CENTRALIDADES
VOLUMEN 2
www.flacsoandes.edu.ec

René Coulomb, coordinador

México: centralidades históricas y proyectos de ciudad

OLACCHI
Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos

Editor general
Fernando Carrión M.

Coordinador editorial
Jaime Erazo Espinoza

Comité **editorial**
Eusebio Leal Spengler
Fernando Carrión M.
Jaime Erazo Espinoza
Mariano Arana
Margarita Gutman
René Coulomb B.

Coordinador
René Coulomb B.

Editor de estilo
Santiago Vizcaíno

Diseño y diagramación
Antonio Mena

Impresión
Crearimagen

ISBN: 978-9978-370-09-4
© OLACCHI
El Quinde N45-72 y De Las Golondrinas
Telf: (593-2) 246 2739
olacchi@olacchi.org
www.olacchi.org
Primera edición: febrero de 2010
Quito, Ecuador

Contenido

Presentación 7

Prólogo 9
René Coulomb

Los centros históricos: ¿espacios posmodernos?
(De choques de imaginarios y otros conflictos). 23
Daniel Hiernaux

Usos y desusos en la ciudad vieja-
centro histórico de Puebla. 47
Elsa Patiño Tovar

Confrontación de intereses inmobiliarios en
el centro histórico de la ciudad de México. 87
Carlos Morales Schechinger

La ciudad central: un espacio disputado. 117
Emilio Duhau y Angela Giglia

Ciudades históricas en México:
rehabilitación y desarrollo. 155
Salvador Díaz-Berrío Fernández y Alberto González Pozo

Producción de los centros y formas de acción pública. 203
Patrice Melé

Modelos financieros para el rescate del
centro histórico de la Ciudad de México. 241
Manuel Perló Cohen y Juliette Bonnafé

El centro histórico de Querétaro:
gentrificación *light* y vida cultural. 283
Carmen Imelda González Gómez

El centro histórico de Morelia: una buena práctica
de revalorización del patrimonio. 305
Luis Felipe Cabrales Barajas

Nuevos enfoques para el ordenamiento de los
centros históricos. El caso de Puebla. 347
Guadalupe Milián Ávila

Construyendo utopías desde el centro. 369
René Coulomb

Del centro histórico de Tlalpan al centro comercial
Cuicuilco: la construcción de la multicentralidad urbana. 399
María Ana Portal Ariosa

Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la ciudad de México[1]

Carlos Morales Schechinger[2]

La recuperación de espacio público de interés arquitectónico o cultural como parte de los bienes patrimoniales colectivos es un tema que levanta pasiones, particularmente cuando se trata de centros históricos de características monumentales que además albergan una complejidad económica y social muy amplia y juegan un papel importante dentro de una gran metrópoli como es el caso del centro histórico de la Ciudad de México.

Antecedentes

México es uno de los países más importantes a nivel mundial en lo que se refiere a patrimonio cultural. En efecto, México ocupa el séptimo

1 El presente trabajo se inserta dentro de una línea de investigación más amplia denominada "La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano". Este artículo fue presentado como ponencia en el VII Simposio Internacional de Avalúos "El valor de los bienes patrimoniales colectivos, efectos producidos por la generación y recuperación del espacio público y del medio ambiente", Bogotá, octubre 2001.

2 Académico especializado en políticas y gestión de suelo urbano del Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) de la Universidad Erasmus en Rótterdam, Holanda. Miembro del profesorado del Lincoln Institute of Land Policy, de Cambridge, Mass, EUA. Ex secretario académico del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC), y ex profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Maestro en Desarrollo Urbano por la Universidad de Edimburgo en Gran Bretaña y Arquitecto por la UNAM.

lugar como país con el mayor número de zonas patrimoniales declaradas por la UNESCO; dentro de ellas se encuentra el centro histórico de la Ciudad de México, declarado como tal el 8 de diciembre de 1987.

En el espacio del centro histórico, se asentó en 1321 la antigua Tenochtitlán, que habría de volverse sede del Imperio Mexica y formó una de las ciudades más impresionantes en tamaño y esplendor del mundo en un lapso de dos siglos. En 1521 fue casi totalmente arrasada por los españoles y reconstruida rápidamente como la sede de la Nueva España con una traza renacentista pero con edificaciones austeras que reflejaban un espíritu todavía feudal.

Después de la gran inundación de 1629, la Ciudad tuvo que ser prácticamente reconstruida pues quedó sumergida por casi cinco años y, cual el ave fénix, resurgió como una impresionante ciudad barroca llena de iglesias y palacios que poco a poco se mezclaron en estilos al resurgir los cánones neoclásicos de la época de la Ilustración y del México independiente formado a partir de 1821.

En 1856, la desamortización de los bienes de las corporaciones, incluyendo los edificios de las distintas organizaciones religiosas, llevó a la destrucción de muchos templos y conventos de la Ciudad y a su transformación en vecindades, talleres y locales comerciales. La desamortización también preparó el camino para la apertura de calles e introducción de edificios eclécticos de la época porfirista que albergaron grandes oficinas públicas, tiendas departamentales y pasajes comerciales. Posterior a la Revolución de 1910, se inicia la transformación económica del país y con ella la Ciudad que, además de iniciar su expansión, se transforma con edificios modernos incluso dentro del centro histórico, particularmente para oficinas y mercados públicos.

Para mediados del siglo XX, la Ciudad de México se erige como un asentamiento con un centro al que no le discuten su supremacía las nuevas áreas en expansión, pues mantiene una cornucopia de actividades que incluyen: las de gobierno, no solo local sino nacional; las de los servicios financieros y de empresas, con todo tipo de oficinas,

desde las corporativas hasta las que se resuelven en pequeños despachos que densifican la ciudad histórica; la turística, con numerosos hoteles que se mantienen en el centro con restaurantes y tiendas de lujo; el comercio tanto básico como especializado a menudeo y a mayoreo se mantiene también; los principales equipamientos públicos de salud y educación se erigen en sus inmediaciones; la vivienda, si bien se expande entorno al centro, mantiene un importante número de residentes en la ciudad antigua; incluso las actividades industriales se resisten a salir, especialmente los talleres artesanales, que se mantienen en lo que después se denominará el centro histórico de la Ciudad de México.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, la ciudad se expande aceleradamente para formar una metrópoli reconocida como la de segundo lugar en población del mundo con 17,8 millones de habitantes[3], antecedida solo por Tokio con 27,9 millones (Garza, 2000: 319). Este proceso se acompañó de una descentralización que incluyó a muchos de los grandes usuarios del centro histórico:

- La industria que consume mayores superficies de terreno se concentra en nuevos distritos industriales, sobre todo en la zona de Vallejo y de Naucalpan, a lo largo de ejes carreteros que llevan a Pachuca, Querétaro y Puebla o se dispersa en varios puntos por toda la Metrópoli.
- Los grandes equipamientos de salud y educación, fundamentalmente públicos, que se modernizan y amplían y de cualquier manera requieren grandes espacios, salen paulatinamente hacia las sucesivas periferias de la creciente Metrópoli, principalmente hacia el Sur y el Norte.
- El distrito financiero y de negocios se desplaza del centro hacia el Suroriente de la Ciudad, primero por las avenidas de Reforma e

3 17'786.983, según INEGI, GDF y GEM (2000: 43). Otras fuentes consideran para el 2000 cifras superiores: Garza y Ruiz (2000: 234): 17'948.313 habitantes; FEECM (2000: 30): 18,4 millones de habitantes; POZMCM (1996: 62): 18,7 millones de habitantes.

