

# DETERIORO URBANO E INTERVENCIONES HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO

*urban decay and housing interventions in Mexico City*

Luis Alberto Salinas Arreortua \*

## Resumo

Vários fatores que influenciam a deterioração urbana das áreas centrais da cidade do México. Além de discutir essas causas, as principais intervenções habitacionais que foram implementadas, onde ferrugem faz parte de um discurso legitimador das medidas tomadas são apresentados. Dois estágios diferentes intervenções são propostas: por um lado, impulsionada pelas intervenções do setor público; e em segundo lugar, as implementadas com estreita participação do setor privado. No entanto, ambas as intervenções, têm em comum que têm sido medidas que afetaram setores de baixa renda, onde uma estratégia selectiva pode ser visto pelas intervenções habitacionais.

**Palavras-Chave:** Degradação urbana, Estado-Providência, Cidade neoliberal, Cidade do México

## Abstract

Various factors that have influenced the urban decay of the central areas of Mexico City. Beyond discussing these causes, the main housing interventions that have been implemented, urban decline is part of a legitimizing discourse of the measures taken are presented. Two stages differing interventions are proposed: on the one hand, driven by the public sector interventions; and secondly, those implemented with close involvement of the private sector. However, both interventions, have in common that have been measures that have affected low-income sectors, where a selective strategy can be seen for the housing interventions.

**Key words:** Urban decay, Developmentalism, Neoliberal city; Mexico city.

## Resumen

Diversos son los factores que han incidido en el deterioro urbano de las áreas centrales de la ciudad de México. Más allá de discutir dichas causas, se exponen las principales intervenciones habitacionales que se han implementado, en donde el deterioro urbano forma parte de un discurso legitimador de las medidas adoptadas. Se proponen dos etapas que diferencian las intervenciones realizadas: por un lado, intervenciones impulsadas por el sector público; y por otro lado, aquellas implementadas con estrecha participación del sector privado. No obstante, ambas intervenciones, tienen en común que han sido medidas que han afectado a sectores de bajos ingresos, en donde se aprecia una estrategia selectiva para realizar las intervenciones habitacionales.

**Palabras clave:** Deterioro urbano; Desarrollismo; Ciudad neoliberal; Ciudad de México.

(\*) Prof. Dr. del Instituto de Geografía UNAM - Circuito de la Investigación Científica, Ciudad Universitaria, delegación Coyoacán C.P. 04510 México D.F. Tel: 56230222 ext. 44814 - lsalinas@igg.unam.mx.

## INTRODUCCIÓN

El crecimiento de la ciudad de México se puede caracterizar por un significativo aumento de población así como una gran expansión territorial a lo largo del siglo XX. Para el año 1900 existían 368,898 habitantes, cifra que para el año 2000 aumentó hasta alcanzar los 8,605,239, lo que representa un ritmo de crecimiento de 1.8% anual. Mientras que la expansión territorial del suelo urbano creció de 20 km (SÁNCHEZ, 1996) a 783 km (BENLLIURE, 2008), representando un incremento de 1.9% a lo largo del siglo XX.

Tanto el crecimiento poblacional como la expansión del suelo urbano, han traído consigo distintos problemas en el espacio urbano, siendo uno de ellos el deterioro urbano en las áreas centrales. La ciudad de México ha pasado por procesos de transformación social y reorganización productiva, que trajo como resultado pérdida de población vinculado a la salida de actividades productivas y comerciales que habían caracterizado a las áreas centrales así como diversas actividades culturales y de esparcimiento (OLIVERA, 2007). Esta reestructuración, entre otros rasgos, es el contexto del deterioro urbano, el cual se aprecia en los inmuebles y espacios públicos que se caracterizan por obsolescencia física (debido tanto al ciclo de vida del inmueble como a la falta de mantenimiento), obsolescencia funcional (inmuebles cuyo uso de suelo fue transformado) u obsolescencia económica (refuncionalización del uso de suelo, el cual podría destinarse a actividades potencialmente más rentables).

En este sentido, en términos generales se puede mencionar que la presencia de diversos edificios y espacios públicos con obsolescencia física y funcional se localizan en distintas zonas del área central de la ciudad de México, de manera particular hacia el norte y oriente del centro histórico, mientras que los edificios con obsolescencia económica se localizan hacia el poniente del área central, a partir de la calle Juárez y de la avenida Paseo de la Reforma, conformándose como uno de los espacios más importantes de concentración de actividades comerciales y de servicios, cuya dinámica económica ha repercutido en distintas colonias de dicha zona, siendo un elemento a destacar la revalorización del suelo urbano.

