor. Por lo anterior, el trámite, evaluación, otorgamiento y contratación de un crédito puente tendrá que realizarse ante algún Intermediario Financiero registrado ante SHF. Las *Sofoles* hipotecarias que operan los programas de crédito

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

de SHF, en el Distrito Federal son las siguientes:

- Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.
- Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V.
- General Hipotecaria, S.A. de C.V.
- Hipotecaria del Bajío, S.A. de C.V.
- Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V.
- Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.
- Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V.
- Metro financiera, S.A. de C.V.
- Patrimonio, S.A. de C.V.

Un ejemplo de cómo operan las Sofoles, es *Hipotecaria Su Casita*, enfocada al financiamiento para la compra, construcción o remodelación, de vivienda de interés social, media y residencial. Actualmente el otorgamiento de créditos se realiza con recursos provenientes tanto de la SHF como de los mercados de dinero nacionales e internacionales.

Entre los productos que ofrecen para los desarrolladores de vivienda se encuentra el crédito puente, y apoyo para la venta de las viviendas, mediante créditos individualizados a los clientes. Cuentan con tres planes diferentes, el primero es el apoyo vía INFONAVIT, el segundo vía FOVISSTE, y un producto financiero llamado FLEXIPLUS. Para obtener un crédito al promotor para la construcción de vivienda, es necesario cubrir ciertos requisitos, y en su caso, estar registrado como promotor con la SHF, si es que la individualización de los créditos va a realizarse a través de la misma.

Al igual que otras instituciones, la tasa de interés que manejan es igual a TIIE + puntos porcentuales variables hasta 7, dependiendo del riesgo del proyecto y del tipo de promotor. La tasa moratoria es de 2

veces la tasa ordinaria. El monto del crédito a otorgar es hasta el 65% del valor del proyecto, con un plazo máximo de 24 meses. La amortización del pago de intereses es mensual y el capital a través de las individualizaciones o en la última exhibición.

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Cuenta con programas de vivienda enfocados a la población de escasos recursos económicos, 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.

Dentro de los productos financieros que maneja se encuentran el mejoramiento de vivienda, crédito a vivienda en conjunto, rescate de cartera hipotecaria y un programa de reserva inmobiliaria.

Los mecanismos mediante los cuales opera son tres: el de adquisición directa, desincorporación y expropiación. Cuenta con convenios de colaboración con instituciones como el INFONAVIT, CONAVI, FONHAPO y otras, mediante las cuales establecen programas para el otorgamiento de créditos a trabajadores, esquemas de financiamiento y subsidio federal para vivienda.

Dentro de las Instituciones de Banca Múltiple, se pueden encontrar diversos esquemas de financiamiento y créditos para desarrollo, con la finalidad de contar con una idea

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

acerca del funcionamiento de los mismos, se citan a continuación algunos ejemplos⁶²:

- *Banamex: financiamiento hasta el 70% del valor del proyecto, 20% de anticipo de la línea de crédito a la firma del contrato, tasa de interés fija igual a TIIE + puntos variables dependiendo del desarrollador y el riesgo del proyecto, plazos de crédito hasta 18 meses para interés social y 24 para vivienda media y residencial, ministraciones sobre avance de obra, proyectos con salida garantizada a entidades de gobierno, apoyo y asesoría técnica.*
- *Banorte: financiamiento hasta el 70% del valor del proyecto, tasa de interés TIIE + 5 puntos, plazo de crédito a 18 meses, ministraciones sobre avance de obra, el capital deberá ser liquidado con la venta del 85% del proyecto vendido.*
- *HSBC: financiamiento variable, ministración por avance de obra, anticipo del 20% de la línea de crédito autorizada, asesoría técnica, tasa de interés igual a TIIE + puntos variables dependiendo del desarrollador y el riesgo del proyecto.*
- *INBURSA: financiamiento variable, anticipo de 20% sobre la línea de crédito, ministraciones sobre avance de obra, plazo de un año a partir de la fecha de firma del contrato, tasa TIIE + puntos variables, pago de intereses mensual, pago a capital conforme se vayan individualizando las viviendas a través de Infonavit, bajo el esquema de Línea II.*
- *Scotiabank: financiamiento de hasta el 75% del valor del proyecto o hasta 65% del valor de renta del proyecto (lo que resulte menor), plazo de hasta 24 meses para proyectos horizontales y 30 meses para proyectos verticales, hasta 20% de anticipo, con ministraciones conforme avance físico y económico del proyecto*

Cabe destacar que, para cada proyecto en lo particular, se puede acoplar a un producto financiero específico, por lo cual, los ejemplos anteriores solamente son de carácter ilustrativo.

En el caso de otros proyectos en el Centro Histórico, como equipamiento y conservación de inmuebles históricos, por ejemplo, la fuente de ingresos se puede dar a través de BANOBRAS o bien Programas Gubernamentales. Para la realización de proyectos comerciales y Pymes se pueden obtener recursos también de NAFINSA, BANOBRAS, Programas Gubernamentales, y Banca Múltiple.

El *Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.*, es una de las principales instituciones financieras nacionales mediante las cuales se pueden solicitar créditos para promover y financiar las actividades prioritarias que realice el Distrito Federal, así como los gobiernos estatales y federal. Esta banca de desarrollo también proporciona asistencia técnica, asesora y evalúa proyectos de interés social.

Dentro de los proyectos susceptibles de financiarse se encuentran los de vivienda de interés social, casa progresiva y mejoramiento de la vivienda. Las condiciones crediticias para operaciones de segundo piso dirigidas a las Sofoles del ramo hipotecario, tienen una tasa de interés igual a TIIE + puntos porcentuales variables, dependiendo del proyecto, así como una tasa por riesgo crediticio, la cual varía dependiendo del proyecto. Las comisiones, monto y plazo aplicables

⁶² Datos tomados directamente de las páginas de Internet de cada banco al 1° de Agosto de 2008.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

son conforme a la normatividad de la institución. Los plazos actualmente son a 10 años.

También financia nuevos desarrollos, vialidad, comercios, patrimonio cultural, proyectos de fomento al turismo, obras de rehabilitación y ampliación de acuerdo a la normatividad del Banco. Los plazos pueden ser de uno a siete años, sin límites de montos y con tasas de interés que pueden ser menores, dependiendo del proyecto y las garantías. Pueden ser considerados sujetos de crédito tanto las asociaciones civiles, el sector privado y las Agencias de Desarrollo Hábitat, siempre y cuando se cuente con una concesión otorgada por las autoridades locales, el proyecto correspondiente cuente con la aceptación y respaldo de la autoridad local.

Banobras otorga asesoría a los solicitantes de crédito en materia de estudios, elaboración de proyectos, estudios de factibilidad, análisis financiero, trámite del crédito y apoyo en general durante la vigencia del financiamiento.

En *Nacional Financiera, S.A.*, se fomenta el desarrollo de la pequeña empresa, mediante la adjudicación de financiamiento, capacitación y asistencia técnica, así como el desarrollo del mercado financiero, con la finalidad de promover el crecimiento regional y la creación de empleos en el país. Los proyectos susceptibles de financiamiento son los relacionados con la vivienda, el comercio, y la pequeña y mediana industria, tales como:

- *Crédito Activo.* Se trata de un producto diseñado para financiar necesidades de activos fijos y capital de trabajo de personas morales y físicas con actividad empresarial por montos hasta 10.5 millones de pesos.
- *Crédito Express.* A través de este instrumento se financian a personas físicas y morales con actividad empresarial, con necesidades de activo fijo y capital de trabajo hasta por 10.5 millones de pesos.
- *Financiamiento Pymes.* El objetivo de este tipo de financiamiento es el de canalizar recursos a personas físicas con actividad empresarial y a las micro, pequeñas, medianas y grandes empresas, pertenecientes a los sectores industrial, comercial y de servicios.

El tipo de financiamiento para Pymes, se tramita ante los intermediarios financieros como la Banca Comercial, siempre y cuando Nafinsa haya celebrado un convenio para disponer de recursos provenientes de éstas líneas de crédito, y se otorgan a pequeñas y medianas empresas, así como personas físicas con actividad empresarial, empresas en operación y empresas nuevas.

Respecto a los proyectos de vivienda, solo son atendidas empresas registradas en cadenas productivas de Nafinsa con financiamiento Pymes Construcción, que son los grupos que trabajan con INFONAVIT, y se encuentran registrados con el número de proveedor. El crédito puede ser de hasta 60% del contrato con el Instituto, el plazo del crédito es equivalente a la vigencia del contrato con el propio INFONAVIT, la tasa de interés es de TIIE + 4 puntos, y no se solicita garantía hipotecaria, si los desarrolladores inmobiliarios se

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

encuentran registrados en las cadenas productivas.

También existen programas institucionales, como el *Programa Hábitat* de la Secretaría de Desarrollo Social. Dentro de este programa se encuentra la vertiente *Hábitat Centros Históricos*, que promueve la atención a hogares en situación de pobreza patrimonial, mejoramiento y conservación del medio ambiente, entre otras. Promueve también la inversión privada y la aplicación de recursos federales para vivienda, desarrollo urbano, imagen urbana y equipamiento. Los montos de los apoyos varían en función del tipo de acciones, los criterios de prioridad se plantean detalladamente en dichas reglas. Una de las finalidades de este programa es impulsar, por medio de las *asociaciones de ciudadanos*, mejores prácticas de participación y planeación comunitaria participativa, promover económicamente los proyectos rentables y buscar aportaciones para proyectos de desarrollo social.

El Programa de Co-inversión Social de SEDESOL otorga recursos financieros del Gobierno del Distrito Federal para complementar proyectos públicos de alto impacto en el ámbito del desarrollo social, promovidos y gestionados por organizaciones de la sociedad civil, e instituciones legalmente constituidas, sin fines de lucro y que no realicen proselitismo político o religioso.

El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, plantea en su línea de Desarrollo Social la consolidación de proyectos

promovidos por Organismos Civiles y de Asistencia Privada.

Apoyo institucional para fortalecer los proyectos que atienden a grupos vulnerables en el Centro Histórico, por medio de adquisición, ampliación y/o rehabilitación de inmuebles.

Entrega selectiva de inmuebles patrimonio del gobierno de la ciudad, bajo la figura del Permiso Administrativo Temporal Revocable.

En coordinación con el Gobierno del D.F. y los Organismos no gubernamentales, impulsar proyectos productivos dirigidos a la población vulnerable: niños de la calle, madres solteras, personas de la tercera edad, indígenas, estudiantes de provincia.

Los presupuestos participativos plantean un nuevo mecanismo de participación social. En esta práctica se participa en la definición de la totalidad del presupuesto público, implica un conjunto de innovaciones administrativas y de gobierno, como asambleas de vecinos, comisiones plurales temáticas, censos, encuestas, búsqueda e intercambio de experiencias similares, entrevistas, mesas de consulta ciudadana, asesoría y consulta de expertos. se llevó a cabo una experiencia similar en la Delegación Política de Tlalpan, entre 2000 y 2003.

Se busca con este método la aplicación prudente y progresiva de participación para ampliar las condiciones de la democracia formal, respondiendo a las demandas de la sociedad civil por acceder a mecanismos de participación concretos, transparentes y diferentes.

La idea es lograr una relación gobierno-sociedad más transparente y horizontal, dando acceso a la

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

información (conocer el monto y origen de los recursos), *decisiones* (decidir conjuntamente con las autoridades la aplicación y prioridad de la utilización de los recursos) y la *corresponsabilidad* (dar seguimiento y control de su ejecución).

Los *Fondos Revolventes* de ahorro son instrumentos que buscan promover la participación de la población en la gestión de proyectos y fomentar la aportación de recursos financieros por parte de los beneficiarios de ciertos proyectos, en particular de tipo productivos. Este instrumento permite inyectar recursos financieros de manera ágil y oportuna, en calidad de préstamo hacia un proyecto específico, bajo la gestión compartida de los beneficiarios de los préstamos y de los fondeadores. Puede vincularse a un programa de *ahorro* y de *préstamo*. Puede también otorgar préstamos individuales, familiares o a grupos pequeños. Los préstamos pueden acompañarse de asesoría administrativa, técnica, jurídica y/o de gestión por parte del mismo fondo.

El fondo debe contar y dar a conocer con claridad sus reglas de operación respecto a diferentes cuestiones:

- *Características de los solicitantes del préstamo, datos, requisitos, documentación, condiciones, garantías.*
- *Características del préstamo, monto, campo de aplicación del recurso, intereses, plazos de recuperación, sanciones, comisiones, etc.*

- *Características de la administración y funcionamiento del fondo, costo de la administración, participación de los acreditados en la gestión, tipo de asesoría, etc.*

El fondo revolvente es co-gestionado por una institución ya sea pública o privada. La confianza en cuanto a la profesionalidad de este organismo en cuanto a la gestión y administración del fondo reeditarán directamente en la recuperación de los préstamos y su capitalización. Es importante calcular el costo de la administración del fondo, para no descapitalizarlo, y garantizar su permanencia, funcionalidad y rentabilidad.

D. Política Fiscal

El 14 de agosto del año 2001 se creó el Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico, órgano destinado al rescate y preservación del Centro Histórico de la Ciudad de México. En él participan el Gobierno Federal, el Gobierno del Distrito Federal y la sociedad civil, esta última representada por empresarios y académicos, incluidos los profesionales de la arquitectura y la restauración.

Para lograr el rescate integral del Centro Histórico, se establecieron diversos instrumentos, cuyas principales acciones se realizaron a través del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, que se ha transformado hasta dar paso a la Autoridad del Centro Histórico, dependencia emergente a cargo del Gobierno del Distrito Federal. Para lograr dicho rescate, se conformaron los siguientes instrumentos:

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Incentivos fiscales: diseñados para estimular la inversión en la zona, tanto en el Gobierno Federal como del Gobierno en el Distrito Local, impulsar la generación de empleos y rehabilitar los inmuebles. Estos incentivos han permitido que los proyectos de construcción, remodelación y rehabilitación de inmuebles del Centro Histórico se beneficiaran de exenciones de hasta un 100% en las siguientes contribuciones:

- *Impuesto predial*
- *Impuesto sobre adición de inmuebles*
- *Impuesto sobre nómina*
- *Impuesto por derechos de construcción, por expedición de licencias, por Inscripción en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro de Comercio.*

Mejora de la infraestructura de la demarcación, renovación de calles y espacios públicos con el apoyo de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro y de Telmex, con lo que en 40 manzanas del Centro Histórico se modernizó la infraestructura de cableado subterráneo para redes de telefonía y alumbrado público, así como el sistema de drenaje.

La creación de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A. C., que desde su establecimiento en abril del 2002 ha realizado diversos proyectos de apoyo socioeconómico, educativo y cultural.

La creación de una publicación periódica: Centro, Guía para Caminantes, que mantiene informada

a la sociedad sobre las razones del rescate, sus logros y avances, además de promover ante un amplio público el riquísimo patrimonio cultural que guarda el Centro Histórico de la Ciudad de México.

La sociedad inmobiliaria del Centro Histórico, S.A. de C. V., adquiere inmuebles que son restaurados, rehabilitados y convertidos de uso de oficina o bodega a uso habitacional.

Las tres últimas fueron creadas con miembros de la sociedad civil, y realizan acciones para la protección, restauración, rescate y revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, labor que comparten con otras empresas, dependencias de gobierno, y otros programas que han sido implementados ⁶³.

El Artículo 27 constitucional da la pauta a los gobiernos locales para definir el uso del suelo y el Art. 115 los faculta para gravar la plusvalía del suelo. El uso del suelo se controla vía zonificación tradicional que define usos de suelo y densidades permitidas en los planes de desarrollo urbano, y el suelo se grava a través del impuesto predial tradicional.

Entonces el impuesto a la propiedad tiene como objeto el valor de la propiedad, por lo que debería ser la principal fuente de recursos locales y uno de los instrumentos más usados para regular los procesos urbanos.

⁶³ *Carlos Slim Helú, Presidente Ejecutivo del Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico. Tomado de la conferencia impartida en el Seminario del Centro Histórico de la Ciudad de México, organizada por el Senado de la República, LX Legislatura, 2008.*

El *impuesto predial* es importante por su aceptación tanto como medio de financiamiento del desarrollo urbano, como por su reconocimiento y aceptación por parte de los contribuyentes, pero también por el papel que puede jugar como instrumento para la planeación y control del desarrollo urbano ⁶⁴.

Al establecer los derechos de desarrollo para los diferentes propietarios, algunos tienen mayores posibilidades que otros, por lo tanto, la posibilidad de apropiarse de mayor renta.

Una posibilidad para compensar a los propietarios que se ven limitados en su derecho de desarrollo es que puedan enajenar el potencial que no les es permitido aprovechar con el mecanismo de *Transferencia de Derechos de Desarrollo* que fue introducido por el Gobierno del Distrito Federal a finales de la década de los ochenta para financiar el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México. Este mecanismo consiste en la venta de privilegios de la construcción de propietarios de una zona emisora que no puede ejercer el potencial de construcción, por la prohibición a la demolición de edificios históricos.

Dichos privilegios pueden ser comprados por propietarios en una zona receptora que requiere de autorización del Gobierno para alcanzar una densidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normatividad. Es decir, que el propietario de un edificio catalogado

de la zona emisora puede vender el privilegio de construir los metros cuadrados que no le son permitidos dentro de su predio, debido a la norma. Por su parte, el otro propietario, que tenga un predio en la zona receptora, le puede comprar estos derechos, siempre y cuando exista una demanda importante de superficie construida y la densidad permitida sea menor.

El Gobierno autoriza la densidad mayor siempre y cuando el precio pagado sea depositado en un fideicomiso. La forma del monto recuperado es en efectivo, el propietario del predio receptor deposita en el fideicomiso el monto correspondiente, en la concepción actual se destina un 25% del monto al Gobierno del Distrito Federal, y el 75% restante se destina a la restauración del edificio histórico, otra para su mantenimiento y otra para la renovación de áreas públicas que lo rodean. Este mecanismo ya ha sido utilizado en otros países con buenos resultados (*supra vid*).

Polígonos de actuación: al realizar un proyecto integral, generalmente se requiere de relotificaciones en las que es difícil lograr un arreglo equitativo respecto a las aportaciones originales de cada propietario por lo que resulta necesario implementar mecanismos de compensación de cargas y beneficios para el conjunto de los diversos actores, tanto a propietarios, inversionistas y en algunos casos, hasta a los usuarios.

Es necesario realizar una valuación correcta, principalmente de carácter inmobiliario, aunque e incluir en el proceso los derechos adquiridos de

⁶⁴ Ver anexo 6

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

usuarios e inquilinos, respecto a que dichas valuaciones deben hacerse en función del valor o rendimiento previo a la formación de expectativas que genere el proyecto. Así mismo, deben valuarse correctamente los bienes resultantes, particularmente los de carácter inmobiliario que vayan a ser redistribuidos o reasignados entre los participantes.

Dentro de las intervenciones en general, para efectos fiscales, es necesario valorar en función del uso más eficiente que permita la normatividad, para que las zonas en las que la normatividad ofrece mayor potencial de aprovechamiento tengan un valor fiscal de referencia mayor, con lo que se estimula un uso más intensivo, mientras que las zonas con mayor restricción serán compensadas con una base fiscal relativamente baja ⁶⁵.

Sin embargo, es un instrumento complejo, que requiere de una implementación muy delicada, para que funcione como refuerzo a las disposiciones del programa de desarrollo, y no tenga efectos contraproducentes.

Las aportaciones por mejoras, contribución y cooperación para obras públicas, contribuciones especiales y cooperación de particulares, es un instrumento de política fiscal que puede servir para dar viabilidad a proyectos específicos dentro del Centro Histórico. Su función consiste en recuperar para el sector público los beneficios

diferenciales que se derivan de la construcción de una obra pública y así reducir el peso de la inversión pública sobre los contribuyentes.

Por este mecanismo se pueden financiar acciones como guarniciones, banquetas, drenaje, agua potable, alumbrado público, pavimentación, equipamiento, y cualquier obra con beneficio tangible para un propietario de un bien inmueble. Se recomienda su uso como fuente de ingresos complementaria. Una de las ventajas de este instrumento es que se pueden incluir en el estudios y proyectos, adquisición de suelo, equipo, indemnizaciones, intereses por préstamos, etc.

De acuerdo al Art. 115 constitucional :

“...los municipios tienen la atribución de recuperar la inversión de obras públicas...”.

La constitución habla sobre las contribuciones hacendarias, así como las tarifas aplicables en materia de propiedad inmobiliaria, impuestos, derechos y contribuciones por mejoras, según las tablas de valores unitarios del suelo, por lo que es un instrumento ya existente en la legislación. Las contribuciones se calculan en base a los costos de las obras o acciones de mejoramiento.

Lo cual implica que aunque capturan parte del plusvalor en realidad su intención es recuperar la inversión por obras y no la valorización de los inmuebles beneficiados en la zona.

El tema de las plusvalías y su recuperación es muy complejo y ha

⁶⁵ Kunz, Ignacio. *La fiscalidad como mecanismo de compensación y control, en Proyectos estratégicos ...op.cit., p.H-2*

sido abordado ampliamente por investigadores y académicos. En este documento solo es mencionado brevemente, debido a que la recuperación de plusvalías es un mecanismo que puede servir para lograr un desarrollo urbano más racional y equilibrado, puede servir como un instrumento de conducción y regulación, y como una fuente de recursos públicos locales que podría dar al Centro Histórico una mayor capacidad de acción ⁶⁶.

Los estímulos fiscales y subsidios que se aplican a trámites, impuestos, pagos de derechos y contribuciones deben estar *bien diseñados* para asegurar que los beneficiarios sean aquellos agentes que están participando de las acciones que se promueven, deben ser lo suficientemente amplios para que produzcan el efecto deseado, se debe evitar la pérdida de recursos públicos resultado de los subsidios, para que no sea mayor que los beneficios esperados por las acciones que se desean estimular. Y finalmente, los estímulos fiscales y subsidios deben aplicarse en esquemas bien definidos de *tiempo*, para que sus efectos se puedan concentrar en ciertos períodos, y evitar la pérdida de efectividad como consecuencia de la dispersión de actividades que se busca propiciar.

Las reducciones fiscales en la Ciudad de México por obras realizadas en inmuebles catalogados por el INAH o el INBA se benefician de un subsidio del 100% en los siguientes conceptos: impuesto predial durante el tiempo de la realización de las

obras, impuesto sobre adquisición de inmuebles, contribución de mejoras, derechos de expedición de licencias de construcción, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, derechos de expedición de licencia de subdivisión, relotificación, derechos por el estudio y dictamen técnico de densidad. Y desde 1990 la Ley del Impuesto sobre la Renta autoriza para estos inmuebles la reducción de la depreciación inmobiliaria de 20 a 10 años, (el 10% anual en vez del 5%).

Esta exención solo es aplicable a la creación de servicios y comercios, no hay reducción fiscal para vivienda en materia de impuesto predial ni para el impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Otro de los problemas a resolver en el Centro Histórico es el deterioro de algunos inmuebles debido a la falta de mantenimiento. En ocasiones se debe a la falta de conocimiento por parte de los propietarios de los subsidios o beneficios fiscales que pueden conseguir al rehabilitar su inmueble, pero en otras ocasiones, la falta de mantenimiento se debe simplemente a una actitud de desinterés o especulación por parte de los propietarios. *Es el tipo de propietario que especula, y no quiere ser el primero en invertir y trasladar valor a los demás.*

Esta actitud se puede neutralizar gravando la subutilización del inmueble, a través de una *sobretasa* que es un mecanismo de presión a los propietarios para que lleven a cabo inversiones o en su caso, para que enajenen a terceros dispuestos a invertir en el inmueble.

⁶⁶ Ver anexo 7

Este mecanismo, por otro lado, funcionaría para que el gobierno pudiera obtener recursos para rehabilitar o compensar los subsidios en materia de vivienda.

Para promover actividades deseadas en el Centro Histórico se pueden ofrecer estímulos fiscales a las actividades deseables en los polígonos de actuación, para vivienda, por ejemplo y desestimular las actividades que tengan un efecto desvalorizador y que generan los procesos de sucesión y degradación, mediante el pago de cuotas por la conversión de los usos o el pago de externalidades provocadas por las nuevas actividades⁶⁷.

Una variante para conservar actividades es el impuesto diferido: Se parte de la diferencia entre valor de mercado resultado de una expectativa y un valor resultado del uso que se desea conservar, la diferencia en el impuesto podrá ser diferida mientras se conserve el uso original. De no cumplirse con el principio de conservación del uso, podrá exigirse el pago de los impuestos más los intereses y recargos⁶⁸.

⁶⁷ Morales Schechinger, Carlos. *Mercados de suelo en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy: Versión electrónica. 2005.

⁶⁸ Kunz, Ignacio. *Fomento de Actividades Específicas en Proyectos estratégicos para los centros...op. cit., p. H-9*

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México





Capítulo VI
Aspectos Urbanos



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



VI. ASPECTOS URBANOS

Para 1995 la Zona Metropolitana se extendía sobre 1374 km², con una población de 16,8 millones de habitantes, 8.4 millones vivían en el Distrito Federal sobre una superficie urbanizada de 670 km², y en los municipios conurbados del Estado de México. El Centro Histórico representaba el 1% de la población de la Zona Metropolitana, y el 2,1% de la población del Distrito Federal, ocupando el 1,3% del área urbanizada de la entidad.

Actualmente, el Distrito Federal tiene un papel protagónico en el desarrollo del país, contribuye con el 22.7% del PIB nacional y ha dejado de ser la entidad más industrializada para ser el principal nodo de flujos de personas, bienes y todo tipo de servicios.

El Centro Histórico es uno de los sitios más afectados por el despoblamiento; en 1970 albergaba a 295,727 habitantes, con densidades de población comprendidas entre 300 y 670 habitantes por hectárea, en aquellas áreas habitacionales tradicionalmente identificadas.

En 1990 la población se redujo a 195,416 habitantes con densidades entre 150 y 170 habitantes en las mismas áreas habitacionales. Es decir, que en un periodo de 20 años aproximadamente 100,311 habitantes dejaron el Centro Histórico y se reubicaron en otras áreas del espacio metropolitano.

A. Usos de Suelo

Cada ciudad tiene una estructura de usos de suelo diferentes como consecuencia de la sucesión de contextos históricos en los que se combinan diferentes procesos económicos, sociales, culturales y políticos. Se pueden reconocer lógicas de estructuración territorial más o menos comunes para cada uno de los contextos históricos en que se ubican. Sin embargo, no todas las ciudades son iguales en sus lógicas de estructuración de usos de suelo, por lo tanto, no todas las ciudades deben ser planeadas o reestructuradas sobre los mismos criterios.

Entre los usos de suelo que son comunes o compatibles con los centros históricos se tienen el comercio, la vivienda, y servicios.

El comercio es de carácter económico y sociocultural, tanto las estrategias de venta y promoción, como las formas de organización, tienen estructuras diferentes y sirven a consumidores y territorios determinados. Se forma una compleja articulación, diferencias por niveles socioeconómicos, localización y planeación. La misión del comercio es asegurar la circulación de los bienes y servicios entre la producción y el consumo. Se pone el producto a disposición en la cantidad demandada, en el momento y lugar en el que desea adquirirlo, creando para el consumidor utilidad de tiempo, lugar, espacio, surtido, forma y posesión, por lo tanto, la actividad comercial lleva implícita una función de naturaleza territorial.

El consumidor forma preferencias dependiendo de la combinación de bienes y servicios ofrecidos. En los últimos 20 años se han realizado investigaciones de modelos formales acerca del comercio, para explicar aspectos como la formación de las preferencias, la definición de áreas de atracción, lógicas comerciales de ubicación, niveles de desarrollo, cultura y estrategias comerciales ⁶⁹.

De acuerdo a las actividades realizadas, las áreas de mercado tienen características diferentes, en un primer nivel se ofrecen productos de primera necesidad adquiridos con frecuencia recorridos menores; en la actividad de orden superior, se administran mercancías de orden superior (uso anómalo), exigen niveles de umbral elevados, ofrecen todas las mercancías de orden inferior, se recorren mayores distancias con menor frecuencia. El centro de actividad siempre ofrecerá más mercancías, empresas y actividades tributarias, tendrá un mayor volumen que cualquier otro centro de actividad de nivel inferior. El consumidor es servido por el centro de actividad más cercano y más accesible que ofrece la mercancía que necesita.

Los comercios se pueden clasificar según su lógica de localización en cuatro tipos diferentes. El comercio mayorista, al detalle, minorista para todo público y el comercio

especializado. Por su alcance el comercio puede ser regional, local, vecinal o de conveniencia; por su localización puede ser central y no central; alimenticio o no alimenticio, dependiendo de su concepción se divide en planeado y no planeado, tradicional o moderno, formal e informal.

Existen factores que son determinantes para la localización: los de *la demanda*, como el comprador potencial, la selección del producto, el lugar, la optimización de *calidad-costo*, y *la oferta*, que considera su rentabilidad, en función del acceso al mercado, normatividad urbana y competencia. La consideración de la oferta para localizarse en cierto lugar depende de la valoración de la demanda para elegir el lugar de compra, que a su vez se basa en los atributos de la oferta. Otros factores importantes son: calidad, precio, servicio, accesibilidad, imagen, combinación de actividades, diversidad de productos, publicidad, alternativas, competencia, metas y actitudes del consumidor, percepción de las preferencias, estrategia de búsqueda de comercios, marcas, precios, inercia, hábitos, cambios en la tecnología y en la cultura ⁷⁰.

El comercio puede localizarse y ser viable si cuenta con el mercado mínimo necesario para ser rentable. El ingreso y nivel socioeconómico de la población es otra variable que acompaña al mercado, el transporte y la vialidad, la normatividad urbana, la densidad de la demanda y las

⁶⁹ Kunz Bolaños, Ignacio (coord.). *Usos de suelo y territorio. Tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM, Plaza y Valdés Editores. 2003. pp. 31

⁷⁰ Kunz, Ignacio. *Usos de suelo...op.cit.*, pp. 33 a 76

condiciones de accesibilidad, la facilidad de estacionamiento, etc. Los cambios en las densidades de la demanda influyen en la declinación física que puede llevar a la desvalorización o al cambio social en la zona, en términos socioeconómicos, los grupos de edad pueden favorecer o no a la revalorización e inversiones que se dan por el reacomodo de la estructura urbana, la evolución de los barrios y el desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte y comunicación. Otros factores pueden ser los patrones de consumo, días de consumo en la semana, días laborables, formas de presentación de los centros, algunos simulan escenografías, productos que se consumen por moda o compras temporales ⁷¹.

