



**Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura
Facultad de Arquitectura**

**La normatividad urbana,
sus efectos en la conservación y transformación de zonas
patrimoniales.**

**La transformación turística asociada al uso de Airbnb
en las colonias Juárez y Centro, Ciudad de México.**

**TESIS QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRA EN ARQUITECTURA
En el campo de conocimiento Arquitectura, Ciudad y Territorio**

PRESENTA:

Arq. Claudia Verónica Zárate García

TUTOR PRINCIPAL:

**Dr. Víctor Delgadillo Polanco
Facultad de Arquitectura, UNAM**

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

**Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua
Instituto de Geografía, UNAM**

**Mtra. Tania Montserrat García Rivera
Facultad de Arquitectura, UNAM**

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, 2023



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNAM
POSGRADO
Arquitectura



ACT
arquitectura | ciudad | territorio

AGRADECIMIENTOS

Al programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, por brindarme los espacios para poder llevar a cabo la presente investigación.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), por el apoyo que me brindaron a través de las becas nacionales, sin el cual el desarrollo de este trabajo no hubiera sido posible.

A mi tutor, el Dr. Víctor M. Delgadillo Polanco, cuyo trabajo de investigación me ha inspirado desde los inicios de esta tesis. Agradezco por su paciencia y las horas dedicadas a leerme y escucharme, pero, sobre todo, por su disposición y apoyo para enriquecer este trabajo.

A mi comité tutor, el Dr. Luis Salinas Arreortua, a la Mtra. Tania Montserrat García Rivera por su apoyo, tengo la certeza de que sus aportaciones y comentarios han hecho posible la conclusión de este trabajo. A nuestra querida Dra. Ángela Giglia, es para mí un honor haber coincidido en esta vida con ella.

Agradezco de manera especial a todas esas personas que me acompañaron en este camino, a mis profesores del campo de conocimiento Arquitectura, Ciudad y Territorio, quienes acompañaron en todo momento esta locura, Mtro. Eduardo Torres Veytia, Arq. Alejandro Suárez Pareyón, Mtra. Mariana Borja Rodríguez, por su apoyo y palabras de aliento. A todos aquellos profesores con los que tuve la fortuna de coincidir en otros campos y programas, especialmente a la Dra. Carla Filipe Narciso y a la Dra. Ana María Salazar Peralta.

A mis compañeros de aventura, Fer, Norma, Abigail, Yusef, Jorge, Luis, Marion y Dulce, agradeciendo las tardes de pláticas y experiencias compartidas.

Finalmente, agradezco y reconozco a mis padres y a mi hermana, ustedes son mi impulso para seguir adelante, aunque el camino se ponga algo complicado, sin su apoyo, motivación y amor, esto no sería posible.

A TODOS USTEDES, DE QUIENES ESPERO
SEGUIR APRENDIENDO CADA DÍA MÁS,
GRACIAS.

PALABRAS CLAVE

Patrimonio, Colonia Juárez, Colonia Centro, conservación, desplazamiento, gentrificación.

ÍNDICE

Introducción	1
Objetivo general	4
Objetivos específicos	4
Preguntas de investigación	4
1. Patrimonio urbano-arquitectónico y sus procesos de transformación territorial en colonias de la ciudad central, una propuesta teórico-metodológica.	6
1.1 Definición del Tema y Subtema de Investigación.....	6
1.1.1 Definiciones de palabras clave.	6
1.2 Definición del Problema.....	8
1.3 Historia urbana- Ciudad de México.....	9
1.3.1 Patrimonio	10
1.3.2 Centros históricos y centralidad urbana.	13
1.3.3 Vivienda en la centralidad.....	15
1.3.4 Normativa, legislación y política pública	19
1.3.5 Turismo y ciudad central.....	21
1.3.6 La Gentrificación en la Ciudad de México	30
1.3.6.1 Concepto de Gentrificación	30
1.3.6.2 La vivienda como alojamiento transitorio. La economía colaborativa: el auge de Airbnb en la Ciudad de México.....	35
1.4 Base Teórico-Metodológica y Conceptual.....	37
1.4.1 Planteamiento Metodológico	37
1.4.2 Delimitación de ventana de estudio	39
2. Intervenciones en el área histórica. Normatividad que aplica en la zona de estudio.	44
2.1 Orígenes de la conservación del patrimonio en México.....	44
2.1.1 La incorporación del patrimonio urbano como objeto de valor.	48
2.2 Instituciones encargadas de la conservación del patrimonio.....	49
2.3 Planes y programas urbanos aplicables dentro de las colonias de la ciudad central.....	50
2.3.1 Instrumentos utilizados, usos de suelo y aprovechamiento urbano.	52
3. Áreas centrales de la Ciudad de México, caso de estudio colonias Centro y Juárez	81
3.1 Origen de las colonias Centro y Juárez.....	81
3.1.1 Colonia Centro	81

3.1.2 Colonia Juárez.....	99
3.2 Vivienda en zonas patrimoniales.....	109
3.2.1 El rescate de las colonias de la ciudad central y su impacto en la vivienda.....	110
4. Reconocimiento de las dinámicas contemporáneas que vive el sector.....	120
4.1 Intervenciones físicas en las colonias Juárez y Centro. Revalorización de las colonias.....	120
4.1.1 Colonia Juárez.....	120
4.2 Relación del patrimonio construido con su población.....	134
4.2.1 Población en el área de estudio.....	134
4.2.2 Patrimonio en el área de estudio.....	136
4.2.3 Patrimonio vs población.....	138
4.3 Valorización simbólica en las colonias Juárez y Centro.....	140
4.3.1 Mercado inmobiliario en las colonias de estudio.....	140
4.3.2 Monitoreo en los precios del suelo en el caso de estudio.....	141
5. Transformaciones económicas en la zona de estudio.....	159
5.1 La introducción de equipamiento y servicios asociados al turismo.....	159
5.1.1 El patrimonio y el desarrollo económico.....	168
5.2 El auge de Airbnb en la Ciudad de México.....	173
5.3 Impacto sociodemográfico fomentado por el turismo en el patrimonio construido....	183
5.3.1 Procesos de migración y gentrificación de la zona de estudio.....	183
5.3.2 Inmuebles desalojados.....	189
6. Conclusiones.....	195
7. Bibliografía.....	203

INTRODUCCIÓN

Esta investigación aborda la problemática actual referente a la evolución en la transformación urbana, que conlleva procesos de gentrificación a los que se enfrentan los asentamientos urbanos con valor patrimonial, entendiéndolos como sitios vivos en los que confluyen factores que los constituyen mediante la combinación de elementos físicos, materiales y factores del tejido sociocultural.

De igual forma, se pretende analizar aquellas relaciones o conflictos entre la legislación en materia de desarrollo urbano y el sistema de normatividad en materia de conservación del patrimonio urbano arquitectónico en la Ciudad de México, entendiendo a la normatividad y legislación vigente como un aparato laxo, contradictorio y complejo, que genera discontinuidades entre la idea *romántica* de lo que se busca preservar y lo que realmente se observa en las calles de las colonias de la Ciudad Central, así como todos los procesos de transformación y gentrificación en el área de estudio promovidos por el impulso económico, turista e inmobiliario, que ponen en riesgo los objetos arquitectónicos patrimoniales con vivienda.

Los riesgos a los que se enfrenta el patrimonio en la zona se derivan de ciertos comportamientos sociales colectivos, en donde fenómenos como la migración humana (desplazamientos de vecinos), la falta de regulaciones claras, el marcado favorecimiento de lo privado y, en contra parte, el poco interés sobre lo público y el espacio urbano arquitectónico, así como la visión a corto plazo de la protección y salvaguarda del patrimonio ante los fenómenos del consumo, la atracción a lo nuevo y la visión de la cultura como un beneficio económico ¹.

Esto último debido a que se observa la generación de políticas de conservación de patrimonio arquitectónico mediante normativas y legislaciones meramente racionalistas, heredadas de la *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972 y de las actualizaciones y cambios formulados según los intereses de ciclos políticos y económicos. Siendo estos últimos, los que causan repercusiones en el patrimonio, reflejados en edificios patrimoniales abandonados, ciudades no funcionales y centros históricos hechos escenografías. Por esta razón, se busca investigar las inconsistencias dentro de la normativa que pudieran llegar a fomentar la vulnerabilidad ² de los edificios patrimoniales ante la falta de actualizaciones e incoherencias que existen entre las distintas instancias que buscan la salvaguarda del patrimonio.

¹ https://www.icomos.org/risk/world_report/2000/trends_spa.htm

² Entendiendo la vulnerabilidad como una condición única de acuerdo con cada inmueble o bien patrimonial que implica ciertas situaciones de amenaza o posibilidades de sufrir algún tipo de daño.

La presente investigación se desarrolla a través de sucesos que involucraron la generación del marco normativo en materia de protección y conservación del patrimonio arquitectónico, su aplicación dentro de la intervención actual del patrimonio y la transformación de éste a lo largo del siglo XX y XXI, principalmente a partir de la implementación de la *Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972, sus reformas e impactos vigentes al día de hoy, así como la relación de ésta con las leyes de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México.

La zona de estudio está ubicada dentro de la zona de la “Ciudad Central” de la Ciudad de México, en donde se localizan las colonias Centro y Juárez, ambas elegidas por ser un claro ejemplo de territorios donde convergen inmuebles patrimoniales, zonas turísticas, rehabilitaciones urbanas, alojamientos transitorios (Airbnb) y vivienda, lo que las convierte en un sitio bastante interesante y dinámico para analizar.

El 11 de Abril de 1980, se emitió la declaratoria Federal del denominado “Centro Histórico de la Ciudad de México”, en donde se contempla un territorio de poco más de 1,000 hectáreas correspondiente al límite geográfico de la ciudad en el siglo XIX, en donde se definen los perímetros de protección para el Centro Histórico: el Perímetro A corresponde a la ciudad desde su fundación hasta 1830; el Perímetro B corresponde a las primeras expansiones de la ciudad entre 1830 y 1900 aproximadamente³. Ambos perímetros se encuentran en la actualmente denominada colonia Centro.

De la colonia Centro, únicamente se tomó como parte del objeto de estudio la zona localizada al sur de la Alameda Sur, comúnmente conocida como la zona de San Juan de Letrán, localizada dentro del denominado perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México. Por otro lado, se optó por el estudio de la colonia Juárez por ser parte de la transición urbana y política entre la zona con mayor atención normativa y de catalogación (perímetro A y B⁴). Ambas zonas se encuentran concentradas en un área de la Ciudad de México considerada como “área de conservación patrimonial” en donde, a pesar de colindar entre sí, parecieran ser gestionadas de manera distinta y con planes de salvaguarda urbanos diferentes.

El estudio crítico de la situación en la que se encuentra el patrimonio y su contraste con lo que se permite o no por la normatividad actualmente, se convierte en una actividad importante para el análisis sobre cómo la política pública es aplicada en zonas con edificios patrimoniales, cuyo objeto es analizar su funcionalidad mediante el reflejo material de su actuar en el territorio, buscando

³ Gaceta Oficial del Distrito Federal número 1162 del 17 de agosto del 2011 <https://sic.cultura.gob.mx/documentos/1801.pdf>

⁴ El Centro Histórico de la Ciudad de México se encuentra subdividido en dos perímetros identificados con las letras "A" y "B". Dentro del polígono "A" se localiza una mayor concentración de edificios públicos reconocidos por su valor histórico y cultural y respecto al polígono "B" se considera que la zona de amortiguamiento y el límite exterior del Centro Histórico.

hacer una crítica en torno al método de verificación, legislación y preservación del patrimonio, en el que se vean involucrados tanto especialistas, como la población, el gobierno y la inversión privada, en pro de salvaguardar la integridad del patrimonio arquitectónico y su naturaleza sociocultural.

Resulta necesario realizar una crítica para hacer notar la relación entre la legislación del patrimonio y la de desarrollo urbano en la Ciudad de México, puesto que, si bien ambas mencionan las normativas y disposiciones formuladas para la protección de los bienes patrimoniales, existen grandes obstáculos e inconsistencias que evidencian en muchos casos que la protección y preservación del patrimonio queda en último lugar cuando se trata de obtener un bien político o económico.

La revisión de las intervenciones realizadas mediante esta investigación resulta una labor pendiente y de gran trascendencia, cuyo primordial objeto es la crítica a las políticas vigentes para que, en caso necesario, sea un instrumento de apoyo para replantearlas, buscando lograr una futura planeación del territorio y la ciudad en donde se integre de manera local la participación de todos los actores sociales que confluyen en el territorio de estudio. En este sentido, se busca hacer notar que el patrimonio urbano-arquitectónico se encuentra vulnerable ante los grandes cambios urbanos en el territorio, las migraciones y a las cambiantes imágenes de la urbe promovidas por la actividad económica, turística e inmobiliaria.

OBJETIVO GENERAL

Identificar y analizar los procesos de transformación urbana dentro de las colonias Centro y Juárez que se integran dentro de una zona con valor patrimonial en la Ciudad de México y su contraste con la normatividad en materia urbana.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Revisar y analizar la normativa en el ámbito patrimonial y urbano que aplica en la zona de estudio y contrastarla con la realidad de lo que sucede con su aplicación.
- Reconocer y examinar las dinámicas y cambios históricos de la zona de estudio a partir del estudio de su población, vivienda, patrimonio, usos de suelo, mercado inmobiliario y el desarrollo de Airbnb en la zona.
- Indagar en la introducción de equipamiento y servicios asociados al turismo y su relación la zona.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Cuáles son los instrumentos normativos tanto patrimoniales como urbanos que aplican a la zona de estudio?
- ¿Cómo se relacionan entre sí los planes y programas urbanos y la normativa en conservación del patrimonio?
- ¿Cómo ha ido cambiando la zona de estudio? ¿Cómo afecta la llegada del Airbnb y los servicios asociados al turismo en la zona?

PATRIMONIO URBANO-
ARQUITECTÓNICO Y SUS PROCESOS
DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL
EN COLONIAS DE LA CIUDAD
CENTRAL, UNA PROPUESTA TEÓRICO-
METODOLÓGICA.

1. PATRIMONIO URBANO-ARQUITECTÓNICO Y SUS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL EN COLONIAS DE LA CIUDAD CENTRAL, UNA PROPUESTA TEÓRICO-METODOLÓGICA.

1.1 Definición del Tema y Subtema de Investigación.

A lo largo del presente capítulo se describirán las palabras clave que forman parte del hilo conductor de la presente tesis. Se abordarán las definiciones según los constructos personales formados con base en la investigación de las definiciones de las palabras clave mencionadas en el diccionario o enciclopedia y según autores y expertos en el tema.

1.1.1 Definiciones de palabras clave.

Patrimonio urbano y arquitectónico.

El Patrimonio debe de ser considerado como un legado que se recibe de los ancestros y que debe ser transmitido a futuras generaciones (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization [UNESCO] & International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property [ICCROM], 2006).

Se entiende por patrimonio arquitectónico como aquellos edificios y conjuntos arquitectónicos que por sus valores históricos, culturales y emblemáticos son significativos para la sociedad, lo cual les otorga el carácter de legado (Lleida, 2010).

Con base en la definición establecida por la UNESCO y a Lleida (ídem), tomaremos como concepto de patrimonio urbano-arquitectónico para esta tesis a todo aquel bien urbano-arquitectónico que, por sus valores históricos, representa simbólicamente una expresión sociocultural que proviene de una herencia o un legado artístico ancestral y que debe ser transmitido a futuras generaciones mediante su conservación y preservación.

Deterioro en patrimonio.

Según las definiciones obtenidas de la RAE ⁵ y a la UNESCO, tomaremos para efectos de esta tesis el deterioro como el desgaste debido a la falta de acciones y mantenimiento pertinentes para la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico y que lo pone en riesgo de desaparición.

⁵ Del lat. deteriorāre. Hacer que algo o alguien pase a un peor estado o condición. Fuente: Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE). Página web: <https://dle.rae.es/?id=Da706vn>

Conservación.

Tomaremos para efectos de la investigación de esta tesis el concepto de Feilden (2004), en el cual se menciona que consiste en el mantenimiento de cualquier forma de conocimiento desarrollado con base en teorías del pasado que persigue la preservación y la difusión del patrimonio. Entonces, la conservación consiste en llevar a cabo acciones (averiguación, documentación, investigación, preservación, restauración, etc.), cuyo objetivo es la salvaguarda del patrimonio para futuras generaciones.

Gentrificación.

Con base a lo mencionado por Pacione (2001), se define a la gentrificación como el proceso de cambio socioespacial, principalmente inducido por fines económicos, en el que se da una revalorización simbólica de barrios centrales deteriorados y olvidados que se encuentran habitados por población de ingresos bajos, los cuales son rehabilitados e implican un desplazamiento de los antiguos residentes debido a que la vivienda y los servicios se vuelven poco costables para ellos.

Transformación urbana.

Se tomará como base la definición establecida por Rebollo (2012), en la que define la transformación urbana como los procesos sociales de cambio, que tienen que ver con la manera en que se dibuja y construye el espacio urbano, con la forma en que viven en él los distintos grupos sociales, y con las relaciones de poder y dominación que en su seno se recrean. Para efectos de esta tesis de investigación, se definirá como aquellos procesos sociales de cambio que derivan de la forma en la que ciertos actores sociales dibujan y construyen el espacio urbano. Dichos procesos, se caracterizan por la pluralidad de los actores urbanos, tanto sociales y políticos como económicos, que producen relaciones de cooperación o de conflicto.

Política pública.

Para su definición se tomará como base lo expresado por la cámara de diputados, en donde se establece que una política pública es aquel producto de los procesos de toma de decisiones del Estado para hacer frente a distintos problemas públicos⁶, partiendo del entendido de que es el gobierno quien, como entidad administradora de recursos y proveedora del orden y la seguridad de la sociedad, tiene la obligación de atender y resolver problemáticas públicas a través del proceso de investigación, diseño, elaboración y evaluación de las políticas públicas que sean necesarias para tal fin.

⁶ <http://www.diputados.gob.mx/bibliot/publica/inveyana/polisoc/dps22/4dps22.htm>

1.2 Definición del Problema.

El patrimonio urbano-arquitectónico posee ciertas particularidades históricas y culturales que permiten valorarlo de manera social y que brinda identidad a una comunidad en particular. Con el objetivo de asegurar su permanencia, es necesario promover sus características y su significado social mediante la difusión de sus contribuciones culturales, su evolución y transformación a lo largo del tiempo como parte de la historia de nuestra ciudad.

Las legislaciones mexicanas respecto al cuidado y conservación del patrimonio cultural y arquitectónico no cubren en su totalidad las necesidades de dichos objetos en aspectos referentes a su conceptualización, protección, difusión y significado, debido a que estas se encuentran rebasadas ante su poca actualización y el dinámico desarrollo urbano, provocando la actuación de una o varias instituciones gubernamentales sobre un mismo inmueble o zona patrimonial, las cuales hacen complejos los procesos de autorización de licencias y que, a su vez, provocan que no se tenga un control exacto sobre lo que pasa en estas zonas y se obstaculizan entre sí. (Becerril Miró, 2003)

Dentro del contexto contemporáneo la conservación del patrimonio no es estática, por lo que es necesario mejorar de manera permanente los mecanismos legislativos nacionales para impulsar la salvaguarda de éstos mediante normativas integrales en pro del desarrollo de las sociedades. La concepción de las políticas públicas pretende revitalizar e inyectar vida nueva a zonas decadentes y deterioradas, mediante acciones que conllevan aspectos económicos y sociales, dejando de considerar al patrimonio urbano y arquitectónico como un bien estrictamente cultural para ser considerado como un capital que es capaz de generar riqueza económica por parte de algunos cuantos.

La *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972, así como sus reglamentos vigentes, se basan en la concepción de los monumentos como elementos estáticos para la rehabilitación de centros históricos, y no toman en cuenta la función y las dinámicas reales a las que se encuentran expuestos los bienes patrimoniales, por lo tanto, dejan de lado la participación dinámica y adecuada de los diversos grupos sociales en materia de protección y preservación del patrimonio.

El hecho que existan “lagunas” en la legislación, en las cuales no se prevé la situación dinámica del objeto arquitectónico, sitúa en posición de riesgo la preservación del patrimonio, colocándolo en un estado de vulnerabilidad ante el nuevo surgimiento de plataformas digitales como Airbnb⁷. Esta plataforma de rentas y alojamientos para estancias turísticas de corto tiempo, demuestra que el

⁷ Airbnb inició en 2008. Consiste en un mercado de economía colaborativa que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento entre particulares a través de plataformas digitales. Página Web: <https://www.airbnb.mx>

hecho de vivir en una zona actualmente catalogada como atractivo histórico y cultural (por ejemplo, la Colonia Juárez) se está volviendo un problema, puesto que vivir y mantener la calidad de vida en estos sitios, los convierte en blancos atractivos para empresas inmobiliarias que buscan restaurar y escenificar el objeto y su contexto arquitectónico, con el fin de obtener remuneraciones económicas privadas. Por consiguiente, la zona rehabilitada se convierte en un sitio con atractivo turístico que produce en un corto tiempo procesos de migración y gentrificación.

1.3 Historia urbana- Ciudad de México.

Si bien es cierto que el territorio de la Ciudad de México ha evolucionado conforme su población ha ido aumentando, también es destacable mencionar que, irónicamente, muchas partes de la centralidad urbana sufren fenómenos de despoblamiento, provocando una serie de cambios sociodemográficos, culturales y económicos principalmente a partir de las décadas finales del siglo XX. (Tena, 2017)

La presente investigación se enfocará en el estudio del patrimonio cultural tangible y de sus aspectos urbanos en edificios con vivienda como elementos dignos de ser preservados, puesto que se encuentran vulnerables y amenazados ante los procesos intensivos de cambios de usos de suelo en la ciudad central, en donde se dan cambios de uso de habitacional a usos de comercio y servicios que, en muchos casos, son promovidos por políticas neoliberales de desarrollo urbano, por el turismo y por la llegada de nuevos residentes a las zonas con monumentos históricos, que eventualmente generan procesos de expulsión de aquellos residentes cuyos ingresos son menores a los necesarios para tener acceso la renta del suelo, provocando fenómenos como la migración y gentrificación.

En el territorio urbano de la Ciudad de México, específicamente en el que cuenta con monumentos considerados como históricos por ser evidencias de nuestro pasado, se presentan complejos desafíos de preservación y planeación, esto debido a que en México contamos con la existencia de varios marcos normativos que buscan reglamentar y actuar ante un mismo objeto: el patrimonio arquitectónico. Dentro de los marcos normativos que aplican en la Ciudad de México se encuentran la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*⁸, la *Ley de Desarrollo*

⁸ Ley Federal de 1972, vigente para la conservación del patrimonio.

Urbano y con ella, el Programa General de Desarrollo Urbano ⁹, *Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU)* ¹⁰ y *Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU)* ¹¹.

Esta superposición jurídica vuelve compleja la planeación, gestión y coordinación entre las distintas órdenes de gobierno federal, estatal y municipal, debido a que se observan conflictos en los marcos normativos, pues carecen de una congruencia en el desarrollo de las normas. Aunado a esto, la gestión de zonas centrales se convierte en una labor engorrosa y difícil ante la desactualización de los aspectos normativos, legislativos y de instrumentación de políticas públicas en la ciudad. (Sepúlveda, 2017)

1.3.1 Patrimonio

El patrimonio está representado por las huellas de las manifestaciones pasadas y por consiguiente, en el patrimonio que cada generación recibe como presente y que se transmite a través de una transacción. (Niglio, 2012)

Es importante señalar que conceptos como patrimonio arquitectónico, monumentos históricos y artísticos, zonas de monumentos, centros históricos y áreas de conservación, son conceptos que se han ido añadiendo paulatinamente y que no existen de manera estática, sino que son más bien cambiantes y adecuados a los intereses que interfieren ante cierta temporalidad social, política y económica. (Delgadillo, 2005)

Por otro lado, Lleida (2010) define al patrimonio arquitectónico como aquellos edificios y conjuntos arquitectónicos que, por sus valores históricos, culturales y emblemáticos, son significativos para la sociedad, lo cual les otorga el carácter de legado. El patrimonio arquitectónico es el escenario del pasado humano. Si los documentos son la memoria escrita del pasado, el patrimonio arquitectónico es la memoria construida de la historia. Hay que considerar el patrimonio arquitectónico como una fuente histórica, ya que ilustra diferentes aspectos de la vida humana: el imaginario, la sociedad, la tecnología, la economía, la vida cotidiana, entre otros aspectos.

⁹ Según lo que menciona el portal de SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), el programa General de Desarrollo Urbano es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, en el que se determinan las estrategias y acciones del proyecto de ciudad a corto, mediano y largo plazo, en donde se determinan los ejes principales para contener el crecimiento desorganizado de la ciudad. <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general-de-desarrollo-urbano>

¹⁰ Los Planes Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) son el elemento rector en cuestión de Planeación y Ordenamiento Territorial dentro de las Delegaciones de la Ciudad de México.

¹¹ De igual forma que los PDDU, los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano, sin embargo, a diferencia de los PDDU, éstos tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de ciertas áreas de la ciudad en específico.

En la *Alegoría del patrimonio*, Françoise Choay (2007) identifica el concepto de patrimonio desde la visión europea, definiendo al concepto de *patrimoine* (herencia) como término para catalogar a los edificios del pasado que deben ser protegidos por su valor artístico e histórico. Por otro lado, es importante mencionar que “*el monumento*” es la unidad que conforma el conjunto patrimonial.

Choay (ídem) menciona que el monumento protege a quienes lo edificaron y a quienes lo usan ante los momentos traumáticos de su existencia y les brinda seguridad, puesto que su existencia permite que se tenga conocimiento del origen de la sociedad a través de elementos en los que se da una relación entre el tiempo vivido (pasado) y el recuerdo para un momento en el futuro.

De igual forma, describe los valores vigentes que son otorgados al patrimonio: en primer lugar, se menciona el soporte de conocimiento histórico; en segundo lugar, el valor como objeto de disfrute debido a sus características estéticas y por último el soporte, con un discurso que proviene de un sentimiento de identidad, que brinda un sentido nacionalista. La progresión de estos valores ha brindado al monumento un nuevo culto al arte.

Los orígenes de la valoración del patrimonio resultan diversos dentro de la cultura occidental, Choay (ídem) señala que la conservación del monumento estuvo limitada a Europa y que, posteriormente, esta valoración fue exportada al resto del mundo por los simbolismos. El concepto de patrimonio en América Latina sufrió un proceso de conceptualización distinto al europeo, esto debido al proceso de urbanización y crecimiento de las ciudades de América Latina, el cual fue promovido por las conquistas y colonizaciones que, en determinado momento, provocaron que las culturas originarias del continente “no fuesen dignos” de ser valorados. Sin embargo, esto no significa que no existieran iniciativas en México que buscaran proteger a su patrimonio, las cuales tienen antecedentes de origen en América Latina desde el siglo XIX.

Durante el siglo XIX se le otorgó un nuevo valor al conocimiento histórico, pues este es considerado en esta época como parte de un grado científico en el que los sucesos históricos pueden ser identificados de manera cronológica y que, además, pueden ser clasificados según su estilo y época; con esto, el monumento pasó a ser un elemento digno de ser preservado dado su carácter testimonial de las etapas evolutivas de la historia de las ciudades y del ser humano contemporáneo. A partir de este momento, en Europa se da una consolidación y evolución de teorías y corrientes de pensamiento respecto a la intervención en los monumentos inmuebles, las cuales surgen tras el poderoso estímulo de la contemplación nostálgica del pasado ante su inminente destrucción.

Frente a los grandes cambios territoriales y las migraciones del campo a la ciudad por los procesos de industrialización en las ciudades y los conflictos bélicos, se produjeron ideales que catalogaba al progreso como una actividad arrolladora y destructora, capaz de cambiar completamente la

imagen urbana. Inmerso en ese escenario, se buscó hacer consciencia de que, si bien el progreso era inevitable, el paso de la destrucción de la ciudad histórica no tendría vuelta atrás puesto que no se reproducirían nuevamente aquellos modelos espaciales y edificios del pasado. En este sentido, con el objetivo de no perder la memoria de los orígenes del hombre, se busca la conservación de los núcleos antiguos de las ciudades siendo estos percibidos como elementos entrañables e irrepetibles. (Turner, 2007)

Dentro de las dos principales corrientes de pensamiento podemos identificar la de Eugén Viollet Leduc, quien era partidario de la restauración y, por otro lado, a los partidarios a la conservación encabezados por John Ruskin. Los partidarios a la restauración buscan reconstruir, restaurar y recuperar el monumento de tal forma que las transformaciones evolutivas sean suprimidas y los elementos perdidos sean reconstruidos con base en la investigación de documentos y, en algunos casos, en deducciones de lo que en su momento constituyó el partido arquitectónico original. Por otro lado, en un extremo completamente opuesto, los partidarios a la corriente conservacionista demandaban la no intervención del monumento con la finalidad principal de mantener su autenticidad, pues este es un testigo histórico para las generaciones futuras. En esta corriente, los estragos de las huellas del tiempo sobre el monumento son valorados como elementos que dan garantías de su cualidad.

Posteriormente, en 1898, Alois Riegl en reconocimiento a las contradicciones que existían dentro de las corrientes de pensamiento fundamentadas en el siglo XIX entre la conservación del patrimonio y los usos de los monumentos, escribe dentro de *“El culto moderno a los monumentos”* las categorías de valorización de los monumentos en donde el reconoce el valor de la seguridad y la utilidad como elementos complementarios al valor histórico.

Valores		Características	Medidas de intervención
Valores contemporáneos	Valor de uso	Satisfacen las necesidades del presente.	Se demanda la seguridad del monumento para que sea posible la realización de actividades contemporáneas adaptadas al monumento. Se debe promover el uso contemporáneo del edificio.
	Valor artístico	Valor subjetivo y relativo de acuerdo con gustos contemporáneos o del presente.	Son relativos y constantemente cambian según los intereses de la época, por ello, no se propone ninguna acción.
Valores Rememorativos	Valor intencional	Para mantener vivas las hazañas de la sociedad. Erigidos como manera de	Requiere de una renovación constante del monumento para que se mantenga siempre presente.

	conmemorar hechos y personajes históricos importantes.	
Valores de antigüedad	Son para recordar los ciclos de la creación.	Dejarlos como están pues su deterioro demuestra su autenticidad.
Valores históricos	Son aquellos objetos no construidos como monumentos pero que representan un vestigio de la evolución humana.	Eliminar síntomas de deterioro y conservarlos lo más cercano posible a su partido original.

Tabla 1: Elaboración propia a partir de “El culto moderno a los monumentos.”, Alois Riegl (2008).

El concepto de monumento se desarrolló en un contexto inmerso en contrariedades, sumergidas entre medidas destructoras por parte del movimiento moderno, por ejemplo, la higienización, el progreso y la modernización de las ciudades y, por otro lado, las ideas conservadoras del casco histórico. Desde entonces, sobrevive esta convivencia contradictoria que se ha visto reflejada en la concepción que persigue la autenticidad y con ello, el deseo por conservar la autenticidad al eliminar en la práctica las transformaciones y añadidos en el patrimonio que se han dado en el transcurso del tiempo, traducidos a una predominancia del valor artístico y del valor de imagen, que implican a su vez valores e intereses económicos.

1.3.2 Centros históricos y centralidad urbana.

El concepto de “*Centro Histórico*” surge en Europa a mediados del siglo XIX, derivado de la problemática que trajo impactos significativos en el patrimonio provocados principalmente por el capitalismo y la creciente revolución industrial. Estos sucesos dieron lugar a un alto crecimiento demográfico y a la expansión territorial del casco urbano, detonando una drástica e importante transformación en la morfología de las ciudades de entonces. Sin embargo, el concepto moderno de “*Centro Histórico*” surge en 1960 en Italia, a partir de la evolución de las corrientes de pensamiento que buscaban la salvaguarda del patrimonio, en las que se reivindica el valor del entorno del monumento. (Delgadillo, 2005)

El concepto hace alusión a un territorio que contiene atributos, valores y símbolos que se ha conformado a lo largo del tiempo y en el que se desarrollan distintas funciones, como el comercio, la vivienda y servicios (ídem). Por otro lado, éste surge como producto de los nuevos modelos de urbanización, en los que la ciudad se separa entre lo que es la centralidad urbana actual y de la antigua centralidad histórica. (Carrión, 2017)

Carrión (ídem) señala que, en el caso mexicano, la centralidad histórica se encuentra determinada por el modelo de ciudad impuesto en América ante la llegada de los españoles en el siglo XVI, en

donde se concentran las funciones centrales en torno a la plaza mayor, lugar en donde se confluye el poder, la justicia, la religión, el comercio y la vivienda. Las áreas centrales se encontraban rodeadas de barrios, en un principio formados por comunidades indígenas que iban más allá de la traza urbana española; sin embargo, conforme la ciudad fue sufriendo de una mayor expansión territorial, estos barrios próximos se fueron ocupando con casas de verano pertenecientes a miembros de la nobleza española, quienes buscaban edificar sus nuevas viviendas en la periferia de la ciudad por su lejanía del caos de la centralidad.

De igual forma, surgió un proceso de renovación urbana, en la que se dio la especialización de usos de suelo y de funciones urbanas, por lo que se volvió la mirada hacia la ciudad existente o la “ciudad vieja” para concentrar funciones centrales, principalmente económicas y políticas. En un momento determinado de la historia, lo que hoy concebimos como *centros históricos*, conformaron la totalidad de la ciudad, por lo que estos fueron constituidos en su conformación original como lugares heterogéneos, pues contaban con una gran diversidad de usos de suelo reflejados en la extensión del territorio con edificios como templos, iglesias, conventos, zonas comerciales y de vivienda. Uno de los errores en la concepción de las zonas urbanas históricas consiste en entenderlas con una visión monumental con espacios homogéneos, en donde se ha impulsado la especialización de las funciones urbanas y de usos de suelo en el territorio mediante la pérdida progresiva de la vivienda en la centralidad histórica. (Carrión, 2011)

Este fenómeno de renovación urbana con un enfoque en la centralidad histórica provocó que el uso de suelo residencial perdiera paulatinamente peso dentro del territorio, detonando una serie de migraciones principalmente de población de altos ingresos a las periferias de la ciudad.

En dichos modelos ocurre la llamada *descentralización* de la ciudad, en donde ésta comienza a transformarse mediante nuevos elementos económicos, sociales y políticos que provocan una nueva expansión de la ciudad hacia la periferia de la centralidad histórica. Dentro de este fenómeno, a finales del siglo XIX y principios del XX, la Ciudad de México se enfrentó a sucesos importantes en su crecimiento debido a la marcada expansión territorial urbana mediante la ampliación de sus periferias y, por otro lado, a la atracción de una alta concentración de población nacional, estableciéndose durante este tiempo un claro límite entre lo que era la ciudad moderna y el casco antiguo de la ciudad.

Por otro lado, en tiempos de posguerra mundial, se generalizó en la población una fuerte corriente migratoria que trajo a la Ciudad de México altas concentraciones de población del campo, quienes se emplazaron en la periferia de la ciudad antigua, dando lugar a la conformación de las colonias populares mexicanas y, simultáneamente, un intercambio de pobladores en la ciudad central,

durante el cual se asentaron poblaciones de bajos ingresos para habitar de manera permanente la centralidad histórica.

Este suceso provocó la conformación de una serie de impactos y problemáticas en la ciudad, pues ocurrió una marcada presión demográfica en la ciudad debido a la baja capacidad de respuesta ante las migraciones, lo que conllevó a la presencia simultánea de informalidad e ilegalidad mediante las invasiones a terrenos (paracaidistas), los servicios irregulares y el nulo respeto por las normas urbanísticas y de construcción. (Carrión, 2017)

En el caso de las zonas centrales se dieron sucesos como la aceleración en la construcción urbana, que promovía la alta densidad, la subdivisión de predios y la invasión de conventos y edificios patrimoniales para el uso comercial y de vivienda. A partir de este momento, las zonas centrales presentan una problemática generalizada que se traduce en el deterioro de sus edificaciones y del entorno monumental.

Estas áreas conservan aún, pese a sus modificaciones y transformaciones paulatinas, un considerable legado cultural urbano-arquitectónico que se vio revalorizado en la centralidad histórica durante el siglo XXI. Este fenómeno trajo consigo una conservación sobre el patrimonio urbano-arquitectónico reflejado en el territorio de manera desigual, con tendencias y procesos de elitización, higienización y limpieza social, que fomentan la conservación de edificios aislados de grandes dimensiones por encima de la conservación de construcciones modestas, con valor artístico, que son destinadas al uso habitacional y que también son importantes en el conjunto urbano y su tejido histórico y patrimonial. (Sepúlveda, 2017)

En la década de 1980 se dan de manera simultánea tres sucesos: en primer lugar, la transición demográfica de la región en la que se da una importante reducción en las tasas de población; en segundo lugar, se da la privatización del territorio por parte de las reformas del Estado, provocando una serie de ajustes socioespaciales que dan lugar a la descentralización de servicios económicos, sociales y políticos; y por último, el proceso de la inserción de la globalización en las zonas centrales, en las que se dan aperturas nuevas ante tecnologías, ensambles y redes sociales, provocando así una disminución significativa en las migraciones del campo a la ciudad para dar paso a la migración internacional de empresas transnacionales y la industria hotelera. (Carrión, 2017)

1.3.3 Vivienda en la centralidad

El problema de la vivienda en México no es un tema reciente, desde hace más de 30 años el Estado mexicano ha promovido acciones para la construcción de vivienda; sin embargo, en el caso de la Ciudad de México la problemática ha rebasado por completo a las autoridades, quienes han actuado

con medidas y políticas que han buscado la redensificación urbana en la centralidad de la ciudad, pero que está lejos de ser suficiente para dotar de la vivienda necesaria para su población.

La carencia habitacional en la Ciudad de México se vio agudizada a mediados del siglo XX, a partir de las migraciones del campo a la ciudad. Durante el siglo XX, específicamente durante las décadas comprendidas entre 1950 y 1970, la Ciudad de México se enfrentó a un gran crecimiento de la mancha urbana debido a las altas tasas de nacimientos y a los grandes flujos de pobladores provenientes del campo, quienes migraron a la ciudad en la búsqueda de una mejora en las posibilidades laborales y en la calidad de vida. Una gran parte de la población que llegó a la ciudad encontró un lugar idóneo para instalarse dentro de las áreas periféricas de la ciudad.

Esto último provocó una expansión territorial en la cual se generaron nuevas colonias que, por una parte, surgieron para la construcción de vivienda de sectores poblacionales de ingresos mayores que abandonaron sus inmuebles en la denominada ciudad histórica y, por otro lado, surgieron como colonias populares para la población de menores recursos. El hecho de que la población con mayores recursos abandonara sus inmuebles en la ciudad histórica implicó que se diera un renovado fenómeno de ocupación del suelo, pues esto implicó una nueva oportunidad para la población de menores recursos al acceso a la renta de la vivienda dentro de estos inmuebles.

El fenómeno de la migración campo-ciudad ha generado una alta concentración de población que busca establecerse en la ciudad y que genera una serie de problemáticas respecto a la vivienda, pues la cantidad de pobladores que llegan resulta mayor al número de viviendas con las que se puede dotar a la población, afectando primordialmente a sectores de menores ingresos. Ante esta problemática, el Estado mexicano ha optado por intervenir mediante el impulso de la vivienda social terminada y distintos apoyos para el acceso al mejoramiento de vivienda.

La falta de recursos suficientes del Estado, la corrupción y el desvío de dinero, aunado a la carencia de una política habitacional dedicada a sectores sociales, ha provocado que se esté lejos de disminuir el problema habitacional. En el tema de la política pública referente a la vivienda, ésta se destaca por tener un discurso orientado a la dotación de vivienda para los sectores poblacionales más pobres, que se contempla como un “apoyo” a la economía y no tanto como un derecho humano.

Dentro de esto, se puede ver claramente que el hecho de que la construcción de unidades habitacionales funciona como un elemento que es capaz de brindar ganancias económicas a empresas multimillonarias dedicadas a la construcción, evidenciando que la construcción habitacional aplicada en la ciudad desde hace muchos años no parece considerar las problemáticas de la población a la que van dirigidas, pues en estas se dejan de lado características socioespaciales, demográficas y culturales que la población demanda.

El problema del abastecimiento de vivienda para la población de la ciudad se resume a una expansión de la mancha urbana, a través de la generación de políticas públicas que implementaron la construcción de viviendas precarias y sin servicios en la periferia de la ciudad, promoviendo un crecimiento desordenado y extenso. (Sánchez, 2012)

Las zonas centrales de la Ciudad de México se caracterizan por estar dotadas de infraestructura y espacios públicos. Estas áreas han sufrido grandes transformaciones socioespaciales, que son el resultado del encuentro entre las dinámicas sociales y políticas.

Respecto a la centralidad histórica y el tema de la vivienda existe una concepción de la conservación basada en los aspectos físicos que evaden a profundidad el contexto social y cultural, por lo que el objeto arquitectónico se percibe como un objeto estático e histórico dentro de un conjunto físico y tangible que, según la concepción de la legislación mexicana, se encuentran localizados dentro de un área urbana homogeneizada que debe permanecer intacta mediante la protección de ciertas construcciones y la delimitación de áreas con alta concentración de monumentos, que se ven limitados ante la fisonomía social, las actividades y los usos contemporáneos residenciales que deben adaptarse a las antiguas estructuras.

A partir del siglo XX, en la Ciudad de México comienzan a darse dos fenómenos simultáneos respecto al crecimiento de la ciudad: en primer lugar, se da una expansión territorial mediante la generación de nuevas colonias fundadas en la periferia de la centralidad histórica, la mayoría de estas fueron fundadas por la migración de los sectores de la población con altos ingresos que buscaron huir del bullicio de la centralidad histórica; por otro lado, se generó a la par una nueva densificación de la centralidad histórica provocada por las migraciones del campo a la ciudad, derivadas de la posrevolución en donde la nueva población requería de vivienda a bajo costo para poder establecerse.

Este fenómeno de migración a la ciudad provocó que se dieran transformaciones de los que entonces eran antiguos edificios unifamiliares para ser convertidos en recintos capaces de albergar a innumerables familias, convirtiéndose en vecindades cuyo surgimiento y transformación se remonta a finales del siglo XIX. Por otro lado, se generaron demoliciones de antiguas construcciones para convertirse en multifamiliares de alquiler, los cuales transformaron la configuración urbana de la centralidad histórica, traduciendo este fenómeno en una nueva oportunidad para la población de menores recursos al acceso a la renta de vivienda dentro de estos inmuebles y, en consecuencia, derivando en un deterioro paulatino de estos.

La demanda para el abastecimiento de vivienda en la centralidad provocó que alrededor de 1880 y 1930 se generara una construcción y producción de vivienda en vecindades y conventillos que respondió a la demanda de alquiler de inmuebles para la dotación de vivienda a bajo costo,

logrando con esto una alta rentabilidad al albergar a numerosas familias que muchas veces vivían en un entorno con un marcado deterioro y hacinamiento insalubre. La producción de vivienda bajo este esquema de máxima rentabilidad implicó que su creación estuviera condenada a la implementación de materiales de baja calidad y que los inmuebles tuvieran un deterioro considerable.

En 1942, inmerso dentro de un contexto de incertidumbre económica derivada de los sucesos bélicos de la Segunda Guerra Mundial, surge un decreto en el que se establece que las rentas deben ser congeladas, provocando una serie de impactos negativos en los inmuebles que se encontraban contemplados dentro de esta medida. Los inmuebles sujetos al congelamiento de rentas presentaron a la larga un deterioro considerable pues, por un lado, los propietarios no tuvieron acceso a la adquisición de plusvalía de sus bienes, por lo que estos posteriormente decidieron no brindar el mantenimiento necesario al inmueble debido a que esto no representaba una acción redituable, provocando un alto grado de deterioro en los inmuebles y en el suelo urbano.

El impacto de este decreto se vio reflejado en un principio en el apoyo a la economía de los inquilinos, pues esto les brindaba la oportunidad de tener acceso a la vivienda a un bajo costo; sin embargo, al paso del tiempo, el decreto implicó una serie de consecuencias que afectaron directamente en la calidad de vida de los ocupantes, ya que la nula dotación de mantenimiento por parte de los arrendatarios y la poca posibilidad de brindar un mantenimiento adecuado por parte de los inquilinos, implicó un impacto negativo en los inmuebles y aceleró su proceso de deterioro. Este decreto estaba planeado para congelar las rentas durante un año; sin embargo, continuó vigente hasta 1948, cuando la medida se convirtió en indefinida.

Actualmente, la zona central de la Ciudad de México presenta un fuerte fenómeno de despoblamiento con mayor intensidad de 1970 al 2000, que derivó de una serie de procesos de transformación socio espaciales, que implican tanto desastres naturales como políticas públicas de renovación del suelo urbano en la centralidad. Respecto a este fenómeno de despoblamiento, Monterrubio (2012) habla de aquellos procesos que influyeron en la movilidad residencial y la permanencia de la población dentro de la centralidad urbana de la década de 1930 a la fecha, en la que se destacan cuatro periodos principales.

1. La influencia funcionalista (1930-1979). Derivada de las propuestas de Le Corbusier, las acciones en vivienda se centraron en erradicar aquellas zonas deterioradas o tugurizadas bajo el pretexto de la higienización y, simultáneamente, se promovió la racionalización del crecimiento urbano mediante la redensificación en las construcciones materializando la construcción de vivienda social dentro de grandes conjuntos habitacionales.
2. La reconstrucción post-sismos. El periodo más crítico de despoblamiento al que se enfrentó la centralidad histórica de la ciudad fue en 1985, momento en el que los sismos azotaron la ciudad.

Tras estos acontecimientos en 1985 gran parte de la ciudad, sobre todo en las delegaciones centrales, sufrieron grandes daños en sus edificaciones; por lo que, después de este suceso, se implementaron políticas de vivienda en las áreas céntricas que buscaban la regeneración de las áreas dañadas y con ello, garantizar el arraigo de pobladores con sus barrios. (Esquivel & Castro, 2012) Los sismos pusieron en evidencia el lamentable deterioro al que se encontraban expuestos los edificios antiguos con vivienda en alquiler.

En este año, por decreto presidencial ¹² se dan una serie de expropiaciones de aquellos inmuebles que se afectaron en los sismos de 19 y 20 de septiembre. En cuanto a los alcances de estas acciones, se expropiaron 4,332 predios con los cuales se estableció la zona de actuación de Renovación Habitacional Popular para la construcción de nuevas unidades habitacionales. Esta zona se conformó por aquellos barrios deteriorados para ser privilegiados por la integración de viviendas de interés social. El programa de renovación habitacional popular se convirtió en un parteaguas en la política de vivienda mexicana dirigida a la renovación de áreas centrales de la ciudad central.

3. Acciones integrales para la recuperación del centro Histórico (1998-2000). Propuesta por el Fideicomiso del centro Histórico mediante el Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, en el que se buscaba la regeneración y rescate de la centralidad en los ámbitos habitacional, económico y social.
4. El retorno a la ciudad Central (2001-2006). En este periodo, la política pública buscaba una articulación entre los programas de vivienda y sus estrategias de desarrollo social y los programas de desarrollo urbano del entonces Distrito Federal. La estrategia de esta política pública buscaba atender los requerimientos habitacionales de población con escasos ingresos y de aquellos inquilinos que quedaron asentados en campamentos post-sismo, asentamientos irregulares y zonas de alto riesgo. En cuanto a las acciones implementadas en este periodo, se buscó el rescate del uso de suelo habitacional en la centralidad urbana, la intervención en edificios de alto riesgo estructural, la rehabilitación definitiva de vivienda en sectores populares y la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos.

1.3.4 Normativa, legislación y política pública

Tras el regreso de las actividades terciarias a las zonas centrales de la ciudad, surge un creciente interés por generar la conformación de nuevas y renovadas políticas públicas, implementadas como estrategias cuyo interés resulta en renovar e intervenir estos espacios que muestran una

¹² Decretos expropiatorios del 11 y 21 de octubre de 1985,

https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4771337&fecha=21/10/1985#gsc.tab=0

obsolescencia económica y que son un foco de atracción para la llegada de inversiones inmobiliarias, causadas por políticas urbanas desarrolladas en los años 80 (Salinas, 2013).

La ética y el interés en torno a la conservación del patrimonio, en el caso mexicano, se encuentran directamente vinculadas a la influencia cultural del viejo continente (Delgadillo, 2005), es durante el siglo XIX cuando surgen iniciativas para la protección de monumentos aislados, principalmente monumentos prehispánicos que, en su momento, fueron impulsados como elementos catalizadores para la formación de una nueva identidad mexicana. Sin embargo, la realidad es que en la nación mexicana la preocupación por los elementos antiguos se remonta al siglo XVII en las colecciones privadas de Sigüenza y Góngora quien coleccionaba documentos prehispánicos en el siglo XVII y de Lorenzo Boturini, coleccionista de antigüedades en el siglo XVIII.

Para el caso de las nuevas naciones independientes Latinoamericanas, la valoración de su acervo edilicio era un fenómeno complejo, pues éste era la representación de un pasado de dominación derrocado por la Independencia. Tras la Independencia se desarrolló un fenómeno de destrucción del patrimonio edificado en el Estado Mexicano, ya que los liberales en México hacia el año de 1859-1860, mediante las Leyes de Reforma, ordenaron la separación de los bienes de la iglesia y del Estado, y con ello, la expropiación de bienes inmuebles pertenecientes a la iglesia para pasar a formar parte de la propiedad del Estado.

En México, las políticas públicas corresponden a una serie de acciones planteadas en torno a una estrategia que busque generar un cambio a través de la administración pública, soluciones determinantes para tratar asuntos públicos. Dentro de las políticas públicas que aplicaron en la transformación urbana de la zona podemos observar un largo panorama de adecuaciones urbanas en las que, por ejemplo, a finales del siglo XIX, los liberales procedieron a la implementación de iniciativas que destruyeron parte importante del patrimonio en las ciudades coloniales para la modernización de la ciudad y la implementación de nuevas vialidades.

Como parte de la normatividad que aplica al tema de conservación del patrimonio en el caso mexicano, Sonia Lombardo (1997) clasifica la consolidación de la ética de la conservación del patrimonio en México en tres momentos.

En primer lugar, se habla de la reivindicación del pasado prehispánico en donde la clase minoritaria que gobierna la nueva nación independiente, al verse distanciada de la opresión colonial, recupera la cultura de sus antiguos antepasados. Esta reivindicación con el pasado se ve reflejada en la legislativa mexicana emitida en el transcurso del siglo XIX, en la que se establece a los objetos y testimonios antiguos como una constancia de la historia mexicana y como un valor de identidad nacional. (Delgadillo, 2005)

En segundo lugar, se da la reivindicación del patrimonio colonial mediante la legislación mexicana de 1914, en la que se considera al patrimonio como parte de la cultura universal y debe conservarse por su carácter original y fuerza probatoria. En 1930 y 1934 se emiten dos leyes que elevan la categoría de monumento a su reconocimiento como materia prima para la conformación de conjuntos y zonas típicas. En este caso, el concepto de patrimonio urbano-arquitectónico comienza a señalarse dentro de la *Ley Sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales* de 1930. Durante el gobierno de Emilio Portes Gil, comienza a considerarse parte del patrimonio digno de ser preservado a las poblaciones o parte de ellas que se consideren típicas o pintorescas.

Por último, se da la incorporación del legado del siglo XIX mediante la *Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972, en donde se divide y categoriza el patrimonio mexicano dentro de periodos lineales y sucesivos. Si bien en su momento fungió como un parteaguas para la conservación del patrimonio mexicano, hoy se encuentra vigente y en la práctica urbano espacial pone en evidencia la arbitrariedad de la división de las fechas de los bienes históricos, en la que se observa que la clasificación del patrimonio se establece con base en criterios relacionados con acontecimientos históricos y no tanto con los criterios de métodos constructivos, tipologías o tendencias en composición.

1.3.5 Turismo y ciudad central

A partir de la segunda mitad del siglo XX, el proceso de globalización generó un incremento en la competencia entre las distintas ciudades. El interés de mejorar el posicionamiento de las grandes ciudades dentro del sistema global se vio incrementado mediante la generación de una estrategia de competencia, que se materializaría en la búsqueda de la satisfacción de las necesidades de sus distintos públicos blanco, buscando nuevos fondos de inversión en la mejora de infraestructura y la organización de nuevos eventos culturales y deportivos.

En este sentido, es posible afirmar que el turismo ha sido desde sus inicios un acto de *transgresión* de las limitantes espaciales y particularmente de las fronteras. Mientras que, en la fase inicial de su constitución en proceso social, el turismo de la alta burguesía no presentaba conflicto para la identidad de los Estados Nacionales decimonónicos por los escasos viajes que se generaban. Pronto la masificación implicó la necesidad de repensar la circulación de personas en un contexto más amplio, lo que implica una expansión en las nuevas modalidades de turismo que llaman la atención, puesto que estas paulatinamente contribuyen de una u otra forma el rescate y la revalorización de monumentos, sitios y barrios enteros, cuya vocación urbana está básicamente enfocada a la generación de espacios dedicados al turismo mundial. (Hiernaux, 1998)

Según las bases de datos localizadas dentro de la Agenda de Competitividad de los Destinos Turísticos de México (2013), la Ciudad de México se encuentra dentro de los primeros diez destinos

de la nación, provocando que se enfrente a profundas transformaciones territoriales, derivadas de los avances y procesos de reestructuración sociodemográfica, gracias a la difusión y adopción de nuevas tecnologías de información y comunicación, que son parte de la imagen que se vende de la ciudad ante el fenómeno de la globalización.

En el caso de la centralidad histórica en la Ciudad de México, ésta constituye un polo de atracción para la población que no reside en estas áreas, debido a las actividades turísticas, culturales, económicas, comerciales y de servicios que se vinculan a la zona.

La política pública en la Ciudad de México tuvo una transformación importante tras la participación de la fracción política tecnócrata en 1982, en la que se potenció la implementación de políticas públicas neoliberales en el territorio mexicano, que buscaban la modernización, descentralización o democratización del Estado. Estas políticas, convirtieron a la Ciudad de México en un espacio atractivo para la inversión del capital global, pues crearon las condiciones adecuadas para la atracción de negocios e inversiones, incentivando acciones privadas que han ido transformando la morfología urbana, evidenciando con esto, la asociación histórica del poder económico con el poder político en México. (Parnreiter, 2011)

Derivado de esto, se generaron cambios en el uso de suelo que fueron adaptados según las necesidades del mercado y la especulación inmobiliaria; esto generó a la larga una fragmentación socioespacial de la ciudad, en la que se pone en evidencia que la organización territorial de la Ciudad de México se encuentra inmersa dentro de un sistema en el que, a pesar de que la imagen que se vende de la Ciudad pretende ser una en la que se le aprecia como un solo elemento, existe una disgregación parcial causada por el constante fortalecimiento de ciertas áreas de la ciudad debido a la globalización y, por ende, por la privatización y la irregularidad, que propician que en la Ciudad de México existan tejidos urbanos fragmentados espacial, cultural y socialmente.

Estos fenómenos políticos y urbanos que tienen un antecedente histórico en la ciudad detonan la pregunta obligada respecto a cuál es el papel del gobierno mexicano ante la mercantilización del espacio urbano, y cómo es que éste actúa dentro de la creciente llegada de servicios de alojamiento turístico ante el déficit de vivienda, al que nos enfrentamos desde hace muchos años.

Hasta antes de la década de 1980, las preocupaciones de las ciudades se centraban en la regulación del crecimiento urbano mediante la planeación urbanística y territorial. Posterior a esta década, se puso en marcha la implementación de nuevas políticas económicas para una renovación urbana. (Precedo Ledo, 2010)

Las políticas públicas del Estado Mexicano atravesaron por un proceso en el que se dio un descenso en la inversión e intervención pública, para dar paso al capital privado dentro del papel protagónico del desarrollo urbano y posteriormente en la planificación urbana normativa bajo las preocupaciones y discursos del papel del mercado y del desarrollo del capital privado en la configuración de la ciudad.

Según lo mencionado en la *Agenda de Competitividad de los Destinos Turísticos de México* (2013), se considera a la Política Nacional Turística como un objeto que busca convertir al turismo en motor de desarrollo. En el que, según la fuente, se trabaja en torno a cuatro grandes directrices: ordenamiento y transformación sectorial; innovación y competitividad; fomento y promoción; por último, sustentabilidad y beneficio social, para promover un mayor flujo de turistas y fomentar la atracción de inversiones que generen empleos y procuren el desarrollo regional y comunitario.

Una de las recientes expresiones de la venta de la imagen de la ciudad a nivel mundial se desarrolla dentro de la puesta en marcha de las nuevas tecnologías digitales, en las que, aunado a las campañas turísticas (ver Imagen 1) que ha implementado el gobierno de la Ciudad de México, provocan una intensa afluencia de visitantes sobre todo a las zonas centrales de la ciudad. En éstas, se observa una intensa rehabilitación urbana dentro de su territorio con fines turísticos, provocando cambios en los usos del suelo, un incremento en el valor del precio de suelo, rehabilitación de viviendas deterioradas para estancias turísticas y la construcción de nuevos establecimientos comerciales.



Ángel de la Independencia

La Ciudad de México es una ciudad fascinante, una metrópoli moderna que, además de ser la capital política, administrativa y económica de México, cuenta con un gran pasado histórico.

Representa uno de los principales símbolos de lo que fue el pasado, lo que significa el presente y lo que se anhela para el futuro de todos los mexicanos. Es un lugar que millones de mexicanos aspiran conocer.

A nivel internacional, si bien es una de las capitales más atractivas del mundo por su gran oferta turística, sigue sin formar parte de los principales destinos que están en la mente de todos visitar.

1

Imagen 1: Imagen de la Ciudad que se vende y promueve en la agenda de competitividad de los destinos turísticos de México (2013). Imagen obtenida de la Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México.



Imagen 2: Desfile internacional de día de Muertos. Eventos públicos organizados por el gobierno de la Ciudad de México que se ostentan de ser tradicionales, pero que más bien tienen como fin económico la atracción de turismo nacional e internacional. Imagen obtenida de: <https://www.reporteindigo.com/piensa/quien-es-mictlantecuhtli-el-enigmatico-dios-mexica-de-la-muerte/>

Resumen de Indicadores Turísticos										
enero-abril 2008-2018										
Concepto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Habitaciones en hoteles	48,693	48,693	48,394	48,631	47,598	49,289	49,589	50,240	51,334	51,766
Porcentaje de Ocupación en hoteles	57.04	47.93	49.73	52.19	56.95	61.11	63	63.48	65.36	68.26
Llegada de Turistas hospedados en hoteles	3,829,682	3,388,762	3,509,684	3,800,831	3,826,159	4,071,997	4,084,543	4,229,814	4,205,501	4,190,954
Nacionales	2,931,343	2,704,242	2,902,314	3,156,082	3,081,453	3,332,837	3,301,541	3,326,441	3,351,133	3,307,855
Internacionales	898,339	684,520	607,370	644,749	744,706	739,160	783,002	903,373	854,368	883,099

Tabla 2: Resumen de Indicadores Turísticos en la Ciudad de México 2008-2018. Fuente: Gobierno de la Ciudad de México- Secretaría de Turismo. Se observa un incremento en las habitaciones destinadas para usos turísticos a partir del 2008 al 2018, así como el porcentaje de ocupación en hoteles y la llegada de turistas extranjeros y nacionales, evidenciando, que las estrategias y políticas públicas urbanas, han surtido efecto en la atracción de turistas a nuestra ciudad y con ello un aumento en la derrama total económica en esta.

Según los datos que informa la Secretaría de Turismo, dentro del *Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México (2017)*, se menciona que lo que más gusta a los visitantes de la CDMX es su Patrimonio Histórico y Cultural (36%), su Arquitectura y Urbanismo (20%), así como la Diversidad Turística (14%) y su Gastronomía (14%).



Imagen 3: Proyecto de Turismo de Barrio promovido por el Gobierno de la Ciudad de México en el que se plantea un turismo alternativo para recorrer los barrios de la ciudad y con ello, promocionar las acciones políticas en el territorio urbano. Imagen recabada de las redes sociales del gobierno de la Ciudad de México. Imagen obtenida de las redes sociales del Gobierno de la Ciudad de México.

En el *Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México* (2017) se menciona que durante el mes de noviembre se registra mayor afluencia de visitantes internacionales, coincidiendo con que es durante ese mes cuando, en el caso mexicano, se celebran las festividades del día de muertos, lo cual podría poner en evidencia el uso del concepto de identidad como elemento de promoción cultural a nivel internacional.

El posicionamiento de la Ciudad de México dentro del sistema global, la ubica en un marco de competencia que se materializa en el incremento de actividades que busquen mejorar la satisfacción de sus distintos públicos objetivo, a través de la inversión privada, mediante la captación de nuevos fondos de inversión para la mejora de infraestructura, la satisfacción de turistas extranjeros y visitantes en su experiencia en la ciudad y, por último, la organización de nuevos eventos deportivos y actividades culturales.

El marketing de las ciudades tiene como punto de partida el concepto de *identidad*¹³, la cual contempla a aquellos rasgos propios de un individuo y de una colectividad que los caracterizan frente al resto, en ese sentido, *la identidad urbana es una construcción colectiva a lo largo del tiempo y con repercusiones en el espacio; construcción que parte de las relaciones sociales sobre un territorio específico con características geográficas determinadas, dando lugar a diferentes evidencias espaciales que dan cuenta de una constante relación y dependencia entre el medio físico y las expresiones culturales, sociales y económicas, propias de un grupo humano.* (Herrera, 2017)

Es así que la *identidad* es utilizada como estrategia para la comercialización urbana, para la generación de una serie de simbologías urbanas que buscan crear redes culturales y ciudades temáticas en las que la ciudad se ve convertida en sujeto de consumo, en donde tal como lo mencionan Sabaté y Tironi (2008) se busca la reelaboración de la ciudad que mira hacia afuera,

¹³ Concepto obtenido de la Real Academia Española en <https://dle.rae.es/identidad>.

hacia una competencia abstracta a partir de la creación de una estrategia entre relaciones y posiciones que buscan atraer capitales y personas, maximizando todos los elementos funcionales y técnicos para que el barrio devenga un referente de nivel internacional.



Imagen 4: Letras de la “CDMX” como marcas ubicadas en el Zócalo de la Ciudad de México. Imagen obtenida de: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-45165760>

En el caso de la centralidad urbana se incrementa la implementación de campañas de turismo de identidad, para promover sobre todo el turismo cultural dentro de la ciudad. Esto último provoca una museificación en la ciudad, gracias a la terciarización de la base económica urbana en la que se da un fenómeno de conversión de edificios patrimoniales de todo tipo en museos, galerías y hoteles, como parte de las actividades para atraer a los grupos turistas a nuestra ciudad, provocando que la ciudad se vea adaptada al consumo de un alto poder adquisitivo a expensas de poblaciones con menores recursos. (Escobedo, 2017)

La terciarización de la base económica de la ciudad provoca que el territorio urbano se vea convertido en un espacio mundial de acumulación, en el que el capital urbano es revalorizado gracias al creciente número de lugares por visitar y a las actividades culturales. Las áreas centrales de la Ciudad de México constituyen una zona en donde se da una renovada atención simbólica debido a su alta concentración de patrimonio histórico en su territorio.

Este tipo de renovaciones generan efectos socioeconómicos sobre el espacio urbano, provocando que éste se vea sujeto a procesos de mercantilización urbana (al que nos referimos utilizando el término *gentrificación*). El desarrollo conceptual de la *gentrificación* hace alusión a la transformación urbana dentro de los barrios humildes, degradados o en deterioro, por lo que la

gentrificación se puede definir como uno de los procesos clave para la reestructuración de la urbe actual.

Proceso histórico de la degradación de la Centralidad Histórica

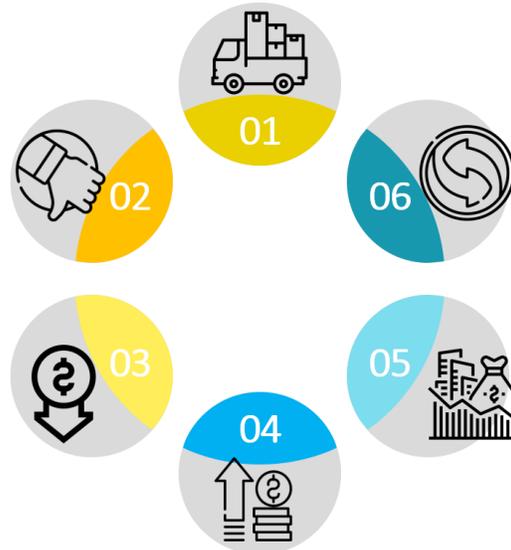
Inversión del proceso mediante políticas públicas y rehabilitaciones urbanas

Abandono de la ciudad histórica

Imagen de la centralidad negativa.

Proceso de desvalorización

Provocado por la descapitalización, provocando la lenta degradación del medio construido.



Reciclamiento urbano

Sobre inversión respecto a otras áreas de la ciudad.

Aprovechamiento económico del patrimonio histórico

Proceso de inversión

Imagen 5: Diagrama en el que se explica el proceso de renovación y valorización simbólica dentro de la centralidad histórica. Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de “Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina.” (Janoschka, 2016).

Existe una creciente importancia en la valorización simbólica dentro de los procesos de estructuración urbana, en la que se transforma parte del imaginario colectivo, con el fin de facilitar las renovaciones y reinversiones del capital en estas áreas mediante la generación de nuevos enclaves urbanos de ocio y de hostelería, basados en gustos que van directamente planeados para los grupos privilegiados y sectores turísticos que promuevan el consumo.

La centralidad histórica es un producto de consumo de alta calidad dirigida a la satisfacción de turistas y clases medias que la visitan de manera periódica, Lefebvre (2017) menciona que, posterior al declive funcional de la centralidad histórica, ésta tuvo que sobrevivir gracias a su doble función: como lugar de consumo y como consumo del lugar. Esto último coloca a la renovación de las áreas centrales en un marco globalizado, inmerso dentro de la valorización vinculada a la explotación de su identidad con la mercantilización del espacio como cultura.

1.3.6 La Gentrificación en la Ciudad de México

1.3.6.1 Concepto de Gentrificación

El concepto de gentrificación surge en la década de 1960, específicamente en 1964, cuando Ruth Glass hace alusión a este término para denominar a los procesos de expulsión de los arrendatarios de la clase obrera de los barrios históricos de la ciudad de Londres a favor de la llegada de nuevos habitantes de clase media. A pesar de que el concepto surge en la década de 1960, su auge se da a finales del siglo, cuando éste se articula con los fenómenos de la globalización, neoliberalismo, la polarización de barrios y la privatización de espacios públicos.

El auge del concepto de la gentrificación en las ciudades se ve inmiscuido dentro del contexto del desarrollo económico de las políticas y geografías de la ciudad, en donde surge el modelo del capitalismo neoliberal que promueve la apropiación de ciertas áreas de las ciudades para ser destinadas a la producción económica y de negocios, en los que se ven favorecidos los sectores sociales privilegiados. La reestructuración mundial en los procesos capitalistas desarrollada a partir de las décadas de 1970 dio pie a la generación de la globalización neoliberal que optó por la maximización de la utilidad y las ganancias.

Bajo un discurso en el que se pretendía un crecimiento económico generalizado mediante la creación de políticas neoliberales, que permitieran un mayor grado de libertad de los individuos y sujetos económicos mediante la eliminación de barreras económicas y comerciales que permitieran la circulación del capital (Blanco & Bosoer, 2016), se produjeron fenómenos como la elevada desregularización económica, la privatización de empresas y el aumento del poder económico y del mercado sobre el territorio de las ciudades.

Dentro de estos esquemas determinados en las nuevas lógicas de producción y acumulación de capital, las ciudades se enfrentaron a efectos como la polarización económica, la desigualdad social y la desigualdad territorial, cuyas consecuencias trajeron consigo la fragmentación, segregación y exclusión urbana en el territorio, desarrolladas bajo los discursos de los instrumentos políticos inscritos dentro del modelo de administración urbana pro empresarial, que favorecieron el aumento del potencial económico y de reinversión financiera dando pie a la mercantilización del espacio urbano.

En 1986, Jager expresa la gentrificación como “*slums become Victoriana*”, aplicando la expresión ante el proceso de compra de casas en Estados Unidos o Inglaterra que generaba una distancia social entre la clase trabajadora con la denominada clase media, caracterizando a este tipo de consumo por tener un énfasis en lo estético cultural, en el consumo artístico y en el arte como elemento que configura a la nueva clase medias como estatus simbólico. (Sequera, 2015)

La gentrificación es un proceso de cambio socioespacial en el que la rehabilitación de propiedades residenciales en un barrio de clase trabajadora conduce al desplazamiento de antiguos residentes que no pueden pagar el aumento de los costos de la vivienda que acompañan a la regeneración. La gentrificación también debe distinguirse tanto de la intensificación de las áreas existentes de alto estatus como del proceso de revitalización de vecindarios, que involucra el "mejoramiento" donde no hay movilidad espacial involucrada en la transformación social de un área. (Pacione, 2001, pág. 288) ¹⁴

El desarrollo conceptual de la gentrificación hace alusión a los procesos de transformación urbana dentro de los barrios humildes, degradados o en deterioro, por lo que la gentrificación se puede definir como uno de los procesos clave para la reestructuración de la urbe actual.