Insurgentes, en un proceso modernizador de corredores anteriormente residenciales, y después hacia nuevos polos periféricos impulsados por obras gubernamentales, como Periférico Sur y Santa Fe. Detrás de las oficinas corporativas salen muchos despachos que se acomodan en las colonias vecinas a los nuevos corredores y distritos prestigiados.

- El centro de poder político, sobre todo federal, se descentraliza en el entorno inmediato del centro histórico y en otros puntos de la Ciudad, aun cuando se mantienen los símbolos supremos como el Palacio Nacional en dicho centro; el Presidente despacha en Los Pinos junto a la prestigiosa zona del Bosque de Chapultepec. Se mantiene, sin embargo, el Gobierno de la Ciudad en el centro histórico como su guardián simbólico más importante.
- El abasto alimentario que se concentraba en la zona de La Merced, dentro del centro histórico, es descentralizado con la construcción de una nueva Central de Abastos en una zona intermedia al poniente de la Ciudad en 1982.
- La vivienda de todos los estratos sociales también abandona el centro seguido del comercio minorista básico que le sirve. Cada estrato se acomoda segregadamente, forma la Metrópoli y adopta nuevos modos de producción y circulación de vivienda muy distintos de los que formaron el inventario de viviendas del centro histórico.

Así, surgen fraccionamientos residenciales con viviendas a la medida para población de ingresos altos hacia el Sur y el Suroriente; promociones comerciales para la población de ingresos medios hacia el Sur y Nororiente y grandes extensiones de terrenos irregulares con autoconstrucción para ingresos bajos hacia el Norte, el Oriente y el Suroriente.

Al momento del inicio del éxodo, la vivienda del centro histórico era predominantemente de promociones comerciales en renta de altas densidades para una amplia gama de estratos económicos, denominadas genéricamente vecindades; esquema que sólo alcanzó a reprodu-

cirse durante las primeras expansiones entorno del centro histórico pero abandonada a partir de la década de los sesenta.

Situación actual

El resultado del proceso que se ha descrito es la formación de nuevas centralidades en la metrópoli con funciones especializadas, unas financiero-corporativas, otras industriales y otras de abasto básico, en torno a las cuales se acomoda la vivienda y se dispersan los equipamientos de salud, educación y gobierno.

Esta descentralización paulatina con nuevos centros y la formación de una gran metrópoli disminuye no solo la importancia relativa del centro histórico, sino la de una amplia zona central que abarca cuatro demarcaciones de las 57 que constituyen la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).[4]

Sin embargo, no nos enfrentamos a un centro histórico vacío o inactivo. Si bien las cuatro demarcaciones centrales[5] han perdido importancia, el fenómeno presenta diferencias en su interior. Una de las características principales ha sido la de la formación de distritos especializados dentro del centro de la Ciudad y ciertamente el centro histórico es uno de ellos.

En efecto, el centro histórico[6] no se encuentra abandonado; no hablamos de una zona patrimonial que haya perdido valor, no se trata

4 La ZMVM está formada por 57 demarcaciones locales, 16 delegaciones (subdivisiones administrativas fuertemente dependientes del Distrito Federal, DF, pero en proceso de transición hacia una autonomía que las asemejará más a los municipios) del DF (casi totalmente independizado del Gobierno Federal a partir de 1997), 40 municipios del Estado de México y uno del Estado de Hidalgo.

5 Las cuatro demarcaciones centrales son las delegaciones del DF de Cuauhtémoc (la más central), Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

6 La definición del Centro Histórico de la Ciudad de México tiene diversas acepciones según distintos ordenamientos jurisdiccionales; la mayoría de la información que se presentará proviene del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (PPDUCH) expedido por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 7 de septiem-

de un centro que haya perdido importancia, sino que se ha transformado y mantenido con importantes valores de uso que son clave para el funcionamiento de la metrópoli. Muestras de que no está abandonado están en los siguientes indicadores:

- La población residente estimada es de 71.615 habitantes, que ocupa sólo 447 ha[7], es decir, el 4,0% de la población vive en 3,1% del área urbanizada de la ZMVM[8]. Ello resulta en una densidad promedio de 160 hab/ha superior a la media de 122 hab/ha de la Metrópoli.
- Más significativo que la concentración de población está el hecho de que solamente el Zócalo[9] y las manzanas que lo rodean atraen más de medio millón de los viajes que se generan en la ZMVM.[10]
- Si consideramos todo el centro histórico, se estima que la población flotante asciende a 1,2 millones de personas al día (PPDUCH, 2000:

bre de 2000. El área de aplicación del programa abarca 4,5 km² (446,56 ha), 336 manzanas y 4.527 predios, y contiene en su totalidad al denominado Perímetro "A" del Decreto que declara la existencia del centro histórico de la Ciudad de México del 11 de abril de 1980; en este perímetro se concentra la gran mayoría de monumentos históricos de dicha zona y abarca el 62,5% de las manzanas. Además, la totalidad de dicha área está comprendida en la Delegación Cuauhtémoc, que es la demarcación más central de la ZMVM. Este programa no comprende el perímetro denominado "B", que rodea al otro perímetro con una superficie semejante y que también fue declarado en 1980 como parte del centro histórico. En la mayoría de la literatura y la documentación oficial relativa al centro histórico, no se aclara si los diversos indicadores socioeconómicos corresponden al área de aplicación del PPDUCH, al perímetro "A" o a los dos perímetros "A" y "B"; ello implicará imprecisiones en este trabajo, sin embargo confiamos en que la mayoría de las conclusiones a las que llegamos son válidas y haremos las aclaraciones pertinentes que eviten sesgos cuando tengamos elementos que permitan ver que ello puede suceder.

7 Estimación de PPDUCH (2000: 17) para el año 2000.

8 146,034 ha de superficie urbanizada de la ZMVM en 1997 (Grajales, 2000: 515). Otras estimaciones superiores llegan a considerar 154,400 ha en 1995 (POZMVM 1998: 76).

9 La plaza principal de la Ciudad, que contiene la estación del metro con el mismo nombre. Adicionalmente, otras 7 estaciones del metro correspondientes a tres líneas se encuentran dentro de la zona o en su perímetro.

10 En 1994: 567.167 viajes diarios (PPDUCH, 2000: 11); es decir, el 3,5% respecto de 16'018.000 de la ZMVM (Islas, 2000: 376).

11), es decir que por cada residente hay 17 no residentes en la zona. Ello representa el 7,5% de los viajes persona que se generan diariamente en la ZMVM.

- Lo anterior también implica una densidad de 2.687 personas/ha adicionales a los que residen en la zona, equivalentes a 1,1 m^2 por persona circulando por las plazas y calles u 11 m^2 por persona en el interior de los edificios.[11]
- Su radio de influencia lo representa el hecho de que el 41,0% de los visitantes del centro histórico proviene del Estado de México y el 3,8% del resto del país (PPDUCH, 2000: 11).
- La zona alberga al 4,1% de los establecimientos mercantiles y emplea al 2,2% de la población; ello representa 1,2 empleos por cada residente.[12]
- Una prueba adicional de actividad la representa la generación de basura, que es una de las más altas de la Ciudad, a razón de 1,2 kg por visitante (población flotante) equivalentes a 19,2 kg de basura por residente.[13]

Es evidente que el centro histórico mantiene atractivos que generan esos movimientos de personas y toda esa actividad. En efecto, mantiene atributos que siguen siendo muy valorados, al menos tres pueden distinguirse: el valor histórico cultural de los edificios, la superficie construida que aunque esté deteriorada está plenamente servida y la accesibilidad que su ubicación central y el transporte público le provee.