Una de las razones más importantes del deterioro urbano de las áreas centrales en la ciudad de México, se observa a partir de diversas políticas públicas y momentos históricos (sismo de 1985) a lo largo del siglo XX. Sin ser los únicos factores del deterioro urbano destacan por su importancia:

- a) El decreto de “congelación de rentas” implementado en 1943 por el presidente Manuel Ávila Camacho, como medida para proteger a la clase trabajadora y como un apoyo al desarrollo industrial, el cual repercutió en el deterioro físico de diversos edificios, pues inhibió a los propietarios sobre el mantenimiento de sus bienes y desalentó la inversión del sector inmobiliario.
- b) Los continuos cambios de uso de suelo tanto en el centro histórico como en las áreas centrales. Actualmente los cambios de uso de suelo se aprecian a partir de la desconcentración de establecimientos de actividades industriales.
- c) La desconcentración de espacios recreativos y de ocio, así como de servicios educativos, los cuales mantienen una importante interacción social. Una muestra de esto último fue el desplazamiento de los diversos centros de educación de la Universidad Nacional Autónoma de México hacia el sur de la ciudad, conformando la Ciudad Universitaria (SUÁREZ, 2009).
- d) Durante la expansión urbana se producen movimientos internos de población, en particular nos referimos al proceso conocido como “filtrado”, donde la población de bajos recursos económicos ocupan las áreas centrales abandonadas por las clases medias, lo que en muchos casos implica la imposibilidad de invertir en el mantenimiento de los edificios de uso habitacional.



e) La normatividad, constituye un elemento que incide en el proceso de deterioro urbano, una situación al respecto son las normas impuestas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, como se verá más adelante.

f) Otro factor importante a considerar son los fenómenos naturales, tal fue el caso de los sismos de 1985, que incidieron de manera sensible en diversos inmuebles de la ciudad, cuya afectación se estima en cerca de 90 mil viviendas (RABELL y MIER Y TERÁN, 1986).

Todos estos factores han repercutido en el deterioro urbano (sea físico, funcional o económico) en las áreas centrales de la ciudad de México, para lo cual, se han implementado distintas estrategias de intervención de orden público, privado y mixto. El objetivo de este trabajo es contextualizar los diversos factores que han incidido en el discurso del deterioro de las áreas centrales así como las principales intervenciones que se han implementado, buscando destacar que, más allá del evidente deterioro urbano, en muchos casos, se utiliza el argumento del deterioro para legitimar las intervenciones realizadas. Hay una notable intervención en zonas que presentan inmuebles con obsolescencia económica, y no necesariamente obsolescencia física o funcional, es decir, las intervenciones urbanas son cuidadosamente selectivas.

Se diferencian dos importantes periodos cuyas características propias definen las intervenciones realizadas. El primer periodo abarca las primeras intervenciones urbanas, a partir de la década de los sesenta hasta los ochenta donde las intervenciones estuvieron marcadas básicamente por la participación directa del Estado, siendo los de mayor impacto las referidas a la renovación habitacional, como la construcción de diversos multifamiliares. Y en la década de los ochenta, las intervenciones se producen en un contexto de conservación del patrimonio edificado.

Un segundo periodo de intervenciones urbanas, se produce en la década de los noventa, en el cual se aprecia un notable incremento de las intervenciones del sector privado sobre diversos inmuebles localizados en distintas zonas de la ciudad. Dichas intervenciones, están fuertemente motivadas por objetivos de tipo económico, situación que caracteriza las estrategias implementadas en la ciudad neoliberal.

Cabe mencionar que esta diferenciación temporal, de la década de los sesenta a los ochenta y de los noventa hasta la actualidad, obedece a la necesidad de destacar los cambios producidos por la implementación de las políticas neoliberales, además de mencionar que hablamos de tendencias, lo cual no niega la presencia de una mezcla de intervenciones en los periodos destacados.

## DENSIFICACIÓN Y EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Hasta mediados del siglo XIX, la ciudad de México estaba conformada por el territorio que actualmente se conoce como centro histórico, cuyo crecimiento se ve sensiblemente determinado por el desarrollo de ejes viales: las avenidas Reforma e Insurgentes, los accesos a las carreteras hacia Puebla, Pachuca y Querétaro y también por las vías del ferrocarril (COULOMB, 2007). No obstante, un elemento central que permitió la expansión urbana (y de las vías de comunicación antes mencionadas) son las transformaciones del régimen de propiedad de la tierra.

En el último cuarto del siglo XIX, a partir de la implementación de la ley de desamortización de 1856 y de la ley de nacionalización de los bienes eclesiásticos de 1859, permitieron la ocupación y división de diversas propiedades (RIBERA, 2003), lo que representaba el principal impedimento para la expansión de la ciudad (BOILS, 2005). Esta situación de finales del siglo XIX, aunado al desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano a inicios del siglo XX (construcción de obras públicas, servicios urbanos básicos, líneas de transporte, equipamientos sociales), conforman una auténtica reforma urbana (COULOMB, 2007), la cual contribuye a la expansión territorial de la ciudad, haciendo posible la creación de diversos fraccionamientos que dieron origen a lo que hoy conocemos como colonias. Construyéndose hacia el poniente fraccionamientos para la clase me-



dia y alta, mientras que hacia el norte y el oriente se conformaron colonias populares. Lo cierto es que en poco más de medio siglo, esto es para 1910, en la capital mexicana se habían autorizado la creación de más de 40 nuevas colonias. (BOILS, 2005).