Otro uso de suelo es el de *los servicios*, que se dividen en públicos y privados. Los servicios públicos pueden ser sin oferta, como es el caso de la administración, con oferta indirecta, es decir equipamiento y servicios con oferta directa, como son los servicios administrativos que tratan básicamente de la atención al público.

En cuanto a los servicios privados, los hay desde la perspectiva del usuario o de acuerdo a su alcance, estos pueden ser servicios intermedios o finales. De acuerdo con la naturaleza del servicio pueden ser administrativos, de asistencia social, educativos, financieros, de hospedaje, profesionales, etc.

Se utilizan cuatro criterios para clasificar los servicios dependiendo de su lógica de ubicación: según el agente que ofrece el servicio, según el tipo de relación con el usuario, de acuerdo al área de influencia al que sirven, y por el tipo o naturaleza del servicio. El tipo de local o inmueble en el que se ubican los distintos servicios son: locales independientes, local en casa habitación, local en casa adaptada, local en centro comercial, edificio mixto, y edificio histórico ⁷².

Los centros de las ciudades son concentradores de los servicios, y se han ubicado ciertas características que influyen a la localización de los mismos, como por ejemplo, los servicios finales de alta y mediana frecuencia de poca especialización requieren espacios amplios. Si no requieren mucho espacio, y su comportamiento depende del nivel de mercado, suelen localizarse en accesorias y antiguos garages de las casas habitación para sectores de bajos ingresos, y para los sectores de mayores ingresos pueden ubicarse en locales comerciales independientes o de centros comerciales.

Los servicios intermedios y profesionales finales pueden ubicarse en casas habitación en colonias que viven procesos de cambio de uso de suelo de residencial a servicios, oficinas y comercio. Las grandes empresas pueden ubicarse en grandes edificios y complejos corporativos, ya sean compartiendo o no la propiedad en una sola firma. Existe una estrecha relación entre

⁷¹ Ídem.

⁷² Ibidem., p. 93

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

comercio y servicio, esto ha motivado a la localización de servicios en las áreas dedicadas al comercio. Un aspecto particular en nuestro país es el elevado número de edificios históricos destinados a servicios, como bibliotecas, oficinas y escuelas.

El otro uso de suelo a considerar es el habitacional. Desde el punto de vista urbano, se puede establecer una tipología del uso habitacional en la ciudad, derivada de la identificación de los grandes procesos de desarrollo de la mancha urbana y que considera los distintos niveles socioeconómicos de la población como los principales factores de diferenciación habitacional. Es por ello que en algunos estudios, la tipología de la vivienda se presenta desde la dimensión del nivel socioeconómico, tipo de inmueble, y grado de conservación.

La vivienda es el resultado de varios procesos: diseño, producción, distribución y uso. También es un espacio subjetivo con significados muy especiales para cada familia. Los habitantes al modificar o adecuar su vivienda, cambian los usos previstos y le atribuyen nuevos significados al espacio. Desde el punto de vista territorial, la principal característica de la vivienda es que tiene una localización fija, lo cual es un atributo fundamental para determinar la calidad de la vivienda y su valor, del cual dependen otros aspectos como el acceso a los servicios urbanos, las vías de comunicación y transporte, o el estatus social.

Es un bien imprescindible, su vida útil puede prolongarse, su uso es relativamente largo, puede

modificarse en su estructura física y en su tenencia por lo tanto, desde el punto de vista económico, genera importantes condicionantes sobre la elección del consumidor.

Generalmente cambia con poca frecuencia de propietario, porque su adquisición requiere de una parte considerable del patrimonio familiar, y debido a que el costo de la vivienda es elevado, su acceso depende en la mayoría de los casos del crédito hipotecario. Esto lo convierte en un sector vulnerable a las fluctuaciones de los mercados de capital.

La vivienda puede tener un valor de cambio y un valor de uso, por lo que el valor de uso de la vivienda lo determina cada individuo y cada grupo, siendo el reflejo de una mezcla de necesidades y exigencias sociales, idiosincrasia, hábitos culturales o estilos de vida. Para algunos sectores, el hecho de vivir en determinado barrio, representa una manera de promover ciertas normas sociales, que buscan proteger su posición social y económica.

La vivienda se define entonces, desde esta perspectiva, en una estructura material construida y como un uso del suelo. El uso de suelo residencial es el más abundante dentro de las ciudades, la vivienda es un activador de la economía, ya que su producción se ha convertido en parte fundamental de la estructura económica contemporánea, y es capaz de influir en los indicadores económicos básicos de un país.

Dentro de los factores que determinan la localización de la vivienda se encuentran el nivel

socioeconómico, el estatus familiar o ciclo de vida de la familia, el estatus étnico y la accesibilidad.

La tipología en vivienda se determina por varios factores, por el tipo de ocupación puede ser *unifamiliar* o *plurifamiliar*, ya sea en edificio, unidad habitacional u otra modalidad como vecindad, dúplex, condominio horizontal y privadas. Por su origen se puede dividir en *vivienda formal e informal*. La vivienda informal generalmente se asocia a la autoconstrucción, y se debe en parte a algún tipo de irregularidad en la apropiación y ocupación del suelo urbano, ya sea por invasión, o diferentes modalidades de compra-venta irregular. En el tipo de producción informal se puede observar heterogeneidad en los materiales constructivos. Entre los factores que explican la expansión de la vivienda de este tipo se encuentran el desarrollo del transporte público masivo y una actitud complaciente del estado para proporcionar servicios e infraestructura ⁷³.

Por el tipo de producción de la vivienda, se puede apreciar una diferencia entre la *autoproducción precaria*, la cual se caracteriza por estar construida con materiales no permanentes, no cuentan con un proyecto arquitectónico, es generada mediante procesos de autoconstrucción en espacios de reciente incorporación urbana; o de *autoproducción consolidada*, los cuales tampoco cuentan con proyecto arquitectónico, son realizadas con materiales económicos, de baja

calidad, autofinanciadas a largo plazo, cuentan con la mayoría de los servicios básicos, y se ubican en las periferias de la ciudad.

Por el tipo de inversión, ya sea *pública* (de interés social), promovida a través del Estado, tanto vivienda unifamiliar como plurifamiliar, abarca casi toda la mancha urbana, actualmente tienden a situarse en la periferia y los municipios conurbados. La vivienda de interés social cuenta con proyecto arquitectónico típico, con materiales económicos, son construidas en serie, con financiamientos estatales o bancarios y se agrupan en unidades habitacionales de tamaño variable. Por la inversión *privada*, que abarca el sector inmobiliario o por encargo, ya sea producida por empresas constructoras, mediante el uso de un crédito bancario o autofinanciadas. Se ubican principalmente en fraccionamientos privados. Incluye este sector a los niveles medio, alto y exclusivo. Los tres niveles se caracterizan por contar con un proyecto arquitectónico definido, los materiales constructivos y los detalles aumentan en calidad y variedad proporcionalmente a la inversión, así como la dimensión del terreno y la superficie de desplante.

También se puede diferenciar a la vivienda por el grado de conservación y antigüedad. La vivienda antigua puede encontrarse bien conservada o dañada. Estas pueden ser vivienda de *nivel bajo* antigua, como vecindades, casas compuestas de una sola habitación, casas con tapanco, casas de dos tres o mas habitaciones, con servicios sanitarios comunes, y mansiones que se

⁷³ Kunz. *Usos de suelo..op.cit.*, pp. 173 a 201

subdividieron y se reutilizaron como vecindades. Vivienda de *nivel medio* antigua, ocupadas originalmente por los sectores de mas altos ingresos, bien conservadas, alquiladas o vendidas a familias de clase media. Vivienda de *nivel alto* antigua, casas generalmente ubicadas en los antiguos pueblos absorbidos por la ciudad.

La depreciación de un inmueble puede acelerarse o retrasarse en función de la inversión que reciba, en la medida que disminuya su mantenimiento y registre un mayor deterioro, será accesible a otro grupo de usuarios. Es común que afecte de manera similar a los barrios, lo que dará como resultado procesos de deterioro en ciertas áreas de la ciudad que permiten el filtrado de la población de menores recursos, consecuencia de la desvalorización.

B. Mercado Inmobiliario

A partir del estudio histórico del la evolución del espacio urbano nos podemos dar cuenta cuales son los factores que crean y modifican el valor de la tierra. Para que un inmueble tenga valor es necesario que tenga una cierta utilidad, que sea escaso y que exista un deseo de obtener esta propiedad. Es necesario que se encuentren reunidos estos tres factores, pues un objeto que no tenga utilidad no podrá tener valor, ya que la utilidad hace nacer el deseo de posesión e implica el poder de satisfacción ⁷⁴.

Los agentes que crean el valor son *la escasez, la utilidad, la demanda y el poder adquisitivo*.

El costo es la cantidad de dinero que se necesita para producir un bien o servicio; el precio es la cantidad de dinero que se paga por el mismo, este implica la producción, la utilidad y el financiamiento; y el valor es la cantidad de dinero que se estima que tiene en el mercado un bien o servicio, involucra a la oferta y la demanda ⁷⁵.

La oferta, la demanda y los precios dependen del empleo y los ingresos, y la demanda real resulta de la voluntad de comprar y la capacidad de pagar. Y entendemos como mercado el lugar donde asisten las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a un determinado precio.

El mercado inmobiliario demanda terrenos como insumo intermedio para agregarle infraestructura y construcciones y venderlo en un mercado de productos inmobiliarios.

Esta demanda no es directa sino derivada del uso que se le pueda dar. Los terrenos tienen características únicas, como la dificultad de repetir su ubicación, por lo que la demanda concentra cada vez más su preferencia en ciertas ubicaciones.

Los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario son de tres

⁷⁵ Ramírez Favela, Eduardo. *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM. 2002. p.59

⁷⁴ Ver anexo 8

tipos: el usuario propietario, que compra o vende para seguir siendo usuario; el propietario inversionista, que adquiere bienes raíces para obtener una ganancia al menos a la tasa media que un capital similar le rinde en el mercado financiero; y el propietario inversionista que tiene un terreno o propiedad y lo retiene, cuando no hay presión por venderlo.

El tipo de mercado libre se establece en el supuesto de que no exista ningún control externo que influya sobre su funcionamiento que llegue a crear unas condiciones artificiales de mercado. Un mercado es perfectamente competitivo cuando hay muchos vendedores pequeños en relación con el mercado, el producto es homogéneo, los compradores están bien informados, y existe libre entrada y salida tanto de los oferentes como de los demandantes ⁷⁶.

La propiedad del suelo es por naturaleza contraria a los supuestos requeridos para que se de un mercado competitivo, sus privilegios de ubicación exclusiva, creadas por las relaciones de dependencia espacial que solo surge de manera colectiva, le confieren características ya mencionadas anteriormente (escasez e irreproductibilidad) y de aprovechamiento de factores externos, sin el pago de indemnizaciones a la sociedad que le ayudó a crearlos, ni la internalización de los costos correspondientes.

En el caso específico del Centro Histórico, se debe proporcionar una mayor certidumbre a los distintos

actores económicos y sociales que tienen intereses y proyectos en torno a este espacio.

La estrategia para la regeneración integral del Centro Histórico radica no solamente en la necesidad de frenar el deterioro físico en el que se encuentra, sino en fomentar al máximo sus potencialidades para recuperar la dignidad del patrimonio y ofrecer un espacio con una mejor calidad de vida para sus habitantes, usuarios y visitantes.

El sector comercial es el uso que predomina en el Centro Histórico por que es “el que más paga”, en relación con el uso habitacional y los otros sectores, como equipamiento u oficinas. El acondicionamiento de inmuebles para la reubicación de los comerciantes ambulantes es inoperante debido a que de todas formas se sigue propiciando el comercio, lo cual sigue atrayendo a la población flotante.

Cabe reconocer que en algunos casos existe un círculo virtuoso en el que los sectores menos favorecidos de la población realmente subsisten en el Centro Histórico gracias a su condición de centralidad, en donde habitan el mismo espacio en el que trabajan y almacenan sus mercancías, disminuyendo así los costos de transporte y almacenaje, directos e indirectos.

Para balancear esta situación, debería fomentarse la descentralización de ciertos sectores del comercio (haciendo énfasis en que deberán ser aquellos que no sean tan vulnerables a la condición de centralidad).

⁷⁶ Morales, 2005, op.cit.

Al reducir el comercio, se reduciría la población flotante, lo que a la vez generaría la disminución del ambulante, (ley de la oferta y la demanda), esto ayudaría a crear un clima agradable para atraer a otros sectores de la población.

C. Equipamiento e Infraestructura

Al realizar un proyecto en el Centro Histórico, debe realizarse una evaluación del equipamiento y la infraestructura existente. Este análisis es importante para conocer tanto las consecuencias que puede provocar el proyecto a realizar, como el potencial con el que cuenta la zona de estudio. Al evaluar el equipamiento, pueden detectarse los inmuebles con posibilidades de ofrecer algún servicio, o complementar los existentes.

En primer lugar, es necesario realizar un registro de los inmuebles que están destinados a este uso, las condiciones en que se encuentran, su clasificación de acuerdo al tipo y alcance de servicio que prestan, y nivel de aprovechamiento. De esta forma se puede evaluar si el servicio que presta un equipamiento es eficiente o insuficiente. Es muy importante que la evaluación se compare también con datos socioeconómicos de la población residente, para conocer la existencia y característica de los usuarios a los que están destinados los inmuebles del equipamiento, de tal manera que se pueda conocer la cantidad de población atendida.

En cuanto a la infraestructura, se sabe que la dotación de los servicios son un componente fundamental para el desarrollo de la actividad humana, por lo tanto constituyen una condición para el buen funcionamiento de la vida urbana. El acceso de la población a ellos es fundamental para mejorar su calidad de vida y potenciar sus posibilidades económicas. En teoría, el acceso a ciertos servicios (como el agua) debería estar garantizado por el estado, pues es un derecho ciudadano, esto sin embargo, no siempre es así.

El objetivo de realizar un análisis de la infraestructura existente en el centro, es conocer si las líneas existentes son capaces de soportar o no la prestación de servicios, como el agua, drenaje, electricidad, etc., para los proyectos que se desean implementar, esto va muy de la mano con el estudio de impacto urbano; si se cuenta con las especificaciones de la infraestructura existente y su condición actual, la capacidad de las redes y la dotación estimada, se pueden hacer mejores cálculos en cuanto al servicio; si no se cuenta con los datos suficientes, se debe al menos identificar las áreas en donde algún servicio es deficiente, por ejemplo, problemas con la calidad, presión del agua, baja tensión eléctrica, o cortes en el servicio.

D. Estudios de Impacto Urbano

Los estudios de impacto urbano son un instrumento de control que permite identificar los impactos negativos y positivos que se derivan de la construcción y operación de proyectos urbanos. El impulso a su elaboración en los centros de las

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ciudades es un aspecto estratégico ya que por sus propias características estos espacios son por lo general altamente susceptibles a ser afectados por proyectos significativos.

Mientras los estudios de impacto ambiental tienen como principal finalidad determinar el grado de afectación del medio ambiente que puede provocar una obra, así como establecer medidas de mitigación para disminuir estos efectos negativos, los estudios de impacto urbano tienen como objetivo principal determinar externalidades referidas a aspectos como los incrementos en las demandas de las redes (agua potable, drenaje, electricidad, telefonía), servicios públicos (limpia, transporte, vigilancia, protección civil, vialidad), así como analizar las repercusiones que podrán tener en el mercado inmobiliario, empleos, imagen urbana, entre otros aspectos.

Según el decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 8 de Abril de 2005, en donde se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en cuanto al estudio de impacto urbano se menciona que, previo al registro de cualquier manifestación, licencia, permiso o autorización, se requerirá del dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con mas de 10,000 m2 de construcción

- II. Proyectos de oficinas, comercio, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción)
- IV. Estaciones y miniestaciones de servicio de combustibles para carburación
- V. Proyectos de ampliación de vivienda cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2
- VII. Crematorios
- VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General numero 10

Además, en el Análisis del Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los contenidos del estudio deberán apegarse en lo que proceda a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En el estudio de impacto urbano se deberán analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos:

- *Agua potable* :Capacidad de dotación de la red de distribución, tanto en cantidad de agua como en presión y, en consecuencia, la disponibilidad

de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

- *Drenaje:* Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de la descarga derivada del predio tanto de agua residual como de agua pluvial (con un retorno no menor de 25 años). Se deberán de proporcionar también las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de estas aguas, previo a su descarga a la red pública.
- *Vialidad:* Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. Considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobrabilidad al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones. Este estudio deberá contener el aforo de las vialidades durante un periodo mínimo de dos semanas.
- *Otros:* Características y volumen de los materiales de desperdicio que se generarán en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, es necesario además, indicar los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.
- *Servicios de transporte:* se estudiarán las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.
- *Vigilancia:* describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, las necesidades

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

que requerirá por parte de la delegación, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

- *Servicios de emergencia:* analizar los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.
- *Ambiente natural:* ajustarse a lo que señala la Ley Ambiental del Distrito Federal y a las disposiciones que en la materia señale la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.
- *Riesgos:* el estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad, como para la población (patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico, salud, vida, bienes) cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Se requiere analizar también, las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en

las diversas etapas de la vida del proyecto.

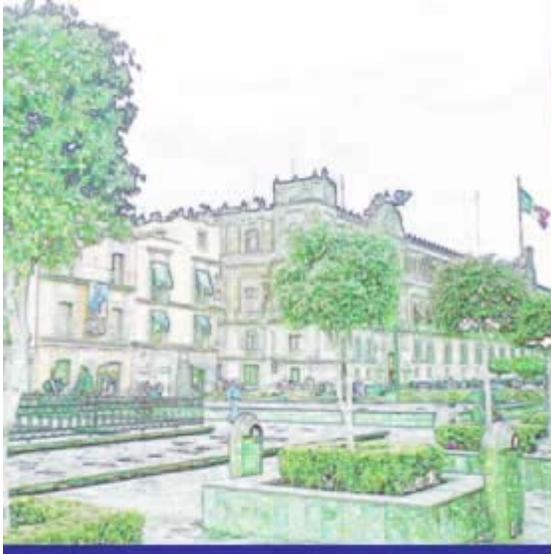
- *Estructura socioeconómica:* aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante, cambios en los hábitos de la población afectada.

En el caso de que cualquiera de los análisis arriba mencionados muestre resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen, y de ser posible, eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante.

Todos los análisis deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización plena en momento de demanda máxima. Lo anterior, atendiendo al procedimiento que establezca el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México





Capítulo VII
Calle Academia



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



1. Ubicación

VII. CALLE ACADEMIA

Una vez establecido el marco teórico, se realiza el siguiente ejercicio inmobiliario, que tiene como finalidad conocer si resulta viable revitalizar la Calle de Academia, el origen de los recursos, los procesos de gestión y los instrumentos con los cuales atraer inversión en la zona.

A. Análisis de Sitio

El primer paso para realizar la propuesta de negocio inmobiliario es analizar el sitio, con el fin de seleccionar el predio en donde llevar a cabo un proyecto estratégico.

La Calle Academia se encuentra ubicada dentro del perímetro “A” del Centro Histórico de la Ciudad de México, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc.

La calle limita al norte con República de Guatemala, al sur con la calle Corregidora Josefa Ortiz de Domínguez, y es perpendicular a Correo Mayor y Jesús María.

Su ubicación es privilegiada, ya que se encuentra dentro de lo que se considera el primer cuadro de la ciudad, a dos cuadras de Zócalo, Catedral y Templo Mayor, y a un costado del Palacio Nacional.



Plano de ubicación de la calle de Academia dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Imagen: Google Earth

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

2. Accesibilidad

Se cuenta con varias vías de acceso al sitio, entre las vialidades primarias se encuentran el Eje Central Lázaro Cárdenas y 20 de Noviembre al oeste, el Eje 1 Oriente Vidal Alcocer al este, al norte el Eje 1 Norte Ignacio López Rayón, y al sur Fray Servando Teresa de Mier.

El tipo de transporte para acceder a la Calle de Academia es urbano, ya sea a través de vehículos particulares, taxi, microbús o bien de forma peatonal, ya que se encuentra a dos cuadras de la estación Zócalo del sistema de transporte colectivo Metro.

3. Características urbanas y arquitectónicas

En relación al equipamiento y servicios, la calle se encuentra dentro de una zona servida al 100%. El suministro de agua se realiza mediante la red de distribución y tomas domiciliarias, cuenta con sistema de drenaje, no así con recuperación de aguas pluviales. El alumbrado público es en base a un sistema de cableado subterráneo, postes metálicos y luminarias de vapor de sodio. Las banquetas son de concreto hidráulico de entre 2.50 a 3.00 m. de ancho, el pavimento, rehabilitado recientemente, es de concreto estampado.



Plano de vialidades cercanas y estaciones del metro.
Imagen: Google Earth

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

La vigilancia en la zona es por medio de policía capitalina. La recolección de basura es mediante camión recolector por parte de la delegación.

En general se encontraron mercados, plazas públicas, centros educativos, bibliotecas, iglesias, bancos centros comerciales y servicio postal en un radio menor o igual a 3.00 Km. alrededor del lugar.

La zona está catalogada como centro histórico, el índice de saturación de la zona es de 100%, el uso de suelo permitido es HC, el número de niveles a autorizar es de acuerdo a la normatividad específica para determinar las alturas en zona histórica, sobre 20% de área libre.

Los usos actuales de los inmuebles ubicados dentro de las seis manzanas son de locales comerciales

en planta baja, viviendas y bodegas en planta alta; existen dos pasajes comerciales que atraviesan la manzana de un lado a otro, uno de Moneda a Soledad, y otro de Academia a Correo Mayor; dos escuelas primarias, una con frente a la calle de Academia (Esc. Prim. Marcelino Dávalos) y la otra con acceso por la Calle de Jesús María, (Esc. Prim. Ponciano Arriaga) ambas de turno matutino; dos templos (Santa Inés con acceso por la calle de Moneda, y Jesús María, con acceso por la calle del mismo nombre) un estacionamiento, el Museo José Luis Cuevas y la Academia de San Carlos.

El porcentaje de uso actual por equipamiento es de 12,044 m², es decir el 20% del área, y el 80% restante, 46,876 m², corresponde a los inmuebles destinados a comercio con bodega y vivienda.



Plano de usos de suelo. Fuente: PPCH

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El tipo de construcción predominante en la zona son inmuebles catalogados por el INAH e INBA, destinados a vivienda, comercio y bodegas. El nivel socioeconómico de los habitantes en general es medio bajo y población flotante.

La contaminación ambiental es media alta, producida por la emisión de ruidos y gases de vehículos automotores.

La calle de Academia abarca tres cuadras, por lo que se tomarán en cuenta para la propuesta seis manzanas, con un total de 110 predios, de los cuales 22 de ellos se encuentran no catalogados.

De un área total de 58,920 m², el área no catalogada es de 13,576 m², lo que corresponde al 23 % del área total, y el área que ocupan los inmuebles catalogados es de 45,345 m², 77 % de la superficie total.

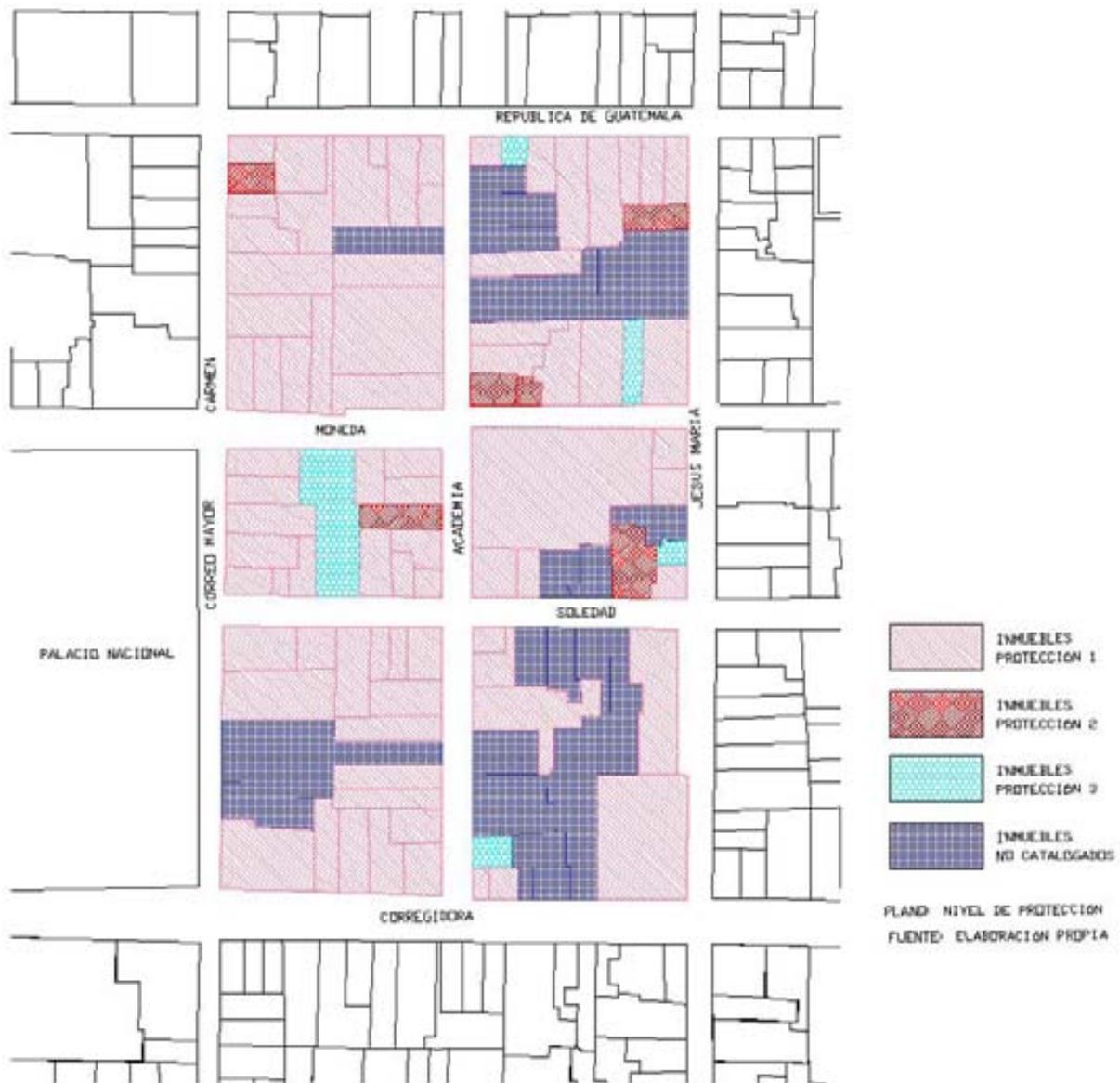


Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

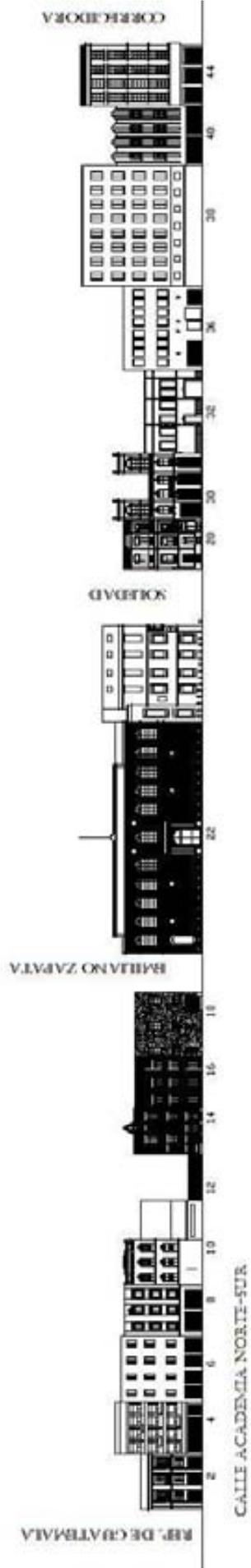
De los inmuebles catalogados existen 77 con nivel de protección uno, 6 con nivel de protección dos y 5 con nivel de protección tres.

Lo anterior puede dar al lector una idea de lo complicado que puede resultar intervenir un espacio de este tipo, y es también un indicador de que el monto de la inversión para su revitalización necesariamente es grande.

El estado de conservación de los inmuebles va desde el bueno, malo y ruinoso. Es importante mencionar que, según datos de la Secretaría de Protección Civil, de los inmuebles catalogados se detectaron seis inmuebles cuya estructura se encuentra en condición de riesgo, y un inmueble en alto riesgo. Todos ellos se encuentran parcial o totalmente ocupados, y ocupan un área de 2,413 m², es decir, el 4% del área total.



Ciudad de México



PLANO: FACHADAS

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Se encontraron las siguientes características arquitectónicas en los inmuebles:

- Fachadas con aplanado o piedra, aplicación de colores rojo, gris, amarillo, ocre y siená.
- Muros de piedra, tepetate y/o tabique.
- Entrepisos a base de vigas, entablado, enladrillado, concreto, o viguetas, algunos entrepisos conservan el cielo raso.
- Cubierta de forma plana a base de vigas, entablado, enladrillado, concreto, o viguetas.



Foto: Calle Moneda



Foto: Calle Soledad



Foto: Academia de San Carlos



Foto: Detalle Balcones



Foto: Detalle Hornacina

B. Estudio de Mercado

La población de la Zona Metropolitana del Valle de México, según el censo de 2000, es de 18.39 millones de habitantes, 46.8% viven en el territorio del Distrito Federal y 53.2% residen en los municipios metropolitanos. La superficie urbanizada es de 1,800 km², en donde el 36.1% corresponde al Distrito Federal, y el 63.9% a los municipios metropolitanos.

En el área del Programa Parcial del Centro Histórico existen 75,730 habitantes ocupando 19,716 viviendas, el 25% de los edificios con uso habitacional se encuentran en muy mal estado, el 26.7% requieren mejoramiento en sus elementos constructivos y 48.1% tienen condiciones habitables de vida.

En el área del Programa Parcial existen 19,126 unidades económicas representativas de 76 ramas de actividad que dan empleo a 82,609 personas; el comercio es el sector dominante dentro de la economía del Centro Histórico con el 68% de las unidades económicas (aunadas al comercio ambulante opera el norte y oriente del zócalo), el 23% son servicios, y el 9% es industrial (PPCH).