Estos atributos son valorados por tres conjuntos principales de interesados que compiten por apropiarse del espacio mismo. Podemos

11 Para el cálculo de área pública por población flotante se consideró que la zona tiene un 30% de la superficie dedicada a calles, plazas y jardines. Para el cálculo de área construida por población flotante se consideró un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 3,0, a partir de la información de volumetría de los edificios del PPDUCH (PPDUCH, 2000: 71).

12 22.903 establecimientos y 86.333 empleos en 1994 que incluyen 3.724 ambulantes (conteo conservador en 1998) según PPDUCH (2000: 18 y 24) versus 565.456 establecimientos y 3'853.596 empleos en 1998 según INEGI, GDF y GEM (2000: 123).

13 Derivado de información de 1996: 1.452 toneladas diarias (PPDUCH, 2000: 13).

denominar estos como los intereses culturales, los viviendistas y los comerciales. Cada conjunto de intereses usa reglas propias que no han podido conciliarse a pesar de que unas aprovechan a otras para potenciar sus intereses. Así, en el centro histórico interactúan, por un lado, la regulación estricta que dificulta la remodelación de los monumentos históricos; por otro lado, las políticas públicas del gobierno local actual que impulsan la vivienda popular; y, finalmente, las reglas del libre mercado inmobiliario con las cuales operan los propietarios, los locatarios y los bodegueros de la zona. Nos explicaremos mejor abordando sucesivamente cada grupo de intereses.

Los intereses culturales

Estos intereses buscan que el uso preeminente del centro histórico sea el que aproveche sus valores culturales, que se reflejan en museos, monumentos, edificios antiguos, calles y plazas que encierran símbolos históricos, políticos y artísticos de importancia incluso internacional. Estos intereses con frecuencia enfatizan la visión escenográfica del centro histórico y logran que documentos de política pública la adopten de manera preeminente al dedicarse más a establecer reglas de diseño que un conjunto más amplio de normas y acciones integrales para la zona.[14]

Dentro de los intereses culturales quedan comprendidos los intereses del turismo y otras formas de recreación que se asocian con el atractivo visual que proveen los edificios, plazas y zonas antiguas. Estos intereses incorporan valores de uso de los inmuebles del entorno para traducirlos en valores de cambio mediante edificios dedicados básicamente a hoteles y restaurantes.

La importancia inmobiliaria del interés cultural es innegable pues el centro histórico concentra 1.681 inmuebles históricos, que signifi-

14 Como el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (1997: 119), que es la demarcación territorial que contiene al centro histórico y mediante el cual se establece el carácter general que debe tener el centro histórico.

can el 37,1% de los predios de la zona[15] y en términos de superficie posiblemente un porcentaje muy superior pues en ella están incluidos los edificios de mayor tamaño como son la Catedral, el Palacio Nacional, el Palacio de Justicia, el Palacio de Bellas Artes, el Colegio de las Vizcaínas y el Convento de San Jerónimo que por sí solos abarcan una manzana entera cada uno.

Sin embargo, la importancia innegable de estos valores de uso no se traducen en valores de cambio equiparables a los de otros intereses y ello los pone en desventaja cuando imperan las reglas del mercado incluso por encima de las regulaciones estéticas. Una prueba lo constituye el hecho de que en 1934 el centro histórico contaba con 798 inmuebles catalogados y casi 50 años después, en 1980, 422 de ellos ya se habían perdido (Coulomb, 2000: 538) y habían sido sustituidos por nuevos edificios más rentables.

Debe destacarse que a esa fecha aún no se había tenido la pérdida de más edificios con valor arquitectónico debido al catastrófico sismo de 1985. Este sismo bien dañó 370 inmuebles, pero 261 de ellos fueron rescatados total o parcialmente (al menos la primer crujía o la fachada) y los 99 que tuvieron que demolerse fueron reconstruidos con reglas de diseño que armonizaran con el contexto eminentemente colonial (Connolly et al., 1991: 140). Sin embargo, dichos inmuebles, casi todos habitacionales, fueron rescatados mediante la intervención del Gobierno, expropiados los predios, rehabilitados y adjudicados a precios muy subsidiados a los pobladores originales.

De cualquier manera, sea por la vía de las medidas proteccionistas o del subsidio, el mantenimiento de estos valores no encuentra muchas fuentes propias para preservarse y se rinde a las fuerzas del mercado. Los usos que así tienen acceso no necesariamente se establecen con conciencia y pueden perjudicar a los edificios; tal es el caso de comercios y bodegas, que trataremos más adelante.

15 Total: 4.527 predios, de los cuales 1.330 contienen edificios que están oficialmente catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA) (PPDUCH, 2000: 68), dependencia encargada del control de dichos bienes patrimoniales.

Hay interés por establecer más museos en el centro histórico[16], pero difícilmente pueden ser autofinanciables y requieren subsidios o patronatos altruistas que los sostengan. Las pocas fuentes propias se encuentran en tres mecanismos que las autoridades han experimentado y que evaluaremos brevemente:

- El primero es el de los incentivos fiscales que se han introducido bajo la forma de reducciones o incluso exenciones totales de los impuestos locales, fundamentalmente al impuesto predial y al pago de derechos por permisos y licencias asociados a obras de rescate de los edificios[17], todos ellos dentro de la hégira del gobierno local. Estos estímulos han sido llevados casi a sus límites y sin embargo son limitados; en 9 años de aplicación han representado un sacrificio fiscal de 9 millones de USD aplicándose a 547 inmuebles a los que se han invertido 234 millones de USD (Coulomb, 2000: 533).
- Estos estímulos representan solo el 3,8% de las inversiones y han beneficiado a propietarios e inversionistas que los habrían rehabilitado de cualquier manera por la alta rentabilidad que esos casos específicos significaban. Para una mayor efectividad se requeriría adicionar otros estímulos fiscales provenientes de la Federación, con ellos se podría marcar una diferencia importante. En efecto, de la masa fiscal recaudada en el Distrito Federal, el 50,7% es recolectado por la Federación y el 49,3%% restante por el Gobierno del Distrito Federal (Morales, 2001: 205)[18], es decir que el estímulo se duplicaría.[19]

16 Se han presentado a las autoridades el establecimiento de 26 museos en la última década (Eibenshutz y Rébora, 2000: 230)

17 Véase CFDF (2001, capítulo XI, "De las Reducciones", artículos 265-A a 265-C bis). El PPDUCH (2000: 169-173) mantiene esta como una política importante para apoyar la preservación de los edificios.

18 El caso del D.F. es excepcional en el panorama fiscal de México, pues la proporción entre lo que se recauda por la Federación y lo que recauda el propio D.F. es bastante equitativa a diferencia del resto de las entidades del país; a nivel nacional, la Federación recauda el 94,7% de la masa fiscal y el conjunto de los gobiernos locales sólo el 5,3%,

- Otro mecanismo que se ha intentado es la transferencia de potenciales de desarrollo, consistente en la venta de derechos para desarrollar un volumen determinado de construcción por parte de los propietarios de los inmuebles del centro histórico por encima de lo que actualmente tienen construido. El excedente de construcción puede ser comprado por propietarios de edificios en otras partes de la ciudad, donde existe una importante demanda de espacio, a los que se les autoriza un incremento de la densidad permitida para que puedan aplicar dichos derechos adicionales. El esquema permite que los recursos sean depositados en un fideicomiso que los aplica a la restauración y mantenimiento del inmueble del centro histórico tanto en su interior como en su entorno inmediato (Gamboa, 1994: 205-206).
- Sin embargo, el esquema ha sido aprovechado poco, pues desde que se implantó la autoridad local ha mantenido abierta, con mayor o menor facilidad, la posibilidad de gestionar el cambio de densidades, que si bien implica trámites largos, resulta menos costoso que comprar derechos a altos precios en el centro histórico. En épocas recientes, la autoridad actual ve con suspicacia el mecanismo y no lo promueve, incluso es prácticamente ignorado por el Programa que regula el centro histórico.[20]
- El mecanismo más evidente de recursos proviene de dedicar los edificios a actividades turísticas, estas pueden pagar rentas altas y llegar a competir frente a los comercios y las bodegas. Ello encuentra cierta lógica en el hecho de que el centro histórico ya es el primer lugar de preferencia de los visitantes nacionales y extranjeros

(Morales, 2001: 203); no obstante, el incremento del incentivo podría llegar a duplicarse, resultaría significativo y ayudaría a inducir conductas favorables de rehabilitación del patrimonio.