La conformación de nuevos fraccionamientos con infraestructura adecuada, viviendas más amplias y un trazado moderno, con calles anchas y con camellones y jardines, se empieza a observar un tenue proceso de desconcentración poblacional del centro histórico, principalmente de las clases medias que se alejaban del centro para habitar dichos fraccionamientos localizados al poniente de la ciudad, a partir de la avenida Paseo de la Reforma e Insurgentes, tales fueron los casos: La Teja (hoy parte de la colonia Juárez y la colonia Cuauhtémoc), Americana (hoy colonia Juárez), Condesa y Roma principalmente. Por otro lado, también se producen diversos fraccionamientos para un sector de la población de bajos ingresos, particularmente localizados al norte y oriente de la ciudad, tales fueron los casos de las colonias: Guerrero, Morelos, La Bolsa, Rastro, Santa Julia, Candelaria, Hidalgo, Peralvillo, La Viga, entre otras (RIBERA, 2003).

Esta situación trae como resultado que desde mediados del siglo XIX (cuando la ciudad de México se limitaba a lo que hoy conocemos como centro histórico) hasta la primera década del siglo XX, el área construida de la ciudad creciera casi cinco veces, mientras que la población sólo se había duplicado (BARBOSA, 2003). Este crecimiento poblacional y la acelerada expansión territorial, muestra una configuración territorial caracterizada primordialmente tanto por procesos de filtrado y de creciente densificación poblacional, en particular en el centro histórico, como por un proceso de expansión urbana, motivada por la salida de población de ingresos medios y altos del centro histórico. Esta dinámica demográfica caracterizó los últimos años del siglo XIX y los primeros años del siglo XX.

El proceso de filtrado se agudiza desde la primera década del siglo XX, acelerado por el movimiento revolucionario, pues si bien es cierto en este conflicto armado las pérdidas de vidas ascendieron a cerca de 825,000 habitantes en todo el país, la capital fue escenario de una corriente migratoria sin precedentes, incrementando la población en 191,000 habitantes, un crecimiento de 25.7% (COLLADO, 2000) generando, entre otras cosas, una enorme demanda de vivienda y servicios urbanos (SANTA MARÍA, 2005).

Tanto la densificación del centro histórico como la expansión urbana se van a caracterizar por absorber, en su mayoría, a población de escasos recursos, siendo los barrios antiguos del área central de la ciudad, el lugar de recepción de la inmigración del campo, albergando a una numerosa población en “casas de vecindad” (SUÁREZ, 2004). Este proceso de filtrado, favorecido por la emigración de población hacia las nuevas colonias en los primeros años del siglo XX, se registró principalmente hacia el norte y oriente de la plaza mayor, una zona que posteriormente se le conocerá como “herradura de tugurios” .

En dicha zona se observa un proceso de subdivisión de viejas casonas, así como de proliferación de vecindades de “taza y plato”, las cuales representaron una gran cantidad de viviendas del centro histórico durante el primer cuarto del siglo XX, conformando en este periodo la nueva imagen del centro de la ciudad como zona de vivienda deteriorada (SANTA MARÍA, 2005; OLIVERA, 2007). Es decir, a partir de la segunda década del siglo XX, podemos mencionar que comienza el proceso de deterioro urbano, en particular de obsolescencia física y funcional de inmuebles.

Hacia la tercera década del siglo XX, lo que conocemos hoy como ciudad central (conformado por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) tenía las cifras más altas de concentración de la población respecto de la ciudad de México con un 83.69%, mientras que para 1940 registraba una concentración de 82.41%, iniciando un proceso incipiente de reducción de la concentración de la población con respecto a la ciudad (Tabla 1). Así también, una de las problemáticas de la todavía marcada concentración de la población, para la década de los cuarenta es que en cuestión habitacional, se caracterizaba por estar constituido en su mayoría por viviendas en alquiler (SUÁREZ, 2002).



Tabla 1 - Población total y porcentaje de concentración (1900 – 2010)

Año	Ciudad de México	Ciudad Central	% Concentración Ciudad Central
1900	541,516*	368,898*	68.12
1910	720,753*	471,066*	65.36
1920	906,063*	615,367**	67.92
1930	1,229,576*	1,029,068*	83.69
1940	1,757,530	1,448,422	82.41
1950	3,050,442	2,234,795	73.26
1960	4,870,876	2,832,133	58.14
1970	6,874,165	2,902,969	42.23
1980	8,831,079	2,595,823	29.39
1990	8,235,744	1,930,267	23.44
2000	8,605,239	1,692,179	19.66
2010	8,851,080	1,721,137	19.45

Fuente: Salinas, 2014.