Uno de los graves problemas del centro es el uso intensivo del espacio público, así como el alto nivel de población flotante. Según los últimos datos de la autoridad del Centro Histórico, se consideran alrededor de 31 mil habitantes aproximadamente y una población flotante de 500 mil a un

millón de personas que acuden o pasan por el Centro diariamente en transporte público y metro al día.

Una de las grandes fortalezas del Centro Histórico, es que cuenta con uno de los inventarios más grandes en cuanto a inmuebles catalogados, museos y atractivos turísticos, religiosos y arqueológicos a nivel internacional.

Se realizaron recorridos por las calles cercanas a la Calle de Academia, para conocer la oferta de servicios existentes y el tipo de visitantes que acuden al centro. Se tomaron en cuenta también los datos publicados por la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, y los estudios realizados por la Universidad Autónoma Metropolitana para conocer el perfil del turista nacional e internacional.

Tomando como centro la Calle de Academia, se encontraron en un radio de ocho a diez cuadas a la redonda más de 20 restaurantes, con ofertas gastronómicas de tipo tradicional, internacional, mexicana, libanesa, española, vegetariana y merenderos, con un nivel de ingreso de entre \$130 a \$250 por comensal en promedio.

Se encontraron más de 25 bares y antros, de los cuales 4 de ellos son catalogados como de música electrónica, uno de rock, uno de jazz, 4 bares/cantina, además de 8 bares, 5 cantinas, un salón de baile de estilo tradicional, y 3 de tropical. Todos estos negocios, se encuentran ubicados hacia el poniente del zócalo, según se puede observar en la lámina 1.

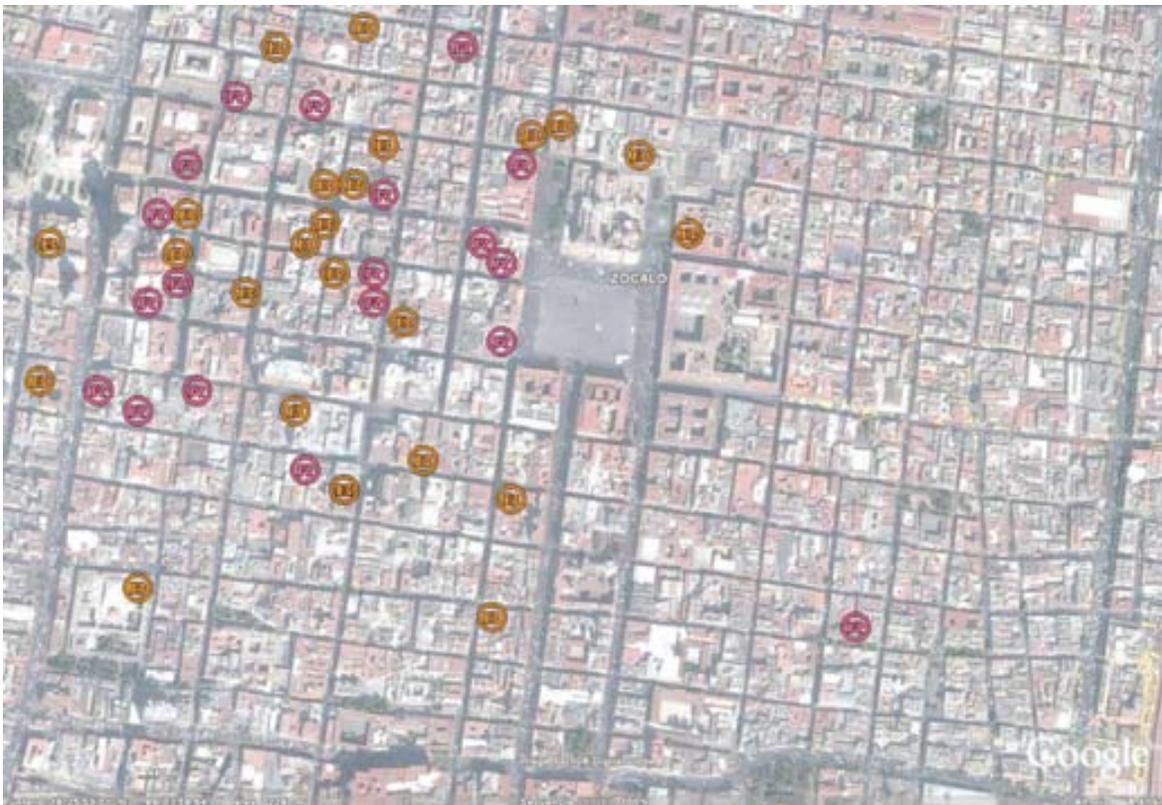


Lámina 1. Restaurantes y bares.
Elaboración propia. Imagen: Google Earth

En cuanto a la oferta de hoteles y hostales, se encontraron 12 hoteles desde 5 a 2 estrellas, con un promedio de cuatro estrellas, todos ellos ofrecen los servicios acorde con su categoría, es decir, restaurante, bar, gimnasio, Internet, etc. Tres de ellos cuentan con salón de eventos y únicamente dos ofrecen servicio de sauna y spa.

Se localizaron cinco hostales en el perímetro de estudio, los cuales tienen una ocupación de turismo juvenil, con ingreso promedio de \$138 por persona, en habitación compartida y \$318 en habitación para una o dos personas ⁷⁷.

Los atractivos turísticos en el Centro Histórico son innumerables, sin embargo, para efectos de este trabajo se nombran únicamente 32, entre los cuales se encuentran museos, edificios patrimoniales, plazas, palacios, etc., todos estos servicios y atractivos turísticos, se ubican principalmente hacia el oriente de la Calle de Academia (ver lámina 2).

No se encontraron centros artesanales cerca del sitio, excepto las tiendas ubicadas dentro de los museos, como el de Arte Popular, en Revillagigedo esquina con Luis Moya y las tiendas Fonart, en Paseo de la Reforma y Avenida Juárez, respectivamente.

También pueden mencionarse el Centro Artesanal de la Ciudadela, cerca del Metro Balderas, el Mercado de San Juan, cercana al Metro Salto del Agua, y el Mercado de Artesanías

⁷⁷ Ver tablas de ofertas y servicios.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Buenavista, ubicado hasta la colonia Guerrero. Sin embargo, estos centros no se encuentran en una cercanía inmediata con el zócalo, o con la calle de Academia.

Se observó, sin embargo, la presencia de venta de artesanías mexicanas “pirata” (hechas en china) en los puestos ambulantes, y también algunos pasajes comerciales, en donde se encuentran mercancías como telas, artículos para eventos familiares (fiestas infantiles, bodas, bautizos, primera comunión, etc.), artículos de belleza, boneterías, herramientas, etc.

Los pasajes comerciales que se encuentran dentro de la zona de estudio, cuentan con locales comerciales en planta baja, oficinas y

vivienda en planta alta. Uno de ellos se ubica sobre la calle de Moneda y cruza hacia Soledad, el otro cruza de Academia hacia Correo Mayor, el pasaje Slim, va de Corregidora a Manzanares, el pasaje Catedral va de República de Guatemala a Donceles, entre otros.

Sin embargo, no se profundizó en el estudio de este tipo de inmuebles, debido a que su tipología arquitectónica requiere un estudio posterior en lo particular.

Para conocer el comportamiento del mercado habitacional, se realizó un sondeo para determinar el precio por metro cuadrado de los terrenos, rentas y ventas de departamentos, así como renta de locales. Para esto, se tomaron en cuenta las colonias



Lámina 2. Museos, hoteles y atractivos.
Elaboración propia. Imagen: Google Earth

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Guerrero, Morelos, Centro, Doctores y Obrera, debido a que en ciertas zonas de la Colonia Centro, los valores de tierra se elevan considerablemente (ver mapa).

Se analizaron 25 ofertas de cada tipo, dando como resultado que los departamentos en renta están en \$92/m² en promedio, los departamentos en venta se encuentran en \$ 9,657 / m², los locales en renta en \$135 / m², y las oficinas en renta en \$88 / m² (ver tablas de análisis de mercado inmobiliario).



Plano de estudio de mercado habitacional.
Elaboración propia.

COLONIAS:

	GUERRERO
	MORELOS
	CENTRO
	DOCTORES
	OBRAERA

ESTUDIO DE MERCADO \$ POR M2			
TIPO DE OFERTA	MAX.	MIN.	PROMEDIO
RENTA DE DEPARTAMENTOS	139	44	92
RENTA DE LOCALES	206	64	135
RENTA DE OFICINAS	129	48	88
VENTA DE DEPARTAMENTOS	13,387	5,927	9,657

C. Proyecto Conceptual

Para desarrollar el proyecto conceptual que se describe a continuación, se tomó como base la teoría que define al Centro Histórico como espacio público por excelencia, cuya función debe ser retomada para integrar a la sociedad.

Se analizaron también los aspectos sociales, legales y económicos mencionados en el marco teórico.

En un primer acercamiento, se estudió la posibilidad de seleccionar un predio dentro de la Calle de Academia para realizar una intervención puntual, realizar el proyecto de inversión y hacer el planteamiento desde la perspectiva del negocio inmobiliario.

Se ubicaron algunos predios que pueden representar una oportunidad de inversión debido a su ubicación, tipología y estado de conservación, que se pueden adquirir a un precio razonable, debido a que la zona aún se encuentra deprimida, sin embargo, se observó que una propuesta individual tiene la debilidad de no contar con el respaldo social, por lo que probablemente la recuperación

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

de la inversión no sería la esperada, y no tendría el impacto necesario para reactivar la zona.

Es decir, en una intervención individual de estas características, la inversión es de alto riesgo, los costos se elevan, y es difícil que resulte atractivo a los ojos de un inversionista.

En este escenario, el gobierno podría intervenir, con recursos públicos para realizar obras de tipo social. Esto tendría un impacto positivo, con su respectivo respaldo político, sin embargo provocaría endeudamiento público, por lo que, a pesar de ser política o socialmente correcta, puede resultar económicamente desastroso.

Entonces, la intervención individual en la Calle de Academia, ya sea con recursos públicos o privados, no es recomendable, y se descartó la opción.

Al analizar la ubicación de los predios dentro de las manzanas, se observó que existe un 23% del área no catalogada, por lo que se planteó la posibilidad de realizar una intervención mayor: demoler todos los predios que no se encontraran catalogados, en éstos realizar un proyecto de inversión a gran escala, que provocara un fuerte impacto, con el fin de realizar un cambio drástico en la dinámica de la calle, realizar una campaña intensa de publicidad para atraer gente nueva que habite y trabaje en la Calle de Academia, atraer así nuevas inversiones, y crear un fondo con los ingresos generados para restaurar los predios catalogados, mediante el proceso de recuperación de plusvalías.

Sin embargo, este modelo de intervención es muy radical, es más de estilo neoliberal, y se corre el riesgo de una inconformidad social mayor, que probablemente tendría consecuencias políticas a corto plazo. A pesar de ser una opción atractiva, en la que se tiene más control sobre la inversión, se descartó por ser socialmente inviable.

Entonces, para revitalizar la Calle de Academia, se debe contar con la asociación del sector público y privado, para que sea económicamente viable; el acuerdo y la participación de la ciudadanía para que el proyecto de intervención sea socialmente aceptado; y se debe planificar de manera articulada, como un *Gran Proyecto Urbano* para que el producto final funcione como una entidad.

Por lo tanto, se propone un Plan Maestro de Intervención para la Calle de Academia, que abarca un área 19, 491 m², el 33% del área total, en el que se contemplan los siguientes objetivos:

- Promover proyectos de vivienda accesible para los habitantes.
- Incentivar la inversión pública y privada en la zona.
- Generar fuentes de empleo formales.
- Aprovechar el patrimonio cultural con el que cuenta la Calle de Academia
- Realizar proyectos de desarrollo social para la comunidad.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

La propuesta de desarrollo se divide en tres etapas:

A corto plazo, se interviene mediante la promoción y venta de departamentos nuevos, junto con la rehabilitación de un inmueble destinado a ser un salón de eventos.

Paralelamente, se debe promover la recuperación de los siete inmuebles que han sido detectados con riesgo estructural. Esta etapa corresponde al 63% del área a intervenir en el proyecto.

Es importante que en esta etapa se realice un censo a detalle de las familias que habitan en el polígono de actuación, pues dentro del proceso de gestión se propone que se les pueda pagar sus inmuebles en efectivo, o bien en especie, y una vez realizados los nuevos edificios de departamentos, se les pueda reubicar, evitando así el problema de segregación espacial.

Para que este proceso resulte atractivo para el inversionista, se propone un esquema de incentivos fiscales, de tal forma que la inversión realizada en el polígono de actuación pueda ser deducible de impuestos.

A mediano plazo, se propone la generación de empleos formales, captación de turistas y población en general, mediante el proyecto de hospedaje para estudiantes, en el cual se incluyen servicios como merendero y café internet. Esta etapa abarca un 13% del área total de intervención.

A largo plazo, se revitalizan los inmuebles catalogados que se encuentran en buen estado para destinarlos a vivienda, y negocios varios, así como la creación de un Centro de Capacitación Artesanal, en el cual habrá talleres en planta alta para la producción de artesanía, misma que podrá ser expuesta y vendida al público en locales ubicados en planta baja. Esta etapa cual corresponde al 24% del área restante del proyecto.

Existe un 19% de inmuebles que se encuentran en buen estado, por lo que no es necesaria una intervención, entre ellos se pueden mencionar el Museo José Luis Cuevas, y Academia de San Carlos.

Se pueden realizar convenios con instituciones, como la propia UNAM, u otras universidades del interior de la República Mexicana, que ofrezcan a sus alumnos que vengan a tomar cursos o diplomados en Academia, y así promocionar el sitio como un proyecto integral, el cual ofrece atractivos turísticos, culturales, gastronómicos, venta de artesanías, enseñanza y hospedaje.

Paulatinamente se deberá implementar un programa de subsidios cruzados, para que los ingresos generados se reinviertan en la zona.

ÁREAS A INTERVENIR POR ETAPAS			
ETAPA 1		12,366.33	63%
ETAPA 2		2,511.51	13%
ETAPA 3		4,613.36	24%
		19,491.20	100%

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



ÁREAS REVITALIZADAS POR ETAPA Y CONCEPTO DE INTERVENCIÓN		
	M2	
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	19,344.38	
REHABILITACIÓN DE INMUEBLES PARA VIVIENDA	7,272.31	
REMODELACIÓN DE ESCUELA	1,926.74	
ADECUACIÓN DE INMUEBLE PARA SALÓN DE EVENTOS	3,545.52	
REMODELACIÓN DE INMUEBLE PARA VIVIENDA	186.74	
SUBTOTAL ETAPA 1	32,275.69	65.37%
CONSTRUCCIÓN DE HOSPEDAJE JUVENIL CON SERVICIOS	5,880.04	
SUBTOTAL ETAPA 2	5,880.04	11.91%
REHABILITACIÓN DE INMUEBLES PARA VIVIENDA	4,318.30	
ADECUACIÓN DE INMUEBLES PARA NEGOCIOS	3,363.36	
CONSTRUCCIÓN DE CENTRO ARTESANAL	3,534.96	
SUBTOTAL ETAPA 3	11,216.62	22.72%
ÁREA TOTAL REHABILITADA	49,372.35	100.00%

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



Se propone demoler 19 predios que no están catalogados ni son equipamiento, los cuales dan un total de 10,766 m², el 18% del área total para destinarlos a proyectos de vivienda nueva, desarrollo social, hospedaje y recreación. Lo anterior tiene como propósito reordenar el territorio, eliminar el uso de bodegas y semi abandono en que se encuentran algunos de los inmuebles, y provocar cambios en la dinámica urbana.

Es necesaria intervención prioritaria en los inmuebles catalogados en riesgo y alto riesgo, 4% del área, la remodelación de dos predios que forman el 3% del área a intervenir, los cuales conservarán su uso; el 19 % de los inmuebles se encuentra en buen estado, y se seleccionaron nueve predios más, que por sus características podrán ser destinados a vivienda, negocios y salón de eventos, según se puede observar en el plano de propuesta de proyectos.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



PLANO PROPUESTA DE USOS
FUENTE: ELABORACION PROPIA

MANZANA	1	2	3	4	5	6
LOTE 1	263	172	395	3,818	640	164
LOTE 2	588	146	696	274	321	321
LOTE 3	627	308	326	245	611	369
LOTE 4	878	682	325	435	194	388
LOTE 5	112	705	318	143	190	263
LOTE 6	638	279	381	219	348	148
LOTE 7	231	322	320	570	507	381
LOTE 8	219	318	162	376	525	1,175
LOTE 9	557	307	192	330	488	2,214
LOTE 10	701	1,000	427	210	517	1,834
LOTE 11	1,307	763	696	43	425	583
LOTE 12	75	327	261		349	50
LOTE 13	503	712	89		396	185
LOTE 14	441	578	262		481	93
LOTE 15	383	133	469		511	244
LOTE 16	398	280	535		431	921
LOTE 17	701	412	393		1,178	561
LOTE 18	846	402			727	1,121
LOTE 19	441	1,204			1,480	
LOTE 20	237	536			1,083	
LOTE 21	261	435				
LOTE 22		567				
LOTE 23		309				
TOTAL	11,625	11,399	6,252	7,163	11,412	11,063

AREA TOTAL DE LAS SEIS MANZANAS **68,920**

HABITACIONAL NUEVO	4,563
HABITACIONAL REHABILITADO	4,132
EQUIPAMIENTO O NUEVO Y	8,141
EQUIPAMIENTO O USADO	10,840
HABITACIONAL COMERCIO	31,244
GRAN TOTAL	58,920

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

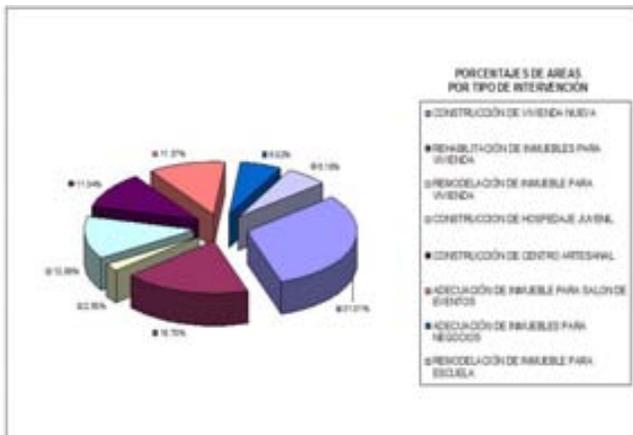


TABLA DE AREAS POR CONCEPTO DE INTERVENCIÓN	
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	6,045
REHABILITACION DE INMUEBLES PARA VIVIENDA	3,644
REMODELACIÓN DE INMUEBLE PARA VIVIENDA	400
CONSTRUCCIÓN DE HOSPEDAJE JUVENIL	2,512
CONSTRUCCIÓN DE CENTRO ARTESANAL	2,209
ADECUACIÓN DE INMUEBLE PARA SALON DE EVENTOS	2,216
ADECUACIÓN DE INMUEBLES PARA NEGOCIOS	1,173
REMODELACIÓN DE INMUEBLE PARA ESCUELA	1,204
AREA TOTAL	19,491

D. Proyecto Financiero

Como complemento, se elaboró un análisis financiero con “*perfil de gran visión*” o conceptual. Este se elaboró a partir de la información recopilada del estudio de mercado, los costos paramétricos publicados en el medio, los índices de inflación y proyecciones de crecimiento económico para el siguiente año, según lo publicado por las autoridades competentes.

En términos monetarios, representa un cálculo general de las inversiones a realizar, el origen de los recursos, los ingresos y gastos, con el fin de proporcionar una visión amplia de las condiciones generales en las que llevará a cabo la ejecución del proyecto.

Es importante aclarar que para cada uno de los negocios propuestos, es necesario realizar estudios de pre-factibilidad en lo individual, y un proyecto de factibilidad para la realización de los mismos. Este aspecto ya no se aborda en el presente estudio, debido a que no es necesario para el cumplimiento de los objetivos establecidos en la presente investigación. Dicho análisis puede ser objeto de investigaciones posteriores.

Se propone que el proyecto de inversión sea una mezcla de recursos públicos y privados, delimitando legalmente las intervenciones de cada una de las partes, para lograr certidumbre, y celeridad en el proceso.

En la primera etapa se le da prioridad a la vivienda, tanto nueva como rehabilitada, y se inicia con el proceso de generar empleos y atraer recursos mediante un salón de eventos en el cual se pueden organizar congresos, seminarios y eventos en general.

La segunda etapa se destina a la construcción del hospedaje estudiantil, el cual dará servicio a los jóvenes turistas que viajan por placer o estudio a la Ciudad de México. En esta etapa se propone formar alianzas con las universidades para atraer al sitio a sus estudiantes.

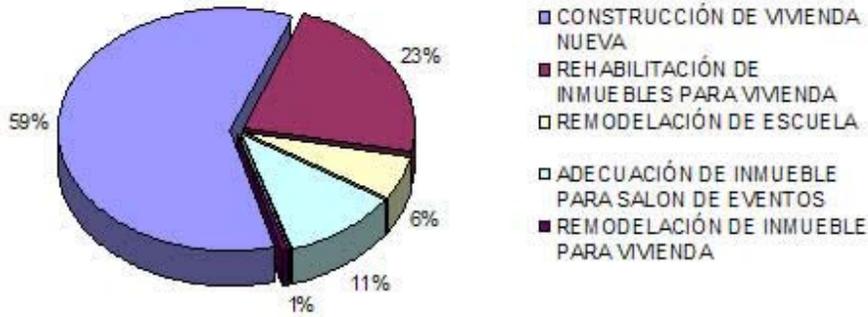
En la tercera etapa se rehabilitan los inmuebles que se detectaron sin riesgo estructural, la adecuación de inmuebles para negocio, como restaurante y cafetería, por ejemplo y la construcción de un Centro Artesanal, en el cual se capacite a la población mazahua residente detectada en la zona, para la correcta promoción y venta de su mercancía, así como talleres en los cuales pueden impartir o tomar cursos en planta alta, y en planta baja exponer y vender su mercancía.

Este centro tiene una función social importante, pues está planteada como una pequeña empresa, en la cual los artesanos que se encuentran organizados actualmente en el sitio, pueden contar con un espacio adecuado para realizar sus funciones.

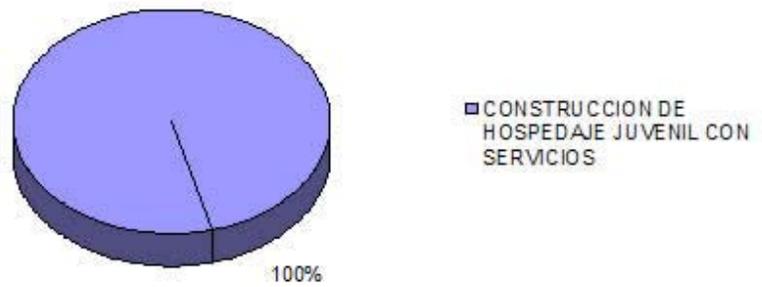
A continuación se muestran los porcentajes de las áreas a intervenir por etapas, así como los costos que cada una de ellas generaría, en base a presupuestos paramétricos.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ETAPA 1
POCENTAJE DE AREAS A INTERVENIR
POR CONCEPTO



ETAPA 2
PORCENTAJE DE ÁREAS A INTERVENIR
POR CONCEPTO



ETAPA 3
PORCENTAJE DE ÁREAS A INTERVENIR
POR CONCEPTO



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

RESUMEN COSTOS		MONTO	
ETAPA 1		GOBIERNO	PRIVADO
ADQUISICIÓN DE PREDIOS:		19,109,646	63,397,324
DEMOLICIÓN		792,752	25,638,513
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA			82,606,544
REMODELACIÓN DE INMUEBLE PARA ESCUELA		5,963,481	
REMODELACIÓN DE INMUEBLE PARA VIVIENDA		91,055	
REHABILITACIÓN DE INMUEBLES EN RIESGO PARA VIVIENDA		33,230,585	
ADECUACIÓN DE INMUEBLE PARA SALON DE EVENTOS			28,354,078
TOTAL		59,187,518	199,996,459
RESUMEN COSTOS		MONTO	
ETAPA 2		GOBIERNO	PRIVADO
ADQUISICIÓN DE PREDIOS:			20,128,246
DEMOLICIÓN			8,166,377
CONSTRUCCIÓN DE HOSPEDAJE CON SERVICIOS			31,075,308
TOTAL			59,369,930
RESUMEN COSTOS		MONTO	
ETAPA 3		GOBIERNO	PRIVADO
ADQUISICIÓN DE PREDIOS:		22,509,354	17,501,480
DEMOLICIÓN		10,541,562	
REHABILITACIÓN DE INMUEBLES PARA VIVIENDA		19,732,332	
ADECUACIÓN DE INMUEBLES PARA NEGOCIOS			26,547,386
CONSTRUCCIÓN DE CENTRO ARTESANAL		19,195,899	
TOTAL		71,979,146	44,048,867
INVERSION INICIAL TOTAL		131,166,664	303,415,255

En la primera etapa se realizarán dos tipos de proyectos de vivienda. La vivienda nueva será construida con recursos privados, así como la adecuación del inmueble destinado para salón de eventos. La recuperación de inmuebles catalogados destinados para vivienda será realizado con recursos públicos.

En la segunda etapa se realizará la construcción de un inmueble destinado a hospedaje, enfocado a un nicho de mercado estudiantil. Se propone que éste cuente con servicio de merendero y café Internet en planta baja.

En la tercera etapa se adecuarán los inmuebles detectados con potencial y sin riesgo, los que son destinados para vivienda serán rehabilitados con recursos del gobierno, y los que son destinados para negocios se intervienen con recursos privados.

La construcción del Centro Artesanal se propone que sea proyecto del gobierno local, pero también se puede realizar con recursos privados, y ser manejado como una pequeña empresa, administrada por algún fideicomiso o bien por la Fundación del Centro Histórico.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

1. Vivienda

Etapa 1

Inversión privada

INVERSION TOTAL		
CONCEPTO	INCIDENCIA	CANTIDAD EN PESOS
ADQUISICIÓN PREDIOS	24.97%	52,516,107
EDIFICACIÓN (CONSTRUCCIÓN)	59.72%	125,592,431
SUBTOTAL COSTO		178,108,539
GASTOS	15.31%	32,208,106
TOTAL	100%	210,316,645

SUPUESTOS	
\$ / M2	6,492
\$ / M2 DEPTOS	11,000
# DEPTOS	360
M2 POR DEPTO PROMEDIO	50
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN	19,344

PROYECTO DE INVERSION EN VIVIENDA	
INGRESOS TOTALES	212,788,224
EGRESOS	- 178,108,539
UTILIDAD BRUTA	= 34,679,685
GASTOS	- 32,208,106
UTILIDAD DE OPERACIÓN	= 2,471,579
VALOR PRESENTE DE LA UTILIDAD	2,342,729
TASA INTERNA DE RETORNO	1.16%

TABLA DE REFERENCIA			
	2007	2008	2009
CETES	7.25%	7.88%	8.15%
INFLACIÓN	3.80%	5.50%	3.70%
PIB	3.20%	2.20%	2.80%
DÓLAR	10.93	10.43	10.36
TIE		8.685	
RIESGO PAIS	599	613	

EL CAPITAL EN CETES (UN AÑO)	229,555,936
VALOR PRESENTE NETO CAPITAL I	217,588,565
INTERESES	4,800,341

Se ubicaron catorce predios en los cuales construir vivienda nueva, se analizaron las áreas, y se concluye que se pueden vender 360 departamentos en total, de 50 m2 en promedio por departamento.

Se realizó el presupuesto paramétrico para conocer el costo por concepto de adquisición, demolición y edificación.

Del estudio de mercado se obtuvo el dato de que los departamentos en venta varían desde \$5,927 hasta \$13,387, por lo cual se realizaron escenarios con los diversos ingresos dentro de ese rango, encontrándose que el precio al que se venderán los departamentos es de \$ 11,000 m2, lo cual produce una utilidad de operación de \$2, 471, 579 pesos.

A esta utilidad se le aplicó la inflación estimada para el próximo año, con lo cual se obtiene el valor presente de la utilidad.

Ahora bien, si el mismo capital se depositara ahora mismo en cetes, pasado el mismo tiempo, se obtendría un beneficio casi el doble de lo que produce la inversión en la vivienda, ya que la tasa interna de retorno del proyecto es de 1.16%, es decir, menor que cetes.

Esto nos demuestra el porqué en los procesos de revitalización o regeneración urbana se produce el fenómeno de gentrificación y segregación de la población residente. Ya que este proyecto sería rentable únicamente si se elevara el \$ / m2 a los cuales se vendan los departamentos.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

2. Salón de eventos

Etapa 1

Inversión privada

INVERSION SALON DE EVENTOS		
CONCEPTO	INCIDENCIA	CANTIDAD EN PESOS
ADQUISICIÓN PREDIOS	17.55%	9,086,281
EDIFICACIÓN (CONSTRUCCIÓN)	72.01%	37,290,370
SUBTOTAL COSTO		46,376,651
GASTOS	10.44%	5,407,104
TOTAL	100%	51,783,754

SUPUESTOS	
\$ / M2 CONSTRUCCIÓN	10,518
RENTA PROMEDIO M2	200
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN	3,546
RENTA LOCAL	709,104

INGRESO MENSUAL	709,104
OCUPACIÓN	80%
PROMEDIO	567,283
INGRESOS TOTALES	6,807,398

GASTOS OPERATIVOS	24%	1,599,739
--------------------------	-----	------------------

En el proyecto de Salón de Eventos de la etapa 1, se realizó el presupuesto paramétrico para obtener la inversión inicial, mas los gastos que se deben realizar para la puesta en marcha del proyecto.

Se tomó el inmueble en el supuesto de que sea dado en renta, y se realizaron las proyecciones de los ingresos y gastos que se realizarían a través del tiempo.

Estos flujos se afectaron con los índices de inflación y crecimiento publicados por el Banco de México, para conocer el momento en que se recuperaría la inversión.

Se observó que se recupera la inversión hasta el año 12, esto nos indica que es una recuperación a un plazo largo, y el inversionista deberá evaluar si le es conveniente dar en renta el inmueble o no.