19 Recientemente se ha creado un amplísimo Consejo Consultivo del Centro Histórico (14 de agosto de 2001) que reúne a 125 miembros e incluye a la sociedad civil y a las autoridades federales y locales; sin embargo, por parte de la Federación, no está representado en el mismo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

20 En efecto, sólo dedica un renglón donde ligeramente refiere la necesidad de crear un mecanismo de control de dichos recursos (PPDUCH, 2000: 168).

que llegan a la ciudad; en efecto culminan allí el 28,8% de las visitas[21]. Además, el centro histórico concentra el 12,4% de los hoteles y el 23,0% de los cuartos de la ZMVM.[22]

- Sin embargo, estas cifras no son suficientes para basar un rescate de una zona tan amplia en la reutilización de los edificios con usos turísticos. En efecto, los visitantes representan una fracción muy menor de la población flotante (posiblemente el 2,1%)[23] y los empleados de tiendas de artesanías, restaurantes y hoteles representan solo el 0,8% de la población flotante y el 11,2% del total de empleos en el centro histórico (PPDUCH, 2000: 21-31); en suma, los intereses culturales generan solo el 2,9% del movimiento de esa zona. En complemento, los 91 hoteles solo representan el 2,0% de los predios del polígono que estudiamos.

Como se puede ver, los intereses culturales, si bien son válidos, no pueden por sí solos constituir la estrategia de rescate del centro histórico. La tendencia que a nivel mundial aún persiste de confiar en el turismo como motor del rescate de zonas patrimoniales[24] tiene límites estrechos, pues, aun cuando se duplicase la actividad turística en la zona, quedaría un espacio importante donde las reglas con las que operan otros intereses podrían imponerse y seguir afectando los valores de uso de tipo cultural.

21 Según FEECM (2000: 51), los lugares turísticos más visitados se asocian al centro histórico con 15,3% en el Zócalo y 13,5% en el resto de dicho centro.

22 91 hoteles y 12.007 cuartos, en 1997 (Hiernaux, 2000: 430-431).

23 No hay cifras precisas al respecto. Este porcentaje parte de suponer que todos los visitantes hospedados en la Ciudad de México, 9'123.994, tanto nacionales como extranjeros, en 2000 (STGDF, 2001), visitan al menos una vez el centro histórico durante su estancia.

24 El Dr. René Coulomb, director del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, manifiesta que ha encontrado un sesgo en algunos de los organismos financieros internacionales que consideran al turismo como el motor ordenador del desarrollo de los centros históricos, pues sus valores culturales y monumentales atraen a visitantes que precisan de servicios turísticos, y se opone a dicha visión unifuncional (Eibenschutz y Rébora, 2000); sin embargo, Fojas reseña proyectos recientes del Banco Interamericano de Desarrollo en Quito, Montevideo y en algunas ciudades de Brasil donde se han llevado a cabo co-inversiones con capitales privados para desarrollos comerciales, de vivienda y de oficinas en centros históricos.

Los intereses viviendistas

Este interés se engloba dentro de una preocupación más general de expansión de la mancha urbana de la ZMVM que ha conllevado la pérdida de población de las demarcaciones centrales. Ello implica la subutilización de la infraestructura de las áreas centrales[25] y altos costos de la extensión de los servicios en la periferia, además de otros efectos en cuanto a la reducción de áreas naturales, largos recorridos, segregación socio-espacial, excesiva especialización de zonas, centro vacío de noche con delincuencia y demás.

La preocupación es más notoria en el centro histórico y ello se refleja en los siguientes indicadores (PPDUCH, 2000: 17):

- La población residente ascendía en 1970 a 141.246 habitantes y en 30 años ha bajado a la mitad: se cuenta en 2000 con 71.615 habitantes, es decir que se redujo al 50,7%.
- El proceso ha ido acompañado tanto por el empuje de otras actividades, como bodegas y talleres, como por el abandono de viviendas, pues en 1970 estas eran 29.259 y en 2000 se redujeron a 18.375, es decir, al 62,8%.
- Después del sismo de 1985 hubo un importante fomento a la reconstrucción y rehabilitación de vivienda; el balance del quinquenio que siguió registró la menor pérdida de viviendas, sólo el 5% de las que se perdieron entre 1970 y 2000; sin embargo, sucedió lo contrario en cuanto a habitantes, pues ese mismo quinquenio registró una pérdida de población del 25,4%.
- Después de ese período no han existido programas significativos de recuperación de población y vivienda, aun cuando se buscó fomentarlas a través de promociones privadas.

25 Se estima que el 70% de la infraestructura del centro histórico está subutilizado (PPDUCH, 2000: 87).

El problema es complejo pues hablamos de vivienda en condiciones deterioradas[26], con complejos problemas de tenencia[27], habitada por población de bajos ingresos[28] y en hacinamiento[29], incluso por grupos en pobreza extrema apoyados con asistencia social[30] o lumpen asociado a actividades ilícitas. La vivienda en peores condiciones se concentra en el norte y oriente del centro histórico.

Contrasta el hecho de que también hay vivienda abandonada y desocupada, al menos 358 inmuebles, es decir el 9,7% del total concentradas en la zona que alguna vez albergó a la población rica en el poniente y el sur del centro histórico (PPDUCH, 2000: 65 y 86).

La preocupación por detener este proceso ha sido manifestada por varios de los gobiernos que ha tenido la Ciudad durante los últimos 15 años y se ha reflejado en diversos documentos de política pública. Sin embargo, no ha sido sino hasta el presente gobierno del D.F. que se ha expedido un bando de gobierno conocido como Bando #2[31] (GDF, 2000), que expresa con mucha contundencia la intención de repoblar el centro de la Metrópoli. A través de este bando se prohíbe terminantemente cualquier nuevo desarrollo en la periferia y se establece la meta de construir 10 mil viviendas en un primer año para la "gente humilde de la ciudad", con lo que se densifican las cuatro demarcaciones centrales.[32]

---

26 El 25,2% se considera en mal estado y el 26,7% en regular estado (PPDUCH, 2000: 57).

27 No pago de rentas, intestados, apropiación ilícita, subarriendos ilícitos, desactualización de registros, rentas no descongeladas, etc. (PPDUCH, 2000: 64-65).

28 El 24,0% gana menos de 129 USD al mes y el 45,6% gana entre esa cantidad y 258 USD al mes (PPDUCH, 2000: 33).

29 Existen 18 organizaciones sociales demandantes de vivienda en el centro histórico; tan sólo 9 agrupan a 1.292 familias hacinadas en 678 viviendas, a razón de 1,9 por vivienda (PPDUCH, 2000: 33).

30 Operan 38 organizaciones no gubernamentales (ONG) en la zona que apoyan fundamentalmente a ancianos, indígenas, niños de la calle, mujeres violadas, minusválidos e indigentes (PPDUCH, 2000: 34-35).