Según la perspectiva de Davidson y Lees (2008), existen cuatro características muy marcadas dentro de la producción de procesos de gentrificación en las urbes. En primer lugar, se encuentra la reinversión de capital por parte de gobiernos y entidades financieras, y con ello la consecuente reproducción y acumulación de capital. En segundo lugar, se trata de la incorporación de una población con mayor capital económico y cultural. En tercer lugar, se habla de los cambios provocados en el territorio urbano como consecuencia de esa incorporación de nuevos residentes detonando su aprovechamiento como recurso económico, finalmente, se da un proceso de desplazamiento directo o indirecto de la población de bajos ingresos que reside en la zona. (Sequera, 2015)

El proceso de gentrificación sucede cuando los barrios de la ciudad sufren una marcada desinversión, lo cual provoca un descenso en la renta del suelo y, por lo tanto, en los precios de venta y renta de inmuebles en la zona. Conforme la desinversión se prolonga, la diferencia de precio entre la renta del suelo en esa zona y la renta de suelo que podría obtenerse en el caso de su remodelación y revalorización crece hasta el punto en el que la reinversión bajo la influencia fundamental de agentes externos comienza a ser rentable.

La gentrificación se genera cuando existe una diferencia lo suficientemente amplia en el costo del suelo que permite que los promotores e inmobiliarias puedan comprar a bajo precio y pagar los costos de la construcción y rehabilitación de la zona urbana, para que esta sea beneficiosa y rentable. Loreta Lees (2008) habla de la implementación de "políticas de cosmética" que buscan "atacar" la problemática urbana desde lo sintomático, en lugar de un abordaje desde lo causal, que eventualmente podría generar desplazamientos y procesos de gentrificación.

¹⁴ Traducción propia

La gentrificación surge como el concepto adecuado para explicar el nuevo modelo de gestión de las ciudades, en el que se da un renovado fortalecimiento de políticas públicas inmersas dentro de la era neoliberal y en donde la cultura queda engañosamente entretejida con la economía bajo los conceptos de regeneración y revitalización. (Sequera, 2015)

La estética de la gentrificación es expresada y constituida a partir de los gustos de la clase media y media alta; por consiguiente, la promoción de la urbe para fines turísticos es considerada como parte de una estrategia para el desarrollo económico, sobre todo cuando la ciudad es considerada por políticos como una máquina de entretenimiento. (ídem)



Imagen 6: Diagrama con los rasgos significativos de la Gentrificación. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Contested Cities, Módulo 1, Jorge Blanco y Luciana Bosoer, 2016.

Los centros históricos no sólo pierden centralidad por estos procesos generales, sino también por las políticas monumentalistas que privilegian el denominado “patrimonio físico” y las políticas desarrollistas que arrasan con el pasado, incrementan los precios del suelo y fortalecen la expulsión de la población, a través del recambio de los habitantes (gentrificación) y la modificación del uso del suelo (de residencial a comercial y turísticos). En las centralidades las zonas residenciales comienzan a no ser las predominantes, porque cuando se deja a las fuerzas del mercado que actúen libremente, los usos más rentables prevalecen sobre los menos rentables y porque la intensificación del uso ayuda a sostener, hasta un cierto límite físico-constructivo, a ciertos segmentos de la población de bajos ingresos. (Carrión, 2017, pág. 29)

La gentrificación es un proceso de reestructuración urbana que se da de manera cíclica, que surge como consecuencia de los intereses de inversionistas inmobiliarios y financieros que buscan invertir en barrios urbanos en decadencia a través del apoyo por parte de la gestión público-privada. Este proceso tiene como consecuencia la generación de nuevas formas de apropiación de la ciudad, la sustitución directa e indirecta de población residente, así como nuevas formas de consumo en el territorio urbano.

En el caso mexicano, a partir de la década de 1980 surgen procesos de reestructuración urbana que se encuentran asociados a la gentrificación, como consecuencia de la gestión urbana empresarialista. En México se ha promovido a las políticas públicas y su asociación con intereses privados que favorecen procesos de gentrificación.

La reestructuración del Estado con base en la estrategia neoliberal urbana convirtió a la Ciudad de México en un territorio atractivo para la inversión privada y el capital global, provocando una acelerada especialización de la ciudad en servicios productivos orientando la condición urbana hacia una *ciudad competitiva*.

En 1990, con el objetivo de revertir la crisis por la reestructuración económica, la gestión urbana se vio orientada hacia una ciudad competitiva en la que se impulsó en turismo cultural, urbano y ecológico, provocando una turistificación de zonas urbanas caracterizadas por su legado y patrimonio histórico.

Desde el siglo XVII, ha existido una segregación socio espacial en centralidad histórica; sin embargo, a raíz de la implementación de nuevas políticas de gestión urbana en las colonias de la ciudad central, el Centro Histórico quedó aún más delimitado y dividido entre dos zonas muy marcadas: la ciudad de los palacios, en la que encontramos abundantes edificios con valor artístico que se erigieron y posteriormente se restauraron de manera suntuosa por nuestras autoridades; por otro

lado, la ciudad de los tugurios, la cual a pesar de localizarse dentro del perímetro de protección y conservación patrimonial B, se encuentra altamente deteriorada y olvidada, puesto que se localiza en los barrios populares de La Merced, Guerrero, Morelos, Tepito, Peralvillo, entre otros, los cuales no representan un interés económico para las inversiones tanto públicas como privadas.

De esta manera, los sectores populares logran, de alguna manera, tomar los centros históricos lo cual introduce una condición cualitativamente diferente para estos lugares: se convierten en un espacio de disputa de poder, en tanto el patrimonio es la expresión de la propiedad de los sectores pudientes, y la apropiación por alquiler y hacinamiento lo es de los sectores populares. En otras palabras, un deterioro de la centralidad por la pobreza acumulada, con lo cual los centros históricos “de pobres” terminan por erosionar la riqueza cultural, porque la pobreza opera como un rey Midas al revés: todo lo que topa lo erosiona. Entonces los sectores populares se apropian de los centros históricos, pero con un costo altísimo: su deterioro. (Carrión, 2017, pág. 29)

Una de las medidas y reglamentaciones implementadas es la llamada *política del Bando 2*, la cual aceleró la actividad inmobiliaria con los cambios de usos de suelo, que provocó una transformación en la morfología de la ciudad; asimismo, se promovió la densificación de barrios residenciales principalmente horizontales para dar paso a la construcción de edificios de mayor altura con usos de suelo comerciales y mixtos, verticalizando con esto la morfología urbana de estos barrios principalmente localizados en las 4 delegaciones consideradas como centrales. Por otro lado, en 1988, se añadió una reglamentación denominada “Sistema de Tránsito de Potencialidad de Desarrollo”, la cual permite transferir a predios aledaños una mayor altura, promoviendo con esto densidades muy altas en usos de suelo.

A partir de la descentralización y la modernización del Estado, se generaron políticas públicas que crearon las condiciones adecuadas para la atracción de negocios e inversiones que, sobre todo, incentivaron las acciones privadas, dejando claro que el interés político sigue estando asociado con el poder económico.

A partir de lo anterior, resulta evidente que el proceso de gentrificación en el caso de la Ciudad de México tiene una mayor propensión a desarrollarse dentro de las zonas centrales de la ciudad, pues son estas en las que se concentra un mayor número de actividades económicas y de servicios, que resultan ser atractivas bajo la mirada del sector inversionista como oportunidades de rentabilidad para la puesta en marcha de negocios destinados a la atención de necesidades de la clase media y media alta.

Por otro lado, las áreas centrales de la Ciudad de México resultan ser zonas donde existe un mayor acceso a cuestiones como la cultura, la recreación o entretenimiento, y a grandes alternativas de transporte. De igual manera, las áreas centrales de la ciudad albergan referentes históricos reflejados dentro del patrimonio urbano arquitectónico, que resultan atractivos pues son elementos considerados como parte importante de la identidad mexicana y atraen tanto la población de la ciudad como a turistas a la zona.

La gentrificación en las zonas centrales de la ciudad se ve promovida y gestionada por el sector público mediante el interés por la renovación y rehabilitación urbana de estas áreas como parte de la identidad histórica ante la sociedad, en las que se generan las condiciones adecuadas para la inversión privada y con ello a la acumulación y reproducción del capital que desembocan en procesos de gentrificación. (Quintana Durán, 2015)

1.3.6.2 La vivienda como alojamiento transitorio. La economía colaborativa: el auge de Airbnb en la Ciudad de México.

La economía colaborativa es una manera reciente de consumir ciertos servicios, uno de los ejemplos más exitosos de esta economía es el caso de la plataforma Airbnb ¹⁵, la cual se trata de una nueva forma de consumo de servicios turísticos en los que las personas buscan alquilar, compartir e intercambiar productos y servicios entre sí mediante aplicaciones informáticas y digitales.

Esta plataforma digital, pone en contacto a individuos que quieren rentar una habitación, casa o departamento con aquellos que buscan un alojamiento turístico, distinto a las estancias cotidianas en hostales y hoteles. Airbnb es una plataforma estadounidense fundada en el 2008 con presencia en 191 países, partiendo de la premisa de que prácticamente cualquiera tiene la posibilidad de ocupar y obtener un ingreso extra por la renta de alguna habitación vacía en su casa.

La expansión de esta plataforma es a nivel mundial, sin embargo, ha tenido un gran auge principalmente en ciudades con atractivos turísticos. Ante la llegada de estas nuevas plataformas digitales a la Ciudad de México, se han producido consecuencias poco estudiadas en el territorio urbano, como los procesos de turistificación.

¹⁵ Airbnb inició en 2008. Consiste en un mercado de economía colaborativa que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento entre particulares a través de plataformas digitales. Página Web: <https://www.airbnb.mx>

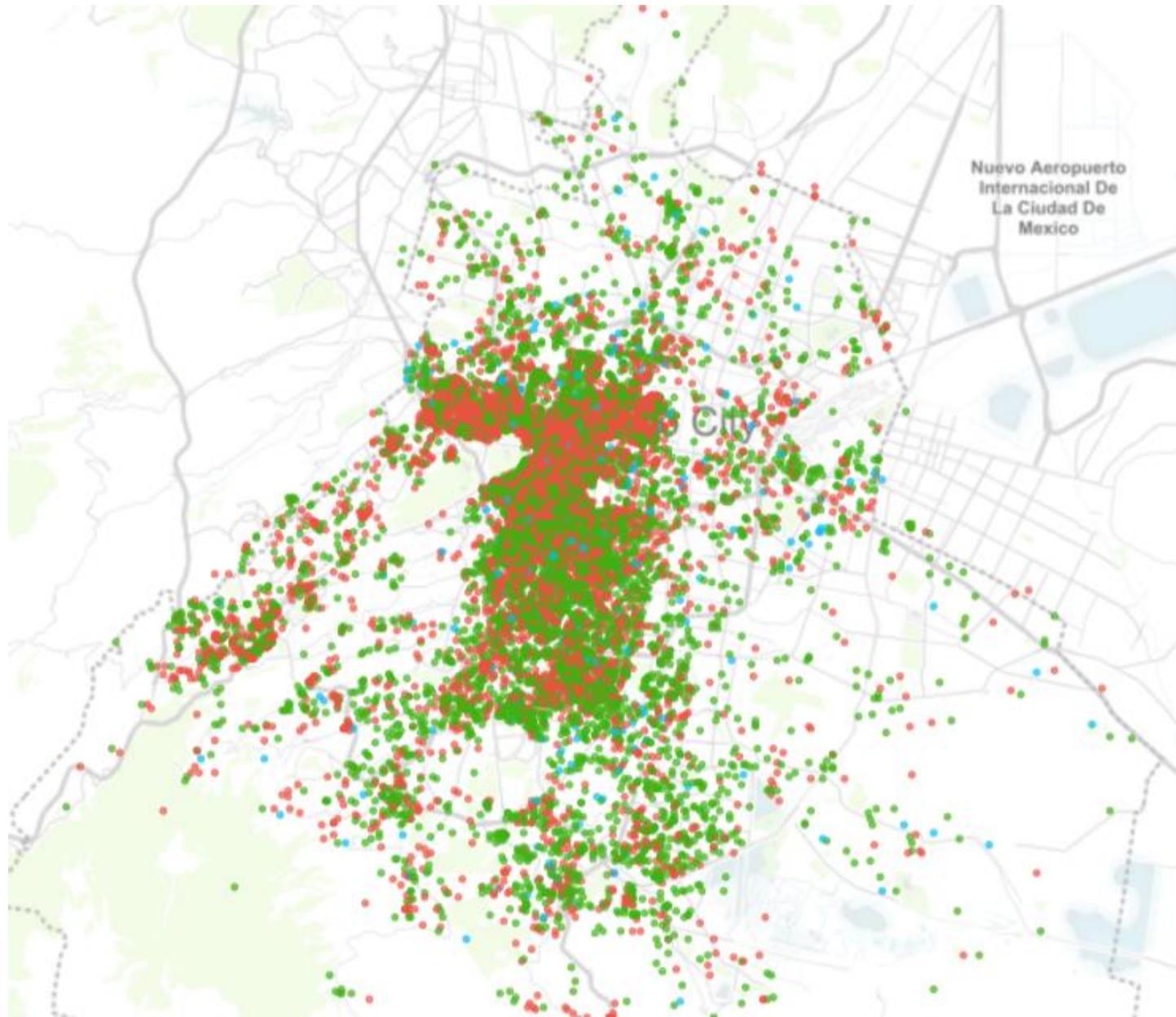


Imagen 7: Imagen obtenida de la plataforma de Inside Airbnb, en donde se observa la ocupación en crecimiento de los inmuebles disponibles en la plataforma de Airbnb en Julio del 2019. Se observa una alta concentración de inmuebles dentro de las alcaldías centrales Cuauhtémoc, Coyoacán, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. En verde se observan los alojamientos en habitaciones privadas y en naranja se observan los alojamientos establecidos en inmuebles completos. Fuente: <http://insideairbnb.com/mexico-city/>

Los fenómenos de valorización simbólica y el concepto de identidad como objeto económico han provocado que Airbnb tenga una mayor ocupación en aquellas colonias que se han convertido en el epicentro de la vida nocturna, recreativa y cultural, que son accesibles a ciertos grupos poblacionales con mayores posibilidades económicas, entre ellas, la colonia Centro, Condesa, Coyoacán, Cuauhtémoc, Juárez, Polanco y Roma. El concepto de Airbnb estimula un tipo de turismo fuera de lo común, en el que el usuario no busca seguir mapas turísticos para hospedarse; resultando en la búsqueda de alojamiento en colonias tradicionalmente habitacionales, lo cual provoca que se genere una expansión en la oferta existente de alojamiento dentro de nuevos sectores. (Madrigal, 2018)

1.4 Base Teórico-Methodológica y Conceptual

1.4.1 Planteamiento Metodológico

La investigación de la tesis y los temas referentes a la normatividad, sus efectos en el territorio y las problemáticas que ésta genera se llevarán a cabo a partir de tres ejes de estudio.

1. El análisis de las legislaciones urbanas y del patrimonio mediante el estudio de sus especificaciones, según su temporalidad y ciclos políticos, los alcances que estas tienen (Federal o local) y el territorio al que aplican.
 - i. Revisión del acervo normativo y legislativo.
 - ii. Análisis de discursos en la normativa y su evolución e influencia actual.
2. Estudiar la problemática urbana y del patrimonio mediante la identificación de los problemas en el área de estudio que generan transformaciones morfológicas y sociales como la gentrificación, cambios en los usos de suelo, cantidad de niveles construidos y cómo esto se relaciona con la legislación.
 - i. Seguimiento sistemático y análisis de bases de datos de censos y planes de desarrollo urbano.
 - ii. Recorridos a través de Street view y Google maps para observar la zona de estudio.
 - iii. Consulta de catálogos de patrimonio, planes de desarrollo y su contraste lo observado en los recorridos virtuales y la situación actual de la zona de estudio.
3. Contrastar la legislación urbana con la problemática real localizada.
 - i. Mediante la implementación de herramientas de sistemas de información geográfica para analizar de manera territorial la problemática urbana y la política pública.

- ii. Elaboración de una investigación en la que se aborden las transformaciones urbano-arquitectónicas asociadas al turismo y la vivienda en la centralidad histórica. Consulta de la plataforma digital Inside Airbnb y la de Airbnb.
- iii. Trabajo documental y consulta de estadísticas de diversas instancias locales y estatales, asociadas al turismo y a la conservación patrimonial.



Imagen 8: Diagrama de metodología y etapas para la investigación de la tesis. Fuente: elaboración propia.

Como parte de la investigación se utilizó parte de la metodología de análisis urbano planteado por Jan Bazant (1984), en el que plantea una investigación integral de una ventana de estudio en particular para llevar a cabo el análisis preliminar mediante el análisis del marco normativo general sus lineamientos, determinantes, estrategias económicas y políticas en el territorio, además de cómo repercuten estos en la morfología urbana y su relación con los usuarios. Además, se plantea el análisis urbano mediante el estudio y observación de las actividades humanas, usos de suelo y servicios con el apoyo de datos censales.

TEMAS	SUBTEMAS	METAS DE DISEÑO	OBJETIVOS
A	Análisis preliminares		
A.1.	Análisis programático <ul style="list-style-type: none"> • Marco general • Determinantes, condicionantes • Lineamientos, programa • Conceptos 	Programa urbano conteniendo los alcances sociales, físicos y financieros del proyecto.	Definir usuarios y mercado, tipo de productos urbanos y estrategias de realización del proyecto.
A.2.	Análisis urbano <ul style="list-style-type: none"> • actividades humanas • usos del suelo • transporte 	Diagramas de organización de actividades urbanas. Diagramas de funcionamiento y flujos.	Definir principales actividades que potencialmente pueden desarrollarse en la zona de estudio y estimar el tipo y volumen de su interacción.

Imagen 9: objetivos de estudio del entorno urbano planteados por Jan Bazant en el Manual de Criterios de diseño urbano (1984).

1.4.2 Delimitación de ventana de estudio

Para la delimitación de la ventana de estudio, se realizará un estudio de trabajo de campo en el que se harán mapeos y una comparación entre los inmuebles catalogados por el INAH e INBA, así como los usos de suelo y ocupación turística mediante los mapeos de Inside Airbnb.

La ventana de estudio se seleccionó ser una zona de la centralidad que tiene una gran cantidad de inmuebles disponibles para la ocupación temporal de turistas, que se encuentran mapeados en la plataforma Inside Airbnb ¹⁶ y por ser considerada área de conservación patrimonial por el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc (2008).

Esta ventana de estudio permitirá analizar la relación que existe entre esta área de conservación patrimonial y la llegada masiva de alojamientos a la zona, así como los servicios y equipamiento asociados al turismo y cómo estos influyen en los procesos de gentrificación en el área.



Imagen 10: Ventana de estudio marcada en color azul, la ventana de estudio se encuentra conformada por diez AGEB (Área Geoestadística Básica) determinadas por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) que servirán como unidad de análisis geográfica para la presente investigación. La ventana de estudio se eligió por albergar la colonia Juárez y parte de la colonia Centro al Sur de la Alameda Central, ambas consideradas como áreas de conservación patrimonial. En el caso de la zona al Sur de la Alameda Central y la parte al Este de la colonia Juárez se encuentra totalmente regulada por el perímetro B del Centro Histórico (marcado en amarillo),

¹⁶ Plataforma de consulta digital en donde se mapean los datos de los alojamientos disponibles de la Ciudad de México. Para la presente investigación se tomaron en cuenta los alojamientos disponibles al mes de enero del 2020. Link de consulta: <http://insideairbnb.com/mexico-city/?neighbourhood=Cuauht%C3%A9moc&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

el resto de la ventana de estudio corresponde a la colonia Juárez. La ventana de estudio se eligió por albergar dos zonas con gran índice de inmuebles con valor patrimonial en donde se observa que la zona considerada dentro del perímetro B del Centro Histórico cuenta con una mayor atención normativa, contrario a lo que sucede con la colindancia de la colonia Juárez. Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos de Google Maps



Imagen 11: ventana de estudio localizada con los puntos de alojamientos disponibles en enero de 2019 en la plataforma de Inside Airbnb. Fuente: Inside Airbnb.

Simbología

• Alojamientos (Enero 2020)

▭ Ventana de estudio

**Patrimonio Urbano (PAOT 2018)
Inmuebles catalogados**

- ▭ INAH Y SEDUVI
- ▭ SEDUVI
- ▭ INBAL
- ▭ INBAL Y SEDUVI
- ▭ INAH
- ▭ INAH E INBAL
- ▭ INAH, INBAL Y SEDUVI
- ▭ Área de conservación patrimonial

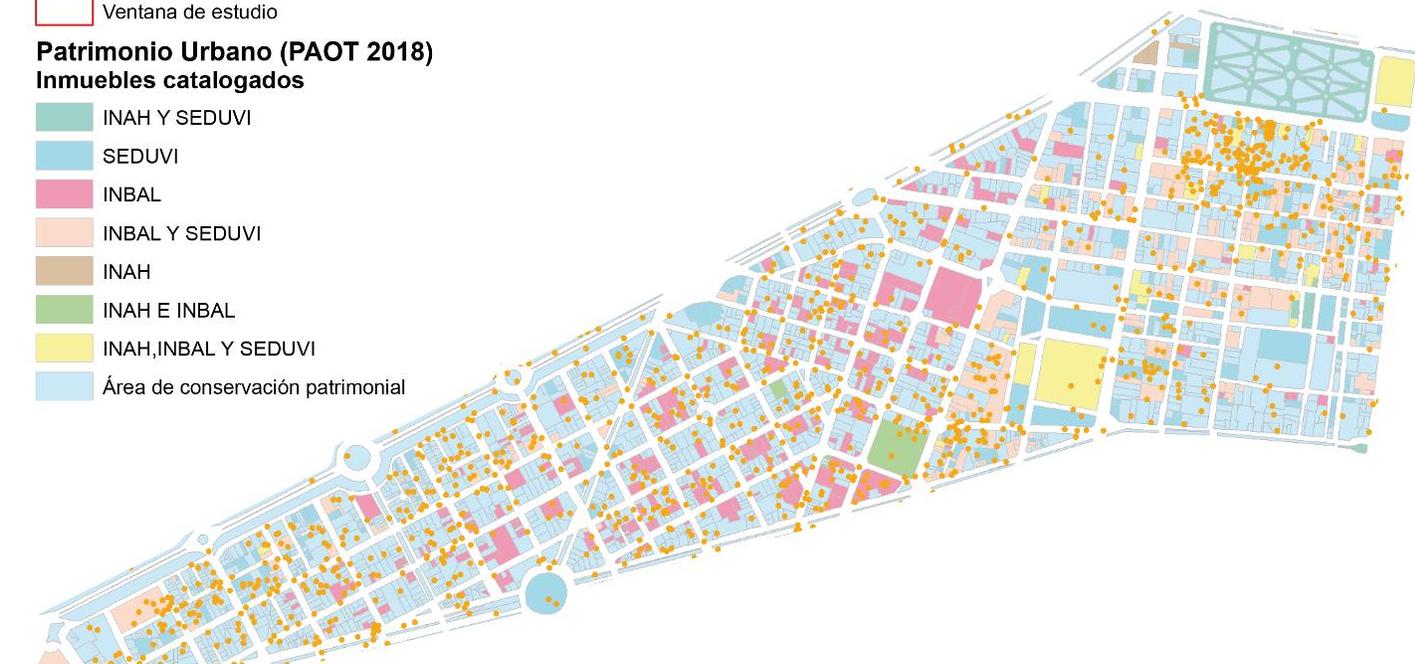


Imagen 12: Ventana de estudio. Los puntos naranjas indican los alojamientos disponibles en la plataforma de Airbnb en enero del 2020. Se encuentran marcados los inmuebles catalogados en la ventana de estudio según los datos obtenidos de la PAOT (Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial) del año 2018. Se observa

Cada punto localizado en la plataforma Inside Airbnb se encuentra en una ubicación aproximada por la base de datos, por lo que la localización de éstos en su respectivo AGEB no puede ser exacta, sin embargo, gracias a esto, se podrá definir un perfil de los AGEB antes y después de la llegada de Airbnb a la zona mediante el estudio comparativo de los datos proporcionados por el Censo de Población y Vivienda (2020), el Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE) y el Inventario de Vivienda. Esto último, permite localizar la distribución de alojamientos turísticos por AGEB; para posteriormente identificar alojaos específicos en patrimonio y realizar un esto un análisis más específico y detallado de algunos ejemplos de alojamientos.



INTERVENCIONES EN EL ÁREA
HISTÓRICA. NORMATIVIDAD QUE
APLICA EN LA ZONA DE ESTUDIO.

2. INTERVENCIONES EN EL ÁREA HISTÓRICA. NORMATIVIDAD QUE APLICA EN LA ZONA DE ESTUDIO.

2.1 Orígenes de la conservación del patrimonio en México.

El patrimonio en México se ordena y diferencia de acuerdo con lo establecido en el marco jurídico; la protección del patrimonio en México se ha relacionado históricamente de acuerdo con los distintos criterios que se establecieron durante diferentes acontecimientos históricos y sociales, en los que las definiciones, conceptos y criterios en torno a la protección del patrimonio no siempre han coincidido, sino que han ido evolucionando con el paso del tiempo. El marco jurídico y su proceso histórico han influido y permitido la conformación y consolidación de la base para la defensa del patrimonio cultural en México.

Los primeros indicios en cuanto a la conservación del patrimonio según lo mencionado por Gertz Manero (1976) en *La defensa Jurídica y social del Patrimonio Cultural en México*, se observan dentro de la Ley II planteada por Felipe Segundo en 1573 se establecía que los predicadores debían evangelizar con mayor prudencia, utilizando medios más suaves, sin la represión de vicios, idolatrías y sin quitar ídolos, optando por medios que buscaran persuadir a los naturales a ser adeptos a la Santa Fe Católica por voluntad propia. Si bien esta ley no fue planteada de manera directa para la preservación del patrimonio, implicó un cambio en la concepción social del patrimonio prehispánico, muy contraria a la que se tenía con las leyes planteadas anteriormente (Ley VII), las cuales buscaban destruir y derribar cualquier monumento que no tuviese que ver con la Fe Católica como parte de la imposición cultural que implicó la conquista.

Las primeras formulaciones en las leyes para la protección y preservación del patrimonio mexicano surgen en el siglo XIX. El primer apartado legal en donde se busca la preservación de éste surge en 1835 con la circular emitida por la Secretaría de Relaciones el 28 de octubre, tras la declaración aduanal en el embarque de un buque francés, el cargamento contenía antigüedades mexicanas y este hecho provocó que se solicitara un mayor control y el decomiso de los objetos antiguos mexicanos, con ella se buscaba evitar el tráfico de antigüedades mexicanas al extranjero.

La primera ley decretada corresponde a las *Leyes y decretos el estado de Yucatán* en 1864, emitida por Maximiliano de Habsburgo, en donde se prohibía la excavación en los monumentos antiguos de la península y la extracción de objetos de estos.

Es hasta el periodo del porfiriato cuando, en 1897 se emite la primera *Ley Federal sobre monumentos arqueológicos*, ante un contexto en el que los saqueos y la destrucción de testimonios culturales prehispánicos estaban a la orden del día. Durante este periodo, el interés del Estado mexicano por la preservación del patrimonio ante los saqueos, la exploración, investigación y propiedad de los bienes, justificaron la creación del marco jurídico que a la larga se iría consolidando para la preservación del patrimonio. (Cottom, 2008)

Durante el siglo XX se promulgaron leyes como la *Ley sobre Conservación de Monumentos Históricos y Artísticos y Bellezas Naturales* en 1914, en donde se establecen los monumentos, edificios y objetos artísticos e históricos como patrimonio de la cultura universal y se procede a la creación del INAH e INBA como instituciones encargadas de la preservación del patrimonio. (Gertz, 1976)

En 1916 se crea el proyecto de la *Ley obre conservación de monumentos, edificios, templos y objetos históricos y artísticos* en donde se antepone el valor artístico de los bienes a su valor histórico y en 1934 se establece la *Ley sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural*, en donde se establecen los monumentos entre bienes arqueológicos y prehispánicos y los bienes históricos coloniales. (Lee Alardin, 2008)

Posteriormente, en 1970 se elabora la *Ley Federal del Patrimonio Cultural de la Nación*, en donde se establece como interés público la protección, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Nación. En esta ley se integran los bienes de las culturas populares y aquellos bienes para la cultura desde el punto de vista del arte, historia, tradición, ciencia o técnica.

Finalmente, en 1972 se crea la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos*, en la que se promueve la investigación de la conservación, recuperación y restauración de los monumentos. Esta última sufrió algunas reformas en 1984 y es la Ley vigente hasta ahora. En ella se estipulan divisiones de bienes históricos, arqueológicos y artísticos en función de la fecha en la que fueron creados. (Ver Imagen 14)

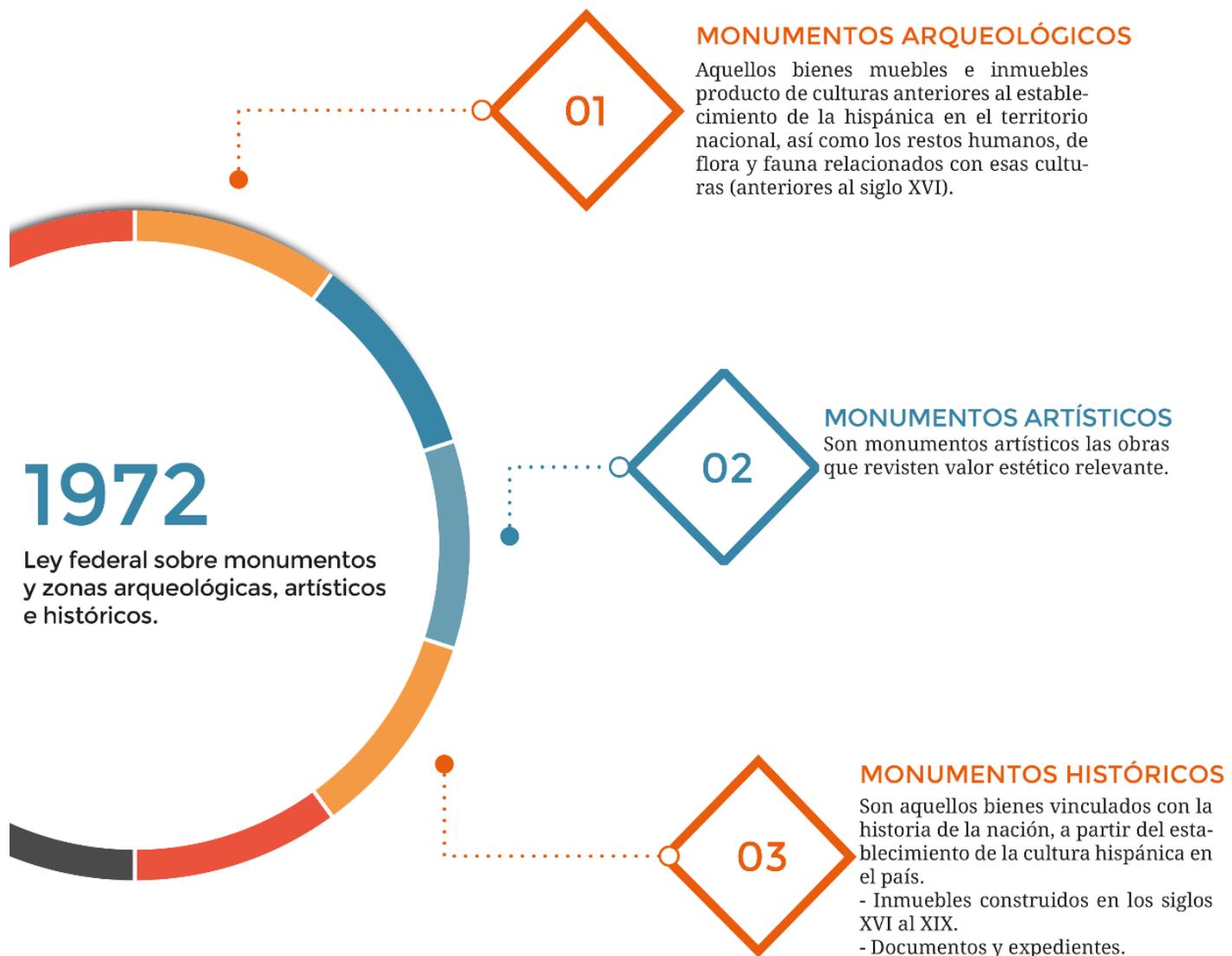


Imagen 14: Clasificación de los monumentos en la ley federal de 1972. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

EVOLUCIÓN JURÍDICA EN LA DEFENSA DEL PATRIMONIO EN MÉXICO.

LEY II

Esta ley ordenada por Felipe Segundo buscaba asentar la paz en la Nueva España. En esta se establece que la evangelización con los naturales fuera llevada a cabo bajo la prudencia en la que se dejase de repeler se las idolatrías e ídolos para persuadir a los naturales a ser adeptos a la Santa Fé Católica por voluntad propia.

1573

1835

CIRCULAR

Circular emitida por la Secretaría de Relaciones el 28 de Octubre en la que se busca evitar el tráfico de antigüedades mexicanas.

LEYES Y DECRETOS DE YUCATÁN

Se prohíbe que se hagan excavaciones en los monumentos antiguos de la Península de Yucatán. Ordenada por el Emperador Maximiliano de Habsburgo.

1864

1896

DECRETO

Emitido durante el mandato de Porfirio Díaz. Se faculta al Ejecutivo Federal para conceder permisos a particulares para hacer exploraciones arqueológicas. Se establece que el material encontrado es propiedad del Gobierno Nacional.

DECRETO Y LEY

En el decreto se reafirma la propiedad de la nación sobre los monumentos arqueológicos. Se busca la catalogación del patrimonio arqueológico. La ley corresponde a la primera ley Federal sobre monumentos arqueológicos.

1897

1914

LEY

Ley sobre conservación de monumentos Históricos y artísticos y Bellezas Naturales. Se establecen los monumentos, edificios y objetos artísticos e históricos como patrimonio de la cultura universal. Se crea en INAH e INBA.

LEY

Ley sobre conservación de monumentos, edificios, templos y objetos históricos y artísticos. En ella se establece que es deber de la Nación conservar todos aquellos monumentos, edificios, templos y objetos con interés artístico e histórico.

1916

1934

LEY Y REGLAMENTO

Ley sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural.

LEY

Ley federal del patrimonio cultural de la Nación. Se establece como interés público la protección, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Nación el cual estará integrado por todos los bienes para la cultura desde el punto de vista del arte, historia, tradición, ciencia o técnica.

1970

1972

LEY Y REGLAMENTO

Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos. En esta se promueve la investigación en la conservación, recuperación y restauración de los monumentos. Es la Ley vigente hasta ahora.

Imagen 15: Descripción de la evolución histórica del marco jurídico para la preservación del patrimonio mexicano. Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos de "La defensa jurídica y social del patrimonio cultural", (Gertz, 1976).

2.1.1 La incorporación del patrimonio urbano como objeto de valor.

Es importante señalar que en el territorio urbano existen dinámicas (sociales, culturales, políticas y económicas) de distinta índole, que interactúan entre sí y que dan vida al espacio urbano en nuestra ciudad. Inmerso dentro de este contexto, el patrimonio urbano es disputado por diversos actores.

Dentro del patrimonio existen dos escalas, la arquitectura y la urbe o ciudad, abarcando dos ámbitos que, si bien interactúan entre sí, son totalmente distintos. La primera engloba espacios generalmente privados y cerrados que sirven a su población residente, pero que mantiene relación directa con su entorno urbano; por otro lado, la urbe o la ciudad sirve a todos sus habitantes y es espacio público por definición. (Delgadillo, 2010) Es en esta intersección en donde radica la complejidad de la salvaguarda del patrimonio urbano, pues este implica y abarca distintos tipos de funciones, actividades y usuarios que disputan el uso de éste.

La *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* (1972) vigente hasta el día de hoy, si bien abarca más a fondo aspectos de restauración y conservación del patrimonio arquitectónico respecto a los bienes inmuebles declarados como monumentos, menciona también las zonas de monumentos, en donde de manera muy somera cita que, tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano¹⁷.

En esta se refiere que existe una comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos como figura pública, que tiene la capacidad de emitir declaratorias de zonas de monumentos artísticos; sin embargo, en este artículo se quedan cortos los aspectos que abordan como tal la salvaguarda de estas zonas y, específicamente, del patrimonio urbano, en donde se puede apreciar la arraigada concepción del patrimonio urbano como una zona de muchos monumentos ya sean históricos o artísticos que *“están asociados entre sí con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revisa valor estético o histórico de forma relevante para el país”*¹⁸.

El hecho de que el patrimonio urbano esté arraigado a una concepción más estética y de valor únicamente histórico implica que ciertas consideraciones respecto a la restauración y la conservación se hace únicamente a los monumentos aislados bajo la premisa de no alterar ni modificar el monumento, restaurándolo como parte de una *“alineación y balanceo”* en donde se reemplazan las partes faltantes. Por ello, resulta importante detallar que la recuperación del

¹⁷ Artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972.

¹⁸ Fragmento retomado del capítulo IV referente a las zonas de monumentos en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972.

patrimonio urbano es diferente a la restauración del patrimonio arquitectónico, en la que, si bien ambos existen e interactúan de manera paralela, la recuperación del patrimonio urbano es aquella que incorpora aquellos factores sociales económicos, urbanos y políticos en donde se reconocen las relaciones de la ciudad como conjunto en la integración de lo antiguo y la vida moderna. (Delgadillo, 2010)

Tal como lo menciona Delgadillo (2010), el interés por la recuperación y salvaguarda del patrimonio urbano surge de manera paulatina a principios del siglo XX, en torno a un contexto histórico muy marcado en donde se desarrolla un reconocimiento del entorno o contexto de los monumentos a lo largo de las primeras décadas del siglo XX. En segundo lugar, tras la pérdida de edificios y barrios completos a causa de la Segunda Guerra Mundial, surgen programas de reconstrucción y, en el caso de América, surgen programas de modernización de lo urbano y arquitectónico. Por último, el incremento en la valoración de objetos patrimoniales hace que se vayan incorporando edificios y estructuras cada vez más cercanos a nuestros tiempos.

En el caso mexicano, es notable que la Ley y Reglamento emitidas en torno a la década de 1930 surgen con un interés más enfocado en la preservación de poblaciones y zonas típicas, en donde se reconoce el valor de lo “típico y pintoresco” de las poblaciones y se busca conservar ya no únicamente el monumento como tal, sino el conjunto urbano y población integrada en el contexto de estas edificaciones¹⁹. La formulación de esta ley en México se da dentro de un contexto en el que comienzan a tomarse en cuenta corrientes en torno a la preservación del patrimonio como elemento en el que confluyen edificios, plazas y calles, en donde se reconocen distintos valores presentes en la arquitectura de la ciudad.

Alois Riegl (2008) en *El culto moderno a los monumentos* nos habla de los valores contemporáneos y rememorativos que confluyen e interactúan entre sí, en donde se da un peso importante al valor de uso y a los factores sociales y económicos a los que está sometido el patrimonio en torno a las necesidades del presente.

2.2 Instituciones encargadas de la conservación del patrimonio.

La *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972 establece que la conservación y restauración del patrimonio es de interés social y nacional, por lo que la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos es de utilidad pública.

¹⁹ Artículo 19 de la Ley Sobre Protección Y Conservación De Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas Y Lugares De Belleza Natural de 1934

Las instancias que se encargan de esta labor corresponden a la Secretaría de Educación Pública (SEP), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y demás institutos culturales, en coordinación con las distintas autoridades estatales, municipales y los particulares, con las que se busca un trabajo en conjunto para el fomento del conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.²⁰

El INAH es la institución encargada del patrimonio arqueológico e histórico, mientras que el INBA se encarga de la custodia del patrimonio artístico de la nación. Aunado a esto, existen diversas instituciones privadas, fideicomisos y asociaciones civiles que buscan salvaguardar el patrimonio mexicano. En el caso de la colonia Centro, por ejemplo, existe el Fideicomiso del Centro Histórico, el cual busca restaurar ciertos edificios abandonados con gran valor histórico. (Lee Alardin, 2008)

Es necesario mencionar la interacción entre el patrimonio y las legislaciones en materia urbana, en donde existen numerosos programas, catálogos y planes de rehabilitación que buscan la salvaguarda del patrimonio urbano en la Ciudad de México. En el caso de la Ciudad de México, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) cuenta con distintos catálogos de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, con los que se busca rescatar y revitalizar distintas áreas de la Ciudad de México con gran valor arquitectónico, entre ellas las colonias Juárez y Centro.

2.3 Planes y programas urbanos aplicables dentro de las colonias de la ciudad central.

En el territorio de la Ciudad de México es posible encontrar un amplio y vasto legado de elementos urbano-arquitectónicos, que son testigos de alrededor de siete siglos de historia, desde la fundación de la ciudad hasta ya entrado el siglo XX. Actualmente, la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico de la ciudad está comprendida en la legislación en materia urbana y de protección del patrimonio.

Es a partir de la llegada del neoliberalismo a la ciudad cuando se comienzan a dar dinámicas diferentes a lo que había estado ocurriendo anteriormente (la ciudad bajo las faldas del estado benefactor), en las cuales se dan nuevas formas de autoridad en donde se ejercen políticas que benefician a ciertos actores con poder político y económico. Por un lado, los espacios de la ciudad quedan inmersos dentro del simbolismo de la ciudad global, en donde estos se encuentran

²⁰ Artículo 2 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972.

producidos y utilizados de manera mayoritaria por distintos actores que carecen de identidad nacional alguna. Por otro lado, se da la generación de nuevos mecanismos de planificación y regeneración urbana, que se dan de manera selectiva (beneficiando a ciertas áreas de la ciudad) y que van *ad hoc* a la nueva dinámica de la ciudad global, en donde se flexibilizan y simplifican los mecanismos de planeación para la autorización de megaproyectos que, como ya se mencionó, benefician únicamente a unos pocos. (Parnreiter, 2011)

Estos megaproyectos que han invadido paulatinamente la ciudad no necesariamente están articulados con las demandas ciudadanas, y menos aún con los actuales instrumentos jurídicos legales en cuanto a la salvaguarda y protección del patrimonio, ni al ordenamiento y planeación urbana de la Ciudad de México.

Dentro de la dinámica de la Ciudad de México, es posible percibir una grave desvinculación y homologación de los criterios técnicos y jurídicos que regulan en materia de planeación y gestión urbana, en donde en muchos casos no ha sido posible vincular leyes, reglamentos y documentos de planeación.



Imagen 16: conceptos clave que explican la transnacionalización política en la Ciudad de México. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de Parnreiter, (2011).

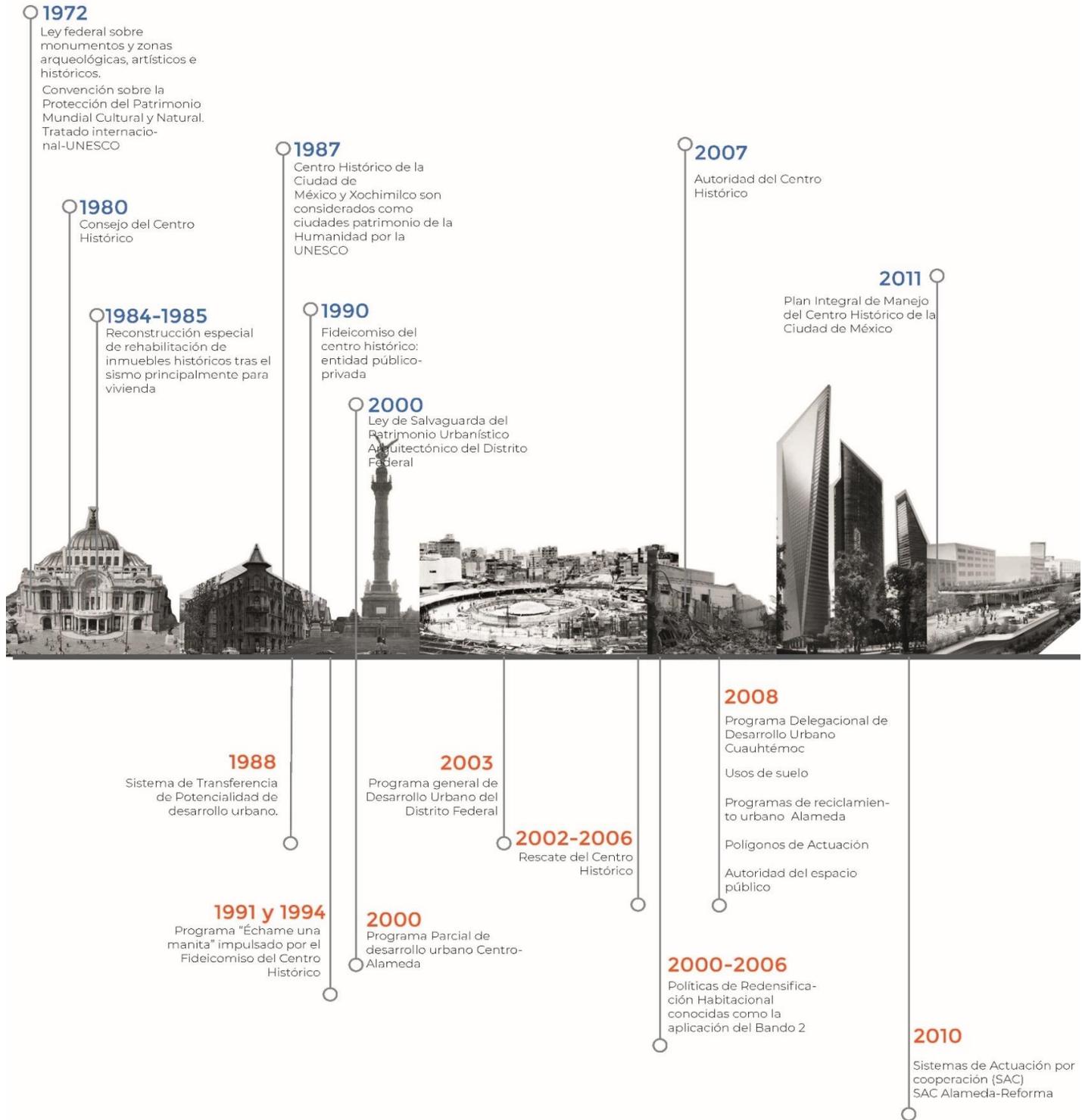
En este apartado se elabora una reseña de las principales leyes, normas y reglamentos que confluyen en la ventana de estudio de la presente tesis. El conocimiento de estas bases legales permite más adelante la formulación de una crítica constructiva, que posibilita comprender que la falta de consideración de estos aspectos legales, normativos y reglamentarios que constituyen un factor como escenario de riesgo e impacto territorial en la Ciudad de México.

La protección jurídica del patrimonio es un elemento interesante de analizar pues, como se ha visto a lo largo del presente documento, la legislación mexicana resulta obsoleta por su nula actualización en años recientes, convirtiéndose en un instrumento insuficiente. El decreto de un inmueble o zona de monumentos requiere de un tiempo de gestión bastante largo por parte de las autoridades, por lo que el tiempo y el proceso en lo que se lleva a cabo esta gestión para el reconocimiento legal del patrimonio hace que mientras tanto este continúe deteriorándose, destruyéndose o interviniéndose bajo reglamentos locales en términos urbanos poco claros y discontinuos con lo que se establece en la Ley Federal.

2.3.1 Instrumentos utilizados, usos de suelo y aprovechamiento urbano.

La anterior línea del tiempo (ver Imagen 17) comienza con la *Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* y su Reglamento, emitidos y gestionados en 1972 en un contexto urbano internacional en donde se da una creciente preocupación por la preservación del patrimonio tal como lo menciona la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural con tratados internacionales de la UNESCO. La aplicación de esta ley es a nivel nacional en donde se busca la preservación de monumentos, zonas arqueológicas, artísticas e históricas están regulados, gestionados, catalogados y preservados según sea la fecha de su construcción ya sea por el INAH o el INBA.

P A T R I M O N I O



U R B A N O

Imagen 17: Legislaciones, normas, decretos y programas de desarrollo consideradas a juicio propio que han tenido un impacto en el territorio de la zona de estudio ya sea a nivel patrimonial o a nivel urbano. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de (Delgadillo V. M., 2014).

Particularmente, el territorio que conforma la ventana de estudio de la presente investigación cuenta actualmente (según los datos obtenidos de la PAOT 2018) con cerca de 600 inmuebles catalogados por alguna de las dos instituciones, ya sea INAH o INBA, lo cual convierte a la ventana de estudio en una zona con un valor patrimonial digno de ser preservado, documentado y analizado.

Patrimonio catalogado por el INAH e INBAL (PAOT 2018)



Imagen 18: Mapa de los inmuebles catalogados en la ventana de estudio ya sea por el INAH, por el INBAL o por ambos. Se observa que la colonia Juárez (localizada a la izquierda del mapa) cuenta con una mayor cantidad de inmuebles catalogados por el INBAL, contrario a esto, en la colonia Centro es posible encontrar una mayor diversidad de inmuebles catalogados por el INAH, lo cual implica que es en esta zona en donde es posible localizar una mayor cantidad de acervo patrimonial bajo las categorías de monumentos arqueológicos (anteriores al siglo XVI) o monumentos históricos (siglo XVI- XIX) cuya preservación, según lo establecido por esta Ley es competencia del INAH. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la PAOT (2018).

En 1980, bajo el mandato de José López Portillo se emite el decreto de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, en donde su nivel de aplicación territorial abarca la zona considerada como el “casco de la ciudad”, en donde la Ciudad de México fue trazada en la primera mitad del siglo XVI y conservando elementos del antiguo trazo prehispánico, lo que la hacen una de las ciudades más antiguas de América Consta de 668 manzanas

que comprenden edificios de interés histórico, y de los cuales muchos de ellos se consideran de gran valor arquitectónico. (Diario Oficial de la Federación, 1980)²¹

Mediante este decreto (ídem) se busca conservar la imagen urbana de la traza reticular de la Ciudad del siglo XVI, caracterizada por albergar diversos edificios civiles y religiosos que constituyen ejemplos importantes de la Arquitectura característica de la Ciudad de México. El área considerada dentro de esta zona corresponde a 9.1 kilómetros cuadrados a lo largo de dos linderos establecidos para su preservación, el Perímetro A del Centro Histórico y el perímetro B, cuya influencia en la ventana de estudio de la presente tesis es mediante el perímetro B en su colindancia con la colonia Juárez.

Este decreto viene articulado con una lista de los inmuebles considerados con valor patrimonial en los perímetros anteriormente mencionados, siendo el INAH la institución gubernamental que se encarga de vigilar el cumplimiento de lo ordenado en el decreto. A partir de la emisión de este decreto, según lo estipulado en el artículo 7 del mismo, se genera un Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, cuyo objetivo consiste en proponer la coordinación de las actividades que requieran la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.

*ARTICULO 4o.- Las construcciones que se hagan en la zona de monumentos históricos del "Centro Histórico de la Ciudad de México", se sujetarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales aplicables y en todo caso cualquier obra de construcción, restauración o conservación en la zona de monumentos históricos deberá realizarse mediante solicitud del particular presentada ante el Departamento del Distrito Federal.*²²

El sismo de 1985 causó estragos importantes en la centralidad de la ciudad, por lo que la política urbana se enfocó en la implementación de programas de reconstrucción, en la búsqueda de la reconstrucción de viviendas mediante la expropiación de predios dañados y la puesta en marcha del Programa de Renovación Habitacional Popular. (Gómez & Méndez, 2015)

En 1987, el Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco reciben la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO por *aportar un testimonio único o, por lo menos, excepcional; de una tradición cultural o de una civilización existente o ya desaparecida y,*

²¹ Consideraciones según lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18/04/1980 http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4851713&fecha=18/04/1980

²² Fragmento del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18/04/1980 http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4851713&fecha=18/04/1980

entre otros, por ser un *edificio o un paisaje que sea ejemplo de una etapa significativa de la historia humana*.²³

*Es el más grande de América Latina y uno de los centros turísticos más importantes del mundo y el principal destino turístico del país. Cuenta con cerca de 1,500 edificios, entre templos, museos, hoteles, tiendas, galerías, teatros y centros culturales, muchos de ellos catalogados como monumentos históricos o artísticos.*²⁴

En cuanto a la normatividad que compete al tema urbano se cuenta con distintos instrumentos que sirven como reglas jurídicas, como lo son las Normas Generales de Ordenación, las cuales buscan regular la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y del espacio urbano.²⁵

En 1988 se emite la norma número 12, incluida dentro de las Normas Generales de Ordenación, la cual habla del Sistema de Transferencia de Potencialidad de desarrollo urbano y es quizá uno de los instrumentos utilizados que han tenido un mayor impacto en la imagen urbana dentro de este contexto histórico. (Ver Imagen 19)

Esta norma fue creada con el objetivo de obtener recursos que se destinen para la mejora, rescate y protección del patrimonio urbano arquitectónico principalmente en el Centro Histórico de la Ciudad de México, a partir de la autorización del incremento del número de niveles y la reducción del área libre cuando el proyecto lo requiera. El discurso de este instrumento establece que las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Sin embargo, la realidad es que fue un instrumento que abrió la puerta a la libertad de intervenciones urbanas en el que, si bien el discurso tenía buenas intenciones para la obtención de medios para la conservación de los edificios del Centro Histórico y densificar las partes de la ciudad con potencial de crecimiento, las repercusiones en el territorio urbano tras la aplicación de esta norma implicaron una proliferación de inmensos edificios en los predios con frente hacia el Paseo de la Reforma y a la avenida Juárez. (Parnreiter, 2016)

²³ Criterios de selección establecidos por la UNESCO, tomados de: https://viajes.nationalgeographic.com/es/lifestyle/que-es-que-hay-que-tener-para-ser-patrimonio-humanidad_15192

²⁴ Fragmento obtenido de <https://centrohistorico.cdmx.gob.mx/ciudades-patrimonio>

²⁵ Definición obtenida de <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion>

Con el tiempo, esta norma significó un buen esquema de inversión para los desarrolladores, ante el aprovechamiento de una gran oportunidad puesta en *bandeja de plata* para el incremento en la intensidad de la construcción de sus inmuebles.

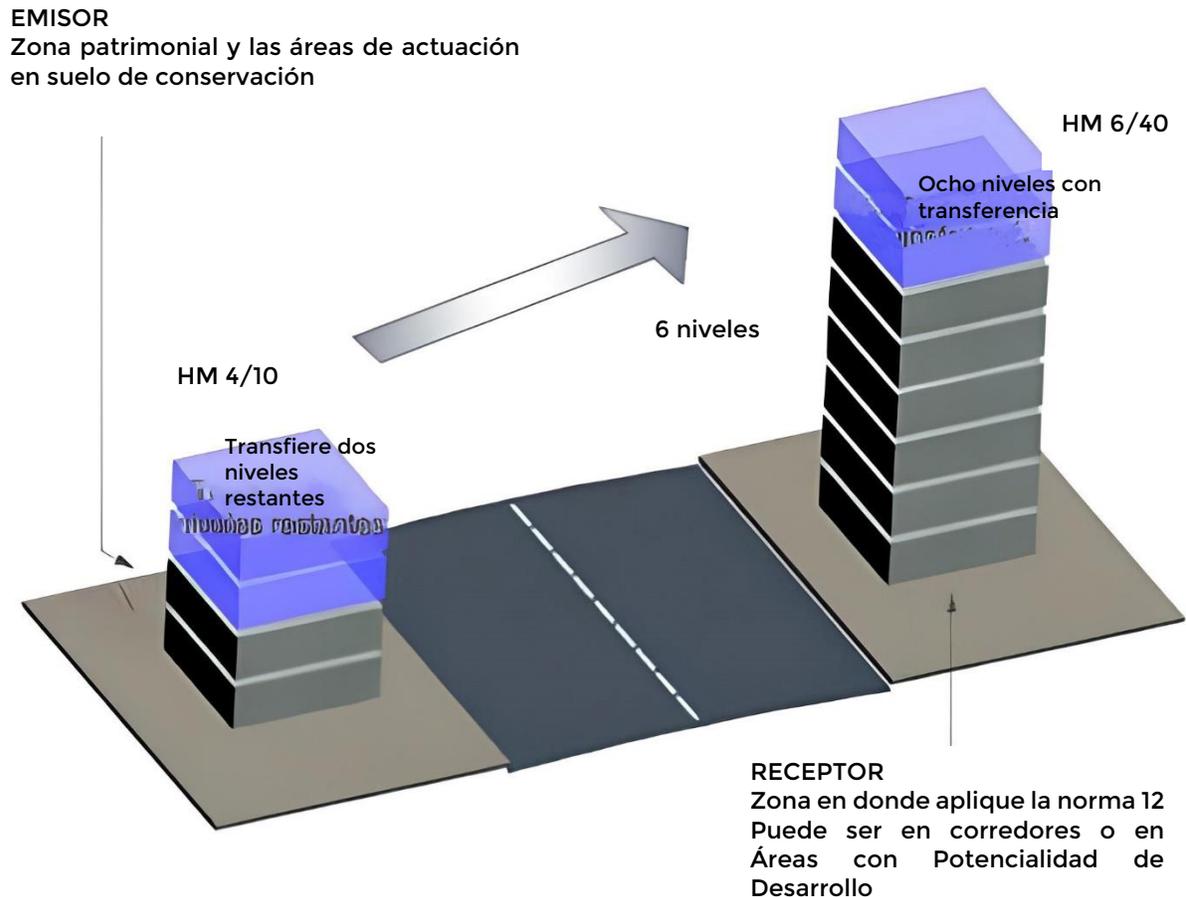


Imagen 19: Descripción del Sistema de Transferencia de Potencialidad de desarrollo urbano tomado de la página de SEDUVI. Fuente: SEDUVI.

En 1990 se crea el Fideicomiso del Centro Histórico mediante la formalización del contrato constitutivo. En su origen el fideicomiso fue de carácter privado; sin embargo, en el 2002, mediante un convenio modificadorio al Contrato Constitutivo se convirtió en un Fideicomiso de carácter Público que depende del Gobierno de la Ciudad de México.²⁶

²⁶<https://www.centrohistorico.cdmx.gob.mx/dependencia/acercade#:~:text=El%2018%20de%20diciembre%20de,origen%20fue%20de%20car%C3%A1cter%20privado.>

Parte de la finalidad del Fideicomiso consiste en la promoción, gestión y coordinación ante particulares y autoridades competentes de las acciones, obras y servicios, que estén en sintonía con la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México.

*Recibir y administrar los bienes que se aporten u otorguen al fideicomiso e invertir los fondos líquidos en instrumentos de más alto rendimiento y con la máxima seguridad, hasta en tanto no se destinen efectivamente al cumplimiento de su objetivo.*²⁷

Un año después, en 1991 el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, impulsa el programa “¡Échame una manita!” (1991-1994), el cual consistía en el salvamento de los edificios del Centro Histórico mediante la convocatoria a la participación de la inversión privada a la zona en donde se rehabilitaron el espacio público e imagen urbana del “distrito de negocios”, la promoción de la actividad turística y la reubicación de cerca de 10 mil ambulantes en 28 plazas. (Delgadillo V. M., 2014)

En el 2000 se crea la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, en donde se busca preservar el patrimonio del Distrito Federal. En ella se declara en su artículo 9 que las Colonias: Juárez, Santa María la Ribera, Roma, Hipódromo, Condesa, Pedregal y Las Lomas, son consideradas como zonas de Patrimonio Arquitectónico del Distrito Federal. Desde su publicación hasta la fecha, la Ley de 130 artículos no cuenta con un reglamento, por lo que la ley no ha podido ser puesta en práctica. Uno de los defectos de esta ley consiste en que no toma en cuenta los catálogos ya elaborados por la SEDUVI ni por los del INAH e INBA en donde ya se tiene una clasificación del patrimonio cultural; sin embargo, en la ley es posible observar que se hace un listado con lugares que deberían ser considerados como patrimonio cultural que parecen ser asignados de manera arbitraria. (Semo, 2004)

Otro de los instrumentos que tienen una repercusión inmediata en el entorno urbano construido son las políticas de Redensificación Habitacional, conocidas como la aplicación del Bando 2 (2000-2006). El Bando 2 se emitió el 7 de diciembre del año 2000, el discurso de este instrumento se basaba en la búsqueda de detener la pérdida de la población en las delegaciones Centrales (Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza) y en el fomento al desarrollo de complejos multifamiliares de interés social. Las consecuencias en el territorio urbano se vieron reflejadas en la redensificación habitacional y encarecimiento de la ciudad central, mediante una marcada aceleración en la actividad inmobiliaria y el cambio en usos de suelo.

²⁷ Fragmento de la cláusula del Contrato Constitutivo del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México en la publicación en la Gaceta Oficial el 17 de mayo de 2016.

El Bando 2 promovió una densificación en las colonias residenciales que principalmente eran horizontales, para dar paso a la construcción de edificios de mayor altura con usos de suelo comerciales y mixtos, verticalizando con esto la morfología urbana de la colonia. Por otro lado, el bando 2 promovió el encarecimiento del suelo en las delegaciones centrales y con ello el desplazamiento de la construcción de las viviendas de interés social a la periferia en los municipios conurbados del Estado de México.

En el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las colonias Juárez y Centro, y como tal la ventana de estudio son consideradas como áreas de conservación patrimonial, definiendo estas áreas como zonas que *“se caracterizan por contener un rico legado de patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico, social y de comercio popular tradicional”*. En este último se describe el universo patrimonial arquitectónico y urbanístico, el cual está constituido por ocho zonas arqueológicas; seis zonas históricas; 3,298 monumentos históricos; y 8 mil inmuebles de valor artístico. El Gobierno del Distrito Federal, por su parte, ha registrado 180 sitios patrimoniales comprendidos en 30 áreas de conservación patrimonial; mientras que el Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco, han sido declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad, por la UNESCO. (Programa General de Desarrollo Urbano D.F., 2003:47)

Resulta interesante destacar a la par de lo mencionado por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su última publicación al 2003, dentro de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas se menciona a letra que *“El Presidente de la República, mediante Decreto, hará la declaratoria de zona de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos”* así como que *“Las declaratorias deberán inscribirse en el registro correspondiente, a que se refiere el artículo 21 y publicarse en el “Diario Oficial” de la Federación”*. (1972)

Sin embargo, la realidad es que muy pocos edificios cuentan con este decreto emitido y publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF), y en el caso de las zonas de monumentos, a pesar de que en el PGDUDF 2003 se mencionan las 30 áreas de conservación patrimonial con las que cuenta la ciudad, en la consulta de los recursos disponibles en línea respecto a la disposición oficial de estas declaratorias, fue posible localizar únicamente los decretos de zona de monumentos históricos correspondientes al Centro Histórico de la Ciudad de México (DOF: 18/04/1980), la Delegación Tlalpan (05/12/1986), la Delegación de Villa Álvaro Obregón (DOF:11/12/1986), la Delegación de Azcapotzalco (DOF: 09/12/1986), Delegaciones de Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta (DOF: 04/12/1986) y, por último, la Delegación Coyoacán (DOF: 19/12/1990).

En los anteriores decretos es posible localizar las extensiones que se inscribieron en dentro de las zonas de monumentos y algunos de los edificios considerados dentro del padrón de edificios

catalogados, y que cumplen con la parte de la ley en donde se estipula que esos deben encontrarse publicados en el DOF. Sin embargo, en la zona de la colonia San Rafael–Juárez ²⁸, también considerada como área de conservación patrimonial, no fue posible localizar el decreto que lo acredite.

Este tipo de discrepancias, aunado a la modernización, especulación inmobiliaria y la Ciudad de México, inmersa dentro de un contexto afín a la globalización y políticas públicas urbanas de la era neoliberal y las disonancias entre ellas, generan e intensifican los procesos de destrucción o transformación física del patrimonio urbano arquitectónico que a la larga lo ponen en riesgo.

En el 2008 nace la Autoridad del Espacio Público como parte de la estrategia para *elegir la elevar la calidad de vida de los habitantes y desde una perspectiva integral, que instrumente las políticas públicas para el diseño, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de los espacios públicos de la Ciudad de México, con criterios de unidad, autonomía, funcionalidad, eficacia, coordinación e imparcialidad para la gestión integral de los Espacios Públicos de la Ciudad.* (Autoridad del espacio público, 2018) Era un órgano desconcentrado de la SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) del Gobierno de la Ciudad de México. Dentro de los objetivos que tenía la Autoridad del espacio público consistía en brindar un *nuevo valor* a las zonas centrales con patrimonio histórico que se encontraran descuidadas o abandonadas. (Cid, 2016)

Dentro de las intervenciones que se hicieron en la ventana de estudio que se mencionan en el sexto informe de la Autoridad del Espacio Público se encuentran:

- La intervención de la Avenida Juárez del tramo que va de Av. Insurgentes al Zócalo. Su informe de actividades menciona *que ordenó y optimizó el flujo vehicular en la intersección de Paseo de la Reforma, Bucareli, Avenida de la República y Juárez, priorizando el paso de los peatones y garantizando accesibilidad universal.*
- La intervención en la Alameda Central en el 2012-2013. *Este proyecto fomenta los encuentros de convivencia entre los usuarios, brindando seguridad y calidad ambiental, además de continuar con los proyectos desarrollados desde el 2010 con la finalidad de recuperar el eje urbano que parte desde la Avenida de los Insurgentes, que pasa por la Plaza de la República, Avenida Juárez, Calle Madero y concluye en el Zócalo.*

De igual forma, en el 2018 se emite el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el cual abarca parte del contexto urbano de la ventana de estudio. A lo largo de este programa es posible localizar ciertas irregularidades, puesto que en el plano de divulgación del Plan ya

²⁸ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc 2008, p. 33

mencionado (el más reciente y por lo tanto el vigente) se encuentra estipulado que, por ejemplo, en la zona correspondiente a la colonia Juárez está únicamente permitido la construcción de hasta 40 niveles de altura con un porcentaje de área libre del 20% y un uso de suelo Habitacional Mixto.

Este punto resulta interesante, puesto que a pesar de ser una zona considerada como área de conservación patrimonial por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc de 2008, en el que se menciona que en estas áreas: *“aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.”* (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008, pág. 75)

En éste se plantea que entre las restricciones para las áreas de Conservación Patrimonial se deberá buscar la conservación de las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área de valor patrimonial: altura, proporciones de sus elementos, aspecto, acabados en las fachadas, alineamientos y desplantes de las construcciones.

A lo largo de este Programa de Desarrollo Urbano (planteado en 2008) se estipulan instrumentos como el uso de Polígonos de actuación, los cuales tienen por objeto el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en ciertas áreas urbanas de *reciclamiento* o zonas urbanas que presentan cierto deterioro o infraestructura sin utilizar o abandonada. (Procuraturía de Ordenamiento Territorial, s.f.) Estos polígonos de actuación también han tenido implicaciones importantes en el suelo urbano de estudio, puesto que este instrumento se plantea como un instrumento para el fomento y concentración de acciones en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de Desarrollo Urbano para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos (Cuauhtémoc, 2008: 105). En estos polígonos es posible aplicar la relotificación y la relocalización de usos, los cuales corresponden de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal a una superficie delimitada del suelo en la que se integran uno o más predios para favorecer la relotificación y la relocalización de usos de suelo en los proyectos urbanos.

Este instrumento se ha utilizado a lo largo de las administraciones públicas como un instrumento factible para realizar trámites irregulares que buscan la asignación de mayores potenciales de construcción, autorizaciones de mayor cantidad de niveles, relocalizaciones de usos de suelo y autorización de polígonos en zonas donde ese instrumento no está permitido por los programas parciales de desarrollo urbano y la transferencia de potencialidad. (El Influyente, 2019)

Los usos de suelo establecidos en el programa, así como los niveles permitidos y establecidos por éste (ver Imagen 20), tienen ciertas variaciones con respecto a lo que se encuentra construido en la realidad urbana. Para hacer evidencia de esto, se procedió a elaborar un mapa con los usos de suelo actuales en la colonia Juárez, mediante un recorrido por Google maps a lo largo de las vialidades de la ventana de estudio.



SUELO URBANO

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL CON COMERCIO
- HO** HABITACIONAL CON OFICINAS
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- E** EQUIPAMIENTO
- EA** ESPACIOS ABIERTOS
- CB** CENTRO DE BARRIO
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

3/40/B NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD

- A** DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M² DE TERRENO
- M** DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M² DE TERRENO
- B** DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M² DE TERRENO
- Z** LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA. CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

Imagen 20: Usos de suelo establecidos por el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Cuauhtémoc (2008).

En el 2010 surgen los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC), los cuales son un instrumento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en los que se busca la realización de proyectos y obras en específico de infraestructura, equipamiento y espacio público con el fin de generar beneficios directos a los habitantes y al entorno urbano. (Sistemas de Actuación por Cooperación-SEDUVI CDMX, s.f.) Los SAC corresponden a un marco jurídico a partir del cual se facilitará la concertación entre sectores para el desarrollo de ciertos proyectos en específico, que no necesariamente están previstos dentro del marco de los instrumentos de planeación (Gómez, 2021). Estos buscan la articulación entre el sector público, social y privado para la generación de estos proyectos.

En la ventana de estudio se plantea la formación de un SAC denominado “SAC Alameda-Reforma”, el cual abarca áreas céntricas y emblemáticas de la ciudad como la Alameda Central, parte de la A, Paseo de la Reforma y partes de la colonia Juárez, Tabacalera y Guerrero.