Dicha situación habitacional, aunado a la crisis económica generada desde la época posrevolucionaria, produjo un incremento considerable de las rentas, aumentando hasta en un 50% (SANTA MARÍA, 2005), propiciando la especulación del sistema de rentas (CORTÉS y CEJUDO, 2010), lo que derivó en un movimiento inquilinario el cual presionó al gobierno para que tomara medidas al respecto generando el decreto de congelación de rentas en 1942.

## PRINCIPALES TENDENCIAS DE LAS INTERVENCIONES URBANAS EN EL DESARROLLISMO

Una de las primeras intervenciones públicas en materia habitacional, fue el decreto presidencial de Congelación de Rentas, el cual benefició a un sector de clase trabajadora de ingresos medios y bajos, representando también un apoyo a la industria y a los negocios generadores de empleo en las áreas centrales. Sin embargo, este decreto –aunado al proceso de filtrado– propició un cierto deterioro físico en diversos inmuebles del centro histórico, en la medida que los residentes de bajos ingresos no contaban con los ingresos que les permitiera realizar un adecuado mantenimiento, incidiendo en cerca de 115,000 viviendas (COULOMB, 1983). Esto desalentó la inversión de los promotores inmobiliarios, conformando un elemento a considerar en la evolución de los precios de suelo y la revalorización de las áreas centrales, contribuyendo al proceso de desconcentración de actividades económicas y culturales (OLIVERA, 2007).

A la par de esta política, se realizan las primeras intervenciones del sector público para la construcción de conjuntos masivos para vivienda denominados multifamiliares, en zonas distantes a las áreas centrales, pero que hoy en día se localizan en la llamada ciudad central (Tabla 2), destacando el multifamiliar “Miguel Alemán”, en la avenida Coyoacán inaugurado en 1948 y el desaparecido “Presidente Juárez” de la colonia Roma en 1952 (LEGORRETA, 2001).

Así se conforman los primeros procesos de intervención que repercuten en las áreas centrales por parte del sector público, tanto el decreto de congelación de rentas como la construcción de multifamiliares, los cuales constituyen intentos por satisfacer el creciente problema de la demanda de vivienda en la ciudad.

Esta situación continúa en los años cincuenta, década que se caracterizó por diversos cambios en la configuración urbana. Respecto a la dinámica de los movimientos de la población se muestran tendencias muy claras: si bien es cierto, desde la primera década del siglo XX hasta la década de los cincuenta, las áreas centrales habían sido los espacios receptores de población que provenía principalmente de la migración campo – ciudad, a partir de los años sesenta los movimientos migratorios se dirigían hacia lo que en aquel momento era la periferia de la ciudad. Esta tendencia,



favoreció que la ciudad central disminuyera constantemente el porcentaje de concentración de la población localizada en la ciudad de México (Tabla 1).

Tabla 2 - Construcción de vivienda por parte del sector público.

Delegación /Década	1950		1960		1970	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Benito Juárez	1722	15.90	23	0.05	164	0.12
Cuauhtémoc	636	5.87	15453	36.08	587	0.42
Miguel Hidalgo	732	6.76	2557	5.97	913	0.65
Venustiano Carranza	1554	14.35	3575	8.35	1892	1.35
<b>Ciudad central</b>	<b>4644</b>	<b>42.89</b>	<b>21608</b>	<b>50.45</b>	<b>3556</b>	<b>2.55</b>
Resto de las delegaciones	6184	57.11	21226	49.55	136076	97.45
<b>Ciudad de México</b>	<b>10828</b>	<b>100</b>	<b>42834</b>	<b>100</b>	<b>139632</b>	<b>100</b>

Fuente: Salinas, 2014.

En materia económica, particularmente a finales de los años cincuenta, con Uruchurtu como regente de esta ciudad, por un lado, se comienza a observar un proceso de desconcentración de actividades de negocios hacia la confluencia de Paseo de la Reforma y la avenida Juárez, y hacia Insurgentes, la Zona Rosa y la colonia Cuauhtémoc, dándole un marcado peso de la actividad económica a la zona poniente de la ciudad. Por otro lado, se inicia una concentración del creciente comercio informal y de bodegas en el oriente del centro histórico, como en el barrio de La Merced, saturando rápidamente los inmuebles, desplazando la vivienda a la periferia (OLIVERA, 2007).

Aunado a ello, se implementa una política que limitaba la construcción de nuevos fraccionamientos en la ciudad de México (PENICHE, 2004; BENLLIURE, 2008; DEL PRADO, 2008), intentando evitar la expansión del área urbanizada, sin embargo, el déficit de vivienda para un sector de la población se traduce en optar por otras alternativas al respecto, siendo una de ellas la creciente urbanización informal, en particular en las delegaciones Álvaro Obregón, Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacán, así también, favorece el crecimiento de la urbanización tanto formal como informal en los municipios del Estado de México colindantes a la ciudad (CONAPO, 1998).