31 Dicho bando está constituido jurídicamente pero lo respalda una voluntad política tal que tiene más impacto que muchos de los planes y programas de desarrollo urbano que se hayan expedido para la Ciudad y que cumplen todas las formalidades legales aplicables.

32 Debe destacarse que el efecto buscado será relativo pues el Gobierno del DF sólo controla una cuarta parte de la periferia de la ZMCM y el Gobierno del Estado de México

Para el centro histórico, y de hecho para casi toda el área central, esto implica que la construcción de dichas viviendas tiene que hacerse a través de proyectos gubernamentales o a través de promotores privados, para lograr las densidades inherentes a los espacios centrales. Las viviendas producidas de esta manera implican la introducción de crédito formal, el uso de constructoras y labores de corretaje que suponen modos de producción y acceso a la vivienda ajenos a la mayoría de la población, la humilde, sea por las dificultades históricas para que accedan a crédito o por el nivel de ingreso que ello les requiere, pues el 69,6% tendría que dedicar entre el 50% y el 100% de su ingreso para pagar las mensualidades correspondientes.[33]

En efecto, no resultará factible, y menos en un espacio con tanto patrimonio histórico, impulsar programas de autoconstrucción que es la forma como esta población resuelve su carencia de vivienda. Tampoco es factible que el 40% de los residentes pueda costear por sí mismo la rehabilitación de sus viviendas, particularmente si casi un tercio accedió a ellas mediante la invasión directa o aprovechando intestados, huelga de renta o subarriendos ilícitos (PPDUCH, 2000: 87).

Para el centro histórico, el Gobierno de la Ciudad pretende detener la pérdida de viviendas prevista para los siguientes 10 años (1.067 viviendas entre 2000 y 2010) y recuperar al menos una cantidad de viviendas similar (3.266 viviendas) a la que se ha perdido en la última década (2.775 entre 1990 y 2000). Sin embargo, lo anterior implica

---

que controla el resto no ha adoptado esta política sino más bien ha abierto la puerta a los promotores de vivienda para que inviertan dentro de su jurisdicción. Debe anotarse que la ZMVM no cuenta con una autoridad que controle la estructura global de usos del suelo; aun cuando existe una Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (Cometah), sus facultades están limitadas a establecer una mesa de negociación que a la fecha ha tenido muy poca eficacia.

33 La vivienda más barata de promotores privados con crédito subsidiado implica pagos mensuales de 128 USD al mes, estimado propio que parte de datos de ingreso derivados de PPDUCH (2000: 33), paridad $9,50 por USD y de datos de vivienda derivados de condiciones imperantes de crédito FOVI (Fondo Nacional para la Vivienda de Interés Social) para vivienda terminada tipo A.

tener que adoptar cualquiera o varias de las siguientes medidas, dentro del sector de la vivienda:

- Que los promotores de vivienda rehabiliten y/o construyan vivienda en renta. Los inversionistas inmobiliarios se han retirado de la vivienda en renta en el D.F. a lo largo de la segunda mitad del siglo XX por el alto impuesto predial que ella paga, las protecciones legales a favor del inquilino, el subsidio que ha habido al crédito hipotecario y por la baja rentabilidad frente a otras formas de inversión (Coulomb, 1985). Si el centro histórico ha mantenido un alto porcentaje relativo de vivienda en renta, 41,6% (PPDUCH, 2000: 87), es porque allí se han acumulado con el tiempo inquilinatos protegidos, porque el crédito para adquisición de vivienda de segunda mano ha sido escaso y porque el deterioro ha desvalorización la vivienda volviendo su venta poco atractiva.
- Que el gobierno rehabilite y/o construya vivienda en renta. El Estado mexicano se ha resistido a volverse arrendador y solo se han presentado casos aislados que sobreviven de los primeros proyectos de vivienda que construyó en la primera mitad del siglo XX. Desde la década de los sesenta, el mayor impulso ha sido para la vivienda en propiedad apoyada con diversos esquemas de crédito (Barragán, 1994).
- Que se subsidie la rehabilitación de la vivienda que en muchos de los casos será necesario por los altos costos que implica el reacondicionar inmuebles viejos y adjudicarlos a población de altos ingresos. Por el contrario, se podría dirigir la vivienda a estratos superiores de ingresos que sí podrían absorber los altos costos de la rehabilitación; para ello se requerirá eliminar del centro histórico la inseguridad y el comercio ambulante, fomentar el establecimiento de escuelas y comercios propios de dichos estratos e impulsar que la banca comercial abra crédito a vivienda de segunda mano en zonas históricas. Sin embargo, esto contradiría la política de apoyar a la gente humilde con vivienda central.

Pero más importante aún que dichas acciones, se requiere resolver la confrontación que se presenta vis a vis los intereses comerciales. La presión es fuerte por parte de los comercios, así como por las bodegas y los talleres que se le vinculan. Abordaremos esta cuestión a continuación.

Los intereses comerciales

Es evidente que la actividad comercial paga rentas de niveles tales que deben permitir su aplicación a la rehabilitación y mantenimiento de edificios patrimoniales. Sin embargo, la morfología de las edificaciones históricas no necesariamente se presta para que la actividad comercial se desarrolle como pretende; las normas que establecen los organismos protectores del patrimonio dificultan esto aún más y los diseñadores que formulan proyectos de reglamentos para regular la preservación no logran plantear normas flexibles que acomoden adecuadamente nuevos usos y mantengan la esencia de los viejos edificios.

A pesar de lo anterior, el comercio ha ganado espacio en el centro histórico, a veces cumpliendo normas de diseño y rescatando edificios catalogados, otras violentando las normas y las más acomodándose a los edificios tal y como se encuentran. La actividad comercial en la zona es de tal magnitud que los espacios que le impone lo antiguo de los edificios no le hace mella alguna y los tolera sin mucho detrimento de su actividad.

Hay innumerables evidencias de la arrasadora importancia del comercio en el centro histórico, así como de los servicios y talleres asociados a ella. Analicemos varias de ellas:

- El empleo en comercio, servicio e industria representa el 7,2% de la población flotante, es decir, más del triple de los turistas que se estima visitan la zona. Entre ellos destacan el 59,8% correspondiente a la actividad comercial; le siguen los servicios con el 25,3% y la industria con el 14,9%. Sólo 11,2% está asociado con el turismo.[34]

34 Según datos del censo económico de 1994 (PPDUCH, 2000: 18)

- El centro histórico abastece de productos eminentemente especializados a una población mayoritaria de la Metrópoli. El 19,0% de los empleos es en giros asociados con ropa y calzado, que además representan el 44,5% del valor agregado; los giros de plata y relojes, electrónica, papelería, libros y perfumes representan el 9,7% de los empleos y el 30,9% del valor agregado; el resto de lo giros también significan comercio especializado (anteojos, juguetes, plantas artificiales, artículos para el hogar, muebles, cristalería, etc.). Los giros relacionados con consumo básico están prácticamente ausentes, pues ellos se encuentran descentralizados en múltiples zonas de la ZMVM (PPDUCH, 2000: 21-22).
- La población que consume estos productos es mayoritariamente de los sectores de bajos ingresos proveniente de las demarcaciones del norte y del oriente de la ZMVM[35] que encuentran opciones para este tipo de comercio. Hablamos de aproximadamente el 50% de los habitantes con ingresos promedio de 11,7 USD diarios por hogar. En cambio, la población de ingresos superiores (promedio de 42,44 USD diarios por hogar)[36] ha dejado de acudir al centro pues a lo largo de los últimos 40 años se han establecido 26 centros comerciales especializados hacia las zonas residenciales y de clase media en las demarcaciones del sur y poniente de la ZMVM (FEECM, 2000: 54).