Tiene como principal objetivo promover un proceso de renovación para aprovechar la centralidad de esa zona, a través del fortalecimiento de su accesibilidad y sus redes de servicios, así como del mejoramiento de la red de espacios públicos y equipamiento, con especial énfasis en proyectos y obras que prioricen el arraigo de la población residente, el uso de suelo habitacional, el desarrollo de vivienda plural y la revalorización de sus inmuebles patrimoniales. Dentro de los objetivos también se contempla mejorar la seguridad y reactivar el empleo, así como promover equipamientos sociales para fomentar el mejoramiento económico y social. (Sistemas de Actuación por Cooperación-SEDUVI CDMX, s.f., pág. 5)

Dentro de los proyectos de desarrollos del SAC destaca el complejo de Grupo Kaluz, que se construirá en la Av. Paseo de la Reforma 76, en donde se incluirá un edificio de 60 niveles, convirtiéndose en el más grande en su tipo en la Ciudad de México. Hay que mencionar que la construcción y planeación de este proyecto dentro del Sistema de Actuación por Cooperación sirve para ejemplificar cómo es que estos grandes desarrollos tendrán un impacto considerable en la zona y cómo es que el Gobierno intenta amortiguar los impactos. (ver

Imagen 21)



Imagen 21: Plan maestro del SAC Alameda- Reforma. Imagen obtenida de <https://www.rcafaggi.com/plan-maestro-alameda-reforma-sac>



Imagen 22: Torre Reforma Colón a cargo del Grupo Sordo Madaleno. Imagen obtenida de <https://arkin.mx/torre-reforma-colon-2/>



Imagen 23: Imagen objetivo de las intervenciones del SAC Alameda- Reforma a la altura de la Torre Reforma Colón. Imagen obtenida de <https://www.rcafaggi.com/plan-maestro-alameda-reforma-sac>

El proyecto de Reforma 76, denominado “Torre Reforma Colón” colinda con dos inmuebles catalogados por el INBA dentro de la misma manzana ubicados en la Av. Morelos 822 y en Abraham González 299 y por otro lado con al menos 5 inmuebles vecinos colindantes en la manzana de enfrente ante el Paseo de la Reforma, Donato Guerra y la Av. Morelos (ver Imagen 24). Resulta interesante mencionar que, en sintonía con lo que dice el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc de 2008, dentro de estas áreas: *“aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación”* (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008, pág. 75), en donde se plantea que entre las restricciones para las áreas de Conservación Patrimonial se deberá buscar la conservación de las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área de valor patrimonial, altura, proporciones de sus elementos, aspecto, acabados en las fachadas, alineamientos y desplantes de las construcciones.



Imagen 25: Vista hacia el inmueble catalogado por el INAH, INBA, SEDUVI ubicado en la Av. Morelos 822. En azul se marca la zona en donde quedaría desplantado el proyecto de la Torre Reforma Colón. Fuente: elaboración propia con imagen obtenida de Street view- Google maps.

Los instrumentos planteados que aplican en la colonia (y en las Áreas Centrales de la ciudad) han sido planes basados en el rescate, renovación y conservación de las zonas desarrolladas en contextos históricos, con capital cultural y con patrimonio urbano como parte del discurso del rescate de la centralidad histórica en la identificación, reciclamiento de inmuebles y áreas desocupadas, o con un alto grado de deterioro para la promoción de usos habitacionales, de equipamiento y de servicios que mejoren la calidad de vida de los grupos vulnerables con la mejora de la imagen urbana.

La realidad es que la ciudad es como un libro abierto de signos de interrogaciones jurídicas, en donde no se sabe de manera precisa quién, ni cómo se regula la ciudad y a quiénes aplica realmente la Ley, en donde las intervenciones en el espacio urbano y el uso que se le da actualmente quedan muy lejos de ofrecer mejores condiciones para los grupos de residentes de menores recursos de la colonia y se encuentra más cercano al favorecimiento de las inversiones inmobiliarias, ofreciendo con la renovación de la colonia mejores condiciones de rentabilidad.

A lo largo de la presente investigación, en el 2020 se realizó un estudio en sitio a través de recorridos *caminando* por Street view en Google maps, esto con la finalidad de obtener una visión de lo que sucede a nivel físico y urbano en la zona de estudio mediante la observación predio por predio de uso de suelo y niveles, definidos de manera aproximada a lo que es posible observar con esta herramienta.

Las zonificaciones estereotipan los objetos y los fenómenos, en donde una vez que estas zonificaciones han sido incorporadas a una zona, los objetos o los fenómenos adquieren cualidades que justifican su creación, sin embargo, la realidad es que la creación de este tipo de zonificaciones a lo largo del PDDU terminan por “fundir” en un molde la composición de caracteres móviles. (Melé, 2016)

Como puede observarse en la

Imagen 21, el fragmento del Plano de Divulgación del PDDU de la Delegación Cuauhtémoc del 2018 demuestra que, tal como sucede en el resto de la Ciudad de México, la zonificación de la ciudad se encuentra basada en la generalización tanto de usos de suelo como en la disposición territorial de niveles construidos, en donde esta generalización implica una simplificación del territorio a partir de una vocación definida por las autoridades, que le conceden una forma homogénea, en donde el territorio adquiere las mismas cualidades en todo su conjunto según lo planteado en el PDDU, dejando de lado las cualidades y formas naturales de producción del territorio.

Los mapas planteados a lo largo del PDDU, en contraste con los mapas realizados en los recorridos calle por calle por Street view, revelan discontinuidades concretas en torno a la realidad observada. La comparativa de lo planteado en la normativa en contraste con lo observado en la realidad demuestra que el mapa del PDDU, a pesar de ser un instrumento que busca regular el territorio, termina siendo un mapa que demuestra únicamente el lenguaje de una institución ante los intentos por introducir la predictibilidad en las dinámicas urbanas y de estabilizar las expectativas de los agentes. (Melé, 2016)

Dicha comparativa nos permite construir un marco de debate entre las reglas del juego establecidas por la autoridad, tanto urbanas como territoriales, y la realidad de las dinámicas sociales, patrimoniales y económicas, en donde parece ser que la realidad del porvenir de la ciudad está más bien bajo las riendas de actores financieros, políticos y económicos, que ajustan y toman lo planteado en la normativa a su conveniencia.

Los mapas observados a continuación (ver imágenes 26 y 27) demuestran que en realidad no existe como tal un impacto controlado en las intervenciones de ciertos usos de suelo, y con ello se está provocando cierta incertidumbre ante los procesos de zonificación, los cuales generan un trato desigual, en donde pareciera observarse que las restricciones de uso y de niveles realmente no son aplicadas de manera igual para todos.

NIVELES PERMITIDOS (PDDU)

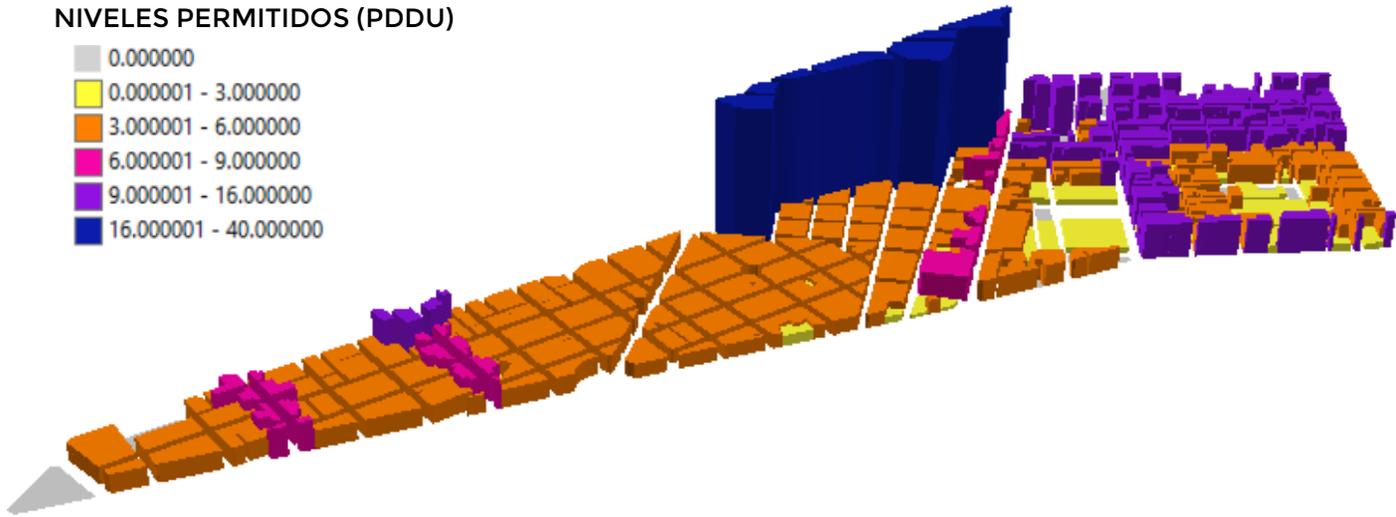
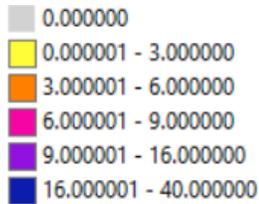


Imagen 26: Vista en tercera dimensión de lo que sería la zona de estudio según lo planteado en el Plano de divulgación de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc en su más reciente actualización al 2008. Se observa el planteamiento de una ciudad homogénea que pareciera haber sido zonificada de manera aleatoria y sin considerar el carácter dinámico de la conformación de la Ciudad. Fuente: Elaboración propia con datos del PDDU 2008 Cuauhtémoc.

NIVELES CONSTRUIDOS (Obtenidos de recorridos en Google Maps)

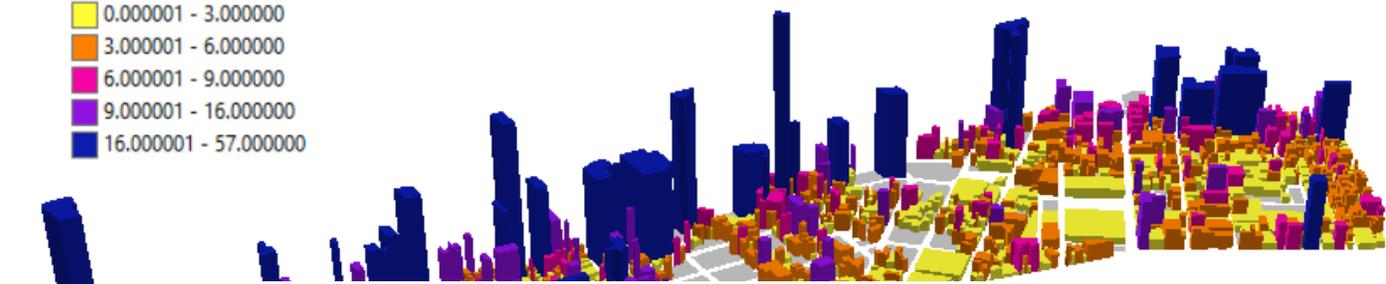
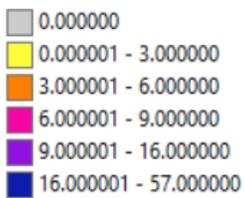


Imagen 27: Vista en tercera dimensión de lo que es la zona de estudio según lo observado en sitio a lo largo de los recorridos en Street view de Google maps. Se observa que, contrario a lo planteado en el PDDU 2008, la ciudad en cuando a niveles es dinámica y más diversa. En el contraste entre ambos mapas existe una discontinuidad bastante clara y marcada en los niveles permitidos a lo largo de avenidas (edificios marcados en azul), en donde es más notoria la arbitrariedad de los niveles construidos en disparidad con lo que realmente está permitido. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos a lo largo de recorridos en Street view en marzo- abril del 2021.

USOS DE SUELO ACTUALES

Simbología

Usos de suelo en sitio (Recorrido google maps)

Claves de usos de suelo

SIN DEFINIR
ABANDONADO
BODEGA
COMERCIAL
CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN
CULTURAL
EDUCATIVO
EQUIPAMIENTO
ESTACIONAMIENTO
HOSPITAL
HOTEL
IGLESIA
MIXTO
OFICINA
OFICINA DE GOBIERNO
RESTAURANTE
TEATRO
VIVIENDA
AREAS VERDES
PREDIAL_VENUS_2020PERBYJUAREZ



Imagen 28: Plano elaborado con el recorrido calle por calle por Google maps a lo largo de las vialidades que atraviesan la colonia. A lo largo del Paseo de la Reforma se observa un predominio en predios ocupados para un uso ya sea comercial o de oficinas con edificios de gran altura, contrario a lo que sucede sobre el resto de las vialidades, en donde es posible observar usos más heterogéneos que abarcan desde usos comerciales, oficinas, escuelas y viviendas. Fuente: Elaboración propia con datos observados de Street view en Google maps. El número de niveles de los edificios de mayor altura es aproximado; puede variar un poco respecto a la altura real puesto que resulta complicado contar niveles de manera digital. Fuente: elaboración propia a partir de lo observado en el recorrido calle por calle por Google maps.

La posibilidad de comparar lo planteado en la normativa con lo observado en la realidad, permite demostrar la validez y efectividad, y con ello la capacidad que tienen las disposiciones de la normativa. Los mapas anteriores son un ejemplo gráfico en donde se observa que, si bien la ciudad en su conformación es dinámica, resulta evidente que la aplicación de la normativa tal cual se presenta en el PDDU, así como la proliferación de textos legales, trámites, normas y papeleo, tornan burocráticos y contradictorios los instrumentos que buscan regular nuestra ciudad y terminan convirtiéndose en un símbolo de la incapacidad de instituciones de regular y la ambición planificadora, sujeta a la capacidad de los agentes económicos y su asociación con lo político de saltarse las reglas a conveniencia.

Como ejemplo de la realidad de la zona de estudio, en materia de desarrollo urbano existe el decreto número 309, emitido por la Jefatura de Gobierno a cargo de la Dra. Claudia Sheinbaum el 24 de marzo del 2020, en donde se brindan las facilidades administrativas a 17 proyectos inmobiliarios localizados a lo largo del Paseo de la Reforma; 4 en la Alcaldía Cuauhtémoc, en las colonias Guerrero, Juárez, Tabacalera y Cuauhtémoc; y tres más en la zona de Santa Fe, bajo el argumento de la reactivación de la economía ante la pandemia por Covid-19.

Los desarrolladores inmobiliarios tendrían 15 días hábiles para presentar una carta comprometiéndose a cumplir con las normas y requisitos de construcción, mitigación de daños y de medio ambiente. Con esa carta podrían empezar obras, aunque no tuvieran los permisos aprobados. (Adam, 2020)

De los 17 proyectos, 7 se encuentran en la colonia Juárez, lo que representaría cerca de un 41% de la totalidad de los proyectos considerados en este decreto.

1. Paseo de la Reforma 159, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06300.
2. Paseo de la Reforma 30, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
3. Paseo de la Reforma 35, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06030.
4. Paseo de la Reforma 54, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
5. Paseo de la Reforma 76, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
6. Paseo de la Reforma 95, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06030.
7. Paseo de la Reforma 156, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
8. Paseo de la Reforma 281, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500.
9. Paseo de la Reforma 292, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
10. Paseo de la Reforma 297, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500.
11. Paseo de la Reforma 308, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
12. Paseo de la Reforma 336, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600.
13. Paseo de la Reforma 397, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500.

14. Paseo de la Reforma 445, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500.
15. Prolongación Paseo de la Reforma 435, 443 y 453, Colonia San Gabriel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01310.
16. Prolongación Paseo de la Reforma 880, Colonia Santa Fe Peña Blanca, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01376.
17. Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348.

Cabe destacar que dentro de estos predios se encuentra el ubicado en Paseo de la Reforma número 76, en donde se llevará a cabo el proyecto anteriormente mencionado de la Torre Reforma Colón, en el que se utilizaron mecanismos como la constitución de un polígono de actuación mediante la fusión de los predios ubicados en Atenas 31 y 33, Versalles 9, Morelos 90, 98, 104 y 110 y Abraham González 15, todos en la colonia Juárez, aprobados en el Certificado único de Zonificación de uso de suelo con fecha del 23 de diciembre del 2020 y en el que se menciona que mediante la fusión de predios es posible construir hasta 82 niveles.



Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	011_171_11		
Dirección			
Calle y Número:	AV. PASEO DE LA REFORMA 510		
Colonia:	JUAREZ		
Código Postal:	06600		
Superficie del Predio:	271 m2	<p>2009 @ ciudadmx, seduvi</p> <p>Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>			

Imagen 29: Captura de pantalla de SIG- SEDUVI del predio en Paseo de la Reforma 510. Fuente: SIG- SEDUVI



Imagen 30: Vista de la Torre BBVA- reforma. Fuente: <https://www.bbva.com/es/mx/las-voces-de-los-que-erigieron-la-torre-bbva-mexico/>



Imagen 32: Vista de la torre BBVA Bancomer desde la calle de Lieja del 2021. Imagen obtenida de: Street view de Google maps en marzo del 2021

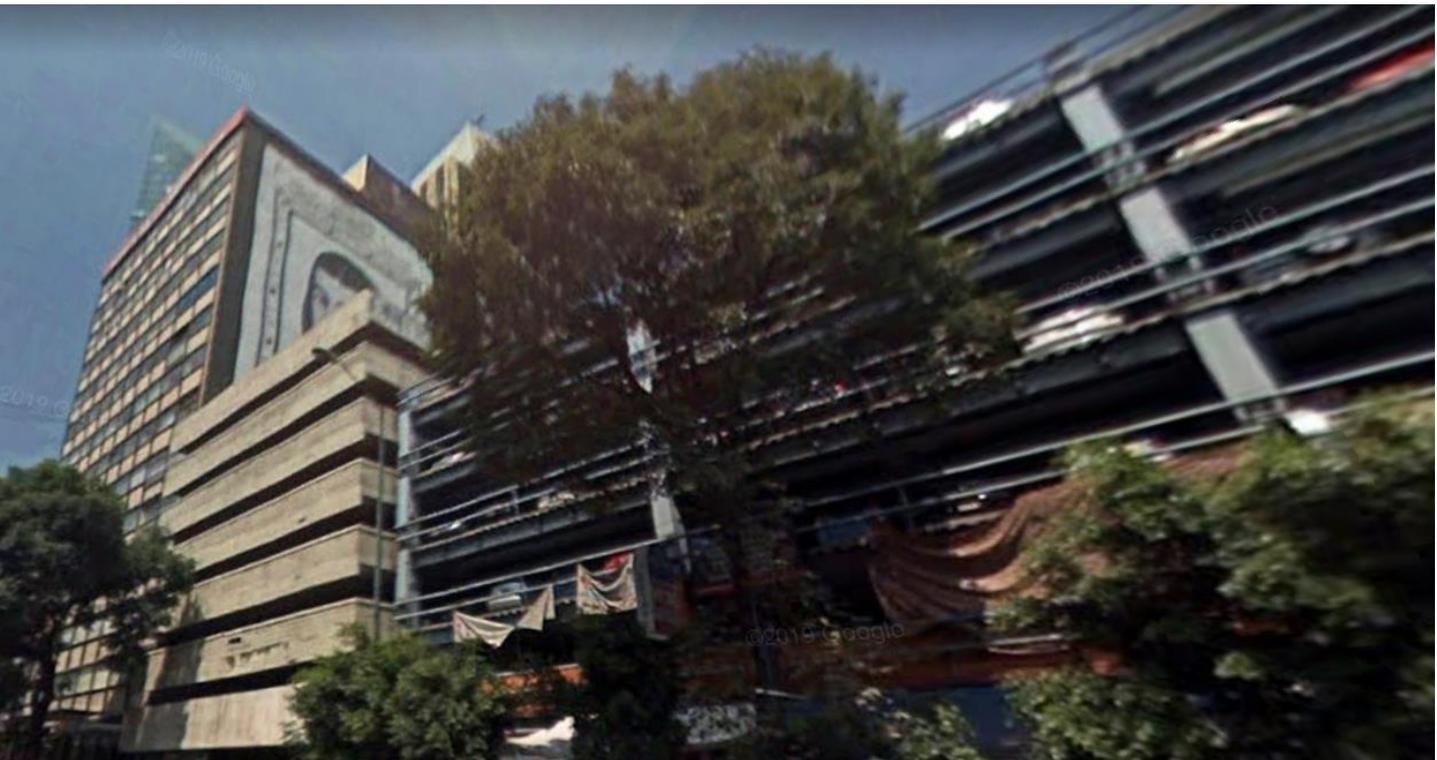


Imagen 33: Vista desde la calle de Lieja hacia los predios que constituirían a la actual torre BBVA Bancomer en el año 2008. Imagen obtenida de: Street view de Google maps, octubre del 2008.

De acuerdo con lo que se observa en el plano de divulgación del Plan de desarrollo Urbano de Cuauhtémoc del 2008, el predio está ubicado en una zona delimitada como HM/5/20/A, lo cual implica que es un uso de suelo Habitacional mixto con 5 niveles máximos permitidos, el 20% de área libre y una densidad de vivienda Alta, una vivienda por cada 32 m² de superficie de terreno. En la página de SIG- SEDUVI se menciona que el predio cuenta con una superficie de 271 m² y una superficie máxima de construcción de 1084 m², en teoría este predio debería contar con 54.2 m² de superficie libre y esos 1084 m² de superficie máxima de construcción estaría dividida en los 5 niveles permitidos por norma.

En este predio, al consultar el apartado de “antecedentes” disponible en la página, es posible localizar el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo. En él se menciona que para el predio aplican mecanismos complementarios a nivel local, como la Norma 12 de las Normas Generales de Ordenación correspondiente al Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU). Se hizo uso del Sistema de transferencia de potencialidad en donde se ceden derechos de intensidad de construcción en edificios no construidos a favor de un tercero. Gracias a este sistema, también es posible que se autorice el incremento en el número de niveles y la reducción de área libre en una edificación.

Cabe destacar que, al revisar el documento, a pesar de que se menciona la aplicación de la norma 12 (STPDU) en el predio, resulta imposible rastrear cuál es el inmueble emisor de estos derechos. Este tipo de mecanismo no aplica a un territorio o espacio físico o delimitado como sucede con el plano de zonificación y usos de suelo, y es poco claro el criterio que se utiliza para la selección de qué predios aplican o no a ellos.

Según el Certificado Único de Uso de Suelo con el número de folio 3302-181GAKA12 expedido por la SEDUVI con fecha del 12 de marzo del 2012, en el predio se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de potencialidad para el predio receptor para el desplante de un edificio de oficinas en una superficie adicional de 175.52 m² correspondientes al 11.06% de área libre requerida por el proyecto.²⁹

²⁹ Resolución administrativa del 28 de febrero del 2014 de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del D.F. https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/1723_RESOL_SOT_615.PDF

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE MARZO DE 2012		FOLIO N° 3302-181GAKA12	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
AVENIDA PASEO DE LA REFORMA		510	
Calle	N° Of.	Int./Local	Manzana Lote
JUAREZ			06600
Colonia	Poblado		
CUAUHTÉMOC		Cuenta Predial	
DELEGACIÓN			
USO DEL SUELO CLASIFICADO: SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS Y DESPACHOS.			

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **CUAUHTÉMOC**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia se aplica la **zonificación: HM/40(**)/20/Z** (Habitacional Mixto, 40(*) niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, 72 número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) por Norma de Ordenación sobre **Vialidad en Paseo de la Reforma**, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucareli, aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes. Asimismo mediante Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, del predio ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma número 510, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, registrado bajo el número de folio 49808-117LEJA10, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro IV/2010, de SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES, Volumen Uno, Acta 79 con fecha de inscripción el 7 de marzo del 2010, donde se **RESUELVE** como sigue:

PRIMERO. Se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para el predio receptor ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma número 510, colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, para construir un edificio de **OFICINAS**, conforme a lo establecido en el Acuerdo por el que se aprueba un Polígono de Actuación constituido mediante el Sistema de Actuación Privado e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V2009 de Polígonos de Actuación Volumen Uno, Acta 80 el día 18 de noviembre de 2009, para **desplantar el edificio sobre una superficie adicional de 175.52 m², que corresponde al 11.06% de área libre requerida por el proyecto**, conforme al Levantamiento Topográfico elaborado por el Ingeniero Topógrafo y Fotogrametrista Carlos Eduardo Martínez Duarte, cédula profesional número 980764 y sustentado en el estudio técnico elaborado por la Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracian, Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0326, con las condiciones que señala el Resolutivo Segundo y conforme a la siguiente tabla.

Ubicación	Superficie Sup. Máx. (m²)	Sup. de Const.	CUS Sup. Total de Proyecto	Sup. Incrementar	m² a pagar (STPDU)	Costo/m²	Total a Pagar
Av. Reforma 510	6,612.79	161,996.57	161,996.57	175.52	0	7.31	89,974.10
							657,710.67

SEGUNDO. Para que surta efecto la presente Resolución, el propietario del predio receptor y solicitante de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, **deberá cumplir las siguientes condiciones:** a) Constituirse en fideicomitente para el efecto de aportar de manera irrevocable la cantidad de \$657,710.67 M. N. (seiscientos cincuenta y siete mil setecientos diez pesos 67/100 M. N.), a Fideicomiso No. F/54 denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, constituido ante el Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, como institución fiduciaria, de la cual se destinará un monto determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso, para la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el Fomento del Desarrollo Urbano de la Ciudad, establecimiento del espacio público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 52 de su Reglamento. b) En el proyecto se podrá desplantar el edificio sobre una superficie de terreno adicional a lo establecido en el Acuerdo por el que se aprueba un Polígono de Actuación Volumen Uno, Acta 80 el día 18 de noviembre de 2009, que corresponde a una superficie de 175.52 m² del área libre. c) El proyecto de estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias.

NOVENO. La presente Resolución no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, por lo que el incumplimiento de las mismas, se considera violación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano, haciéndose acreedores en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o al Perito en Desarrollo Urbano que haya otorgado su responsiva. Derivado de lo anterior, el aprovechamiento del uso de suelo para **OFICINAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 161,996.57 m²**. — Sujeta a restricciones—. **EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO**

—**De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental (Norma General de Ordenación N° 19), a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desague de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente.

NORMAS PARTICULARES.

Con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción tipo 'B', ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje.

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

Con fundamento en lo establecido en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de marzo de 2004, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho contenido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción.

DATOS RETOMADOS DE LA BOLETA PREDIAL, DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA 153,896, LIBRO 4,893 DEL AÑO 2011 Y DE LA G.O.D.F. EL 19/enero/2012

SUPERFICIE DEL PREDIO: 6,612.79 m²

(**) Por Norma de Ordenación sobre Vialidad que coincide con el Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado la Norma 4.2, correspondiente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, requiere la aprobación del Dictamen Técnico favorable de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ÁREAS DE ACTUACIÓN
Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN
***Norma 19 referente al Estudio de Impacto Urbano

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.
No Aplica.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 7 fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, 87, 99, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, fracción III, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 25 fracción I, 128 fracciones I y II y el último párrafo, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 6 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7, fracción I, numeral 1 y 1.2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. Con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y derogó el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de febrero del 2010, este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del uso de suelo sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La vigencia del presente Certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición en virtud de la fracción II del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 4046Q58A3T9 **Importe \$ 856.00**

SELO DE:
C. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ
CERTIFICADOR

CERTIFICACIÓN

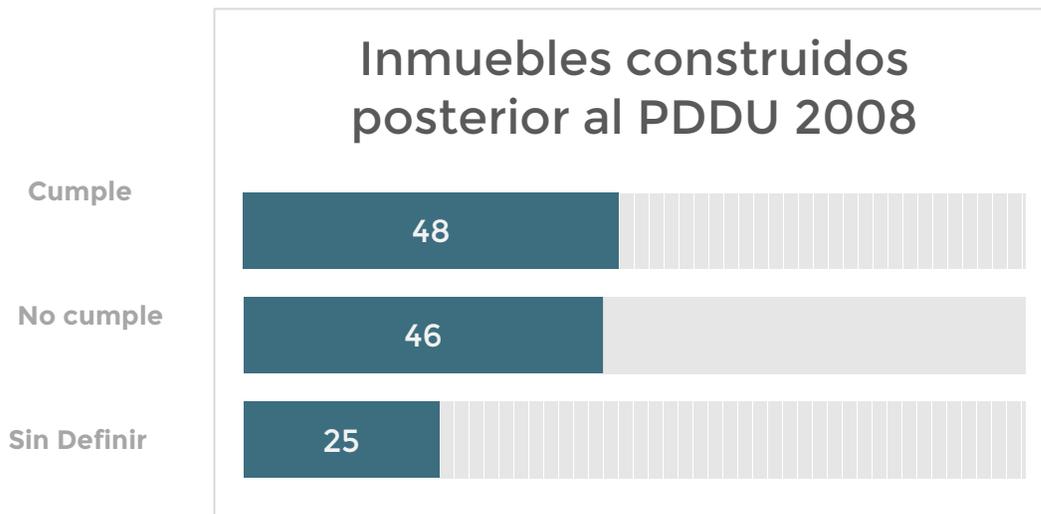
Imagen 34: Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo para el predio ubicado en Paseo de la reforma no. 510 con fecha del 14 de marzo del 2012. En él se habla de que en este predio se autoriza la aplicación de la norma 12 de las Normas Generales de Ordenación, lo que implicaría que este predio entra dentro del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano para la construcción de un edificio de Oficinas. Por otro lado, se habla del acuerdo de constitución del Sistema de actuación privado dentro de los polígonos de actuación para desplantar el edificio sobre una superficie adicional de 175.52 m². Fuente: SIG SEDUVI

El problema deriva en que los registros y la búsqueda no es clara debido a la forma en la que se llevó a cabo la implementación de este tipo de mecanismos, pues no es posible acceder a la información para saber entre los predios emisores de potencial y los predios receptores.

El caso de estudio que se toma como ejemplo, es un predio de máximo cinco niveles con una construcción máxima permitida de 1084 m²; sin embargo, la realidad es que este predio de alguna forma, en la que se desconocen a ciencia cierta los criterios utilizados por las autoridades, pasó a ser un predio fusionado a partir de cuatro predios a ser un predio con 50 niveles y el equivalente a 54,200 m² construidos, un 4900 % más de lo establecido en el plan de desarrollo urbano.

Según lo que menciona la PAOT en el expediente PAOT-2013-1417-SOT-615, la autorización de la fusión de predios se encuentra plasmada en el oficio con no. DGODU/2727/2009, en donde se establece que se fusionan los predios ubicados en el Paseo de la Reforma no. 506 y 510 y los predios ubicados en la Calle Rio Lieja no. 8 y 20, todos en la colonia Juárez.

Parte del ejercicio que se hizo consiste en elaborar un mapeo de todos aquellos inmuebles que fueron construidos posteriores al Plan de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc en su última emisión al 2008, en donde se tomaron únicamente los inmuebles construidos a partir de la fecha de emisión del plan para poder mapear si estos cumplían o no con los niveles permitidos por el PDDU. (Ver Imagen 35)



Gráfica 1: Inmuebles construidos posteriores al Plan de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc del 2008. Los inmuebles que aparecen como “sin definir” corresponden a inmuebles que actualmente se encuentran ya sea en construcción o en uso como de estacionamiento según lo observado en el recorrido en Google Maps. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos de Google maps y lo establecido en el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.



Imagen 35: Inmuebles que fueron construidos posterior a la publicación del PDDU del 2008. Se mapearon estos inmuebles, partiendo del supuesto de que, una vez publicado el plan, los inmuebles que fueran construidos en años posteriores tendrían que cumplir con los niveles establecidos en la norma. Fuente: elaboración propia con datos de SEDUVI.



ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, CASO DE ESTUDIO COLONIAS
CENTRO Y JUÁREZ

3. ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CASO DE ESTUDIO COLONIAS CENTRO Y JUÁREZ.

3.1 Origen de las colonias Centro y Juárez

3.1.1 Colonia Centro

La zona de estudio se encuentra localizada en el centro Histórico de la Ciudad de México, dentro de la zona al sur de la Alameda Sur, en el polígono de estudio concentrado principalmente dentro del denominado perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México, en su colindancia con la Zona de San Juan de Letrán y Bucareli, delimitado por las vialidades de Av. Hidalgo al norte, Eje Central Lázaro Cárdenas al Este, Ayuntamiento al Sur y por último la calle de Balderas al Oeste. El polígono se encuentra en la alcaldía Cuauhtémoc, específicamente en la colonia Centro, por lo que se encuentra definido y contemplado dentro del Perímetro A y B del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Gran parte del polígono de estudio se encuentra contemplado dentro del Programa Parcial Centro Alameda el cuál, pertenece al perímetro B del Centro Histórico. La zona es una superficie urbana que cuenta con una gran cantidad de edificios y monumentos con valor histórico y patrimonial protegidos y catalogados por el INAH e INBA.

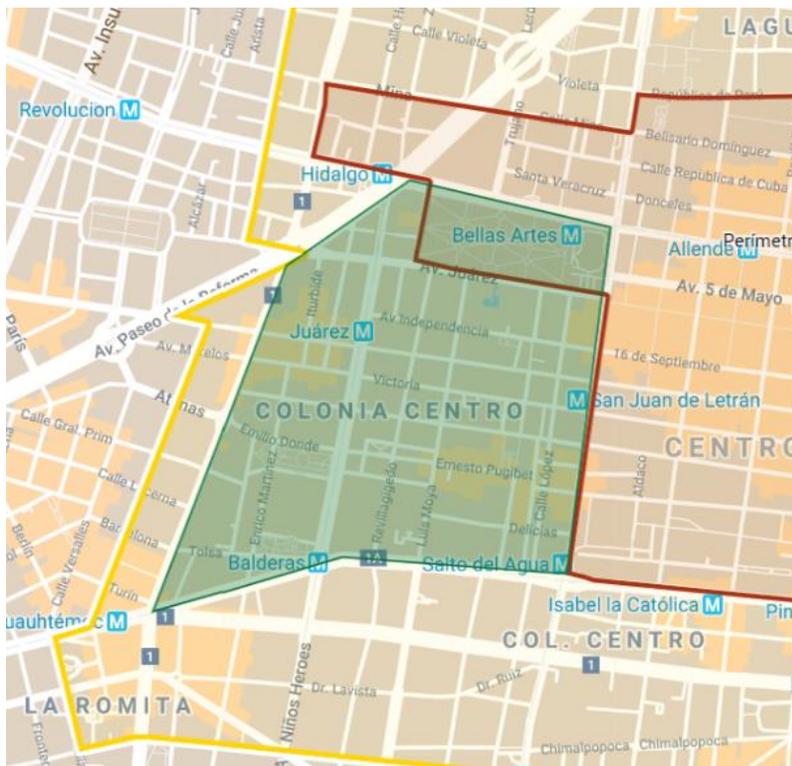


Imagen 36: la zona de estudio que se encuentra dentro de la colonia Centro se encuentra marcada en color verde. Se observa que la zona de estudio se encuentra dentro de los Perímetros A (marcado en rojo) y B (en amarillo) del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fuente: elaboración propia.

Grandes zonas de la alcaldía Cuauhtémoc se encuentran consideradas como zonas de patrimonio dentro de la Ley de Salvaguarda de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, entre ellas la colonia Centro, Juárez, Santa María La Ribera, Hipódromo y Condesa.

La zona de estudio reúne aproximadamente 230 inmuebles distribuidos a lo largo de todo el territorio considerados con valor histórico de los cuales 15 son catalogados por el INAH, 152 por el INBA, 47 por el Gobierno de la Ciudad de México DF y 16 por INAH/INBA/GDF.

Categoría	Clasificación según niveles de protección	Instituciones				Total
		INAH	INBA	GDF (Centro Alameda)	INAH INBA GDF	
Decretados 1/	Nivel 1	15				15
Registrados 2/	Nivel 1		2			2
	Nivel 2		2		12	14
	Nivel 3		148	47	4	199
Total		15	152	47	16	230

Fuentes: Decreto de la Zona de Monumentos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México. Diario Oficial de la Federación 11 de abril de 1980; GDF/FA/MyA, 1998 y 1999, Levantamiento en campo; y SEDUVI (Sitios Patrimoniales y Centro Histórico, 1999). Normas de imagen urbana en zonas de conservación.

1/ Monumentos incluidos en el decreto del 11 de abril de 1980.

2/ Inmuebles con valores históricos (artístico-monumental, ambiental, calidad) que no han sido objeto de ningún procedimiento legal de protección patrimonial, pero que han sido considerados por el INBA en sus listados respectivos.

Nivel 1 de protección: Inmuebles de valor arquitectónico relevante que pueden tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual y en el conjunto los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Nivel 2 de protección: Inmuebles de valor patrimonial ambiental que pertenecen al periodo o forman parte del conjunto y, que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

Nivel 3 de protección: Inmuebles de valor patrimonial testimonial, que pertenecen al periodo o forman parte del conjunto urbano y, que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes.

Tabla 3: Inmuebles catalogados en la zona de estudio. Fuente: plan parcial de desarrollo urbano Centro- Alameda.

Antecedentes históricos

El territorio de Tenochtitlan se encontraba dividido por cuatro barrios o calpullis; Atzacualco, Cuepopan, Teopan y Moyotlan, los cuales contaban con sus propios templos e ídolos. Sin embargo, tras la llegada de los españoles y con ellos la conquista espiritual, se establecieron nuevas iglesias o ermitas mandadas a construir por Fray Pedro de Gante.

Se construyeron entonces las iglesias de San Sebastián en Atzacualco, Santa María de la Asunción o la Redonda en Cuepopan, San Pablo en Teopan y San Juan Bautista en Moyotlan. Sin embargo, como consecuencia de la conquista española, los templos y recintos sagrados indígenas fueron destruidos, aprovechándose sus piedras para la construcción de los inmuebles administrativos, religiosos y habitacionales que llegaron a conformar la metrópoli novohispana del siglo XVI (González, 2005).

El polígono de estudio se encuentra localizado en un territorio con un antecedente de más de seiscientos años de poblamiento en la zona del antiguo barrio prehispánico de Moyotlan, que significa “lugar de hormigas”, el cual abarca gran parte del actual Barrio de San Juan Moyotlan (ver imagen 36).

En la gran inundación de 1629, el calpulli de Moyotlan fue de los barrios más afectados, aunado a las constantes epidemias a las que se enfrentó la zona, las cuales provocaron un descenso considerable en su población.

Ubicación de los cuatro antiguos barrios de Tenochtitlan en la traza actual de la ciudad de México

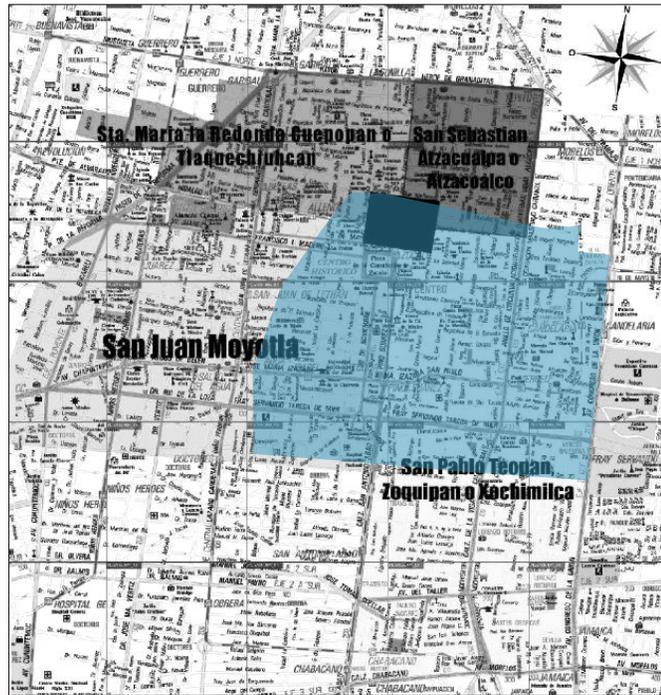


Imagen 39: localización del barrio de Moyotlan. Fuente: Clementina Battcock y Claudia Andrea Gotta.

Mapa realizado con el apoyo de Sara López Cerón y Alfonso Rivera Bermúdez.

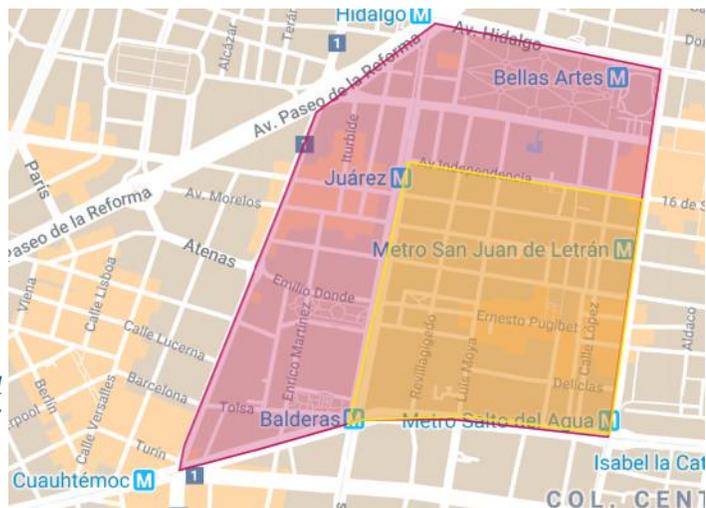


Imagen 38: en amarillo se encuentra marcado el actual barrio de San Juan Moyotlan. Fuente: elaboración propia.

Época Colonial

Durante la época colonial se construyeron una serie de edificios e infraestructura para poder solventar las necesidades de la ciudad. Dentro del polígono de estudio se localizaban edificios que van desde el uso para fines religiosos (como conventos y templos), edificios importantes destinados a la educación y la atención médica, hasta infraestructura hidráulica como acueductos y acequias. En el siguiente segmento del plano realizado por Pedro de Arrieta en 1736, se encuentran ya localizados partes de la traza urbana de la zona de estudio y los edificios relevantes que se localizaban en la zona.

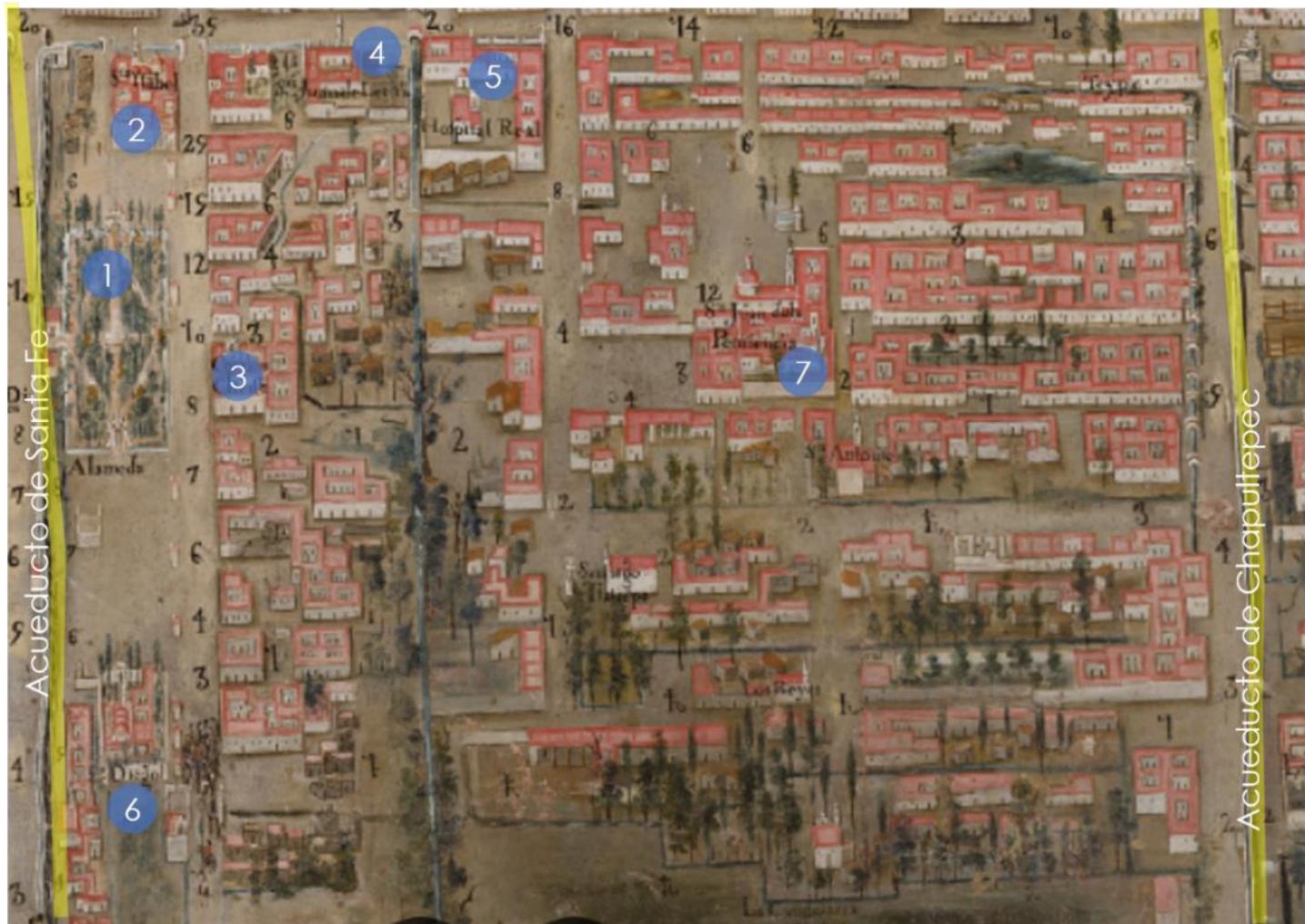


Imagen 40: Segmento del plano realizado por Pedro de Arrieta en 1736. en el plano, se encuentra parte de la sección del polígono de estudio y algunos de los monumentos, acueductos, plazas, vialidades y acequias de la época, muchos de ellos no existen actualmente. 1. alameda Central, 2. Templo de Santa Isabel, 3. Templo de Corpus Christi, 4. Colegio de San Juan de Letrán, 5. Hospital Real, 6. Templo de San Diego, 7. San Juan de la Penitenciaría. Fuente: elaboración propia con imagen obtenida de https://mexicana.cultura.gob.mx/es/repositorio/detalle?id=_suri:ESPECIAL:TransObject:5bce55047a8a0222ef15d46f

1. Alameda Central

Dentro del polígono de estudio se encuentra el parque de la Alameda, el cual fue creado tras la solicitud del Virrey Luis de Velasco, quien solicitó en 1592 la creación de un paseo que embelleciera la ciudad y que fungiera como espacio de recreación de la población, recibiendo su nombre en alusión a los álamos que se sembraron en el sitio en sus primeros años de vida. El actual parque de la Alameda Central está localizado sobre los terrenos del antiguo “tianguis de San Hipólito”. La Alameda Central es considerada como el jardín público más antiguo de América Latina. (Valencia, 2019) Ésta atravesó un periodo de decadencia y descuido; sin embargo, en el siglo XVII, Felipe V mandó a hacer una renovación en la que se construyeron las fuentes de la alameda y la siembra de nuevos árboles.

En el periodo del emperador Maximiliano de Habsburgo, la Alameda se convirtió en un lugar altamente visitado por la emperatriz Carlota, quien mandó a hacer una nueva renovación del parque, en la que se instauró la *Venus conducida por Céfiros*. A mediados del siglo XIX, se mandó construir el Palacio de Bellas Artes bajo las órdenes de Porfirio Díaz.

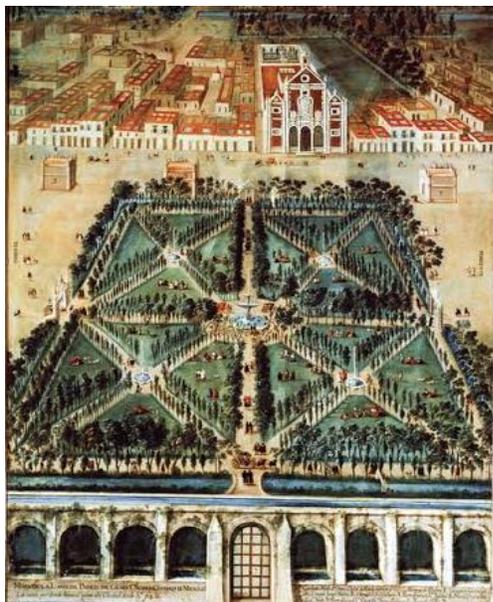


Imagen 42: mapa de la Alameda, Paseo de la muy noble ciudad de México, 1725, óleo sobre tela. Fuente: colección del Palacio Real de Madrid, España.



Imagen 41: Alameda Central en 1933, a un costado de la Alameda se observa el pergolado mandado a construir por Porfirio Díaz, el cual pretendía fungir como un foro al aire libre en el que se expusieran obras de arte. En la década de 1940 durante el exilio español y el gobierno de Lázaro Cárdenas funcionó como la librería de la Editora Iberoamericana de Publicaciones S. Fuente: Acervo ICA.

2. Templo de Santa Isabel

Este templo se encontraba donde actualmente se localiza el palacio de Bellas Artes. Pertenecía a la congregación de Santa Clara, fue edificado y consagrado a principios del siglo XVII.

Porfirio Díaz adquirió los terrenos para demoler los inmuebles que se habían construido en la zona, entre ellos el convento de Santa Isabel, que después fue la Fábrica de Sedas, con el objetivo de destinarlos para la construcción del actual Palacio de Bellas Artes.



Imagen 43: Vestigios del templo de Santa Isabel a finales del siglo XIX. Fuente: Fundarq MX <https://www.facebook.com/fundarqmx/photos/la-demolicion-del-ex-convento-de-santa-isabel-a-mediados-de-1901-el-cual-hab%3ADA-d/1932823466812109/>

3. Templo y convento de Corpus Christi

Actualmente se encuentra ubicado sobre la Avenida Juárez. El templo y convento de Corpus Christi perteneció a la orden de las Clarisas Capuchinas. Hasta entonces, todos los conventos se encontraban únicamente disponibles para criollas y españolas que quisieran convertirse en monjas; sin embargo, por iniciativa del virrey Baltasar de Zúñiga, este fue el primer convento destinado para las indígenas que quisieran entrar. El convento fue construido en el periodo de 1720 a 1724 a manos del arquitecto Pedro de Arrieta.



Imagen 44: Templo de Corpus Christi en la segunda mitad del siglo XIX. Fuente: Fototeca Constantino Reyes Valerio.



Imagen 45: Antigo Colegio de San Juan, fotografía de Gustavo F. Solís. Fuente: <https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/fotografia%3A430620>

Tras las Leyes de Reforma en 1867, el convento tuvo que ser desocupado y pasó a ser parte de la propiedad de José Ives Limantour, quien mandó a hacer trabajos de demolición para construir su casa. Posterior a esto, el templo pasó a ser utilizado como bodega y después como museo hasta el año de 1985, cuando el terremoto provocó severos daños en el templo y obligó a los usuarios a desocuparlo durante muchos años. En el 2002, tras la iniciativa del plan de Rescate del Centro Histórico, se restauró y se convirtió en la sede del acervo histórico del Archivo General de Notarías de la Ciudad de México.

4. Colegio de San Juan de Letrán para Mestizos.

Fue construido en 1548 bajo el mandato del Virrey Antonio de Mendoza y bajo la autorización del rey de España. Este colegio era también conocido como el *Colegio para los mestizos*, el cual fue construido gracias a la iniciativa de los españoles peninsulares por brindar educación a la población de españoles mestizos nacidos en la Nueva España. Su ubicación era en la antigua calle de San Juan de Letrán hoy Eje Central, entre lo que actualmente es la calle de Venustiano Carranza y Madero, justo frente al Convento de San Francisco. (México Desconocido, s.f.)

El colegio estaba administrado por la Iglesia Católica y en él se instruía a los alumnos respecto a la lectura, las letras y la doctrina cristiana. El Colegio sufrió una decadencia a finales del siglo XVIII, sobreviviendo hasta la época de la Independencia. Posterior a este momento, recibió un gran impulso monetario para su recuperación en 1821. Para 1836 el Colegio sería conocido como la “*Academia de Letrán*”³⁰; durante esta época la academia tuvo como principal objetivo la “mexicanización de la literatura” mediante la creación y enseñanza de literatura nacionalista, en donde se instruía la poesía, narración, periodismo cultural y la dramaturgia, a partir de temas referentes a los estilos románticos y neoclásicos. En 1857, el Colegio desapareció de manera definitiva tras su completa demolición.

5. Hospital Real de indios - Hospital Real de San José de los Naturales

El Hospital Real de San José de los Naturales fue fundado en el siglo XVI por Fray Pedro de Gante. (Meza, 2013) La finalidad de este hospital consistía en brindar y facilitar la atención a la población de indígenas naturales pues, hasta entonces, la atención médica sólo estaba destinada a los españoles.

A finales del siglo XVIII el hospital quedó fuera del control franciscano para pasar a manos de los Hipólitos en 1702; sin embargo, durante esta época, el hospital atravesó un proceso de malos manejos y mal servicio, provocando que por órdenes reales se destituyera de esa congregación y pasara a manos de una nueva administración en 1741.

Durante la época de administración de los hipólitos mandaron construir un teatro de madera al interior del patio del hospital, cuyos fondos obtenidos por las representaciones teatrales sirvieron para cubrir parte de las necesidades del hospital. Sin embargo, en 1722 el teatro sufrió de un incendio que ocasionó serios daños en el hospital. El máximo apogeo del hospital fue durante el siglo XVIII, pues durante este tiempo acudían a curarse *indios* de toda la Ciudad de México y del país.

Inicialmente, el hospital comenzó a brindar atención como enfermería que prestaba principalmente atención a jóvenes indígenas. Este se localizaba a un costado del Colegio San Juan de Letrán.

³⁰ En esta época al colegio fue sede de una de las primeras sociedades literarias de país.



Imagen 46: Hospital Real de los Indios en la calle de "San Juan de Letrán" hoy eje Central Lázaro Cárdenas, 1920. Fuente: Archivo Casasola

El hospital subsistió durante los tres siglos en los que México estuvo sujeto a la corona española, sin embargo, la carencia de fondos para su manutención y el poco interés y vigilancia por parte de sus administradores provocaron un decaimiento en la institución que provocó su cierre definitivo en 1822.

El edificio que ocupara el hospital, a partir de 1822, se destinó a diversos usos; en él se dieron, en un tiempo, las cátedras de Anatomía; posteriormente se convirtió en fábrica de hilados; después se estableció la imprenta de don Ignacio Cumplido, donde se imprimía el periódico "El Siglo XIX". Después el edificio fue comprado al gobierno por un particular que construyó casas de vecindad, desapareció la construcción antigua y sólo quedó en pie la iglesia que aún se conservaba en 1867. (Vanegas, 1966, pág. 232)

6. Templo de San Diego.

En el año de 1591, gracias al patrocinio de don Manuel de Mauleon y su esposa, doña Juana Arrellano, se inició la construcción del convento localizado junto a la Alameda y, el entonces rey de España Felipe II, dispuso que el convento se nombrara San Diego de Alcalá bajo la orden de los franciscanos descalzos.



Imagen 47: convento de San Diego de Alcalá, 2013, fotografía de Roberto Samuel. Imagen obtenida de: <http://el-magico-centro-historico.blogspot.com/2013/04/el-santo-oficio-en-mexico.html>

La construcción fue ampliada de 1638 a 1678, y para 1778 todo el conjunto había sido reedificado. En ese año también se levantó la capilla de los Dolores. En 1861 los religiosos fueron exclaustados, y seis años después el convento fue fraccionado para su venta y finalmente demolido. Cuando fue expropiado, se destinó a otros usos como imprenta, bodega, auditorio para danza y clases de arte dramático. (Samael, 2012)

En 1968, por órdenes de Adolfo López Mateos, el templo fue empleado como Pinacoteca Virreinal, en donde se albergó durante muchos años un gran acervo de pinturas producidas en la Nueva España de los siglos XVI al XIX. Actualmente sobrevive parte del templo y es ocupado por el laboratorio de Arte Alameda.

7. San Juan de la Penitenciaría

El exconvento e iglesia de San Juan de la Penitencia tuvo sus orígenes como un convento de religiosas clarisas; este estuvo situado al suroeste de la capital.

Tiempo después, la iglesia de San Juan quedó sin uso y los *indios* habitantes del barrio de Moyotla labraron cerca de ella una competente habitación para hospicio de forasteros. En 1591, con licencia del virrey Luis de Velasco, los *indios* la ofrecieron para convento de monjas.

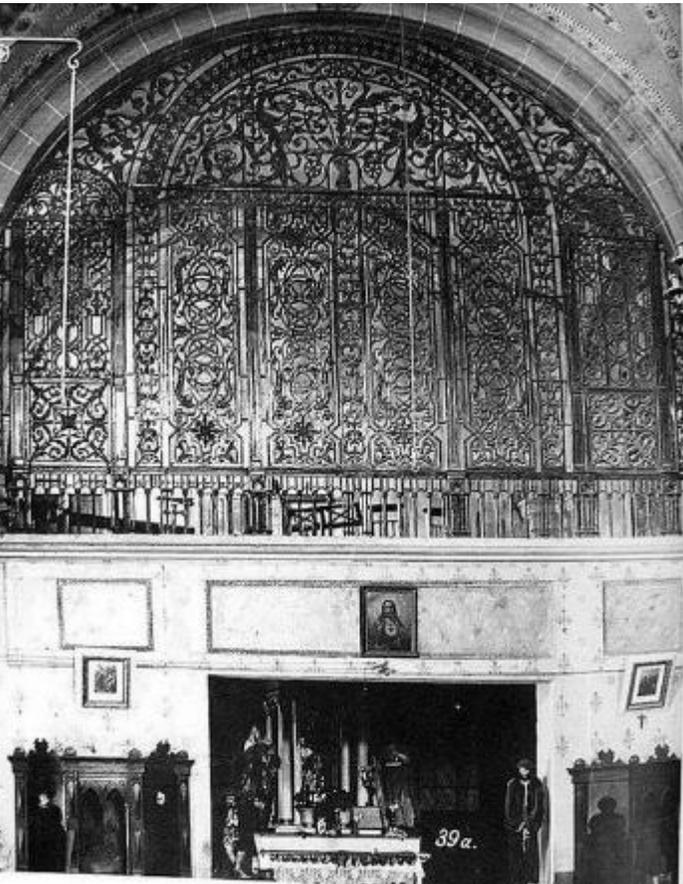


Imagen 48: Rejas del coro del templo del convento de San Juan de la Penitencia, 1865. Imagen obtenida de: https://twitter.com/Cuauhtemoc_1521/status/1157306271726366723

Por el año de 1863 la iglesia, vieja y de mala construcción, se arruinó en un terremoto y apenas se recolectaron limosnas suficientes para levantar la capilla mayor y el coro, quedando por muchos años descubierto el resto del templo. En este año, las monjas adquirieron una nueva reja para el coro alto, la cual resultó ser uno de los mejores trabajos de fundición del siglo XIX. (Tovar y de Teresa, 1990)

Sor Oliva de Villaseñor Lomelín, una novicia de las Capuchinas y heredera de un cuantioso capital, propuso a las monjas del convento de San Juan de la Penitencia donar sesenta mil pesos para reconstruir la iglesia, dado que ésta se encontraba en muy malas condiciones; con esta suma fue posible reedificar todo el convento y la obra fue concluida en 1711, quedando el patronato bajo las mismas religiosas.



Imagen 49: Fábrica de cigarros el Buen Tono en 1905. Fuente: El Universal

En 1884, el empresario de origen francés Ernesto Pugibet fundó una fábrica de cigarros, a la cual dio el nombre del Buen Tono. Al cabo de seis años, la fábrica se encontró en plena expansión y fue necesaria la construcción de instalaciones adecuadas para la producción, por lo que, en 1890, Pugibet y su esposa Guadalupe Portilla compraron los terrenos del convento de San Juan de la Penitencia. (Rodríguez, 2011)

El convento fue demolido para construir la nueva fábrica, dejando sólo el templo en pie. La construcción del complejo fue encargada al ingeniero Miguel Ángel de Quevedo, quien se convirtió en el arquitecto favorito de Pugibet. (idem) La nueva fábrica marcó el desarrollo y auge del barrio hasta su cierre a mediados del siglo XX.

Siglo XVIII

En el siglo XVIII, tras la llegada de las reformas borbónicas, la ciudad experimentó una serie de cambios morfológicos en las calles, avenidas y paseos, que se encuentran documentados en los planos de época de la ciudad.

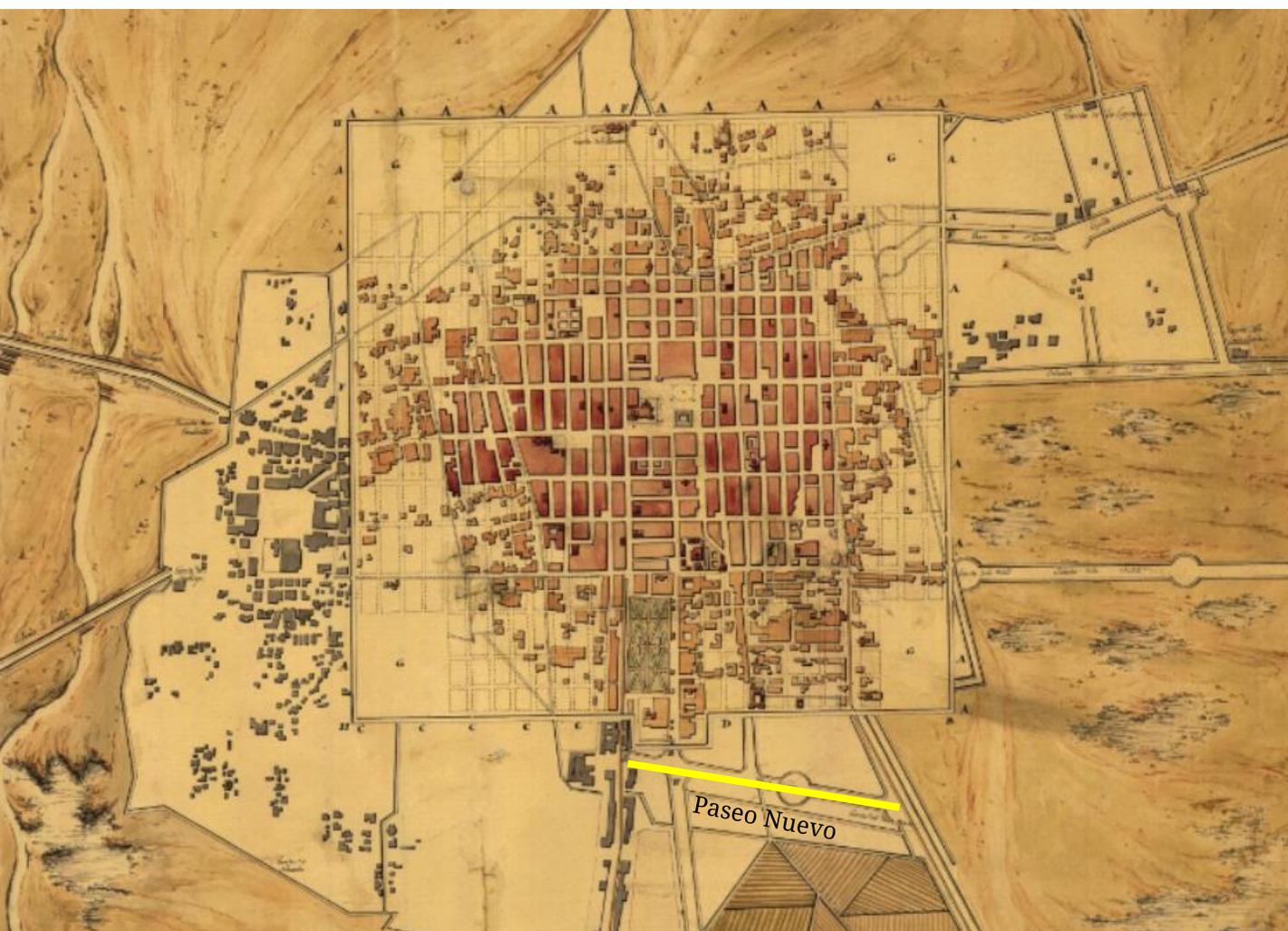


Imagen 50: Plano Ygnográfico de la Ciudad de México. Levantado bajo la orden del conde de Revillagigedo por Ignacio Castera en 1794. Para esta época, ya se encontraba marcado el paseo Bucareli, representado en el plano como el Paseo Nuevo. Imagen obtenida de: <http://bdmx.mx/documento/galeria/plano-ygnografico-ciudad-mexico>

Los Paseos

Paseo de Bucareli

Los paseos fueron parte de las reformas borbónicas e implementados en una gran mayoría de las ciudades colonizadas. Estos eran considerados como lugares públicos de reunión y de esparcimiento, en los que se desarrollaron nuevas formas de mobiliario urbano de ornato que, poco a poco, fueron generando una nueva forma de vida social a los que la gente de la época acudía ya sea a pie, a caballo y, en el caso de las personas con altos recursos, en lujosos coches. En México la idea llegó durante el reinado de Carlos III, por lo que en 1775 se inauguró el Paseo Nuevo al que el virrey Bucareli le dio su nombre. (Ver

Imagen 50)

El paseo de Bucareli formó parte de los tres paseos construidos en esta época junto con los paseos de Revillagigedo y el de la Azanza. En noviembre de 1778, durante el gobierno del Virrey Bucareli y Ursúa, se llevó a cabo el trazo del Paseo de Bucareli, el cual fue diseñado y construido por Ignacio Castera.



Imagen 51: Fuente de la Libertad en el paseo de Bucareli en 1900, fotografía de Lorenzo Becerril.

En su momento constituyó un hito en la ciudad como un paseo representativo de la traza urbana borbónica, contaba con cuatro hileras de árboles que dejaban entre sí dos calzadas laterales para peatones y una más ancha al centro destinada a los coches y jinetes. A la mitad del paseo se colocó una glorieta, en cuyo centro había una fuente con una pirámide con las armas de la ciudad. Estaba rodeada de unas columnitas con cadenas, lo que denota que la función que se le había destinado a esta fuente era sólo de ornato, pues nadie podía acercarse a servirse del agua a que de ella emanaba como se hacía con el resto de las fuentes de la ciudad. (Marroquí, 1900, pág. 630)

Además de promover el esparcimiento y una nueva forma de vida social, el paseo promovió el desarrollo de la ciudad hacia la zona suroeste. En el año de 1793, el virrey segundo conde de

Revillagigedo emplazó la Real Fábrica de Tabaco, muy cercano al paseo de Bucareli con el fin de promover la imagen de la zona.

Hacia 1828, la fuente del paseo con la pirámide fue restituida por un templete de columnillas con bóvedas, en cuyo interior había un águila y en lo alto una estatua de la Libertad; de igual forma se realizó una nueva fuente a la entrada del paseo que se encontraba dedicada a Guadalupe Victoria.

Siglo XIX

Los paseos de la época cayeron en un deterioro notable debido a la inestabilidad política y a la falta de recursos para su mantenimiento, provocando que estos entraran en desuso a mediados del siglo XIX.

Paseo de la Emperatriz.

Tras la llegada del imperio de Maximiliano de Habsburgo a la ciudad de México en 1864, regresó la idea de implementar los paseos en la ciudad, esto con la finalidad de fomentar dar realce al contexto de la realeza de entonces.

Durante esta época, el emperador Maximiliano ideó el trazo del paseo de la Emperatriz, el cual se realizó desde la entrada del castillo de Chapultepec hasta la glorieta en donde se encontraba la estatua ecuestre de Carlos IV y en la que comenzaba el tan famoso paseo de Bucareli. El primer tramo de este nuevo paseo fue inaugurado en 1866 por la emperatriz Carlota, contaba con dos calzadas de nueve metros de ancho y dos camellones de igual medida en los laterales; sin embargo, al ser un primer tramo de construcción que no conectaba con ninguna vialidad y no conducía a algún lado, fue utilizado como paseo para equitación que era exclusivo para la corte imperial.

Tras la caída del imperio de Maximiliano en 1867, durante el gobierno de Juárez, el paseo de la emperatriz cambio su nombre al *Paseo Degollado* y en 1872 este fue abierto al público. Posteriormente, durante el mandado de Lerdo de Tejada (1872-1876) se reinician los trabajos de urbanización del paseo y se cambia su nombre a *Paseo de la Reforma*.

Siglo XIX y XX

Durante el siglo XIX, en la zona se da un auge en la innovación tecnológica de transporte mediante la implementación de trenes urbanos eléctricos y el automóvil, aumentando con esto la accesibilidad a la periferia de la ciudad. De igual forma, durante este siglo se da una acelerada

expansión territorial de la ciudad, en la que se crean nuevas colonias a la periferia del casco histórico de la ciudad colonial.

En el siglo XX, se da la llegada de los tranvías a la ciudad, fomentando con esta la transformación paulatina del espacio urbano-arquitectónico, el cual se vio favorecido por la implementación y ampliación de vialidades con la intención de conectar distintas zonas en la ciudad que en su momento se encontraban “aislados entre sí”, provocando con ello el crecimiento de la ciudad por los establecimientos habitacionales y de comercia a lo largo de estas vialidades.