Es así como podemos mencionar, en términos generales, que es en la década de los veinte cuando se comienza a distinguir un proceso de deterioro de inmuebles, particularmente obsolescencia física y funcional, y es a partir de los años cincuenta, cuando se puede hablar de un proceso de deterioro urbano en general en el área oriente y norte del centro histórico. Este contexto de deterioro se convertirá en el principal argumento de justificación para la implementación de proyectos de “rescate” y “saneamiento” del centro histórico. Si bien es cierto, esto es una práctica que perdurará hasta la implementación de políticas neoliberales, en esta etapa no sólo se utiliza este argumento para implementar distintos proyectos urbanos sino además, gran parte de las inversiones buscan espacios con inmuebles con obsolescencia económica, es decir, en predios en los cuales la rentabilidad económica pudiera ser más trascendente.

## PROYECTOS DE RENOVACIÓN HABITACIONAL

En la década de los sesenta, las intervenciones realizadas desde el ámbito público, también relacionadas al tema de la vivienda, se caracterizan por la persistencia en la construcción de los citados multifamiliares, situación que origina por lo menos dos argumentaciones al respecto. Una de ellas es que las diversas construcciones de multifamiliares intentan satisfacer la creciente demanda de vivienda de la población. Mientras el otro argumento es que estos multifamiliares tenían como objetivo principal “higienizar” (COULOMB, 1983 y 1991) o “sanear” (BARRAZA, 2006) las áreas centrales de la ciudad, las cuales presentaban viviendas deterioradas. Esta idea de “higie-

nizar” o “sanear” se refería en particular a la llamada “herradura de tugurios”. En este caso lo que se pretendía era la construcción de 23,283 departamentos para alojar aproximadamente a 120,000 personas, además de zonas verdes, supermercados, tiendas, etcétera, una llamada “renovación” urbana que derivaría necesariamente en la demolición de casi todos los predios (15,102 viviendas) previo “desplazamiento técnico de la población afectada” (COULOMB, 1983; LEGORRETA, 2001). Aunque dicho proyecto no se llegó a concretar, fue uno de los primeros intentos por “modernizar” áreas del centro histórico.

Este tipo de intervenciones, sin un proyecto que integre a la población residente, fue una práctica común en los sucesivos desarrollos habitacionales, tales fueron los casos de la construcción de la Unidad Noanalco Tlatelolco en 1964, con el objetivo de dismantelar la llamada “herradura de tugurios” (BARRAZA, 2006; TELLO, 2008); del Conjunto Urbano “Presidente López Mateos” donde se estima que algo más de 7,000 personas fueron desalojadas, teniendo que trasladarse a otras zonas por no tener los ingresos suficientes para adquirir un departamento en la nueva unidad; la Unidad Habitacional Morelos “Soldominios”, que desplazó a 210 familias; la Unidad Habitacional “Candelaria de los Patos” que hizo lo mismo en la zona de tugurios de la Candelaria. Son ejemplos de la llamada “renovación bulldozer”, entendida como la erradicación de barrios o zonas declaradas previamente como “insalubres” (COULOMB, 1983 y 1991), con carencia total de servicios e infraestructura.

En este sentido, un segundo momento de intervención por parte del sector público en áreas centrales se presenta en la década de los sesenta, donde podríamos hablar de un proceso de renovación habitacional, cuyos objetivos, de acuerdo a Coulomb (1983), están conformados por un enfoque derivado de la política de erradicación de lo insalubre, situación que caracterizará la gran mayoría de las acciones habitacionales del sector público, siendo una consecuencia importante los desplazamientos de población. Esta tendencia de proyectos urbanos, se agudizará con las políticas neoliberales, pues una diferencia respecto a la implementación y elaboración de los proyectos de intervención es que serán mediante una estrecha participación pública - privada.

Con las características precedentes de las intervenciones, aunado al crecimiento acelerado de la aglomeración, el centro histórico en particular se caracterizó por acentuar los desplazamientos de población de manera progresiva, pero además, de diversas actividades económicas hacia otras zonas (COULOMB, 2007). Así, tanto los desplazamientos de población y de la actividad económica, como los procesos de filtrado y las intervenciones públicas (congelación de rentas y nuevos desarrollos habitacionales alejados del centro), caracterizan una estructura urbana, que en general, se puede calificar como, la aceleración de un proceso de declive urbano, entendido como la pérdida de población y empleo en áreas de antigua industrialización y comercialización (MÉNDEZ, 2001), como lo fue el área central de la ciudad de México.

Como observamos en el tabla 3, se redujo considerablemente la tasa de crecimiento de la población en la ciudad central, al pasar de 2,36% en 1950-1960 a 0.25% en 1960-1970, mientras se observa también una reducción en la tasa de crecimiento de toda la ciudad de 4.60% a 3.41% en las mismas décadas. Aunque todavía para esta década de los sesenta se concentraba la mayor cantidad de población en la ciudad central, con un 58.14%, se observa un proceso paulatino de pérdida de concentración de la población.