  Existe una alta accesibilidad que permite que la población de bajos ingresos llegue a la zona. La accesibilidad la articulan nueve estaciones del metro que representan 4,8% del total de las estaciones de la ZMVM (Bacelis y Navarro, 2000: 381) concentradas en solo 3,1% del territorio urbanizado.
- Aun y cuando en 1982 se reubicó el abasto y la venta de mayoreo de alimentos, la zona central ha mantenido la venta a mayoreo de productos especializados identificados arriba; si bien esto represen-

35 Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Nezahualcóyotl y Ecatepec, según estudio reportado en PPDUCH (2000: 11).

36 Elaboración propia con datos de Garza y Fajardo (2000: 203-204).

ta sólo 18,1% de los empleos en el centro histórico, el registrado como venta a menudeo realiza también ventas a medio mayoreo (PPDUCH, 2000: 21).

- Hay una importante concentración de comercio en inmuebles históricos. El 64,7% de los inmuebles históricos, es decir, 1.087, contienen comercios, la gran mayoría ocupa las plantas bajas (PPDUCH, 2000: 68-69). Además, el 64,0% de los empleos del comercio de mayoreo se concentra en la zona con los inmuebles de mayor valor patrimonial (PPDUCH, 2000: 23). Respecto del total de predios, el comercio se encuentra presente en el 56,9% de ellos y el 19,8% está ocupado exclusivamente por esta actividad (PPDUCH, 2000: 41).
- El comercio ambulante en la zona es de proporciones muy grandes; entre los ambulantes de la ZMVM, los del centro histórico son considerados como la aristocracia por sus altos volúmenes de venta; en época navideña pueden llegar a agregar hasta el 28,5% adicional a los establecimientos formales.[37] Entre 1992 y 1993 se construyeron 12 plazas comerciales para reubicar a varios grupos de ambulantes, lo que sólo ha venido a anclar aún más a la actividad comercial en la zona.
- Los servicios que se prestan en el centro histórico se concentran en hoteles y restaurantes, con solo el 10,9% de los empleos totales pero 48,4% del sector servicios; no obstante, solo representan el 28,4% del valor agregado, en cambio, los servicios de otras ramas que representan actividades también muy especializados de seguridad, contaduría, jurídicos, consultoría, notaría y demás, representan el 51,6% de los empleos y el 71,6% del valor agregado, la mayoría organizados en microempresas que ocupan básicamente despachos en planta alta (PPDUCH, 2000: 31).
- La industria consiste fundamentalmente en talleres vinculados con el comercio de la zona o la maquila vinculada a otras industrias en

37 El conteo mínimo se registró en mayo de 1998 con 2.250 puestos y el máximo con 13.665 en diciembre de 1999 (PPDUCH, 2000: 24-25).

la ZMVM. Al igual que el comercio, el giro textil es el más importante y representa el 63% del empleo y el 72,1% del valor agregado (PPDUCH, 2000: 32).

- La mayoría de las bodegas está muy vinculada con los comercios formales y el ambulantaje y ocupa el 23,2% de los predios del centro histórico; la mayoría, el 89,0%, en las plantas altas (PPDUCH, 2000: 42). En complemento, diariamente entran en la zona 400 camiones para abastecerse de productos (Eibenschutz y Rébora, 2000: 225).

Un cartel resume la importancia del comercio especializado del centro histórico de la Ciudad de México y es el que lo promovía como el mayor centro comercial de América Latina, donde lo que no se encuentra en él es que aún no se ha inventado (PPDUCH, 2000: 238).

La actividad comercial y de servicios junto con los talleres asociados al centro histórico ha encontrado en las reglas del mercado inmobiliario la mejor manera de asegurar una presencia apabullante. En efecto, su capacidad de pago superior a la de los intereses culturales y viviendistas le ha permitido pagar alquileres superiores que no podrán alcanzar los otros usuarios salvo de manera marginal. Como indicadores generales que demuestran lo anterior tenemos los siguientes promedios ponderados de rentas mensuales por m^2 de los distintos demandantes de espacio[38]:

- El arrendamiento promedio de departamentos habitacionales se encuentra a nivel de 4,17 USD por m^2 al mes, en términos de recámaras equivalen a 139 USD cada una al mes. Las familias cons-

38 Investigación directa del autor. Se investigaron rentas de 63 inmuebles fundamentalmente de un monitoreo realizado y/o actualizado a precios de septiembre de 2001. Agradecemos a Manuel Perló y Angelina Cruz por facilitarnos información complementaria de ofertas de departamentos habitacionales obtenidos entre julio y septiembre de 2000. Los indicadores son promedios ponderados y se utilizó la paridad de $9,50 por USD.

tituyen al demandante con una de las menores capacidades de pago, no solo reflejado en el promedio de las ofertas sino particularmente por el nivel de ingresos predominante. En efecto, el 24,0% de la población activa en la zona gana menos de 129 USD al mes y el 45,6% gana entre esa cantidad y 258 USD al mes (PPDUCH, 2000: 33).

Estos altos precios hacen inalcanzable la vivienda para la mayoría de la población residente y, por un lado, hacen notar que muchos no cuentan con el excedente suficiente para competir con otros usuarios y por ello pierden frente a ellos, y, por otro lado, explican la alta incidencia en vivienda ocupada irregularmente como defensa operativa para contrarrestar la agresividad de las rentas diferenciales de la zona. Adicionalmente, confirman los planteamientos que hacemos en la sección correspondiente a los intereses de vivienda, en cuanto a subsidios o en cuanto a apuntar a proyectos a población más solvente con la inherente "gentrificación"[39] del centro histórico.

- Para talleres y bodegas tenemos un nivel de 4,79 USD m^2 al mes, es decir, 14,9% superior a la demanda habitacional. Se puede considerar que estos precios son altos respecto de bodegas en otras partes de la ZMVM. Nos indica que la fuerte conexión con la actividad comercial hará que la demanda para bodegas y talleres siga presionando a la vivienda de manera ventajosa.

  Es probable que como aún existe espacio en plantas altas en ciertas zonas, los bodegueros y artesanos no se hayan visto en la necesidad de presionar con precios más altos. Es evidente que cuando tengan que hacerlo podrán ofrecer mayores precios que la gran

39 Proceso mediante el cual nueva población de altos ingresos entra a una zona en la que se han efectuado inversiones para mejorarla, generalmente vía subsidios gubernamentales y obra pública, y que desplaza a la población residente de bajos ingresos a través del pago de precios superiores que adquiere la zona una vez valorizada. En un estudio realizado por Manuelo Perló (1990: 48), se encontraron evidencias de este fenómeno con las viviendas reconstruidas por el gobierno después del sismo de 1985, que con el tiempo salieron a la venta a precios superiores a los que podría pagar la población a la que originalmente se adjudicó la vivienda.

mayoría de las familias de escasos recursos que predominan en la zona. También podemos pensar que no renunciarán a la zona, pues se encuentran estrechamente vinculados con el comercio especializado que domina la actividad del centro histórico.

- En el caso del espacio para despachos, este se ofrece a 5,75 USD m^2 al mes, es decir, 37,9% por encima de las viviendas y 20,0% por encima de los talleres y bodegas.

  Este uso, evidentemente, compite mejor por el espacio; sin embargo, a diferencia de las bodegas y talleres, no se encuentra vinculado con el comercio y ello le permite una mayor libertad de ubicación. Hay evidencias de casos específicos en que calles con un giro muy predominante, como el de las ópticas sobre la calle de Madero, están articuladas con talleres de anteojos en las plantas altas y que el crecimiento de estos giros están permitiendo competir frente a despachos que se ven desplazados hacia otras colonias de la ciudad.