Posteriormente se pueden realizar otros ejercicios, tomando el inmueble como el instrumento del negocio, pues probablemente sea mas rentable si el inversionista usa el inmueble como un activo dentro del negocio del salón de eventos, y no únicamente como inmueble para recibir rentas.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ANO	INGRESOS PROYE CTADOS	FACTOR DE INFLACION	INGRESOS AFECTADOS	GASTOS AFECTADOS	FLUJO	ACUMULADO
0						-51,783,754
1	6,998,006	0.9643	6,748,318	1,644,531	5,103,786	-46,679,968
2	7,193,950	0.9299	6,689,750	1,690,578	4,999,172	-41,680,796
3	7,395,380	0.8967	6,631,690	1,737,914	4,893,776	-36,787,020
4	7,602,451	0.8647	6,574,135	1,786,576	4,787,559	-31,999,461
5	7,815,320	0.8339	6,517,079	1,836,600	4,680,479	-27,318,983
6	8,034,149	0.8041	6,460,518	1,888,025	4,572,493	-22,746,490
7	8,259,105	0.7754	6,404,448	1,940,890	4,463,558	-18,282,932
8	8,490,360	0.7478	6,348,864	1,995,235	4,353,630	-13,929,303
9	8,728,090	0.7211	6,293,763	2,051,101	4,242,662	-9,686,640
10	8,972,476	0.6954	6,239,140	2,108,532	4,130,608	-5,556,032
11	9,223,706	0.6706	6,184,992	2,167,571	4,017,421	-1,538,611
12	9,481,969	0.6466	6,131,313	2,228,263	3,903,050	2,364,439
13	9,747,464	0.6236	6,078,100	2,290,654	3,787,446	6,151,884
14	10,020,393	0.6013	6,025,349	2,354,792	3,670,556	9,822,440
15	10,300,964	0.5799	5,973,055	2,420,727	3,552,329	13,374,769
16	10,589,391	0.5592	5,921,216	2,488,507	3,432,709	16,807,478
17	10,885,894	0.5392	5,869,826	2,558,185	3,311,641	20,119,119
18	11,190,699	0.5200	5,818,883	2,629,814	3,189,069	23,308,188
19	11,504,039	0.5014	5,768,382	2,703,449	3,064,932	26,373,120
20	11,826,152	0.4835	5,718,318	2,779,146	2,939,173	29,312,293

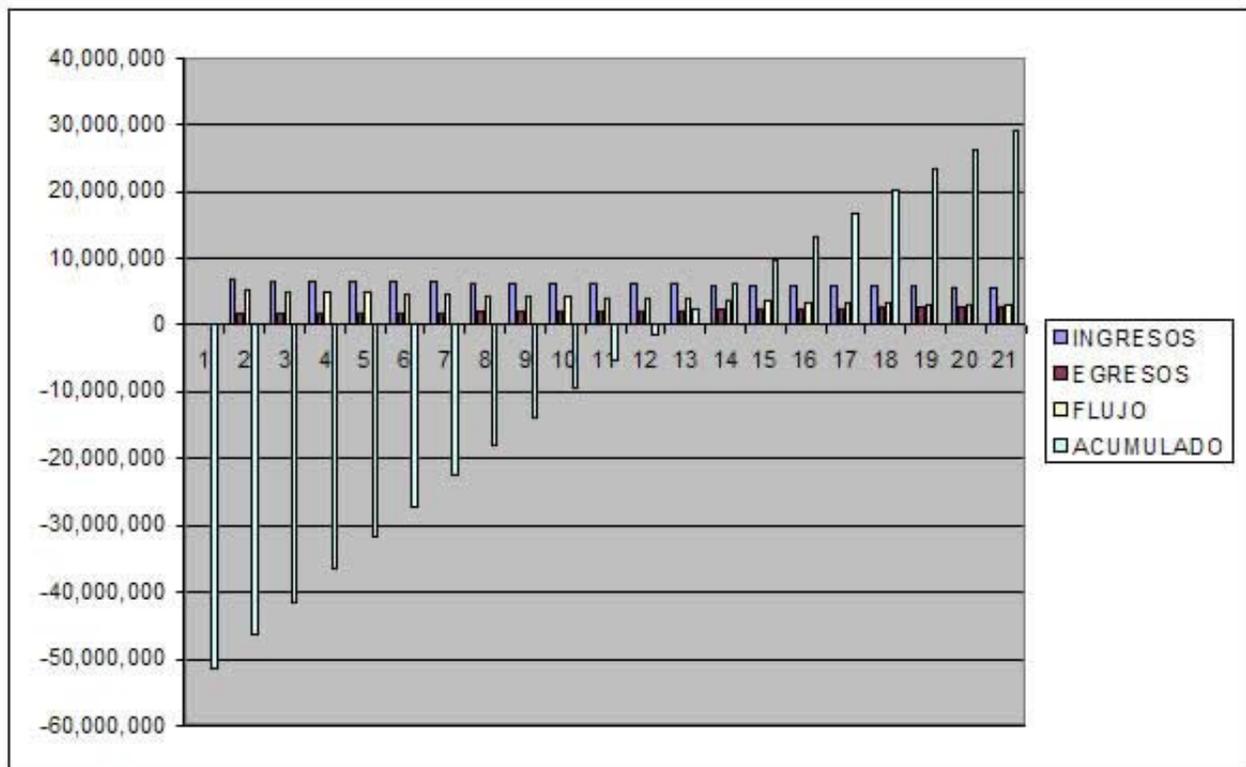


Tabla de flujos. Salón de Eventos

3. Hospedaje para estudiantes

Etapa 2

Inversión privada

INVERSION HOSPEDAJE PARA ESTUDIANTES		
CONCEPTO	INCIDENCIA	CANTIDAD EN PESOS
ADQUISICIÓN PREDIOS	27.04%	20,128,246
EDIFICACIÓN (CONSTRUCCIÓN)	61.06%	45,456,746
SUBTOTAL COSTO		65,584,992
GASTOS	11.91%	8,864,065
TOTAL	100%	74,449,057

SUPUESTOS	
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN	6,028
\$ / M2	7,541
M2 POR CUARTO PROMEDIO	35
NUMERO DE CUARTOS	103
INGRESO POR CUARTO	350.00
RENTA LOCAL INTERNET	14,758

INGRESO DIARIO	36,166
OCUPACIÓN	80%
PROMEDIO	28,933
INGRESOS	
POR CUARTOS	10,560,397
POR LOCAL INTERNET	177,101
INGRESOS TOTALES	10,737,498

GASTOS OPERATIVOS	28%	3,006,499
--------------------------	------------	------------------

En el caso del hospedaje para estudiantes, se plantea la posibilidad de contar con 103 habitaciones. en este tipo de hospedaje, las promociones se pueden hacer por habitación privada o compartida, en las cuales se cobra como albergue, por persona.

Se encontró dentro del estudio de mercado que se puede cobrar una

tarifa de \$350 pesos, tomando un escenario de ocupación del 80%, nos da un ingreso total anual de \$10,560,397 y un ingreso extra por el local en planta baja en donde habrá un café Internet.

Los ingresos totales ascienden a \$10,737,498. Se analizaron los gastos operativos, que nos dan un total de \$3,006,499.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

AÑO	INGRESOS PROYECTADOS	FACTOR DE INFLACION	INGRESOS AFECTADOS	GASTOS AFECTADOS	FLUJO	ACUMULADO
0						-74,449,067
1	11,038,148	0.9843	10,644,309	3,090,681	7,553,627	-66,895,430
2	11,347,216	0.9299	10,551,928	3,177,221	7,374,707	-59,520,723
3	11,664,938	0.8967	10,460,349	3,266,183	7,194,166	-52,326,567
4	11,991,556	0.8647	10,369,565	3,357,636	7,011,929	-45,314,628
5	12,327,320	0.8339	10,279,569	3,451,650	6,827,919	-38,486,709
6	12,672,485	0.8041	10,190,353	3,548,296	6,642,058	-31,844,651
7	13,027,315	0.7754	10,101,913	3,647,648	6,454,264	-25,390,386
8	13,392,079	0.7478	10,014,239	3,749,782	6,264,457	-19,125,929
9	13,767,058	0.7211	9,927,327	3,854,776	6,072,551	-13,053,379
10	14,152,535	0.6954	9,841,189	3,962,710	5,878,459	-7,174,920
11	14,548,806	0.6706	9,755,758	4,073,666	5,682,093	-1,492,827
12	14,956,173	0.6466	9,671,089	4,187,728	5,483,361	3,990,534
13	15,374,946	0.6236	9,587,155	4,304,985	5,282,170	9,272,704
14	15,805,444	0.6013	9,503,949	4,425,524	5,078,425	14,351,129
15	16,247,997	0.5799	9,421,466	4,549,439	4,872,027	19,223,156
16	16,702,940	0.5592	9,339,698	4,676,823	4,662,875	23,886,031
17	17,170,623	0.5392	9,258,640	4,807,774	4,450,865	28,336,896
18	17,651,400	0.5200	9,178,285	4,942,392	4,235,893	32,572,789
19	18,145,639	0.5014	9,098,628	5,080,779	4,017,849	36,590,638
20	18,653,717	0.4835	9,019,662	5,223,041	3,796,621	40,387,259

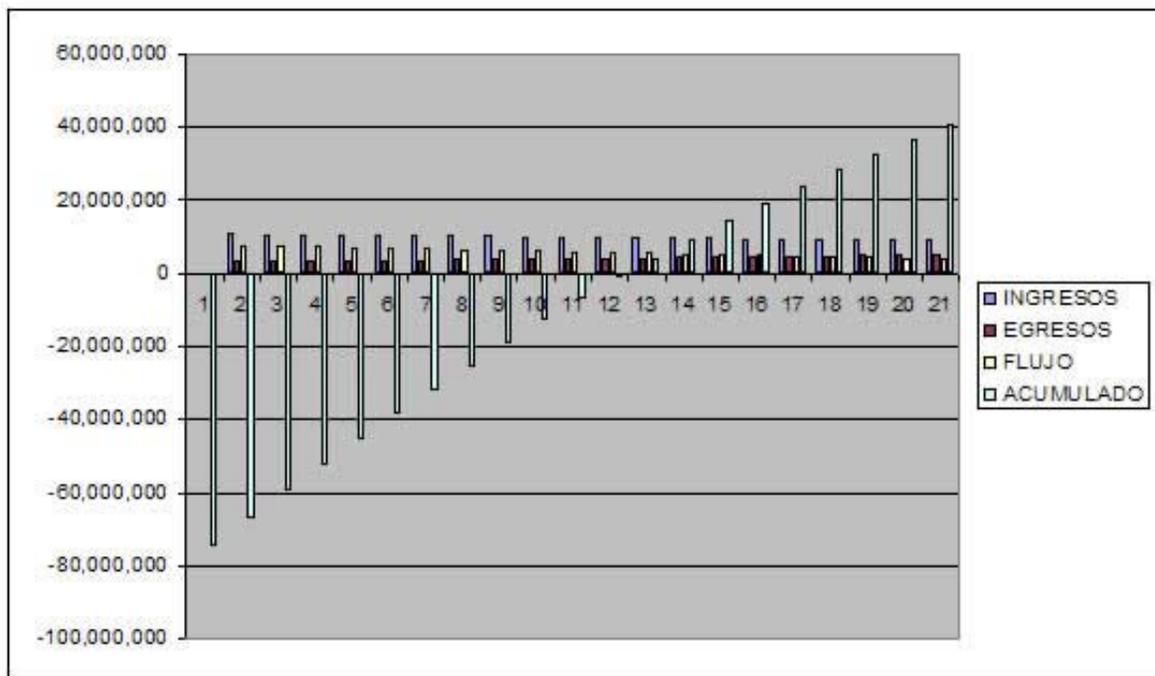


Tabla de flujos. Hospedaje

Se realizaron las proyecciones a veinte años, y el resultado que podemos apreciar en la tabla es que la recuperación de la inversión se obtiene en el año 12.

Se tomaron los mismos factores de la tabla de referencia de inflación y crecimiento económico publicado por el Banco de México.

4. Locales comerciales

Etapa 3

Inversión privada

INVERSION LOCALES COMERCIALES		
CONCEPTO	INCIDENCIA	CANTIDAD EN PESOS
ADQUISICIÓN PREDIOS	30.96%	17,501,080
EDIFICACIÓN (CONSTRUCCIÓN)	56.36%	31,856,863
SUBTOTAL COSTO		49,357,944
GASTOS	12.68%	7,167,794
TOTAL	100%	56,525,738

SUPUESTOS	
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN	3,363
\$ / M2	9,472
RENTA PROMEDIO	200
RENTA LOCAL	672,672

INGRESO MENSUAL	672,672
OCUPACIÓN	80%
PROMEDIO	538,138
INGRESOS TOTALES	6,457,651

GASTOS OPERATIVOS	23.50%	1,517,548
-------------------	--------	-----------

En el caso de los locales comerciales, se tomaron como valores de referencia los encontrados en el estudio de mercado, se decidió tomar el valor más cercano al máximo, que es de \$200 por metro cuadrado, debido a que se realizaron ejercicios de escenarios, y solamente tomando una tarifa alta se puede lograr una recuperación de la inversión en un tiempo razonable.

Se considera que para esta etapa ya se realizó el 80% del proyecto de revitalización, es por eso que se plantea en este momento que pueda ser un buen negocio el ingresar en la zona con nuevos giros, como pequeños cafés, restaurantes e inclusive se pensó en proponer un spa-temazcal. Estos podrán ser desarrollados en análisis posteriores, en un nivel de predio. Para efectos del siguiente ejercicio financiero, se tomaron los locales como ingresos por rentas.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

AÑO	INGRESOS PROYECTADOS	FACTOR DE INFLACION	INGRESOS AFECTADOS	GASTOS AFECTADOS	FLUJO	ACUMULADO
0						-56,625,738
1	6,638,465	0.9643	6,401,606	1,560,039	4,841,567	-51,684,171
2	6,824,342	0.9299	6,346,047	1,603,720	4,742,327	-46,941,845
3	7,015,424	0.8967	6,290,971	1,648,625	4,642,346	-42,299,499
4	7,211,856	0.8647	6,236,372	1,694,786	4,541,586	-37,757,913
5	7,413,788	0.8339	6,182,247	1,742,240	4,440,007	-33,317,906
6	7,621,374	0.8041	6,128,592	1,791,023	4,337,569	-28,980,336
7	7,834,772	0.7754	6,075,403	1,841,172	4,234,231	-24,746,105
8	8,054,146	0.7478	6,022,675	1,892,724	4,129,951	-20,616,154
9	8,279,662	0.7211	5,970,405	1,945,721	4,024,685	-16,591,469
10	8,511,493	0.6954	5,918,589	2,000,201	3,918,388	-12,673,081
11	8,749,814	0.6706	5,867,222	2,056,206	3,811,016	-8,862,065
12	8,994,809	0.6466	5,816,301	2,113,780	3,702,521	-5,159,544
13	9,246,664	0.6236	5,765,822	2,172,966	3,592,856	-1,566,688
14	9,505,571	0.6013	5,715,781	2,233,809	3,481,972	1,915,284
15	9,771,727	0.5799	5,666,175	2,296,366	3,369,819	5,285,103
16	10,045,335	0.5592	5,618,999	2,360,654	3,256,345	8,541,448
17	10,326,604	0.5392	5,568,249	2,426,752	3,141,497	11,682,945
18	10,615,749	0.5200	5,519,923	2,494,701	3,025,222	14,708,167
19	10,912,990	0.5014	5,472,016	2,564,563	2,907,484	17,615,631
20	11,218,554	0.4835	5,424,525	2,636,360	2,788,165	20,403,796

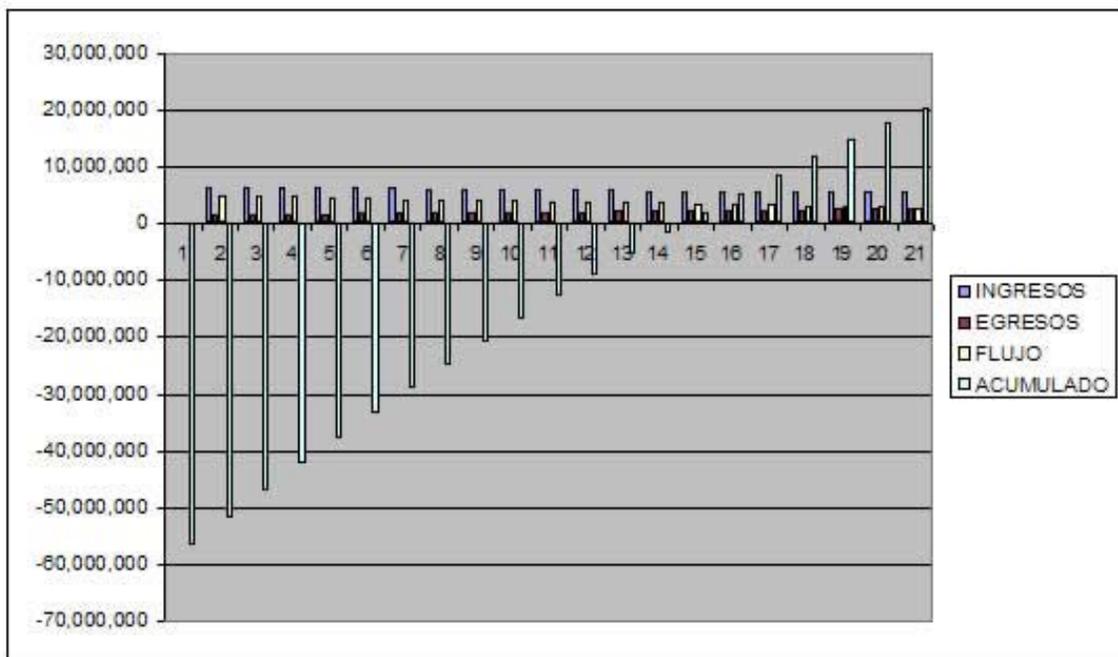


Tabla de flujos. Renta de locales comerciales

La recuperación de la inversión se logra en el año 14, con la tasa de crecimiento y el nivel de inflación proyectados por el gobierno.

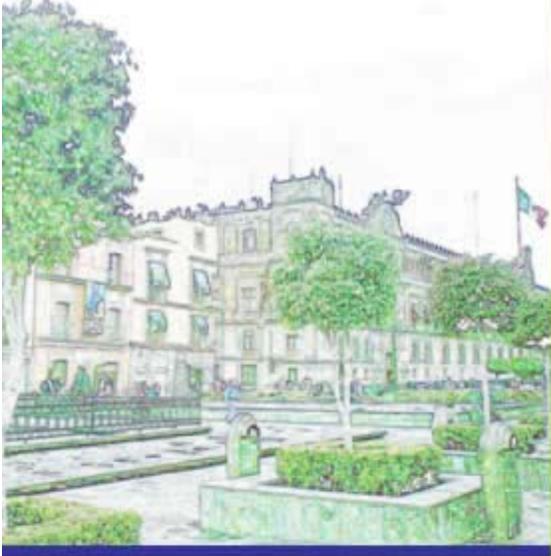
El análisis anterior refleja que bajo las condiciones actuales, no es redituable recuperar los inmuebles, desde el punto de vista de un negocio

inmobiliario pues el tiempo de recuperación no es tan deseable como otros proyectos de inversión.

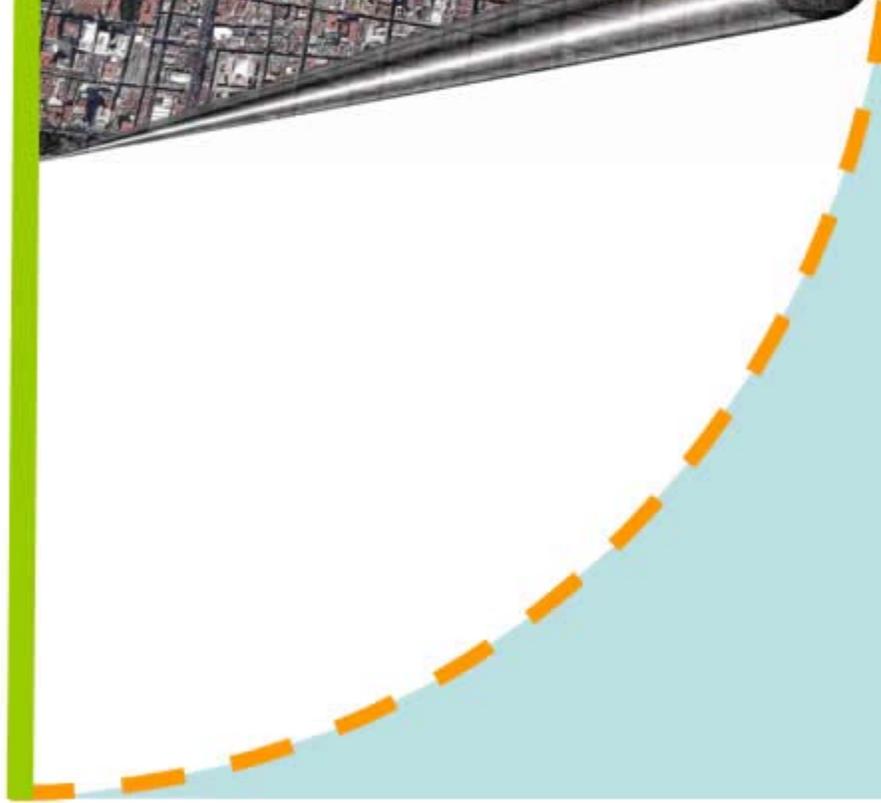
Se podrían explorar otros escenarios para obtener una recuperación más rápida, reducir la inversión inicial, por ejemplo, o bien, enfocarse a otro segmento de la población. Esto, sin embargo, no se realizó, debido a que se trabajó en base al criterio de la función social de la propiedad.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México





Capítulo VIII
Conclusión



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



VIII. CONCLUSIÓN

Para recuperar el espacio urbano del Centro Histórico, se requiere un compromiso de gobierno y sociedad, para actuar en forma conjunta en un planteamiento a largo plazo.

La Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México requiere de acciones coordinadas, la participación pública y social, así como la inversión privada y gubernamental. También requiere de instrumentos específicos de planeación urbana que respeten el patrimonio cultural y artístico e incluyan una tipología arquitectónica específica, implementando un lenguaje urbano claro, de tal forma que se pueda establecer una comunicación visual con la sociedad.

Es necesario legislar adecuadamente la forma de apropiación de los inmuebles, porque el proceso de recuperación del centro no debe ser un proceso de segregación y expulsión de los habitantes originales en zonas patrimoniales.

El comercio es un uso altamente competitivo, y tiende a presionar enormemente al sector vivienda, por lo que deben implementarse medidas de control para este uso.

Los intereses culturales son válidos, pero la estrategia del rescate del Centro Histórico no puede solamente basarse en éste aspecto. Aún cuando se duplicase la actividad turística en la zona, queda un espacio importante donde las reglas con las que operan otros intereses pueden imponerse y seguir afectando los valores de uso de tipo cultural.

Por los altos costos que implica reacondicionar los inmuebles, se tendría que subsidiar la vivienda en muchos de los casos en el Centro Histórico, ya que en estos inmuebles no aplica el esquema de crédito tradicional.

O bien, dirigir la vivienda a estratos superiores de ingresos que sí podrían absorber los costos para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, pero lo anterior implica que se elimine la inseguridad en el Centro Histórico (con la aplicación de programas y el uso de tecnología de vanguardia), solucionar el problema del comercio ambulante, fomentar el establecimiento de escuelas y comercios de los estratos económicos arriba mencionados e impulsar a que abran crédito para impulsar a la vivienda de segunda mano dentro del Centro Histórico.

Como consecuencia de esto, se abriría un proceso de gentrificación en el Centro Histórico, y al promoverlo, se podrían rescatar los inmuebles; sin embargo, este mecanismo iría en contra de la política actual de fortalecer el uso de vivienda para el apoyo del sector humilde de la población en zonas centrales, por lo cual tendría que hacerse un análisis posterior sobre el caso específico de la vivienda.

Se encontró que la ubicación de la calle de Academia es privilegiada, tanto por su localización como por su accesibilidad, ya que puede acceder a ella a través de vehículos particulares, de forma peatonal, y a través del Sistema de Transporte Colectivo Metro. La accesibilidad es

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

un factor importante, tanto para los habitantes como para la población flotante y podría ser un atractivo para la población procedente de otras áreas de la ciudad, pues presenta ventajas comparativas para residir en el Centro.

El área se encuentra servida al 100%, en general se encontraron mercados, plazas públicas, centros educativos, y equipamiento urbano en general.

Los usos actuales de los inmuebles ubicados dentro de las seis manzanas son de locales comerciales en planta baja, viviendas y bodegas en planta alta.

Los pasajes comerciales que se encuentran dentro de la zona de estudio cuentan con locales comerciales en planta baja y oficinas y vivienda en planta alta. Uno de ellos se ubica sobre la calle de Moneda y cruza hacia Soledad, el otro cruza de Academia hacia Correo Mayor, el pasaje Slim, va de Corregidora a Manzanares, el pasaje Catedral va de República de Guatemala a Donceles, entre otros.

Estos aspectos favorecen a la población, debido a que no necesitan recorrer grandes distancias para acceder a los servicios que requieren.

El porcentaje de uso actual por equipamiento es de 20% del área, y el 80% restante, corresponde a los inmuebles destinados a comercio con bodega y vivienda.

El tipo de construcción predominante en la zona son inmuebles catalogados por el INAH e INBA, destinados a vivienda, comercio y

bodegas. De un total de 110 predios, 22 de ellos se encuentran no catalogados.

Esto quiere decir que de la superficie total, el área no catalogada es de 23 %, y el área catalogada es de 77 %. De los inmuebles catalogados existen 77 con nivel de protección uno, 6 con nivel de protección dos y 5 con nivel de protección tres.

El estado de conservación de los inmuebles va desde el bueno, malo y ruinoso. Se detectaron 6 inmuebles cuya estructura se encuentra en condición de riesgo, y un inmueble en alto riesgo. Todos ellos se encuentran parcial o totalmente ocupados, y ocupan el 4% del área total.

Una de las debilidades encontradas en el sitio es la población flotante, que acuden o pasan por el Centro diariamente en transporte público y metro al día.

Una de las grandes fortalezas del Centro Histórico, es que cuenta con uno de los inventarios más grandes en cuanto a inmuebles catalogados, museos y atractivos turísticos, religiosos y arqueológicos a nivel internacional.

Como se comentó a lo largo del análisis, el Centro Histórico de la Ciudad de México, presenta diferencias drásticas de un extremo a otro. Esto es evidente en el estudio de mercado, por ejemplo el caso de la vivienda en renta y venta, que presenta diferencias de precio y condiciones de habitabilidad.

A. Área de Estudio

Se encontraron en un radio de ocho a diez cuadras a la redonda más de 20 restaurantes, de todo tipo y más de 25 bares y antros, sin embargo, todos estos negocios, se encuentran ubicados hacia el poniente del zócalo.

Los atractivos turísticos en el Centro Histórico se ubican principalmente hacia el oriente de la Calle de Academia. En cuanto a la oferta de hoteles y hostales, se encontraron 12 hoteles y 5 hostales.

No se encontraron centros artesanales cerca del sitio. Se observó, sin embargo, la presencia de venta de artículos hechos en china en los puestos ambulantes, y también algunos pasajes comerciales, en donde se encuentran mercancías de todo tipo.

Para desarrollar el proyecto urbano, se tomaron en cuenta los aspectos conceptuales, sociales, legales, económicos y administrativos mencionados en los capítulos III al VI.

Los 19 predios a demoler no están catalogados ni son equipamiento, el 18% del área total para destinarlos a proyectos de vivienda nueva, desarrollo social, hospedaje y recreación. Lo anterior tiene como propósito reordenar el territorio, eliminar el uso de bodegas y semi abandono en que se encuentran algunos de los inmuebles.

Es necesaria intervención prioritaria en los inmuebles catalogados en riesgo y alto riesgo, 4% del área, la remodelación de dos predios que forman el 3% del área a intervenir, los

cuales conservarán su uso; el 19 % de los inmuebles se encuentra en buen estado, se seleccionaron nueve predios más, que por sus características podrán ser destinados a vivienda, negocios y salón de eventos, según se puede observar en el plano de propuesta de proyectos.

Existe un 19% de inmuebles que se encuentran en buen estado, por lo que no es necesaria una intervención, entre ellos se pueden mencionar el Museo José Luis Cuevas, y Academia de San Carlos.

B. Plan Maestro de Intervención

Como consecuencia del estudio realizado, se propone implementar un Plan Maestro de Intervención para la Calle de Academia, que contempla los siguientes objetivos:

- Promover proyectos de vivienda accesible para los habitantes.
- Incentivar la inversión pública y privada en la zona.
- Generar fuentes de empleo formales.
- Aprovechar el patrimonio cultural con el que cuenta la Calle de Academia
- Realizar proyectos de desarrollo social para la comunidad.

Para alcanzar los objetivos antes señalados en el Plan Maestro de la Calle de Academia, se propusieron tres etapas:

A *corto plazo*, una primera etapa en la que se interviene mediante la

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

promoción y venta de departamentos nuevos, junto con la rehabilitación de un inmueble destinado a ser un salón de eventos.

Se le da prioridad a la vivienda, tanto nueva como rehabilitada, y se inicia con el proceso de generar empleos y atraer recursos mediante el salón de eventos en el cual se pueden organizar congresos, seminarios y eventos en general.

En cuanto al proyecto de inversión, este debe ser una mezcla de recursos públicos y privados, delimitando legalmente las intervenciones de cada una de las partes, para lograr certidumbre, y celeridad en el proceso.

La vivienda nueva será construida con recursos privados, así como la adecuación del inmueble destinado para salón de eventos. La recuperación de inmuebles catalogados destinados para vivienda se propone que se realice con recursos públicos. Paralelamente, se debe promover la recuperación de los siete inmuebles que han sido detectados con riesgo estructural.

Esta primera etapa corresponde al 63% del área a intervenir en el proyecto. Es importante que en esta etapa se realice un censo a detalle de las familias que habitan en el polígono de actuación, pues dentro del proceso de gestión se propone que se les pueda pagar sus inmuebles en efectivo, o bien en especie, y una vez realizados los nuevos edificios de departamentos, se les pueda reubicar, evitando así el problema de segregación espacial.

A *mediano plazo*, se propone la generación de empleos formales, captación de turistas y población en general, mediante el proyecto de hospedaje estudiantil, en el cual se incluyen servicios como merendero y café Internet en planta baja.

Esta segunda etapa abarca un 13% del área total a intervenir. Se enfoca a la construcción del hospedaje estudiantil, para dar servicio a los jóvenes turistas que viajan por placer o estudio a la Ciudad de México. Y se propone formar alianzas con las universidades para atraer al sitio a sus estudiantes. Así como la construcción de un inmueble destinado a hospedaje,. Se propone que éste cuente con servicio de merendero y café Internet en planta baja.