En los años setenta continúan las acciones de renovación habitacional de la ciudad y junto con la creación del INFONAVIT y FOVISSSTE en 1972, que son dos de los más importantes organismos públicos que intentan satisfacer las demandas de vivienda para los trabajadores del sector privado y del sector público respectivamente, las acciones de vivienda se concretan en la construcción de unidades habitacionales en terrenos ocupados por antiguas vecindades en las áreas centrales y en diversas partes de la periferia de la ciudad. Sin embargo, una gran cantidad de familias de escasos recursos no pudieron adquirir una vivienda en las nuevas construcciones donde se encontraba su antigua vecindad, pues no eran sujetos de crédito, situación que contribuye a que sectores de po-



blación de escasos recursos busquen distintas opciones de vivienda en la periferia urbana, en zonas con escasa infraestructura y servicios públicos donde los precios de suelo son más bajos.

Tabla 3 - Tasa de crecimiento poblacional (1900 – 2010).

Año	Ciudad de México (%)	Ciudad Central (%)
1900 – 1910	2.84	2.43
1910 – 1920	2.28	2.66
1920 – 1930	3.03	5.03
1930 – 1940	3.53	3.39
1940 – 1950	5.38	4.27
1950 – 1960	4.60	2.36
1960 – 1970	3.41	0.25
1970 – 1980	2.49	-1.12
1980 – 1990	-0.70	-2.94
1990 – 2000	0.88	-2.63
2000 – 2010	0.56	0.34

Fuente: Salinas, 2014.

Para la década de los ochenta se produce un giro en el discurso de las intervenciones en las áreas centrales de la ciudad, donde va a destacar de manera particular la concepción del centro histórico por su valor patrimonial. Así, las principales intervenciones que se proyectan, como el llamado “Rescate del Centro Histórico”, tienen una importante connotación “conservacionista”, situación que hace más complicado las estrategias de intervención, pues por un lado ha sido utilizado como discurso para legitimar prácticas lucrativas a partir de la conservación del patrimonio, por otro lado, para los pequeños propietarios representa altos costos el mantenimiento de sus inmuebles.

A pesar de que el gobierno federal apoya la conservación de inmuebles con la aplicación de diversos incentivos fiscales, se vuelve difícil conservar el uso de suelo habitacional, por lo que la restauración de estos edificios suele significar la sustitución del uso habitacional por usos de suelo más rentables (hoteles, restaurantes, bancos) o de mayor prestigio para los inversionistas como museos, galerías de arte, entre otros (COULOMB, 2005).

Esta situación generó el surgimiento de instituciones para el llamado “rescate” del centro histórico, particularmente el Consejo del Centro Histórico de la ciudad de México, que tiene como objetivo “promover y coordinar acciones públicas y privadas tendientes a salvaguardar el patrimonio arquitectónico” (BARRAZA, 2006, p.3). Sin embargo, esta década estuvo marcada por el sismo de 1985, el cual afectó de manera particular a inmuebles localizados tanto en el centro histórico como en toda la delegación central (Cuauhtémoc) donde hubo un 56% de edificios afectados (ZICCARDI, 1986), razón por la cual, el Departamento del Distrito Federal decidió implementar el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP) en el área central.

El 11 de octubre de 1985 se publicó el decreto de expropiación de predios con 44,437 viviendas y accesorias o pequeños comercios afectados por el sismo (PENICHE, 2004) y el 14 de octubre del mismo años se crea por decreto el Programa de Renovación Habitacional Popular cuyo objetivo fue llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas. Uno de los resultados más destacados del programa, sin lugar a duda, fue que la construcción de las viviendas se realizó en los mismos sitios donde se ubicaban, los cuales eran destinados para los mismos habitantes (op. cit.). El éxito del programa de Renovación Popular se debió, en buena parte, al programa previo de expropiación de inmuebles (COULOMB, 2008). Constituyendo este un caso ejemplar de intervención pública cuya estrategia evitó los desplazamientos de población, tal y como lo dice el título de un estudio al respecto “cambiar de casa pero no de barrio” (CONNOLLY, DUHAU y COULOMB, 1991).

## INTERVENCIONES EN LAS ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD NEOLIBERAL

Como habíamos mencionamos, en la década de los ochenta las intervenciones urbanas se dirigían hacia inmuebles con valor patrimonial, sin embargo, se pueden apreciar sensibles cambios a partir de los años noventa, en el contexto de la implementación de políticas neoliberales. Un primer cambio tiene que ver con los objetivos que originan las intervenciones, y un segundo cambio se relaciona con las estrategias implementadas para llevar a cabo las intervenciones.