  De hecho esta tendencia ya es vieja, la salida de oficinas corporativas de instituciones financieras desde que el sismo de 1985, que pegó duramente a este sector, se ha acompañado de la salida de pequeños despachos. Hoy en día, en materia de grandes usuarios de oficinas, solo quedan las de dependencias gubernamentales; sin embargo, también han iniciado una marcha fuerte hacia los corredores y centros corporativos de prestigio. Esta tendencia se demuestra con la existencia de edificios de oficina que anteriormente albergaban a empresas importantes y que hoy se encuentran vacías pero no son ofrecidas en el mercado.
- En el nivel de precios más alto encontramos a los comercios. El arrendamiento se encuentra en promedio a 11,49 USD m^2 al mes, es decir, a 2,8 veces el nivel de la vivienda, 2,4 veces del nivel de las bodegas y talleres y 2,0 del nivel de las oficinas. Es evidente que el demandante con mayor capacidad de pago está constituido por el grupo de los locatarios y es el que está dispuesto a pagar los mayores precios por ubicaciones específicas.

  Este promedio es general y sobre un conjunto limitado de ofertas; sin embargo, se tiene conocimiento de que hay variaciones muy

importantes en determinadas calles o plazas que concentran giros específicos. En efecto, dos de ellos son los que concentran la venta de equipos de computación y de joyas tanto auténticas como de fantasía: allí los precios pueden llegar a ser varias veces superiores a la mayoría de los locales comerciales del centro histórico.[40]

Desde luego que los precios del arrendamiento de las plantas altas son menores que los de las plantas bajas y ello hace suponer la posibilidad de repartir el espacio del centro histórico de manera vertical entre usos con distintas capacidades de pago. Sin embargo, en determinadas zonas se dan círculos de interrelación con bodegas y talleres asociados a estos locales, por consiguiente es difícil asegurar que por la vía del mercado vayan a ganar el espacio las viviendas que como se ha visto no tiene margen para competir adecuadamente.

Discusión final

Los intereses comerciales valoran mucho el centro histórico. La amplísima población flotante que llega a él, propiciada por la centralidad y el transporte público más la escasa oferta alternativa a la que se enfrentan millones de personas de la Metrópoli, establece las rentas diferenciales suficientes para que el comercio y sus bodegas y talleres compitan con las reglas del mercado y ganen el espacio de la zona.

Esto no es sorprendente; la literatura especializada ya ha señalado la manera en que el comercio gana el lugar en condiciones como las descritas[41]; lo sorprendente es que se pretenda buscar la revitalización de patrimonios colectivos eliminando al comercio y pretendiendo con ello valorizar la zona. Desde luego que ello nos lleva a la discusión de lo que se entiende por valorización y por revitalización y en

40 Hay reportes de que en el corazón de la zona de venta de computadoras los locales se llegan a cotizar en $200 USD el m^2

41 Véase por ejemplo Alonso (1974).

ese momento surgen las pasiones a las que nos referíamos al principio; en términos de lo que hemos planteado en este análisis, al menos tendríamos tres concepciones, cada una abanderada por cada grupo de interés.

Con las reglas del juego que actualmente imperan en México, el mercado es el que al final del día señalaría lo que se debe entender por estos dos conceptos. Su argumento más contundente se apoyaría en las evidencias ofrecidas; por un lado, una vitalidad de 1,2 millones de visitantes al día y, por el otro, los comercios que valoran ese tipo de vitalidad al grado de ofrecer precios casi tres veces (2,8) por encima de su competidor: la vivienda, y de su "no competidor" (al menos en términos de mercado inmobiliario): la cultura.

Los mecanismos externos al mercado, es decir, el control de usos del suelo o de normas de preservación de los edificios, no han podido contrarrestar lo anterior, tampoco han podido hacerlo los subsidios que por diversas vías se han otorgado a la vivienda y a la cultura.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico, que tiene por objetivo establecer la política pública sobre la zona, es cauteloso y evita plantear la revitalización y la revalorización, antes bien propone una serie de lineamientos generales y específicos en los que no subyace una resolución del conflicto de intereses que hemos planteado aquí sino más bien una coexistencia de los mismos. En efecto, establece mezcladamente el rescate de la centralidad simbólica de la ciudad, la regeneración de las condiciones de habitabilidad en la vivienda en los espacios públicos y el desarrollo económico ordenado sin reducir en nada el tamaño de la actividad comercial (PPDUCH, 2000: 91).

Este enfoque que discrimina poco no es reciente, pues había sido adoptado parcialmente desde principios de la década de los noventa[42] y ha sido retomado de manera más clara desde 1997 con el cambio

42 Acciones como la construcción de 12 plazas comerciales dentro del centro histórico para alojar a los ambulantes en 1992 y 1993 lo ejemplifican (PPDUCH, 2000: 27).

político que experimentó el Gobierno del D.F. en ese año[43], es decir que ya ha tenido oportunidad de probarse y los cambios son más bien casuísticos que generales.

Cabe pensar qué sucedería si se tomara un enfoque opuesto, qué pasaría si para que se mantuvieran y renovaran las cualidades históricas, artísticas y culturales del centro histórico, se desvalorizara y se le quitara algo de la vitalidad excesiva. Simplificando la teoría de la renta urbana[44], encontramos que es la demanda la que mayormente determina la renta del suelo y al eliminar a uno de los actores que pujan por un precio alto, la renta del suelo disminuirá. Esto nos lleva a pensar que los precios bajarán si se logra plantear la salida al menos de algunos de los giros comerciales para que puedan acceder a mejores espacios los siguientes usuarios. Estamos conscientes de que esto tiene muchas implicaciones, aquí solo planteamos algunas, no pretendemos agotar la discusión sino apenas iniciarla:

- Para hacer salir a ciertos giros habría que crear centros alternativos en las zonas intermedias de la parte norte y oriente de la ZMVM y redirigir las inversiones en transporte público para que lleven hacia esos nuevos centros; esto implica un esfuerzo muy importante pero que tiene antecedentes con la descentralización del abasto básico que se dio en 1992 por el gobierno y la propia descentralización del comercio especializado de la población de mayores ingresos. Incluso ya hay indicios de unas primeras descentralizaciones de comercio especializado hacia las zonas de menores ingresos organizadas con inversiones privadas.[45]
- Los giros a descentralizar deberían ser preferentemente aquellos que tienen asociados bodegas y talleres, como es el caso del sector textil, que presenta una de las mayores integraciones espaciales en el centro histórico: la acción tendría que hacerse con cautela para no

43 Se dio la primera elección democrática en el D.F. después de casi 70 años de control por el partido oficial.

44 Véase, por ejemplo, Topalov (1984).

45 En las demarcaciones de Ixtapalapa, Ecatepec y Cuautitllán Izcalli (FEECM, 2000: 259).

romper los círculos virtuosos de vivienda-taller-bodega-comercio, lo que implica un diseño cuidadoso de nuevos centros integrados en el sentido de "hacer ciudad" y no de segregar por usos. Para ello se requiere también flexibilizar la política contundente que existe en la actualidad sobre la Ciudad de México: la de regresar a la centralidad histórica a ultranza en lugar de formar nuevas centralidades más integradas que lo que se ha dado hasta el momento.