A *largo plazo*, se rehabilitan los inmuebles catalogados que se encuentran que se detectaron sin riesgo estructural, y se encuentran en buen estado, para destinarlos a vivienda y negocios varios, como restaurante y cafetería, por ejemplo.

En esta tercera y última etapa, que corresponde al 24% del área restante del proyecto, también se proyecta un Centro de Capacitación Artesanal, en el cual habrá talleres en planta alta para la producción artesanal, misma que podrá ser expuesta y vendida al público en locales ubicados en planta baja. En este espacio se puede capacitar a la población indígena que habita en la zona, para que puedan promocionar y vender su mercancía.

La construcción del Centro Artesanal se propone que sea un proyecto financiado con recursos del gobierno

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

local, pero también se puede ejercer con recursos privados, y ser manejado como una pequeña empresa, administrada por algún fideicomiso o bien por la Fundación del Centro Histórico.

Los inmuebles detectados con potencial y sin riesgo, destinados para vivienda serán rehabilitados con recursos del gobierno, y los que son destinados para negocios se intervienen con recursos privados.

Para que este proceso en general resulte atractivo para el inversionista, se propone que exista un esquema de incentivos fiscales, de tal forma que la inversión realizada en el polígono de actuación pueda ser deducible de impuestos.

Una forma de reinvertir los ingresos generados en la zona puede ser el implementar un programa de subsidios cruzados.

Es recomendable también fortalecer los convenios con instituciones, como la UNAM, u otras universidades del interior de la República Mexicana, que ofrezcan a sus alumnos que vengan a tomar cursos o diplomados en Academia, y así promocionar el sitio como un proyecto integral, el cual ofrece atractivos turísticos, culturales, gastronómicos, venta de artesanías, enseñanza y hospedaje.

El estudio financiero se dividió de acuerdo a cada una de las etapas propuestas en el Plan Maestro de Intervención para la Calle de Academia.

Se analizaron varios escenarios, en donde se combinaron los porcentajes de inversión pública y privada.

Para la primera etapa se ubicaron los predios en los cuales construir vivienda nueva, se analizaron las áreas, y se realizó el presupuesto paramétrico para conocer el costo por concepto de adquisición, demolición y edificación.

El presupuesto paramétrico se utilizó para obtener la inversión inicial, mas los gastos que se deben realizar para la puesta en marcha del proyecto. Se tomó el inmueble en el supuesto de que sea dado en renta, y se realizaron las proyecciones de los ingresos y gastos que se realizarían a través del tiempo.

Se observó que los períodos de recuperación son a largo plazo, por lo que el inversionista deberá evaluar si le es conveniente invertir o no.

En la segunda etapa, para el hospedaje estudiantil, se hizo el mismo análisis de áreas, dicho hospedaje se planteó para que funcione con 103 habitaciones.

Al proyectar en el tiempo los ingresos a veinte años, el resultado fue un tiempo de recuperación en doceavo año.

En la tercera etapa, en el caso de los locales comerciales, se tomaron como valores de referencia los encontrados en el estudio de mercado, se estudiaron varios escenarios, y solamente tomando una tarifa alta se puede lograr una recuperación de la inversión en un tiempo razonable.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Se considera que para esta etapa ya se realizó el 80% del proyecto de revitalización, es por eso que en este momento pueda ser un buen momento para ingresar en la zona con nuevos giros, como pequeños cafés, restaurantes e inclusive se podría proponer un spa-temazcal.

Para efectos del ejercicio financiero, se tomaron los locales como ingresos por rentas. La recuperación de la inversión se logra en el año 14, con la tasa de crecimiento y el nivel de inflación proyectados por el gobierno.

Como resultado del análisis financiero, se puede concluir que bajo las condiciones actuales, no es redituable recuperar los inmuebles de la Calle Academia, desde el punto de vista de un negocio inmobiliario pues el tiempo de recuperación no es tan deseable como otros proyectos de inversión.

Se podrían explorar otros escenarios para obtener una recuperación más rápida, como reducir la inversión inicial, o bien, enfocarse a otro segmento de la población. Esto, sin embargo, no se realizó, debido a que se trabajó en base al criterio de la función social de la propiedad.

Es importante hacer énfasis que en el Centro Histórico de la Ciudad de México todavía falta mucho por hacer; es necesario trabajar a fondo de forma multidisciplinaria, y de preferencia con especialistas en el tema, ya que se deben realizar estudios a conciencia, tomar en cuenta tanto las condiciones actuales de los habitantes, como la situación política, legal y económica del entorno, y analizar a fondo un las

condiciones físicas de los inmuebles, ya que muchos de ellos, no solamente son inmuebles catalogados, sino que también se encuentran en franco deterioro y en riesgo de derrumbe.

Finalmente, y después de haber realizado el estudio para la Calle de Academia en el Centro Histórico de la Ciudad de México, se puede concluir que para lograr hacer que el Centro Histórico de la Ciudad de México sea habitable, se requiere de:

- Una mayor inversión pública.
- Garantizar la seguridad y el combate a la delincuencia, para generar un ambiente de confianza entre la población residente y flotante.
- Promover el Centro Histórico y educar a la población sobre la importancia del mismo, para que sea motivo de orgullo entre los ciudadanos.
- Implementar políticas de desarrollo urbano con reglas de operación claras.
- Mayor colaboración entre el gobierno federal y el gobierno local.
- Implementar un Plan Maestro, o varios, por zonas, que sirvan como detonadores de las zonas deprimidas.



*Anexos y
Fuentes de Información*



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



IX. ANEXOS

A. Gráficas y tablas

Análisis de la oferta

RESTAURANTES			
UBICACIÓN		NOMBRE	TIPO
1	16 de septiembre 10	Prendes	tradicional
2	16 de septiembre 82	El mirador	internacional
3	5 de mayo 10	La opera	internacional
4	5 de mayo 10a	L' heritage	mexicana
5	5 de mayo 40	Café la blanca	café y merendero
6	5 de mayo 57	Mercaderes	internacional
7	Cuba 79	Cicero centenario	mexicana
8	Eje Central 42	El moro	café y merendero
9	Fliomeno Mata 13	El vegetariano del centro	vegetariana
10	Isabel la Católica 31	Casino español	española
11	Madero 39	London boom pub	internacional
12	Madero 4	Sanborns	internacional
13	Madero 70	Salon madero	mexicana
14	Mesones 171	Al andaluz	libanesa
15	Tacuba 28	Café tacaba	café y merendero
16	Tacuba 8, 10	Girasoles	mexicana
17	Tacuba 87	Mexico viejo	tradicional
18	Uruguay 16	Centro castellano	española
19	Uruguay 49	Mexico1900	nueva cocina mexicana
20	V. Carranza 31	Suspiros	tradicional

Tablas 1 y 2. Fuente: elaboración propia.

HOTELES			
UBICACIÓN		NOMBRE	TIPO
1	16 de Septiembre 82	Gran Hotel de la Ciudad de México	5
2	5 de Mayo 47	Hotel Canadá	3
3	5 de Mayo 61	Hotel Holiday Inn	5
4	Av Madero 73	Hotel Majestic	4
5	Av. Madero 30	Hotel Tulip Inn Ritz	4
6	Donceles 95	Hotel Catedral	4
7	Gral. Gomez Pedraza 68	Hotel Park Villa	4
8	Isabel la Católica 17	Hotel Gillow	4
9	Isabel la Católica 61	Hostal Amigo	esp
10	José Ma. Izazaga 8	Hostal Virreyes	esp
11	López 22	Hotel Toledo	3
12	Moneda 8	Hostal Moneda	esp
13	Palma 42	Hotel NH Centro Histórico	4
14	Pino Suárez 58	Hotel Castropol	3
15	República de Brasil	Hostal Mexico City	esp
16	República de Guatemala 4	Hostal Catedral	esp
17	Republica de Uruguay 109	Hotel Roble	2

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ANTROS Y BARES			
	UBICACIÓN	NOMBRE	TIPO
1	5 de mayo 10	La Ópera	cantina
2	Bolívar 31	Dada x	electro
3	Brasil 5	Bar León	salsa y tropical
4	Donceles 80	Uta	rock
5	Filomeno Mata 11	Bar Mata	bar / cantina
6	Filomeno Mata 7	Salón Baraimas	salsa y tropical
7	Gante 1 esq. Madero	La Nueva Luz	bar / cantina
8	Guatemala 32	Casa de las Sirenas	cantina
9	Isabel la Católica 26	La Opulencia	bar / lounge
10	Isabel la Católica 32	Coba	bar / lounge
11	Isabel la Católica 61	ADN Club	electro
12	López 43	Salón Victoria	salón de baile
13	López 9	La Fábula	bar / lounge
14	Madero 39	Mamá África	salsa y tropical
15	Madero 6	Buda	bar / lounge
16	Mesones 87	La Llorona	bar / cantina
18	Moneda 2	El Nivel	cantina
19	Motolinia 18	Bar Alfonso	cantina
20	Motolinia 20	Zinco Jazz Club	jazz
21	Motolinia 33	Pasaguero	bar / lounge
22	República de Cuba 45	La Perla	electro
23	Tacuba 47	Babel	electro
24	Uruguay 70	Pervert Lounge	bar / lounge
25	Uruguay 87	La Altura	bar / lounge
26	Venustiano Carranza 49	Mancera	bar / cantina
27	Venustiano Carranza 49-b	La Faena	cantina
28	Vizcaínas 22	El Patio de mi Casa	bar / lounge

Tabla 3. Fuente: elaboración propia.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

ATRATCTIVOS			
	NOMBRE	UBICACIÓN	TIPO
1	Academia de San Carlos	Academia 22	patrimonio UNAM, exposiciones, talleres
2	Antiguo Colegio de San Ildefonso	Justo Sierra 16	patrimonio UNAM, exposiciones
3	Casa de los Azulejos	Francisco I Madero esq. Callejón de la Condesa	arquitectura
4	Catedral Metropolitana	Plaza de la Constitución	arquitectura, religión
5	Ex Templo de San Agustín	República de Uruguay 70	patrimonio UNAM
6	Ex Teresa Arte Actual	Lic. Primo Verdad 8	arquitectura, arte contemporáneo
7	Hospital y Templo de Jesús Nazareno	República del Salvador esq. Pino Suárez	arquitectura, historia
8	Museo de la Caricatura	Donceles 99	arte actual
9	Museo de la Ciudad de México	Pino Suárez 30	arquitectura, historia
10	Museo de la indumentaria mexicana	Isabel la Católica esq. Izazaga	textil
11	Museo de la Luz	Carmen esq. San Ildefonso	patrimonio UNAM, exposiciones
12	Museo de la SHCP	Moneda esq Primo Verdad	Historia
13	Museo del Ejército	Tacuba esq. Filomeno Mata	arquitectura, historia
14	Museo del Estanquillo	Isabel la Católica esq. Francisco I Madero	historia popular
15	Museo del Templo Mayor	Seminario 8	temática prehispánica
16	Museo Interactivo de Economía	Tacuba 17	ciencia económica
17	Museo José Luis Cuevas	Academia 13	arte moderno
18	Museo Nacional de Arte	Tacuba 8 (Plaza Tolsá)	arte e historia siglos XV-XIX
19	Museo Nacional de las Culturas	Moneda 13	arqueología, historia
20	Nacional Monte de Piedad	Monte de Piedad 7	arquitectura
21	Palacio de Bellas Artes	Eje Central esquina Avenida Juárez	teatro, museo, eventos
22	Palacio de Iturbide	Isabel la Católica 44	fomento cultural banamex
23	Palacio de la Autonomía	Lic. Primo Verdad 2	patrimonio UNAM, exposiciones, talleres
24	Palacio de Minería	Tacuba 5 (Plaza Manuel Tolsá)	patrimonio UNAM
25	Palacio Nacional	Plaza de la Constitución	arquitectura, historia
26	Palacio Postal	Eje Central Lázaro Cárdenas	museo, biblioteca
27	Plaza de la Constitución	Plaza de la Constitución	espacio abierto
28	Plaza de Santo Domingo	República de Brasil	espacio abierto
29	San Francisco y Capilla de Balvanera	Madero 7	arqueología, historia, arquitectura
30	Teatro de la Ciudad de México	Donceles 36	conciertos y presentaciones
31	Templo Mayor	Seminario 8	zona arqueológica
32	Torre Latinoamericana	Eje Central Lázaro Cárdenas	oficinas, mirador

Tabla 4. Fuente: elaboración propia.

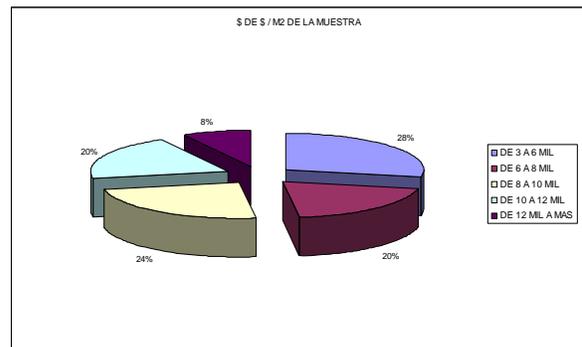
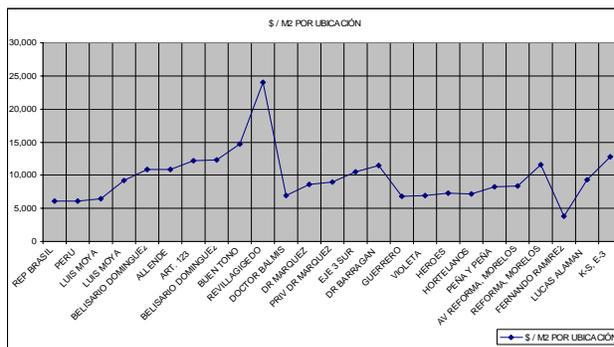
Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Análisis del mercado inmobiliario en el Centro Histórico.

CALLE	\$	M2 CONST	RECS	BAÑOS	\$/M2	COLONIA
FERNANDO RAMIREZ	290,000	77	2	1	3,766	OBRERA
REP BRASIL	450,000	74	3	1	6,081	CENTRO
PERU	550,000	90	2	1	6,111	CENTRO
LUIS MOYA	690,000	108	3	1	6,405	CENTRO
GUERRERO	505,290	74	2	1	6,828	GUERRERO
DOCTOR BALMIS	475,000	69	2	1	6,884	DOCTORES
VIOLETA	235,000	34	1	1	6,912	GUERRERO
HORTELANOS	310,000	43	1	1	7,209	MORELOS
HEROES	320,000	44	1	1	7,273	GUERRERO
PEÑA Y PEÑA	290,000	35	2	1	8,286	MORELOS
AV REFORMA, MORELOS	420,000	50	2	1	8,400	MORELOS
DR MARQUEZ	525,000	61	2	1	8,607	DOCTORES
PRIV DR MARQUEZ	450,000	50	1	1	9,000	DOCTORES
LUIS MOYA	550,000	60	2	1	9,167	CENTRO
LUCAS ALAMAN	520,000	56	2	2	9,286	OBRERA
EJE 3 SUR	495,000	47	2	1	10,532	DOCTORES
BELISARIO DOMINGUEZ	650,000	60	2	1	10,833	CENTRO
ALLENDE	600,000	55	2	1	10,909	CENTRO
DR BARRAGAN	550,000	48	2	1	11,458	DOCTORES
REFORMA, MORELOS	590,000	51	2	1	11,569	MORELOS
ART. 123	450,000	37	1	1	12,162	CENTRO
BELISARIO DOMINGUEZ	650,000	53	2	1	12,264	CENTRO
K-S, E-3, OBRERA	627,000	49	2	1	12,796	OBRERA
BUEN TONO	748,000	51	2	1	14,695	CENTRO
REVILLAGIGEDO	1,200,000	50	1	1	24,000	CENTRO

Tabla 5. Venta de departamentos.

Fuente: elaboración propia.

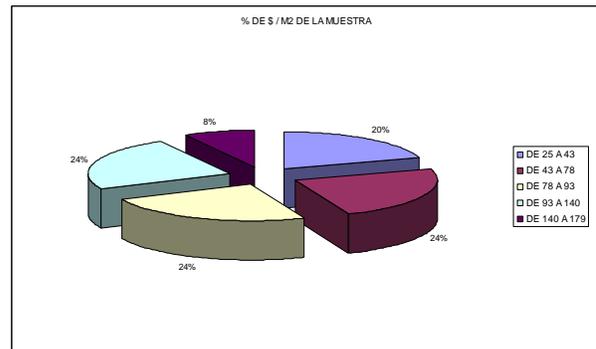
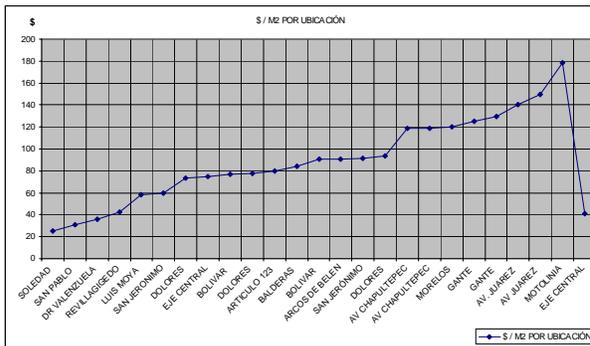


Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

CALLE	\$	EDAD	M2	ESTAC	\$/ M2	COLONIA
SOLEDAD	4,000	65	160	0	25	CENTRO
SAN PABLO	9,500	0	305	0	31	CENTRO
DR VALENZUELA	4,650	0	130	0	36	CENTRO
EJE CENTRAL	17,400	20	428	0	41	GUERRERO
REVILLAGIGEDO	25,000	40	586	4	43	CENTRO
LUIS MOYA	7,000	60	120	0	58	CENTRO
SAN JERONIMO	19,200	30	320	0	60	CENTRO
DOLORES	6,500	58	89	0	73	CENTRO
EJE CENTRAL	125,100	0	1,668	97	75	CENTRO
BOLIVAR	40,000	15	520	0	77	CENTRO
DOLORES	10,000	58	129	0	78	CENTRO
ARTICULO 123	12,000	65	150	0	80	CENTRO
BALDERAS	14,000	44	167	4	84	CENTRO
BOLIVAR	10,000	40	110	1	91	CENTRO
ARCOS DE BELEN	10,000	0	110	2	91	CENTRO
SAN JERÓNIMO	8,400	1,864	92	0	91	CENTRO
DOLORES	10,000	58	107	0	93	CENTRO
AV CHAPULTEPEC	25,000	0	210	4	119	CENTRO
AV CHAPULTEPEC	25,000	30	210	4	119	CENTRO
MORELOS	73,611	0	613	0	120	CENTRO
GANTE	6,250	80	50	0	125	CENTRO
GANTE	16,700	80	129	0	129	CENTRO
AV. JUAREZ	3,500	40	25	0	140	CENTRO
AV JUAREZ	84,750	45	565	0	150	CENTRO
MOTOLINIA	67,000	0	375	0	179	CENTRO

Tabla 6. Renta de Oficinas.

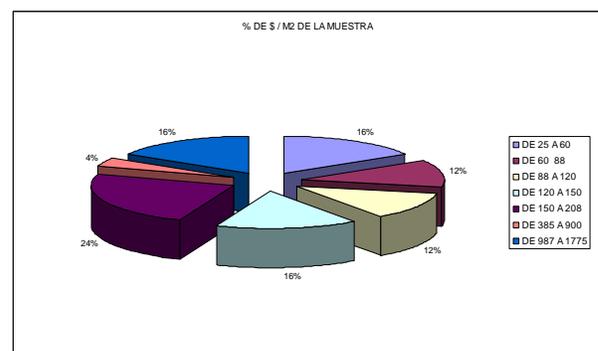
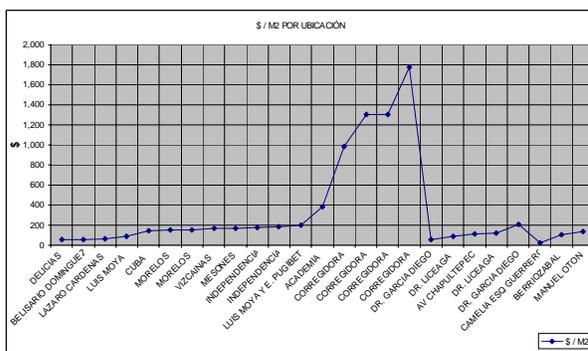
Fuente: elaboración propia.



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

CALLE	\$	M2	EDAD	BAÑO	ESTAC	\$/M2	COLONIA
CAMELIA ESQ GUERRERO	9,000	360	2	6	1	25	GUERRERO
DELICIAS	37,000	680	3	-	3	54	CENTRO
DR. GARCIA DIEGO	35,000	600	30	9	3	58	DOCTORES
BELISARIO DOMINGUEZ	30,000	500	30	3	4	60	CENTRO
LAZARO CARDENAS	18,500	300	0	-	0	62	CENTRO
DR. LICEAGA	8,500	100	40	2	0	85	DOCTORES
LUIS MOYA	6,800	77	50	2	-	88	CENTRO
BERRIOZABAL	7,500	72	30	1	0	104	MORELOS
AV CHAPULTEPEC	45,000	410	42	-	2	110	DOCTORES
DR. LICEAGA	3,600	30	35	1	0	120	DOCTORES
MANUEL OTON	23,100	165	50	2	0	140	OBRERA
CUBA	118,000	800	30	6	0	148	CENTRO
MORELOS	30,000	200	40	2	0	150	CENTRO
MORELOS	90,000	600	40	3	10	150	CENTRO
MESONES	200,000	1,200	-	6	0	167	CENTRO
VIZCAINAS	30,000	180	65	2	0	167	CENTRO
INDEPENDENCIA	45,000	259	70	3	0	174	CENTRO
INDEPENDENCIA	48,000	259	1	3	0	185	CENTRO
LUIS MOYA Y E. PUGIBET	4,500	22	50	1	-	201	CENTRO
DR. GARCIA DIEGO	2,500	12	50	1	0	208	DOCTORES
ACADEMIA	30,000	78	50	1	0	385	CENTRO
CORREGIDORA	15,000	15	35	0	0	987	CENTRO
CORREGIDORA	12,000	9	35	-	9	1,303	CENTRO
CORREGIDORA	12,000	9	35	-	9	1,303	CENTRO
CORREGIDORA	12,000	7	35	-	0	1,775	CENTRO

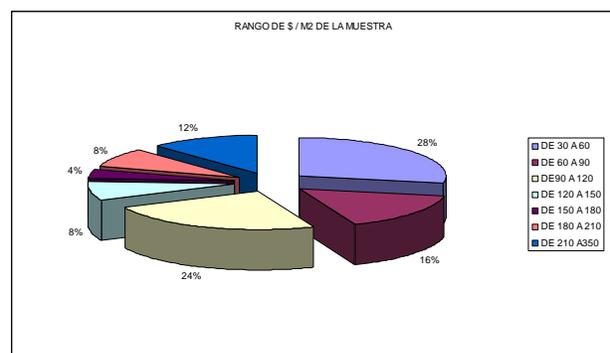
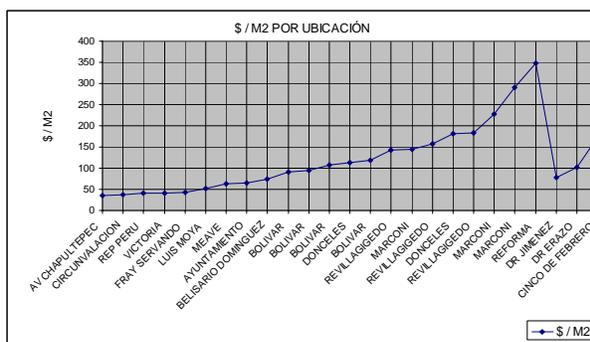
Tabla 7. Renta de Locales Comerciales.
Fuente: elaboración propia.



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

CALLE	\$	M2	RECS	BAÑOS	\$/M2	COLONIA
AV CHAPULTEPEC	4,650	130	3	1	36	CENTRO
CIRCUNVALACION	3,000	80	3	1	38	CENTRO
REP PERU	2,800	70	2	1	40	CENTRO
VICTORIA	2,800	70	2	1	40	CENTRO
FRAY SERVANDO	4,500	104	2	2	43	CENTRO
LUIS MOYA	3,700	72	2	1	51	CENTRO
CINCO DE FEBRERO	3,000	55	2	1	55	OBRERA
MEAVE	2,800	45	1	1	62	CENTRO
AYUNTAMIENTO	4,500	70	2	1	64	CENTRO
BELISARIO DOMINGUEZ	4,500	60	2	1	75	CENTRO
DR JIMENEZ	4,500	58	2	1	78	DOCTORES
BOLIVAR	10,000	110	1	1	91	CENTRO
BOLIVAR	8,000	84	1	1	95	CENTRO
DR ERAZO	5,500	54	2	1	102	DOCTORES
BOLIVAR	7,700	72	1	1	107	CENTRO
DONCELES	13,500	120	2	2	113	CENTRO
BOLIVAR	7,700	65	1	1	118	CENTRO
REVILLAGIGEDO	10,000	70	2	2	143	CENTRO
MARCONI	15,000	104	1	1	144	CENTRO
REVILLAGIGEDO	17,340	110	2	2	158	CENTRO
DONCELES	20,000	110	2	2	182	CENTRO
REVILLAGIGEDO	11,000	60	1	1	183	CENTRO
MARCONI	25,000	110	2	2	227	CENTRO
MARCONI	18,000	62	1	1	290	CENTRO
REFORMA	44,290	127	1	1	349	CENTRO

Tabla 8. Renta de Departamentos.
Fuente: elaboración propia.



Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México



SECRETARÍA DE TURISMO DEL GOBIERNO DEL D.F.
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO
Ocupación Semanal: Distrito Federal, Grandes Ciudades y Nacional
Semana 37 (del 08 al 14 de septiembre) 2008

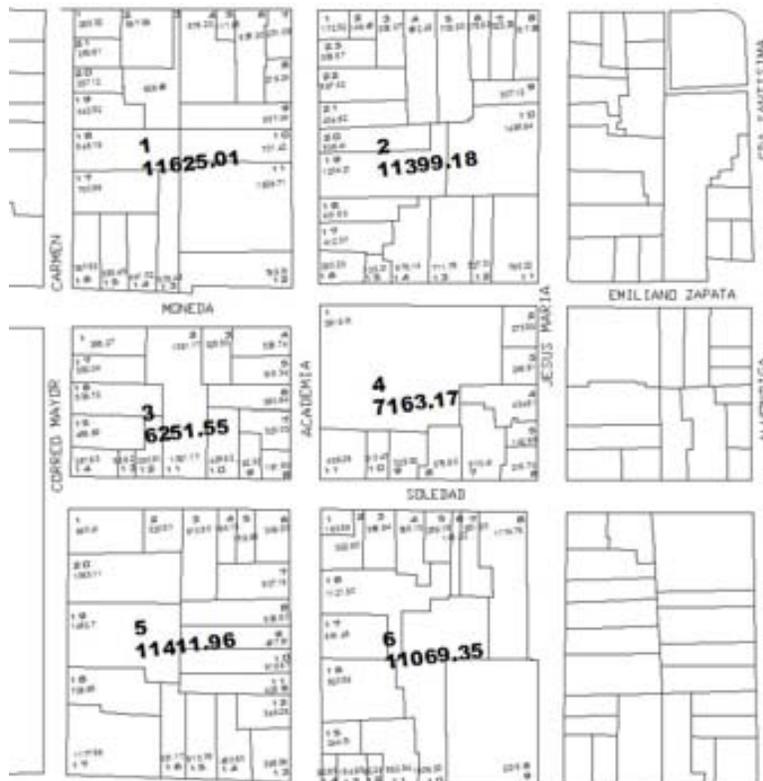


Fuente: Secretaría de Turismo del DCF con datos de hoteles miembros de la Asociación de Hoteles de la Ciudad de México A.C. Grupo integrado por: 8 hoteles Gran Turismo, 14 de Cinco Estrellas, 8 de Cuatro Estrellas y 2 de Tres Estrellas. Para los resultados de ocupación semanal Nacional y Grandes Ciudades, se utiliza la información de la Sector Federal.

1. En la semana 37 del 2008, el porcentaje de ocupación del grupo de hoteles encuestados en el Distrito Federal fue de 58.46%; en Grandes Ciudades 58.27% y a nivel Nacional 49.55%. Como se observa en la gráfica, el Distrito Federal registró menos de medio punto porcentual por arriba de Grandes Ciudades y aproximadamente 9.0 puntos porcentuales por arriba del indicador Nacional.

2. En el porcentaje acumulado a la semana 37 del 2008, el Distrito Federal registró 59.86% (2.03 puntos porcentuales por arriba de la misma semana del año anterior), las Grandes Ciudades 57.45% y a nivel Nacional 59.33%; el porcentaje del Distrito Federal estuvo 2.41 puntos por arriba de Grandes Ciudades y medio punto porcentual por arriba del indicador Nacional.

Tabla 9. Ocupación semanal hotelera.
 Fuente: Secretaría de Turismo.



Plano: Áreas por manzana y lote.