El proceso de expansión de las vías primarias en la zona provocó cambios drásticos importantes en la morfología urbana plasmada de manera insensible sobre antiguos terrenos hacendados y viviendas tradicionales y, por ende, modificando la escala residencial, pues pasó de ser de uno o dos niveles a la introducción de edificios de oficinas, usos mixtos y comercio.

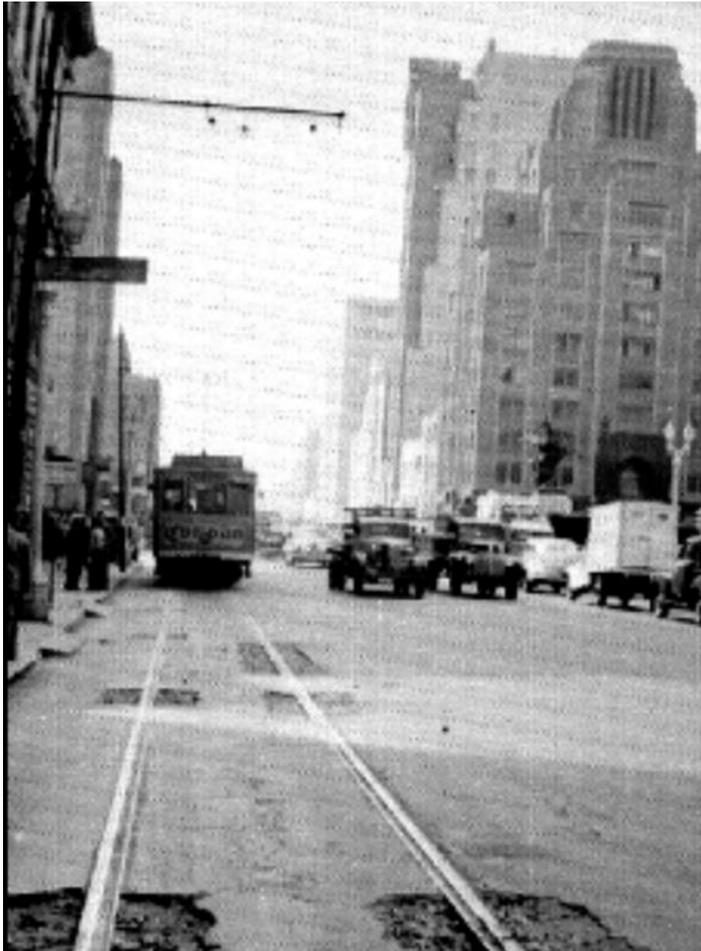


Imagen 52: Calle San Juan de Letrán en 1955. Fuente: Archivo Casasola.



Imagen 53: Calle San Juan de Letrán 2019. Fuente: Google Maps



Imagen 54: oblicuas del Palacio de Bellas Artes y Alameda Central 1933. En la imagen se observa parte del Eje Central Lázaro Cárdenas (antes San Juan de Letrán) antes de su completa expansión para la generación del eje vial. Fuente: Acervo ICA.

3.1.2 Colonia Juárez

Dentro de la colonia Juárez se integran elementos clásicos e históricos con lo moderno de las construcciones de la ciudad. Por su ubicación y por su contexto histórico, la colonia Juárez es una de las colonias más icónicas de la Ciudad de México que tiene gran permanencia contemporánea en su arquitectura.

Antecedentes Históricos.

La colonia Juárez tiene sus orígenes a mediados del siglo XIX, durante el cual se experimentó una gran inversión inmobiliaria mediante la compra y venta de los lotes fraccionados provenientes de antiguas haciendas y ranchos, con el objetivo de proveer de vivienda a las entonces dominantes clases media y alta.

El origen de la actual colonia Juárez se configuró mediante la unión de cuatro colonias en la zona cuyo proceso de lotificación y conformación urbana duró poco más de cuarenta años. (Segura, 2016)

El proceso de la conformación urbana de la colonia Juárez tiene sus orígenes dentro de los primeros trazos en la conformación de la colonia *de los Arquitectos* dentro de una época de crecimiento y reordenación urbana. Sus predios se localizaron dentro de la antigua Hacienda de la Teja, sumándose al desarrollo de algunas colonias colindantes como la de Bucareli y la del Nuevo Paseo. Es importante señalar que la colonia *de los Arquitectos* fue la primera colonia construida en la entonces periferia de la ciudad, es decir, al exterior del centro urbano de la Ciudad de México. Actualmente la colonia *de los Arquitectos* corresponde en su mayoría a la colonia San Rafael, sin embargo, la parte que limitaba al noreste con el Paseo de la Reforma forma parte de la actual colonia Juárez.

Durante 1857, Francisco Somera, empleado del ayuntamiento, adquirió el ejido de la Horca, el cual llamó su atención por su excelente ubicación. Este ejido fue otorgado a la Ciudad de México en 1529 y se encontraba reservado para el crecimiento progresivo de la población, mientras tanto era utilizado como terreno destinado al pastoreo del ganado de la carnicería municipal. (Marroquí, 1900)

A pesar de que el Ayuntamiento no estaba de acuerdo en vender los terrenos del ejido, la posición de Somera en el gobierno en el puesto del jefe de Caminos y Canales y su buena relación con el Gobernador del Distrito logró que se realizara la compra. Posteriormente, se dio paso a la lotificación del ejido y motivó la creación del primer fraccionamiento de la Ciudad de México, la llamada Colonia *de los Arquitectos* en 1858. (Morales, 1977)

Esta colonia fue generada bajo la idea de crear una colonia campestre, que fuera dedicada al uso de arquitectos y estudiantes de arquitectura de la Academia de San Carlos, por lo que buena parte de los terrenos lotificados dentro del ejido fueron ofertados y adquiridos por los arquitectos más reconocidos y destacados de la época quienes se dedicaron a construir interesantes ejemplos arquitectónicos. (Segura, 2016)

La venta de los terrenos fue rápida, durante 1859 se vendió el 65% de ellos y el resto se vendieron entre 1861 y 1862. La inestabilidad política del país en el periodo comprendido entre 1859-1867, la apertura al mercado de los bienes eclesiásticos y la crisis económica, provocaron que los pagos de los predios en la colonia y el progreso de ésta se vieran limitados. (Morales, 1977)

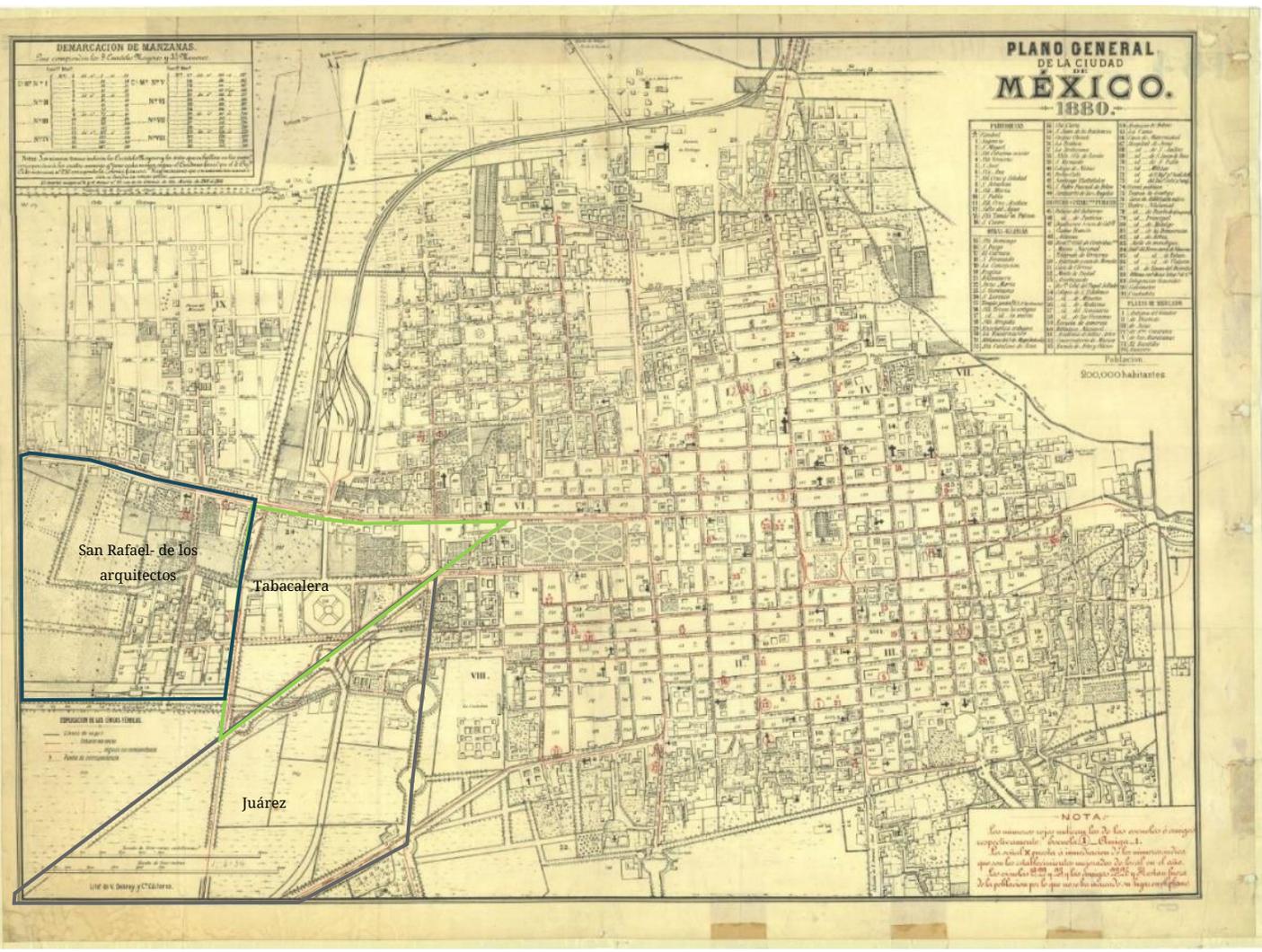


Imagen 55: Plano General de la Ciudad de México en 1880. En este plano se observan los terrenos de lo que es la actual colonia Juárez. Se observan la colonia de los arquitectos hoy San Rafael ya establecida y parte de la actual colonia Tabacalera. Los predios en la intersección entre el paseo de Bucareli y Paseo de la Reforma pertenecían a la colonia de los arquitectos. Fuente: Mapoteca Orozco y Berra.

En la otra parte del ejido no fraccionado sólo se vendieron algunos lotes, principalmente para el establecimiento del servicio de transporte del ferrocarril y de avenidas, evidenciando con esto la alianza establecida entre el particular, Somera, y el estado para privilegiar a espacios urbanos y proveerlos de infraestructura adecuada.

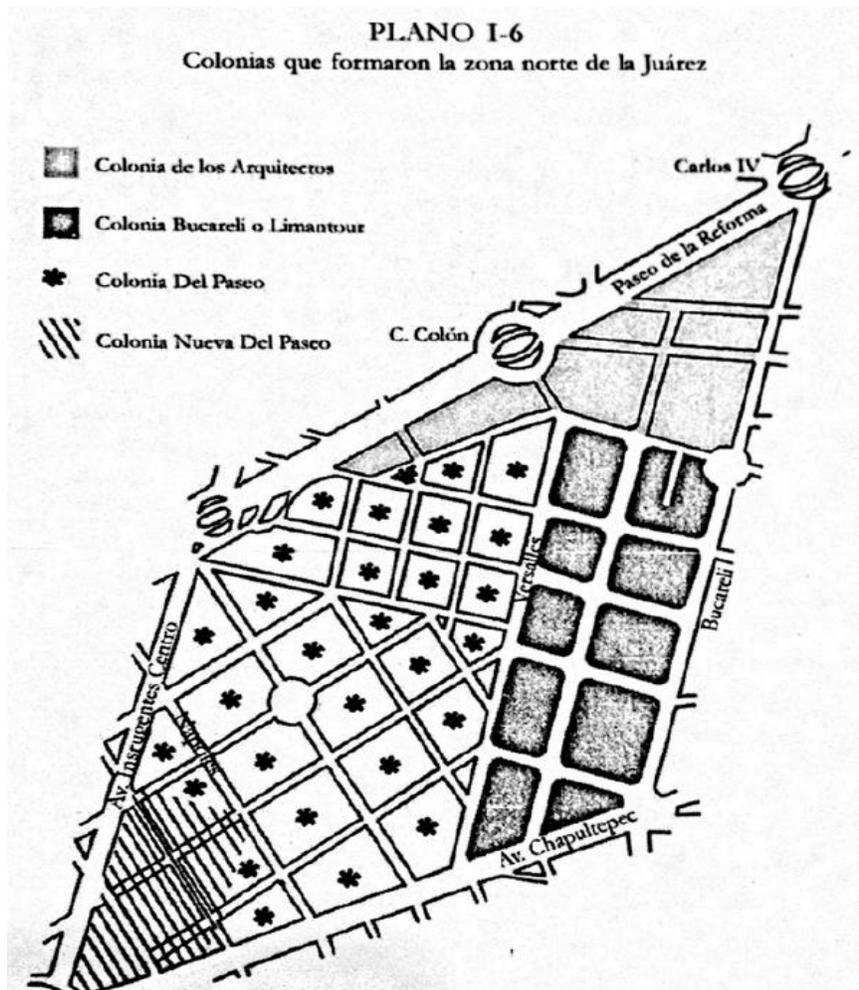


Imagen 56: Colonias que formaron parte de la colonia Juárez. Fuente: (Acosta, 2007, pág. 44)

Los gastos de la dotación de servicios en la colonia fueron cubiertos gracias a las buenas relaciones políticas de Somera, contrario a lo establecido por la ley, en la que se establecía que estos gastos debían correr por parte del fraccionador. Gracias a esto, la colonia fue de las más favorecidas de la época. (Morales, 1977)

En 1881, Somera vendió a Romualdo de Zamora, el duque de Heredia, la zona comprendida entre el Paseo de la Reforma, Donato Guerra y el Paseo de Bucareli, y cedió a su sobrina la esquina de Paseo de la Reforma y Paseo de Bucareli. Hasta entonces, esta área de la ciudad se encontraba sin fraccionar y ambas zonas pasaron a formar parte de la Colonia Juárez. (ídem)

Por otro lado, en 1852 se dio la adquisición de parte de los terrenos que comprendían la parcialidad de San Juan Tenochtitlán y el potrero de la Candelaria de Atlampa por Rafael Martínez de la Torre para su posterior fraccionamiento (Segura, 2016).

En 1862, Martínez de la Torre procedió a vender parte de los terrenos a José Yves Limantour, ministro de Hacienda durante el gobierno de Porfirio Díaz, quien junto con otros terrenos vecinos procedió a formar la *Colonia Bucareli o Limantour* en 1890.

Martínez de la Torre fue quien proyectó la colonia de la Teja en los terrenos de la antigua Hacienda de la Teja comprada entre 1865 y 1872 al Conde del Peñasco. Posteriormente, estos predios pasaron a ser propiedad de la familia Malo, quien en 1882 obtuvo la concesión y autorización para proceder al fraccionamiento de estos terrenos. Sin embargo, la familia decidió vender gran parte de estos terrenos a la “*Chapultepec Land Improvement Company*” (Segura, 2016). Esta compañía procedió a fundar la colonia “*Del paseo*” en 1882 y “*Nueva del Paseo*” en 1898 mediante la venta de terrenos a extranjeros (Acosta, 2007).

La colonia *del Paseo* fue conocida también como la *Colonia Americana*. En un principio fue denominada la *Colonia Americana* debido a que sus primeros habitantes formaron parte de un grupo de élite conformado por embajadores, diplomáticos y empresarios extranjeros, quienes de una u otra forma influyeron en la nomenclatura de sus calles al darle el nombre de ciudades de distintos países.

Finalmente, con los terrenos propiedad de Leonardo F. Payró, ubicados en la colindancia con la avenida de los Insurgentes y del Paseo, se formó la *Nueva Colonia del Paseo* como parte de una ampliación de la *Colonia del Paseo*. Actualmente esta colonia comprende gran parte de la zona rosa.

En la zona, se evidenciaba la gran influencia del urbanismo aplicado en París en términos de trazo y lotificación de predios, provocando con esto grandes cambios urbanísticos en la morfología urbana. La influencia de las acciones de Haussmann en París se vio reflejada en la configuración de los territorios mexicanos en la época del Segundo Imperio, época en la que se dio paso a la apertura del Paseo de la Reforma en 1860 y el paseo de Bucareli bajo las órdenes de Maximiliano de Habsburgo.

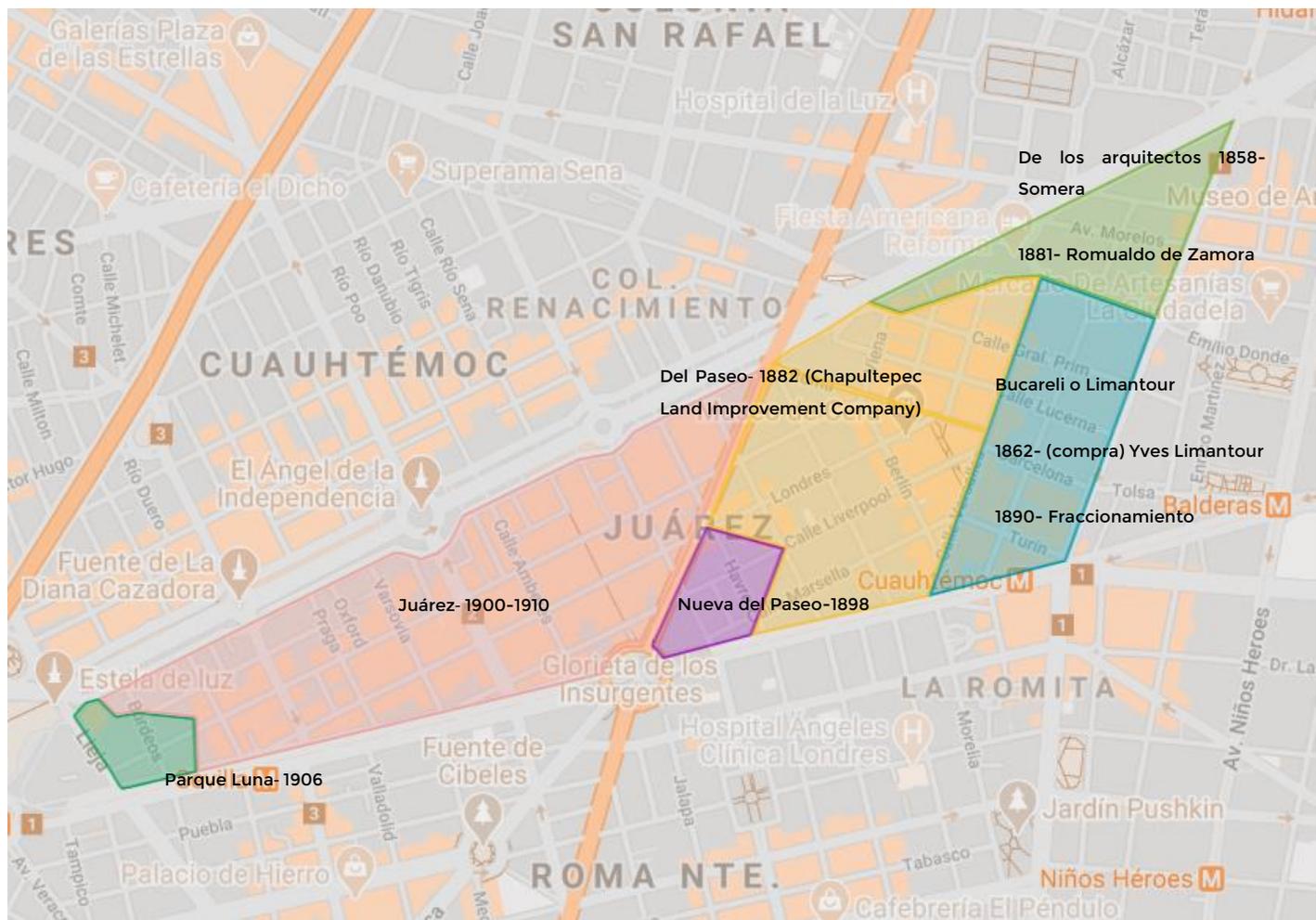


Imagen 57: Evolución de la colonia Juárez con datos recabados de la Guía de la colonia Juárez: Inventario de un patrimonio- Elena Segura Jáuregui, datos de Acosta (2007) y del documental de la colonia Juárez en el tiempo de Rodrigo Hidalgo (2018). Elaboración propia

El acondicionamiento de los Paseos de la Reforma y el de Bucareli bajo el esquema de diseño destinado para ser vías utilizadas para el paso de los carruajes de las personalidades de la elite de la época, junto con la vialidad conformada por el Acueducto de Chapultepec formaban un triángulo muy definido en los terrenos comprendidos dentro de estas vialidades, el cual contendría las colonias de los *Arquitectos*, *la de Bucareli*, *Nueva del Paseo* y *la de la Teja*. Esto significó una delimitación urbano-espacial de una zona diseñada y planeada bajo los cánones más modernos de ese entonces. Esto, aunado a la excelente dotación de servicios como la limpieza, drenaje, dotación de agua potable y la pavimentación, fueron elementos que favorecieron la imagen urbana de la zona en la época, pues esta reflejaba la imagen que se requería de una ciudad en un país civilizado y pacífico.

Por otro lado, la imagen y tipologías arquitectónicas proyectadas caracterizaron a la zona con una estética diferente influenciada por movimientos artísticos europeos. Es importante mencionar que las colonias que conformaron la actual colonia Juárez estaban conformadas socialmente no solo por personas de estratos sociales altos, sino también en parte estuvo configurada por habitantes pertenecientes a clases medias y en menor nivel al sector popular.



Imagen 58: Berlín esquina con Versalles en 1912. Fuente: Instituto Nacional de Antropología e Historia Sistema Nacional de Fototecas.



Imagen 59: Bruselas esquina con Liverpool, Colonia Juárez 1920. Fuente: Archivo Casasola

En 1906, durante el periodo de gobierno de Don Guillermo de Landa y Escandón y por petición del presidente Porfirio Díaz con motivo del festejo del centenario del natalicio de Benito Juárez, las colonias anteriormente mencionadas se unieron para dar paso a la creación de la colonia Juárez (El Universal, 2018).

La colonia surgió como una colonia destinada a la satisfacción de la necesidad de vivienda para la clase alta, resultando ser poco accesible para el resto de la población. Su origen está determinado por el impulso que se tuvo de urbanizar el territorio de la Ciudad de México para las elites porfirianas, que entonces se encontraban cansadas de habitar la descuidada, sucia y ruidosa centralidad urbana (Centro Histórico) y buscaban instalar sus residencias en la periferia del casco histórico.

La colonia fue el escenario perfecto para acomodar a la élite porfiriana y en ella se desarrollaron viviendas que se caracterizaron por ser construidas por arquitectos educados en la academia, ya sea en el extranjero o en México, con influencias cosmopolitas de entonces y con grandes jardines,

inscritas dentro de un paisaje urbano con influencias urbano-arquitectónicas de Viena o de París con amplias calles para pasear en automóvil y tiendas destinadas a la venta de productos de importación.

A pesar de ser una colonia creada por y para la elite mexicana y extranjera, la colonia poco a poco se pobló a la vez de trabajadores domésticos, cuya presencia dio paso al surgimiento de una nueva oferta de esparcimiento dirigida a ellos. En la zona oriente de la colonia se asentaron cantinas y salones de baile populares que se encontraban lejos de los estándares morales y estéticos de la burguesía porfiriana. Por otro lado, en la parte central de la colonia se crearon comercios pequeños dedicados a las refacciones debido al paso del automóvil como servicio de primera necesidad. Se masificaron este tipo de comercios en las calles de Abraham González y Bucareli (Becerril, 2017).

Tiempo después, con el crecimiento urbano y la atracción de otros barrios suburbanos para la clase alta, la colonia se convirtió casi en su totalidad en una zona residencial para las clases media y baja.

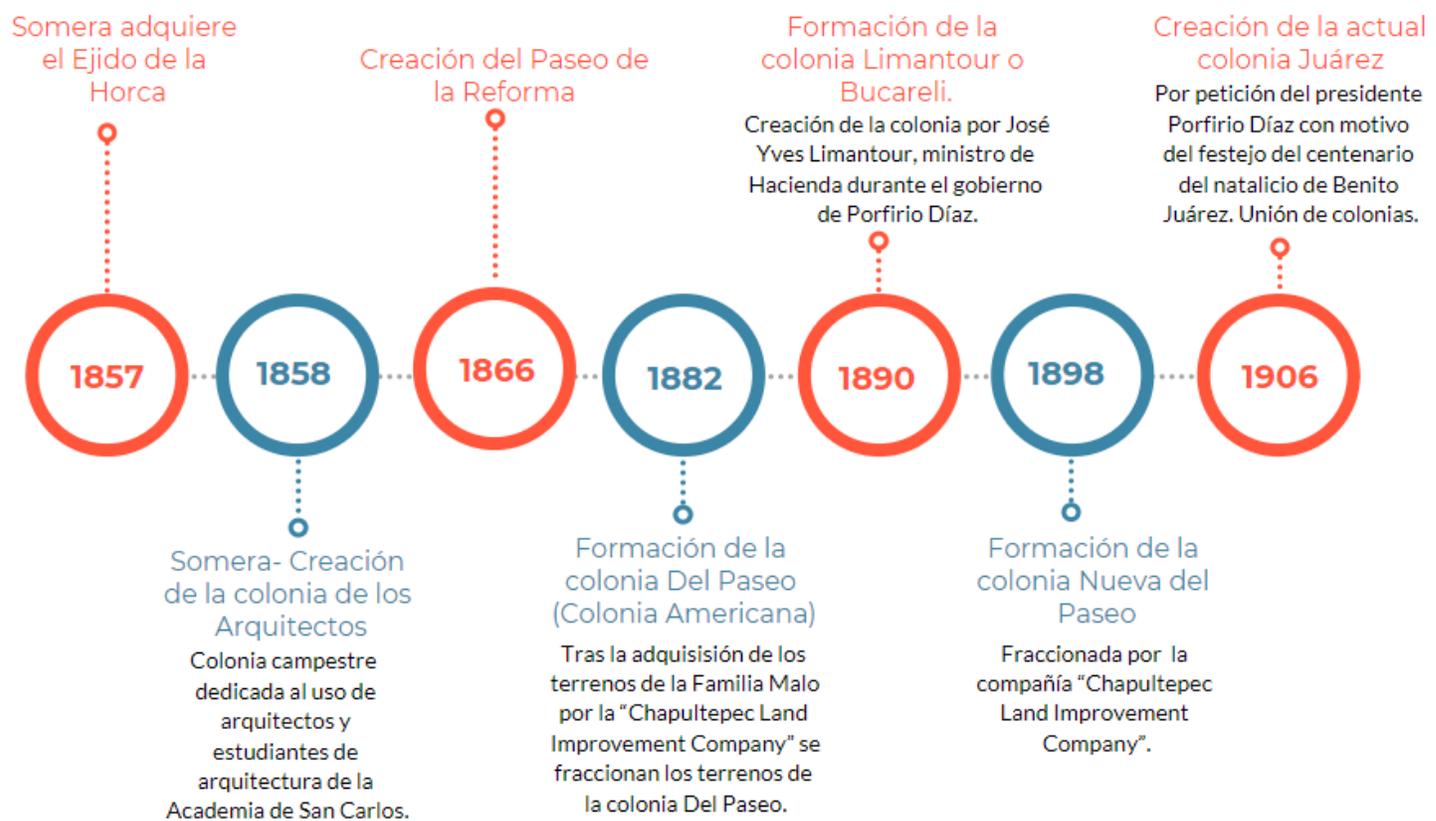


Imagen 60: Procesos de consolidación histórica de la colonia Juárez. Fuente: Elaboración propia

La expansión de la Ciudad de México, 1858-1910

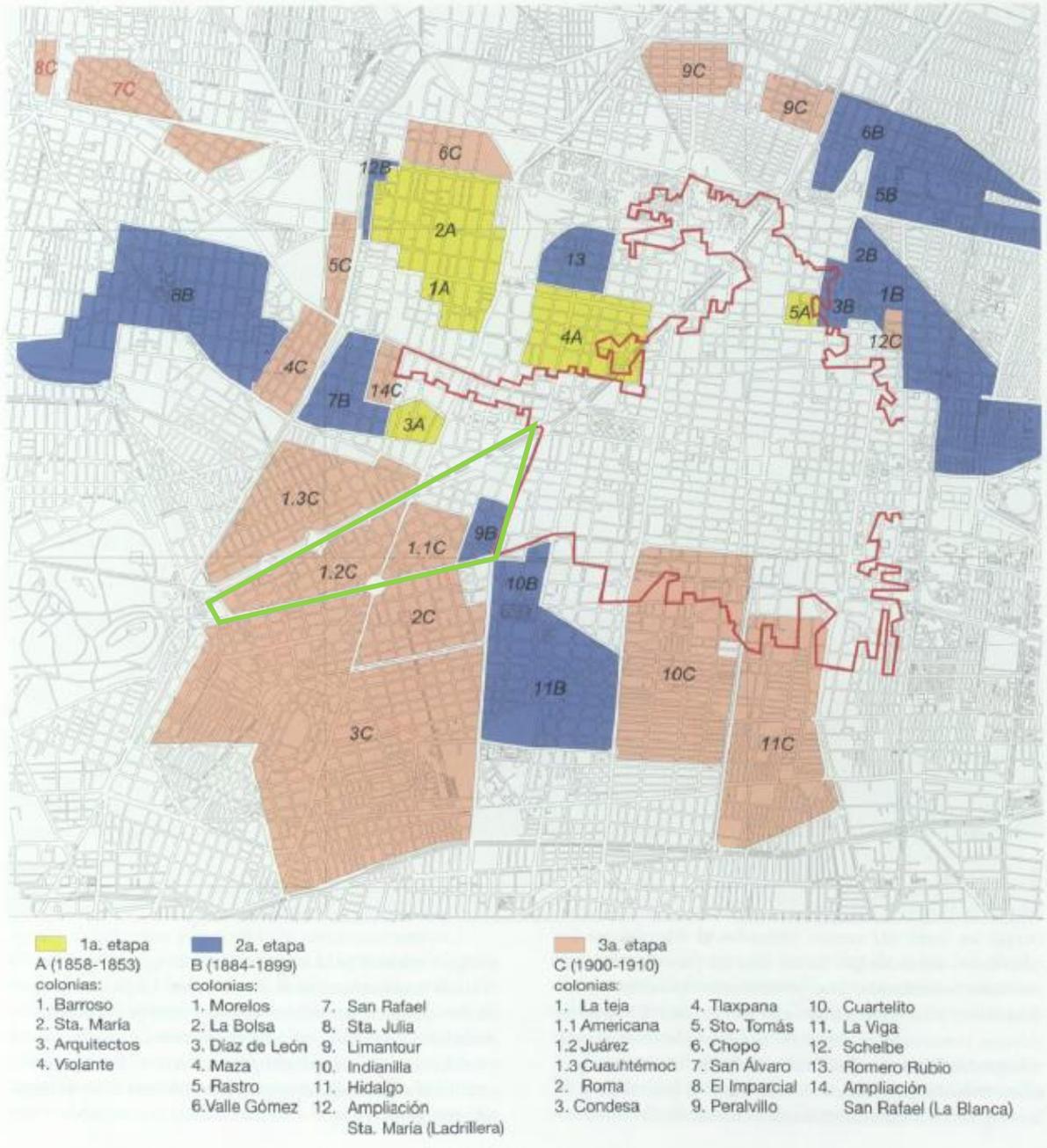


Imagen 61: La expansión de la Ciudad de México, 1858-1910. En este plano, se observa la expansión territorial de la ciudad de México posterior a la llegada de las reformas liberales y el fin del porfiriato tras el estallido de la Revolución Mexicana. En amarillo se observan las colonias creadas en la primera etapa de urbanización (1858-1853), en azul las correspondientes a la segunda etapa (1884-1899) y, por último, en rosa a las de la tercera etapa (1900-1910). En verde se encuentra delimitada la actual colonia Juárez. Fuente: Origen y Evolución de la Ciudad de México siglos XVI, XVII Y XIX, página 120, Sonia Lombardo.

3.2 Vivienda en zonas patrimoniales.

Como parte de la renovación urbana en estas dos áreas de la Ciudad de México, se han implementado políticas de renovación habitacional enfocadas de manera directa a la construcción de residencias en la búsqueda de la redensificación habitacional en esta zona ante la pérdida de población histórica.

En esta zona de la ciudad se dan fenómenos que implican la mezcla de usos de suelo, en donde se da la congestión y tugurización, el deterioro del entorno urbano y la riqueza social ante los conflictos sociales entre los habitantes de la zona y las actividades económico-productivas (Monterrubio, 2011).

El caso de la zona de estudio de la presente investigación contiene gran parte del patrimonio cultural edificado de la nación y se encuentra ante la presencia de zonas revalorizadas mediante acciones de renovación urbana mediante intervenciones, ya sean de carácter físico o funcional, que implican una transformación del espacio habitable bajos distintos mecanismos que varían según la lógica de los actores que intervienen en su producción.

Así, por ejemplo, la renovación supone una transformación radical de los sectores de las áreas urbanas afectados desde el punto de vista social, morfológico y funcional. La recuperación es “el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos”. En la rehabilitación, que en sentido literal significa volver a habilitar, se pone el énfasis en el uso; el objetivo es que vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano. Las estrategias de restauración privilegian la recuperación del patrimonio construido, preservando los elementos constructivos y decorativos, y reconstruyéndolos con materiales, técnicas y tecnologías originales en caso de que se hayan perdido (Monterrubio, 2011, pág. 38).

A pesar de que existen estas políticas de renovación, rehabilitación y redensificación en estas zonas, es importante hacer notar que también existen fenómenos asociados a la migración y gentrificación de estas zonas, en donde la capacidad de permanencia de los pobladores en el área depende en gran medida de la capacidad y formas de solventar los costos que implican habitar ahí, así como del incremento en el valor de las rentas en el espacio central, en donde entra al ruedo el juego entre la permanencia habitacional y su rentabilidad en el territorio ante la especialización de usos comerciales, de oficinas y consorcios.

La capacidad de la población para solventar y sustentar los gastos que implican vivir en esta zona está relacionada, en gran medida, con las posibilidades brindadas por programas públicos para el acceso a la vivienda social, los cuales han tenido un impacto directo en la construcción de la residencialidad, sobre todo en la zona de estudio localizada en San Juan de Letrán.

La ventana de estudio de la presente investigación constituye un panorama heterogéneo en cuanto a usos de suelo, tamaño y forma de lotes, precios del suelo y tipos de construcción en donde, a pesar de la especialización a un giro comercial de ciertas zonas (zona rosa, Eje Central, etc.), aún es posible observar distintas formas de vivienda, ya sea unifamiliar (en menor grado) o multifamiliar, en donde se aprecian edificios de departamentos, vecindades antiguas o conjuntos habitacionales en los que es posible hacer una distinción de aquellos procesos de renovación, deterioro, restauración o rehabilitación. (Monterrubio, 2011)

Así como sucede en muchas áreas de la Ciudad de México, ambas colonias de la Ciudad central presentadas como caso de estudio se enfrentan a una problemática asociada al fenómeno que implica el carácter físico del territorio, que implican el deterioro físico de la vivienda y los espacios públicos, así como su interacción con el carácter social, que implica el despoblamiento, exclusión social y polarización del territorio, como resultado de las fallas institucionales y deficiencias en la generación y regulación de normativas de carácter urbano y social, entre otras cosas.

3.2.1 El rescate de las colonias de la ciudad central y su impacto en la vivienda.

La vivienda en zonas de monumentos históricos: total de viviendas a lo largo del tiempo.

Las zonas urbanas históricas de la Ciudad de México se enfrentan a una concepción errada, en la que son concebidas bajo una visión monumental con espacios homogéneos en donde se ha impulsado la especialización de las funciones urbanas y de usos de suelo en el territorio mediante la pérdida progresiva de la vivienda en la centralidad histórica (Carrión, 2017).

El enfoque en la centralidad histórica y sus renovaciones urbanas han provocado que el uso de suelo residencial pierda peso paulatinamente dentro del territorio, detonando una serie de migraciones, principalmente de población de altos ingresos a las periferias de la ciudad.

En el caso de las zonas centrales se dieron sucesos como la aceleración en la construcción urbana, la cual promovía la alta densidad, la subdivisión de predios y la invasión de conventos y edificios patrimoniales para el uso comercial y de vivienda. A partir de este momento, las zonas centrales presentaron una problemática generalizada que se traduce en el deterioro de sus edificaciones y del entorno monumental.

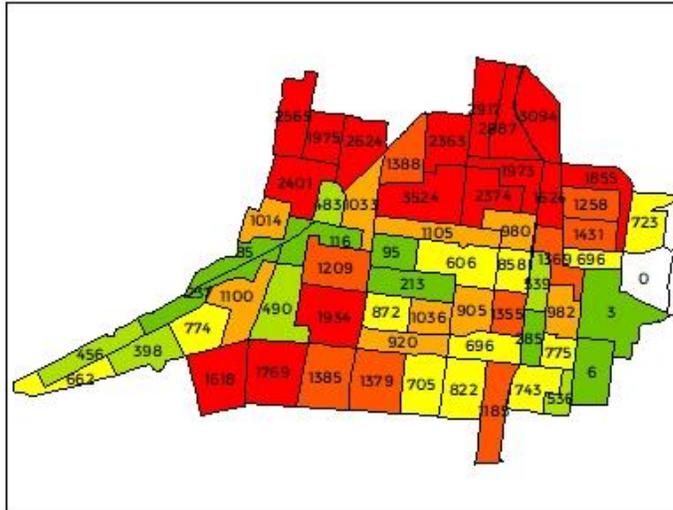
Las zonas centrales de la Ciudad de México se caracterizan por estar dotadas de infraestructura y espacios públicos. Sin embargo, estas áreas han sufrido grandes transformaciones socioespaciales que son el resultado del encuentro entre las dinámicas sociales y políticas.

Por otro lado, el papel de la promoción inmobiliaria en la producción de la vivienda en la centralidad de la Ciudad de México ha tenido un impacto turístico, pues muchas de estas viviendas son ocupadas como vivienda de alojamiento transitorio turístico. Lo anterior es el resultado de numerosos factores que demuestran, en términos generales, una tendencia a la modernización de las actividades del sector de la construcción, el cual transita en forma acelerada de modalidades de producción y comercialización tradicionales a un brinco completamente distinto que las renta y ocupa en modalidades asociadas al turismo. (Hiernaux, 2005)

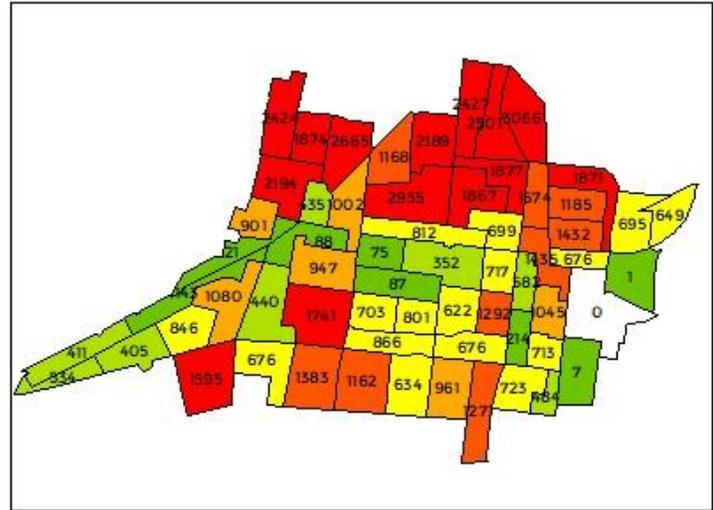
Las políticas de vivienda se han modificado de manera radical en la Ciudad de México permitiendo un crecimiento extraordinario en el sector de vivienda en los últimos años como puede observarse en el siguiente mapa, en donde se marca la evolución del número de viviendas por AGEB de 1990 al último censo disponible del 2020.

Vivienda total por AGEB (1990-2020)

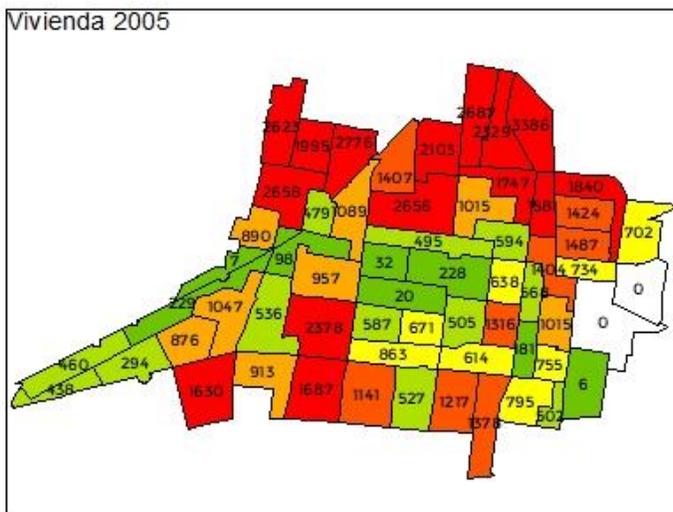
Vivienda 1990



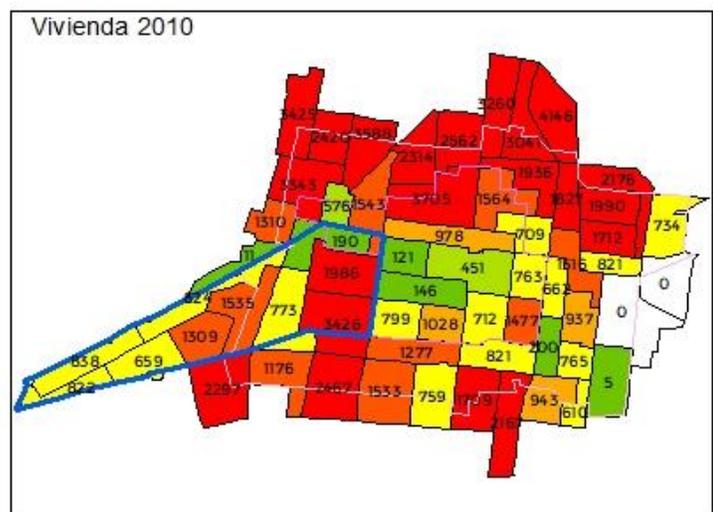
Vivienda 2000



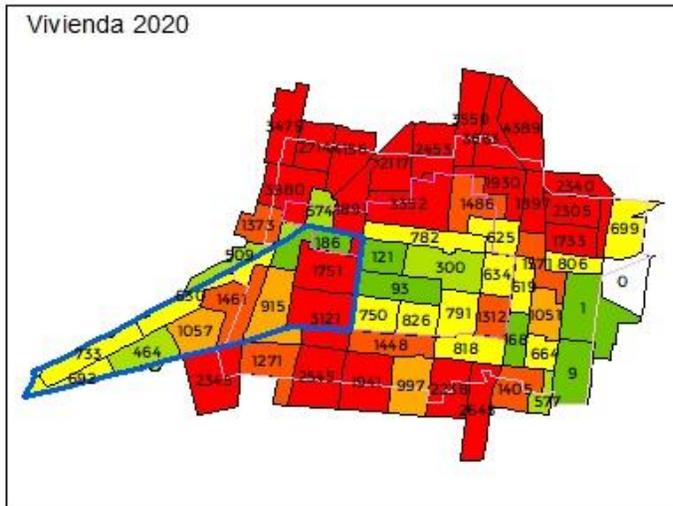
Vivienda 2005



Vivienda 2010



Vivienda 2020



Simbología

Ventana de estudio

Perímetro B

Perímetro A

Vivienda

Vivienda total

0.00

0.01 - 285.00

285.01 - 605.00

605.01 - 875.00

875.01 - 1105.00

1105.01 - 1575.00

1575.01 - 4389.00

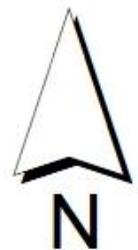


Imagen 62: vivienda total de 1990 al 2020 dentro de los AGEB que conforman la colonia Juárez y el Perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI

En el mapa anterior se observa que, de manera histórica, las zonas con mayor cantidad de vivienda se encuentran al norte del perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México, en donde se concentran las colonias Morelos al este y Guerrero al oeste. En estas colonias es posible observar mediante imágenes satelitales que se localiza una mayor cantidad de edificios plurifamiliares, vecindades y viviendas unifamiliares.

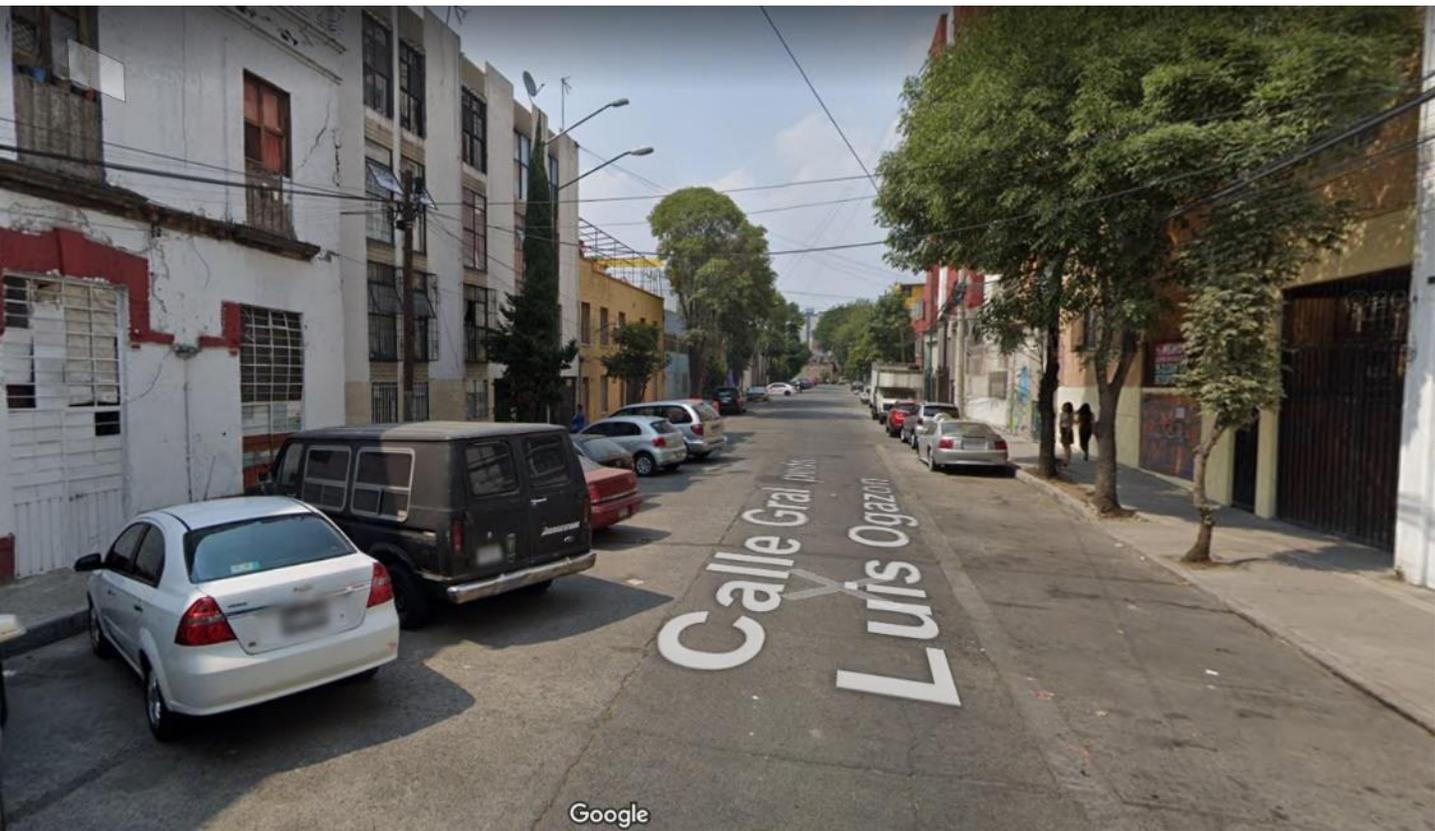


Imagen 63: vista de la calle Gral. Luis Ogazón en la colonia Guerrero. Se observa a lo largo de la calle edificios de vivienda muy variados que van desde la vivienda unifamiliar de dos niveles hasta algunos edificios de departamentos de más de tres niveles. Fuente: Google Maps

En el mapa de calor del histórico de vivienda del 1990 al 2020 (ver

Imagen 62) se observa un incremento general en a vivienda en los AGEB que comprenden al perímetro A y B del Centro Histórico y a la colonia Juárez.

Sin embargo, resulta interesante destacar que, mediante un análisis comparativo entre censo y censo (ver imagen 64), se observa que todos los AGEB localizados en la ventana de estudio (marcado en los planos con color azul) muestran un incremento generalizado en la producción de la vivienda en los años 2005-2010 que van del 144 al 207 por ciento.

1990-2000 DIFERENCIA DE VIVIENDAS TOTALES		1990-2000 %		2000-2005 DIFERENCIA DE VIVIENDAS TOTALES		2000-2005 %		2005-2010 DIFERENCIA DE VIVIENDAS TOTALES		2005-2010 %		2010-2020 DIFERENCIA DE VIVIENDAS TOTALES		2010-2020 %	
-28	DISMINUCIÓN	24.14%	10	INCREMENTO	111.36%	92	INCREMENTO	193.88%	4	DISMINUCIÓN	2%				
-262	DISMINUCIÓN	21.67%	10	INCREMENTO	101.06%	1029	INCREMENTO	207.52%	235	DISMINUCIÓN	11.83%				
-94	DISMINUCIÓN	39.66%	86	INCREMENTO	160.14%	395	INCREMENTO	272.49%	-6	INCREMENTO	100.96%				
72	INCREMENTO	109.30%	30	INCREMENTO	103.55%	433	INCREMENTO	149.43%	252	DISMINUCIÓN	19.25%				
-20	DISMINUCIÓN	1.82%	-33	DISMINUCIÓN	3.06%	488	INCREMENTO	146.61%	74	DISMINUCIÓN	4.82%				
-50	DISMINUCIÓN	10.20%	96	INCREMENTO	121.82%	237	INCREMENTO	144.22%	-142	INCREMENTO	118.37%				
-193	DISMINUCIÓN	9.98%	637	INCREMENTO	136.59%	1048	INCREMENTO	144.07%	305	DISMINUCIÓN	8.90%				
-45	DISMINUCIÓN	9.87%	49	INCREMENTO	111.92%	378	INCREMENTO	182.17%	105	DISMINUCIÓN	12.53%				
7	INCREMENTO	101.76%	-111	DISMINUCIÓN	27.41%	365	INCREMENTO	224.15%	195	DISMINUCIÓN	29.59%				
128	DISMINUCIÓN	19.34%	-96	INCREMENTO	82.02%	384	INCREMENTO	187.67%	130	DISMINUCIÓN	15.82%				

Imagen 64: Porcentajes de incremento o disminución de la vivienda en la ventana de estudio en un análisis comparativo entre cada censo consecutivo. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los censos de población y vivienda del INEGI 1990,2000,2005,2010 y 2020

Según lo que menciona María Teresa Esquivel, el impacto urbano arquitectónico del Bando 2 se vio reflejado con mayor claridad a partir del 2005, en donde “Según algunas estimaciones, tan sólo entre 2005 y 2006 más de 224 mil personas llegarán a vivir a las cuatro delegaciones del centro de la capital, en 56 mil viviendas de las más de 100 mil que se construyen en la ciudad. De ellas, se calcula en 26 mil las viviendas construidas por inversionistas privados. Se observa el mayor auge inmobiliario en la historia del Distrito Federal, ya que ni siquiera tras los sismos de 1985 se llegaron a edificar tantas viviendas”. (Esquivel, 2007, pág. 276)

Acorde a lo establecido por el libro Suelo para Vivienda y el mapa de tipos de poblamiento 2010 de la Zona Metropolitana del Valle de México, la ventana de estudio para el presente trabajo se encuentra dentro de tres tipos de poblamiento, la zona que se encuentra en la colonia Centro, corresponde a la categorías de *Centro Histórico* en donde se encuentra el casco antiguo de la ciudad y se conjuntan monumentos, edificios históricos y viviendas dispuestas en distintas soluciones,

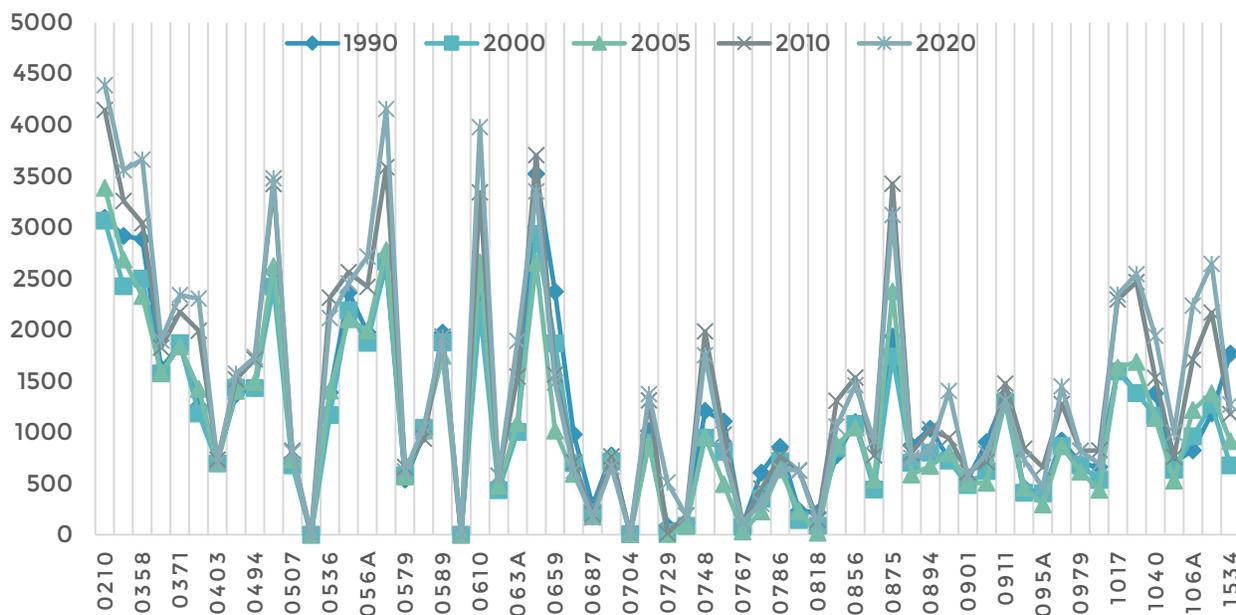
como multifamiliares, vecindades, conjuntos habitacionales, vivienda unifamiliar y edificios de uso mixto en donde se mezclan usos como la vivienda y el comercio. (Suárez Pareyón (coord) et al., 2017)

El segundo y tercer tipo de poblamiento que es posible localizar en la ventana de estudio corresponde a *Residencial alto* para los AGEB que colindan directamente con el Paseo de la Reforma en la colonia Juárez, y a *Residencial medio* para el resto de los AGEB que conforman la colonia Juárez. Ambos tipos de poblamiento corresponden a aquellos fraccionamientos planificados y desarrollados por la iniciativa privada.

En el caso del Residencial medio, las viviendas cumplen con los reglamentos establecidos y cuentan con superficies de 90 a 300 metros cuadrados y son habitadas por clases medias y media alta. Por otro lado, el Residencial alto está constituido por viviendas construidas en lotes de mayor superficie y se encuentran localizadas en zonas de especial interés que, en el caso de la ventana de estudio, es el Paseo de la Reforma (ídem).

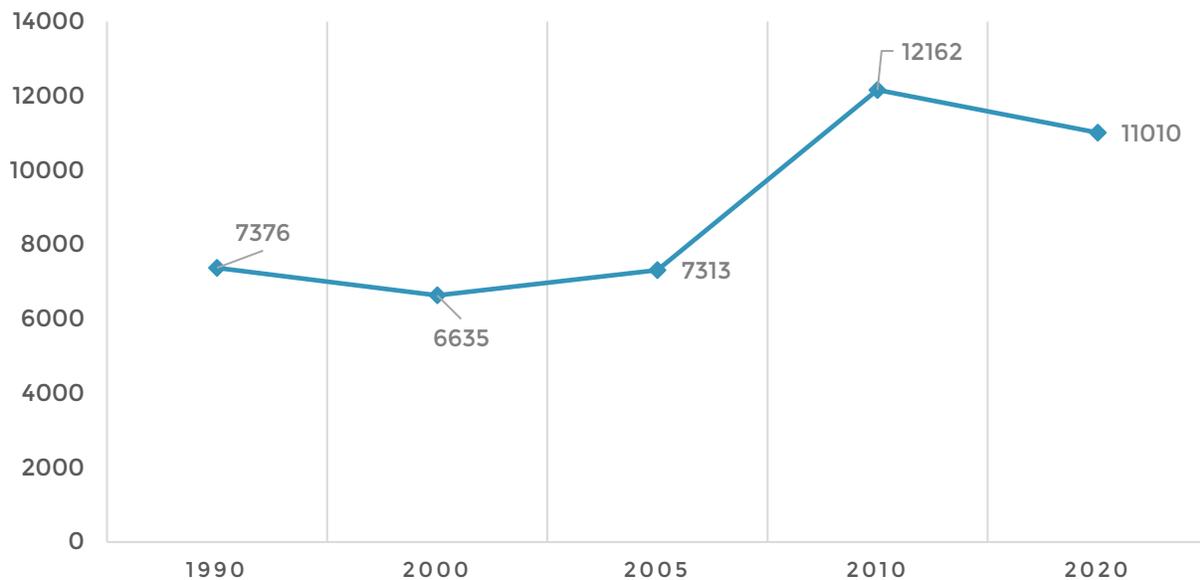
En sintonía con lo que se menciona en La actualización de los Desarrolladores, es posible afirmar que los constructores privados producen más conjuntos habitacionales de tipo medio y medio alto que vivienda social y económica, aumentando con esto la vivienda de tipo Medio en las delegaciones Centrales cerca de un 200%. (Esquivel , 2007)

VIVIENDA HISTÓRICA (1990-2020)



Gráfica 2: vivienda en los censos de 1990, 2000, 2005, 2010 y 2020 en los AGEB que conforman el perímetro B del Centro Histórico y la colonia Juárez. Se observa que hubo un notable incremento respecto a la oferta de vivienda registrada en la zona en el 2010 (en amarillo). Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

HISTÓRICO VIVIENDA (1990-2020) VENTANA DE ESTUDIO



Gráfica 3: Total de vivienda en los AGEB de la ventana de estudio. Se observa que de 1990 al 2000 existe una disminución en la producción de vivienda, sin embargo, a partir del 2000 y mayormente el a partir del periodo 2005- 2010, existe un aumento en la producción de la vivienda muy probablemente por la creación de la política de redensificación asociada al conocido “Bando 2”. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

El incremento en la oferta de vivienda en la zona es debido a las políticas públicas implementadas en el periodo de 2001-2006, las cuales buscaron una articulación entre los programas de vivienda junto con sus estrategias de desarrollo social y los programas de desarrollo urbano del Distrito Federal. En estas, la estrategia buscaba atender los requerimientos habitacionales de población con escasos ingresos y de aquellos inquilinos que quedaron asentados en campamentos post-sismo, asentamientos irregulares y zonas de alto riesgo. En cuanto a las acciones implementadas en este periodo, se buscó el rescate del uso de suelo habitacional en la centralidad urbana, la intervención en edificios de alto riesgo estructural, la rehabilitación definitiva de vivienda en sectores populares y la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos.

El discurso de la necesidad de repoblar el Centro Histórico de la Ciudad de México es común en los documentos producidos en este contexto, tanto en los planes delegacionales de desarrollo de Cuauhtémoc, como en el planeamiento parcial derivado. Esto potencia la reinversión de varias colonias de la Delegación Cuauhtémoc, algo que ya se venía produciendo desde la década de los noventa y que se hace especialmente patente en la primera del siglo XXI (Díaz Parra I. , 2016).

CUADRO 6.4. Oferta de vivienda por constructoras, proyecto y tipo de vivienda, julio 2006			
CONSTRUCTORAS	DELEGACIÓN	DESARROLLOS	TIPO DE VIVIENDA
GRUPO MILENIO BIENES Y RAÍCES	BENITO JUÁREZ	16	Media y Media alta
	MIGUEL HIDALGO	2	Media
GRUPO K-SA, S.A. DE C.V.	BENITO JUÁREZ	9	Económica, Media y Alta
	MIGUEL HIDALGO	5	Económica y Media
	BENITO JUÁREZ	7	Media y Media alta
SARE, S.A. DE C.V.	CUAUHTÉMOC	2	Económica
	VENUSTIANO CARRANZA	2	Económica
	BENITO JUÁREZ	1	Media Alta
CLASS BIENES Y RAÍCES, S.A.	CUAUHTÉMOC	5	Media Alta
	MIGUEL HIDALGO	1	Media Alta
ASBUM, S.A. DE C.V.	BENITO JUÁREZ	5	Económica y Media
	CUAUHTÉMOC	9	Económica y Media
HIPOTECARIA VERTICE	BENITO JUÁREZ	3	Media
	CUAUHTÉMOC	3	Media
BAITA BIENES Y RAÍCES	CUAUHTÉMOC	4	Media
	BENITO JUÁREZ	5	Media, Alta y Residencial
GRUPO PROMOTOR ENTORNO	BENITO JUÁREZ	4	Media
	CUAUHTÉMOC	1	Media
JIJ PROMOTORES S.A. DE C.V.	MIGUEL HIDALGO	5	Económica y Media
GRUPO DE ADMINISTRACION, S.A.	MIGUEL HIDALGO	2	Social y Económica
	VENUSTIANO CARRANZA	2	Económica
	MIGUEL HIDALGO	3	Económica
DESARROLLADORA METROPOLITANA	CUAUHTÉMOC	1	Media
	BENITO JUÁREZ	43	Económica, Media y Alta
OTROS	CUAUHTÉMOC	51	Económica, Media y Alta
	MIGUEL HIDALGO	45	Económica, Media y Alta
	VENUSTIANO CARRANZA	24	Económica y Media
TOTAL		260	

Imagen 65: Tabla donde se muestra la oferta de viviendas por constructora, proyecto y tipo de vivienda para el año 2006. Se observa que en la alcaldía Cuauhtémoc en el año 2006 se construyeron en su mayoría viviendas de tipo medio que van de los 56 a los 100 m², en segundo lugar, estarían las viviendas de tipo económico (de 46 a 55 m²) y por último vivienda tipo media alta (101 a 200 m²) Fuente: Tamayo (coordinador), 2007, pág. 267.



RECONOCIMIENTO DE LAS
DINÁMICAS CONTEMPORÁNEAS
QUE VIVE EL SECTOR.

4. RECONOCIMIENTO DE LAS DINÁMICAS CONTEMPORÁNEAS QUE VIVE EL SECTOR.

4.1 Intervenciones físicas en las colonias Juárez y Centro. Revalorización de las colonias.

4.1.1 Colonia Juárez

La centralidad histórica es un producto de consumo de alta calidad dirigida a la satisfacción de turistas y clases medias que la visitan de manera periódica, Lefebvre (2017) menciona que, posterior al declive funcional de la centralidad histórica, ésta tuvo que sobrevivir gracias a su doble función: como lugar de consumo y como consumo del lugar. Esto último, coloca a la renovación de las áreas centrales en un marco globalizado, inmerso dentro de la valorización vinculada a la explotación de su identidad con la mercantilización del espacio como cultura.

La Juárez es una de las colonias que colinda con el Centro Histórico de la Ciudad de México con un amplio catálogo de edificios históricos y artísticos con valor patrimonial.

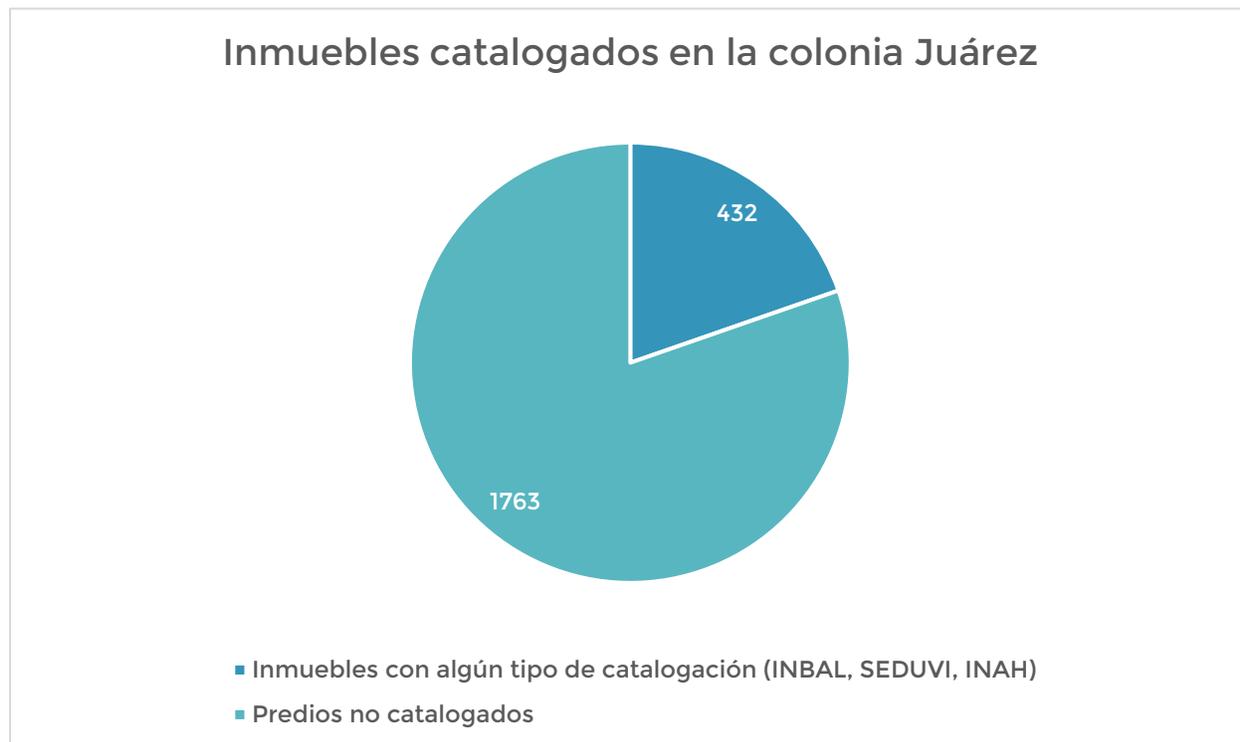


Imagen 66: Patrimonio arquitectónico en la colonia Juárez. Se observa que cerca de un 24.5% del total de los predios que conforman a la colonia tienen algún grado de catalogación ya sea por el INAH, INBAL o por la SEDUVI. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos de la PAOT (Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial) del año 2018.

Simbología

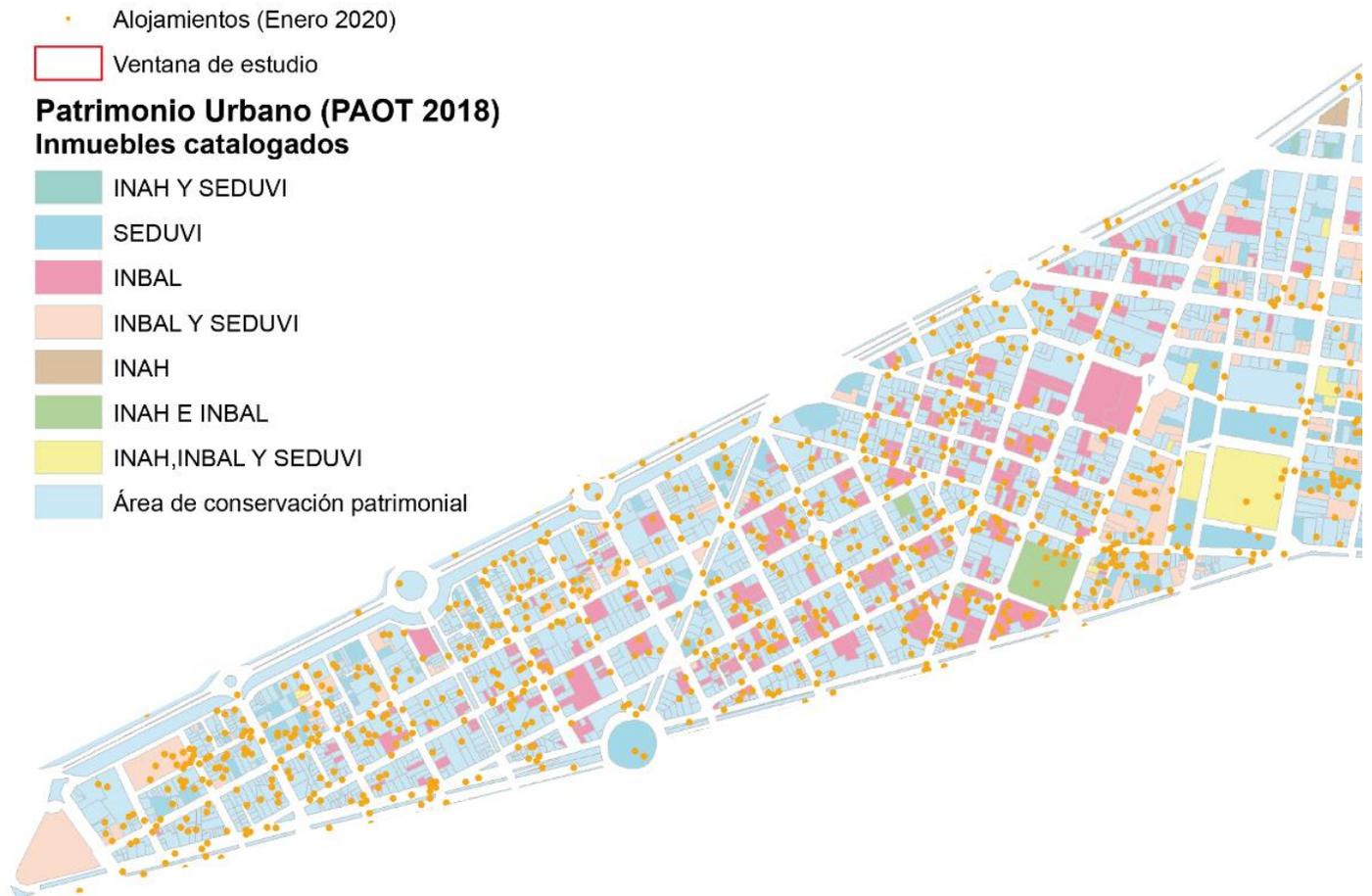


Imagen 67: Patrimonio arquitectónico en la colonia Juárez. Los puntos naranjas indican los alojamientos disponibles en la plataforma de Airbnb en enero del 2020. Se encuentran marcados los inmuebles catalogados en la ventana de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Sistema de Información Geográfica de la PAOT 2018.