- Al descentralizar giros clave con sus actividades conexas, se reduciría la presión de la población flotante, pues, si bien ella es la que le da vitalidad, es evidente que también le da congestionamiento con riesgos importantes.[46] A su vez, los precios de los arrendamientos se moderarían y se reduciría la competencia de talleres y bodegas frente a la vivienda en las plantas altas. Desde luego que la vivienda requerirá de cualquier manera subsidio si se mantiene la prioridad de repoblar el centro con la gente humilde; sin embargo, tendríamos al menos una reducción de los costos al reducirse la presión de la renta del suelo.
- Por otro lado, la reducción de población flotante reduciría el ambulantaje y el centro histórico volvería a ser atractivo para la población de ingresos superiores. El espacio es suficiente para acomodar a varios grupos sociales y se lograría una mayor integración de los mismos o al menos un menor distanciamiento del que la metrópoli ofrece hoy al conjunto de las clases sociales. Es probable que el centro mantenga su subdivisión interna que históricamente ha tenido con el oriente y norte alojando a los pobres, y el sur y norte, a los ricos, pero al menos habrá proximidad, es decir, estarán "juntos pero no revueltos".
- Finalmente, todo lo anterior establecería condiciones mejores para que el patrimonio construido pueda rescatarse sin la presión excesiva de giros comerciales clave. Desde luego que al igual que con la vivienda popular se seguirán requiriendo estímulos, sean fiscales u

46 El propio PPDUCH (2000: 83) reconoce los riesgos de accidentes por el congestionamiento excesivo de varias calles y plazas.

otros, como los que permiten transferir derechos de desarrollo de otras zonas de la ciudad hacia el centro histórico. Debe contemplarse que hasta la expropiación en casos espaciales comenzaría a ser factible al encontrar que las indemnizaciones se reducen cuando se evalúan con un entorno de mercado sin el competidor más agresivo tan presente, es decir, el comercio. Pero también, una vez llegado a este punto, nos encontraremos que los valores de cambio de algunas zonas del centro histórico comenzarían a subir por el regreso de usos que los abandonaron como podría ser el de las oficinas corporativas.

- En ese momento convendrá a todos respetar normas de diseño en el rescate del patrimonio colectivo que de todas maneras tendrán que ser más sensibles a la realidad de los usuarios factibles de establecerse en la zona y no de una preservación a ultranza de las características originales. Es curioso cómo el fundamentalismo que en ocasiones invade a los encargados de custodiar patrimonios colectivos pretenden ignorar que dicho patrimonio es de por sí muy ecléctico y combina lo barroco con lo neoclásico, lo porfirista, el *art nouveau* y el *art decó*.

Con este estudio, hemos querido hacer un planteamiento en sentido contrario del que ha imperado en muchos medios al discutirse el rescate de centros históricos como parte del espacio público que conforma el patrimonio colectivo, no sólo de los mexicanos sino de la humanidad. Hemos planteado desvalorizar y desvitalizar para poder contar con una plataforma de arranque mejor para reordenar los intereses en juego y dar cabida a aquellos que la fiereza del mercado no ha permitido que subsistan.

Al mercado hay que conocerlo bien para saber mediatizarlo cuando sea necesario. La regulación de usos urbanos y diseño arquitectónico no sobrevivirá si no se reconocen estas fuerzas, si no reconocen los intereses en juego y las reglas con las que operan.

El patrimonio cultural de una colectividad simboliza, entre otras cosas, la acumulación y articulación de conocimiento y entendimiento y debe articularse con el entendimiento y el conocimiento de los

actores y sus intereses en juego, sólo así sobrevivirá, cuando el patrimonio colectivo ha muerto.

Bibliografía y Fuentes

Alonso, William (1974). *Location and land use: towards a general theory of land rent*, Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.

Barragán, Juan Ignacio (1994). *100 años de vivienda en México. Historia de la vivienda en una opción económica y social,* Monterrey: Urbis Internacional, S. A. de C.V.

CFDF (2001). *Código Fiscal del Distrito Federal 2001*, México D.F.: Ediciones Fiscales ISEF, S. A.

Connolly, Priscilla, René Coulomb y Emilio Duhau (1991). *Cambiar de Casa pero no de Barrio: estudios sobre la Reconstrucción Habitacional en la Ciudad de México*, México D.F.: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C.: Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco.

Coulomb, René (1985). "La vivienda en alquiler en la áreas de reciente urbanización". *Revista A: De la Metrópoli Mexicana,* 15, mayo-agosto, México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.

Coulomb, René (2000). "El Centro Histórico de la Ciudad de México", en Garza, Gustavo (coord.). *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 530-533.

Delgado, Javier (1998). *Ciudad-Región y Transporte en el México central, un largo camino de rupturas y continuidades*, México D. F.: Universidad Nacional Autónoma de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Instituto de Geografía: Plaza y Valdés Editores.

Eibenschutz, Roberto y Alberto Rébora (2000). *El desarrollo urbano del Distrito Federal en el año 2000*, México D.F.: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

Fideicomiso de Estudios Estratégicos cobre la Ciudad de México (FEECM) (2000). *La Ciudad de México hoy, bases para un diagnóstico*, México D. F: Gobierno del Distrito Federal.

Gamboa, Jorge (1994). *La Ciudad de México, una visión*, México D.F.: Fondo de Cultura Económica.

Garza, Gustavo (2000). "La Megaciudad de México", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 313-320.

Garza, Gustavo y Daniel Fajardo Daniel (2000). "Distribución del Ingreso y estructura del consumo", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 202-211.

Garza, Gustavo y Crecencio Ruiz Chiapeto (2000). "La Ciudad de México en el sistema urbano nacional", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 229-336.

Grajales, Gabriela (2000) "Uso del suelo y conformación territorial", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 511-520.

Hiernaux, Daniel (2000). "Turismo", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 427-433.

INEGI, GDF, GEM (2000). *Cuaderno Estadístico de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Aguascalientes: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Gobierno del Estado de México, Gobierno del Distrito Federal.

Islas, Víctor (2000). "Transporte metropolitano de pasajeros", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 371-377.

Jefatura de Gobierno del Distrito Federal (GDF) (2000). *Bando Informativo numero 2*, Documento electrónico: http://www.df.gob.mx/jefatura/bandos/bando02.html

Bacelis, Sandra y Bernardo Navarro (2000). "El Metro como sistema de transportación masiva", en Garza, Gustavo (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: El Colegio de México: 378-383.

Morales Schechinger, Carlos (2001). "Rendición de Cuentas, Descentralización Fiscal y Reforma Pública para la Ciudad de México", en Memoria del Seminario Taller Reforma Política en el Distrito Federal, México D.F.: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México y Cámara de Diputados LVIII Legislatura: 199-211.

PDUDC (1997). "Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc". *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, octava época, 24, México D. F.: PDUDC

Perló, Manuel (1990). *Housing Policy and its impact on the real estate market in central Mexico City*, México D. F.: Lincoln Institute of Land Policy.

POZMVM (1998). *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México*, México D. F.: Gobierno del Distrito Federal: Gobierno del Estado de México: Secretaría de Desarrollo Social.

PPDUCH (2000). "Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc". *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, décima época, 153, Cuauhtémoc: PPDUCH.

Rojas, Eduardo (2000). "La preservación del patrimonio histórico en América Latina y el Caribe: Opciones de política y financiamiento", ponencia presentada en la III Reunión de Alcaldes con Centros Históricos desarrollada en la Ciudad de México entre 5 y 6 de abril.

Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal (STGDF) (2001). *Estadísticas de Turismo*, Documento electrónico: http://www.mexicocity.gob.mx/sp/estad/2000-2001/1.html

Topalov, Christian (1984). *Ganancias y rentas urbanas, elementos teóricos*, Madrid: Siglo XXI.