Fuente: Elaboración propia.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

PRE SUPUESTO PARAMETRICO PARA VIVIENDA CALLE ACADEMIA, CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE MÉXICO				
DESCRIPCIÓN	TOTAL		PESOS	TOTAL
ADQUISICIÓN DE PREDIOS				
M2 TERRENO	6,045	FACTOR DE .80	3,980	19,247,662
M2 CONSTRUCCIÓN	24,340	FACTOR DE .60	2,278	33,268,445
SUBTOTAL ADQUISICIÓN				52,516,107
PERMISOS Y LICENCIAS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		826,066
ESTUDIOS Y PROYECTOS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		4,130,327
DEMOLICIÓN	72,541	SEGÚN PARÁMETROS	\$353	25,638,513
SUPERVISIÓN DE OBRA		5.00% DEL COSTO DE LA OBRA		8,260,654
EDIFICACIÓN	19,344	SEGÚN PARÁMETROS	4,270	82,606,544
VARIOS / IMPREVISTOS		5.00% DE LA CONSTRUCCIÓN		4,130,327
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				125,592,431
ARMADO DEL NEGOCIO Y GESTIÓN INMOBILIARIA		6.00% DEL INGRESO TOTAL		12,767,293
PUBLICIDAD		2.00% DEL INGRESO TOTAL		4,255,764
INTERESES	TIE+2	10.00% DURANTE LA CONSTRUCCION		12,559,243
GASTOS ASOCIADOS AL CRÉDITO		5.00% DURANTE LA CONSTRUCCION		2,625,805
SUBTOTAL GASTOS				32,208,106
TOTAL				210,316,645

PRE SUPUESTO PARAMETRICO PARA HOSPEDAJE CALLE ACADEMIA, CENTRO HISTORICO, CIUDAD DE MEXICO				
DESCRIPCIÓN	TOTAL		PESOS	TOTAL
ADQUISICIÓN DE PREDIOS				
M2 TERRENO		FACTOR DE .80	3,980	
M2 CONSTRUCCIÓN		FACTOR DE .60	2,278	20,128,246
SUBTOTAL ADQUISICIÓN				20,128,246
PERMISOS Y LICENCIAS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
ESTUDIOS Y PROYECTOS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
DEMOLICIÓN		SEGÚN PARÁMETROS	\$353	8,166,377
SUPERVISIÓN DE OBRA		5.00% DEL COSTO DE LA OBRA		1,553,765
EDIFICACION	6,028	SEGUN PARAMETROS	5,256	31,075,308
VARIOS / IMPREVISTOS		5.00% DE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				45,456,746
ARMADO DEL NEGOCIO Y GESTIÓN INMOBILIARIA		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		2,272,837
PUBLICIDAD		2.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		909,135
INTERESES	TIE+2	10.00% DURANTE LA CONSTRUCCION		4,545,675
GASTOS ASOCIADOS AL CRÉDITO		2.50% DURANTE LA CONSTRUCCION		1,136,419
SUBTOTAL GASTOS				8,864,065
GASTOS OPERATIVOS				
TOTAL				74,449,057

Fuente: Elaboración propia

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

PRESUPUESTO PARAMÉTRICO PARA SALÓN DE EVENTOS CALLE ACADEMIA, CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE MÉXICO				
DESCRIPCIÓN	TOTAL		PESOS	TOTAL
ADQUISICIÓN DE PREDIOS				
M2 TERRENO	2,216	FACTOR DE .80 SEGÚN AVALÚO	3,980	5,644,468
M2 CONSTRUCCIÓN	6,648	FACTOR DE .60 SEGÚN AVALÚO	2,278	9,086,281
SUBTOTAL ADQUISICIÓN				9,086,281
PERMISOS Y LICENCIAS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
ESTUDIOS Y PROYECTOS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
DEMOLICIÓN		SEGÚN PARÁMETROS		0
SUPERVISIÓN DE OBRA		5.00% DEL COSTO DE LA OBRA		1,553,765
ADECUACION	3,546	SEGÚN PARÁMETROS	7,997	31,075,308
VARIOS / IMPREVISTOS		5.00% DE LA CONSTRUCCIÓN		1,553,765
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				37,290,370
GASTOS INMOBILIARIOS		1.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		372,904
PUBLICIDAD		1.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		372,904
INTERESES	TIIIE+2	10.00% DURANTE LA CONSTRUCCION		3,729,037
GASTOS ASOCIADOS AL CRÉDITO		2.50% DURANTE LA CONSTRUCCION		932,259
SUBTOTAL GASTOS				5,407,104
TOTAL				61,783,754

PRESUPUESTO PARAMÉTRICO PARA LOCALES CALLE ACADEMIA, CENTRO HISTORICO, CIUDAD DE MEXICO				
DESCRIPCIÓN	TOTAL		PESOS	TOTAL
ADQUISICIÓN DE PREDIOS				
M2 TERRENO	2,405	FACTOR DE .80 SEGÚN AVALÚO	3,980	7,360,791
M2 CONSTRUCCIÓN	7,419	FACTOR DE .60 SEGÚN AVALÚO	2,278	10,140,289
SUBTOTAL ADQUISICIÓN				17,501,080
PERMISOS Y LICENCIAS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,327,369
ESTUDIOS Y PROYECTOS		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCION		1,327,369
DEMOLICIÓN		SEGÚN PARÁMETROS		0
SUPERVISIÓN DE OBRA		5.00% DEL COSTO DE LA OBRA		1,327,369
ADECUACION	3,363	SEGÚN PARÁMETROS	7,893	26,547,386
VARIOS / IMPREVISTOS		5.00% DE LA CONSTRUCCIÓN		1,327,369
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN				31,856,863
ARMADO DEL NEGOCIO Y GESTIÓN INMOBILIARIA		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,592,843
PUBLICIDAD		5.00% SOBRE LA CONSTRUCCIÓN		1,592,843
INTERESES	TIIIE+2	10.00% DURANTE LA CONSTRUCCION		3,185,686
GASTOS ASOCIADOS AL CRÉDITO		2.50% DURANTE LA CONSTRUCCION		796,422
SUBTOTAL GASTOS				7,167,794
GASTOS OPERATIVOS				
TOTAL				66,525,738

Fuente: elaboración propia

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Análisis de áreas y costos. Etapa 1, 2 y 3. Fuente: Elaboración propia.

ETAPA 1

ADQUISICIÓN DE PREDIOS:

MANZANA	TERRENO \$ / M2			CONSTRUCCIÓN				MONTO		MONTO TOTAL
	AREA TERRENOS	TERRENO	CON FACTOR	SUPERFICIE CONSTR.	\$ /M2 CONSTR.	CON FACTOR	GOBIERNO	PRIVADO		
1	567	3,980	1,418,892	2,785	2,278	3,806,811		5,225,704	5,225,704	
1	701	3,980	1,785,231	2,103	2,278	2,873,806	4,859,037		4,859,037	
2	782	3,980	1,991,477	2,968	2,278	4,053,519	6,044,998		6,044,998	
2	1,311	3,980	3,338,388	5,242	2,278	7,165,367		10,503,753	10,503,753	
3	281	3,980	884,590	522	2,278	713,224	1,377,814		1,377,814	
4	274	3,980	897,653	822	2,278	1,123,059	1,820,711		1,820,711	
4	1,140	3,980	2,903,830	4,601	2,278	6,151,570		9,055,200	9,055,200	
5	884	3,980	2,250,604	2,163	2,278	2,966,484	5,207,088		5,207,088	
6	5,253	3,980	13,381,690	18,460	2,278	25,230,978		38,612,667	38,612,667	
TOTAL	11,162		\$28,432,152	39,563		\$54,074,818	\$19,109,646	\$63,397,324	82,506,970	

COSTOS POR DEMOLICIÓN:

MANZANA	ALTURA		SUPERFICIE TOTAL	\$ / M3 DE DEMOLICIÓN	MONTO		MONTO TOTAL	% INTERVENCIÓN	
	AREA TOTAL	M			GOBIERNO	PRIVADO		GOBIERNO	PRIVADO
1	567	12	6,684	\$353		2,362,513	2,362,513		100%
2	1,311	12	15,727	\$353		5,558,548	5,558,548		100%
4	1,140	12	13,679	\$353	792,752	4,834,662	4,834,662		100%
5	488	4.8	2,243	\$353		792,752	792,752	100%	
6	3,038	12	36,450	\$353		12,882,790	12,882,790		100%
TOTAL	6,533		74,784		792,752	25,638,513	26,431,265	3%	97%

COSTOS POR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA:

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN
2	1,311	20%	262	1,048	4	4,194	4,270	17,909,481	
4	1,140	20%	228	912	4	3,648	4,270	15,577,140	
6	3,038	20%	608	2,430	4	9,720	4,270	41,507,974	
TOTAL	6,045			4,836		19,344		82,606,544	100%

COSTOS POR REMODELACION ESCUELA:

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PUBLICA
2	1,204	20%	241	963	2	1,927	3,096	5,963,481	100%

COSTOS POR REMODELACION AZOTEA:

MANZANA	AREA TOTAL	SUPERFICIE TOTAL	AREA LIBRE	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	% INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PUBLICA
5	488	488	0	187	91,056	100%

COSTOS POR REHABILITACION VIVIENDA EN RIESGO:

MANZANA	AREA TOTAL	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PUBLICA
MANZANA 1	701	3	2102.58	4,569	9,607,671	
MANZANA 2	782	5,3,3	2638.39	4,569	12,056,038	
MANZANA 3	281	2	521.82	4,569	2,384,440	
MANZANA 4	274	3	821.67	4,569	3,754,594	
MANZANA 5	396	3	1187.85	4,569	5,427,842	
TOTAL	2,413		7272.31		33,230,585	100%

COSTOS POR REHABILITACION INMUEBLE SALON DE EVENTOS:

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	% INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PRIVADA
6	2,216	20%	443.19	1,773	2	3,546	7,997	28,354,078	100%

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

E TAPA 2

ADQUISICIÓN DE PREDIOS:

MANZANA	TERRENO			CONSTRUCCIÓN			MONTO		MONTO TOTAL
	AREA TERRENOS	\$ / M2 TERRENO	CON FACTOR	SUPERFICIE CONSTR.	\$ / M2 CONSTR.	CON FACTOR	GOBIERNO	PRIVADO	
6	2,512	3,980	6,397,318	10,046	2,278	13,730,927	-	20,128,246	20,128,246
TOTAL	2,512		\$6,397,318	10,046		\$13,730,927		\$20,128,246	20,128,246

COSTOS POR DEMOLICIÓN

MANZANA	AREA TOTAL	ALTURA M	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M3 DE DEMOLICIÓN	MONTO		MONTO TOTAL	% INTERVENCIÓN	
					GOBIERNO	PRIVADO		GOBIERNO	PRIVADO
6	2,512	9.2	23,106	\$353		8,166,377	8,166,377		100%
TOTAL	2,512		23,106		0	8,166,377	8,166,377	0%	100%

COSTOS POR CONSTRUCCIÓN HOSPEDAJE

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	MONTO TOTAL	% INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PRIVADA
TOTAL	2,419			1,935		5,806		30,520,313	100%

COSTOS POR CONSTRUCCIÓN CAFE INTERNET

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	MONTO TOTAL	% INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PRIVADA
TOTAL	92			74		74		554,995	100%

E TAPA 3

ADQUISICIÓN DE PREDIOS:

MANZANA	TERRENO			CONSTRUCCIÓN			MONTO		MONTO TOTAL
	AREA TERRENOS	\$ / M2 TERRENO	CON FACTOR	SUPERFICIE CONSTR.	\$ / M2 CONSTR.	CON FACTOR	GOBIERNO	PRIVADO	
1	450	3,980	1,147,081	1,351	2,278	1,846,633	-	2,993,614	2,993,614
2	536	3,980	1,366,344	2,146	2,278	2,932,661	-	4,299,004	4,299,004
2	172	3,980	438,934	517	2,278	706,581	-	1,145,514	1,145,514
3	329	3,980	837,367	657	2,278	898,644	-	1,736,010	1,736,010
5	2,559	3,980	6,517,393	14,304	2,278	19,550,707	22,509,354	3,558,747	26,068,100
6	567	3,980	1,444,033	1,701	2,278	2,324,558	-	3,768,591	3,768,591
TOTAL	4,613		\$11,751,151	20,676		28,259,683	22,509,354	17,501,480	40,010,834

COSTOS POR DEMOLICIÓN

MANZANA	AREA TOTAL	ALTURA M	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M3 DE DEMOLICIÓN	MONTO		MONTO TOTAL	% INTERVENCIÓN	
					GOBIERNO	PRIVADO		GOBIERNO	PRIVADO
5	2,209	13.5	29,826	\$353	10,541,562	0	10,541,562		100%
TOTAL	2,209		29,826		10,541,562	0	10,541,562	100%	

COSTOS POR REHABILITACIÓN VIVIENDA

MANZANA	AREA TOTAL	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PÚBLICA
1	450	3	1350.99	4,569	6,173,305	
2	536	4	2146.84	4,569	9,804,433	
6	274	3	821.67	4,569	3,754,594	
TOTAL	1,261		4318.3		19,732,332	100%

COSTOS POR REHABILITACIÓN NEGOCIO

MANZANA	AREA TOTAL	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PRIVADA
MANZANA 2	172	4	689	7,893	5,440,566	
MANZANA 3	329	2	657	7,893	5,189,565	
MANZANA 5	349	3	1,048	7,893	8,271,195	
MANZANA 6	323	3	969	7,893	7,646,060	
TOTAL	1,173		3,363		26,547,386	100%

COSTOS POR CONSTRUCCIÓN CENTRO ARTESANAL

MANZANA	AREA TOTAL	AREA LIBRE	AREA LIBRE	SUP DESPLANTE	NIVELES	SUPERFICIE TOTAL	\$ / M2 DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL	INTERVENCIÓN E INVERSIÓN PÚBLICA
5	2,209	20%	441.87	1,767	2	3,535	5,430	19,195,899	100%

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS CLASE ECONOMICA 4 NIVELES			
IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	10%		811
ESTRUCTURA DE CONCRETO	10%		541
ALBAÑILERÍA	10%		337
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2%		91
INSTALACIÓN SANITARIA	2%		86
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2%		87
INSTALACIÓN DE GAS	2%		54
ACABADOS INTERIORES	10%		342
ACABADOS EXTERIORES	10%		343
CARPINTERÍA	3%		217
CANCELERÍA	3%		214
MOBILIARIO FIJO	10%		330
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		3,431
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	15%	3,431	814
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	3,398	118
DESUENTOS	-4%	2,208	-82
IVA	10%	1,873	296
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			4,276

ESCUELA PRIMARIA CLASE ECONOMICA 2 NIVEL 58 AULAS, ADMIN Y SERVICIO

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	10%		448
ESTRUCTURA DE CONCRETO	37%		875
ALBAÑILERÍA	10%		350
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1%		35
INSTALACIÓN SANITARIA	1%		35
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2%		35
INSTALACIONES ESPECIALES	1%		30
INSTALACIÓN DE GAS	1%		18
ACABADOS INTERIORES	10%		230
ACABADOS EXTERIORES	8%		117
CARPINTERÍA	1%		33
CANCELERÍA	2%		111
MOBILIARIO FIJO	2%		40
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		3,131
INDIRECTOS Y UTILIDAD CONTRATISTA	20%	2,319	808
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	2,348	147
DESUENTOS	0%	0	0
IVA	0%	0	0
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			3,995

REHABILITACIÓN DE AZOTEA PARA INMUEBLE A REDUCIR ALTURA

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
SISTEMA IMPERMEABLE ECONOMICO EN AZOTEA PLANA INCLUYE RELLENO CON TERPEZATE LIGERO Y ENFORTADO PARA DAR NIVEL DE PENDIENTE	M2	1	150.34	150
INDIRECTOS			159	10
DESUENTOS			90	-2
IVA			30	14
COSTO TOTAL DIRECTO + INDIRECTOS				187

CAFE INTERNET

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	15%		888
ESTRUCTURA	20%		1,187
ALBAÑILERÍA	8%		479
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1%		80
INSTALACIÓN SANITARIA	8%		359
AIRE ACONDICIONADO	2%		127
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	7%		405
INSTALACIÓN DE GAS	1%		50
ACABADOS EXTERIORES	15%		890
ACONDICIONAMIENTO DEL LOCAL	15%		890
MOBILIARIO	10%		398
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		5,871
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	20%	5,872	1,134
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	8,826	254
DESUENTOS	0%	3,403	0
IVA	15%	3,403	510
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			7,821

CENTRO ARTESANAL

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	20%		902
ESTRUCTURA DE CONCRETO	24%		1,044
ALBAÑILERÍA	10%		441
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	3%		119
INSTALACIÓN SANITARIA	9%		375
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1%		60
INSTALACIONES ESPECIALES	9%		388
INSTALACIÓN DE GAS	1%		22
ACABADOS INTERIORES	2%		89
ACABADOS EXTERIORES	8%		205
CARPINTERÍA	5%		198
CANCELERÍA	8%		189
MOBILIARIO FIJO	3%		130
EQUIPOS	3%		110
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		4,393
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	20%	4,393	879
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	3,272	188
DESUENTOS	0%	2,836	0
IVA	0%	2,836	0
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			5,436

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA CATALOGADA EN RIESGO ESTRUCTURAL

REHABILITACIÓN VIVIENDA			3,405
SUBTOTAL REHABILITACIÓN VIVIENDA			3,405
INDIRECTOS	20%	3,405	881
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	4,147	207
DESUENTOS	-4%	2,073	-83
IVA	10%	1,890	299
COSTO TOTAL DIRECTO + INDIRECTO			4,360

HOTEL CLASE ECONOMICA 4 NIVELES

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	20%		837
ESTRUCTURA DE CONCRETO	24%		969
ALBAÑILERÍA	10%		409
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	3%		111
INSTALACIÓN SANITARIA	9%		348
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1%		36
INSTALACIONES ESPECIALES	9%		360
INSTALACIÓN DE GAS	1%		20
ACABADOS INTERIORES	2%		82
ACABADOS EXTERIORES	8%		180
CARPINTERÍA	5%		184
CANCELERÍA	8%		184
MOBILIARIO FIJO	3%		214
EQUIPOS	3%		102
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		4,821
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	10%	4,821	234
LICENCIAS Y PROYECTOS	4%	4,810	182
DESUENTOS	-4%	2,448	-88
IVA	10%	2,348	352
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			6,256

REHABILITACIÓN DE INMUEBLE PARA SALÓN DE EVENTOS

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	10%		309
ESTRUCTURA DE CONCRETO	20%		1,204
ALBAÑILERÍA	8%		330
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1%		31
INSTALACIÓN SANITARIA	8%		348
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2%		135
INSTALACIONES ESPECIALES	6%		348
INSTALACIÓN DE GAS	1%		83
ACABADOS INTERIORES	1%		83
ACABADOS EXTERIORES	20%		1,206
CARPINTERÍA	5%		314
CANCELERÍA	2%		106
MOBILIARIO FIJO	4%		201
EQUIPOS	6%		348
ACCESORIOS	5%		314
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		6,331
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	10%	6,331	345
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	7,142	382
DESUENTOS	-4%	3,778	-181
IVA	10%	3,827	544
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			7,997

REHABILITACIÓN DE INMUEBLE PARA NEGOCIO

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA	%		\$ / M2
CEMENTACIÓN	10%		882
ESTRUCTURA DE CONCRETO	20%		1,189
ALBAÑILERÍA	8%		478
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	1%		77
INSTALACIÓN SANITARIA	8%		327
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2%		128
INSTALACIONES ESPECIALES	8%		330
INSTALACIÓN DE GAS	1%		59
ACABADOS INTERIORES	1%		59
ACABADOS EXTERIORES	20%		1,200
CARPINTERÍA	5%		297
CANCELERÍA	7%		100
MOBILIARIO FIJO	4%		238
EQUIPOS	6%		330
ACCESORIOS	5%		297
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	100%		5,963
INDIRECTOS UTILIDAD CONTRATISTA	20%	5,963	1,194
LICENCIAS Y PROYECTOS	3%	7,183	358
DESUENTOS	-4%	3,581	-143
IVA	10%	3,438	510
TOTAL COSTO DIRECTO + INDIRECTOS			7,892

DEMOLICIÓN DE MURO DE MAJISTERIA, PIEDRA BRANCA O TABIQUE DE 30 HASTA 40 CM DE ESPESOR CON ALTURA DE HASTA 3.50 INCLUYE APLE DE MATERIAL	MANO DE O	185.43
	MAT	2.8
	EQUIPO	3.7
	IVA	3.08
COSTO DIRECTO		195.71
DEMOLICIÓN DE ELEMENTOS EN ESTRUCTURA SIN RECUPERACIÓN DE ACERO ALTURA DE HASTA 3.5 M INCLUYE APLE DE MATERIAL	MANO DE O	465.57
	MAT	8.34
	EQUIPO	9.98
	IVA	2,7048
COSTO DIRECTO		478,3048
PROMEDIO		363

B. Glosario de Términos

Adecuación: Son todas aquellas acciones tendientes a satisfacer las necesidades inherentes al nuevo uso o destino del inmueble. Se deberá tener cuidado de no afectar substancialmente el aspecto formal y estructural del monumento.

Gentrificación: Proceso mediante el cual una población de mayores recursos económicos que por diversos motivos le interesa ocupar una zona, desplaza de su espacio a la población de menores recursos, básicamente por que cuenta con capacidad para pagar un precio superior en el mercado de suelo.

Marx, Karl: Estableció que el valor de un bien está determinado por la cantidad de trabajo socialmente necesario para su producción, el beneficio no se realiza en el intercambio de mercancías que se intercambian generalmente por su valor, sino en la producción de las mismas. Describió que existe una relación entre capital y trabajo, que existe un capital cristalizado, que es toda riqueza generada por el trabajo humano, un capital constante, que es el conjunto de bienes necesarios para la producción, y un capital variable, que es la cantidad de trabajo necesario para la producción de los bienes. Sostuvo que el producto social debía atribuirse enteramente al trabajo, por lo tanto el valor es diferente al precio. La Teoría Marxista estableció las bases para la revolución obrera en contra del capitalismo. (Nació el concepto de plusvalía).

Monumento: La idea de Monumento como tal, aparece con los primeros vestigios de civilización en Mesopotamia y Egipto, pero no ha permanecido estática, su evolución ha tenido que plegarse a los requerimientos de cada época y de cada lugar. Desde el siglo XIX, ante nuevos contenidos adquiridos por los conceptos sobre historia y cultura, la idea de Monumento ha obtenido un nuevo sentido y una nueva función. Desde el punto de vista etimológico, Monumento se deriva del vocablo latino *Monumentum*, y significa *todo lo que recuerda algo, lo que perpetua un recuerdo*.

Los monumentos dentro de la ciudad, son puntos fijos de la dinámica urbana, comparativamente hablando, son tan fuertes como las leyes económicas. Los elementos (edificios) que se elevan al valor de monumentos se definen por hechos relacionados con la arquitectura y con la política. En una concepción formal, la arquitectura se convierte por extensión, en ciudad.

Patrimonio Cultural: En su sentido legal se utiliza para designar el conjunto de bienes que una persona física o moral, recibe de sus antepasados, se encuentra ya en Derecho Romano, pero apareció como consecuencia lógica cuando las ciencias sociales definieron la cultura como elemento esencial de identificación. El concepto surgió desde el siglo XIX, su definición ampliamente apoyada por la UNESCO, en el año de 1946. Su constitución asienta como objetivo "Velar por la Protección del Patrimonio Universal de obras de Arte y Monumentos de Interés Histórico o Científico"

Plusvalía: Diferencia entre el valor producido por el trabajo en el proceso de producción y el valor de la fuerza de trabajo. Representa el trabajo no pagado que se apropia el capitalista. La plusvalía expresa la esencia y la particularidad de la forma capitalista de producción del excedente, y por tanto de la explotación. Marx, al descubrir la fuente real que da origen a la plusvalía, puso al descubierto la naturaleza de la explotación capitalista, oculta tras las relaciones mercantiles.

Al organizar la producción, el capitalista desembolsa una determinada suma de dinero para adquirir medios de producción y para comprar fuerza de trabajo sin perseguir más que un objetivo: obtener un excedente de valor sobre la cantidad de dinero inicial anticipada por él, es decir, obtener plusvalía. La plusvalía es entonces el valor del plustrabajo, trabajo realizado de más por el trabajador además del que corresponde al valor del salario.

Renovación: Se refiere a una actuación en la que el objeto de intervención, que puede ser un inmueble, la infraestructura urbana, el mobiliario, etc. se pretende adopte características de "nuevo", generalmente se

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

asocia a actividades de mantenimiento exhaustivo. Es importante destacar que a diferencia de la restauración (infra), en la renovación puede darse un alejamiento de la forma original.

A escala de grandes espacios de la ciudad, algunos autores conciben la renovación urbana como el “proceso de cambio y adaptación del entramado urbano, es tal que permite la sustitución de partes concretas sin provocar la estructura del conjunto” (Proyectos estratégicos para los centros de Ciudad en México, 2005). La obras de renovación generalmente están vinculadas con la mejora de la imagen urbana, y si esto implica adoptar un nuevo diseño, la renovación estaría antecedida por un “rediseño” del objeto.

Restauración: Etimológicamente, el vocablo procede del término *restauratio*, del verbo latino *restaurare*, el cual implica poner de pie en una forma estable, es decir, *volver a poner en pie*. Es el conjunto de trabajos tendientes a la conservación o rescate de un monumento histórico o artístico, tomando en consideración las características históricas, constructivas, formales y funcionales.

Al restaurar se deben proteger las fuentes objetivas del conocimiento histórico y garantizar la permanencia de las evidencias en que se fundamenta la conciencia de identidad. La restauración debe ser una intervención profesional en los bienes de patrimonio cultural, que tiene como finalidad proteger su capacidad de delación, necesaria para el conocimiento de la cultura. Para restaurar se debe aprovechar al máximo la experiencia lograda en el pasado, pero también se debe utilizar racionalmente todos los avances científicos y tecnológicos contemporáneos.

Existe literatura abundante sobre la restauración, desde la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Sitios y Monumentos, las Normas de Quito, las Cartas del Restauo, y la Carta de Atenas.

En la intervención de los centros históricos, la restauración sin refuncionalización puede condenar a los inmuebles a un nuevo y acelerado proceso de deterioro por la

incapacidad de sostener actividades que sean capaces de mantenerlo adecuadamente. Mantener las formas sin función requiere de un gran subsidio. La solución parece radicar en un equilibrio entre una restauración que dé la oportunidad de conocer e identificar los valores históricos y estéticos y al mismo tiempo, permita a los inmuebles integrarse a la vida cotidiana de la ciudad.

Rehabilitación: Son todas las obras mayores en las que se requiere de la participación de profesionales de la construcción, teniendo como objetivo *la puesta en valor del monumento y tendientes a conseguir la recuperación de los espacios y funciones estructurales* de todos sus elementos tomando en consideración un uso adecuado.

Revitalización: en un sentido amplio significa dar vitalidad o regresar la vida en áreas de la ciudad o ciudades enteras que han perdido tal vida. En el caso de las ciudades interiores que han perdido gente y comercio se podría decir que se refiere a una mezcla de residentes, comercio, industria y una viable vida comunitaria. Para otros autores, la revitalización del centro se define como un proceso planeado en el ambiente físico que pretende, al menos en parte, cambiar el comportamiento de los habitantes locales.

La revitalización supone una etapa avanzada, ya que puede incluir la renovación (física), la restauración (física), la rehabilitación (funcional) para llegar a un cambio en las dinámicas de comportamiento, lo que a su vez implica aspectos económicos y sociales. Se dice que en el proceso de revitalización hay poco cambio demográfico, con un ligero aumento en el estatus socioeconómico (filtrado), se conserva el tipo de familias, pueden reducirse las minorías, se mejoran las condiciones físicas, se presenta un rápido incremento de los valores inmobiliarios y se mantiene una mezcla de funciones, además de que hay una tendencia al redesarrollo que suele controlarse. (idem).

Regeneración: es más amplia que los conceptos anteriores y es similar a la idea de revitalización, aunque de mayor escala espacial. Literalmente significa “volver a

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

generar” un espacio urbano que ha sufrido los procesos de decadencia y degradación, por lo que engloba todas las dimensiones del centro: la demográfica, la económica, la social, la cultural y la ambiental y por tanto, requiere de estrategias también integrales que aborden acciones en cada una de estas dimensiones todas enfocadas hacia la regeneración.

Redesarrollo: es el fenómeno de naturaleza económica en el cual un inmueble es demolido y reemplazado por uno nuevo. Éste depende de la viabilidad financiera de la nueva inversión. Se justifica cuando los beneficios esperados de la explotación del nuevo edificio superan la suma de los beneficios derivados de la explotación del edificio actual, más los costos de demolición, construcción y operación del nuevo inmueble. Cuando se presenta esta situación, se dice que concluyó la vida económica del edificio y es viable el redesarrollo.

El redesarrollo está asociado al aprovechamiento eficiente de la infraestructura y equipamiento urbano, pero también puede tener efectos indeseables, por lo que su promoción debe ir acompañada de programas de renovación de infraestructura y de adecuación de los nuevos espacios urbanos, por ejemplo, en términos de estacionamiento. También puede ser una amenaza al patrimonio histórico construido por lo que se prevé su protección. Por otro lado, el rechazo al redesarrollo favorece la declinación y el deterioro de los espacios urbanos y a final de cuentas su degradación.

El término redesarrollo es ampliamente reconocido a nivel internacional, sin embargo en México, se utiliza más el término de “*reciclamiento*” para describir el fenómeno. La propia Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal hace referencia a éste, en el párrafo LVIII del Artículo 7, pero la definición legal expresada ahí es incorrecta desde el punto de vista técnico, y parece más apoyada en ideas cotidianas y coloquiales de lo que es el fenómeno urbano que en un planteamiento medianamente serio (idem).

Sectores económicos: se dividen en tres, el sector primario, que agrupa actividades como agricultura, ganadería y pesca, secundario, en el que se encuentran la industria y

procesos generales de transformación, y el sector de servicios. La economía interesa a todas las ciencias sociales, sociología, política, e historia. La producción de bienes necesarios a una sociedad se organiza de diferente manera dependiendo si es una economía socialista o capitalista.

Símbolo: En el símbolo se resume la arquitectura y sus principios, y la condición o impulso de construir. El simbolismo es la construcción misma del símbolo de un acontecimiento, esto es definido como una posición funcionalista. Entonces, la función de el edificio es la de disponer el alma lo mejor posible para sus facultades contemplativas y lograr la exaltación espiritual del espectador a través de la belleza absoluta.

Existe una correspondencia entre el símbolo y los acontecimientos, entonces las ciudades son el texto mismo de la historia de los hechos urbanos, que nos ofrecen de esta forma la síntesis de los valores de una época determinada.

La historia del simbolismo muestra que todo puede asumir significado simbólico, tanto los objetos como las cosas hechas por el hombre. El símbolo en sí mismo es una exposición simbólica de la condición psicológica del mundo moderno. Son representaciones del *si-mismo* del hombre transpuestas a otro plano. Algunos de los ejemplos simbólicos más espléndidos en arquitectura son los rosetones de las catedrales. La forma de planta de los edificios seculares y sagrados en casi todas las civilizaciones; en el urbanismo clásico, medieval y aún moderno.

Un ejemplo de esto se puede apreciar en el relato que Plutarco hace de la fundación de Roma. Según Plutarco, Rómulo envió a buscar constructores a Etruria para que le instruyeran en las costumbres sacras y escribieran las normas acerca de todas las ceremonias que habrían de observarse en la misma forma que en los misterios. Primeramente, cavaron un hoyo circular, donde el Comitium, o Tribunal de la Asamblea está hoy en día, en ese hoyo arrojaron ofrendas simbólicas de frutos de la tierra. Luego, cada hombre cogió un puñado de tierra del campo de donde procedía y los

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

echaron mezclados en el hoyo. Al hoyo se le dio el nombre de mundos (que también significa cosmos). Alrededor de él Rómulo trazó en círculo los límites de la ciudad con un arado arrastrado por un todo y una vaca.