La revalorización de la colonia Juárez ocurre tras la consideración histórica de esta zona como una zona estratégica de la ciudad, en la que es sumamente rentable la intervención urbana mediante la inversión de capital en el suelo urbano por parte de actores privados en conjunto con la ayuda o apoyo del gobierno mediante el planteamiento de una gestión de recursos en la planeación urbana bajo instrumentos jurídicos adecuados para facilitar la inversión en el suelo (Rosas, 2018).



Imagen 68: Diagrama de intervenciones en la colonia mediante la participación de los capitales privados y el apoyo del gobierno. Fuente: http://132.248.48.64/repositorio/moodle/pluginfile.php/1526/mod_resource/content/7/contenido/index.html

Según lo que menciona Rosas (2018), parte de los procesos de revalorización de la colonia Juárez, como sucede en varias colonias de la centralidad urbana, es propiciada por la implementación de políticas públicas en materia de desarrollo urbano planteadas bajo el esquema de producción económica neoliberal.

Como anteriormente se mencionó, desde sus inicios en el siglo XIX la colonia ha atravesado por cambios y adecuaciones en su morfología urbana, determinados en gran parte por las transformaciones urbano-arquitectónicas que ha enfrentado el Paseo de la Reforma desde sus inicios hasta las intervenciones de hoy en día, siendo este un corredor convertido en un eje emblemático, tanto por su historia como por su conectividad de la ciudad en crecimiento con el área poniente.

Por otro lado, la entrada del sector terciario específicamente al paseo de la Reforma³¹ cuyos inicios se remontan a los años 50, el neoliberalismo y la facilidad para la entrada del sector inmobiliario, convirtieron al Paseo de la Reforma en uno de los principales corredores terciarios de la Ciudad de México, introduciendo con ello procesos de exclusión socio territorial (Rosas, 2018).

³¹ La entrada de este sector terciario en el Paseo de la Reforma se refiere a la concepción del Paseo de la Reforma como un corredor que funge como polo de desarrollo urbano con megaproyectos que incluyen grandes corporativos, sedes de instituciones financieras, centros comerciales y proyectos habitacionales de gran magnitud. Fuente: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/11265-historia-y-modernidad-en-un-mismo-lugar>



Imagen 69: vista aérea del Paseo de la Reforma en 1954. Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm>

Revalorización urbana de la colonia Juárez.

La renovación de la colonia puede dividirse según lo mencionado por el SUAYED en *Transformaciones Urbano-Arquitectónicas: Colonia Juárez, Ciudad de México (2019)* en tres etapas de transformación urbana principales:

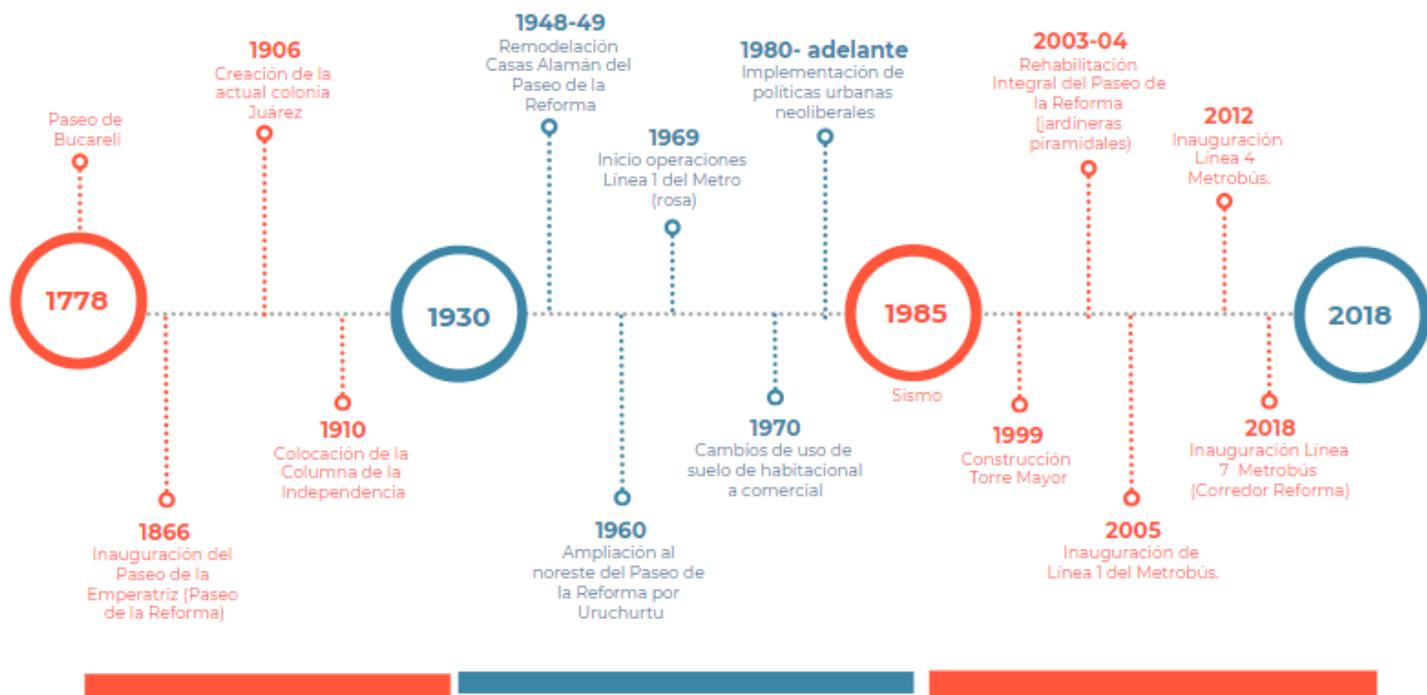


Imagen 70: Línea del tiempo en la que se resumen las tres etapas de renovación urbana de la colonia. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del SUAYED.

Primera etapa:

La primera etapa se considera desde la implementación del paseo de Bucareli en 1775 hasta el año de 1930. Esta se ve marcada por el crecimiento de colonias exclusivas y la transformación en la trama urbana mediante cambios en los usos de suelo, pasando de la implementación de un uso que correspondía a terrenos ejidales a un uso destinado a la residencia, entretenimiento y comercio para los estratos sociales pertenecientes a la élite mexicana. Los fraccionadores iniciales de las colonias que conformaron a la Juárez obtuvieron ganancias importantes en la venta de los predios, por otro lado, en las colonias que conformaron la actual colonia Juárez surge la llegada de servicios e infraestructura como parte de una modernidad excluyente únicamente disponible para esta zona.

La colonia Juárez se transforma en el periodo histórico en que se da una renovada atención a la producción de espacios urbanos, que cumplieran con los requerimientos de la nueva burguesía mediante la creación de una nueva estructura urbana asociada al estilo de vida de la aristocracia con la versión moderna de la ciudad capitalista (Rosas, 2018).

Como ya se mencionó, la colonia estuvo definida por las obras públicas que consolidaron el sector y por la capacidad económica de los habitantes. Desde los inicios de su formación, la inversión del

capital inmobiliario en la zona jugó un papel importante en las prácticas de adquisición y especulación del suelo urbano con la renta del suelo.

En este periodo se da la creación de casas producidas por arquitectos para la élite mexicana del momento, en donde se da una prioridad a la producción de arquitectura para la burguesía y una significación cultural y financiera en la zona.

La colonia Juárez se ha visto sujeta a distintos fenómenos de reciclamiento y rehabilitación urbana, dentro de los primeros proyectos rehabilitación en la zona se encuentra la introducción de los paseos Bucareli en 1778 y el de la Emperatriz inaugurado en 1866, hoy paseo de la Reforma.

El paseo de Bucareli surge tras las reformas borbónicas en donde este tipo de paseos fueron implementados en una gran mayoría de las ciudades colonizadas. Estos eran considerados como lugares públicos de reunión y de esparcimiento, en los que se desarrollaron nuevas formas de mobiliario urbano de ornato que, poco a poco, fueron generando una nueva forma de vida social a los que la gente de la época acudía ya sea a pie, a caballo y, en el caso de las personas con altos recursos, en lujosos coches.

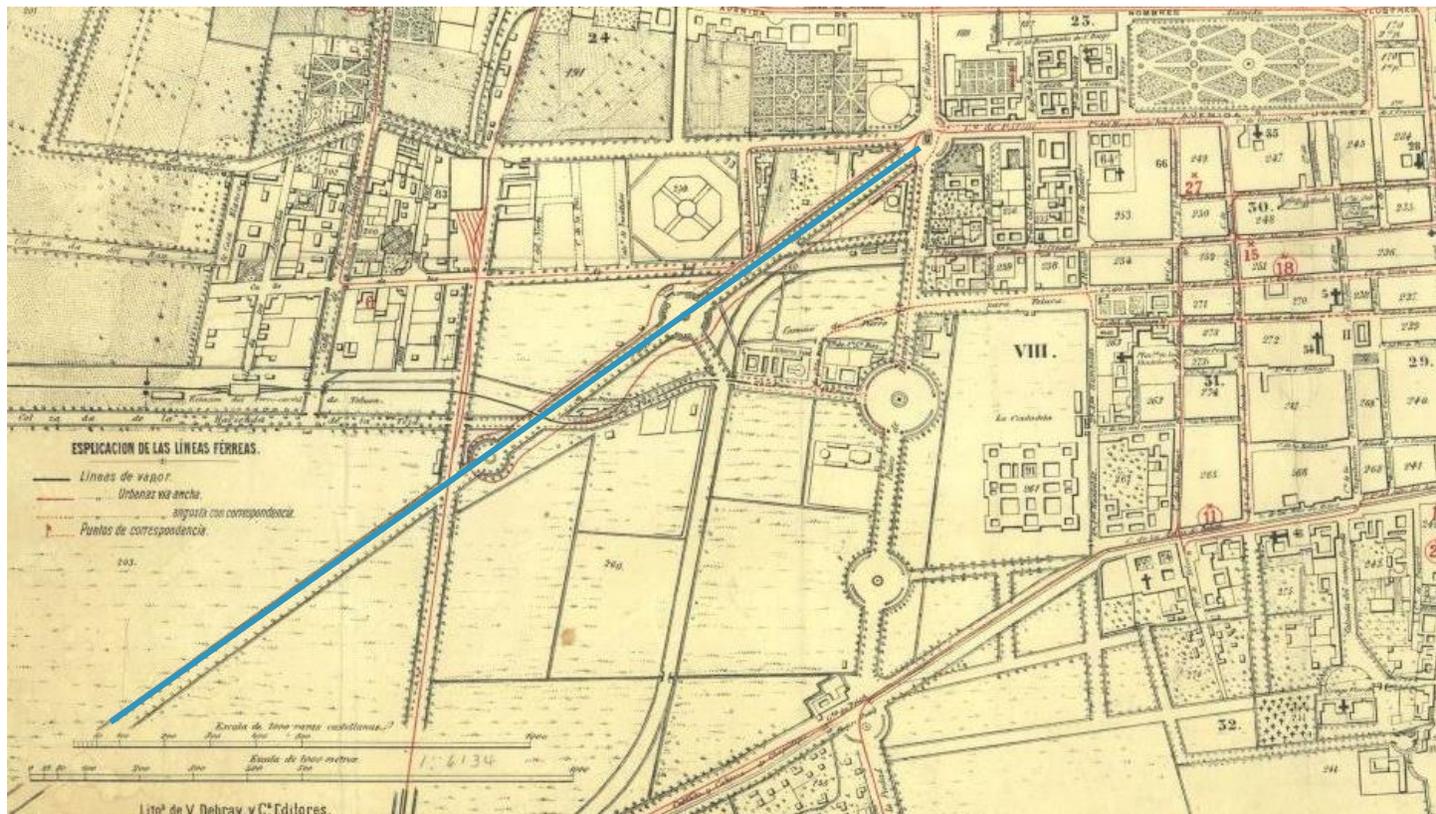


Imagen 71: Fragmento del plano de la Ciudad de México de 1880. En este plano se observa que ya existe el Paseo de la Emperatriz hasta la intersección con la actual Avenida Juárez. El tramo que va de la avenida Juárez hacia el norte de la ciudad no se encuentra contemplado en este plano aún pues fue una ampliación en la avenida a partir del periodo de Lerdo de Tejada (1872-1876) hasta hoy. Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm>

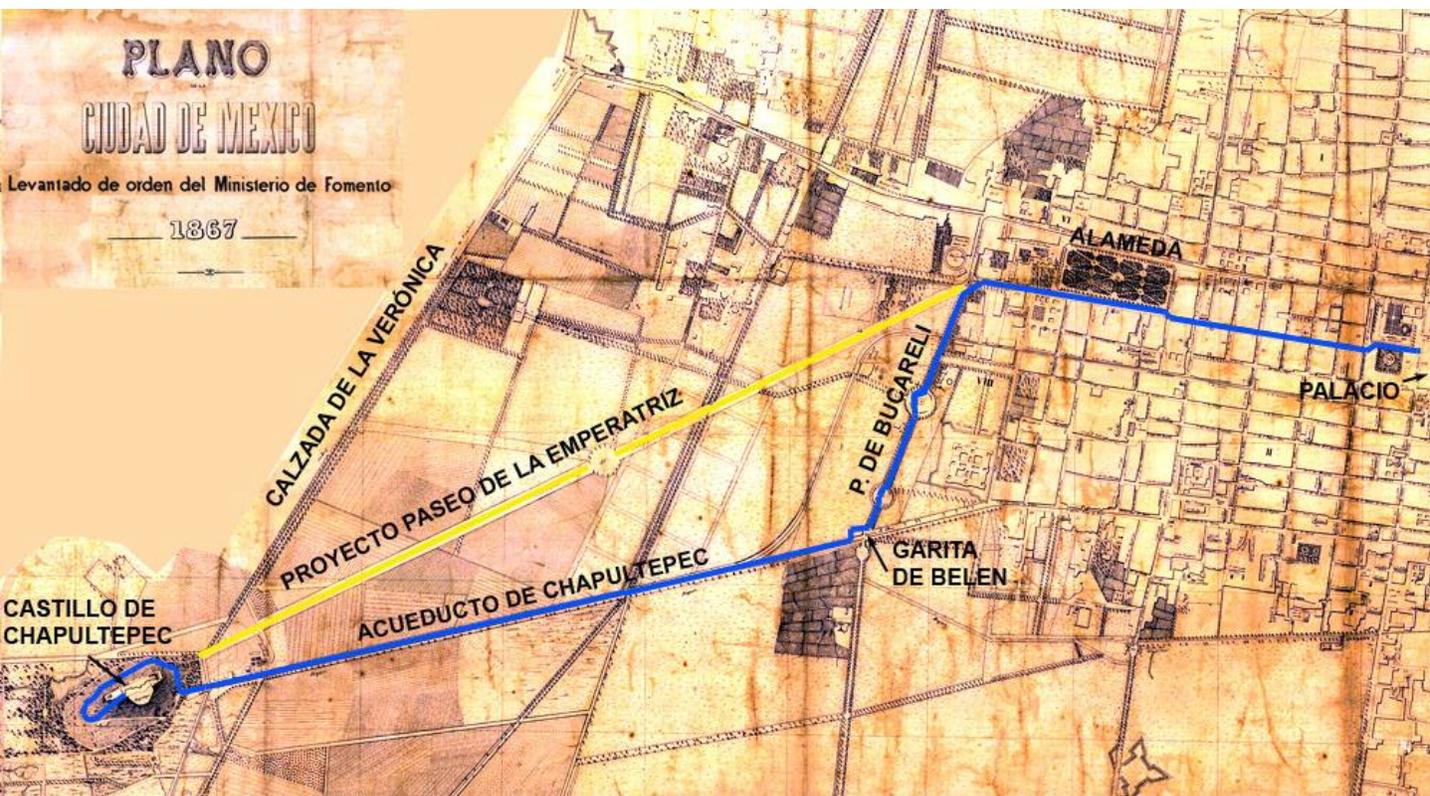


Imagen 72: Ciudad de México en 1867. Se observa en color amarillo el trazo inicial del Paseo de la Emperatriz entonces en proceso de construcción y en azul el trayecto que debía recorrer Maximiliano del Palacio al Castillo de Chapultepec. Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.html>

A la par de la conformación y fraccionamiento de las colonias de la zona, surge la paulatina rehabilitación del paseo de la Reforma. El caso del paseo de la Reforma resulta ser un ejemplo de una intervención urbana interesante puesto que su creación trajo una serie de cambios socio espaciales en las colonias que lo rodeaban, así como a lo largo toda de su extensión.

El proyecto del paseo de la Emperatriz fue creado a partir de 1866 para que Maximiliano de Habsburgo pudiera trasladarse con mayor facilidad de Chapultepec al centro de la Ciudad. Tras la caída del imperio de Maximiliano en 1867, durante el gobierno de Juárez, el paseo de la emperatriz cambio su nombre al Paseo Degollado y en 1872 este fue abierto al público. (Ver Imagen 72)

Posteriormente, durante el mandado de Lerdo de Tejada (1872-1876) se reinician los trabajos de urbanización del paseo y se cambia su nombre a Paseo de la Reforma.



Imagen 73: tramo del Paseo de la Reforma en 1883. Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.htm>

La mayor etapa constructiva del paseo se dio durante la dictadura de Porfirio Díaz en el periodo de 1877-1880, en el que se agregó la Glorieta con el Monumento a Cristóbal Colón, la de Cuauhtémoc en 1877 y la colocación de bancas de cantera y pedestales con floreros a lo largo del Paseo.

Durante esta etapa se promovió la colocación de red de alumbrado público con energía eléctrica a partir de 1894. Por último, en esta etapa es considerado como suceso importante la colocación de la columna de la independencia en 1910, convirtiéndose en un referente y un hito en la zona y a lo largo de la ciudad.

Segunda etapa

La segunda etapa se encuentra considerada a lo largo de la segunda mitad del siglo XX de 1930 a 1985. Ésta se desarrolla dentro del contexto de la posguerra, en donde se adopta en México el modelo de sustitución de importaciones, lo cual permitió un crecimiento económico importante que se vio reflejado en el territorio urbano, en el caso de la colonia Juárez en el Paseo de la Reforma.

A lo largo de esta etapa se presenta un crecimiento acelerado del país y con ello, un aumento acelerado de automóviles en la ciudad lo cual provocó que se impulsara, de manera general desde

los años 30, la extensión de distintas vialidades en la ciudad. En el caso del Paseo de la Reforma se promovió su extensión a partir de los años 20, hasta el entronque con la carretera de Toluca.

Dentro de esta segunda etapa, el Paseo de la Reforma sufrió remodelaciones y renovaciones considerables en los años 1948 y 1949 dirigidas por el Departamento Central (Regencia del Distrito Federal) bajo el mandato del regente Fernando Casas Alemán. En ella se redujeron los camellones laterales, se sustituyeron antiguas lámparas, se reacomodaron las bancas de cantera y se creó el camellón central de la avenida para colocarle una vegetación de tipo cactus. Cercano a esta época, en la década de 1950 surge la conocida Zona Rosa, famosa por el auge que se le dio como distrito de entretenimiento, provocando con esta renovación cambios urbanos que impactaron en la zona mediante cambios de usos de suelo, sustitución de edificios para ofertarlos al entretenimiento y el despoblamiento de la zona.



Imagen 74: Paseo de la Reforma en 1950. Tras la remodelación de 1948, se observa el nuevo camellón de cactus al centro, la reducción de los camellones laterales, la introducción de nuevas luminarias y la pavimentación de la avenida con grandes losas de concreto. Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Reforma/reforma.html>

En 1960, bajo el mandato del Regente de la Ciudad Ernesto Uruchurtu, el Paseo de la Reforma se amplió hacia el noreste. El destino de muchas de las vialidades de la ciudad en esta época fue un

proceso de expansión de las vías primarias en la zona, provocando cambios drásticos importantes en la morfología urbana sobre antiguos terrenos hacendados y viviendas tradicionales.

Posteriormente ocurre la llegada de la innovación tecnológica de nuevos sistemas de transporte, en donde se construye en la ciudad la primera línea del metro. El inicio de operaciones de la primera línea del metro (línea rosa) fue en 1969, conectando a la ciudad en el tramo de Pantitlán a observatorio a lo largo de 18 kilómetros con 20 estaciones distribuidas a lo largo de su extensión. Las estaciones que se construyeron en la colonia corresponden a Chapultepec, Sevilla, Insurgentes (en la Glorieta de Insurgentes) y Cuauhtémoc.

El incremento en los proyectos de regeneración y renovación urbana en la zona, implicaron transformaciones en el territorio urbano tras la implementación de intervenciones de vialidades urbanas, infraestructura y equipamiento, brindando con esto una renovada atención en los espacios urbanos mediante la búsqueda de un giro de atracción en cuanto a su valor arquitectónico y urbano. Por otro lado, ocurrió desde entonces una extensión en las zonas terciarias y con ello una ampliación en la arquitectura comercial y de oficinas y una densificación en la zona.



Imagen 75: Mapa de ubicación de las estaciones del metro en la colonia Juárez. La llegada del transporte público a la zona tuvo implicaciones en la morfología urbana, pues se logró con esto una conexión mayor con distintas zonas de la ciudad, provocando la llegada de una mayor afluencia de población flotante a la zona. Fuente: Mapas de red, línea 1 Sistema de Transporte Colectivo de la Ciudad de México.

En esta etapa se da la liberación de la economía del mercado tutelada por el Estado con cambios de usos de suelo de habitacional a comercial (1970). Este periodo es un parteaguas en el desarrollo urbano de la ciudad, pues en a partir de 1970 iniciaron las crisis económicas recesivas agudizadas tras la llegada del sistema neoliberal en la década de los 80 (Rosas, 2018).

El modelo económico neoliberal consiste en dejar en manos de la iniciativa privada a empresas productivas sin que el gobierno intervenga en la regulación de sus actividades, es decir que las fuerzas del mercado por sí mismas regulen la economía conforme a la ley de oferta y demanda (González Franco, 2015).

El sismo de 1985 implicó otra serie de cambios urbanos, pues tras este suceso varios edificios se vieron dañados y con ello ocurrió una demolición generalizada de los edificios históricos dañados. Como consecuencia surgió un fenómeno de especulación inmobiliaria en torno a estos predios en donde los inversionistas privados buscaron acaparar el mercado disponible para la compra de los bienes.

USOS DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO ACTUALES

Simbología

Inmuebles con daño tras sismo de 1985

- Centro
- Juárez
- coloniajuarez

Usos de suelo estacionamiento (Recorrido google maps)

- Clave
- SIN DEFINIR
 - ESTACIONAMIENTO
 - Manzanas



Imagen 76: Plano elaborado con el recorrido calle por calle por Google maps a lo largo de las vialidades que atraviesan la colonia. Llama la atención notar que, a lo largo del recorrido en la colonia, existe una gran cantidad de predios con construcciones demolidas que son utilizados como estacionamientos (en amarillo) en contraste, se encuentran marcados los puntos que ocupan los predios que resultaron dañados tras el sismo de 1985 (según los datos obtenidos de geocomunes- IPN). Fuente: Elaboración propia con datos observados de Street view en Google maps en el 2019 y en la base de datos de geocomunes-IPN.

Tercera etapa:

El tercer y último momento de la renovación urbana se encuentra contemplado a partir del sismo de 1985 hasta el 2018. Durante las últimas décadas del siglo se dio un enfoque modernizador en las inversiones públicas y privadas dentro del territorio urbano de la zona. Los proyectos arquitectónicos en esta época incluyeron la generación de edificios variados de oficinas, comercio

y vivienda que aprovecharon las características de la plusvalía de la colonia para multiplicar el precio comercial del suelo de la zona provocando un desplazamiento de la población que vivía ahí para permitir la llegada de nuevos pobladores.

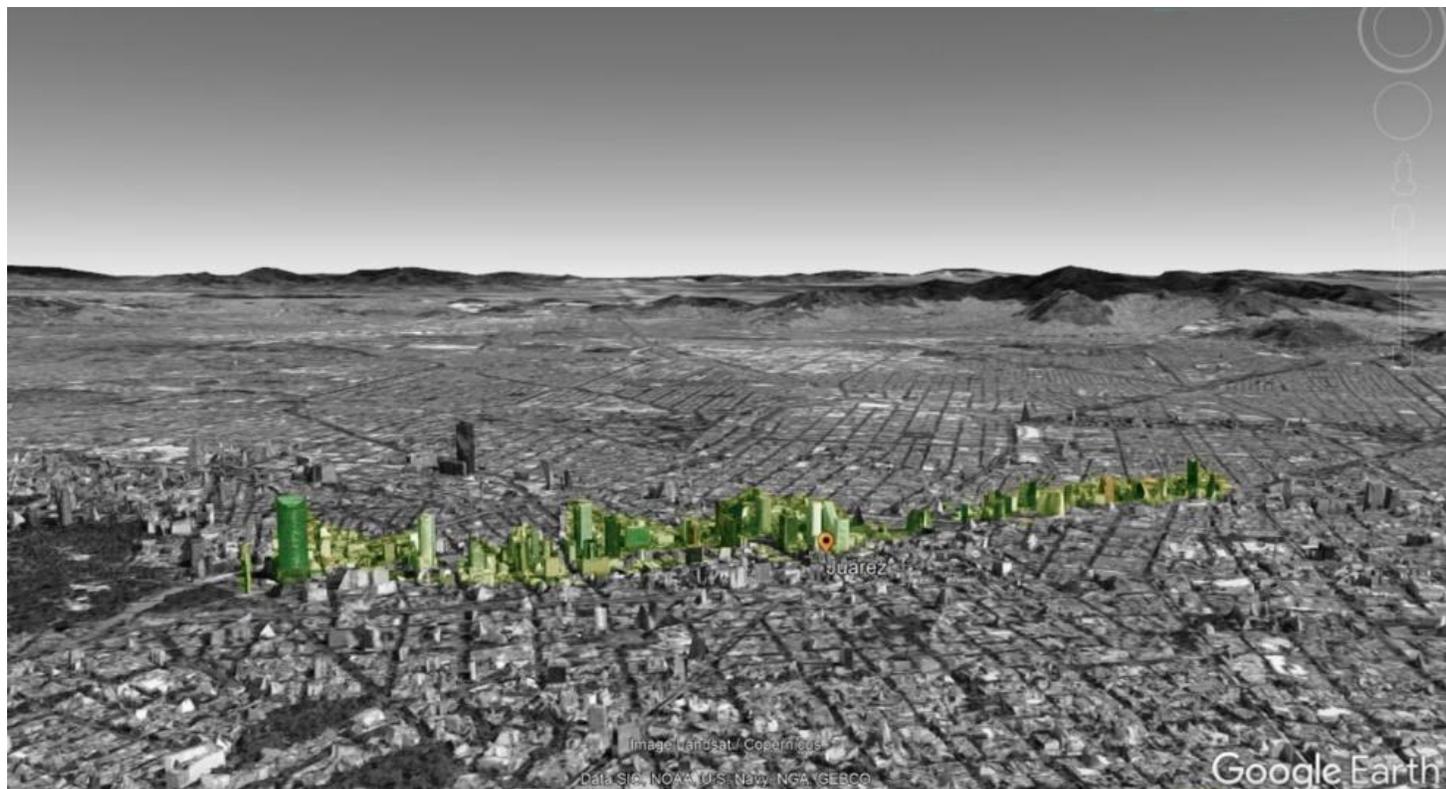


Imagen 77: Vista Satelital de la colonia Juárez se observa en amarillo la franja de edificios de corporativos, hoteles y oficinas de gran altura que destacan por encima de la horizontalidad del resto de la colonia y las colonias colindantes. Del lado izquierdo de la imagen se observa el bosque de Chapultepec. Fuente: Elaboración propia con datos del Google Earth.

En este periodo, las transformaciones urbanas se empiezan a ver mayormente reflejadas en la zona, comienza a ser más notable la sección más importante del Paseo de la Reforma, en donde se localizan edificios de gran altura de empresas públicas y privadas, colocando a la sección del Paseo de la Reforma en la colonia Juárez como una de las avenidas más importantes económicamente hablando de la Ciudad de México. Un ejemplo claro de este fenómeno es la construcción de la Torre Mayor en 1999. La mejora de la imagen urbana, el uso de la tradición histórica y cultural como elementos de atracción y la modificación de las áreas con mayor rentabilidad provocaron cambios en la morfología urbana, en donde se pasó de una escala mayoritariamente horizontal a una escala vertical y con ello una marcada fragmentación territorial entre las vialidades primarias con la implementación de usos incompatibles entre sí.

Dentro de este tercer periodo se implementaron proyectos de rehabilitación integral en el Paseo de la Reforma en el 2003 y 2004, en donde el gobierno del Distrito Federal buscó preservar y acrecentar

el esplendor del Paseo de La Reforma. Dentro de las obras realizadas en el paseo se procedió a dar mantenimiento a las áreas verdes (bajo el plan maestro de la Facultad de Arquitectura), las banquetas fueron renovadas por banquetas en cantera de color rosa, se implementaron rampas y accesos, se restauró el mobiliario urbano, se colocaron una mayor cantidad de postes de luminarias.

Por otro lado, se generaron obras que provocaron descontento en la población en general, como la sustitución de las plantas de ornato del camellón central por las actualmente conocidas macetas de pirámides de concreto que se colocaron bajo la premisa de obligar al peatón a cruzar únicamente en las glorietas.

Estas renovaciones se dan bajo el mandato de Andrés Manuel López Obrador como Jefe de Gobierno del entonces Distrito Federal (2000-2006), en donde el proyecto de rehabilitación integral se llevó a cabo a la par de la promoción del Corredor Turístico Reforma-Centro Histórico en el tramo que va desde la fuente de petróleos hasta la Alameda Central. En este proyecto se estima que se invirtieron cerca de 35 millones de pesos para los trabajos de rehabilitación y mejoras en la imagen urbana de la zona y en donde no sólo se optó por la renovación y mejora de esta importante vialidad en nuestra ciudad, sino que también introdujo incentivos administrativos y fiscales en la zona que promovieron la inversión en la zona de grupos asociados a la inmobiliaria DHANOS para la construcción del centro comercial Reforma 222 (Cuenca, 2001).



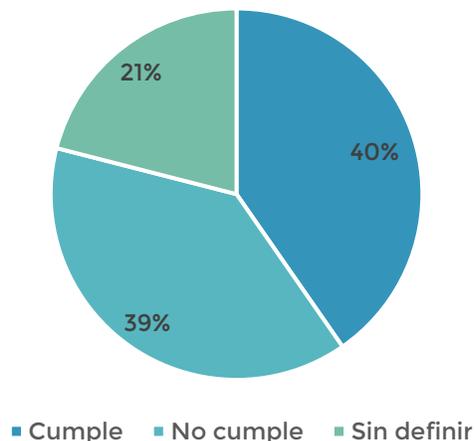
Imagen 78: Paseo de la Reforma. Se observa del lado derecho la torre BBVA Bancomer en la colonia Juárez, al centro de la avenida se observan las jardineras piramidales sustituidas en el 2004- 2004. Fuente: Google Imágenes

El tercer periodo se encuentra inmerso dentro de factores económicos alrededor de la globalización mediante la integración mundial de la arquitectura, el capital y la inversión en el sector terciario y la producción de megaproyectos. El desarrollo urbano de la colonia, como en muchas otras áreas de la ciudad, se plantea bajo esquemas de producción que aluden a la afluencia masiva de capital, ya sea nacional o extranjero, dentro de la economía de los bienes y raíces. Las inversiones inmobiliarias colocan a nuestra ciudad en la mira de inversores para la creación de usos productivos que permitan la acumulación rápida del capital mediante el aprovechamiento de los elementos históricos y culturales de la zona como fuente de interés para el consumidor o turista.

El capital es establecido en la producción del espacio confeccionando al paisaje urbano como parte del consumo mediante la generación de políticas urbanas sustentadas bajo esquemas de planificación estratégica inmersas en fenómenos de producción urbana y planificación transfronteriza, en donde las ideas específicas respecto al desarrollo urbano son elegidas para convertirse en nuevos estándares globales con la importación de ideas mundiales que carecen de una identidad nacional clara y una verdadero análisis de la problemática y necesidad de cada espacio urbano.

Por último, otra de las transformaciones urbanas que ocurrieron en esta época corresponde a la difusión y construcción del sistema del Metrobús en la zona, a partir de la inauguración de la línea 1 del Metrobús en el 2005 y la construcción posterior de las líneas 4 (en el 2012) y 7 (en el 2018) del Metrobús, conectando la totalidad del territorio de la colonia con el resto de la ciudad.

Inmuebles construidos posteriores al PDDU 2008



Gráfica 4: Relación de los inmuebles detectados que se construyeron posteriores al Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (PDDU) del 2008. Los inmuebles considerados "sin definir" son inmuebles que actualmente se encuentran ya sea en estado de construcción o con uso como estacionamiento tras la revisión realizada en el recorrido de Street view. Fuente: elaboración propia datos obtenidos del predial 2020 descargado de datos.mx y del PDDU del 2008.

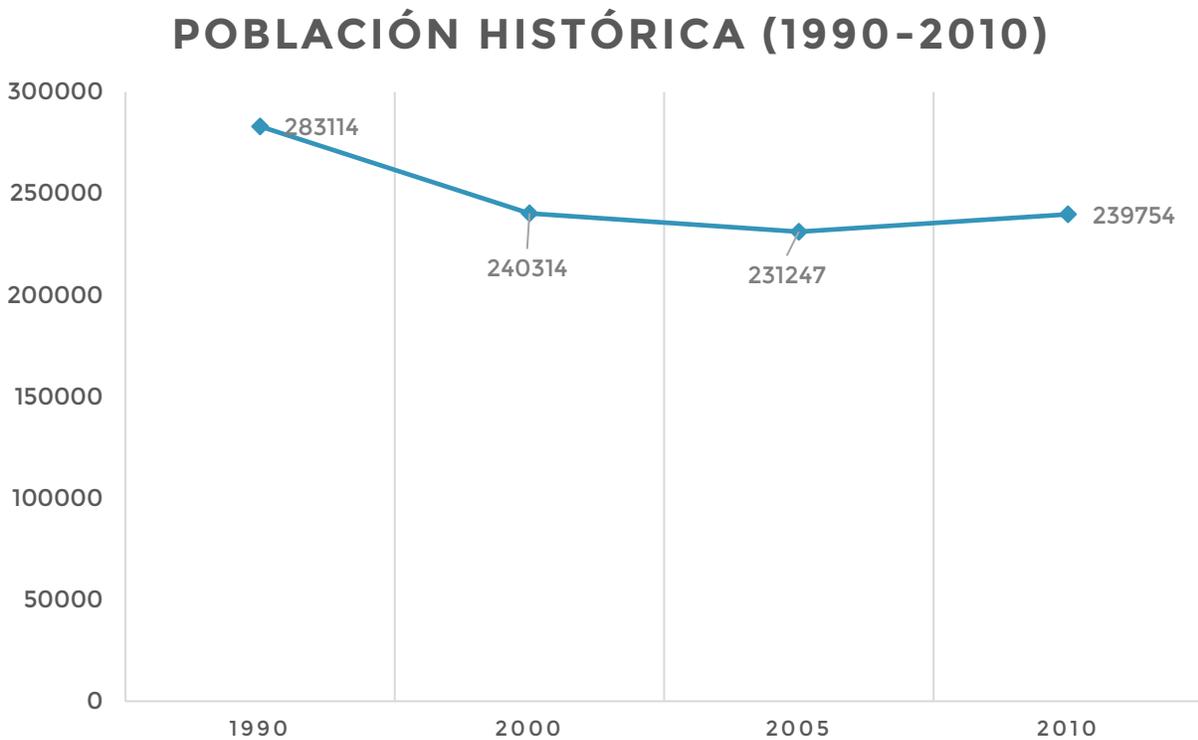
4.2 Relación del patrimonio construido con su población.

4.2.1 Población en el área de estudio

En el caso de la población en la zona, se observa que desde 1990 en la mayoría de los AGEB (Área Geoestadística Básica) analizados existe una disminución en la población respecto al 2010.

En la extensión del perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México, en conjunto con la colonia Juárez, existía una población total de 283,114 personas en 1990; sin embargo, en esta misma extensión, pero en el 2010 se observa una disminución de 43,360 personas.

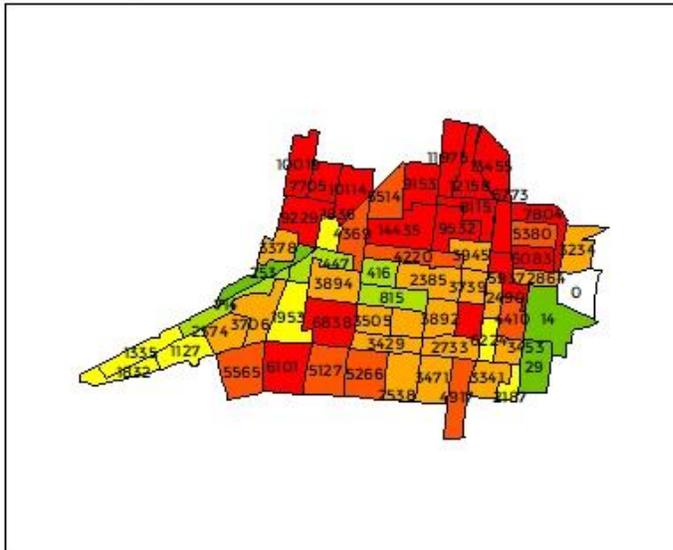
Estos datos ponen en evidencia que en la zona central de la Ciudad de México se enfrenta a un fuerte fenómeno de despoblamiento con una mayor intensidad de 1990 al 2000, el cual deriva de una serie de procesos de transformación socio espacial, que implican fenómenos que van desde desastres naturales hasta implicaciones con políticas públicas de renovación del suelo urbano en la centralidad.



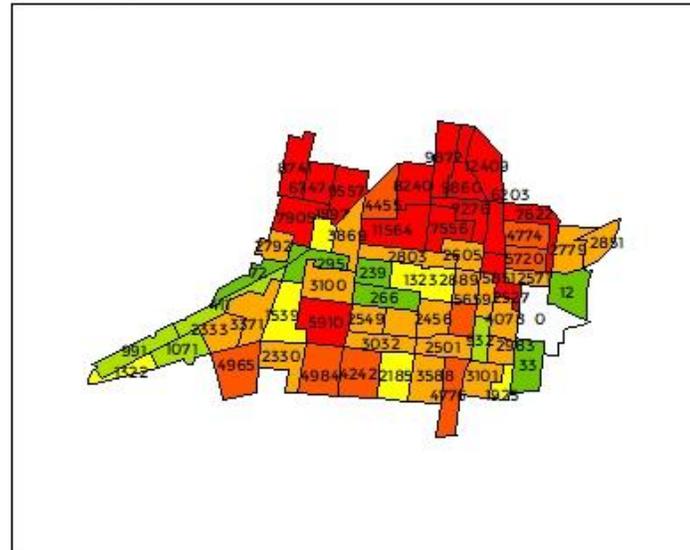
Gráfica 5: Total de población por AGEB del Perímetro B y la colonia Juárez. Se observa que existe una disminución en la población en la zona. En 1990 se observa un total de población de 28,3114 contra los 239,754 del 2010. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

Población total por AGEB (1990-2020)

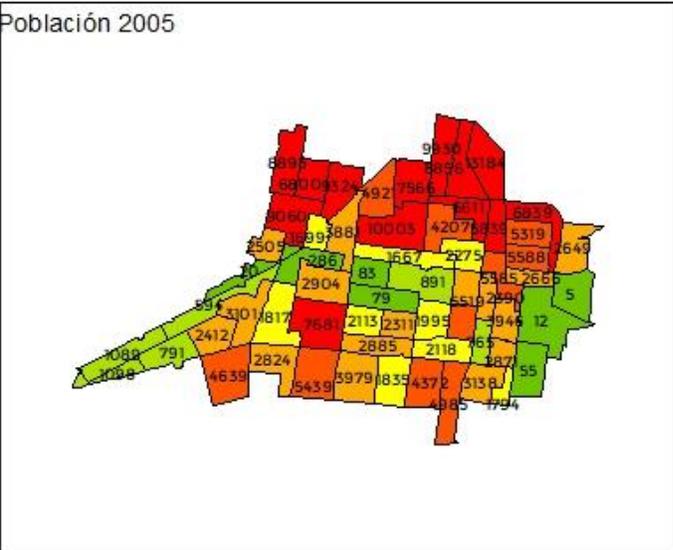
Población 1990



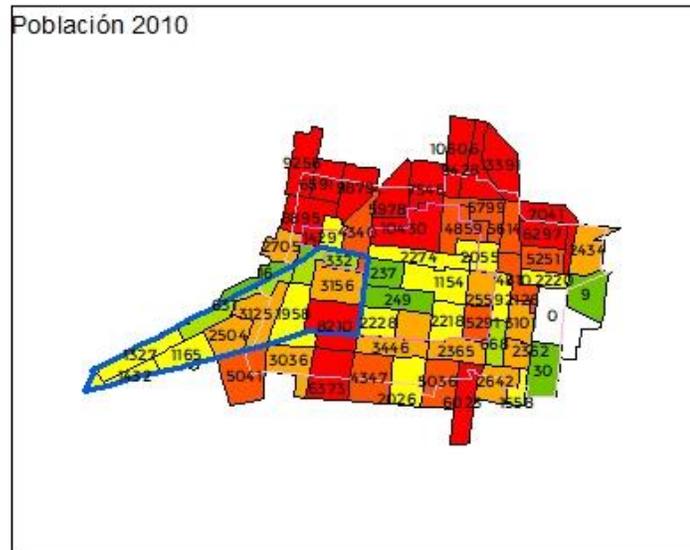
Población 2000



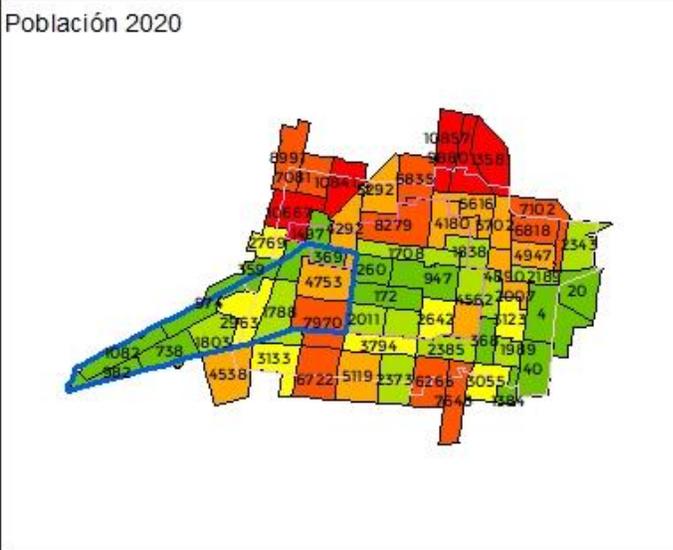
Población 2005



Población 2010



Población 2020



Simbología

-  Ventana de estudio
-  Perímetro B
-  Perímetro A
-  0.01 - 300.00
-  300.01 - 1100.00
-  1100.01 - 2300.00
-  2300.01 - 4100.00
-  4100.01 - 5800.00
-  5800.01 - 14435.00

Población

 0.0



Imagen 79: población total de 1990 al 2020 dentro de los AGEB que conforman la colonia Juárez y el Perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

Actualmente, la zona central de la ciudad de México presenta un fuerte fenómeno de despoblamiento, con una mayor intensidad de 1970 al 2000, el cual deriva de una serie de procesos de transformación socio espacial, que implican fenómenos que van desde desastres naturales hasta implicaciones con políticas públicas de renovación del suelo urbano en la centralidad, tal como se menciona en el capítulo 2.

Resulta interesante observar que el mapa de población (Imagen 79) coincide de manera muy similar con el mapa correspondiente a la vivienda, en donde en ambos se presenta una mayor cantidad tanto de vivienda como de población en la zona norte del perímetro B, en donde se encuentran colonias populares como las colonias Guerrero y Morelos.

La sobreposición de ambas gráficas (gráfica 2 y 5) ponen en evidencia que la evolución demográfica de la zona implica una tendencia en la disminución del número de ocupantes por vivienda en donde, en 1990, la ocupación de las viviendas era de 4 personas, mientras que en el 2010 esta ocupación disminuyó a 2.7 personas por vivienda.

4.2.2 Patrimonio en el área de estudio

A lo largo de los perímetros A y B del Centro Histórico, así como en la colonia Juárez, se concentra una gran cantidad de edificios considerados con algún tipo de valor patrimonial. El Centro Histórico de la Ciudad de México alberga lo que es el casco antiguo de la Nueva España, con vestigios prehispánicos y de edificios que van desde el siglo XVI hasta el XIX.

En el caso de la colonia Juárez es posible ubicar inmuebles catalogados que van desde los inicios de la fundación de la colonia (finales del siglo XVIII), hasta el siglo XIX. Ambas colonias, en conjunto con el área comprendida en el Perímetro B del Centro Histórico, son consideradas como áreas de conservación patrimonial por el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc de 2008.

Esta zona se eligió para poder analizar la relación que existe entre esta área de conservación patrimonial y la llegada masiva de alojamientos, así como los servicios y equipamiento asociados al turismo y cómo estos influyen en los procesos de gentrificación en el área.

Los inmuebles que se localizan en la zona de estudio se encuentran protegidos ya sea por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) o por la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

DENSIDAD DE PATRIMONIO POR AGEB (PAOT-2018)

SIMBOLOGÍA

- Ventana de estudio
- Perímetro B Centro Histórico
- Perímetro A Centro Histórico

DENSIDAD patrimonio/ha

- 0
- 0.01 - 1.28
- 1.28 - 2.40
- 2.40 - 4.57
- 4.57 - 9.63

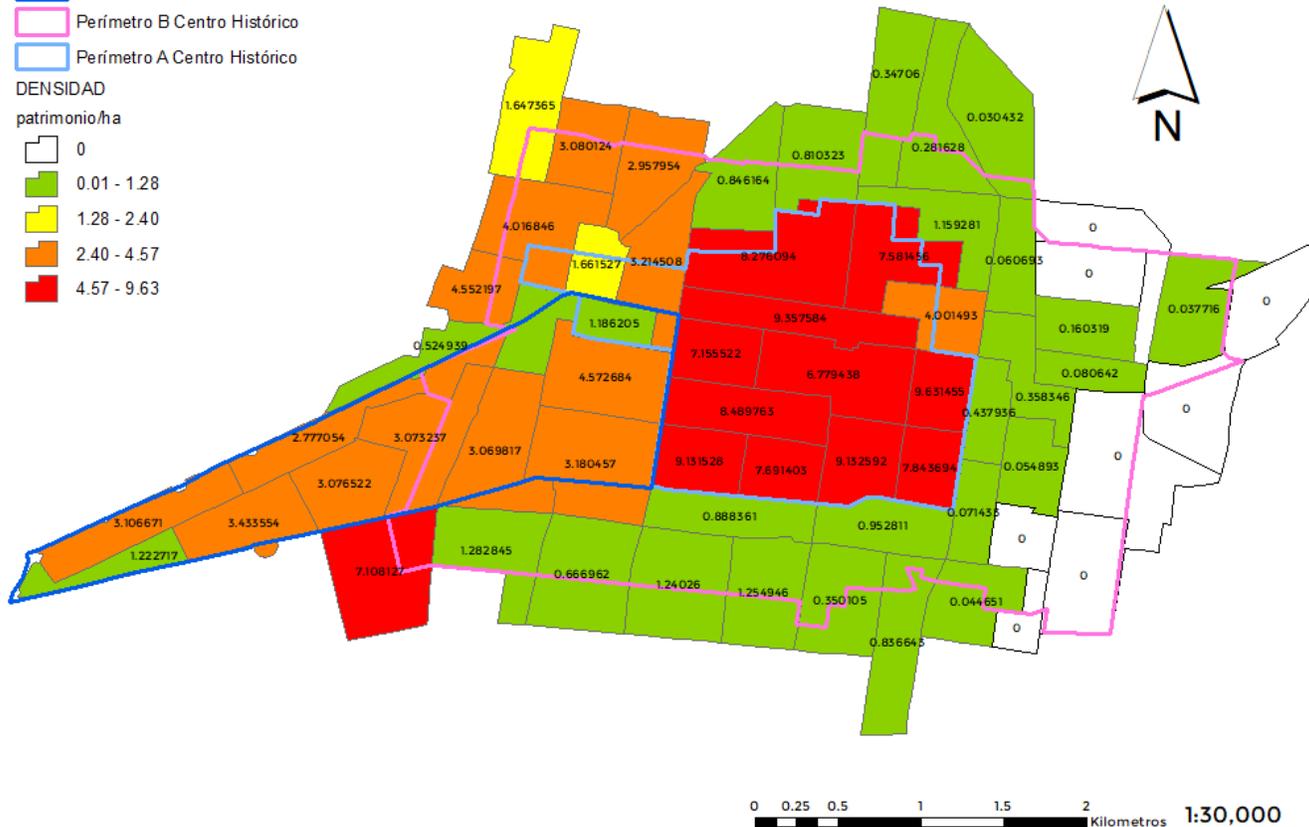


Imagen 80: Densidad de patrimonio por AGEB, los datos correspondientes a los inmuebles catalogados fueron obtenidos de la base de datos digital de la PAOT (Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial) en su última actualización correspondiente al año 2018 y su sobreposición con los datos por AGEB provenientes del SINCE 2020. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI y la PAOT 2018.

En el mapa de la Imagen 80 se observa que la mayor concentración de inmuebles catalogados se localiza en la zona central, la cual está localizada casi en su totalidad dentro del Perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, en donde se observan índices que van de los 7.15 a los 9.63 inmuebles por hectárea. En rojo, al sur de la colonia Juárez, se observa el AGEB que corresponde a parte de la colonia Roma con un índice de 7.10 inmuebles catalogados por hectárea.

Por otro lado, resaltan los AGEB marcados en color naranja, siendo estos las segundas zonas en los parámetros de análisis en contener más inmuebles catalogados. Las zonas marcadas en naranja corresponden a la Colonia Juárez y el Sur de la Alameda Central (nuestra ventana de estudio marcada en azul) y al norte las colonias Tabacalera y parte de la colonia Guerrero.

La zona en donde se concentra un mayor índice de densidad de inmuebles con algún valor patrimonial se encuentra mayormente localizada en el Centro Histórico, pues es en esta área en donde se concentró la totalidad de la Nueva España. En esta área se conservan aún, pese a sus

modificaciones y transformaciones paulatinas, un considerable legado cultural urbano-arquitectónico que se vio revalorizado en la centralidad histórica, en donde se observa una marcada tendencia a la conservación del patrimonio urbano-arquitectónico de manera desigual, en donde se presta una mayor atención a la conservación del patrimonio en la zona del perímetro A pues, si bien esta zona concentra una mayor cantidad de inmuebles patrimoniales, es también una zona con grandes tendencias de renovación urbana que apuntan hacia la higienización y limpieza social, en donde es común que se tienda a la satisfacción de equipamientos y servicios asociados al turismo.

4.2.3 Patrimonio vs población

Las áreas centrales en este caso en Centro Histórico de la Ciudad de México y la colonia Juárez, como anteriormente se demostró, ha perdido población residente. El uso habitacional en estas áreas ha presentado características de deterioro en donde no se ha generado una oferta amplia y diversa de opciones de vivienda que permitan a sus residentes quedarse en la zona (UNESCO, México, 2017).

Por otro lado, según lo que menciona Arturo Balandro en la conferencia de la UNESCO, no existen incentivos eficientes que busquen la diversificación de la oferta de vivienda que impulsen los procesos habitacionales en un contexto patrimonial e histórico (ídem).

Asimismo, existe el constante riesgo de la migración de la población residente de la zona de estudio ante la rehabilitación urbana, lo que posiciona al Centro Histórico de la Ciudad de México en una zona estratégica para la atracción de turistas e intervenciones que busquen la satisfacción de las necesidades de sus distintos públicos blanco, buscando nuevos fondos de inversión en la mejora de infraestructura y la organización de nuevos eventos culturales y deportivos.

La ciudad de la renta requiere que los centros históricos sufran pérdidas masivas de habitantes, y mientras más deshabitados mejor, porque el ser humano habitante, ya sea inquilino o propietario, es un obstáculo para la materialización del valor inmobiliario que la expectativa de renta a imaginado. (UNESCO, México, 2017)

En el siguiente mapa (ver Imagen 81) se hace una comparativa entre la densidad de patrimonio a lo largo del perímetro B del Centro histórico y la colonia Juárez con la densidad de población con el objetivo de observar gráficamente las zonas en donde habita la mayor parte de la población en la zona.

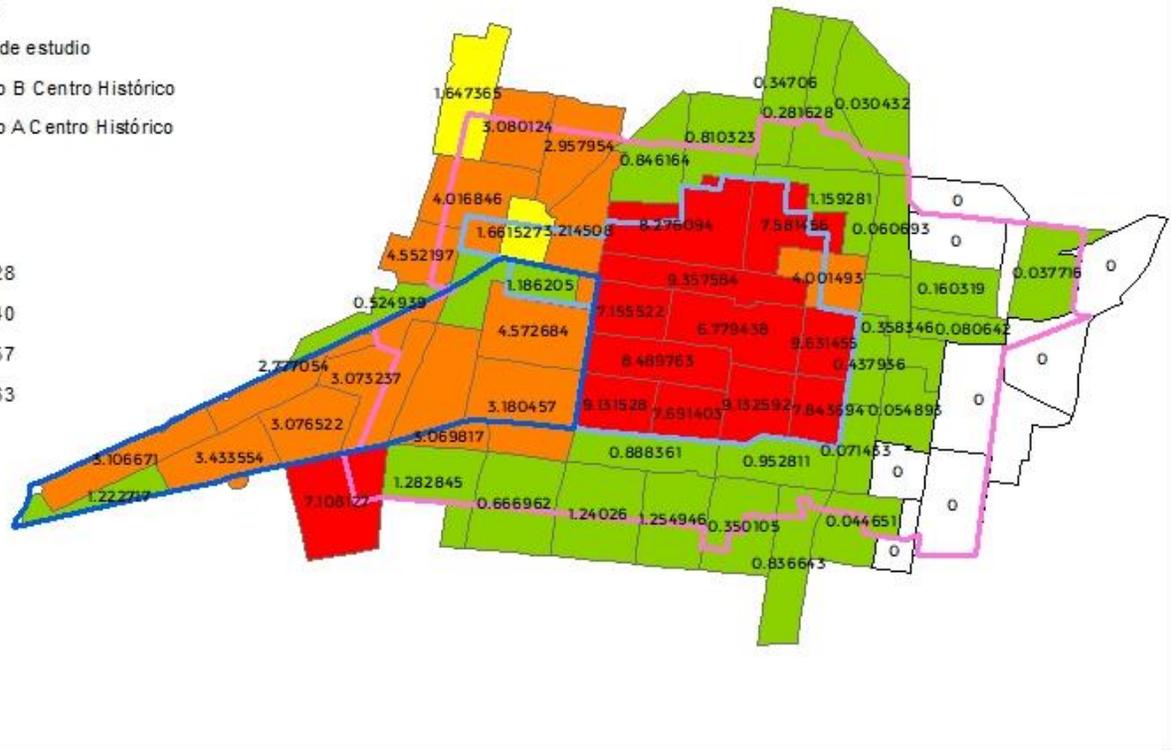
DENSIDAD DE PATRIMONIO POR AGEB (PAOT-2018)

SIMBOLOGÍA

-  Ventana de estudio
-  Perímetro B Centro Histórico
-  Perímetro A Centro Histórico

DENSIDAD patrimonio/ha

-  0
-  0.01 - 1.28
-  1.28 - 2.40
-  2.40 - 4.57
-  4.57 - 9.63



DENSIDAD DE POBLACIÓN (2020)

SIMBOLOGÍA

-  Ventana de estudio
-  Perímetro B Centro Histórico
-  Perímetro A Centro Histórico

Densidad de población pob/ha 2020

-  0.083707 - 0.000000
-  0.000001 - 124.031436
-  124.031437 - 203.540875
-  203.540876 - 308.572144
-  308.572145 - 413.300967

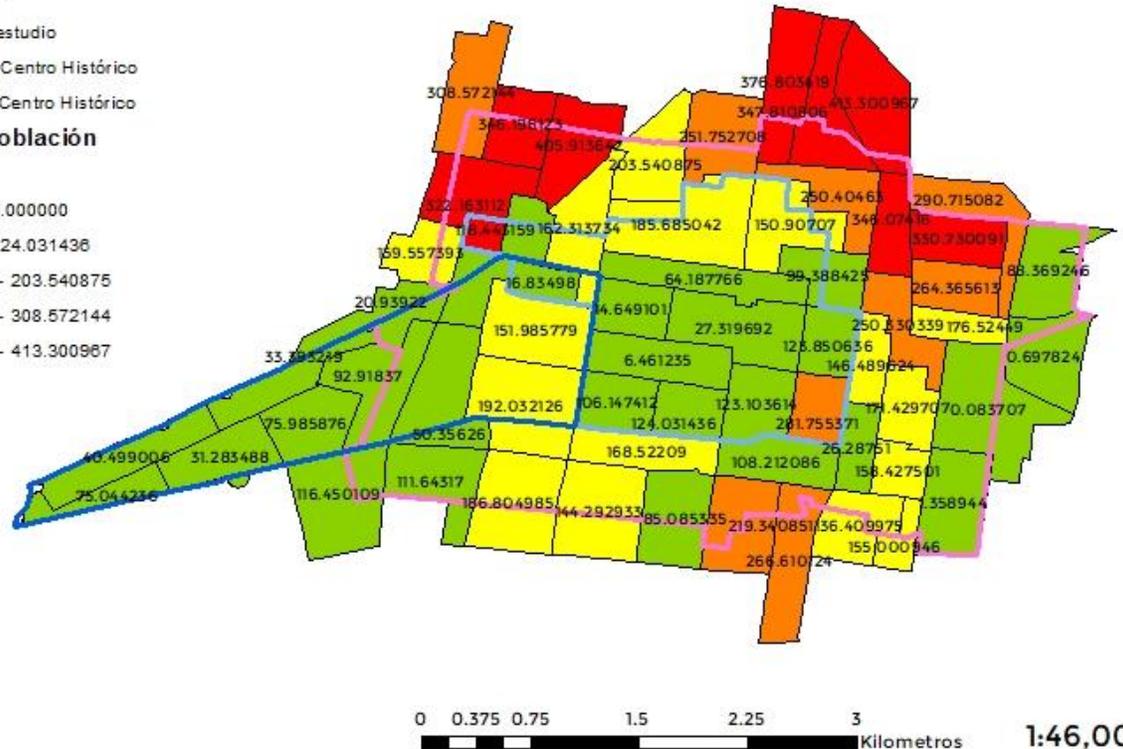


Imagen 81: Mapa comparativo de la densidad de patrimonio por AGEB en el perímetro B y la colonia Juárez (arriba) y la densidad de población. Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI y la PAOT 2018.

En el mapa anterior se observa que existe un contraste muy marcado entre ambos mapas comparativos, en donde es posible ver que las zonas que más densidad de patrimonio (al centro del mapa, marcadas en rojo dentro del perímetro A y en Naranja en la colonia Juárez) tienen una menor cantidad de pobladores residentes. Esto puede ser debido a la marcada atención por la valorización del patrimonio urbano arquitectónico utilizado como objeto de atracción para fines más culturales y recreativos que habitacionales.

Las zonas con mayor cantidad de patrimonio por hectárea, principalmente en el caso del Centro Histórico, son zonas expuestas a una creciente importancia en la valorización simbólica dentro de los procesos de estructuración urbana, en la que se transforma parte del imaginario colectivo con el fin de facilitar las renovaciones y reinversiones del capital en estas áreas mediante la generación de nuevos enclaves urbanos de ocio y de hostelería basados en gustos que van directamente planeados para los grupos privilegiados con mayores capacidades económicas ante el encarecimiento del suelo y sectores turísticos que promuevan el consumo.

Por último, en el mapa de la Imagen 81 se busca evidenciar que lo largo del perímetro A y la ventana de estudio conformada por la colonia Juárez y parte de la Colonia Centro, a manera general se observa que existe un menor índice de población nacida en la entidad en comparación con la zona al norte del Perímetro B del Centro Histórico, lo que indica que existe una mayor migración de población en las zonas más centrales y más cercanas a los sitios de interés turístico por el incremento paulatino en el precio de la vivienda en la zona.

4.3 Valorización simbólica en las colonias Juárez y Centro.

4.3.1 Mercado inmobiliario en las colonias de estudio.

El mercado inmobiliario es, por lo menos en el caso de la Ciudad de México, el elemento central de la producción dentro del desarrollo económico de la ciudad, debido a que se han creado las condiciones necesarias por los gobiernos para llevar a cabo su crecimiento.

El mercado inmobiliario es desarrollado ya sea por un mercado público, privado o social en función del tamaño del desarrollo inmobiliario que los produce y el capital financiero con el que cuentan.

Por otro lado, el mercado inmobiliario tiene una estrecha relación con los propietarios del suelo, específicamente con los propietarios que tienen un papel inversionista, pues son estos los que buscan obtener una ganancia mediante una racionalidad económica en el terreno disponible. Estos últimos tienen obligaciones y/o cargas fiscales dentro de la propiedad y, a su vez, un riesgo y/o costos que presionan la oferta de sus inmuebles en el mercado, provocando que el propietario

inversionista busque desarrollarse dentro del entorno urbano bajo conductas racionalistas que planean cada paso que dan en sus inversiones. (Morales, 2015)

El exceso de planes y la falta de regulación normativa por parte del Estado implica un alto impacto en el suelo urbano, pues genera barreras urbanas que lejos de regular, generan y promueven un mecanismo de exclusión urbana.

La competencia entre demandantes y la escasez de oferta, son recursos utilizados por los desarrolladores, quienes mediante la adquisición de predios con gran potencial de desarrollo los reservan de alguna forma para posteriormente ser vendidos y con ello, obtener ganancias mayores, es decir en una sobre ganancia y se transforman en la renta del suelo.

La renta del suelo es aquel recurso que es pagado por ceder el uso de los terrenos, en muchos casos, el propietario se anticipa al futuro y busca una renta superior, es importante recalcar, que el propietario podrá reservar sus bienes en la espera de que el usuario que logre pagar ese incremento en la renta se encuentre disponible.

Dentro de la renta del suelo existen varios tipos, entre ellos, se encuentran la renta diferencial, que se caracteriza por la diferencia de los costos de producción y transporte, la renta absoluta caracterizada por solicitar una cantidad de dinero mínima exigida directamente por los propietarios, la renta monopólica que permite al propietario exigir cantidades adicionales por un terreno con características muy deseadas por la demanda, la renta por localización y por último la renta por densificación, en donde se busca acomodar a un mayor número de familias en predios bien localizados para generar una mayor ganancia al propietario (ídem).

El impacto del mercado inmobiliario ante el retiro de la regulación del Estado tiene como consecuencias la generación de usos de suelo rentables sin control y sin normas que generan grandes ganancias sin que el desarrollado se haga cargo de las consecuencias que implican los espacios que producen, provocando con esto una gestión del suelo urbano que se desarrolla bajo reglas paralelas a las “reguladas”, las cuales están lejos de operar bajo esquemas que busquen el beneficio de la sociedad y que por lo tanto, producen espacios de exclusión en la ciudad que solo satisfacen las necesidades de unos cuantos.

4.3.2 Monitoreo en los precios del suelo en el caso de estudio

El encarecimiento del suelo urbano dentro de las zonas de estudio se ve íntimamente relacionado con el precio de la vivienda y sus servicios, por ello se realizó un monitoreo en la disponibilidad de inmuebles para venta o renta de vivienda dentro de la ventana de estudio. El monitoreo se realizó mediante la consulta de plataformas digitales como propiedades.com, lamundi.com y anuncios en

segundamano.com. La consulta de esta disponibilidad de inmuebles se realizó mediante el monitoreo semanal de las plataformas digitales en el periodo de enero a marzo del 2020, conforme se fueron ubicando los inmuebles se realizó una base de datos en Excel en donde se capturaron datos como el precio por inmueble, los metros cuadrados, número de recámaras, baños, estacionamientos, amenidades con las que cuenta (gimnasio, alberca, lobby, etc.), y por último el registro de todos aquellos discursos de venta con los que se ofertan los inmuebles.

Dentro del monitoreo de la oferta de inmuebles en las colonias Juárez y Centro, se consideraron distintas tipologías de inmuebles en venta o renta disponibles únicamente para uso residencial tomando en cuenta la vivienda residencial en casa habitación, la vivienda en departamentos en condominio y los predios o terrenos disponibles encontrando que existe una mayor oferta de inmuebles tanto en renta como en venta dentro de la tipología de departamentos.

El monitoreo realizado en este periodo permitió demostrar que los precios encontrados guardan una relación estrecha con el crecimiento y ubicación de las zonas de estudio; en ambas colonias se encontró que el incremento del precio en el suelo para la vivienda se encuentra en función de la ubicación de sus vialidades, transporte, el reciente mejoramiento de su infraestructura y con ello la recién construcción de tipologías de vivienda en desarrollos inmobiliarios modernos y de lujo.



Imagen 82: localización de los inmuebles dentro del monitoreo a lo largo de la colonia Juárez y Centro (al Sur de la Alameda Central). Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

Posterior a la creación de la base de datos se procedió a hacer mapeos y gráficas con los datos obtenidos que permitieron comprender el comportamiento del mercado inmobiliario en las colonias. En ambas colonias se localizaron inmuebles en venta o renta destinados para el uso comercial, en el caso de la colonia Centro, se encontró un mayor número de inmuebles en venta y renta para uso destinado al comercio que abarcan rubros como la renta de locales comerciales, la renta de bodegas y oficinas, mientras que en el colonia Juárez, se localizó una mayor cantidad de inmuebles destinados al uso de oficinas, sin embargo, puesto que para la presente investigación nos interesa el estudio en la tipología destinada al uso residencial, los inmuebles de uso comercial fueron descartados a lo largo de la generación de las bases de datos por colonia.