Los cambios en los objetivos que persiguen las intervenciones se presentan de manera general de la siguiente forma: además de las intervenciones de enfoque conservacionista, se presenta una fuerte tendencia de intervenciones tanto en el centro histórico como en áreas centrales de la ciudad, cuyos objetivos se rigen por intereses económicos, es decir, se da prioridad a las intervenciones en inmuebles con obsolescencia económica, a partir del análisis de la situación del uso de suelo del inmueble que establecería que ya no es rentable o que podría ser más rentable potencialmente bajo otro uso o densificación. Razón por la cual, "...podemos decir que los cambios en el modelo económico, son el elemento determinante en la definición de cuáles zonas deben atenderse, qué orientación debe imprimirse a los objetivos y cuál es la forma de alcanzarlos." (ROMERO, 1998, p.19). Si bien es cierto el centro histórico continúa siendo un espacio propicio para intervenciones urbanas, diversas zonas del área central son de creciente interés para el sector privado.

Las variaciones respecto a las estrategias responden a que los proyectos de intervención están elaborados con una estrecha participación entre el sector público y el sector privado, además de que intervienen únicamente en inmuebles selectivos, impactando el lugar y no mejorando las condiciones territoriales del espacio en el cual se realizó la intervención, teniendo como práctica empresarialista una característica presente en la metrópolis neoliberal.

Bajo este escenario, en 1990 se constituyó el Patronato del Centro Histórico A. C., con el propósito de promocionar actividades concertadas entre el sector público y privado para la "recuperación", "conservación", "mejoramiento" y "desarrollo" del centro histórico. Posteriormente se creó el Fideicomiso del Centro Histórico de la ciudad de México que ha impulsado diversos programas, entre los cuales se encuentran "Échame una manita" y "Vivir en el centro" (OLIVERA, 2007). No obstante, "...el Fideicomiso se concibió como un organismo promotor y gestor de las obras e inversiones de los particulares ante las autoridades federales y locales; en particular de los incentivos fiscales a que estas obras se hacían acreedoras." (COULOMB, 2005, p.8), sin embargo, las intervenciones administradas por el Fideicomiso se limitan a actuar en el centro histórico, mientras que de manera particular, el sector privado actúa en el resto de las áreas centrales, donde las mayores inversiones se concentran en el llamado corredor financiero en el poniente y en el sur de la ciudad, en función de las plusvalías esperadas (op. cit.).

Tanto los proyectos de intervención "conservacionistas" en el centro histórico como los proyectos en áreas centrales se caracterizan por ser proyectos de participación pública – privada, fundamentados en el marco jurídico sobre desarrollo urbano de la ciudad de México, o sencillamente, por los "ajustes" (como cambio de uso de suelo, manifestaciones y licencias de construcción) en los programas de desarrollo urbano del Distrito Federal y de las distintas delegaciones, que permiten la creciente dinámica del sector inmobiliario en predios específicos, contribuyendo a elevar el valor del suelo y los costos de los bienes y servicios que se ofrecen en áreas determinadas. Así, la planeación urbana en la ciudad neoliberal tiene como primer objetivo el beneficio económico, dejando en último término el beneficio social (ROMERO, 1998).

## CONCLUSIONES

Las causas del deterioro urbano de las áreas centrales en la ciudad de México son diversas, así como las medidas adoptadas al respecto. En materia habitacional, casos como el Programa de Renovación Habitacional Popular han tenido éxito en la medida en que se construye vivienda, en el



cual se contempla a los habitantes, evitando desplazamiento de población. Sin embargo, pareciera que hay un predominio de medidas que más que favorecer a residentes, se han implementado para beneficiar a sectores de más altos ingresos.

Diversas intervenciones habitacionales, basadas en la utilización del discurso de deterioro, se enmarcan en nociones como: “conservación patrimonial”, “rescate”, “renovación”, “higienizar” o “sanear”, que más allá de atender inmuebles o espacios públicos con obsolescencia física o funcional, se dirigen a aquellos que presentan obsolescencia económica, es decir, en predios cuyo actual uso del suelo no es rentable o podría tener mayor rentabilidad bajo otro uso. En tanto es así, las intervenciones en las áreas centrales suelen ser selectivas.

Las intervenciones realizadas en las últimas décadas muestran una estrecha participación del sector público con el sector privado, cuya determinación de las zonas en las cuales se interviene tienden a ser espacios que generan mayor renta potencial, sin considerar consecuencias sociales para los residentes.