La ciudad fundada con esa ceremonia solemne era de forma circular. Sin embargo, la famosa y antigua descripción de Roma es *urbs quadrata*, es decir, una ciudad cuadrada. La explicación que se da a esta contradicción es que la palabra *quadrata* debe entenderse como *cuatripartita*, es decir, la ciudad circular dividida en cuatro partes, dos arterias principales que iban de norte a sur y de oeste a este. El punto de intersección coincidía con el *mundus* mencionado por Plutarco.

La historia de la *Roma quadrata* implica que la forma de la planta como se funda la ciudad es algo más que una pura forma externa. Con su planta de cruz, la ciudad y sus habitantes, tienen un *centro*, el *mundos*, que establece la ciudad con el otro reino, la mansión de los espíritus ancestrales. Algunas ciudades medievales fueron fundadas sobre planos de cruz, y fueron rodeadas con murallas aproximadamente circulares. Estas ciudades como en Roma, dos arterias principales las dividen en cuartos, y conducen a las cuatro puertas. La iglesia o la catedral se encuentra en el punto de intersección de esas dos arterias. La inspiración de esta ciudad medieval, era *la ciudad santa, Jerusalén* (según el Apocalipsis), que tiene planta cuadrangular y murallas y su número de puertas es tres veces cuatro. Pero Jerusalén no tenía centro porque la presencia inmediata de Dios era su centro. (el plano en forma de cruz para una ciudad no está en modo alguno pasado de moda, un ejemplo de esto es la ciudad de Washington, D.C.)

Sea en fundaciones clásicas o “primitivas”, la ciudad con el plano de planta de cruz nunca fue trazado por condiciones estéticas. Fue la transformación de la ciudad en un cosmos ordenado, en un lugar sagrado vinculado por su centro con el otro mundo. Y esa transformación armoniza con los sentimientos vitales y las necesidades del hombre religioso (Jung, Carl G. 2002).

Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofoles): Son sociedades anónimas facultadas por la Ley de Instituciones de Crédito para captar recursos públicos a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para una determinada actividad o sector. A partir del 18 de marzo de 2006 el otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento o factoraje financiero podrán realizarse en forma habitual y profesional por cualquier persona sin requerir autorización del Gobierno Federal para ello. Actualmente se clasifican de acuerdo con el tipo de crédito que otorgan en: hipotecarias, automotrices, agroindustriales, bienes de capital, pymes, microcréditos, intermediarios o distribuidores, y transporte.

Transferencia de potencialidad: Es una forma de trasladar un derecho de aprovechamiento de la superficie virtual, imposible de construir en el Centro Histórico por los impedimentos de la normatividad, a otras zonas de la ciudad donde sí es factible autorizar el incremento de la superficie construida. Dicha transferencia tiene un valor económico que puede ser vendido por los propietarios de los inmuebles del Centro Histórico para ser aprovechado en beneficio exclusivo de la rehabilitación o restauración del inmueble emisor del derecho y de obras específicas de regeneración o mejoramiento urbano.

El sistema deberá ser un instrumento capaz de adecuarse a las políticas y objetivos propuestos por el PGDUDF. El cual persigue que el emisor de potencial de desarrollo siga siendo el Centro Histórico de la Ciudad de México, y que los receptores de dicha potencialidad estén ubicados en el resto de la ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (PGDUDF, 2003).

C. Documentos

Anexo 1

DESCUBRE EL INAH MÁS DEMOLICIONES ILEGALES

El perito del INAH informó que el GDF no pidió autorización para realizar obras ni demoliciones en esos predios. La denuncia fue presentada el 25 de octubre de 2007 al coordinador nacional de Monumentos Históricos del INAH, Agustín Salgado; en el escrito se le notificaba que había tres edificios demolidos y estaba en proceso el cuarto (ubicado en la calle Regina), fue cuando se mandó suspender este último.

Para el 7 de noviembre se giró un nuevo escrito, pero ahora al director general del INAH, Alfonso de María y Campos. Ya eran más los predios afectados: Argentina 79, 93 y 95, Apartado 8, Regina 97, Meave y Mesones 27. Sin embargo, no se actuó y los dos predios demolidos de Apartado 8 y Argentina 79 no fueron incluidos en la denuncia presentada ante la PGR.

Existen otro par de predios donde el INAH mantiene una vigilancia estrecha, pues posterior a la expropiación se pretendió su modificación: son los de Colombia 22 y El Carmen 14.

Pero al no recibir respuesta de las autoridades del INAH, los peritos decidieron el 14 de noviembre canalizar sus denuncias a través del diputado local socialdemócrata Jorge Díaz Cuervo, quien en un punto de acuerdo presentado al pleno de la ALDF, se decidió citar a comparecer a la autoridad del Centro Histórico, Alejandra Moreno Toscano, lo que hasta el momento no ha sucedido (Milenio Diario,).

EDIFICIOS DEMOLIDOS, MÁS RIESGO QUE HISTORIA

Autoridades aseguran haber valorado primero la seguridad de la población; en noviembre de 2007, el INAH presentó denuncias penales al gobierno del DF por la

demolición de al menos 18 predios catalogados como patrimonio histórico...

La consejera jurídica del Gobierno del Distrito Federal comentó en la entrevista del periódico El Universal que al demoler, el gobierno de la ciudad ponderó la seguridad y consideró que este argumento será central del litigio con el INAH. “Nosotros decimos que prevalece la protección civil y el Instituto Nacional de Antropología dirá que lo más importante es el patrimonio histórico”, expresó la consejera (El Universal, 13 de enero de 2008).

EL INAH ADVIRTIÓ EN 1994 QUE EL PREDIO DE REGINA 97 ESTABA EN RUINAS

Según los datos del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, hasta el 5 de agosto de 1958 perteneció a Severino Martínez, quien lo vendió a Basilio Landa Calvillo y su sucesor, Manuel Landa, lo donó a la asociación civil Regina 97, la cual a su vez lo donó a Nacional Financiera en 1994, como fiduciaria del Fideicomiso Centro Histórico, hasta diciembre de 1996, fecha en que fue adquirido al fideicomiso por Reyes Martínez. Es decir, en 10 años no se hizo restauración alguna del inmueble.

Un dictamen elaborado por la Subsecretaría de Protección Civil, en octubre, antes de la demolición, advertía que el inmueble se encontraba en estado ruinoso “debido a la falta de conservación, ausencia total de mantenimiento y al abandono. (La Jornada, 14 de febrero de 2008).

Anexo 2

NORMAS ESTABLECIDAS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC:

No se autorizará ningún uso en la vía pública que afecte el alineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpa el tránsito vehicular: salvo en el caso de los calendarios y horarios que, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoricen las dependencias competentes del Departamento del Distrito Federal.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamientos de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, andadores y banquetas. Únicamente se autorizará la instalación provisional de equipamiento de servicios dentro de los calendarios y horarios que determinen las autoridades competentes en el Distrito Federal.

Los mercados provisionales, tianguis y otros usos similares que, con autorización competente, ocupen parcialmente la vía pública, deberán ser en todo caso de carácter temporal. Únicamente se autorizarán dentro de las áreas, calendarios y horarios que determine la autoridad competente; en la inteligencia de que en ningún caso podrán autorizarse adosadas a edificaciones de valor ambiental o consideradas como monumentos arquitectónicos o de cualquier otra característica afín a éstas.

Los programas y acciones de mejoramiento que se propongan realizar tanto las autoridades como los particulares, requerirán de aprobación previa de la SEDUVI, cuando incluyan proyectos para la proposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, kioscos, teléfonos públicos, señalamientos de nomenclatura y otros semejantes. Sólo se ejecutarán cuando resulten congruentes con las características y condiciones de cada zona, así como en cuanto a las dimensiones de banquetas y arroyos.

Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.

En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada y autorización tanto local y/o federal. En este caso, la persona física o moral que obtenga la autorización correspondiente, deberá sembrar por lo menos tres árboles por cada

uno que se dañe o corte, cuyas características, especie, altura y grosor deberán ser determinados por la Comisión de Recursos Naturales del Distrito Federal.

Las construcciones de cualquier tipo, que afecten o alteren las dimensiones o la fisonomía de las plazas, parques y jardines, podrán ser autorizadas, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y en ningún caso se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.

En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar las especies vegetales características de la región y el micro-clima; debiéndose fomentar aquéllas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de las especies que se han incorporado a la imagen de las Zonas y Sitios Patrimoniales.

Se procurará el cubrimiento de fachadas laterales de edificios, con alturas sobresalientes a la media indicada por los Programas Delegacionales con acabados, texturas y colores acordes con la imagen urbana predominante.

NORMAS DE ORDENACIÓN QUE APLICAN EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL :⁷⁸

Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática

⁷⁸ México, *Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación...op.cit.*

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la misma para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular, tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo, en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia del D.F., la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES POR ZONA O POR COLONIA, PERÍMETRO "A" DEL CENTRO HISTÓRICO⁷⁹.

En las zonas con uso de suelo HM Habitacional Mixto, no se permiten bodegas de productos no perecederos, gasolineras, centros de verificación vehicular, escuelas

primarias, secundarias, secundarias técnicas, moteles. Tampoco se permite industria de alta tecnología e industria vecina y mediana, baños públicos, establecimientos para masajes, cantinas, cervecerías, pulquerías, salones de baile, funerarias. Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, en cambio no aplica el sistema de transferencia de potencialidades.

Se permitirá la construcción de edificios de vivienda de interés social y popular de hasta 18.00 metros de altura (P.B. + 5 pisos), medidos a partir del nivel medio de la banqueta. Ésta será posible siempre y cuando los dos pisos superiores del nuevo edificio observen un remetimiento de una dimensión tal que la visual de un observador parado en el paramento opuesto pase tangente a una altura de 12.00 metros (4 pisos) sobre el alineamiento del predio a edificar y sea también tangente a la altura de 18.00 metros del nuevo edificio. La dimensión del remetimiento se fijará por lo tanto en función de la sección de la calle.

Anexo 3

CONCEPTOS BÁSICOS DE ECONOMÍA

La macroeconomía comprende los problemas relativos al nivel de empleo y al índice de ingresos o renta de un país. El estudio de la macroeconomía surgió con la publicación de *La teoría general del empleo, el interés y el dinero*. Keynes, 1935. Sus conclusiones sobre las fases de expansión y depresión económica se centran en la demanda total, o agregada, de bienes y servicios por parte de consumidores, inversores y gobiernos. Según Keynes, una demanda agregada insuficiente generará desempleo y la solución esta en incrementar la inversión de las empresas o del gasto público, aunque se genere un déficit presupuestario. Ésta tiene que ver con el nivel general de la actividad económica, nos explica cómo controlar la interacción entre desempleo e inflación, básicamente está controlada por el gobierno federal mediante política fiscal (impuestos y gastos), es decir, para aumentar la actividad económica, es necesario aumentar los gastos del gobierno o reducir los impuestos, y para reducir el nivel de actividad económica, se deben disminuir

⁷⁹ Ídem.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

los gastos del gobierno o aumentar los impuestos. De acuerdo con lo anterior, el gobierno controla a la economía influyendo en el nivel general de los gastos de consumo, de los gastos de inversión y de los gastos del gobierno.

El comportamiento de la inversión depende de las tasas de interés, las altas tasas de interés no estimulan la inversión, mientras que las tasas bajas de interés estimulan la inversión, al aumentar la inversión y lograr una economía en pleno empleo, se debe mantener una relación equilibrada entre los impuestos y los ahorros y los gastos del gobierno e inversión, de lo contrario, se genera desempleo, ya que los salarios no son flexibles hacia abajo.

El banco de la reserva federal puede influir en la inversión mediante la política monetaria cambiando las tasas de interés. Estos son instrumentos de control, y la manera de emplearlos dependerá mucho de los objetivos sociales y económicos de la administración que se encuentre en el poder.

La microeconomía explica cómo la interacción de la oferta y la demanda en mercados competitivos determinan los precios de cada bien, el nivel de salarios, el margen de beneficios y las variaciones de las rentas. Ésta parte del supuesto de comportamiento racional. Los ciudadanos gastarán su renta intentando obtener la máxima satisfacción posible o, como dicen los analistas económicos, tratarán de maximizar su utilidad. Por su parte, los empresarios intentarán obtener el máximo beneficio posible. Se relaciona con el comportamiento a nivel de empresas, el objetivo de toda empresa es producir utilidades y particularmente maximizar dichas utilidades. Las utilidades son iguales a los ingresos totales menos los costos totales. Si los costos no cambian cuando la producción cambia, entonces se debe maximizar el ingreso total con el fin de maximizar las utilidades. Si la demanda de un producto es sensible a los cambios de los precios, se dice que es elástica al precio. La variación porcentual de la cantidad demandada es mayor que la variación porcentual del precio, sin embargo, cuando disminuye el precio, la cantidad demandada aumenta en una cantidad relativamente mayor, y los ingresos

totales aumentan. Y si la demanda de un producto es *elástica* frente al precio, la forma de aumentar los ingresos totales es reducir el precio.

Si la demanda es *inelástica* frente al precio, la forma de aumentar los ingresos es aumentar el precio. Este tipo de análisis se llevan a cabo mediante la econometría, los dos factores que desempeñan el papel más importante cuando se va a determinar si la demanda de un bien es elástica o inelástica, son el porcentaje del ingreso y el número de sustitutos, en otras palabras, los consumidores toleran cambios en los precios de las cosas por las cuales no gastan mucho dinero.

El tercer factor en la determinación de *elasticidades* es el tiempo: la demanda de un producto será más elástica a largo plazo que a corto plazo. De tal forma que cuando los costos varían con la producción, maximizar utilidades significa encontrar el nivel de producción en que la diferencia entre el ingreso total y el costo total sea la más alta. Los *costos variables* son los costos que se deben considerar al tomar decisiones sobre qué nivel de producto producir.

Los costos en economía, a diferencia de la contabilidad, es que los economistas establecen una diferencia entre los *costos explícitos*, que son gastos que salen del bolsillo y representan desembolsos en efectivo, y son la única clase de costos que los contadores tienen en cuenta, y los *costos implícitos*, que son los costos ocasionados al tomar una medida en vez de otra, también llamados *costos de oportunidad*.

El *costo promedio* es el costo por unidad, en términos de economía se define como el costo total dividido por el producto total. Si el costo promedio cae, es porque los costos marginales son inferiores al promedio de costos.

El *costo marginal* es el costo de producir una unidad adicional. El cambio en el costo total es debido a un cambio en el producto. Los ingresos dependen del precio del producto, y del número de unidades vendidas, la curva de demanda de un producto muestra la relación entre el precio del producto y el

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

número de unidades del producto que se puede vender.

El *ingreso marginal* es la cantidad en que aumenta el ingreso total al vender una unidad adicional, y será igual al precio del producto, de tal forma que siempre pueden aumentar los ingresos aumentando la cantidad del producto que se vende. El costo marginal es la tasa a la cual está cambiando nuestro costo total, y el ingreso marginal es la tasa a la cual está cambiando el ingreso total. La regla de maximización de utilidades dice que se debe llevar la producción hasta el punto en que el ingreso marginal sea igual al costo marginal.

Ahora bien, si el *costo marginal* es mayor que el *ingreso marginal*, se pueden aumentar las utilidades reduciendo la producción, mientras que, si el ingreso marginal supera al costo marginal se tiene la posibilidad de aumentar las utilidades, aumentando la producción.

Los mercados financieros tienen su origen en la creación de la moneda como instrumento de intercambio y como instrumento para asignar un valor. Para que una economía sea sana, debe tener una balanza de pagos equilibrada, de ahí la importancia de las finanzas en el ámbito de la economía. Los países en proceso de desarrollo no se pueden limitar a una política monetaria y fiscal que atienda únicamente los aspectos internos, sino que se deben tomar en cuenta los aspectos financieros. Se deben diseñar acciones estratégicas tendientes a lograr resultados en términos de costo-beneficio y capaces de obtener mayores ventajas con menores costos y efectos positivos.

El crecimiento de los mercados financieros internacionales ha reducido la capacidad de autonomía de los países en vías de desarrollo, y las diferencias entre los países desarrollados y los emergentes ha crecido significativamente. Esto, aunado a que las políticas económicas para lograr estabilidad se han basado en estrategias fiscales y monetarias que han provocado altos costos sociales y que la inversión y el desarrollo de infraestructura fueron relegados ante la magnitud de la crisis, ha generado improductividad y falta de competitividad en el país. Se debe implementar un sistema financiero eficiente, que favorezca la

actividad económica orientada al crecimiento con desarrollo, pues el sistema financiero debe usarse como palanca del crecimiento de la economía real.

La economía financiera tiene un efecto fundamental en las decisiones financieras de cualquier entidad, y en la magnitud del riesgo que representa el mercado. Se debe poner atención a las variables de la economía financiera: la inflación que afecta el precio de los bienes y servicios, las tasas de interés que representan el costo del dinero, y el tipo de cambio que es el precio de las divisas.

Anexo 4

DECLARACIÓN DE LIMA

Los participantes en el Encuentro de Alcaldes de América Latina y el Caribe de Ciudades con centros históricos en proceso de recuperación, reunidos en Lima durante los días 12 y 13 de Noviembre de 1997 teniendo en consideración que:

“La Cumbre sobre la Ciudad”, última Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos - Hábitat II - celebrada en Estambul del 3 al 14 de Junio de 1996, reconoció que la aceleración del proceso mundial de urbanización es una de las transformaciones que acarrea mayores consecuencias y constató que en los albores del tercer milenio más de la mitad de la población mundial vivirá en ciudades, lo que las convierte en epicentro del desarrollo futuro de los países, razón por la cual deben aprestarse para desempeñar roles decisivos en el siglo XXI.

La UNESCO, en su programa de acción para dicha Cumbre adoptó como principio para las ciudades del siglo XXI poner al hombre en el centro de las políticas públicas, es decir, humanizar la ciudad, alentándola a enfrentar los desafíos de: instaurar la democracia en su ámbito; controlar el desarrollo urbano; fortalecer el gobierno de la ciudad; fomentar y controlar técnicas urbanas de planificación flexible y estratégica.

Bajo los mismos principios distintos actores de la sociedad civil en las ciudades de América Latina y el Caribe -ONGs, patronatos, organizaciones sociales de base,

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

empresas privadas, colegios profesionales, institutos y centros de investigación, de modo individual o asociado- han avanzado múltiples experiencias de desarrollo en las ciudades y de recuperación de los centros históricos.

Los gobiernos locales han sido reconocidos como las instancias idóneas para orientar el desarrollo integral de las ciudades y, por ende, dirigir la recuperación de sus áreas centrales, no solo por su valor patrimonial, sino por su potencialidad de inducir procesos de movilización de recursos y nuevas actitudes de la población hacia la ciudad en su conjunto.

En el contexto de la globalización es indispensable rescatar las genuinas particularidades de cada país, ciudad y cultura, que se expresan en múltiples y diversas manifestaciones materiales y espirituales, las que, en general, se encuentran y fructifican en los centros históricos, uno de los espacios de identidad más importantes de las comunidades urbanas.

En los avances alcanzados por diversos procesos de recuperación y revitalización de los centros históricos se constata que para su sostenibilidad ambiental, social, cultural y económica, es indispensable desarrollar planes, programas y proyectos de carácter integral, equitativo y participativos, de los cuales se vayan derivando principios y pautas comunes que constituyan un modo específico y eficiente de intervención.

En virtud de las convergencias identificadas en el transcurso de las exposiciones de las experiencias presentadas y de las conclusiones que de ellas se derivan hemos identificado siete campos de acción para los cuales nos proponemos y nos comprometemos a adelantar actividades conjuntas.

Acordamos:

Dar prioridad a los siguientes campos de acción identificados conjuntamente: Modelos de intervención, Marcos de gestión y administración, Mecanismos de Financiamiento, Participación y Solidaridad,

Calidad del Hábitat, Unidad en la Diversidad, Investigación, Comunicación y Capacitación.

1. Modelos de Intervención. Desarrollar, consolidar y llevar a la práctica nuevas modalidades de intervención y tratamiento integral de los centros históricos, que los afiancen como centros vivos de la ciudad, inductores de la acción concertada de los actores públicos y privados para lograr la sustentabilidad de su rehabilitación y valoración. Los objetivos propuestos deberán enmarcarse en políticas de alivio y superación de la pobreza; de mejora de las condiciones de habitabilidad; de preservación del medio ambiente; de democratización de la gestión urbana y de respeto y tolerancia de las identidades étnico-culturales existentes y/o en procesos de formación.

2. Marcos de Gestión y Administración: La preservación y revitalización de los centros históricos por la complejidad de su problemática, exige de una visión integral que los interprete e inserte como parte del sistema urbano en su conjunto. Los modos de gestión en cambio requieren de la consolidación de una autoridad autónoma dotada de todos los atributos y recursos para asegurar eficiencia y eficacia. En esta perspectiva nos comprometemos a tomar las medidas necesarias para dotarnos de un marco jurídico que delimite responsabilidades y competencias y asegure la puesta en ejecución de mecanismos de gestión eficientes que incluyan la participación y concertación ciudadana.

3. Mecanismos de Financiamiento. Los modelos de intervención deben poner énfasis en el desarrollo de mecanismos de financiamiento mediante la aplicación de fondos públicos, nacionales e internacionales, fondos mixtos y comunales, así como la promoción de la inversión privada. En este contexto nos comprometemos a propiciar el uso del patrimonio revalorado, como fuente generadora de ingresos, que permitan el autofinanciamiento y la recuperación de las inversiones, garantizando su finalidad esencial que es la sostenibilidad social del contexto.

4. Participación y Solidaridad. Nos comprometemos alentar y fortalecer, para la sostenibilidad de la puesta en valor de los

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

centros históricos, la institucionalización de la participación vecinal y ciudadana. Así mismo, a propiciar relaciones de solidaridad, reciprocidad y parte sustancial de una nueva relación con los gobiernos y entre los diversos actores de la ciudad, en los ámbitos político, económico, social y cultural.

5. Calidad del Hábitat. Las crisis por la que atraviesan los centros históricos compromete al conjunto del hábitat. Los urgentes procesos de intervención serán legitimados y sostenibles si se incorporan, desde el principio, medidas y programas de renovación urbana, destugurización, recuperación ambiental, prevención de desastres, seguridad ciudadana, generación de oportunidades de empleo y otras acciones que apunten a elevar la calidad de vida. En consecuencia nos comprometemos a formular nuestra propia Agenda 21 enmarcada en los objetivos y compromisos asumidos por la comunidad internacional en la Cumbre de la Tierra celebrada en Río de Janeiro en 1993.

6. Unidad en la diversidad. Igualmente, para la legitimidad consensual y sostenibilidad del patrimonio recuperado, es indispensable reconocer, respetar y aceptar la diversidad de identidades y culturas, foráneas, locales y regionales que residen, actúan o transitan en los centros históricos. Estos son y serán, cada vez más, espacios multiétnicos y pluriculturales, por ellos nos comprometemos a desarrollar políticas y a promover actividades que propicien y den lugar al ejercicio tolerante y respetuoso de las diversas expresiones culturales, las que, por otra parte, consolidan los centros como un espacio vivo abierto a la creatividad.

7. Investigación, Comunicación y Capacitación. Los procesos de recuperación y revitalización de los centros históricos generan y requieren de un renovado andamiaje, tanto conceptual como metodológico, así como de tecnologías pertinentes. Por ello, nos comprometemos a recopilar, sistematizar y difundir las experiencias que desarrollemos para compartir sus logros y dificultades. De igual manera, expresamos nuestra disposición para promover, incentivar y destinar recursos para la capacitación permanente de recursos humanos especializados así como para la

coordinación de diversas actividades de investigación.

Nos comprometemos a:

a. Constituir una RED DE CIUDADES EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE CON CENTROS HISTÓRICOS EN PROCESO DE RECUPERACIÓN cuya finalidad es la de promover y garantizar el cumplimiento de los compromisos aquí adquiridos, así como ampliar las posibilidades de integración de otras ciudades que por diversas razones no pudieron estar presentes en este encuentro.

b. Designar a la Municipalidad de Lima como Secretaría Pro Tempore de la Red. Su papel consistirá en facilitar el intercambio de información acerca de las acciones en cursos de ejecución en las diversas ciudades; en la promoción y coordinación de acciones conjuntas y en el establecimiento de nuevo vínculos con otras ciudades y organismos internacionales, en particular la Organización de Ciudades del Patrimonio Mundial, el Programa URBAL de la Unión Europea y el Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO.

c. Cada una de las ciudades participantes designará un punto focal que actuará como interlocutor permanente de la Secretaría Pro Tempore y asegurar el seguimiento a nivel local de las acciones comprometidas.

d. Aceptar el ofrecimiento hecho por la delegación cubana para celebrar la primera reunión de la RED en la ciudad de La Habana. En esta oportunidad, además de los temas de carácter técnico se analizarán alternativas para establecer modalidades más formales de cooperación conjunta. Queremos dejar constancia de la decisión de la Red Iberoamericana de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo-CYTED, de hacer, suya esta declaración y de adherirse a los compromisos señalados. Desde el espacio de su actuación no gubernamental recogemos su compromiso de contribuir a enriquecer el cumplimiento de lo aquí acordado.

Expresamos nuestro reconocimiento a la UNESCO por el apoyo ofrecido para la realización de este Encuentro y estamos seguros que con su acompañamiento y

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

cooperación coadyuvará para el logro de los objetivos que nos hemos propuesto. Formulamos nuestra intención de solicitar su colaboración para la consolidación de esta iniciativa.

Finalmente, expresamos nuestro agradecimiento a la Municipalidad de Lima y a sus autoridades por la iniciativa tomada y el compromiso adquirido para dar inicio a un proceso de integración y cooperación recíproca entre las ciudades de América Latina.

Anexo 5

PATRONATO DEL FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

“El contrato constitutivo de este Patronato señala entre sus fines:

La promoción de actividades de concertación con los grupos y organizaciones interesadas en contribuir a la recuperación, mejoramiento, conservación y desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México.

La obtención de recursos pecuniarios y materiales que, en coordinación con las autoridades y a título gratuito, puedan ser canalizados a los programas que se aprueben para ello.

La conformación del Fideicomiso que se dio en 1990 estableció que el entonces Departamento del Distrito Federal fungiría únicamente como testigo de honor, aunque por su carácter público podría ser aportante al fideicomiso, sin tener los derechos de un fideicomitente. En otras palabras, aunque el gobierno puede otorgar donaciones, beneficios y derechos al Fideicomiso, los recursos que ellos y otras entidades o personas distintas al Patronato se consideran sólo como parte de los promotores solidarios, no como fideicomitentes.

El Patronato formó un Comité Técnico paritario que se integra por: un representante del Fideicomitente; un representante de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México; dos representantes del Departamento del Distrito Federal (actualmente Gobierno del Distrito Federal);

un representante del Consejo Histórico de la Ciudad de México; un representante de Nacional Financiera, S.N.C.; un representante del INBA; un representante del INAH; un representante de Servicios Metropolitanos S.A. de C.V.

Existen los siguientes asociados:

Fundadores.- Personas físicas que constituyeron la Asociación, y que continúan cumpliendo con las obligaciones que se establezcan.

Activos.- Personas físicas que hayan solicitado su ingreso a la Asociación y sean admitidos por la Asamblea General con ese carácter.

Honorarios.- Personas físicas distinguidas como tales por la Asamblea General en virtud de sus méritos y reconocimientos obtenidos por sus obras o actividades en pro del mejoramiento del Centro Histórico.

Patrocinadores.- Son todas aquellas personas físicas o morales que presten cualquier ayuda material o suscriban convenios de patrocinio.

Colegiados.- Personas morales y organizaciones sociales que participen en la Asociación de manera permanente.

Afiliados.- Personas físicas o morales que requieran el apoyo de la Asociación o suscriban convenios de afiliación o de colaboración.”

Anexo 6

LA FISCALIDAD COMO MECANISMO DE COMPENSACIÓN Y CONTROL⁸⁰

Una primera forma de operación del instrumento fiscal funciona como un mecanismo de reasignación de costos y beneficios. Cuando no hay mecanismos de esta naturaleza, las decisiones de los actores urbanos buscan maximizar su beneficio y no toman en cuenta que algunos de sus costos

⁸⁰ Kunz, Ignacio. *La fiscalidad como mecanismo de compensación y control, en Proyectos estratégicos ...op.cit., p.H-2*

se socializan. En cambio, cuando se dispone del instrumento, los costos sociales son reasignados en forma de gravámenes. De manera semejante, cuando los efectos derivados de la decisión o un actor son benéficos o deseables, se le puede compensar a través de estímulos fiscales.

Una segunda forma de operación, basada en los mismos principios de interés colectivo, se da cuando el cálculo del impuesto se vincula a los objetivos perseguidos, en este caso no hay medidas de compensación o asignación de beneficios y costos, sino que el gravamen estará en función de la decisión del actor. Por ejemplo, fijar los valores inmobiliarios en función de lo establecido en la normatividad urbana, de tal manera que el actor que decide utilizar el espacio urbano por debajo del potencial de uso que observa la norma, deberá de pagar en función de ese potencial.

Anexo 7

TEMA DE PLUSVALÍAS

La idea de “recuperación” proviene del hecho de que la plusvalía ha sido formada socialmente y no por el propietario, por lo que resulta justo su reparación para la sociedad. La relación riesgo beneficio es mucho menor que en otras inversiones, por lo que, la apropiación de una proporción por parte de los propietarios es legítima, pero que la otra parte tiene indudablemente un origen social.

Existen muchas aproximaciones a la forma en que se pueden recuperar las plusvalías, lo deseable es que sea un impuesto, y por tanto, una aplicación de tipo general. Este impuesto se podría asimilar al cobro del impuesto predial, con la condición de que el cálculo de la base de valor de las propiedades fuera suficientemente ágil para derivar con frecuencia sus incrementos y gravarlos, además de que refleje el valor de mercado y el del uso actual. La ventaja de una aplicación general y regular, es que eliminaría los soportes de la especulación inmobiliaria y por lo tanto, el fenómeno en sí.

Esto, a su vez provocaría una presión de los precios del suelo a la baja, y favorecería el acceso a la propiedad, en particular a la vivienda.