TOTAL DE INMUEBLES EN EL MONITOREO INMOBILIARIO

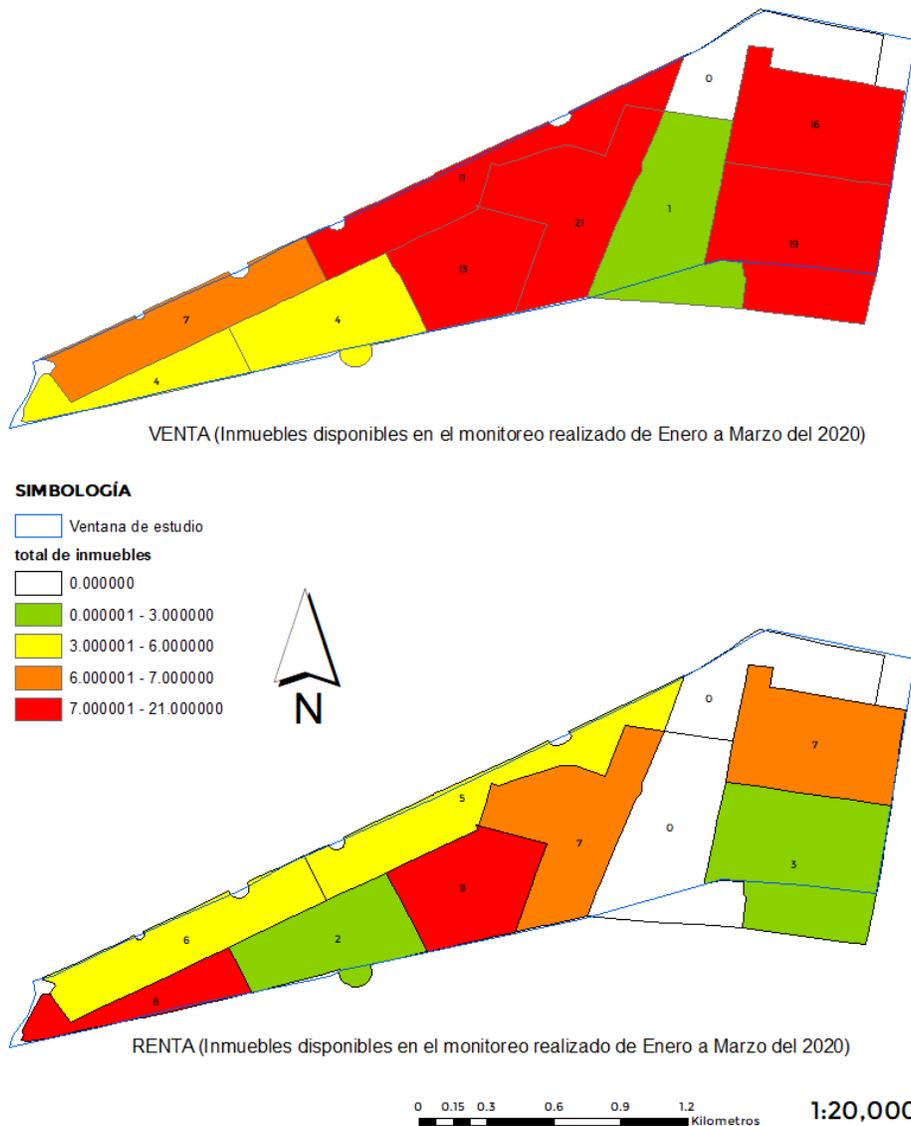


Imagen 83: Mapa en donde se muestra la disponibilidad de inmuebles encontrada en el monitoreo de venta y renta a lo largo de la ventana de estudio. En el caso de la disponibilidad de venta (mapa de arriba) se observa que la mayor concentración de inmuebles se localiza en el caso de la colonia Juárez en la zona al Este de la colonia en su colindancia con la colonia Centro y en el caso de la colonia Centro se observa un predominio en la

disponibilidad en la zona sur de la Alameda. Contrario a lo que sucede con la renta de inmuebles, para la vivienda es posible localizar una mayor cantidad de inmuebles en la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

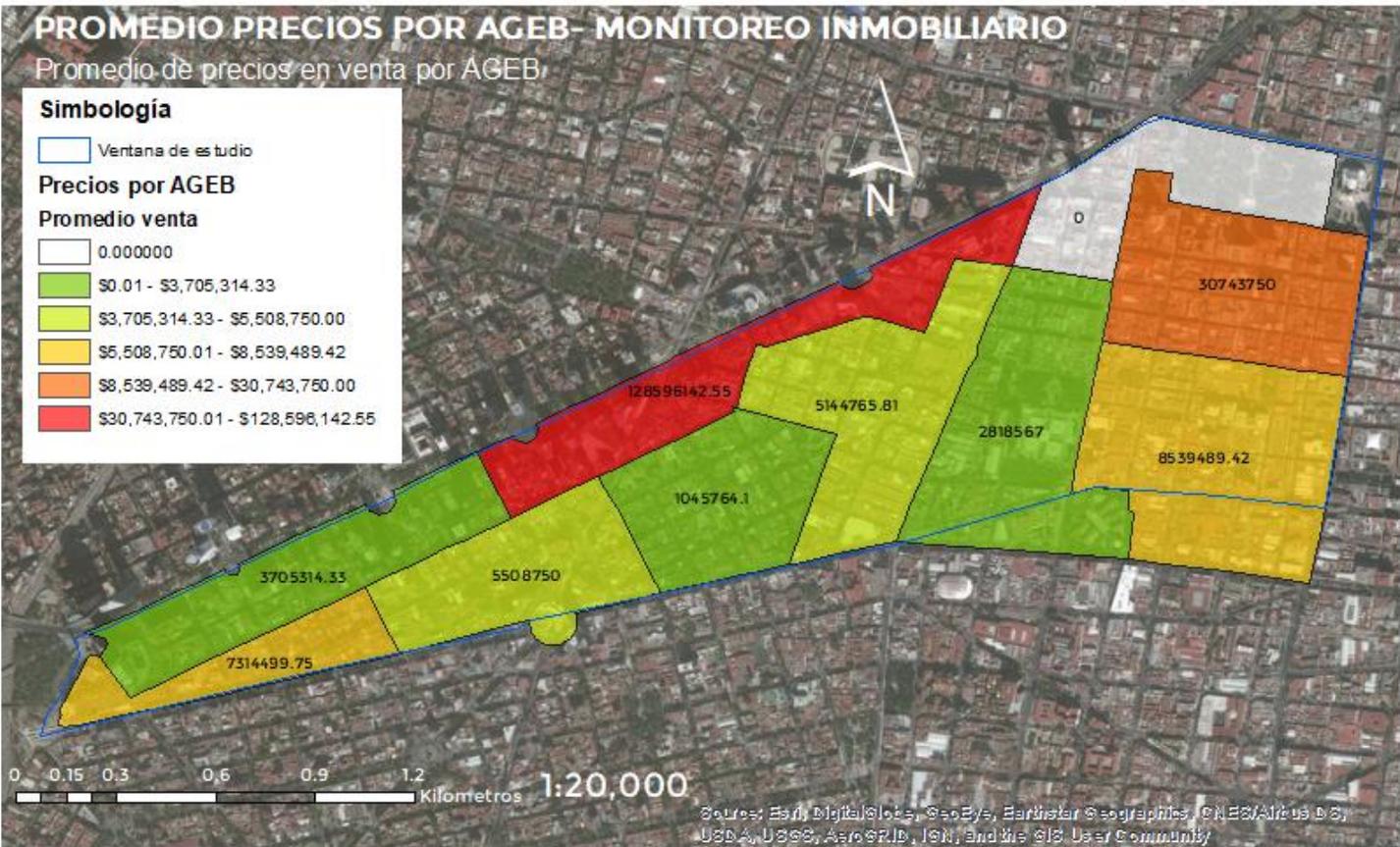


Imagen 84: Mapa en donde se muestra el promedio de precios localizados a lo largo del monitoreo para la venta de inmuebles dentro de la ventana de estudio. Se observa que en el caso de los precios de venta la zona más cara para la adquisición de inmuebles para vivienda se encuentra concentrada en el AGEB que colonia con el Paseo de la Reforma (marcado en rojo). Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

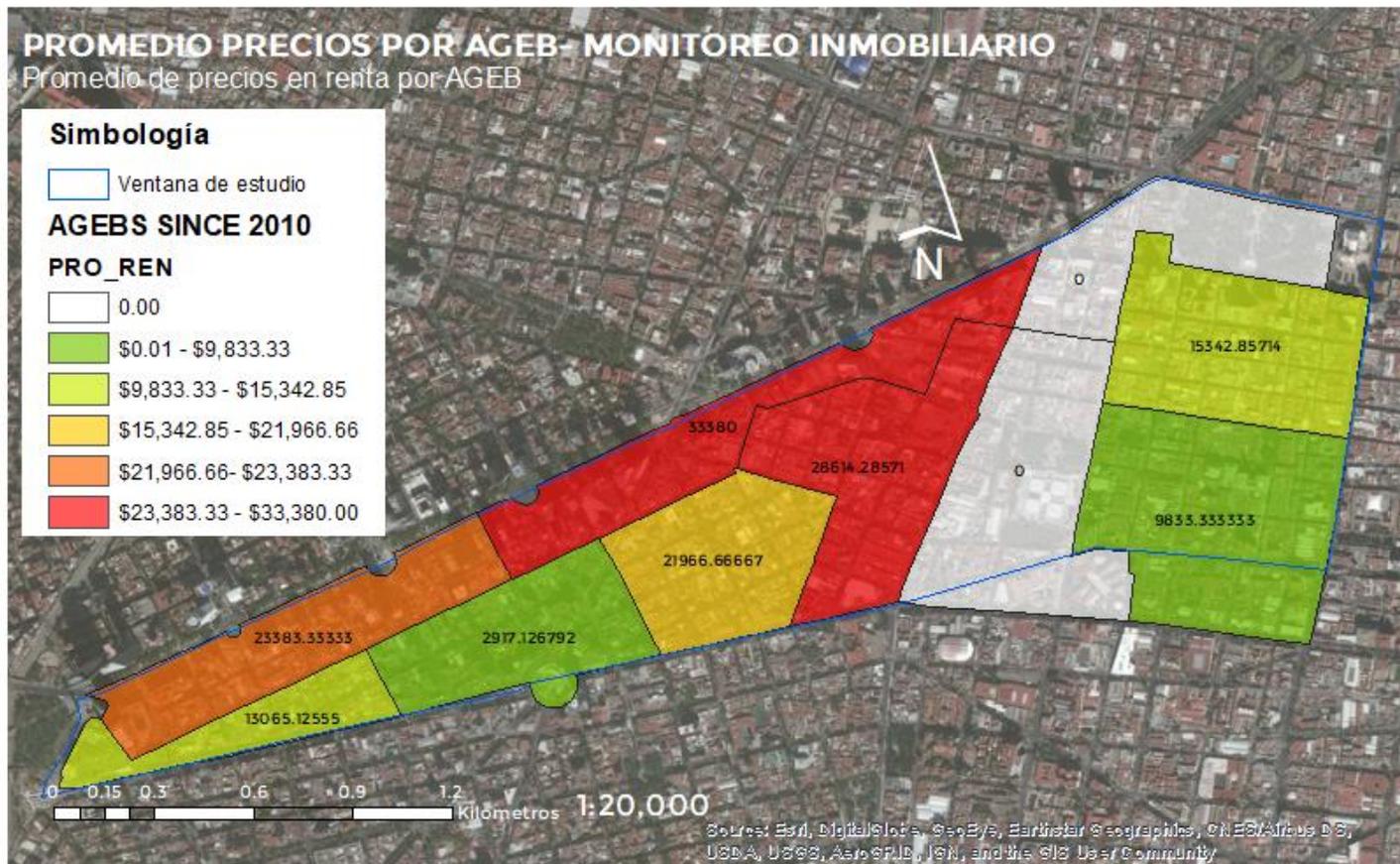


Imagen 85: Mapa de promedio de precios por AGEB para inmuebles disponibles en renta. En este caso, se observa que los precios más altos de encuentran en el AGEB que colinda con El Paseo de la Reforma y el AGEB que colinda con el Centro Histórico con el Paseo de Bucareli. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

Colonia Juárez

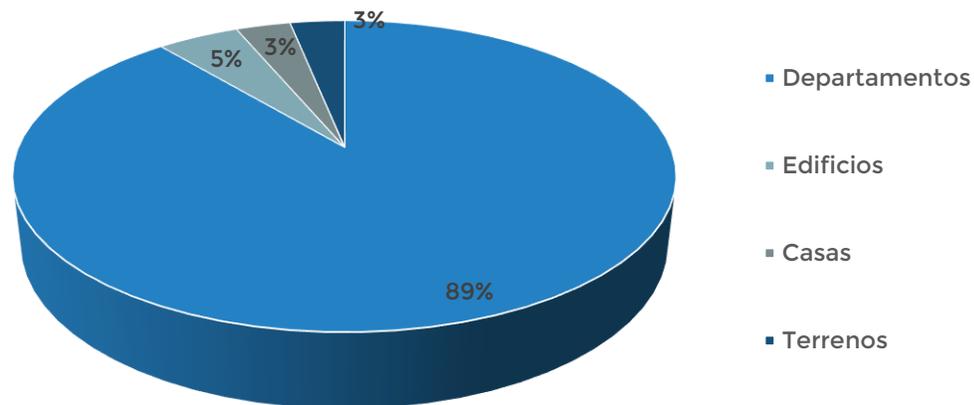
Las viviendas que predominan en el caso de la colonia Juárez son destinadas a la clase media y alta. En el análisis del precio de venta dentro del monitoreo de disponibilidad de inmuebles se encontraron 62 inmuebles a lo largo de toda la colonia en la que los precios en la vivienda son bastante altos con un promedio de venta que ronda los \$28,418,233.35 por inmueble, \$65,495.15 por metro cuadrado de construcción y un promedio de 200 m² por inmueble. En la colonia Juárez se observó que el inmueble más económico de la zona es un departamento con un valor de \$497,200.00 en la calle de Turín 39 como remate bancario y el de mayor precio se localiza en el Paseo de la Reforma 30 a la venta como terreno de 1885 m² por \$965,280,000.00³².

³² El costo de este terreno en el periodo consultado se ofertaba en un precio de 48,000,000 dólares. El precio obtenido se tomó bajo el valor del dólar en pesos mexicanos al día de la consulta (\$20.11)

Dentro de los inmuebles en venta en la colonia Juárez se clasificaron en tipologías de venta que abarcan inmuebles que corresponden a departamentos, edificios, casas y terrenos destacando en un mayor porcentaje (89%) la venta de departamentos sobre el resto de las tipologías (Gráfica 6).

Resulta interesante señalar que de 62 inmuebles encontrados se encontraron aproximadamente 17 que se encuentran en venta bajo remates bancarios y un discurso de venta que incita a los desarrolladores inmobiliarios para aprovechar la oferta anunciada. Este tipo de inmuebles son ofertados bajo reglas en las que se solicita que el pago del inmueble sea de contado, limitando la oferta a unos cuantos pues generalmente los usuarios que cuentan con las cantidades de dinero solicitadas corresponden a personas de clase alta y desarrolladores inmobiliarios que aprovechan la oferta.

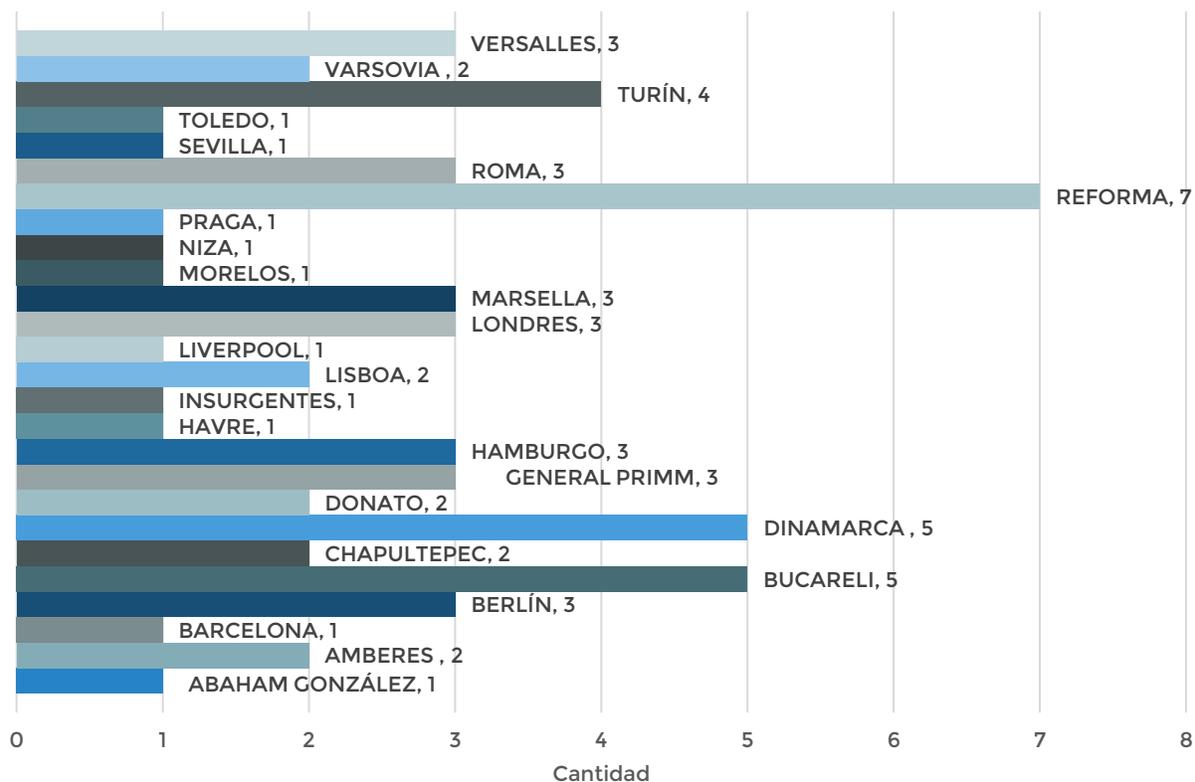
Tipologías en venta Colonia Juárez



Gráfica 6: Tipologías en venta en la Colonia Juárez localizadas dentro del monitoreo elaborado a partir de datos recolectados en el periodo de enero- marzo del 2020. Se observa que los departamentos predominan por encima del resto de las tipologías. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

En cuanto a la localización de inmuebles a lo largo de la colonia, se encontró un mayor número de inmuebles en venta en la Avenida Reforma (7) con un precio promedio de \$255,553.54 por metro cuadrado de construcción seguido de inmuebles en la Av. Bucareli en donde se localizaron cinco inmuebles en venta con un precio promedio por metro cuadrado de \$ 50,925.97.

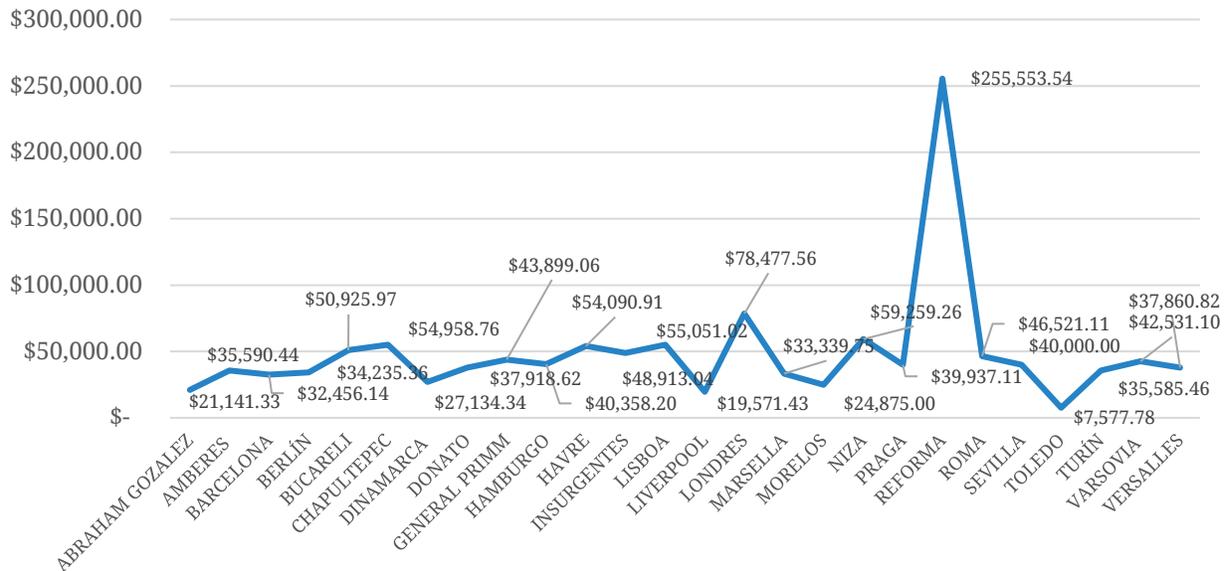
Inmuebles por calle en Venta- Juárez



Gráfica 7: Gráfica de localización del total de 62 inmuebles encontrados en venta en el monitoreo. Destaca el Paseo de la Reforma con un total de 7 inmuebles, la Av. Bucareli y la calle Dinamarca con 5 inmuebles, seguido de la calle de Turín con 4 inmuebles en venta. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

El monitoreo permite obtener datos como el precio promedio de venta por metro cuadrado en la colonia, lo que nos permite observar que en el caso de la colonia Juárez, el precio promedio aumenta según la calle en la que el inmueble se localice, observando que en la Avenida Paseo de la Reforma el precio se dispara hasta los \$255,553.54 seguido de la calle de Londres con un precio de \$ 78,477.56.

\$ Promedio por m2 en venta- Juárez



Gráfica 8: precio promedio de construcción por metro cuadrado de inmuebles en venta en la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

Por otro lado, en el caso de la disponibilidad de la renta de inmuebles destinados a la vivienda se localizó un total de 43 inmuebles en su mayoría departamentos en los que el precio promedio por habitación ronda los \$15,529.22.

En el caso de los discursos de venta con la que se promueven los inmuebles, se encontró que la mayoría de estos utilizan elementos de la infraestructura del entorno como elementos atractivos de venta. Esto resulta interesante, pues es notable que el costo del inmueble aumenta por la plusvalía³³ de la zona; es decir, los dueños obtienen ganancias por elementos del entorno por los que no invirtieron un solo peso.

Hermoso y cómodo departamento nuevo en venta en una de las calles más tranquilas y seguras de la emblemática colonia Juárez en la alcaldía Cuauhtémoc, en donde encontrarás los mejores servicios y lugares de la Ciudad de México, ya que por la céntrica zona encontrarás restaurantes, colegios de todos los niveles, universidades, centros comerciales, centros de entretenimiento, centros

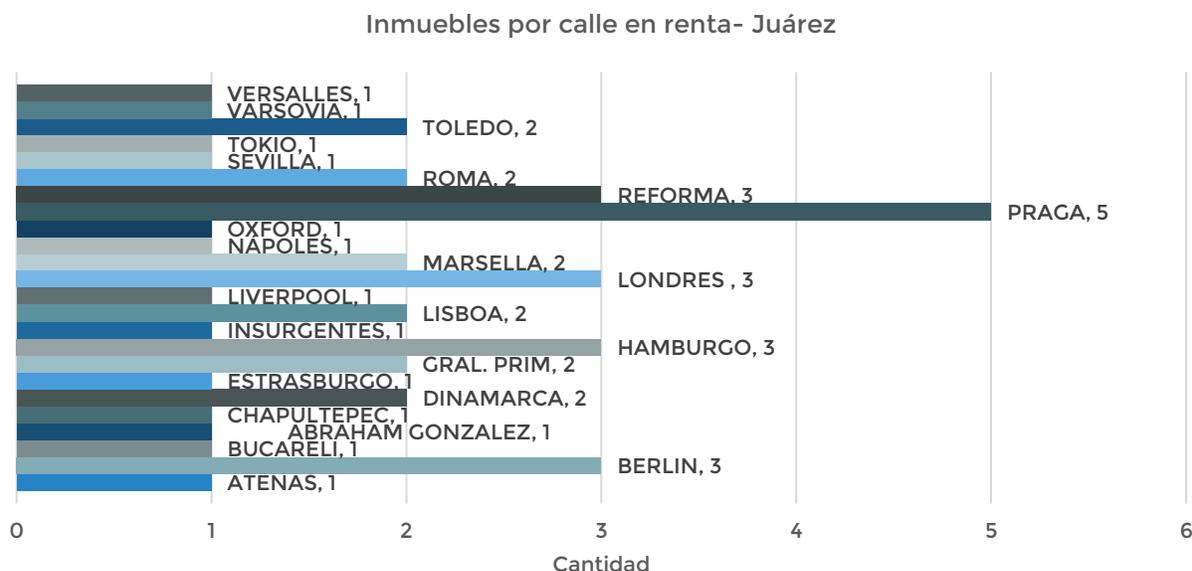
³³ Aumento del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella. Fuente: Diccionario Google.

*deportivos, parques, y vías de acceso que te permitirán estar en cualquier punto de la ciudad en muy poco tiempo.*³⁴

En cuanto a los datos recabados, la localización de la mayoría de los inmuebles en renta se concentra dentro de la calle de Praga con un total de cinco inmuebles seguido de las calles de Berlín, Hamburgo, Londres y Paseo de la Reforma con 3 inmuebles localizados en el periodo que abarca el monitoreo en la zona.

Respecto al precio de vivienda en renta por metro cuadrado por inmueble corresponde a \$40,302.38 mientras que el precio promedio por habitación corresponde a \$15,529.22, siendo el precio más bajo por habitación de \$4,600.00 en un departamento en Nápoles 86 con tres recámaras y el más alto en un departamento de una recámara en Reforma número 284 con un valor de \$34,000.00.

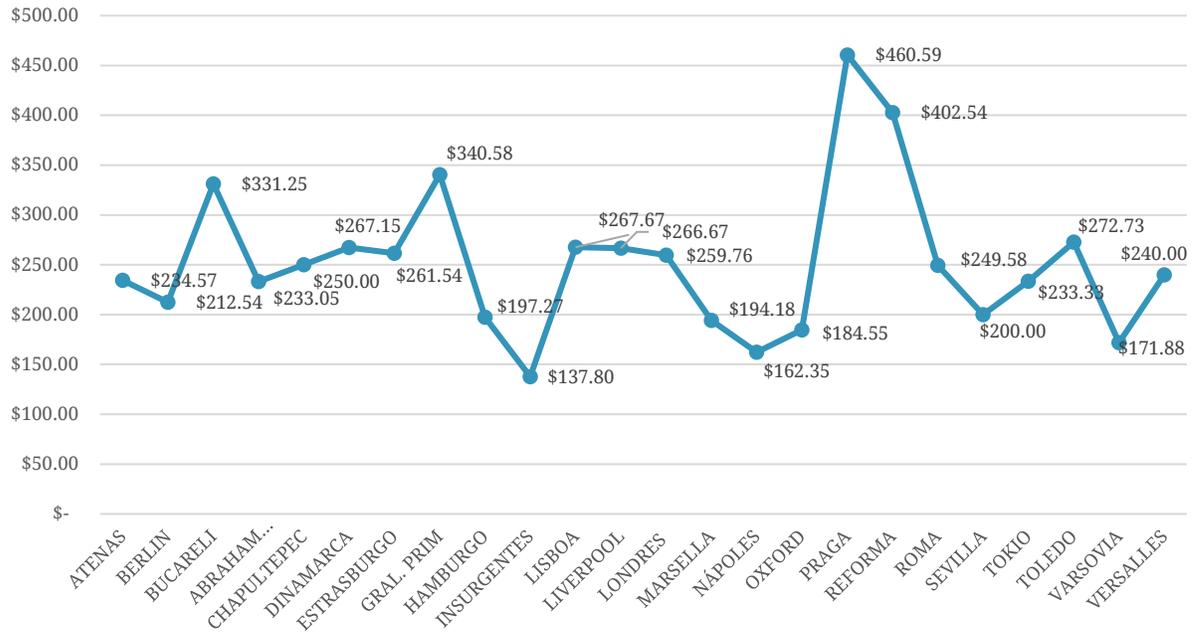
Dentro de los valores más altos en renta por habitación se localizaron en dos inmuebles dentro de la tipología de casa en la calle de Praga; estos inmuebles se encuentran en Praga número 33 y Praga número 58 con un valor de renta de \$37,142.86 y \$43,333.33. El aumento en el valor de renta por habitación en estos casos es mayor en comparación con el departamento de Reforma número 284 puesto que en estos inmuebles se oferta un uso habitacional mixto en donde la renta de la vivienda permite el uso comercial y de oficinas evidenciando que no sería rentable el uso residencial de estos inmuebles.



Gráfica 9: inmuebles en renta localizados por vialidad en la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

³⁴ Discurso de venta de departamento localizado en Bucareli 121 tomado de la página de internet <https://www.inmuebles24.com/propiedades/bucareli-juarez-57636610.html> el 15/02/20

\$ Promedio por m² en renta- Juárez



Gráfica 10: precio promedio de construcción por metro cuadrado de inmuebles en renta en la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en [segundamano.mx](#), [propiedades.com](#), [lamundi.com.mx](#), e [inmuebles24.com](#) durante enero- marzo del 2020.

Colonia Juárez



62

Inmuebles

Salario mínimo actual: \$ 102.68



43

Inmuebles

Salario mínimo actual: \$102.68

\$/m² \$65,495.15 **\$/hab \$15,529.22**

#salarios mínimos **637.85**

#salarios mínimos **151.23**

#recámaras **2**

#recámaras **2**

#baños **2**

#baños **2**

Promedio m² **201.5**

Promedio m² **123.6**

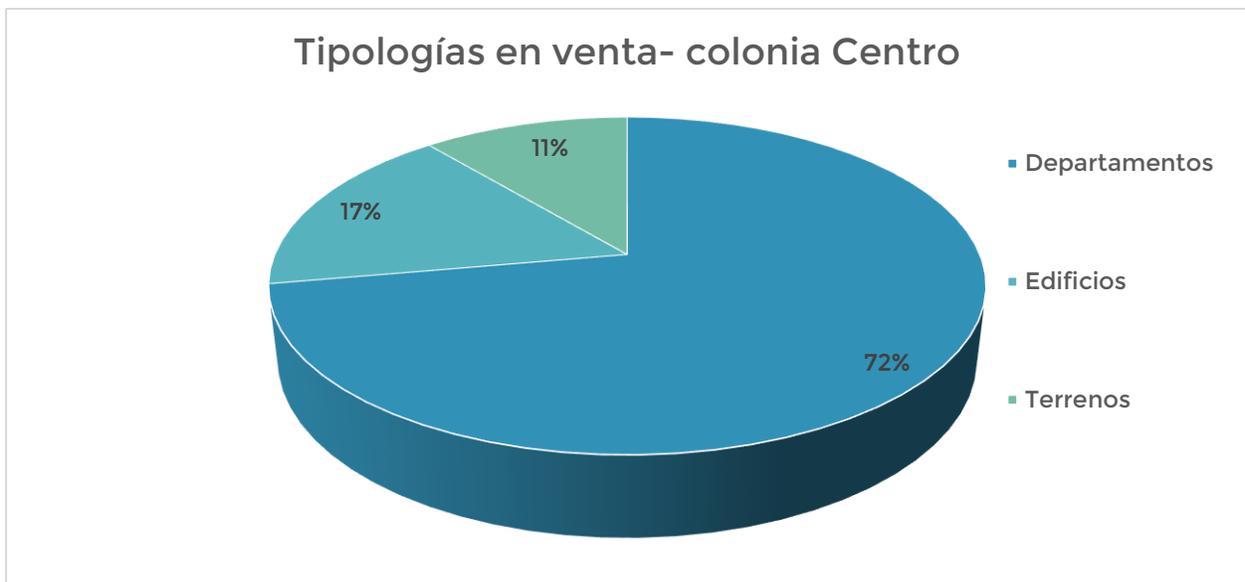
Imagen 86: Resumen de los datos recabados dentro del análisis de mercado en la colonia Juárez Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en [segundamano.mx](#), [propiedades.com](#), [lamundi.com.mx](#), e [inmuebles24.com](#) durante enero- marzo del 2020.

Colonia Centro

En el caso de la colonia Centro, el monitoreo realizado en inmuebles en venta y renta se realizó únicamente dentro de la zona localizada al sur de la Alameda Central específicamente en la zona de San Juan de Letrán.

Las clases de vivienda que predominan en la zona de estudio de la colonia Centro abarcan un rango menor en el precio por metro cuadrado a la venta en comparación con la colonia Juárez, pues en esta, el precio promedio es de \$47,796,411.76.

En el análisis del precio de venta dentro del mercado en se encontraron 34 inmuebles a lo largo de toda la zona de estudio con un promedio de 75 m² por inmueble dentro de la tipología de departamentos.

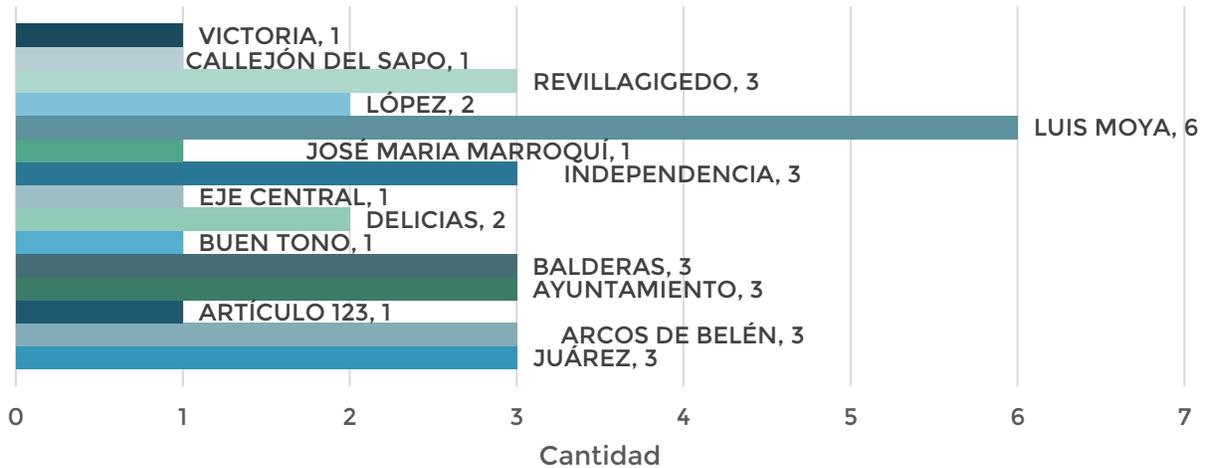


Gráfica 11: Tipologías en venta en la zona de estudio de la Colonia Centro localizadas dentro del monitoreo elaborado a partir de datos recolectados en el periodo de enero- marzo del 2020. Se observa que los departamentos predominan por encima del resto de las tipologías. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

Dentro de los inmuebles en venta en la zona de estudio de la colonia Centro la mayor tipología encontrada en venta que se localizó corresponde a vivienda en departamentos.

Respecto a la localización de inmuebles a lo largo de la zona de estudio, se encontró un mayor número de inmuebles en venta en la calle de Luis Moya (6 inmuebles), cuyo precio promedio por metro cuadrado es de \$ 66,912.73, seguido de la Avenida Juárez, específicamente en el edificio Carso Alameda con un costo promedio de \$ 46,317.22.

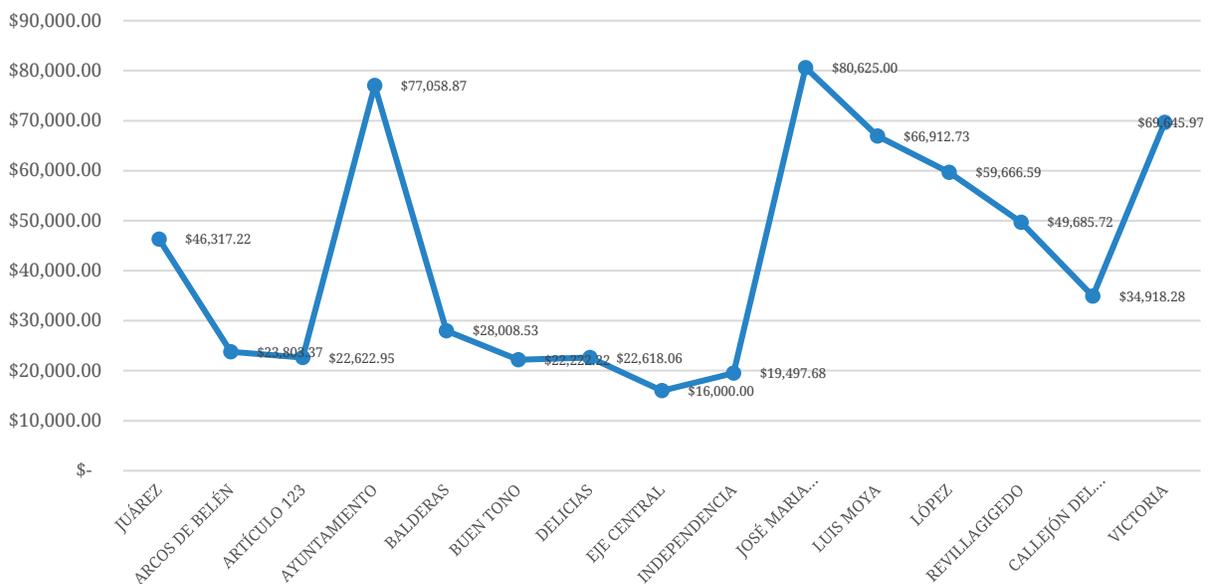
Inmuebles por calle en venta- Centro



Gráfica 12: localización del total de 34 inmuebles encontrados en venta en el monitoreo. Destaca la calle de Luis Moya con un total de 6 inmuebles, la Av. Juárez, Arcos de Belén, Ayuntamiento, Balderas Independencia y Revillagigedo con 3 inmuebles. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

El precio promedio de venta por metro cuadrado en la zona de estudio también va acorde a la localización del inmueble, sin embargo, en el Centro Histórico de la Ciudad de México influye mucho el precio del inmueble (hablando de las tipologías de edificios y terrenos) en el tipo de uso de suelo que el inmueble tenga, pues es más costoso un uso de suelo mixto en donde se conjunten el uso habitacional y comercial en planta baja al uso de suelo únicamente habitacional.

\$ Promedio por m2 en venta- Centro

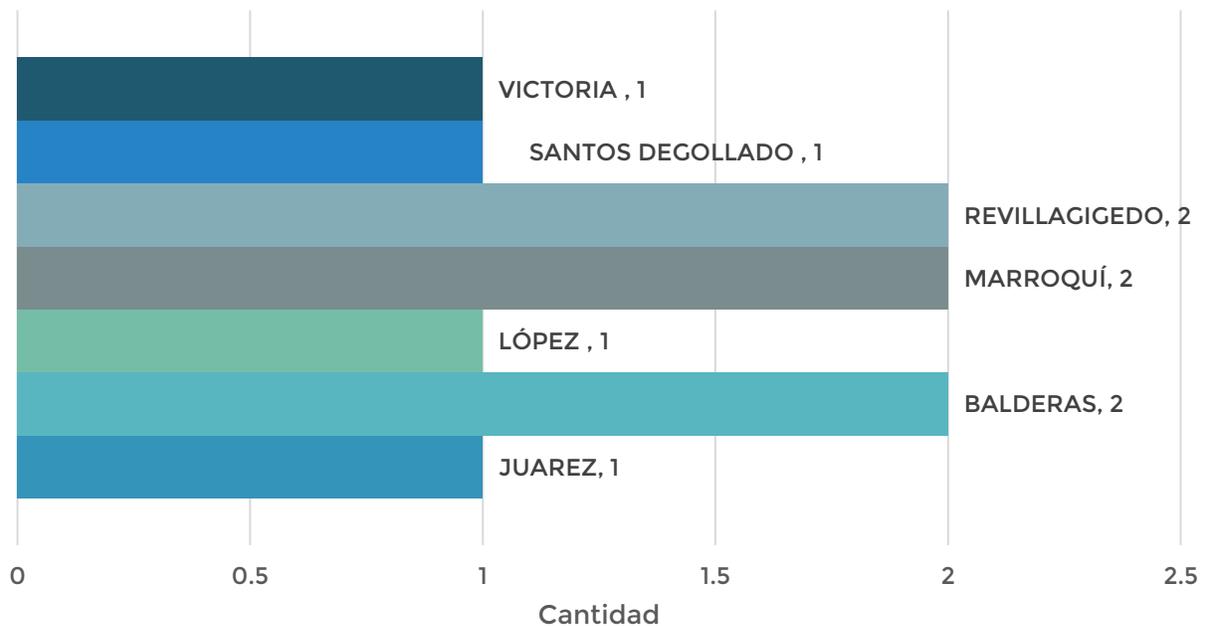


Gráfica 13: precio promedio de construcción por metro cuadrado de inmuebles en venta en la zona de estudio de la Colonia Centro. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

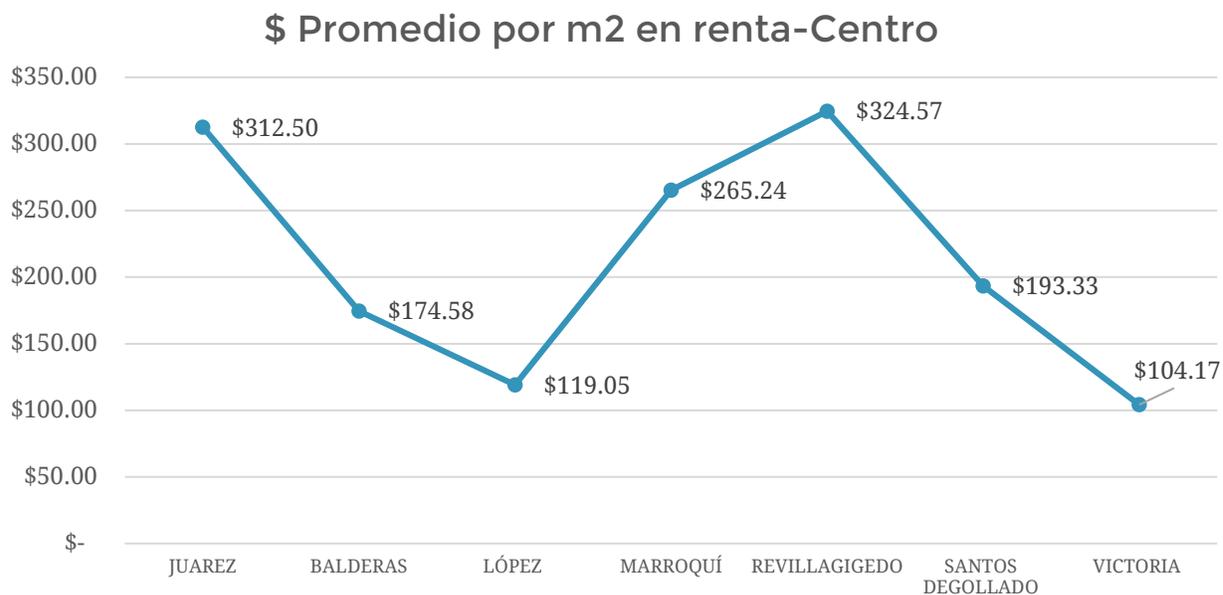
Respecto a la renta de inmuebles en la zona del Centro Histórico, se llevó a cabo el análisis de mercado con los 10 inmuebles localizados con disponibilidad de renta en la zona de estudio. Contrario a la colonia Juárez, en la zona del Centro Histórico fue posible localizar un mayor número de inmuebles en renta, ya sea para uso como oficinas o locales comerciales, lo que demuestra que la zona sigue siendo actualmente una zona considerada con gran rentabilidad para las actividades comerciales por su histórico uso que atrae diariamente a una gran población flotante que acude a la zona en la búsqueda de la compra de productos muy variados.

El precio de vivienda en renta por inmueble en promedio corresponde a \$13,736.36 mientras que el precio promedio por habitación corresponde a \$10,740.91. Los inmuebles en renta en la zona se caracterizan por ser en promedio de 121 m² y tener 1.4 recámaras por inmueble.

Inmuebles por calle en renta- Centro



Gráfica 14: localización del total de 11 inmuebles encontrados en renta en el monitoreo. Destaca la calle de Luis Moya con un total de 6 inmuebles, la Av. Juárez, Arcos de Belén, Ayuntamiento, Balderas Independencia y Revillagigedo con 3 inmuebles. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.



Gráfica 15: precio promedio de construcción por metro cuadrado de inmuebles en renta en la zona de estudio de la Colonia Centro. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.

Colonia Centro



34

Inmuebles

Salario mínimo actual: \$ 102.68



10

Inmuebles

Salario mínimo actual: \$102.68

\$/m2 \$ 45,446.89 **\$/hab \$ 10,395.00**

#salarios mínimos **442.60**

#recámaras **2**

#baños **2**

Promedio m2 **75**

#salarios mínimos **101.23**

#recámaras **1.5**

#baños **2**

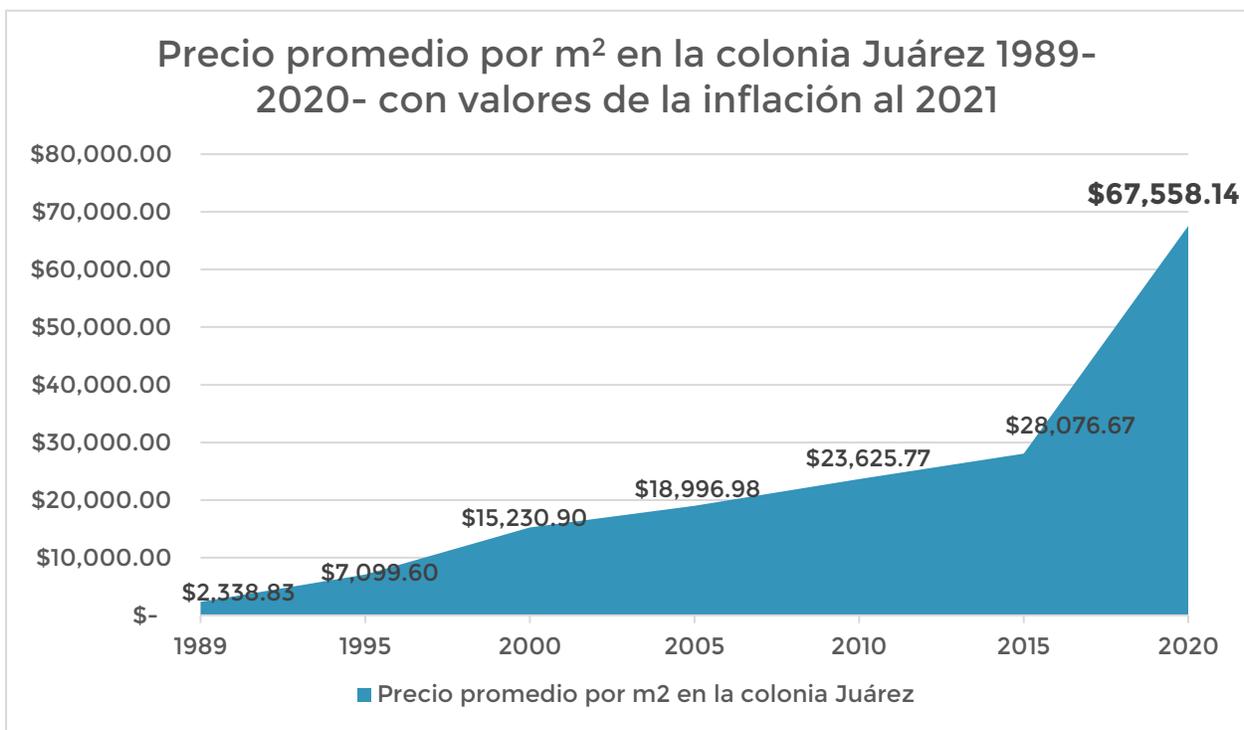
Promedio m2 **128.34**

Imagen 87: Resumen de los datos recabados dentro del análisis de mercado en la zona de estudio en la colonia Centro. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en segundamano.mx, propiedades.com, lamundi.com.mx, e inmuebles24.com durante enero- marzo del 2020.



Imagen 88: Comportamiento del precio promedio de los inmuebles en renta por manzana. Fuente: elaboración propia con los datos obtenidos del monitoreo realizado en *segundamano.mx*, *propiedades.com*, *lamundi.com.mx*, e *inmuebles24.com* durante enero- marzo del 2020.

Resulta importante recalcar que existe una dinamización en el mercado inmobiliario en la zona, sobre todo en la colonia Juárez, en donde el mercado inmobiliario se vincula a un sector muy concreto asociado ya sea a solteros, familias jóvenes, trabajadores del ámbito cultural, profesionales extranjeros, etc., quienes cuentan tanto con mayores necesidades de exposición social que satisface el centro de la ciudad como con mayores ingresos que les permitan habitar en estas zonas (Moreno, Mercado & Félix, 2011; Neri, 2009).



Gráfica 16: Gráfica obtenida del Universal en la que se expresa la inflación en el precio de la vivienda en la colonia Juárez. Fuente: Elaboración propia de la actualización al 2020 en complemento con los datos de años anteriores obtenidos de <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/periodismo-de-investigacion/2017/05/30/la-colonia-juarez-se-acondesa>

Por otro lado, según lo que nos menciona Díaz Parra (2016), la expectativa de beneficios en el sector inmobiliario y rentista en estas áreas se multiplica, en la medida en que se generan expectativas de revalorización sobre espacios previamente muy desvalorizados, lo que ha podido generar importantes ganancias especulativas para inversores bien informados.

En la gráfica 8, se observa la evolución del precio promedio por metros cuadrados en la colonia Juárez a lo largo de un periodo de 31 años. Los datos analizados en la gráfica se encuentran vinculados a la inflación anual hasta el año 2021. Se observa que, dentro de este periodo de análisis, existe un incremento del 2788.54%; equiparando estos datos a la canasta básica al 2021 de \$1,73035, el acceso a un departamento promedio de 100 m² en la colonia Juárez, sería el equivalente a 3,904.5 canastas básicas y 47,677 salarios mínimos³⁶.

Por último, se observa a partir de la tabla obtenida de *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006* (ver Imagen 89) (Tamayo, 2007) que en el año 2006 hubo un auge en la construcción de vivienda promovida por el Bando 2. En la Colonia Juárez, se construyeron mayoritariamente Viviendas de tipo Medio que implica superficies de 56 a 100 m² disponibles para la compra de 5 a 10 salarios mínimos de ese entonces, que iban de precios desde los \$551,000 a \$1,500,000 destacándose un valor de \$11,333 (al 2021 serían \$20,553.72) aproximadamente por metro cuadrado construido y viviendas de tipo media alta que implican una superficie de 101 a 200 m² para una población con ingresos de más de 10 salarios mínimos nacionales³⁷ con un precio mayor a \$ 1,500,000 y un precio por metro cuadrado construido de \$16,275 (al 2021 serían \$29,516.62).

³⁶ Salario mínimo actual con fecha al 2021 es de 141.7 pesos en la Ciudad de México

³⁷ El salario mínimo Nacional al 2006 en el área geográfica "A" era de \$50.57

CUADRO 6.6. Ciudad Central: algunas características de la oferta de vivienda desarrollada* por promotores privados, julio de 2006

Tipo de vivienda	Delegación	Colonia	Superficie m ²	Precio	Precio x m ²
SOCIAL Superficie: de 31 a 45 m ² Ingreso: de 3 a 5 smm Precio: menos de 550 mil	Cuauhtémoc	Santa María la Rivera	34.7	452.002	13.026
	Miguel Hidalgo	Anáhuac	40,0	345.000	8.625
	Venustiano Carranza	Romero Rubio	41,0	379.988	9.268
ECONÓMICA Superficie: de 46 a 55 m ² Ingreso: de 5 a 10 smm Precio: menos de 550 mil	Benito Juárez	Alamos	52,9	422.248	7.982
	Cuauhtémoc	Guerrero	50,0	337.850	6.757
	Miguel Hidalgo	Argentina	54,4	380.909	7.002
	Venustiano Carranza	Popular Rastro	51,4	359.954	7.003
	Benito Juárez	Alamos	64,0	686.976	10.734
MEDIA Superficie: de 56 a 100 m ² Ingresos: de 5 a 10 smm Precio: de 551 mil a 1'500,000		Del Valle	80,0	1.414.000	17.675
	Cuauhtémoc	Juárez	60,0	679.980	11.333
		Roma Norte	80,0	1.196.720	14.959
	Miguel Hidalgo	América	63,0	769.230	12.210
		Observatorio	74,6	941.004	12.614
	Venustiano Carranza	Gómez Farías	63,3	558.243	8.819
		Damián Carmona	81,4	920.553	11.309
MEDIA ALTA Superficie: de 101 a 200 m ² Ingresos: más de 10 smm Precio: más de 1'500,000	Benito Juárez	Del Valle	110,0	1.604.020	14.582
		Santa Cruz Atoyac	102,0	1.700.034	16.667
	Cuauhtémoc	Juárez	104,7	1.703.993	16.275
		Condesa	140,0	2.298.240	16.416
	Miguel Hidalgo	Polanco	101,0	1.740.028	17.228

FUENTE: Elaboración propia con base en el Boletín Nacional de Vivienda, www.micasa.gob.mx. Emisión, julio del 2006.

Imagen 89: Características de la oferta de vivienda desarrollada por promotores privados en julio del 2016. Fuente: (Tamayo (coordinador), 2007)



TRANSFORMACIONES
ECONÓMICAS EN LA ZONA
DE ESTUDIO

5. TRANSFORMACIONES ECONÓMICAS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

Las brechas diferenciales entre las rentas del suelo suceden por un lado mediante la desvalorización del entorno construido y, por otro lado, a través de la ampliación en el rango del precio de la renta a través de la generación del escenario óptimo que permite la elevación de la renta potencial en un sitio en particular. Es decir, mediante la implementación de nuevos servicios o equipamiento como la rehabilitación de un parque (en el Caso de la Alameda Central), la implementación de nuevas estaciones y rutas de transporte, construcción de plazas comerciales se busca incrementar el valor del suelo y, por ende, la elevación del valor de la renta potencial dentro del territorio urbano.

Dentro de las colonias Juárez y Centro Histórico se han generado ambos procesos, en los que la renta del suelo se ha visto incrementada por los fenómenos de desvalorización del suelo urbano y por la llegada de intervenciones promovidas por el Estado mediante la generación de políticas públicas que se sustentan bajo argumentos que buscan la rehabilitación del suelo urbano para la mejora de las relaciones sociales de las colonias. (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008)

Resulta importante mencionar que el papel del Estado dentro de la renovación urbana se ve articulado dentro de la generación de políticas públicas neoliberales que buscan fomentar la inversión del capital en las ciudades generalmente favoreciendo a grandes empresas y grupos inmobiliarios. Estas políticas de renovación urbana se generan bajo discursos en los que se busca el crecimiento social, el remedio a problemas sociales y económicos asociados a la decadencia del suelo urbanos, sin embargo, la realidad es que se trata de estrategias destinadas a la remodelación de paisajes urbanos bajo intereses comerciales. (Díaz & Salinas, 2016)

5.1 La introducción de equipamiento y servicios asociados al turismo.

La centralidad histórica es un producto de consumo de alta calidad dirigida a la satisfacción de turistas y clases medias que la visitan de manera periódica. Lefebvre (2017) menciona que, posterior al declive funcional de la centralidad histórica, ésta tuvo que sobrevivir gracias a su doble función: como lugar de consumo y como consumo del lugar. Esto último, coloca a la renovación de las áreas centrales en un marco globalizado, inmerso dentro de la valorización vinculada a la explotación de su identidad con la mercantilización del espacio como cultura.

La implementación de “políticas de cosmética”, según lo mencionado por Loreta Lees (2008), buscan “atacar” la problemática urbana desde lo sintomático, en lugar de un abordaje desde lo causal que, a la larga, genera desplazamientos y con ello, procesos de gentrificación, por lo que la zona se ve afectada tanto por tanto por el desplazamiento de residentes por el encarecimiento de suelo como por la llegada de servicios que buscan atender al turismo que llega a la zona.

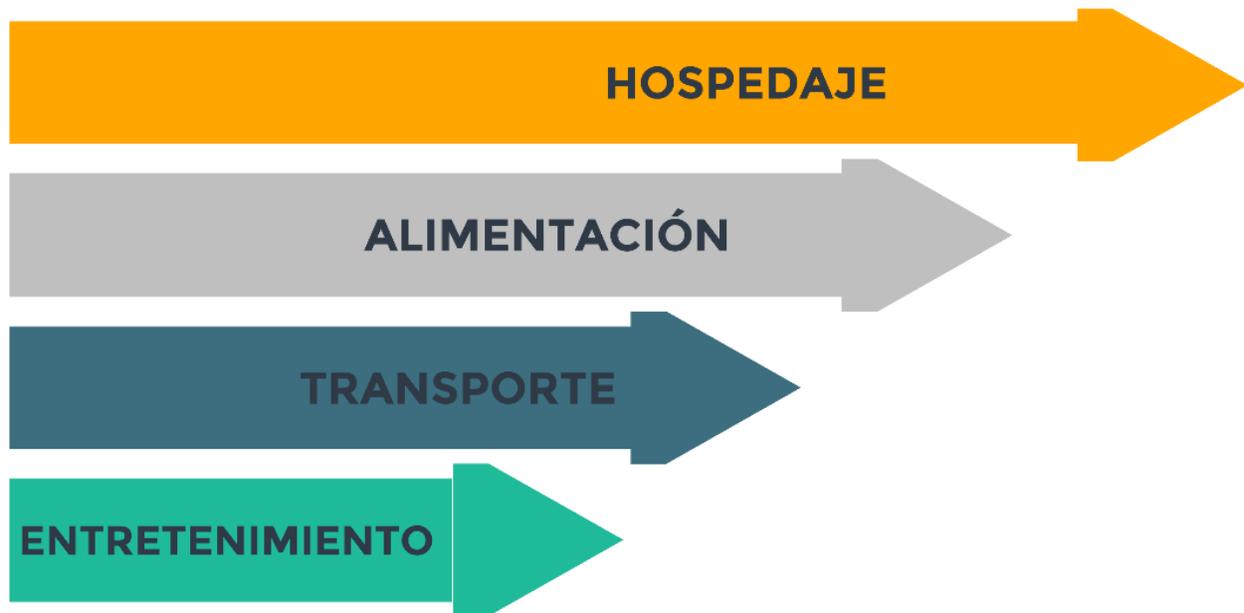


Imagen 90: principales equipamientos y servicios que satisfacen las necesidades del turista contribuyendo a la facilitación, acercamiento, uso y disfrute de los bienes turísticos. Fuente: Elaboración propia.

Las actividades y servicios para satisfacer necesidades del turista están ligadas tanto a las obras de infraestructura o equipamiento turístico, es decir, a las obras básicas, por lo general de acción estatal, en materia de accesos, comunicaciones, transporte, vialidades, áreas recreativas y de cultura, entre otros como a las instalaciones o servicios turísticos que abarcan todas aquellas construcciones especiales (distintas al equipamiento) para facilitar la práctica de actividades meramente turísticas.

La cantidad de bienes y servicios disponibles para los turistas está asociada a la cantidad de estos que el turista está dispuesto a adquirir según sea su destino. Según lo que se menciona en el portal de Turismo del gobierno Federal³⁸, turismo está determinado por la cantidad y características de los bienes y servicios consumidos por los visitantes, lo que implicaría que una mayor cantidad de bienes y servicios disponibles conlleva una mayor capacidad de albergar a más visitantes.

³⁸ <https://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/Glosario.aspx>

Hospedaje (2010-2020) DENU

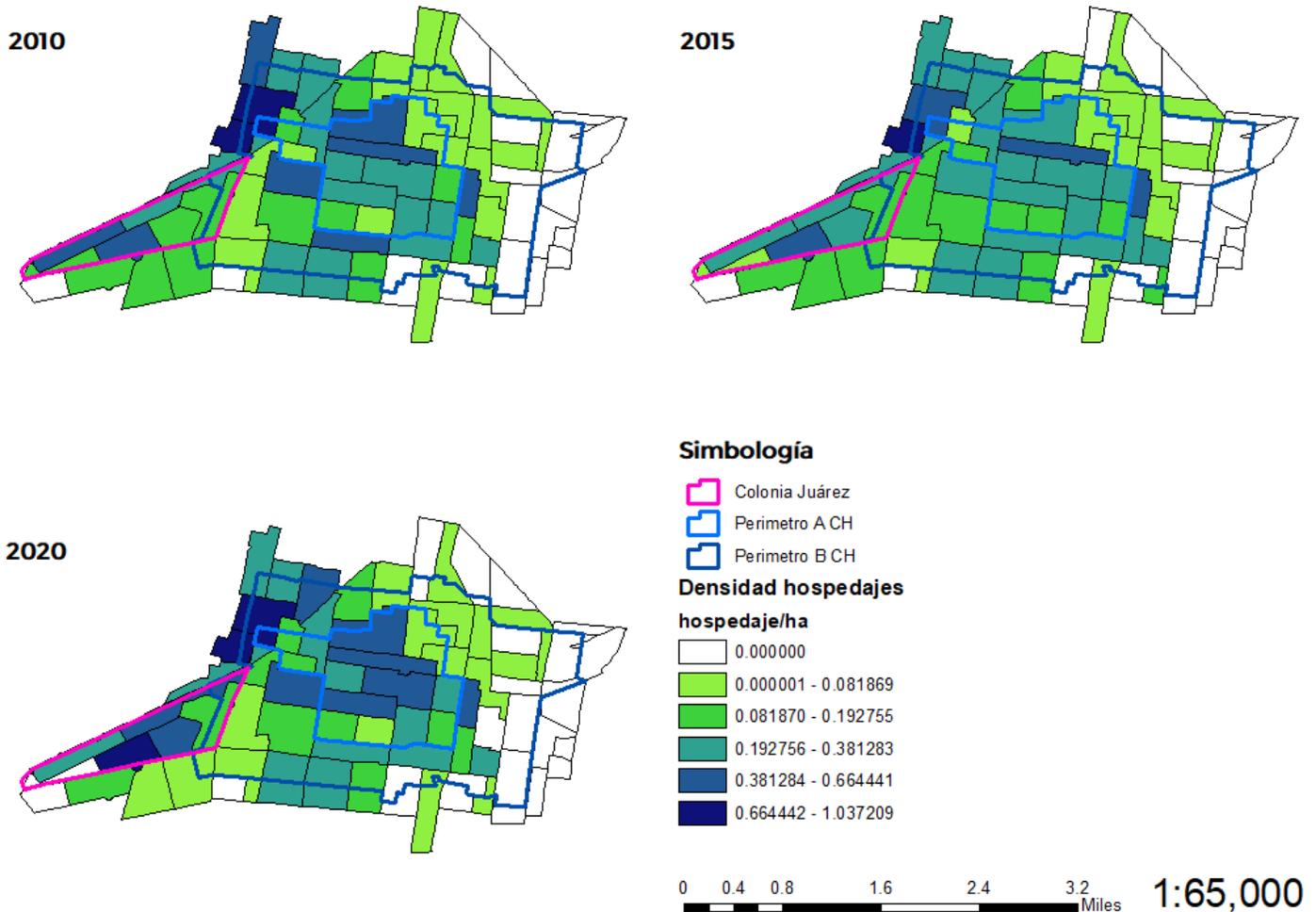


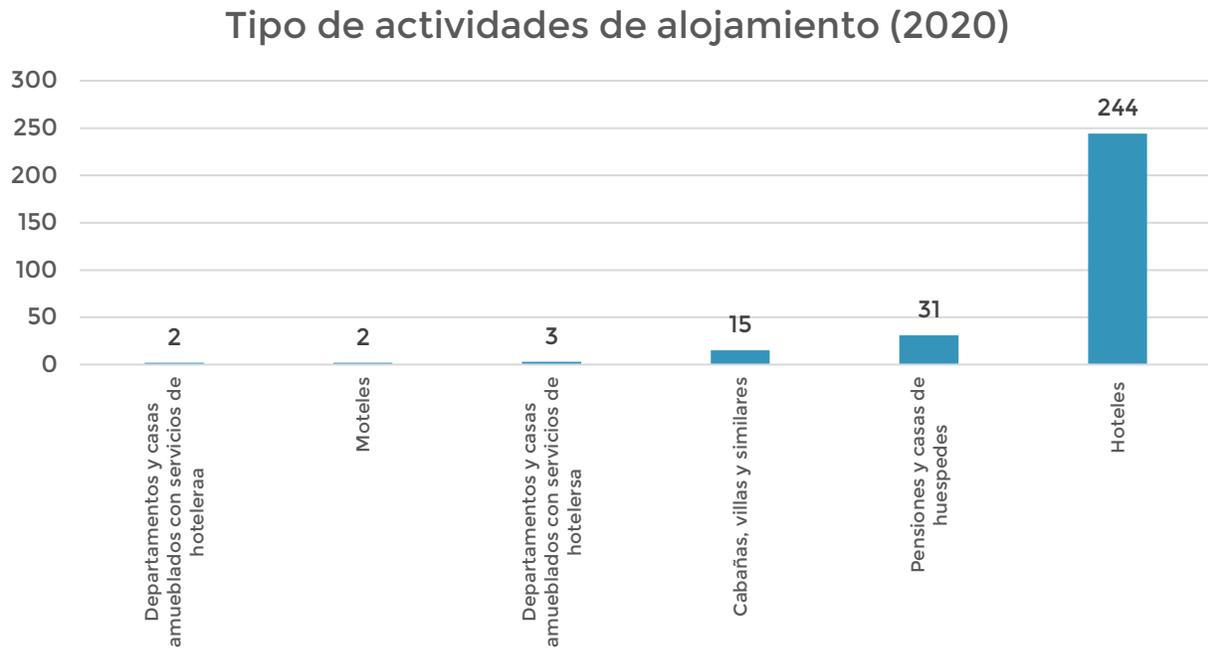
Imagen 91: mapa de la densidad de hospedajes en la zona de estudio del 2010 al 2020. Fuente: Elaboración propia con datos del DENU

En el mapa anterior (Imagen 91) se observa que el 2015 es el año en donde se tiene una menor densidad de alojamientos en la zona, siendo el AGEB que corresponde a la colonia Tabacalera el que cuenta con una mayor densidad de alojamientos.

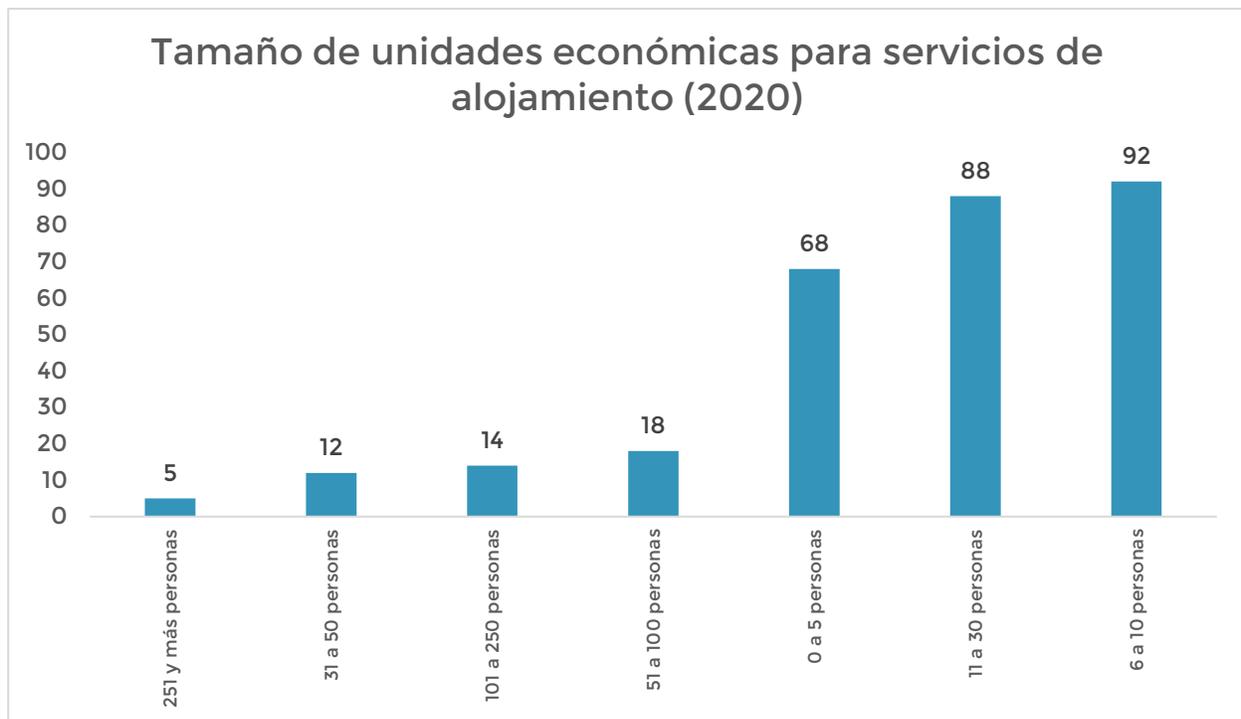
Respecto a la evolución de alojamientos en la zona, se observa que en 10 años los AGEB que se encuentran en el Perímetro A del Centro Histórico, específicamente en las áreas que colindan con la Alameda Central y con el Zócalo de la Ciudad de México, atravesaron por una llegada importante en los servicios de alojamiento. Por otro lado, en la colonia Juárez también se observa un incremento en la disponibilidad de servicios de alojamiento.

La Gráfica 17 demuestra que la actividad asociada a los servicios de hospedaje y alojamiento corresponde a hoteles en los que se destaca una marcada tendencia a la disponibilidad de este tipo

de servicios de una pequeña dimensión por la cantidad de personas que laboran en estos (de 0 a 5 personas).



Gráfica 17: tipo de actividades asociadas al servicio de alojamiento y hospedaje en el 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.