## AGRADECIMIENTO

Este trabajo es parte del proyecto de investigación titulado “Política de vivienda de interés social y mercado formal de suelo urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México” que recibe apoyo financiero de Conacyt, y del proyecto: “Gobiernos metropolitanos y política de vivienda en periferias urbanas. El caso de la ZMVM” que recibe apoyo financiero de PAPIIT, los cuales se desarrollan en el Instituto de Geografía, UNAM.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARBOSA, M. Insalubres e “inmorales”: alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona, vol. VII, núm. 146(053), 2003.
- BARRAZA, C. **Proyecto**: Cartografía cultural. Fundamentos teóricos y antecedentes, Documentos de investigación, México, Universidad del Claustro de Sor Juana, 2006.
- BENLLIURE, P. La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento, en LEGORRETA, J. (coord.) **La ciudad de México a debate**. México: UAM y Ediciones EON, 2008.
- BOILS, G. **Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera**. México: UAM – X, 2005.
- COLLADO, M. **La colonia Hipódromo Condesa, entre caballos y fraccionadores**. Universidad de México, núm. 599, p. 3 – 8, 2000.
- CONAPO. **Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990 – 2010**. Síntesis, México: CONAPO, 1998.
- CONNLLY, P.; DUHAU, E. y COULOMB, R. **Cambiar de casa pero no de barrio**. México: UAM, 2001.
- CORTÉS, X. y CEJUDO, M. Pasado, presente y futuro del centro histórico de la ciudad de México, **Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México**. México: PUEC – UNAM, 2010.
- COULOMB, R. Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México (1958-1983), México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, **Revista Iztapalapa**, No. 9, pp. 35-50, 1983.
- COULOMB, R. El impacto urbano del programa ‘Renovación Habitacional Popular’. Estudios sobre la reconstrucción habitacional en la ciudad de México”, en: CONNLLY, P.; DUHAU, E. y COULOMB, R. **Cambiar de casa pero no de barrio**. México: UAM, 1991.
- COULOMB, R. Fiscalidad y desarrollo inmobiliario en el centro histórico de la ciudad de México, 1990-2005, **Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano**, Ciudad de México: UNAM-UAM-SEDESOL-COLMEX, 2005.
- COULOMB, R. Capital cultural urbano y desarrollo metropolitano, en **Territorios metropolitanos**, México, año 01. núm. 01, 2007.

- COULOMB, R. Sustentabilidad de la Centralidad urbana e Histórica. Una Reflexión desde el Centro Histórico de la Ciudad de México, **Quivera, revista de estudios urbanos, regionales, territoriales, ambientales y sociales**, año 10, número 2008.
- DEL PRADO, N. El Bando Dos y el repoblamiento de la ciudad central, en LEGORRETA, J. (coord.) **La ciudad de México a debate**. México: UAM y Ediciones EON, 2008.
- LEGORRETA, J. Renovación urbana para erradicar la herradura de tugurios del Centro Histórico, **La Jornada**, México, viernes 26 de octubre 2001.
- OLIVERA, P. Nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México, en: GARCÍA, A. y GARCÍA, M. **Procesos de urbanización en México en tiempos de la globalización**. Barcelona: Geoforum, 2007.
- PENICHE, L. **El centro histórico de la ciudad de México**. Una visión del siglo XX. México: UAM, Cultura Universitaria, Serie Ensayo, 79, 2004.
- RABELL, C. y MIER Y TERÁN, M. Los damnificados por los sismos de 1985 en la ciudad de México, **Revista Mexicana de Sociología**, México, año. XLVIII. Núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1986.
- RIBERA, E. Casas, habitación y espacio urbano en México. De la colonia al liberalismo decimonónico. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona: vol. VII, núm. 146(015), 2003.
- ROMERO, I. **Renovación urbana en la ciudad de México, Diseño y Sociedad**. México, No. 8, UAM – X., Pp. 18 – 23, 1998.
- SALINAS, Luis. Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en Ciudad de México: un proceso de gentrificación, **Ci[ur] Cuadernos de Investigación Urbanística**, n° 93, marzo – abril, Madrid, 2014.
- SANTA MARÍA, R. **Arquitectura del siglo XX en el Centro Histórico de la Ciudad de México**. México: UAM – X, 2005.
- SÁNCHEZ, G. El crecimiento urbano del distrito federal (ciudad de México) y su legislación urbanística, **Boletín Mexicano de Derecho Comparado**. México, año XXIX, núm. 85, enero-abril, pp. 952-953, 1996.
- SUÁREZ, A. El centro histórico de la ciudad, presente y futuro, en: MESÍAS, R. y SUÁREZ, A. (coord.) **Los centros vivos. Alternativas de habitat en los centros antiguos de América Latina. La Habana, Lima, México y Montevideo**, Red XIV.B Viviendo y Construyendo HABYTED-CYTED, Asamblea Municipal de la Habana Vieja y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, México, 2002.
- SUÁREZ, A. El centro histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XXI. **Boletín del instituto de la vivienda**, Santiago de Chile, vol. 19, núm. 051, Universidad de Chile, pp. 75 – 95, 2004.
- SUÁREZ, A. La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración, **Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México**, México: PUEC – UNAM, 2009.
- TELLO, C. Iso-regiones en Montreal y México: La rehabilitación, calidad de vida y del lugar del centro histórico, **Revista mexicana de estudios canadienses** (nueva época), Culiacán, México, núm. 015, Asociación Mexicana de Estudios sobre Canadá, A.C., Pp. 11-28, 2008.
- ZICCARDI, A. Política de vivienda para un espacio destruido, **Revista Mexicana de Sociología**, México, año. XLVIII. Núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 1986.

Trabajo presentado en enero 2016

Trabajo aceptado en febrero 2016