Otra perspectiva es aplicar el impuesto al momento del traslado de dominio. El sistema sería más simple pero podría estimular las operaciones informales y requeriría de cualquier manera, una buena fiscalización para garantizar el registro de las operaciones y que el monto refleje las situaciones de mercado. Una alternativa es la de diferir el pago hasta que el adquiriente solicite una licencia de construcción que cristalice el uso esperado por el mercado. Si esta es la regla general, el adquiriente tendrá que apartar una parte del precio para solventar el pago del impuesto cuando pida la licencia, y ello le pondrá un tope al precio que ofrezca al propietario original ⁸¹.

Anexo 8

CONCEPTOS BÁSICOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

La escasez es la oferta limitada de una mercancía, sin embargo no es determinante para aumentar el valor, pues algo puede ser útil pero no escaso. El aire aunque es útil e indispensable para la vida, en el sentido económico no tiene valor puesto que no es escaso y es suficiente para todos, sin embargo en una ciudad que el aire esta contaminado, indudablemente surgirá una apreciación de sus calidades, dando lugar a una valoración del territorio en función de la contaminación del aire.

La utilidad es la capacidad de una mercancía para satisfacer una necesidad o un deseo. Se basa en las cualidades físicas y psíquicas del bien, para cubrir necesidades esenciales y ocasionales, no obstante, las cosas son útiles de manera subjetiva y abstracta, pero adquirirán valor objetivo, cuando se realice un intercambio o puesta en venta. La utilidad no siempre irá de la mano con el deseo, en ocasiones un inmueble puede ser útil pero no deseable.

La medida del valor no depende necesariamente de la utilidad. La escasez y

⁸¹ Morales Schechinger, Carlos. *Mercados de suelo en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy: Versión electrónica. 2005.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

la utilidad no le dan valor a un objeto si este no es deseado por alguien, y a su vez el deseo debe estar respaldado por un cierto poder adquisitivo, o por la capacidad de pago para que represente una verdadera demanda. Existen otros factores que influyen en el valor, tal es el caso del valor de uso, que nos es más que un “plus” de valor que se agrega al valor de mercado por el propietario del bien, en ocasiones puede contabilizarse como un activo intangible.

La demanda es la cantidad de un bien que el comprador esta dispuesto a adquirir en el mercado a un precio determinado.

El poder adquisitivo es la capacidad del adquiriente para comprar una mercancía. En ocasiones un bien puede ser útil, escaso y demandado, es decir, puede existir la necesidad, más no los recursos para satisfacerla.

Dentro de los factores que modifican el valor de los bienes inmuebles se encuentran los factores *sociales, económicos, políticos y físicos*. Cada uno de ellos tiene un peso específico a la hora de considerar el valor de un inmueble o para realizar un proyecto inmobiliario.

Los conceptos de valor y precio han evolucionado en el tiempo, pero en general, el concepto de valor tiende a identificar características propias de un bien, estimadas independientemente de su posición en el mercado, ya sea por el costo de producción, valor de reposición, valor comercial como resultado de un proceso de homologación, valor residual o valor de oportunidad.

Al hablar de construcción, forzosamente tenemos que considerar el proyecto, las normas y especificaciones, los procedimientos de construcción, el tiempo, la calidad y el presupuesto. Los costos en la construcción se calculan en base a precios unitarios, que es el importe de la remuneración o pago total que debe cubrirse al contratista por concepto de trabajo (mano de obra, materiales, equipo, herramientas, mando intermedio, e indirectos).

El precio se puede considerar como el importe límite (superior o inferior) que el valuador propone a un cliente como base de negociación para la compra o venta de un

bien, este límite es establecido con apoyo en uno o varios de los valores antes citados, acorde con la posición particular en la que se encuentren cada uno de los sujetos involucrados en una operación de compra venta del bien analizado en el momento en que la operación se cierra⁸².

En resumen, el costo es la cantidad de dinero que se necesita para producir un bien o servicio; el precio es la cantidad de dinero que se paga por el mismo, este implica la producción, la utilidad y el financiamiento; y el valor es la cantidad de dinero que se estima que tiene en el mercado un bien o servicio, involucra a la oferta y la demanda. La oferta, la demanda y los precios dependen del empleo y los ingresos, y la demanda real resulta de la voluntad de comprar y la capacidad de pagar.

Retomando el concepto de mercado, entendemos como mercado el lugar donde asisten las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a un determinado precio.

Por el lado de la demanda, cuando el precio de un bien es alto, la cantidad de la demanda baja. Si el precio de un bien disminuye, la cantidad demandada aumenta.

El comportamiento de la oferta es que cuando el precio del bien es bajo, la cantidad ofrecida se aumenta. Si el precio del bien aumenta, la cantidad ofrecida disminuye.

Por lo tanto, para el análisis del mercado inmobiliario se deben considerar tres variables básicas:

La *oferta*, que es la cantidad de inmuebles que están en el mercado en un momento dado, para venta o renta. Esta se puede clasificar por segmento, o tipo de inmueble.

El *volumen* de inmuebles vendidos respecto al total en un periodo determinado, es un indicador del comportamiento de la demanda, lo cual refleja la velocidad de cambio.

Los *precios* de los inmuebles son el indicador de la tendencia de una zona, tanto si se está

⁸² Ramírez Favela, Eduardo. *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM. 2002. p.59

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

valorizando o si existe una pérdida de valor en un momento determinado.

El mercado inmobiliario demanda terrenos como insumo intermedio para agregarle infraestructura y construcciones y venderlo en un mercado de productos inmobiliarios. Esta demanda no es directa sino derivada del uso que se le pueda dar. Los terrenos tienen características únicas, como la dificultad de repetir su ubicación, por lo que la demanda concentra cada vez más su preferencia en ciertas ubicaciones.

Los agentes que intervienen en la oferta son de tres tipos: el usuario propietario, que compra o vende para seguir siendo usuario; el propietario inversionista, que adquiere bienes raíces para obtener una ganancia al menos a la tasa media que un capital similar le rinde en el mercado financiero; y el propietario inversionista que tiene un terreno o propiedad y lo retiene, cuando no hay presión por venderlo.

La oferta se debe referir también a un marco de referencia en cuanto al volumen, de tal forma que se puedan observar tendencias de cambio. Cuando el volumen de oferta es alto, significa que los usuarios tienen tendencia a salir de la zona, y cuando es bajo, indica una tendencia a permanecer.

La oferta de suelo resulta inelástica, pues es escasa. La inversión en un terreno tiene dos fases: antes y después de la inversión. Un inversionista parte del precio máximo que la demanda está dispuesta a pagar en el mercado. Este precio incluye el costo de construcción y la infraestructura de los servicios. El residuo que quede de descontarle al precio el costo de construcción, es visto por el inversionista como una ganancia adicional, por encima de la ganancia media.

Esta sobre ganancia se transforma en la renta de suelo. Los economistas clásicos lo explican como aquella porción del producto de la sociedad que los propietarios exigen para ceder a los productores agrícolas el uso de sus terrenos. En cada ciclo agrícola el productor debe pagar una parte de su producto al propietario.

En caso de que un productor quiera adquirir un terreno para no tener que pagar más

renta, el propietario le exigirá como precio de venta un capital de magnitud tal que le permita invertirlo a una tasa de ganancia media que rinda cíclicamente y a futuro la misma renta que percibe en el presente.

El precio del suelo es una expresión capitalizada de la renta del suelo. Si existe la posibilidad de que la renta de un terreno específico sea superior en el futuro, entonces el propietario anticipará en el precio ese beneficio futuro. Un uso que potencialmente será demandado en años posteriores a la venta y podrá rendir una renta superior, será anticipada en el precio por el propietario original. Es decir, el precio no será el del uso actual, sino el del uso potencial.

Por ejemplo, en el caso de los terrenos agrícolas, el valor diferencial de un terreno es la diferencia de los costos de producción y de transporte que requieren para producir un mismo producto, en este caso depende de la fertilidad de la tierra, y de su ubicación con respecto a los mercados de consumo. Una variante de la renta diferencial es la que depende de la intensidad del capital invertido que incrementa la productividad del terreno y genera una sobre-ganancia aun mayor. Esta también puede ser convertida en renta por el propietario del suelo. Existen otras modalidades como la renta absoluta y la renta monopólica.

En el caso de los terrenos urbanos, en algunos casos el propietario original da el terreno en renta a largo plazo al constructor, quien después vende solo la construcción al usuario final y le transfiere las obligaciones al arrendatario. En otras, las rentas futuras son capitalizadas de antemano, y el terreno es vendido al usuario final junto con la construcción.

La dinámica de mercado inmobiliario se manifiesta en diversos indicadores, la cantidad de terrenos o inmuebles ofertados, la velocidad con la que la absorbe la demanda, el precio que se pacta, etc. También hay situaciones que dependen de las oportunidades de inversión entre los diversos mercados de capitales, como los créditos hipotecarios. Estos movimientos generan especulación por parte de los propietarios e inversionistas que buscan obtener ganancias a su favor.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Tanto los mercados formales como informales de terrenos e inmuebles, a pesar de operar bajo formas de comercialización diversas, comparten las mismas características la irreproductibilidad, la elasticidad, la indestructibilidad, la renta residual del suelo, los valores de máximo y mejor uso, etc.

El precio de la tierra en un área particular está determinado por factores de la demanda como la densidad de población, tasa de crecimiento, niveles de empleo e ingreso locales, capacidad de sistemas de transporte relativo y tasas de interés de las hipotecas.

Aunque la oferta total de la tierra es fija, la oferta para un uso determinado puede incrementar o disminuir. El incremento de la oferta disminuye los incrementos de precio. Sin embargo, el crecimiento continuo de la demanda lleva a precios más altos y un uso más intensivo, por ejemplo, la sustitución de casas unifamiliares por edificios de departamentos.

Antes del uso del automóvil, los mercados de tierra urbana estaban concentrados en el centro, resultando diferencias sustanciales de precios de tierra ubicada en los sectores centrales y la periferia. Al mejorar el transporte y las vialidades, se incrementó la demanda de tierra periférica, con lo cual se incrementó la oferta de tierra urbana, y la diferencia de precio entre ambas ubicaciones se redujo. La zonificación y los controles de áreas urbanas tienen un efecto contrario, dado que limitan la oferta de tierra disponible para un determinado uso.

Los principios de la oferta y la demanda explican las grandes diferencias en valores. Ningún otro bien muestra tantas variaciones de precios. En general, cuanto más inamovible es un artículo, más variará su precio de acuerdo al área con la que se encuentra ubicado. En teoría la tierra no puede ser manufacturada o reproducida, y es un factor de producción que se requiere directa o indirectamente para la producción de todos los otros bienes; tiene una posición única y central en el desarrollo de una sociedad. Por esto, la tierra varía más en su valor en relación a otros bienes económicos. Sin embargo, el transporte y la accesibilidad pueden potenciarla o provocar diferencias en cuanto a los valores.

Valor de mercado es el valor más probable de venta de una propiedad en un mercado abierto. El valor de uso es el valor de la propiedad para un uso determinado. Para algunas propiedades, pero no para todas, el valor de mercado es igual al valor de uso.

El principio del mayor y mejor uso significa que el valor de mercado de la propiedad depende más del uso potencial que del uso actual. Esto es más evidente en los terrenos vacantes, cuyo valor se basa más en su uso potencial. Cuanto más redituable sea su uso potencial, mayor será su demanda y valor en el mercado. Los terrenos vacantes en un área urbana tienen un mayor valor que en un área rural.

Este principio también se aplica a los terrenos urbanos, por ejemplo, el caso de la casa unifamiliar que se encuentra en un área clasificada como comercial, por el simple hecho de tener un uso comercial en potencia, aumenta el valor del terreno.

Económicamente los factores de producción se dividen en cuatro grupos: tierra, trabajo, capital y administración. El principio de productividad excedente establece que las ganancias atribuibles a la tierra, son lo que queda después de que las ganancias del trabajo, la administración y el capital han sido satisfechas. Entonces, el valor residual de un terreno es igual al ingreso bruto, menos los costos de producción, la administración y capital.

El valor de mercado se determina por factores económicos, políticos y demográficos, como la zonificación, los controles de rentas, las tasas de interés, el transporte y las condiciones económicas locales.

Dado que los terrenos son fijos, su valor se ve particularmente afectado por las fuerzas del mercado. Los factores que afectan los valores en los terrenos pueden dividirse en:

Económicos: se relacionan con las economías internacionales, regionales y locales. Las variables de demanda que afectan los valores de los terrenos incluyen los niveles de empleo, salarios, ingreso, poder adquisitivo, disponibilidad de financiamiento, tasas de interés y costos de transacción. Las variables que influyen en la

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

oferta son la cantidad de terrenos disponibles, los costos de desarrollo, construcción, financiamiento, impuestos, etc.

Sociales: la gente tiene ciertas necesidades de pertenencia que se manifiestan en los agrupamientos de personas cerca de ciertos centros urbanos y en las variaciones en el uso de la tierra. El prestigio, o la moda contribuyen a la variación de valores en los terrenos. Los grupos sociales buscan ciertas localizaciones por lo que se generan movimientos de invasión y sucesión, el primer caso ocurre cuando un grupo busca expandir su territorio y mejorar su posición, el segundo sucede en la medida en que la nueva población desplaza a la anterior. El patrón de usos de suelo cambia, con el consecuente cambio de valores en la zona. Otros factores sociales que pueden afectar el valor de la tierra son cambios en la densidad de la población, en la estructura familiar, distribución geográfica, actitudes hacia las actividades educacionales y sociales, moda en la arquitectura y diseño, etc.

Legales, gubernamentales y políticos: las políticas y normatividad pueden potenciar o disminuir la demanda de ciertas áreas. Las políticas favorables promocionan el uso y el desarrollo eficiente de la tierra. Las políticas económicas, fiscales, ambientales y monetarias pueden promover o retardar el crecimiento económico de ciertas áreas. Los gobiernos proveen incentivos o castigos específicos para el desarrollo urbano a través de mecanismos fiscales, de zonificación, controles de uso de suelo, etc. La calidad de los servicios de los gobiernos locales también afectan la demanda. Otros factores que afectan también son los reglamentos de construcción, el control de rentas, prioridades, control y destino de los créditos, y la política internacional en materia de préstamos para desarrollo.

Físicos y de localización: los patrones de los valores de la tierra dentro del área de una ciudad o área del mercado se ven afectados por atributos del lugar, como el tamaño, la forma, topografía, hidrología, geología, recursos minerales y potencial de la tierra. Los atributos de localización se focalizan en la ubicación del terreno con respecto a otros lugares, como accesibilidad, comunicaciones, transporte, equipamiento urbano,

infraestructura, y en su caso, dimensiones calidad y rentabilidad del proyecto a edificar.

El valor de mercado refleja el valor presente de los beneficios futuros, es decir, su potencial para producir ingresos en el futuro. Para los terrenos comerciales, estos beneficios se relacionan con las rentas esperadas menos los costos de desarrollo, mantenimiento y tenencia. Para los terrenos habitacionales, el ingreso neto puede ser visto como la renta anual menos los gastos de mantenimiento anuales.

La ubicación geográfica juega un papel determinante en los valores de la tierra, es por ello que desde el siglo XIX, geógrafos y economistas han realizado numerosos estudios. La creación de modelos de los efectos de la localización geográfica para explicar los valores de la tierra, se ha vuelto complicada. Las franjas comerciales, y otros desarrollos, no pueden ser explicados por el concepto *de los anillos concéntricos*. Ahora se pueden observar inclusive, valores diferentes para lugares similares, incluso a un par de cuadras. La mayoría de las áreas urbanas contienen varios centros de influencia de valores, y su efecto en los valores de la tierra, usualmente no es lineal.

El mercado de suelo, por sus características no permite una oferta y demanda plenamente competitiva y racional. En América Latina, el mercado informal de suelo se ha incrementado enormemente. Existen dos explicaciones al respecto, la primera dice que el mercado inmobiliario informal se debe a la excesiva regulación del mercado, por el contrario, la segunda plantea que el mercado inmobiliario informal se ha expandido porque existe una gran tolerancia por parte de las autoridades al incumplimiento de la ley.

Al propietario le conviene retener el terreno en espera de un mayor y mejor uso futuro que le pague un precio mayor. El propietario persigue el máximo y mejor uso privilegiando algunos usos por encima de otros, el uso más privilegiado es el comercial y oficinas. La vivienda de interés social se encuentra en el extremo inferior de la escala, y aún por debajo de la escala suelen encontrarse los usos ecológicos y público, ya que la rentabilidad es muy baja y no resulta interesante para el sistema capitalista.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

El propietario patrimonialista especula de manera conciente o no, y esto se fomenta más en los gobiernos en donde prevalece un derecho a la libre disposición sin obligaciones y baja carga fiscal, con consentimiento de vender cuando y al uso que se quiera.

El punto de equilibrio depende de la manera como derechos y obligaciones se encuentren expresados en las leyes, o de las contradicciones ente las mismas. Tanto de la práctica jurídica, como las aplicaciones administrativas.

Lo que se intercambia en el mercado de suelo no es solo el objeto específico sino el conjunto de derechos y obligaciones en torno al objeto. Las condiciones del intercambio están influidos por ese conjunto de derechos y obligaciones, si la ley y su práctica minimiza las obligaciones, el deseo del adquirente aumentará y estará dispuesto a pagar más por un predio sin obligaciones, así mismo la ganancia del vendedor aumentará no solo porque el precio aumente, sino porque se reducen los gastos y obligaciones, por lo que la brecha entre el precio y el costo aumentará ⁸³.

En la industria inmobiliaria operan constructores y propietarios. El constructor se ve sujeto a la competencia de otros constructores, esto le obliga a ser eficiente y bajar su tasa de ganancia; compite por capitales a los que debe ofrecer una tasa competitiva que tiende a igualarse con la competitividad de otras ramas productivas. El propietario controla el insumo básico indispensable, la posibilidad de competencia está restringida solo a aquellos otros propietarios con terrenos con ubicación similar que no puede reproducir, y no tiene costos de producción.

Estas y otras características hacen difícil la compatibilidad de intereses entre los usuarios, los constructores y los inversionistas. La conexión entre ellos se da a través del capital global que hace competir a los diversos nichos de inversión. Por lo que, mientras la inversión de suelo sea baja, (al igual que el mantenimiento, cesión de derechos de propiedad y la introducción de servicios) y el precio de venta pueda ser alto,

la rentabilidad será mayor. Esto solo seguirá provocando una mayor inversión en suelo (y especulación) que inversiones en construcción ⁸⁴.

Las actividades que sustentan el suelo, podrán en un momento dado, funcionar bajo las reglas del libre mercado, pero el suelo mismo requiere un control de la colectividad, representada por el poder público muy claro y contundente, por encima de los intereses individuales. Esto es lo que se conoce como la función social de la propiedad.

En algunos países de América Latina se ha avanzado más sobre el tema de recuperación de plusvalías. El grado de regulación del mercado parece estar asociado al grado de madurez institucional y la conciencia de los efectos de el mercado inmobiliario, más que a la inclinación ideológica del país en cuestión. Es decir, que crean reglas para regular el mercado, en beneficio de la sociedad en su conjunto. El interés colectivo sobre el suelo se consagra como superior al interés privado en la legislación de muchos países del mundo.

El mercado libre de suelo puede ayudar a que los usos rentables hagan productiva a la ciudad, pero con frecuencia dejan fuera los usos sociales, públicos y ecológicos e impiden que sea equitativa. Si existen diferencias entre los propietarios de terrenos debido a la diversidad de usos, hay aún más inequidad entre los que son propietarios y los no propietarios.

En las ciudades de los países más regulados resulta notorio que prevalece el interés colectivo por encima del particular. Se han establecido reglas específicas relacionadas con la gestión de los procesos de dotación de servicios, lo cual reduce al mercado especulativo, y ayuda a canalizar recursos a mejorar espacios construidos o protegidos, para propiciar actividades urbanas y ambientales.

Los instrumentos de regulación se pueden clasificar en tres conjuntos: los que inciden en la demanda aumentando los precios del suelo, los que inciden en la oferta disminuyendo la calidad de la oferta sin que se logre disminuir el precio del suelo, y los

⁸³ Morales, 2005, op.cit.

⁸⁴ Ibid

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

que también inciden en la oferta pero que pueden aumentar la calidad de la oferta e incluso reducir el precio del suelo⁸⁵.

Dentro de los primeros se encuentra la obra pública, los subsidios y la eliminación de zonificación dentro de un área determinada, que pueden ocasionar que los usos originales sean sustituidos por otros, así como la retención de terrenos por la expectativas de un mayor y mejor uso que vendrá con la respectiva capitalización de rentas.

El segundo grupo son los instrumentos que reducen la calidad de la oferta, como por ejemplo, cuando se regularizan propiedades en terrenos que fueron invadidos originalmente, la reducción en los estándares de calidad de la urbanización y la desgravación fiscal. Esto produce un incremento en el precio del suelo y un detrimento en la calidad del mismo. Las ganancias de los propietarios aumentan, pues no se reducen los precios, pero sí los costos que implica la urbanización o la cesión de derechos, por ejemplo.

El tercer grupo son los instrumentos de regulación. Debe existir una regulación bien planeada para el mercado inmobiliario, debido a que el comportamiento del mismo no es como el de otros productos. Generalmente, en otro tipo de mercados, la competencia entre productores hace que aumenten la calidad y bajen los precios para poder ganar un mayor mercado y ser empresas competitivas. En esos casos la oferta y la demanda pueden desarrollarse en una economía de mercado (videtur).

En el caso del mercado de suelo, la naturaleza del mismo, le impide ser competitivo. La irreproductibilidad de las condiciones de localización y la indestructibilidad lo hacen escaso, lo cual provoca que los precios tiendan a la alza. Por lo tanto, a diferencia de otras mercancías, la única posibilidad de asegurar que aumente la calidad y se reduzca el precio es el de regular la oferta.

Los instrumentos reguladores de la oferta pueden ser de cinco tipos diferentes:

Los primeros tienen instrumentos como el arrendamiento a largo plazo de terrenos de propiedad pública para asegurar usos de suelo para que de otra manera no encontrarían ubicación adecuada en la ciudad, terrenos para desarrollar, que aseguren recursos para el financiamiento de obra pública, y bancos de tierra adquiridos a un valor fiscal inferior al comercial para futuros usos sociales. Otra forma de adquisición de terrenos es a través de la expropiación, siempre y cuando la forma de indemnización sea en función de un interés colectivo, no a través de la indemnización de expectativas futuras.

El segundo tipo de instrumentos son el establecimiento de obligaciones para que los propietarios absorban una parte considerable de los costos de urbanización, de tal forma que la propiedad sea desarrollada como una sola unidad urbana y la infraestructura sea financiada con la expectativa de venta de los usos rentables del propietario, pero pagados por él.

El tercer grupo de instrumentos es la venta de derechos de construcción o de desarrollo. Dentro de estos, el más utilizado en los centros históricos es el de transferencia de potencialidad (infra vid); así se logran proteger zonas históricas, y asignar recursos para restaurar inmuebles catalogados.

Un cuarto grupo de instrumentos son las obligaciones de cumplir con un cierto nivel de urbanización, o la implementación de pagos de contribuciones para mejoras, y financiamiento de infraestructura, que se traduce en procesos de gentrificación.

El quinto grupo de instrumentos es el de las cargas fiscales. Ya sea en forma de impuestos en el traslado de dominio, impuesto sobre la renta o el impuesto predial. Se puede argumentar que el cobro de impuestos altos permite que regresen más servicios urbanos, siempre y cuando estos regresen a la misma ciudad o zona en donde se pagaron.

Cuando la carga fiscal es fuerte, los adquirentes se aseguran de conocer el nivel de carga antes de comprar un inmueble, porque tienen que prever recursos suficientes para pagar dicha carga y por consiguiente negociar en el precio final, el comprador

⁸⁵ Ibidem

presionará hacia abajo. Es importante mencionar que este efecto no es entendido por muchos fiscalistas, ya que la incidencia de los impuestos en otras mercancías es diferente, no así en un mercado atípico como el mercado inmobiliario⁸⁶.

X. FUENTES DE INFORMACIÓN

A. Bibliografía

Besley, Scott y F. Brigham, Eugene (2006). *Fundamentos de administración financiera*. México: Mc Graw Hill, 12 ed.

Boils Guillermo (2005). *Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera*. México: División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM.

Borja, Jordi y Muxí, Zaida (2001). *Centros y espacios públicos como oportunidades*. México: FLACSO.

Campos Salgado, José Ángel (2005). *Para leer la ciudad. El texto urbano y el contexto de la arquitectura*. México: UAM, Facultad de Arquitectura, UNAM.

Carpentier, Alejo. (s/f). *La ciudad de las columnas*. Editorial Lumen.

Carrión M., Fernando (2005). *El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Coordinación del Programa de Estudios de la Ciudad, FLACSO.

Coulomb, René (coord.) (2005). *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México*. México: UAM, Secretaría de Desarrollo Social, Hábitat.

Coulomb, René (2000). *El Centro Histórico de la Ciudad de México*, en Garza Gustavo (coord.). *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México: Gobierno del Distrito Federal y El Colegio de México.

Chanfón Olmos, Carlos (1997). *Historia de la Arquitectura y Urbanismo Mexicanos*. México: UNAM, Fondo de Cultura Económica.

Espinoza López, Enrique (2003). *Ciudad de México, compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-1980*. México: Instituto Politécnico Nacional, Secretaría de Educación Pública.

Jung, Carl G. (2002). *El hombre y sus símbolos*. Barcelona, España: Ediciones Caralt, 7 ed.

Koontz, Harold y Weirich, Heinz (2002). *Elementos de Administración, Enfoque Internacional*. México: Mc Graw Hill, sexta edición.

Kuhn, Thomas S. (1986). *La estructura de las revoluciones científicas*. México, Breviarios del Fondo de Cultura Económica.

Kunz Bolaños, Ignacio (coord.) (2003). *Usos de suelo y territorio. Tipos y lógicas de localización en la ciudad de México*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM, Plaza y Valdés Editores.

Leal Spengler, Eusebio (1999). *Para no olvidar, testimonio gráfico de la restauración del Centro Histórico de la Ciudad de la Habana*. Habana: Editorial Boloña, Publicaciones de la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana.

⁸⁶ Morales, 2005, op.cit.

Revitalización en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Lombardo de Ruiz, Sonia (1997). *Atlas histórico de la Ciudad de México*. México: INAH, INBA. Tomos I y II.

Maya, Esther (2006). *Métodos y técnicas de investigación. Una propuesta ágil para la presentación de trabajos científicos en las áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

Mesías González Rosendo y Suárez Pareyón Alejandro (coords.) (2002). *Los Centros Vivos, Alternativas de hábitat en los centros antiguos de América Latina, La Habana, Lima, México y Montevideo*. La Habana-Ciudad de México: CYTED, CENVI, UNAM.

México (1988). *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles. Centro Histórico de la Ciudad de México*. México: INAH, DDF, Consejo del Centro Histórico, SEP.

México (2008). *Código Financiero del Distrito Federal*. 16 ed. México, D.F: Ediciones Fiscales ISEF.

México (2004). *Inmuebles Universitarios con Valor Histórico-Estético*. México, D.F: Dirección General de Patrimonio Universitario, UNAM.

México, Gobierno del Distrito Federal (2003). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, décima tercer época, No. 103 bis, 31 de Diciembre de 2003.

México, *Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación*

Cuauhtémoc. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, octava época, no. 24, 10 de abril de 1997.

México, *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc*. México, D.F.: Gaceta Oficial del Distrito Federal, décima época, no. 153,7 de Septiembre de 2000.

Morales Schechinger, Carlos (2005). *Mercados de suelo en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy: Versión electrónica.

Orozco Loreto, Guillermo y Romero, Héctor Manuel (1994). *Enciclopedia temática de la Delegación Cuauhtémoc*. México, D.F.

Orozco y Berra, Manuel (1919). *Historia de la Ciudad de México, desde su fundación hasta 1854*. México, D.F.: Secretaría de Educación Pública.

Perló, Manuel (1990). *Housing Policy and its impact on the real estate market in central Mexico City*. Mimeográfico para el Lincoln Institute of Land Policy, México, D.F.

Pírez, Pedro (2000). *Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos*. Medio ambiente y desarrollo 26. Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC, Naciones Unidas.

Ramírez Favela, Eduardo (2002). *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

Sabines, Jaime (1999). *Poesía Amorosa*. Grupo Editorial Planeta. Colección Seix Barral. 2ª. Ed.

Suárez Pareyón, Alejandro (2005). *La Revitalización del Centro Histórico*, en Carmona Marisa y Arrese Alvaro. *Globalización y grandes proyectos urbanos, la respuesta de 25 ciudades*. Editorial Infinito.

Talen, Emily (1998). *Visualizing Fairness*. Journal of the American Planning Association.. Vol.64, No. 1, p.p. 22-38. Chicago: American Planning Association.

Valero de García Lascurain, Ana Rita (1991). *La Ciudad de México Tenochtitlan, su primera traza 1524-1534*. México: Editorial Jus, Colección Medio Milenio.

B. Páginas de Internet

DE, 2007:

<http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta>

DE, 2007:

<http://www.habitat.gob.mx>

DE, 2007:

<http://www.sedesol.gob.mx>

DE, 2008:

<http://www.centrohistorico.df.gob.mx/fideicomiso>

DE, 2008:

<http://www.cenvi.org.mx>

DE, 2008:

<http://www.colliers.com>

DE, 2008:

<http://www.esigma.tv>

DE, 2008:

<http://www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria>

DE, 2008:

<http://www.inegi.gob.mx>

DE, 2008:

<http://www.metrocubicos.com>

C. Periódicos y Revistas

Bautista Virginia y Vicenteño, David. "Obras se encargó de la demolición: Bonifaz", en Excélsior. México, D.F: 11 de enero de 2008.

Bolaños Sánchez, Ángel. "El INAH advirtió en 1994 que el predio de Regina 97 estaba en ruinas", en La Jornada. México, D.F: 14 de Febrero de 2008.

Cancino, Fabiola y Martínez Alejandra. "El Centro Histórico funciona sin reglas", en El Universal. México, D.F.: 11 de Enero de 2007.

Cuenca, Alberto. "Edificios demolidos, más riesgo que historia: GDF", en El Universal. México, D.F.: 13 de enero de 2008.

Mejía, Francisco. "Descubre el INAH más demoliciones ilegales", en Milenio Diario, Ciudad, p. 27. México, D.F. 17 de Enero de 2008.

Páramo, Arturo. "Liberarán una fracción del Centro", en Excélsior. México, D.F: 10 de Octubre de 2007.