Gráfica 18: Tamaño de las unidades económicas asociadas únicamente a servicios de alojamiento y hospedaje 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

Servicios de entretenimiento nocturno (2010-2020) DENUE

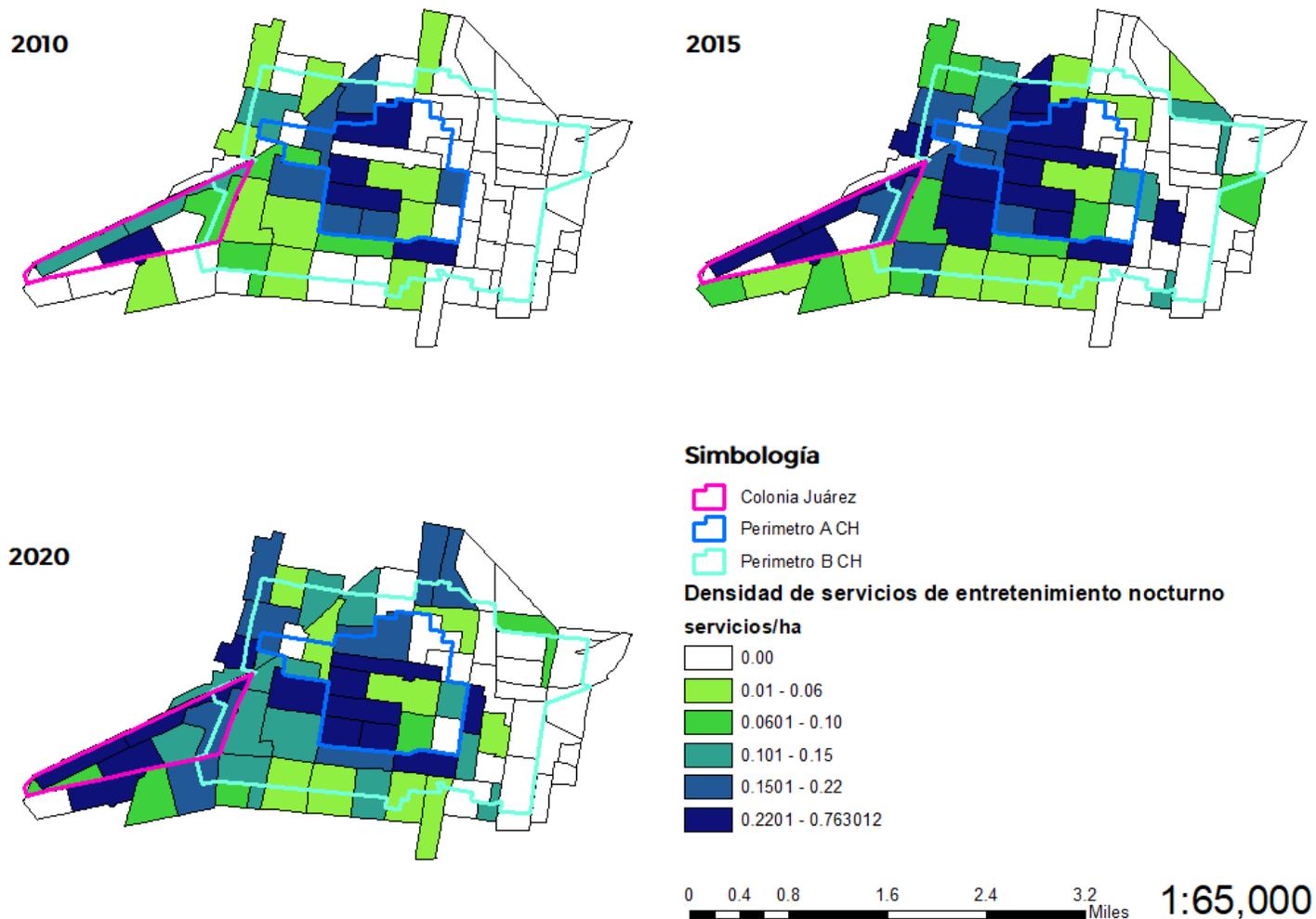


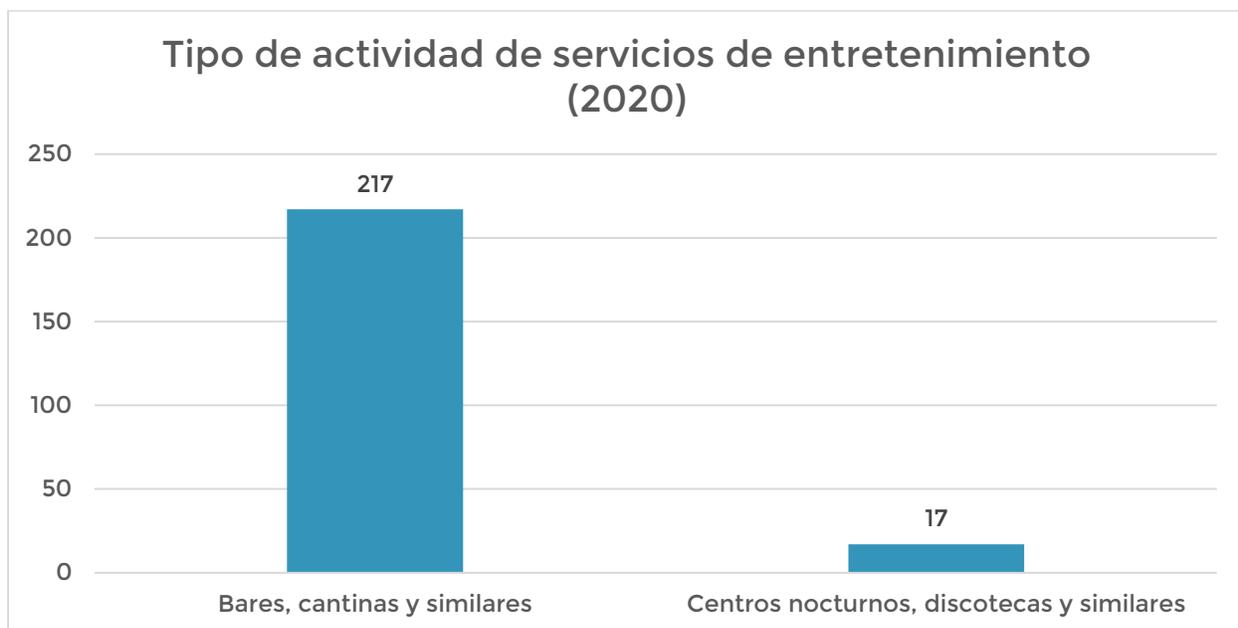
Imagen 92: Histórico de servicios asociados al entretenimiento nocturno del 2010 al 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

Respecto a los servicios asociados al entretenimiento nocturno como bares, cantinas, centros nocturnos, discotecas y similares, se presenta un incremento notable en el 2020 respecto al 2010, sobre todo en las zonas colindantes a la Alameda Central, al Zócalo de la Ciudad de México y al Paseo de la Reforma en la colonia Juárez.

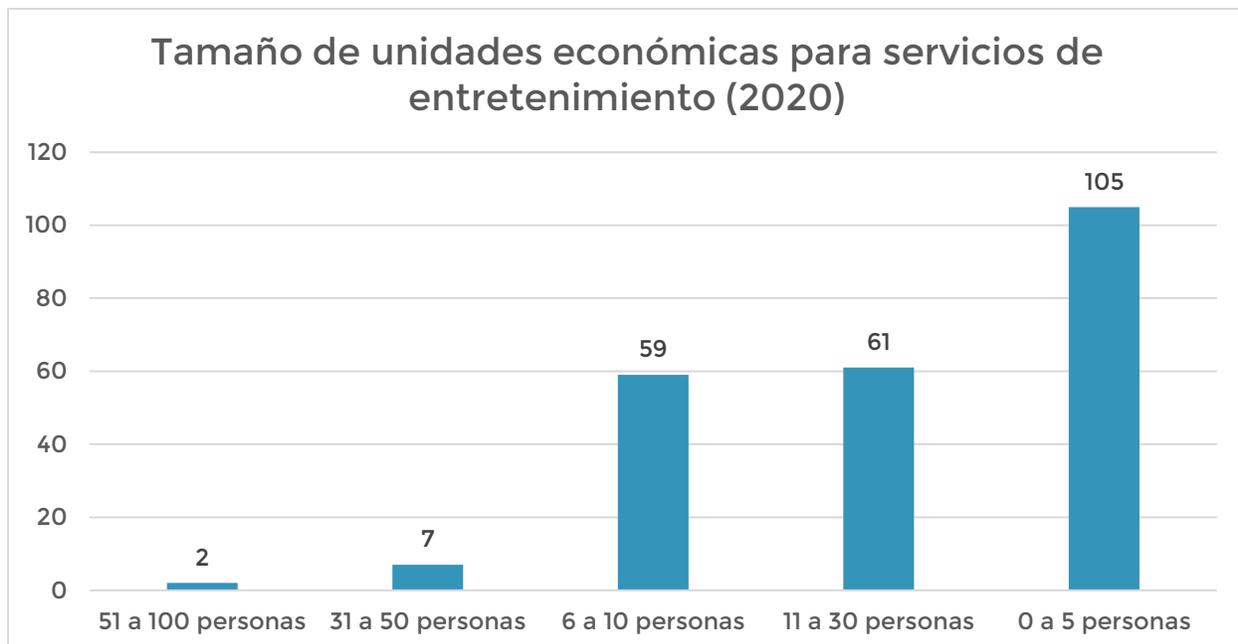
En este mapa (Imagen 92) es posible notar que los servicios de entretenimiento han aumentado considerablemente en 10 años, lo que demuestra que la zona central de la ciudad de México presenta transformaciones demográficas con los servicios asociados al turismo.

En el 2020 las actividades que más presencia tienen en el territorio urbano de la zona son los bares, cantinas y similares (Gráfica 19), en donde según el DENUE predominan las Unidades económicas

asociadas a este tipo de servicios en donde laboran mayoritariamente de 0 a 5 personas (Gráfica 20).



Gráfica 19: tipo de actividades asociadas a servicios de entretenimiento nocturno en el 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

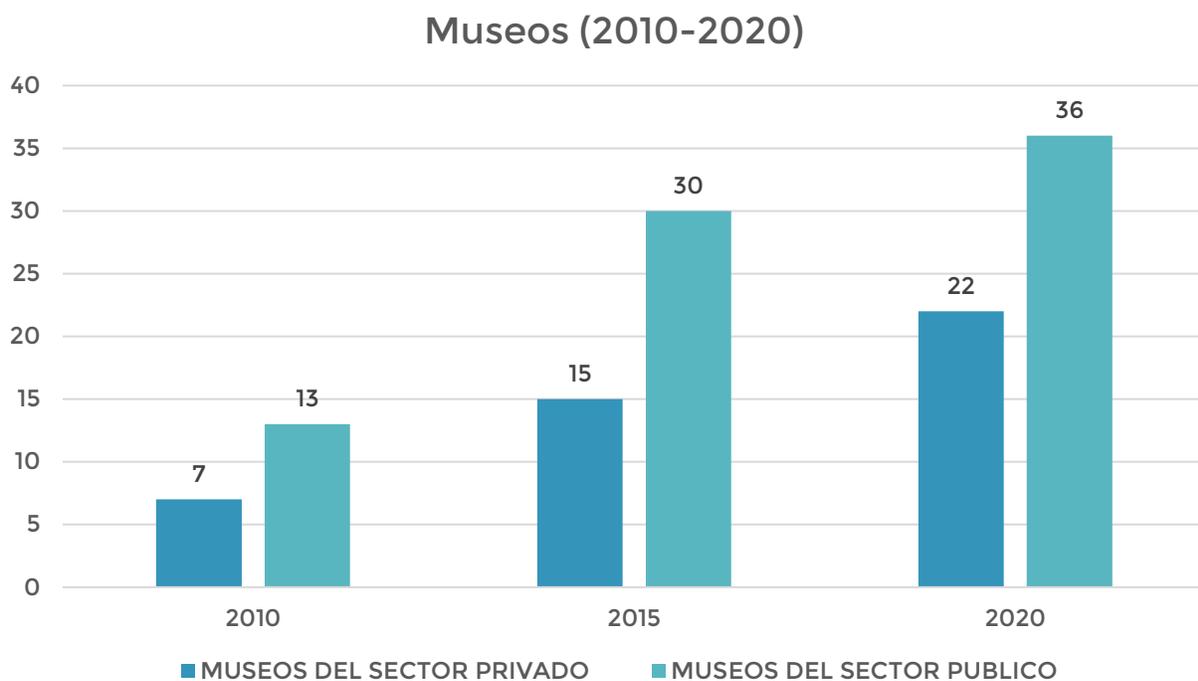


Gráfica 20: tamaño de las unidades económicas asociadas a servicios de entretenimiento nocturno en el 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

Los mapas anteriores nos demuestran que existen nuevas pautas de consumo asociadas tanto a la llegada de habitantes de clase media a la zona como a la marcada concentración turística ante las políticas de rehabilitación con tintes turísticos.

La imagen mundial de la CDMX está asociada a las expresiones de venta de la ciudad a nivel mundial, que de una u otra manera tienen mucho que ver con la puesta en marcha de nuevas tecnologías digitales (Airbnb, redes sociales, páginas de internet), en donde se difunden las campañas turísticas que ha implementado el gobierno de la Ciudad de México.

Este tipo de campañas generan una afluencia de visitantes muy marcada, principalmente en las zonas centrales de la ciudad por ser una zona con gran densidad de patrimonio histórico y cultural, arquitectura y gastronomía. Asociado al valor cultural de la zona de estudio, se encuentra la implementación y rehabilitación del patrimonio como museos, en donde según el mapa que se observa en la Imagen 93, a lo largo del periodo de análisis del 2010 al 2020, en los museos dentro del Directorio Estadístico de Unidades Económicas existe un notable incremento en la disponibilidad de museos en el área, destacándose en mayor cantidad los museos del sector público (ver Gráfica 21). Este incremento puede estar asociado a los datos que menciona el Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México del 2017, en donde se menciona que dentro de los principales atractivos turísticos de la Ciudad de México se encuentra el patrimonio histórico y cultural (ver Gráfica 22).



Gráfica 21: Cantidad de museos en a lo largo de los AGEB que conforman el perímetro A y B del Centro Histórico de la Ciudad de México y la colonia Juárez durante el 2010-2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

Museos públicos y privados (2010-2020) DENUE

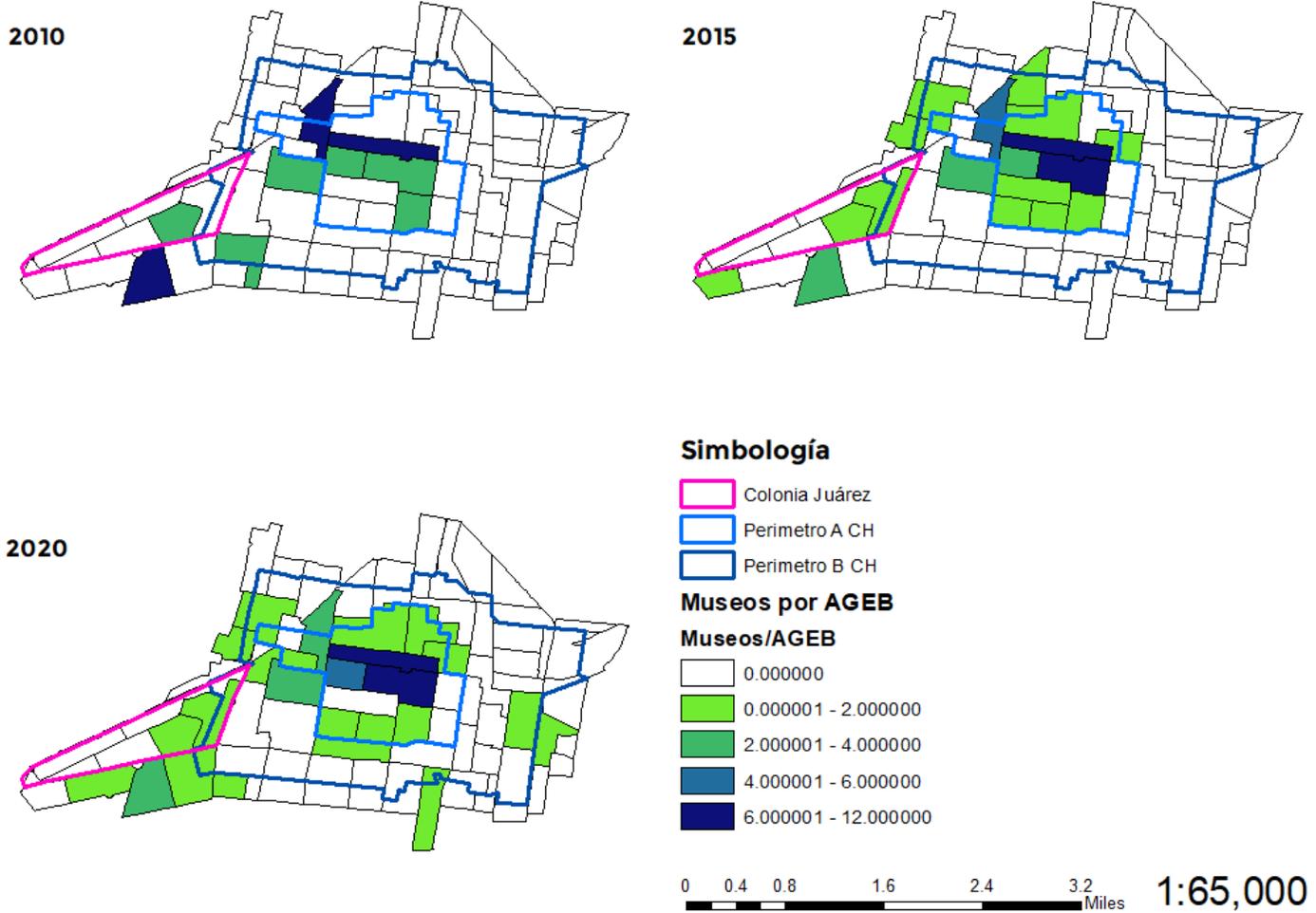
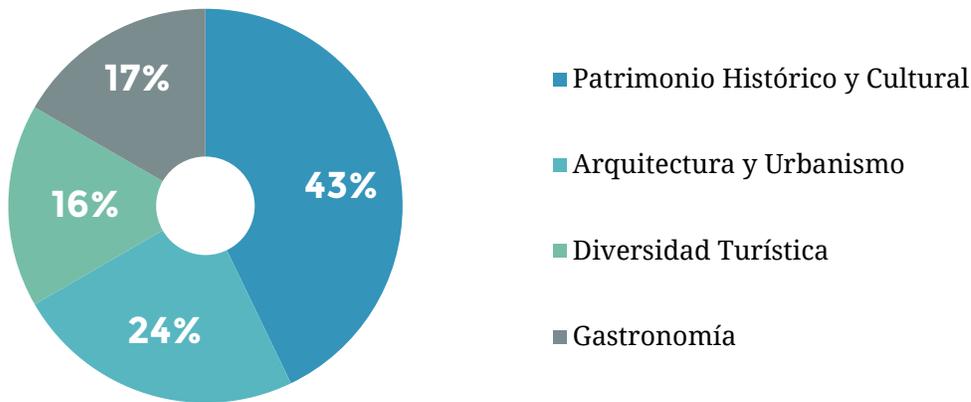


Imagen 93: Histórico de Museos del 2010 al 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

Lo que más gusta de la CDMX



Gráfica 22: elementos que mayormente llaman la atención de turistas a la Ciudad de México. Fuente: Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México (2017).

Por otro lado, este reporte indica que cerca del 9% de los visitantes que acuden a la Ciudad de México se hospedan en alojamientos particulares como el caso de Airbnb, en donde el principal objetivo de visitas a la Ciudad está asociado a las vacaciones y esparcimiento.

Dentro de los mapeos de la Imagen 93 con los datos obtenidos del DENUE a lo largo del periodo de 2010 al 2020 se observa que existe un incremento de cerca del 64% de museos de carácter público en un periodo de 10 años. Este último dato, nos permite asociarlo con la Gráfica 22, en donde se menciona que, según los datos presentados dentro del Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México, es el patrimonio histórico y cultural, incluidos museos, el que más llama la atención de los turistas. El incremento de inmuebles, en su mayoría con valor patrimonial, con uso asignado para ser museos, demuestra que existe un marcado interés, tanto por el sector público o gubernamental como por el sector privado, de conformar zonas en donde los recintos culturales se vuelven parte del parque de bienes y servicios disponibles para el consumo de turismo.

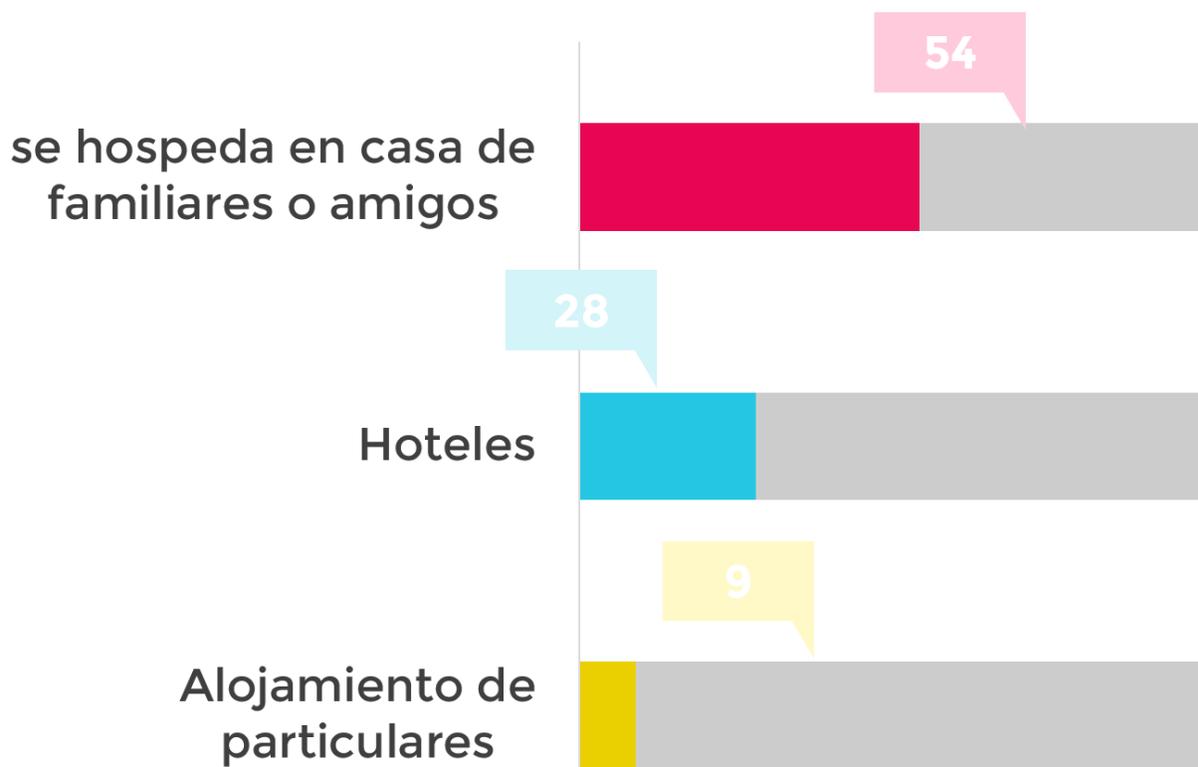
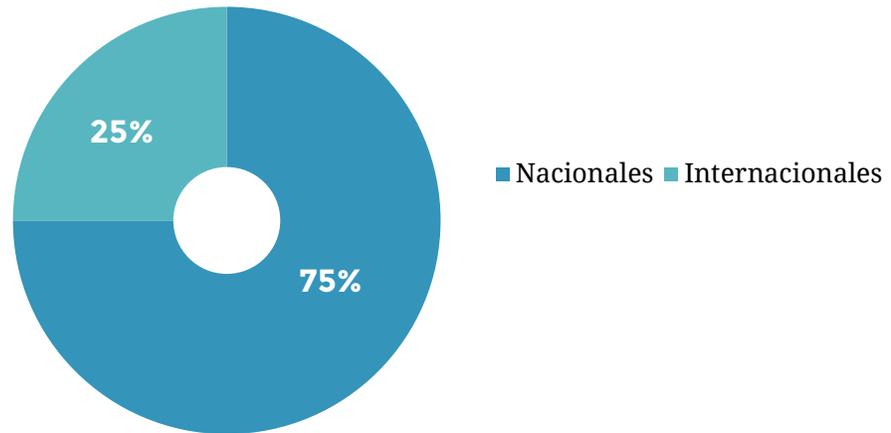


Imagen 94: Perfil de tipo de alojamientos de turistas en la CDMX. Fuente: Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México (2017).

Por último, resulta interesante recalcar que la mayor parte del turismo que visita a la Ciudad de México es de carácter internacional, siendo Estados Unidos (el 25% del total) el país del que más turistas llegan a la Ciudad de México.

Turistas en la CDMX



Gráfica 24: perfil del turista que visita la CDMX. Fuente: Reporte Ejecutivo del Perfil del Turista que visita la Ciudad de México (2017).

5.1.1 El patrimonio y el desarrollo económico.

El espacio urbano en la centralidad histórica de la Ciudad de México se encuentra sujeto a la satisfacción de los consumidores a expensas del desarrollo de servicios que son el resultado de procesos de renovación urbana sobre sectores que antes se encontraban degradados.

Para el análisis de la evolución del desarrollo económico en el área de estudio con valor patrimonial, se procedió a hacer el mapeo y estudio de Unidades Económicas que fungen como servicios que buscan en mayor número los turistas que visitan la ciudad, como lo son las cafeterías, fuentes de sodas, minisúper y su contraste con las tiendas de abarrotes de carácter local.

El análisis de la cantidad de cafeterías, fuentes de sodas, neverías y similares, se desarrolla a partir de la comparativa de disponibilidad en un periodo de 5 años; del 2015 al 2020. La Gráfica 25 nos demuestra que, en cinco años, existe un incremento del 7.8% respecto a la cantidad de servicios asociados a este, destacándose un notable incremento de este tipo de servicios en tres de los nueve AGEB que corresponden a la zona de estudio (ver Imagen 95).

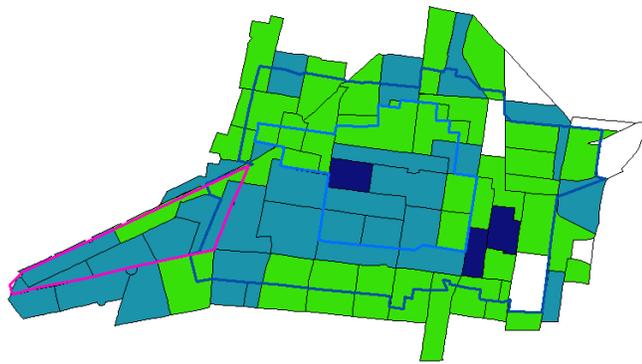
Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares



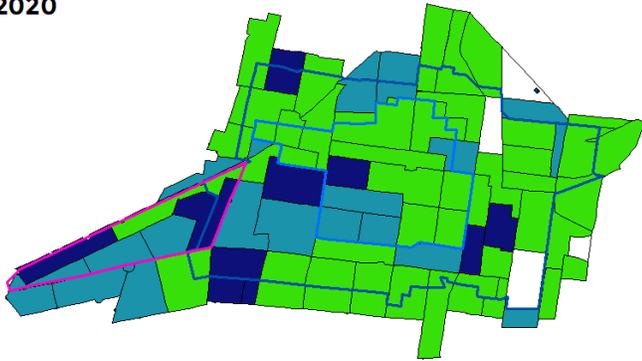
Gráfica 25: Comparativa de disponibilidad de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares del 2015 al 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENU.

CAFETERIAS (2015-2020) DENU

2015



2020



Simbología

- Colonia Juárez
- Perimetro A CH
- Perimetro B CH

Cafeterías

- Cafeterías/ ha
- 0.00
 - 0.01 - 0.50
 - 0.501 - 1.000
 - 1.000001 - 3.677807

0 0.225 0.45 0.9 1.35 1.8 Miles

1:40,000

Imagen 95: Histórico de la disponibilidad de cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares del 2015 al 2020. Fuente: elaboración propia con datos del DENU.

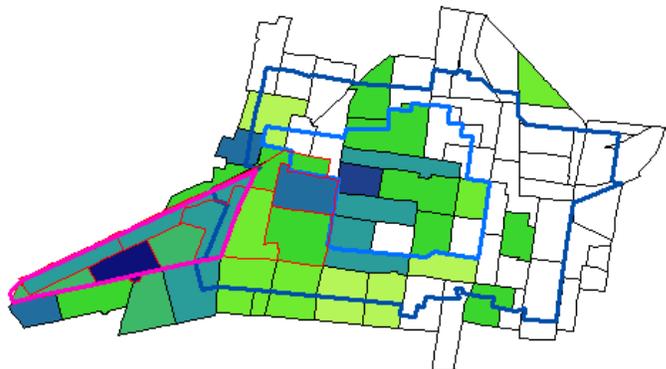
La dinámica de crecimiento en el comercio al por menor en la zona de estudio varía según el AGEB, sin embargo, en el caso de los minisúper (Oxxo, 7-Eleven, etc.) se observa un crecimiento paulatino en el periodo de análisis que comprende del 2010 al 2020 (Imagen 96). Resulta interesante contrastar esto último con el análisis plasmado dentro del mapeo histórico de tiendas de abarrotes y comercio al por menor, en donde se observa una ligera disminución de tiendas de abarrotes a lo largo de ciertos AGEB (Imagen 97). En la Imagen 98 se hizo un mapeo para hacer notar de manera

gráfica la comparativa entre la densidad histórica de mini super y de tiendas de abarrotes, en él se mapea el dato correspondiente a los minisúper en la zona de estudio que corresponderían a cada tienda de abarrotes, lo que nos permite ver que históricamente existe un crecimiento en la cantidad de minisúper en contraste con las tiendas de abarrotes.

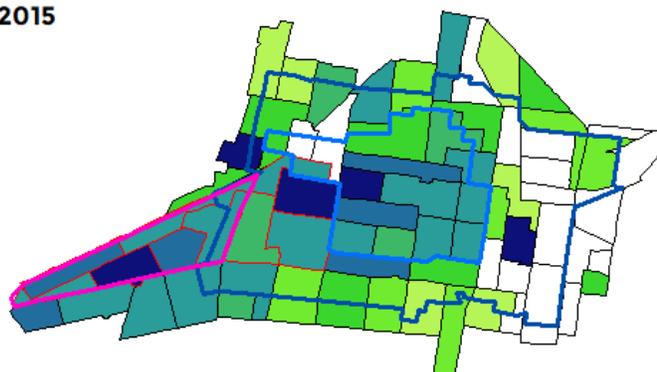
Cabe resaltar que los precios de las tiendas de conveniencia o mini super suelen ser más altos que los de una “tiendita de la esquina”, lo cual va de la mano con el encarecimiento de ciertos productos en la zona, en donde si bien, cada usuario es libre de comprar en donde quiera, este tipo de establecimientos ocupan estrategias de venta que implican ofertas en “productos gancho” (por ejemplo la cerveza) que suelen complementarse con productos complementarios (botana) que están a un mayor precio en contraste con los precios disponibles en una tienda de abarrotes.

MINI SUPERS (2010-2020) DENU

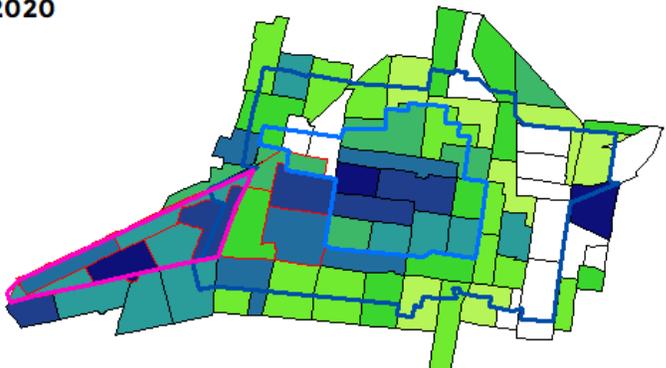
2010



2015

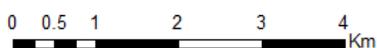


2020



Simbología

	Colonia Juárez		0.051193 - 0.084563
	Perimetro A CH		0.084564 - 0.140817
	Perimetro B CH		0.140818 - 0.182493
	AGEBS del polígono de estudio		0.182494 - 0.285689
Densidad de Minisupers			0.285690 - 0.374298
Minisuper/ha			0.374299 - 0.543606
	0.000000		0.543607 - 0.788798
	0.000001 - 0.051192		

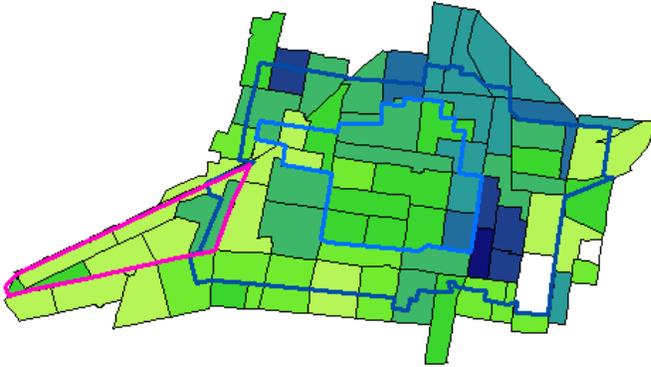


1:65,000

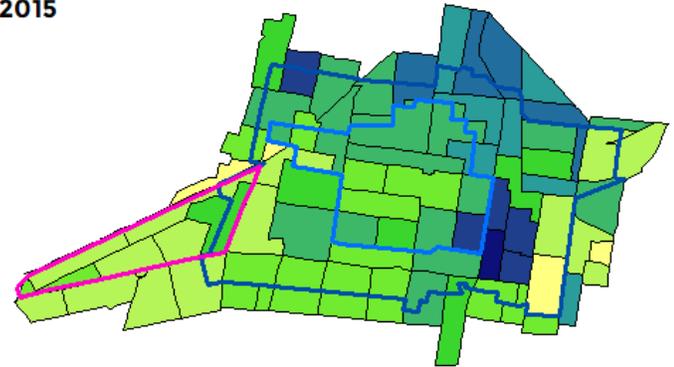
Imagen 96: análisis de la densidad histórica por AGEB de la evolución de la llegada de minisúper al perímetro A y B del Centro Histórico de la Ciudad de México y de la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con datos del DENU.

ABARROTES AL POR MENOR (2010-2020) DENUE

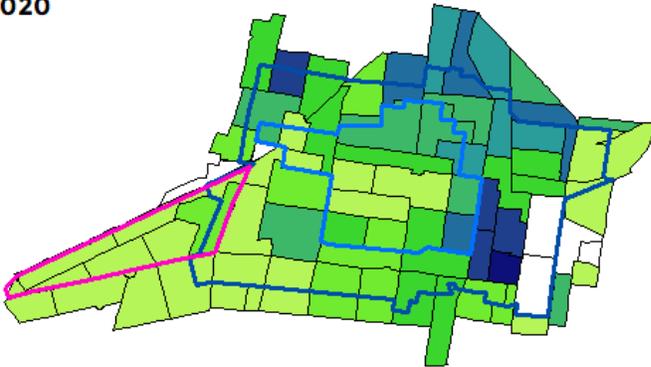
2010



2015



2020



Simbología

	Colonia Juárez		0.395603 - 0.639871
	Perímetro A Centro Histórico		0.639872 - 0.939133
	Perímetro B Centro Histórico		0.939134 - 1.235601
Densidad de tiendas de abarrotes			1.235602 - 1.728723
Tienda de abarrotes/ ha			1.728724 - 2.374187
	0.000000		2.374188 - 4.221547
	0.000001 - 0.395602		4.221548 - 9.857816

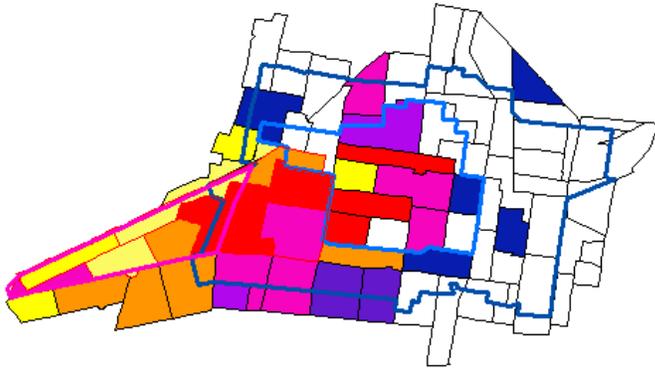
0 0.5 1 2 3 4 Km

1:65,000

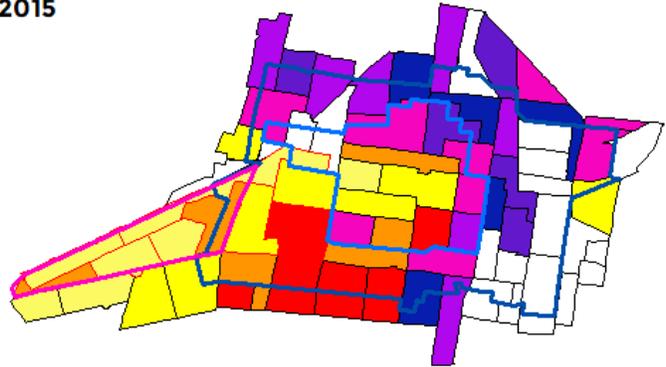
Imagen 97: análisis de la densidad histórica por AGEB de la evolución de la llegada de tiendas de abarrotes a lo largo del perímetro A y B del Centro Histórico de la Ciudad de México y de la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

ABARROTES VS MINI SUPERS (2010-2020) DENUE

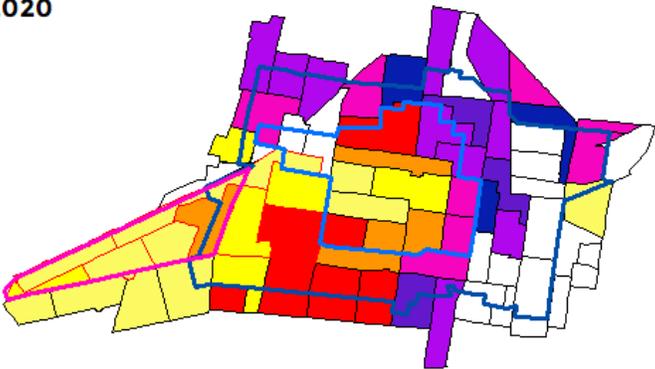
2010



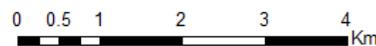
2015



2020



Simbología



1:65,000

Imagen 98: análisis del histórico por AGEB de la comparativa de la llegada de mini super por cada tienda de abarrotes a lo largo del perímetro A y B del Centro Histórico de la Ciudad de México y de la colonia Juárez. Fuente: elaboración propia con datos del DENUE.

La elaboración de este tipo de mapeos y su evolución histórica nos da indicios de un aumento en equipamientos y servicios que satisfacen las necesidades del turista como lo son el hospedaje, plasmado de manera gráfica en el histórico de alojamientos (Imagen 91), la alimentación observada en mapa de cafeterías, fuentes de sodas (Imagen 95) y en el mapa de abarrotes y minisúper (Imagen 98), así como los servicios de entretenimiento, estudiados en los mapeos de entretenimiento nocturno (Imagen 92) y museos (Imagen 93), en donde puede ser vista una transformación en la zona de estudio.

5.2 El auge de Airbnb en la Ciudad de México

La economía colaborativa es una manera reciente de consumir ciertos servicios, uno de los ejemplos más exitosos de esta economía es el caso de la plataforma Airbnb³⁹, la cual se trata de una nueva forma que oferta servicios turísticos en los que las personas buscan alquilar, compartir e intercambiar productos y servicios entre sí mediante aplicaciones informáticas y digitales. Esta plataforma digital, pone en contacto a individuos que quieren rentar una habitación, casa o departamento con aquellos que buscan un alojamiento principalmente turístico, distinto a las estancias cotidianas en hostales y hoteles.

La expansión de esta plataforma es a nivel mundial, sin embargo, ha tenido un gran auge, principalmente en ciudades con atractivos turísticos. Los fenómenos de valorización simbólica y el concepto de identidad son objetos con fines económicos que han provocado que los alojamientos ofertados en Airbnb tengan una mayor ocupación en colonias que se han convertido en el epicentro de la vida nocturna, recreativa y cultural (como lo vimos en los mapas de la Imagen 7), los cuales son accesibles a ciertos grupos poblacionales con mayores posibilidades económicas. Entre ellas, la colonia Centro, Condesa, Coyoacán, Cuauhtémoc, Juárez, Polanco y Roma.

El concepto de Airbnb estimula un tipo de turismo fuera de lo común, en el que el usuario no busca seguir mapas turísticos para hospedarse; resultando en la búsqueda de alojamiento en colonias tradicionalmente habitacionales, lo cual provoca que se genere una expansión en la oferta existente de alojamiento dentro de nuevos sectores. (Madrigal, 2018)

³⁹ Airbnb inició en 2008. Consiste en un mercado de economía colaborativa que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento entre particulares a través de plataformas digitales. Página Web: <https://www.airbnb.mx>

Cantidad de Airbnb por AGEBS (Enero 2020)

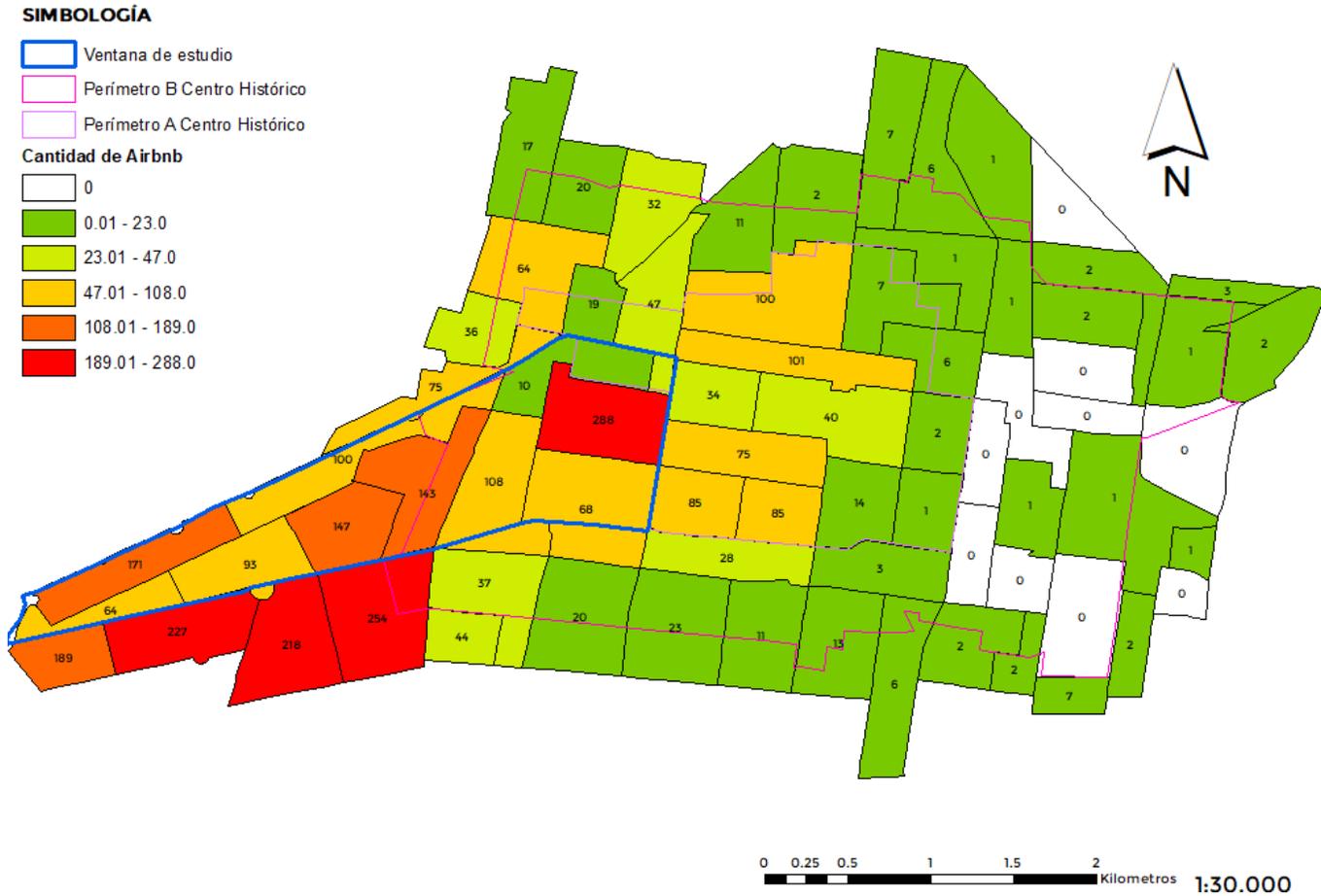


Imagen 99: Cantidad de alojamientos de Airbnb ofertados en su plataforma digital por AGEB. Fuente: elaboración propia. Los datos de los alojamientos fueron obtenidos en la plataforma digital de Inside Airbnb disponibles en enero del 2020.

En el mapa anterior (Imagen 99) se observa que las zonas con mayor cantidad de alojamientos disponibles son, en la ventana de estudio, el AGEB localizado al Sur de la Alameda Central con 288 alojamientos y la zona al sur de la Colonia Juárez perteneciente a la colonia Roma con aproximadamente 699 inmuebles. En el caso de la colonia Juárez, en su mayoría se observa en tonalidades naranjas que hacen notar que, aun cuando no es una zona con una gran disponibilidad de alojamientos, no deja de ser un área que tiende al alza en el tema por sus características urbanas (equipamiento, conexión, centralidad, patrimonio y plusvalía). Por último, se observa que en la colonia Roma también existe una notable presencia de este tipo de alojamientos.

La razón por la que esta zona es altamente promocionada en la plataforma digital de Airbnb tiene mucho que ver con el atractivo local para el turista que busca un turismo distinto al viajero común (Madrigal Montes de Oca et al., 2018). En la colonia Centro, el atractivo está enfocado en la visita y

cercanía con la Alameda Central, el zócalo, monumentos patrimoniales y actividades recreativas y culturales que alberga la zona, la colonia Juárez es muy visitada por esta cercanía colindante con el Centro Histórico.

Ambas colonias resultan áreas de mayor concentración de alojamientos pues, como sucede con muchas de las colonias de la Ciudad de México, ha atravesado por fenómenos de transformaciones sociodemográficas asociadas a su revalorización urbana.

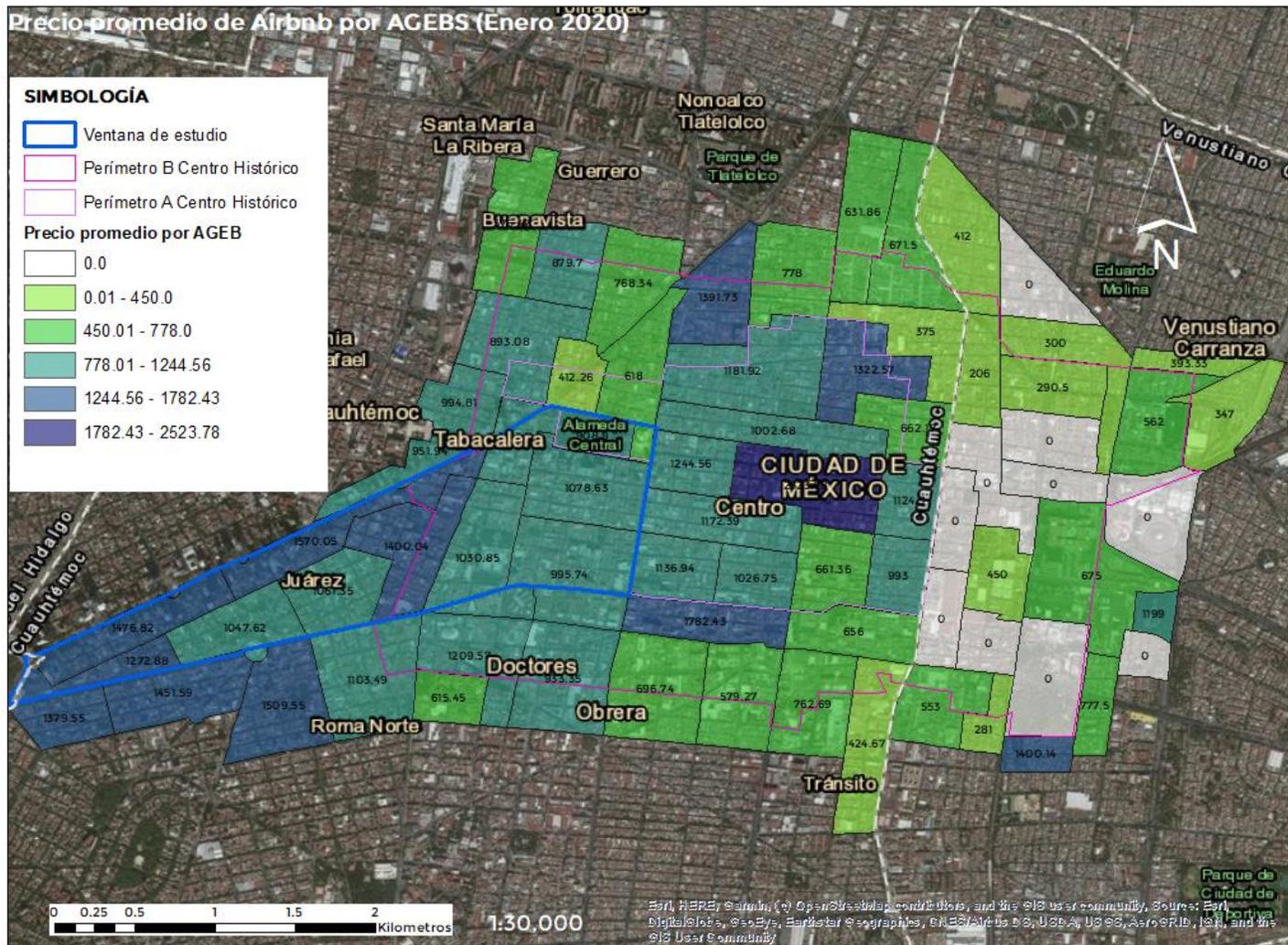


Imagen 100: promedio de precios por alojamientos en los AGEBS que corresponden a la Colonia Juárez y al perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de la plataforma Inside Airbnb de los inmuebles disponibles en enero del 2020.

En el mapa anterior (Imagen 100) se observa que la zona más cara para alojarse en un costo promedio por noche se localiza en el AGEB que alberga al zócalo de la Ciudad de México, en donde el precio promedio es de \$2,523 por noche. La segunda zona que destaca por su alto costo son los cuatro AGEBS que se encuentran en la colonia Juárez y parte de la colonia Roma, en donde el precio ronda de los \$1244 a los \$1782 por noche.

Vivienda vs alojamientos Airbnb por AGEBS (Enero 2020)

SIMBOLOGÍA

- Ventana de estudio
 - Perímetro B Centro Histórico
 - Perímetro A Centro Histórico
- air_viv / none**
- 0.00000000
 - 0.00000001 - 0.052631579
 - 0.052631580 - 0.112299465
 - 0.112299466 - 0.280991736
 - 0.280991737 - 0.513698630
 - 0.513698631 - 6.81818182

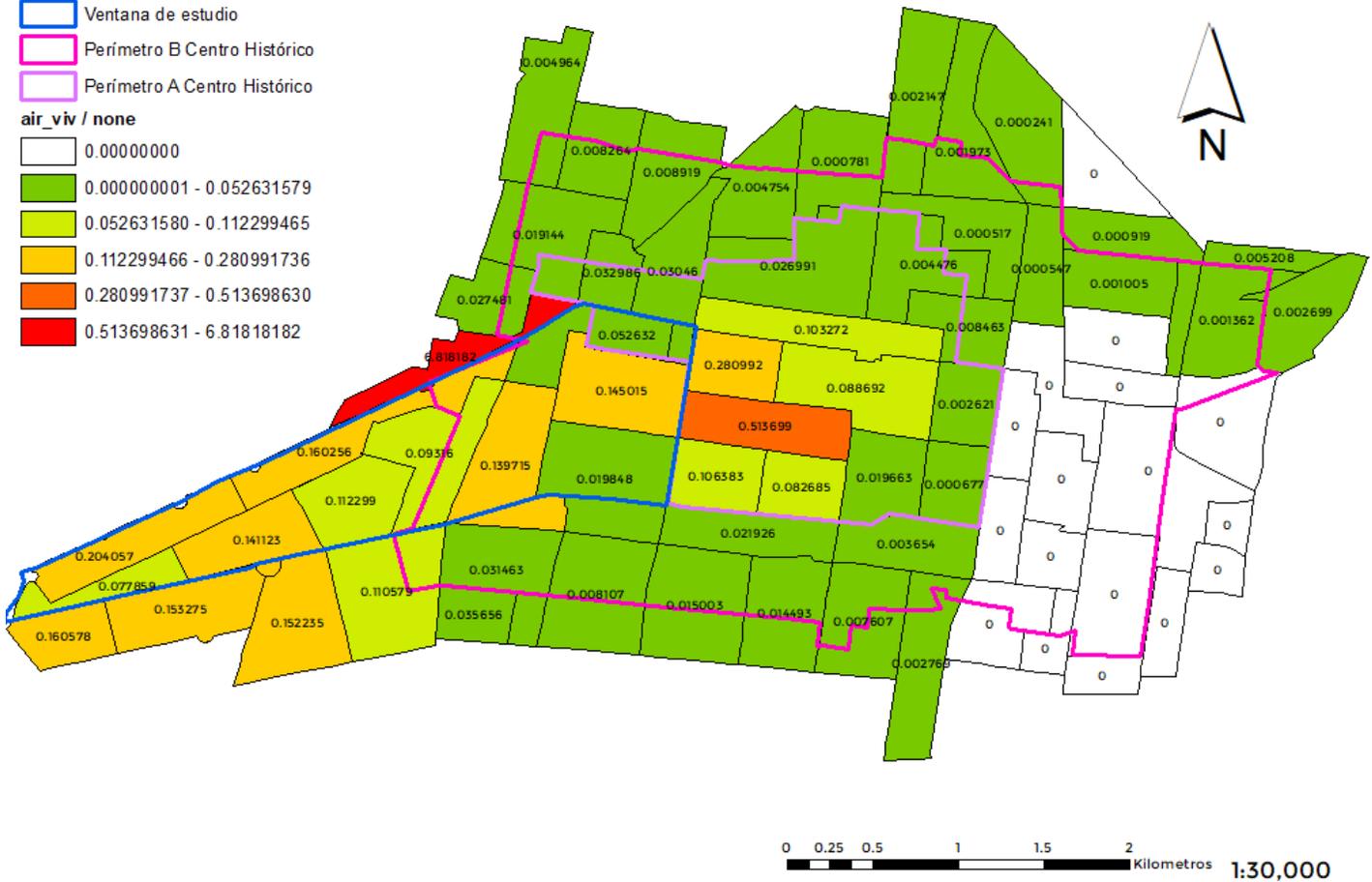
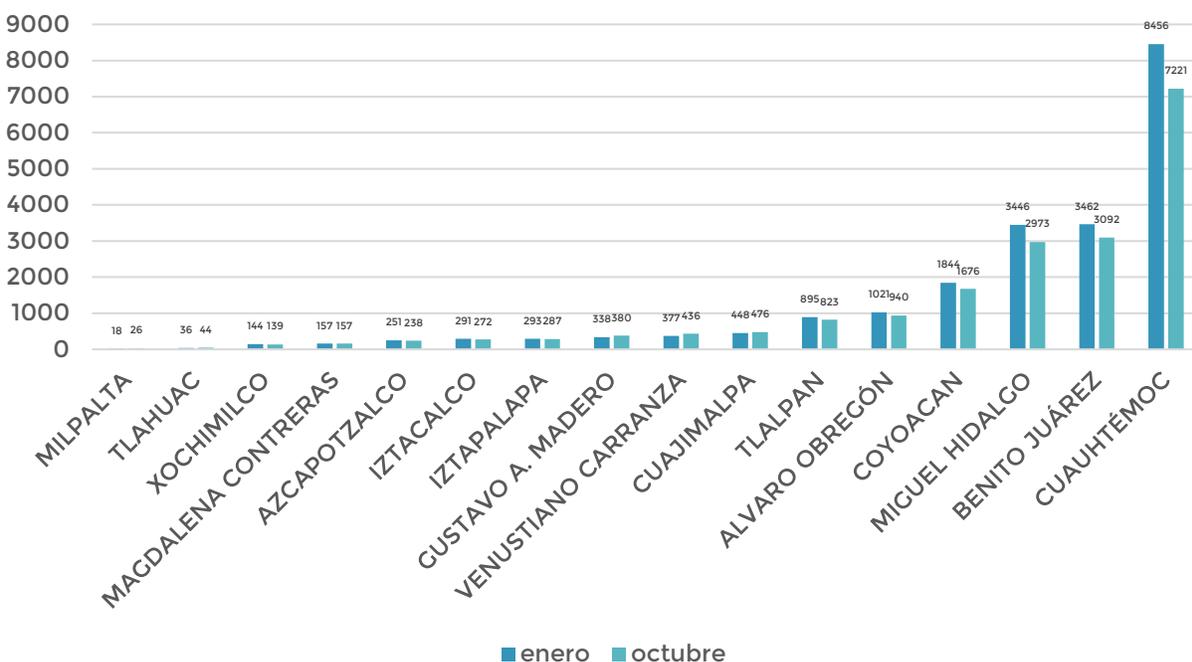


Imagen 101: mapa comparativo de la cantidad de viviendas (2010) contra la cantidad de alojamientos (enero 2020). Fuente: Elaboración propia.

En el mapa de la Imagen 101 se observa que en gran parte del territorio de la colonia Juárez y parte de la colonia Centro en la ventana de estudio (zonas coloreadas en naranja, rojo y verde claro) existe una mayor cantidad de inmuebles disponibles para alojamiento en comparación con la vivienda por AGEB, lo que indica que las zonas en color verde cuentan con una menor cantidad de alojamientos en comparación con el resto.

AIRBNBS POR ALCALDÍA ENERO 2020 vs OCTUBRE 2020



Gráfica 26: Airbnbs disponibles por alcaldía. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de Inside Airbnb.

Las rentas a corto plazo representan una fuente adicional de ingresos a los anfitriones, quienes aprovechan el potencial de los espacios urbanos para promocionar los inmuebles en la colonia. Hasta el 2020, la cantidad de Airbnbs en la ciudad no ha sido regulada, lo que implica que anfitriones e inmobiliarias aprovechan esta laguna para obtener mayores ingresos por la renta por noche del inmueble, lo que reduce la disponibilidad del parque de vivienda para renta para los residentes de la zona y como tal para los capitalinos.

En la gráfica anterior (Gráfica 26), se observa la cantidad de Airbnb disponibles por Alcaldía, en donde destaca en cantidad por encima del resto de las alcaldías, la alcaldía Cuauhtémoc, pues es una alcaldía con grandes atractivos tanto turísticos como culturales. El estudio de esta gráfica corresponde al parque disponible de inmuebles de Airbnb en un contexto prepandemia en enero del 2020 y postpandemia a octubre del 2020, en donde se observa que existe una clara disminución de inmuebles disponibles puesto que la pandemia paró muchas de las actividades asociadas al turismo.

Si bien la implementación de esta plataforma como parte de la economía colaborativa presenta ciertas ventajas como el ahorro económico y mayor oferta de alojamientos para los usuarios, también conlleva ciertos riesgos y desventajas que implican el hecho de no tener una regulación

en tanto a cantidad de Airbnbs permitidos que están relacionados con la generación de valor con las empresas y las propiedades de éstas, pues el auge en el consumo colaborativo ha llamado la atención de inversores, quienes encontraron una oportunidad para obtener mayores ingresos.

México



Imagen 102: Mercado de Airbnb en México. Fuente: <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2018/02/Airbnb-24feb2018.pdf>

El 99% de quienes son usuarios de Airbnb son personas que viajan con fines de entretenimiento. La ciudad de México se encuentra dentro de los 10 principales destinos de Airbnb en Latinoamérica, lo que está en sintonía con la cantidad de Airbnbs en la plataforma.

A lo largo del análisis del parque disponible de inmuebles, es posible localizar alojamientos directamente relacionados con el tema del patrimonio, en donde parece interesante mencionar que la mayoría de los alojamientos que se encuentran en inmuebles catalogados como patrimonio son anunciados en otros idiomas para la atención principal de público extranjero o de un nivel socioeconómico alto.



Unique Loft in crown building & historic district

★ 4.90 (83 evaluaciones) · Juárez, Ciudad de México, México

[Compartir](#) [Guardado](#)



Mostrar todas las fotos

Loft entero. Anfitrión: Carlos

4 huéspedes · 1 habitación · 2 camas · 1 baño
[mx/rooms/27176078/photos?adults=1&source_impression_id=p3_1618717275_LpLhnE%2FTZJBHygTK&guests=1](#)



\$1,673 /noche ★ 4.90 (83 evaluaciones)



EXCLUSIVA SUITE EN CASA DE 1905. GRAN UBICACIÓN

★ 4.96 (77 evaluaciones) · Superhost · Colonia Juárez, Ciudad de México, México

[Compartir](#) [Guardado](#)



Mostrar todas las fotos

Departamento entero. Anfitrión: Cesar

2 huéspedes · 1 habitación · 1 cama · 1 baño
[airbnb.mx/rooms/32894594/photos?adults=2&source_impression_id=p3_16187...](#)



\$1,355 /noche ★ 4.96 (77 evaluaciones)

Imagen 103: Capturas de pantalla de los inmuebles disponibles en la zona de estudio en Airbnb. Fuente: tomadas de Airbnb.com en el 2021.

Dream Home at Historical Peagon Building

2 evaluaciones · Ciudad de México, México

[Compartir](#) [Guardado](#)



Mostrar todas las fotos

Departamento entero. Anfitrión: Gabriela

5 huéspedes · 2 habitaciones · 2 camas · 2 baños completos y uno de tocador



\$873 /noche

2 evaluaciones

Historic Building at great location!

★ 5.0 (18 evaluaciones) · Ciudad de México, Mexico City, México

[Compartir](#) [Guardado](#)



Mostrar todas las fotos

Habitación privada en departamento. Anfitrión: Santiago

rooms/14429731/photos?adults=2&source_impression_id=p3_16187...



\$439 /noche

★ 5.0 (18 evaluaciones)

Imagen 104: Capturas de pantalla de los inmuebles disponibles en la zona de estudio en Airbnb. Fuente: tomadas de Airbnb.com en el 2021.

Por otro lado, es necesario recalcar que la publicidad anunciada en la plataforma hace alusión a la promoción de la identidad histórica como parte del discurso de venta mediante la reivindicación de artes de la historia de la ciudad como extensiones del espacio del alojamiento, en donde el barrio, su equipamiento, restaurantes, bares y recintos culturales pasan a ser una parte muy importante en la elección de estos alojamientos como parte del destino turístico.

La mercantilización del espacio urbano en torno a la práctica espacial que se puede ver reflejada en la promoción de renta de los inmuebles en cuestión, generan una proyección sobre el alojamiento de todos aquellos aspectos, elementos y momentos que conforman la práctica social, en este caso el aspecto histórico y patrimonial, sin dejar de lado la parte del control global; es decir, se realiza el uso del marketing para vender la sujeción del conjunto de la sociedad y la historia como parte de la esencia del inmueble. (Lefebvre, 2013)

En el espacio urbano de la zona de estudio y en los alojamientos anunciados como parte de un “distrito histórico”, entra en juego el concepto de identidad como parte del espacio mental⁴⁰, físico y social que lo componen y que, a su vez se desenvuelve dentro de un contexto de desarrollo económico en el que, en el caso de la colonia Juárez, el valor del suelo en la colonia ha presentado cambios significativos en su precio. Esto pone en evidencia que la colonia funciona como un centro de atención asociado a la estrategia de revalorización del suelo a través de mega proyectos, renovaciones y rehabilitaciones urbanas que parecen ser destinadas a las clases medias y altas, en donde la tendencia dominante en la inversión en el espacio urbano va dirigida hacia la fragmentación, la separación y la desintegración mediante la sustitución de preocupaciones locales directamente asociadas a lo que quiere la población residente por preocupaciones de las autoridades inmersas dentro de un sistema capitalista y en donde las decisiones urbanas responden a la hegemonía de una clase (actores políticos y económicos). (ídem)

En cualquier caso, los espacios centrales históricos empiezan a ser percibidos como áreas de oportunidad ante la creciente importancia a nivel internacional de los sectores turístico e inmobiliario-financiero (Díaz Parra I. , 2016).

⁴⁰ Entendiendo al “espacio mental” como aquel espacio con que surge tras la reconstrucción de experiencias, recuerdos y sensaciones que se hacen en nuestra cabeza al recordar o hacer memoria de un espacio físico.

BONITO DEPARTAMENTO EN RENTA CDMX



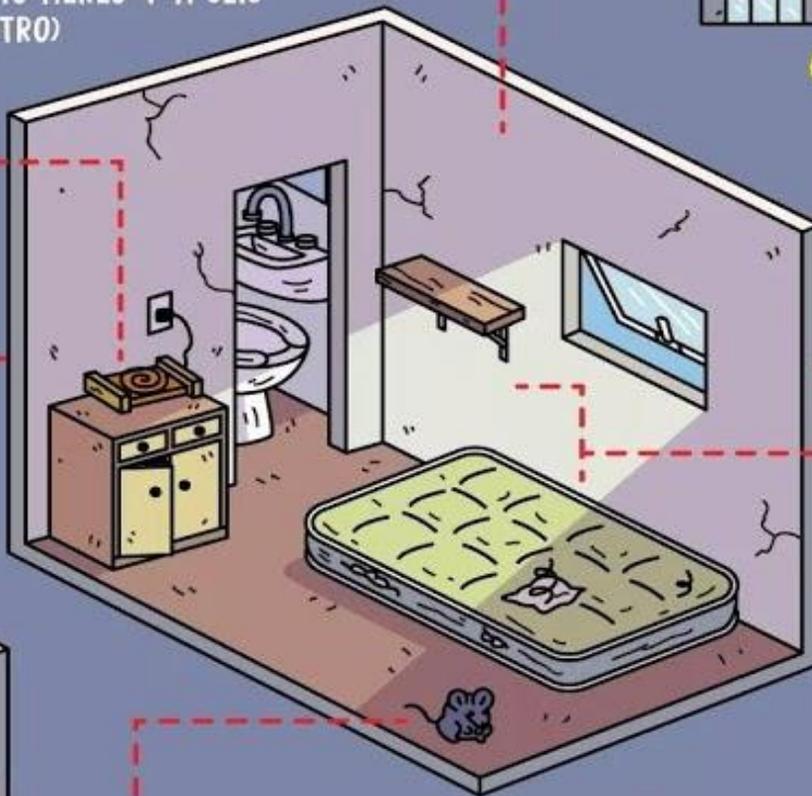
UBICACIÓN CÉNTRICA (A SOLO 10 MINUTOS DE LA PARADA DEL MICRO QUE TE DEJA EN BOULEVARD PUERTO AÉREO Y A SEIS ESTACIONES DEL CENTRO)

ES UN CUARTO DE SERVICIO **MINI LOFT**



GRAN VISTA A LA CIUDAD

COCINA INTEGRAL



AMUEBLADO XD



BAÑO DONDE TE BAÑAS MIENTRAS CAGAS Y TE LAVAS LOS DIENTES

PET FRIENDLY

REQUISITOS SENCILLOS. TRES MESES DE DEPÓSITO. UN AVAL. LLEVAR A TU TATARABUELO EN TRICICLO. TESIS TERMINADA. TRES ESCAPULARIOS DEL PEJE Y ACTA DE MATRIMONIO CON SCARLETT JOHANSSON

A TAN SOLO \$10.500.00*

*SEMANALES

 **EL DEFORMA**

Imagen 105: Sátira a una historia de gentrificación en la Ciudad de México. Fuente: El Deforma

5.3 Impacto sociodemográfico fomentado por el turismo en el patrimonio construido.

5.3.1 Procesos de migración y gentrificación de la zona de estudio.

Elementos del espacio urbano analizado como la competencia del comercio en el caso del Centro Histórico, la generación de vivienda destinada a las clase media y alta y la ubicación de la ventana de estudio, hace que sea un territorio destinado a actores con capacidad de pagar rentas más altas por una ubicación central, lo que a la larga, implica la interacción de dos factores, por una lado de la migración de la población originaria de la zona y por otro lado, de la sustitución de esa población por personas nuevas y con mayores posibilidades económicas.

Parte de los discursos oficiales en los planes de “rescate” plantean de manera exclusiva la repoblación de zonas de la ciudad que históricamente han perdido residentes desde la década de los setenta, que seguirán perdiendo población en tanto no exista un control efectivo del suelo. (Díaz Parra I. , 2016)

Dentro de estos planes de rescate pueden verse reflejado un discurso ofrecido directamente en el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc (2008), en donde se menciona que como parte de las acciones estratégicas para la Ciudad Central consiste en la implementación de instrumentos normativos asociados a políticas públicas de repoblamiento y redensificación de la zona a partir del “impulso de la sustitución de vivienda, la generación de reserva territorial, la instrumentación de programas especiales y la adecuación de las reglas de operación y otorgamiento crediticio, en el Bando Informativo número 2,”. (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008, pág. 34)

El contexto de libre mercado capitalista y la intervención del medio construido implican una reinversión de un entorno desvalorizado, lo que conlleva en mayor o menor medida, a un cierto aburguesamiento de usuarios y residentes, el cual implica a su vez cierta sustitución de población. En las zonas centrales de la ciudad se observa una marcada diferenciación en el espacio respecto a otras zonas de la ciudad, en donde ciertos usos de suelo son los que pagan un mayor tributo a la propiedad del suelo para ocupar los lugares más valorados y exclusivos. (Díaz, 2016)

Desde la década de los ochenta se va desacelerando el crecimiento de la ciudad, al mismo tiempo que se introducen ideas foráneas en el urbanismo y la política pública: discursos conservacionistas respecto del patrimonio, pero también otros vinculados a la política urbana neoliberal. En cualquier caso, los espacios centrales históricos empiezan a ser percibidos como áreas de oportunidad ante la creciente

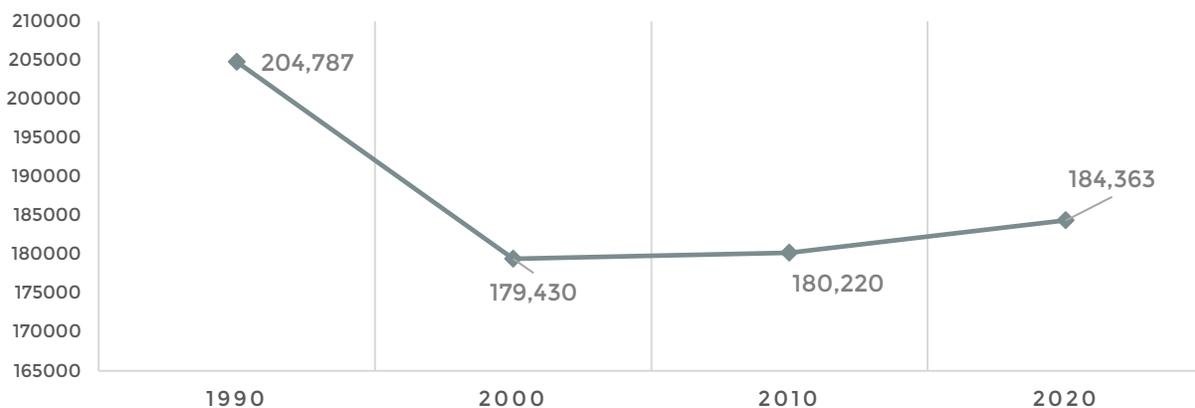
importancia a nivel internacional de los sectores turístico e inmobiliario-financiero. (Díaz, 2016, pág. 133)

El mismo PDDU del 2008 menciona que dentro de los ejes prioritarios en la redensificación de la zona de estudio se encuentra la redensificación de zonas con inmuebles de alto riesgo (dañados por el sismo de 1985) y la atención a sectores vulnerables. En donde se menciona que como parte de “*el objetivo principal, es fomentar el arraigo de las familias al barrio o colonia, mejorar sus condiciones habitacionales y calidad de vida y garantizar una vivienda en propiedad como patrimonio familiar*”. (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, 2008, pág. 34)

Bajo esa línea discursiva planteada en el plan de Desarrollo, se procede a hacer un análisis de los censos históricos de 1990 al 2020 con el objetivo de sobreponer datos duros respecto a la vivienda y a la población que reside en la zona con afán de encontrar indicios de lo que sucede en la zona de estudio en relación al discurso de repoblamiento en el que se busca “mejorar ese arraigo de las familias al barrio” y que pudieran vislumbrar más bien un aburguesamiento residencial vinculado ya sea a la reinversión o revitalización de la zonas centrales de la Ciudad de México.

En la zona correspondiente al perímetro B del Centro Histórico y a la colonia Juárez se observa que conforme pasa el tiempo existe una visible disminución de población nacida en la entidad, pasando de una población en 1990 de 204,787 a una disminución de 20,424 para el 2020, notándose que la mayor parte de la pérdida de población se da durante la década de 1990 al 2000. El indicador de las personas nacidas en la entidad nos refiere al grado de estabilidad o arraigo de la población en la zona, en donde es notable la tendencia a la baja, en la cual se observa que en un periodo de 30 años existe un ritmo creciente de inmigración de población en la zona a otras partes de la ciudad.

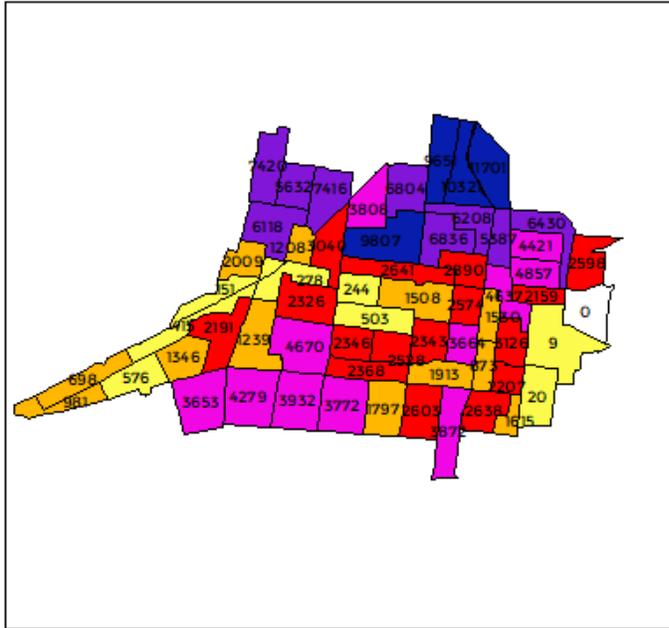
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD (1990-2020)



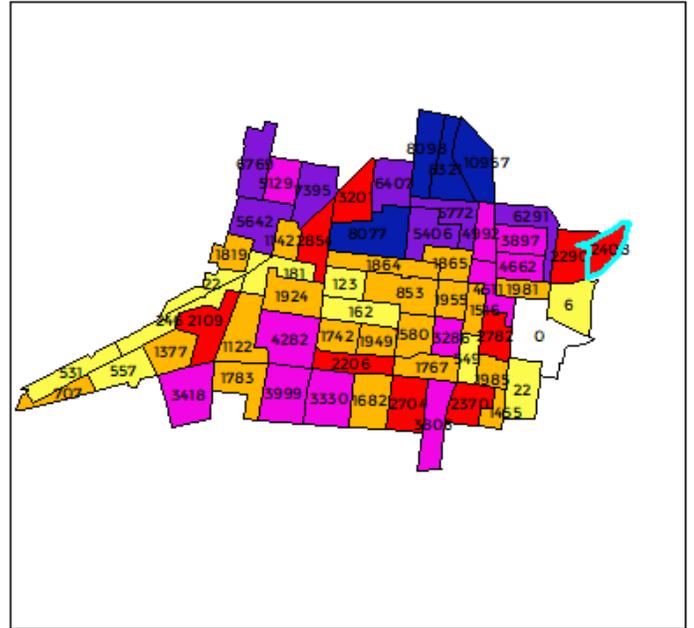
Gráfica 27: Población nacida en la entidad por AGEB en el periodo de 1990 al último censo consultado del 2020. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

Población nacida en la entidad por AGEB (1990-2020)

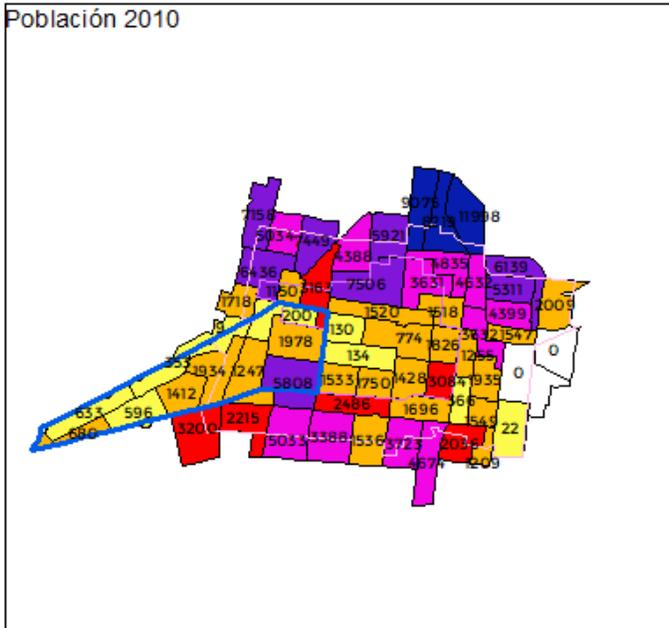
Población 1990



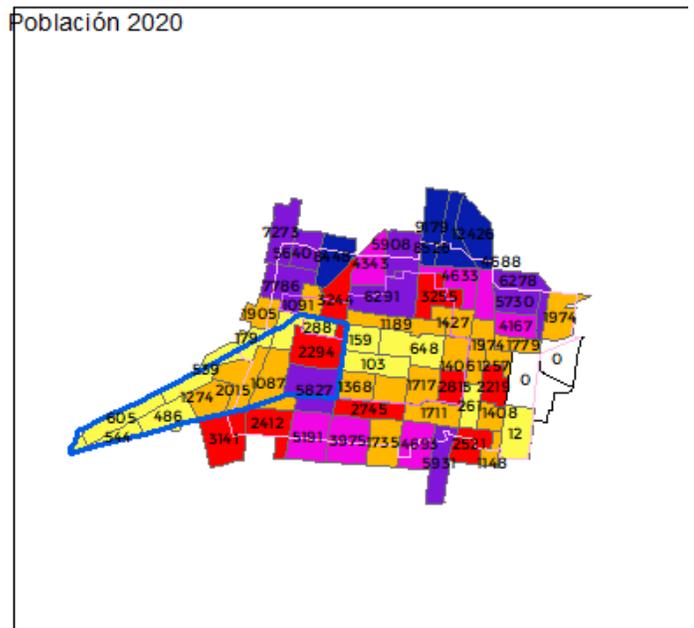
Población 2000



Población 2010



Población 2020



Simbología

Ventana de estudio

Perímetro B

Perímetro A

Población

Población nacida en la entidad

0.00

0.01 - 648.00

648.01 - 2015.00

2015.01 - 3245.00

3245.01 - 5191.00

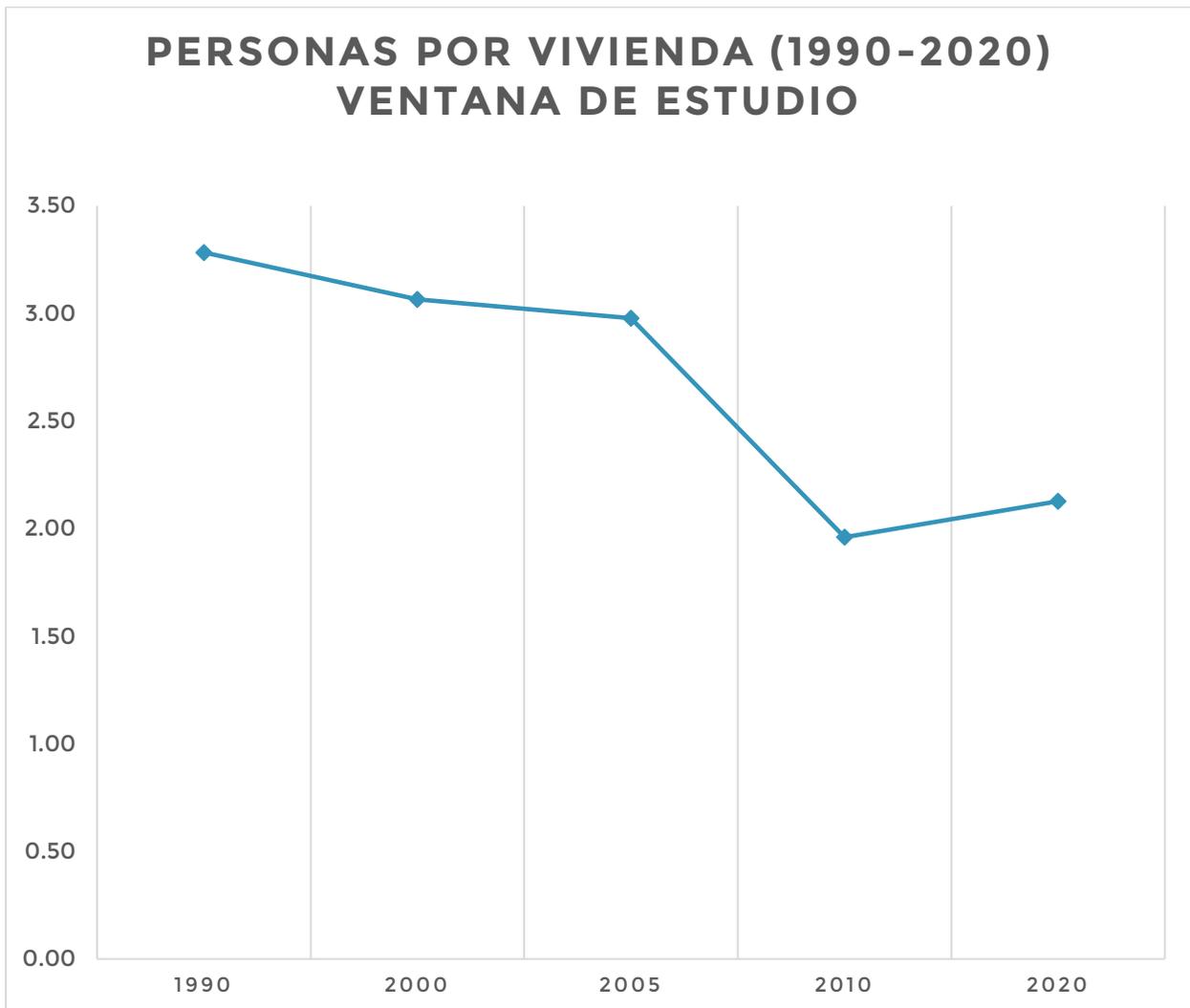
5191.01 - 7786.00

7786.01 - 11998.00



Imagen 106: Histórico de población nacida en la entidad de 1990 al 2020. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

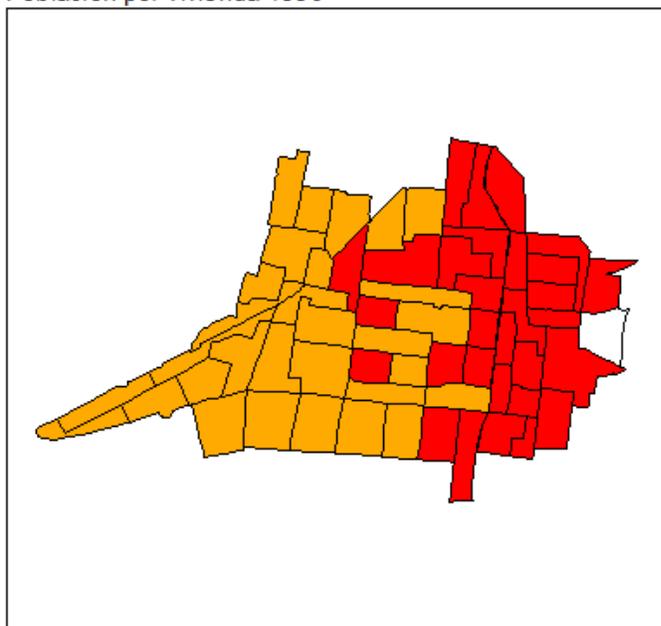
Resulta importante destacar que según lo observado en los censos del periodo 1990-2020, en términos de población y vivienda, es posible observar que conforme ha pasado el tiempo existe una reducción en la cantidad de personas que habitan en las viviendas, lo que implica por un lado una mejora en el equipamiento de viviendas para el consumo y por otro lado una menor cantidad de personas residiendo por inmueble. Si contrastamos el dato que nos arrojan las gráficas que indican que en el 2020 existe una menor cantidad de personas habitando por vivienda con los datos del valor del suelo podemos saber que en la zona existen dos escenarios, ya sea que la proporción de habitantes que residen en la zona cuentan con mayor capacidad económica para comprar o rentar y para solventar los servicios asociados a la vivienda o que estas viviendas están siendo ofertadas y rentadas en plataformas digitales para consumo de población con posibilidades de rentar la vivienda por noche.



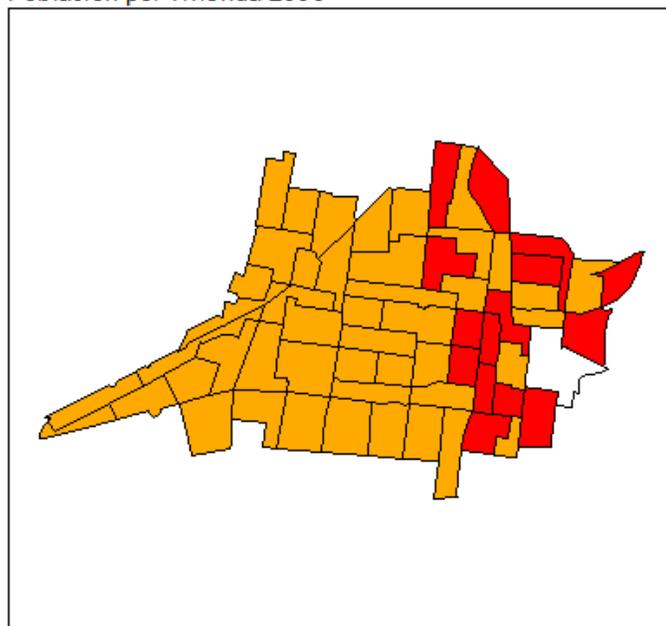
Gráfica 28: Cantidad de personas habitando por vivienda a lo largo de 30 años. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del INEGI

Población por vivienda por AGEB (1990-2020)

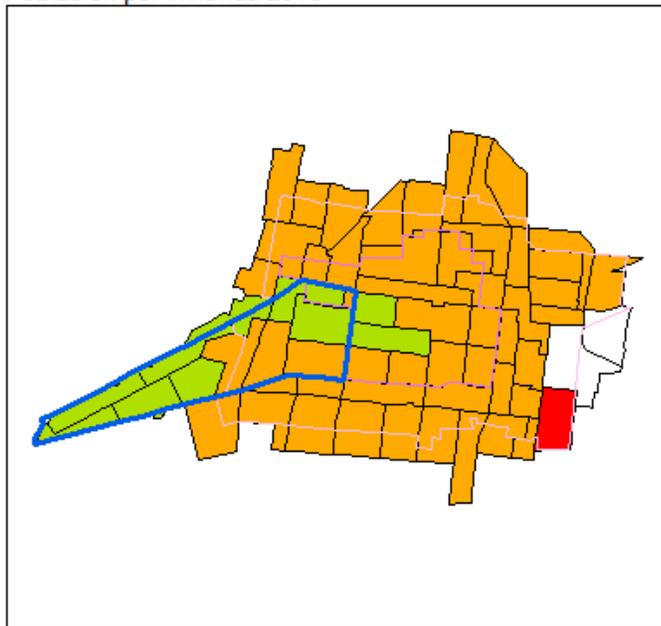
Población por vivienda 1990



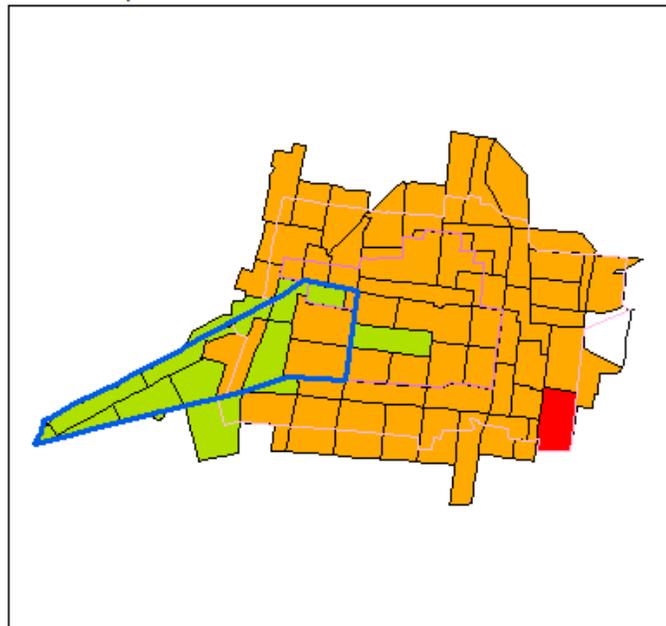
Población por vivienda 2000



Población por vivienda 2010



Población por vivienda 2020



Simbología

Población vs vivienda

Ocupación de personas por vivienda



Imagen 107: Cantidad de personas habitando por vivienda. Se observa que conforme van pasando los años, sobre todo en el polígono de estudio marcado en azul, la cantidad de personas por inmueble es menor. Fuente: elaboración propia con datos del INEGI.

Por último, según lo consultado en redes sociales y artículos periodísticos, la ventana de estudio, principalmente la colonia Juárez, se ha visto recientemente vinculada a una serie de desalojos que terminan siendo vestigios sobre la disputa por los espacios centrales de la Ciudad de México.

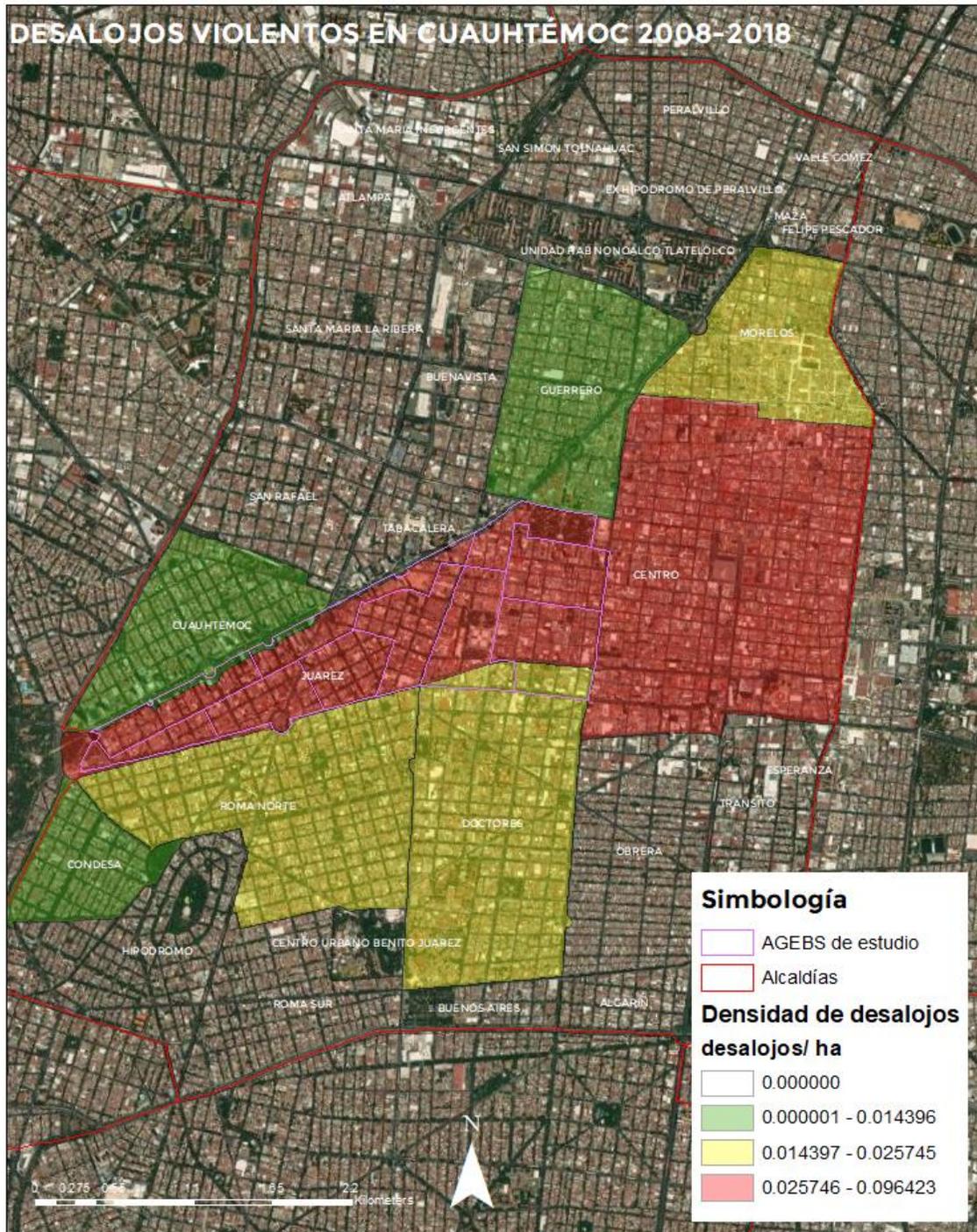


Imagen 108: Densidad de desalojos por hectárea dentro de la alcaldía Cuauhtémoc del 2008 al 2018. Se observa que parte de las áreas que se tiñen de color rojo asociados a una mayor cantidad de desalojos corresponden a la colonia Juárez y Centro, en donde se localizan 40 de los 54 inmuebles desalojados en este periodo de tiempo. Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Geocomunes, http://132.248.14.102/layers/CapaBase:desalojos_cuauhtemoc

Según lo que menciona la base de datos proporcionada por GeoComunes (2018), del 2008 al 2018 existen cerca de 54 desalojos violentos en la alcaldía Cuauhtémoc, en donde se destaca una mayor cantidad de desalojos en la zona de estudio, dejando abierta una ventana en donde se observan casos en los cuales supuestos dueños de departamentos hacen apariciones en los predios de la noche a la mañana para proceder a desalojos bajo argumentos que indican que el edificio deberá remodelarse para ser convertido ya sea en espacios de oficina o departamentos para ser rentados en plataformas como Airbnb.

5.3.2 Inmuebles desalojados.

Organizaciones civiles como 06600 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez, han documentado casos en donde, según mencionan, empresarios se aprovecharon del hecho de que los habitantes de los inmuebles no cuentan con sus respectivas escrituras, arrebatándoles sus propiedades para rentarlas a través de Airbnb. (Martínez, 2020)

Sergio González, miembro de la organización 06600 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez, comenta que los predios en los que se ofrecen rentas en el esquema Airbnb en la Juárez son Havre 69, Chihuahua 139, Córdoba 125, Liverpool 9, Versalles 84, Emilio Dondé 7, Marsella 73, Marqués Sterling 28 y Abraham González 29. (Martínez, 2020)

Londres número 7

Desalojaron el inmueble el 19 de septiembre del 2018. El desalojo culminó con un enfrentamiento entre autoridades y personas que estaban en el predio. Se calcula que en el predio vivían cerca de 100 familias que son parte de la comunidad otomí. El edificio resultó dañado en el terremoto de 1985 y fue ocupado por damnificados y por miembros de la comunidad otomí por cerca de 20 años. El desalojo fue para recuperar el inmueble. (Reporte índigo, 2018)

Londres número 87

El inmueble fue desalojado el 3 de agosto del 2016, por ser un predio en donde habitaban comunidades indígenas de manera ilegal. (Quadratin México, 2016)

Roma número 18

Este inmueble en la colonia Juárez fue desalojado el 19 de septiembre del 2018. Tras una sentencia ordenada por la Tercera Sala Penal del Tribunal Superior de Justicia, se procedió a desalojar al menos a 100 familias que vivían en el predio de manera “ilegal” desde hace 20 años. Los inquilinos que habitaban el predio eran parte de la comunidad Otomí.

“Vecinos en la colonia Juárez exigen que se levante el campamento. Alegan ruidos, suciedad y delincuencia. Integrantes del campamento otomí dicen que los acusan sin razón”. (Pradilla, 2019)



Imagen 109: desalojos en inmueble localizado en Roma 18, colonia Juárez. Fuente: plataforma vecinal 06600. <https://www.facebook.com/06600Observa/videos/2313343375580649/>

Bucareli número 108

Fue desalojado el 27 de marzo del 2017, policías desalojaron decenas de familias del inmueble en la madrugada. El inmueble fue invadido en el 2012 y se presume que la exdiputada local del PRI y dirigente de los comerciantes ambulantes del Centro Histórico, Alejandra Barrios, les brindaba protección. (Reforma, 2017)

Bucareli número 80

El desalojo se llevó a cabo el 25 de febrero de 2017. Antes, en el 2014, este edificio ya había sido objeto de desalojos, en donde cerca de 250 familias fueron afectadas. Se trata de familias que vivieron de 15 a 40 años en el inmueble, quienes aseguran que cada familia firmó un contrato de arrendamiento con la empresa edificaciones sociedad anónima por acciones. Inicialmente Fernando Gaona, uno de los hijos del dueño original, le había ofrecido a cada familia la posibilidad de comprar un departamento. Según la plataforma vecinal 06600 de la colonia Juárez, se acusa a la empresa ReUrbano de estar detrás de algunos de estos desalojos. Esta empresa se dedica a

recuperar inmuebles con valor patrimonial para rehabilitarlos y posteriormente vender los departamentos de los inmuebles que intervienen. (Telediario, 2017)

Dinamarca número 77

Desalojo en el inmueble el 20 de abril del 2018, se desalojó a una familia que vivía en el edificio por cerca de 25 años.



Imagen 110: desalojo en Dinamarca 77. Fuente: plataforma vecinal 06600. <https://www.facebook.com/06600Observa/photos/a.150071841994927/611335659201874>

Turín número 46

El inmueble fue desalojado el 15 de octubre del 2021, en el residían cerca de 20 familias mazahuas. El inmueble fue desalojado por un particular mediante personas contratadas. Durante el desalojo se registraron enfrentamientos, pues los cargadores contratados por el particular atacaron a los inquilinos. Fue necesario el apoyo de la policía capitalina para evitar que se siguieran efectuando este tipo de abusos con violencia hacia los inquilinos. (Aristegui noticias, 2021)

Versalles número 84

Desalojos en los departamentos del edificio. El desalojo de uno de los departamentos fue llevado a cabo por un particular bajo el expediente 226/2014 del Juzgado Décimo Cuarto de lo Civil. Este inmueble, fue adquirido por el grupo ReUrbano para su rehabilitación.



Imagen 111: Desalojo del Sr. Rodolfo en el domicilio ubicado en Versalles 84 en diciembre del 2014. Fuente: plataforma vecinal 06600.

Nápoles número 35

El inmueble fue desalojado el 04.12.2020, en el residían doce familias. Los habitantes del edificio indicaron que un grupo de personas comenzó a tocar las puertas de sus departamentos como aviso del desalojo, para posteriormente pasar a colocar muebles y ropa sobre la calle de Nápoles.

Los habitantes del edificio aseguraron que acudirán ante las autoridades correspondientes, para saber porque no se les dio un tiempo para que se realizara el desalojo. (Milenio, 2020)

Liverpool número 9

El inmueble fue desalojado en el 2014. Se notificó a los vecinos que el inmueble sería de otro dueño y que deberían desalojarlo. Sin embargo, se menciona que el desalojo fue de manera ilegal, puesto que no se ofreció a los vecinos el derecho de comprar el inmueble según lo que establece la ley. Este inmueble fue adquirido en su totalidad por el grupo inmobiliario ReUrbano, quienes, según

testimonios de la colonia, se dedican a comprar edificios enteros, proceder al desalojo y rehabilitar los inmuebles para obtener mayores ganancias. (Notimex, 2019)

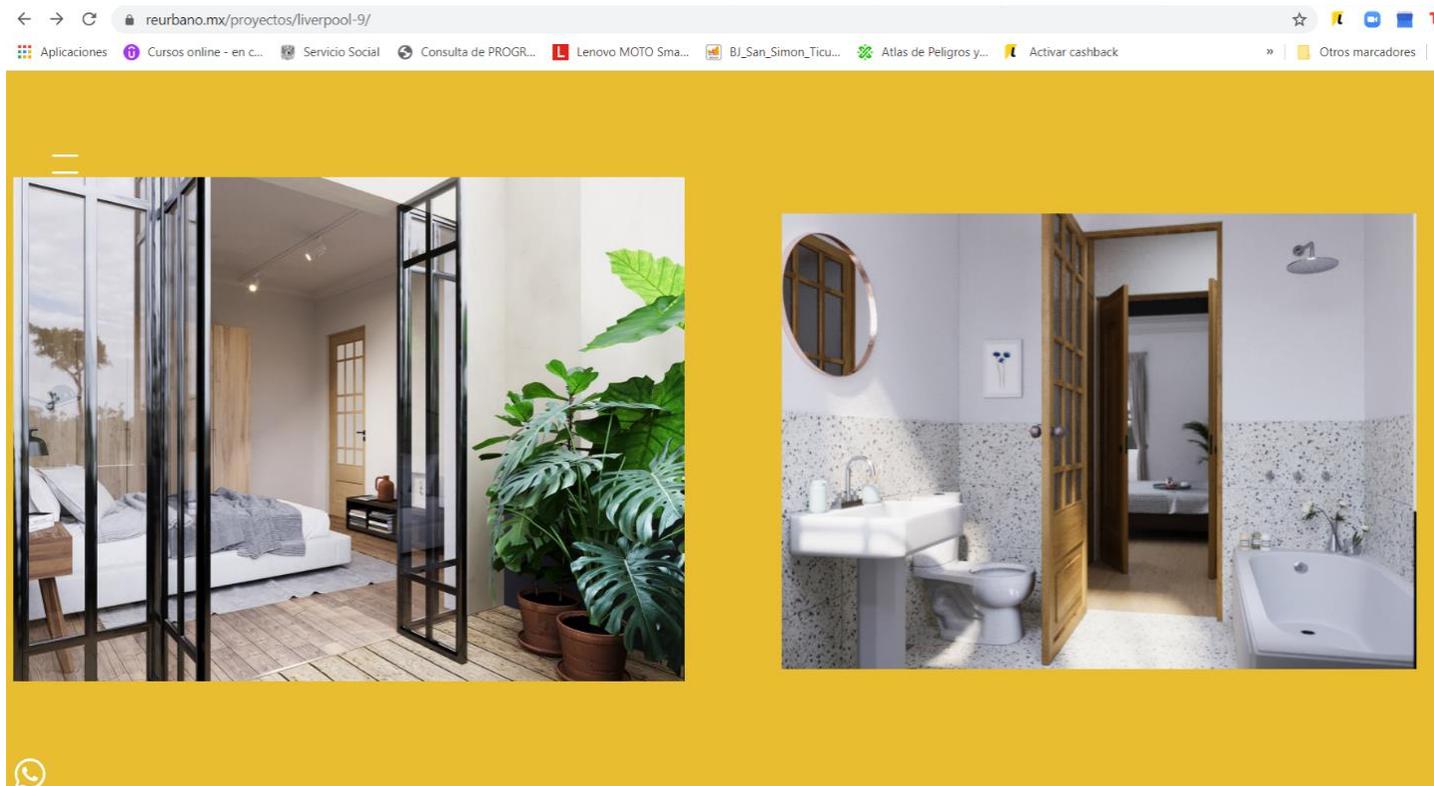


Imagen 112: recorte de la página de internet de ReUrbano, en donde se ofertan departamentos en el inmueble ubicado en Liverpool 9 como parte de un conjunto de uso mixto en “La Colonia Juárez es una de las zonas más privilegiadas y con mayor dinamismo dentro de la Ciudad de México debido a su gran aporte cultural, histórico y arquitectónico.” Fuente: <https://www.reurbano.mx/proyectos/liverpool-9/>

Edificio Trevi- Colón número 1

Varios inquilinos fueron desalojados en el 2019, uno de ellos siendo el periodista Carlos Acuña, quien fue desalojado a pesar de contar con contratos vigente y dos amparos. El edificio fue desalojado por la Banca Mifel, quienes tienen planes de convertirlo en un espacio de coworking. Se menciona que el edificio tiene más de un año de litigio, en donde los vecinos buscan defender su derecho a la vivienda.

Han demolido ya muros internos, por supuesto. Logramos que cancelaran las obras en dos ocasiones, pero ahora la PAOT (Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial) dejó de respondernos. Dicen que ahora sí ya tienen todo en regla. (Acuña, 2020)



Imagen 113: Edificio Trevi, ubicado en Colón no. 1. Fuente: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/termina-pelea-legal-por-edificio-trevi-del-centro-historico-demanda-inquilinos-departamentos-5504856.html>



CONCLUSIONES

6. CONCLUSIONES

El planteamiento inicial de la investigación de la presente tesis, surge a partir del cuestionamiento respecto a lo que sucede en la actualidad en estas zonas de la ciudad, las cuales cuentan con una gran cantidad de patrimonio urbano, y cómo es que éstas interactúan con lo permitido por la normativa patrimonial, la normativa urbana y el crecimiento de la ciudad, esto debido a la interrogante que surge respecto a lo que realmente se observa en las calles y lo que está o no permitido, principalmente ante la llegada de enormes edificios dentro de una zona que se encuentra catalogada como área con valor patrimonial.

Partiendo de esto, la tesis se desarrolló a lo largo de cinco capítulos, buscando en primer lugar un acercamiento a los conceptos que se utilizarían a lo largo de la investigación (capítulo uno) para dar paso a la investigación del capítulo dos, en donde el objetivo principal consiste en tener un acercamiento importante respecto a las normativas que aplican en la zona de estudio, indagando de manera inicial en la normativa referente a la conservación del patrimonio.

Es en este punto que me parece importante recalcar que, en mi opinión estas normativas se plantean como si el valor del patrimonio arquitectónico fuese un valor estático o como si el patrimonio se encontrase aislado de un entorno físico y social, dejando de lado que el sitio en donde se emplaza es un entorno urbano que se encuentra sometido a dinámicas sociales, políticas y económicas que cambian constantemente y que influyen directa o indirectamente en la preservación del patrimonio.

Por otro lado, se hace una investigación respecto a los planes y programas que aplican dentro de las colonias en donde se localiza la ventana de estudio, ahondando un poco más en el Plan de Desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc, la Ley de Salvaguarda y las Normas Generales de Ordenación. Durante la investigación podemos observar que la ciudad y la práctica y producción arquitectónica se ven ligadas con la interacción que existe en lo político, lo económico y lo social.

La Ciudad de México ha ido evolucionando en tanto a la extensión de su territorio conforme a las necesidades de su población, centrando la investigación en una zona que cuenta tanto con patrimonio histórico, artístico como con arquitectura de reciente construcción.

Podemos notar que existen varias definiciones que obtienen un sin fin de características para definir al patrimonio, sin embargo, tras esta investigación pude darme cuenta de que es necesaria la búsqueda de un equilibrio entre la concepción de una definición que busca la autenticidad y el deseo por preservar tal cual el patrimonio (preservar piedra por piedra) y el uso que se necesita y que se le da al patrimonio en el presente ante un crecimiento desmedido de la ciudad. Resulta

importante recalcar que dentro de este equilibrio puede ser retomado lo mencionado por Alois Riegl en 1898 en torno al patrimonio, en donde se hace hincapié en la importancia de los valores de seguridad y utilidad (valor de uso) en complemento a los valores de carácter histórico y artístico.

Como parte del cuerpo de esta investigación, se mencionan las iniciativas para la protección de monumentos, que parecen ser planteadas para la protección de monumentos como elementos “aislados de un entorno social” que se traslapan o interponen con las normativas urbanas que, por ejemplo, se traducen en iniciativas en favor de la modernización de la ciudad (apertura de nuevas vialidades, llegada de edificios de gran altura, el turismo, etc.).

En el caso de la ciudad de México, la centralidad histórica se encuentra determinada por el modelo de ciudad impuesto en América ante la llegada de los españoles en el Siglo XVI, en donde se concentran las funciones centrales en torno a la plaza mayor, lugar en donde se confluye el poder, la justicia, la religión, el comercio y la vivienda. (Carrión, 2017)

Es en esta zona en donde se concentra una gran parte del patrimonio construido de la ciudad, en la que, como sucede en muchas otras zonas de la ciudad, el patrimonio se enfrenta a un panorama en donde se acelera la construcción urbana y en donde se promueve una alta densidad, y la fusión de predios que han ido poco a poco modificando las dinámicas de la zona de estudio.

Por otro lado, nos vemos envueltos en un contexto en el que en la Ciudad de México de manera histórica se ha enfrentado a una carencia habitacional que se vio agudizada a mediados del siglo XX a partir de las migraciones del campo a la ciudad, en donde una gran parte de la población que llegó a la ciudad encontró un lugar idóneo para instalarse dentro de las áreas periféricas de la ciudad.

Podemos observar que en la ventana de estudio existe una relación interesante ente el acervo patrimonial y la llegada del turismo a la zona, en donde a través de la agenda de competitividad de los destinos turísticos en la Ciudad de México se demuestra que el Centro Histórico constituye un polo de atracción a la zona, convirtiéndolo en un espacio atractivo para la inversión global, y en un escenario afín a los negocios e inversiones plasmado gracias a la creación de las condiciones adecuadas mediante la creación de políticas públicas que han transformado la morfología urbana, principalmente en esta zona, en donde se generan cambios de usos de suelo que han sido poco a poco adaptados al uso y necesidades del mercado.

La constitución de este escenario óptimo para la inversión puede verse relacionado con el concepto de gentrificación, cuyo auge se da dentro de contextos asociados a la política pública y a la geografía de una ciudad que surge dentro de un modelo capitalista neoliberal en donde se promueve la

apropiación de ciertas áreas de la ciudad. El concepto, a grandes rasgos habla de la polarización que existe ante las nuevas lógicas de producción y acumulación de capital, en donde el cambio o rehabilitación de propiedades residenciales de un barrio de clase trabajadora, se traduce en un desplazamiento de residentes ante el aumento en los costos de la vivienda como consecuencia de la regeneración de estas áreas de la ciudad.

En el caso de la presente tesis, se busca realizar la investigación ante el proceso de gentrificación que, en el caso de la Ciudad de México, tiene una mayor propensión a desarrollarse dentro de las zonas centrales de la ciudad; esto mediante la integración de mapeos que buscan plasmar de manera gráfica fenómenos como la pérdida histórica de la población ante un discurso político de redensificación del Centro Histórico, así como la relación del Patrimonio y los servicios asociados a la satisfacción del turismo con la cantidad de población que reside en la zona, en donde resulta alarmante encontrar que existe un contraste muy marcado entre la densidad de patrimonio y la de población, siendo las zonas con mayor cantidad de patrimonio por hectárea las que menor cantidad de población residente tienen.

En el caso del Centro Histórico y de la ventana de estudio, nos encontramos ante una zona que se encuentra expuesta a una valorización del simbolismo del patrimonio y la zona está en un proceso de restructuración urbana que se contextualiza en un entorno que facilita las renovaciones y reinversiones del capital, provocando que se generen nuevos enclaves de ocio y entretenimiento basados en la satisfacción de grupos privilegiados con mayores capacidades económicas ante el encarecimiento del suelo y sectores turísticos que promuevan el consumo.

Realizar un estudio en donde se identifiquen plenamente todos y cada uno de los procesos de transformación en la zona resulta un trabajo bastante amplio e imposible de abarcar en el tiempo disponible para la elaboración de esta tesis, sin embargo, el objetivo de ésta no se centra en hacer un trabajo detallado y exhaustivo de la ventana de estudio, sino realizar una investigación que sirva como parte de un camino a recorrer en torno a la transformación urbana y social en una zona con un gran valor patrimonial ante un contexto con normativas patrimoniales y urbanas con contradicciones y la llegada del fenómeno del turismo y el Airbnb a la zona. Este trabajo busca ser una invitación a observar el desarrollo de la ventana de estudio como una zona urbana que hace años conformó parte de la totalidad de la ciudad de México y que se encuentra en un constante cambio.

Por último, se hace una breve reseña de lo que implica la economía colaborativa en el caso de la plataforma de Airbnb, en donde se ofertan inmuebles disponibles a lo largo de distintas ciudades como alojamientos transitorios para usos principalmente turísticos. Antes de la elaboración de la presente tesis, es decir, antes de la llegada de la pandemia, esta plataforma ya era muy conocida a

nivel mundial, pues es un medio que pone en comunicación a dueños de los inmuebles con visitantes para acordar la renta de los inmuebles.

Resulta interesante recalcar que la mayor cantidad de inmueble ofertados en la plataforma cuentan con una mayor ocupación en aquellas colonias que se encuentran inmiscuidas dentro de un contexto en donde resaltan la vida nocturna, recreativa y cultural, como lo es la zona de estudio que se presenta en la tesis.

Originalmente el desarrollo de la tesis planeaba acudir a entrevistas de trabajo de campo para poder averiguar con los residentes datos como la llegada de turismo extranjero a su colonia, el valor del precio de renta o venta y los desalojos en la zona, sin embargo, la llegada de la pandemia obligó a que gran parte de la investigación tuviera que desarrollarse en casa de manera remota y con ello, que la parte de investigación de campo tuviera que ser sustituida por una investigación más ligada al análisis de cartografías y datos censales para poder tener una mejor visibilidad respecto al comportamiento de esta zona de la ciudad.

La pandemia obligó a que la investigación de campo para poder observar la zona de estudio tuviera que ser planteada a través de recorridos de Google maps y Street view con el fin de poder rastrear el crecimiento y la modificación de los usos de suelo de la zona.

El trabajo desarrollado a lo largo de la presente tesis busca ser el inicio de un camino que permita analizar el impacto que tiene la poca regularización que existe en torno a la llegada de la plataforma de Airbnb, la transformación de esta zona de la ciudad y el impacto que tienen las normativas de distinta índole en su contraste entre la realidad y el discurso planteado en planes y normativas.

El hecho de esclarecer y mencionar el contexto histórico de la zona desarrollado a lo largo de los años, nos permite entender parte de la evolución de la zona de estudio, siendo el objetivo primordial el enmarcar el desarrollo del contexto urbano de la zona, entendiendo que la evolución de la misma a lo que conocemos actualmente proviene de las condiciones de ubicación y servicios que la dotan, en donde el gobierno de la Ciudad de México y sus políticas, normas y planes, resultan ser una pieza clave para el entendimiento del crecimiento de la zona y con ello, la transformación a lo largo del tiempo en este espacio de la ciudad en tanto a la imagen urbana, usos de suelo, alturas de edificios, el precio de suelo y a la valorización de la zona como parte del atractivo turístico y la llegada del Airbnb.

Este trabajo busca aportar un pequeño grano de arena para la comprensión que conlleva el proceso de gentrificación que existe en la zona ante el desplazamiento de residentes, ante el incremento de las rentas y el incremento de oferta de inmuebles dentro de la plataforma de Airbnb y los “vacíos”

que se aprovechan para el crecimiento, en mi opinión, desmedido y desbocado de esta parte de la ciudad.

El caso de estudio, a lo largo de todo lo analizado e investigado representa un ejemplo de una zona en crecimiento, con una considerable disminución de población residente en la zona. A través del uso de metodologías cualitativas y cuantitativas en donde, si bien el medir la gentrificación resulta complicado, mediante el mapeo histórico de población, cantidad de viviendas, Airbnb ofertados, la evolución del precio del suelo en la zona y la llegada de servicios asociados al turismo (museos, cafeterías, hoteles, Airbnb y desalojos) podemos vislumbrar que la zona se enfrenta ante un fenómeno de transformación urbana que se afecta por el desplazamiento de residentes y la “especialización” del suelo para la creación de usos asociados a la satisfacción del turismo que llega a nuestra ciudad.

Más allá de describir una serie de conclusiones, buscaré brindar una serie de reflexiones finales en las que se teje el patrimonio urbano, la normatividad, el paisaje urbano y el turismo y la gentrificación.

Quizá la relación que existe entre la evolución urbana y los instrumentos normativos quede implícita, pero me parece importante recalcar que la normativa, su planteamiento y su implementación fungen como una parte importante del desarrollo de nuestra ciudad, pues ésta se desarrolla dentro de un contexto histórico y, en el caso mexicano, dentro de un interés político determinado. Lo desarrollado, leído e investigado en este trabajo, permitió que estuviera mucho más claro que la normativa mexicana, hablando específicamente de la normativa urbana y patrimonial, puede ser analizada desde el camino que busca regular el crecimiento y las dinámicas urbanas. Sin embargo, al encontrar ejemplos de casos de estudio, contrariedades entre lo permitido y lo construido, la falta de actualización de normativas y la contrariedad existente entre distintos marcos normativos pareciera brindar el escenario óptimo para que se manifiesten intereses particulares que buscan la manera de evadirlas.

Actualmente no existe una regulación planteada para la plataforma de alojamientos en Airbnb que busque equilibrar la oferta y la demanda, dicho lo anterior, creo que es necesario profundizar de manera urgente en cómo es que la llegada de este tipo de alojamientos afecta a la ciudad, una ciudad que se enfrenta a un déficit de vivienda histórico y ante una serie de contrariedades y huecos en la normativa que abren pauta al cuestionamiento sobre los verdaderos intereses políticos y económicos que distan mucho del discurso social que se plantea en el intento por regular nuestra ciudad.



BIBLIOGRAFÍA

7. BIBLIOGRAFÍA

- Castro López, J., & Esquivel Hernández, M. T. (2012). A dos décadas y media de la Renovación Habitacional Popular: evaluación del hábitat popular. En R. Coulomb Bosc, M. T. Esquivel Hernández, & G. Ponce Sernicharo, *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable* (págs. 128-158). Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Parnreiter, C. (2016). La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las “necesidades” de mercado inmobiliario. *Geografía Norte Grande*, págs.151-166.
- Acosta, E. (2007). *Colonia Juárez. Desarrollo urbano y composición social, 1882 -1930*. Ciudad de México: Instituto Politécnico Nacional.
- Acuña, C. (08 de marzo de 2020). Edificio Trevi: breve historia de una resistencia urbana. *Corriente alterna*. <https://corrientealterna.unam.mx/territorios/edificio-trevi-resistencia-urbana/>
- Adam, S. (2020). *En plena contingencia por Covid-19 regalan licencias y facilidades a controvertidos edificios en Reforma*. Mexicanos contra la corrupción.: <https://contralacorrupcion.mx/regalan-licencias-sheinbaum-covid-19/>
- Administración Pública del Distrito Federal. (29 de Septiembre de 2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc*. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf
- Aristegui noticias. (15 de octubre de 2021). Así se vio desde el aire el desalojo en la colonia Juárez de la CDMX. *Aristegui Noticias*. <https://aristeguinoticias.com/1510/mexico/asi-se-vio-desde-el-aire-el-desalojo-en-la-colonia-juarez-de-la-cdmx-videos/>
- Autoridad del espacio público. (2018). *6° Informe de Gobierno*. <https://ciudadasaludable.files.wordpress.com/2021/03/2018-aep-informe-de-gobierno.pdf>
- Bazant, J. (1984). *Manual de criterios de diseño urbano*. Ciudad de Mexico: Trillas.
- Becerril Miró, J. E. (2003). *El derecho del patrimonio histórico artístico en México*. Ciudad de México: Porrúa.

- Becerril, J. (13 de junio de 2017). *Sobre la gentrificación de la colonia Juárez a 111 años de su surgimiento*. La Brújula, Nexos: <https://labrujula.nexos.com.mx/sobre-la-gentrificacion-de-la-colonia-juarez-a-111-anos-de-su-surgimiento/>
- Blanco, & Bosoer. (2016). *Ciudades en Disputa: Gentrificación. Propuestas de abordaje didáctico*. Contested-Cities: <http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/09/CC-MODULO-1-web.pdf>
- Bonfil Batalla, G. (s.f.). Nuestro patrimonio cultural: un laberinto de significados. (CONACULTA, Ed.) *Patrimonio Cultural y Turismo. Cuadernos, Cuadernos 3*, 42-70.
- Cabrera Becerra, V. (2008). Política de renovación en centros históricos de México. *Centro-H. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos., Vol. 1*.
- Caicedo , R. (s.f.). La Conservación del Patrimonio Cultural y Natural como Herramienta para la Planificación Urbana. En *Política y Gestión Ambiental* (págs. 37-42).
- Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En P. y. Velasco, *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I* (págs. 21-33). Ciudad de México: PUEC-UNAM.
- Chandeze de la Vega, M. E. (2012). *La vivienda en los usos de suelo de la Ciudad de México. De la capital virreinal al centro histórico. (Tesis para obtener el grado de Maestra en Urbanismo)*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Programa de maestría y doctorado en Urbanismo.
- Choay, F. (2007). *Alegoría del Patrimonio*. Madrid: Gustavo Gili.
- Cid, C. (2016). *MX CITY GUÍA INSIDER*. Esta es la autoridad que embellece los espacios públicos de la CDMX: <https://mxcity.mx/2016/09/autoridad-del-espacio-publico-organismo-gubernamental-que-busca-replantear-la-convivencia-de-la-cdmx/>
- Coloumb Bosch, R. (2012). *Hábitat y centralidad en México. Un desafío Sustentable*. Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. *APUNTES*, vol. 20(núm. 2), págs. 202- 219.

- Cottom, B. (2008). *Nación, patrimonio cultural y legislación: los debates parlamentarios y la construcción del marco jurídico federal sobre monumentos en México, siglo XX*. Porrúa.
- Coulomb, R. (2012). El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable. En *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable* (págs. 18-59). Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Cruz González, L. (2015). *Historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos* (Vol. IV). Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Cuenca, A. (02 de diciembre de 2001). Inaugura el jueves AMLO el corredor turístico Reforma-CH. *El Universal*. <https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/37588.html>
- Delgadillo, V. M. (2005). Centros Históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, 1990-2003. *Tesis para obtener el grado de doctor en urbanismo*. Ciudad de México.
- Delgadillo, V. M. (2010). ¿Gestión versus conservación? El futuro del patrimonio urbano reciente. En I. d. UNAM, *15º Coloquio del Seminario de Estudio y Conservación del Patrimonio Cultural* (págs. 89-110). Ciudad de México: Louise Noelle.
- Delgadillo, V. M. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Economía, Sociedad y Territorio*, págs. 835-846.
- Delgadillo, V. M. (2014). La política del espacio público y del patrimonio Urbano en la ciudad de México. Discurso Progresista, negocios inmobiliarios y buen Comportamiento social. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica El control del espacio y los espacios de control*. Barcelona.
- Delgadillo, V. M., & Olivera, P. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Geografía Norte Grande*(58), págs. 111-133.
- Diario Oficial de la Federación. (18 de abril de 1980). Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México. (Segunda publicación).
- Díaz Parra, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, págs. 127-148.

- Díaz Parra, I., & Salinas Arreortua, L. A. (2016). La producción del consumidor. Valorización simbólica y gentrificación en el centro de la Ciudad de México. *Andamios*, Vol. 13(Núm. 32), págs. 107-130.
- El Influyente. (08 de febrero de 2019). ¿Qué es un Polígono de Actuación? *El Influyente*. El Influyente: <https://elinfluyente.mx/2019/02/que-es-un-poligono-de-actuacion/>
- El Universal. (25 de marzo de 2018). *La Ciudad en el Tiempo: la colonia Juárez cumple 112 años, parte 1*. www.eluniversal.com.mx: <https://www.eluniversal.com.mx/galeria/metropoli/cdmx/la-ciudad-en-el-tiempo-la-colonia-juarez-cumple-112-anos-parte-1#imagen-1>
- Escobedo, D. N. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, Vol. 32(Núm. 89), págs. 61-83.
- Esquivel, M. T. (2007). La actuación de los desarrolladores habitacionales privados. En S. Tamayo, *Los Desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006* (págs. 253-290). UACM.
- Feilden, B. (2004). *Conservation of Historic Buildings*. Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann.
- Garza, G. (2012). *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Geocomunes. (2018). *Desalojos violentos en la delegación Cuauhtémoc (Ciudad de México)*. GeoComunes: <http://132.248.14.102/maps/819>
- Gertz Manero, A. (1976). *La defensa jurídica y social del patrimonio cultural*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Gobierno de la Ciudad de México. (s.f.). *Destinos CDMX*. <http://cdmxtravel.com/es/destinos>
- Gómez González, J. A., & Méndez Ramírez, J. J. (2015). Políticas urbanas de intervención en el Centro Histórico de la Ciudad de México bajo el modelo de estado neoliberal, 1989-2010. *20° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México*. Cuernavaca, Morelos: CRIM, UNAM.
- Gómez, G. (2021). *La trampa del Sistema de Actuación por Cooperación*. NEXOS: <https://labrujula.nexos.com.mx/la-trampa-del-sistema-de-actuacion-por-cooperacion/>

- González, C. (2005). Ubicación e importancia del templo de Xipe Tótec en la parcialidad Tenochca de Moyotlan. (É. D. García, Ed.) *Estudios de Cultura Náhuatl*, 36, págs.47-65.
- Herrera, A. C. (2017). La identidad urbana como categoría de análisis. Una propuesta metodológica para la lectura del territorio a través de la consolidación Histórico-Espacial de sus atributos urbanos característicos. 10.
- Hiernaux, D. (1998). El espacio turístico: ¿Metáfora del espacio global? *Diseño y sociedad*(9), págs. 9-18.
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, págs. 1-17.
- Instituto Nacional de Antropología e Historia. (s.f.). *Sistema Único de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas*. http://registropublico.inah.gob.mx/index.php/busquedas_inmuebles_historicos/mostrar_coincidencias
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, págs. 27-71.
- Koolhaas, R. (2007). *El espacio Basura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Lee Alardin, G. (2008). Apuntes sobre la conservación y restauración del patrimonio en México. *Revista CPC*, págs. 7-20.
- Lees, L. T. (2008). *Gentrification*. Nueva York: Routledge-Taylor & Francis Group.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. España: Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (2017). *El derecho a la ciudad*. Madrid,: Capitán Swing.
- Lleida, M. A. (2010). El patrimonio arquitectónico, una fuente para la enseñanza de la historia y las ciencias sociales. *Enseñanza de las ciencias sociales*, págs. 41-50.
- Lombardo, S. (1997). *El patrimonio arquitectónico y urbano de 1520 a 1900*. FLORESCANO.
- Lombardo, S. (2000). La muy noble, insigne y muy leal e imperial Ciudad de México. Ciudad de México.

- Lombardo, S., De la Torre, G., Gayón, M., & Morales Martínez, M. D. (2009). *Territorio y demarcación en los censos de población. Ciudad de México 1753,1790,1848 y 1882*. Ciudad de México: UNAM, INAH.
- Madrigal Montes de Oca, Á., López Gay, A., & Sales i Favá, J. (2018). El auge de Airbnb en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas. *Coyuntura Demográfica*.
- Marroquí, J. M. (1900). *La Ciudad de México*. Ciudad de México: "La Europea" de I. Aguilar Vera y Cía.
- Martínez, D. (2020). *Airbnb en la mira del Congreso para regulación*. Reporte Índigo: <https://www.reporteindigo.com/reporte/airbnb-en-la-mira-del-congreso-para-regulacion-despojo-problema-vivienda-cdmx/>
- Mazza, A. (2009). Ciudad y espacio público. Las formas de la inseguridad urbana. *Cuadernos de Investigación Urbanística, Volúmen 62*.
- Melé, P. (2016). Incertidumbres y regulaciones urbanas: el papel de la calificación jurídica del espacio. En A. Azuela, *La ciudad y sus reglas* (págs. 43-82). Ciudad de México: UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.
- México Desconocido. (s.f.). El Colegio de San Juan de Letrán: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/el-colegio-de-san-juan-de-letran.html>
- Meza, A. (marzo de 2013). *Arqueología Mexicana*. Presencia Africana en el cementerio del hospital Real de San José de los Naturales: <https://arqueologiamexicana.mx/mexico-antiguo/presencia-africana-en-el-cementerio-del-hospital-real-de-san-jose-de-los-naturales>
- Milenio. (04 de diciembre de 2020). En Cdmx, desalojan a 12 familias de edificio en la colonia Juárez. *MILENIO*. <https://www.milenio.com/politica/comunidad/cdmx-desalojan-12-familias-edificio-colonia-juarez>
- Montaner, J. M., & Muxi, Z. (2011). *Arquitectura y Política. Ensayos para mundos alternativos*. Gustavo Gigli.
- Monterrubio, A. (2011). Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México. *ARGUMENTOS*, págs. 38-58.

- Monterrubio, A. (2012). El papel de las políticas de renovación urbana en la permanencia o movilidad residencial en el hábitat popular de los barrios céntricos de la Ciudad de México. En *Hábitat y centralidad en México* (págs. 86-126). Ciudad de México.
- Morales. (1977). Francisco Somera y el Primer fraccionamiento de la Ciudad de México. *Arquitectura y autogobierno, Vol. 5*, págs. 21-28.
- Morales, C. (2015). Conceptos avanzados del Suelo. *Planeación Urbana y Gestión del Suelo en Ciudades Mexicanas*, págs. 1-23.
- Moreno Iregui, C. A. (s.f.). *Rupturas y continuidades en las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano: problemas contemporáneos en las intervenciones del centro histórico de Bogotá (Tesis para obtener el grado de Maestro Arquitecto)*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.
- Muñiz Martínez, N., & Cervantes Blanco, M. (2010). Marketing de ciudades y "Place Branding". *Pecunia*, págs.123-149.
- Navarrete. (2017). Tematización turística de los centros históricos y transformaciones del patrimonio construido. En PUEC, *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I*.
- Nicolás, M. Á. (2016). El derecho del patrimonio cultural. Análisis desde la perspectiva de los derechos humanos y su aplicación por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), México. *Intervención*.
- Niglio, O. (2012). Introducción al concepto de valor para el patrimonio cultural. *Arquitectura y Urbanismo, vol. XXXIII*(Núm. 3), págs.102-106.
- Notimex. (31 de 08 de 2019). La Juárez: colonia de proyectos económicos, no urbanísticos. *NOTIMEX*. <https://www.20minutos.com.mx/noticia/845867/0/ju-aacute-rez-colonia-proyectos-econ-oacute-micos-no-urban-iacute-sticos/>
- Pacione, M. (2001). *Urban Geography*. New York: Taylor & Francis.
- Parnreiter, C. (2011). Formación de la Ciudad global, economía inmobiliaria, y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México. *Revista Eure, Vol. 37*(Núm. 111), págs. 5-24.

- Peña, J. M. (septiembre-diciembre de 2013). El patrimonio cultural, bibliográfico y documental de la humanidad. Revisiones conceptuales, legislativas e informativas para una educación sobre patrimonio. (E. N. Historia, Ed.) *Cuicuilco*, Vol. 20 (Núm. 58), págs. 31-57.
- Pineda, A., Velasco, M., & Pineda, A. (2017). *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I*. Ciudad de México: CONACYT.
- Pradilla, A. (2019). *Campamento otomí en colonia Juárez teme desalojo; vecinos acusan inacción de autoridades*. Animal Político: <https://www.animalpolitico.com/2019/06/campamento-otomi-desalojo-vecinos-colonia-juarez>
- Precedo Ledo, A. (Agosto de 2010). De la planificación estratégica al marketing urbano: hacia la ciudad inmaterial. *EURE*, Vol. 36(Núm. 108), págs. 5-27.
- Procuraturía de Ordenamiento Territorial. (s.f.). *Instrumentos de desarrollo urbano y aplicación de Normas de Ordenación*. [https://paot.org.mx/micrositios/sabias_que/USO_SUELO/tema_2.html#:~:text=1\)%20%C2%BFQU%C3%89%20ES%20UN%20POL%C3%8DGONO,de%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico](https://paot.org.mx/micrositios/sabias_que/USO_SUELO/tema_2.html#:~:text=1)%20%C2%BFQU%C3%89%20ES%20UN%20POL%C3%8DGONO,de%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico).
- Quadratin México. (03 de agosto de 2016). Acuden elementos de la SSP a apoyar en desalojo en la colonia Juárez. *México Quadratin*. <https://mexico.quadratin.com.mx/acuden-elementos-la-ssp-apoyar-desalojo-la-colonia-juarez/>
- Quintana Durán, G. (2015). *El proceso de gentrificación en la Delegación Cuauhtémoc 2005-2015*. Seminario de Análisis Regional y Estudios Espaciales : http://www.saree.com.mx/lab/sites/default/files/cap1TV/CAPITULO%201_V4_QUINTANAG_24032016.pdf
- Rebollo, Ó. (2012). La transformación social urbana. La acción comunitaria en la ciudad globalizada. *Gestión y Política Pública*, págs. 159-186.
- Reforma. (27 de marzo de 2017). Desalojan edificio en Bucareli. *Reforma*. <https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/articulo/default.aspx?id=1075871&md5=3a172768f6355a5802af67c60f73d333&ta=0dfdbac11765226904c16cb9ad1b2efe>
- Reporte índigo. (19 de 09 de 2018). Desalojo en colonia Juárez de CDMX termina en enfrentamiento con granaderos. *Reporte índigo*. <https://www.reporteindigo.com/reporte/desalojo-en-colonia-juarez-de-cdmx-termina-en-enfrentamiento-con-granaderos/>

- Riegl, A. (2008). *El culto moderno a los monumentos*. Antonio Machado Libros.
- Rodríguez, C. (2011). *Breve historia de la fábrica de cigarros "El Buen Tono, S. A."*. <https://web.archive.org/web/20110124214246/http://www.palabradeclio.com.mx/PCLIO/BuenTono.pdf>
- Román Ruiz, L. D. (2007). *La vivienda en monumentos históricos : un estudio desde la perspectiva de los beneficiarios de renovación habitacional popular a 20 años de los sismos. (Tesis para obtener el grado de Maestro Arquitecto)*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.
- Rosas, G. (2018). *Transformaciones Urbano-Arquitectónicas: Colonia Juárez, Ciudad de México*. (C. d. Arquitectura-UNAM, Editor) Retrieved 30 de abril de 2020, from Unidades de Apoyo para el Aprendizaje: http://132.248.48.64/repositorio/moodle/pluginfile.php/1526/mod_resource/content/7/contenido/index.html
- Rubiales Pérez, M. (2014). ¿Medir la gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto. *CONTESTED_CITIES*, págs.1-18.
- Sabaté, J., & Tironi, M. (2008). Rankings, creatividad y urbanismo. *Revista Eure*, págs. 5-23.
- Salinas Arreortua, L. A. (2013). Reciclamiento Urbano: como una premisa en la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *GeoGraphos*, pág. 553-569.
- Samael, R. (23 de abril de 2012). *El mágico Centro Histórico*. Laboratorio Arte Alameda: <http://el-magico-centro-historico.blogspot.com/2013/04/el-santo-oficio-en-mexico.html>
- Sánchez Corral, J. (2012). *La vivienda "social" en México, Pasado, presente y futuro*. Ciudad de México: JSa.
- Secretaría de Cultura. (s.f.). *Sistema de Información Cultural México*. https://sic.cultura.gob.mx/resultado_ba.php?table=marco_juridico&disciplina=&estado_id=9&municipio_id=0&c2=DECRETO+por+el+que+se+declara+una+zona+de+monumentos+hist%C3%B3ricos
- SEDUVI CDMX. (s.f.). http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/SAC/Seduvi_SAC_pdf.pdf

- Segura Jáuregui, E. (2016). *Guía de la Colonia Juárez. Inventario de un patrimonio*. Ciudad de México: Secretaría de Cultura.
- Semo, E. (21 de abril de 2004). Inviabile, la ley para defender el patrimonio urbanístico del DF. *La Jornada*. <https://www.jornada.com.mx/2004/04/21/02an1cul.php?printver=1&fly=>
- Sepúlveda, S. (2017). Estado del arte sobre centros históricos en ciudades mexicanas. En A. P. Velasco, *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I* (págs. 133-167). Ciudad de México: PUEC,UNAM.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto de gentrificación. La mirada anglosajona. *Biblio3W*, págs. 1-23.
- Sistemas de Actuación por Cooperación-SEDUVI CDMX.* (s.f.). http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/SAC/Seduvi_SAC_pdf.pdf
- Suárez Pareyón (coord), A. E., Borja Rodríguez, M. A., García Rivera, T. M., Flores Arenales, R., & Castañeda López, E. I. (2017). *Suelo para vivienda de la población de menores ingresos en la Zona Metropolitana del Valle de México*. Ciudad de México: CONACYT.
- Suárez Pareyón , A. (s.f.). La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración. *Seminario Permanente "Centro Histórico de la Ciudad de México" Segunda Sesión*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- SUAYED. (2019). *Transformaciones Urbano-Arquitectónicas: Colonia Juárez, Ciudad de México*. Unidad de Apoyo para el Aprendizaje: http://132.248.48.64/repositorio/moodle/pluginfile.php/1526/mod_resource/content/7/contenido/index.html
- Tamayo (coordinador), S. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. Ciudad de México.
- Telediario. (25 de febrero de 2017). Despojan a 250 familias de sus viviendas en un edificio en Bucareli. *Telediario*. <https://www.telediario.mx/local/despojan-250-familias-viviendas-edificio-bucareli>
- Tena, R. A. (2017). Vivienda popular y urbanización sociocultural en el Centro Histórico de la Ciudad de México. En U. N. México, *Ciudades y Centros Históricos: habitación, políticas y oportunidades. Volumen II*.

- Tovar y de Teresa, G. (1990). *La ciudad de los palacios: crónica de un patrimonio perdido. Tomo I.* México: Vuelta.
- Turner, G. (2007). Teorías de la conservación y vanguardias arquitectónicas. Una relación dialéctica. *Canto Rodado*, págs. 125-148.
- UNESCO, México. (2017). *Centro Histórico de Ciudad de México. Documento de conclusiones y aportes para el plan de manejo 2017-2022.* Ciudad de México .
- Valencia, R. (28 de septiembre de 2019). *AS News.* Fin de Semana en la Alameda Central: <https://www.asnews.mx/noticias/fin-de-semana-en-la-alameda-central>
- Vanegas Ramírez, C. (1966). La asistencia hospitalaria para Indios. *Anales del Instituto Nacional de Antropología e Historia*, págs. 227-240.
- Villavicencio, J. (2003). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.*

