

POLÍTICAS HABITACIONALES Y RESIDENCIALIDAD en el Centro Histórico de la Ciudad de México*

Anavel Monterrubio

Las políticas de regeneración habitacional (como parte de la renovación urbana) son, indudablemente, factores que han tenido incidencia directa en la construcción de la residencialidad en el hábitat popular del Centro Histórico de la Ciudad de México. En el documento se hace una revisión de tales políticas tratando de identificar los factores que han favorecido o vulnerado el derecho de la población a permanecer en su espacio habitable. Se concluye en la importancia del desglose de tales políticas y en la importancia de la movilización social como factor de permanencia.

Palabras clave: Centro Histórico de la Ciudad de México, renovación urbana, residencialidad, permanencia, movilidad residencial.

ABSTRACT

Public policy and programmes for housing renovation are factors that have had direct impact on the construction of the residency in the the historic centre of Mexico City's inner popular habitat. In this document are revised the housing policies in order to identify the factors that have contributed to or have violated the right of the people to remain in their living space. The conclusion is the importance of the breakdown of such policies and the importance of social mobilization as a factor of permanence.

Key words: Historic Centre of Mexico City, urban renewal, residency, permanence, mobility.

* La información proporcionada por la autora se basa en la investigación individual Hábitat Popular, Renovación Urbana y Movimientos Sociales en barrios céntricos de la Ciudad de México, 1985-2006, producto de la cooperación entre la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; con el Laboratorio de Sociología Urbana (Lasur), de la Escuela Politécnica Federal de Lausana, Suiza; y el Centro Nacional Suizo de Competencia en Investigación Norte-Sur (NCCR-NS): Asociaciones de Investigación para la Mitigación de Síndromes del Cambio Global, cofinanciado por la Fundación Nacional Suiza para la Ciencia (SNSF) y la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (Cosude).

INTRODUCCIÓN

Las áreas centrales de ciudades de la mayoría de los países de América Latina y el Caribe (llámense *Centro Histórico*, *barrios céntricos*, *ciudad antigua*, etcétera) se caracterizan por ser áreas heterogéneas que, por una parte, experimentan congestión y tugurización, marginación y pobreza de muchos de sus habitantes, falta de inversiones públicas y privadas en infraestructura y servicios, actividades económico-productivas informales, abandono de los espacios colectivos, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial, y conflictos entre diversos sectores sociales; y por otra, contienen gran parte del patrimonio cultural edificado de la nación, así como presentan zonas revalorizadas mediante programas y acciones de renovación urbana.¹

Las estrategias de renovación urbana aunque han invocado como punto de partida la búsqueda del bienestar general, en los hechos han generado, como históricamente sucede en la ciudad capitalista, que los barrios residenciales se vean enfrentados, primero, a la amenaza directa que representa que los establecimientos comerciales ocupen los edificios residenciales y con ello provoquen el desplazamiento de los pobres, y segundo, a una amenaza indirecta por medio del alza desmesurada de los precios del suelo y las estructuras en que se concentran los intereses comerciales con fines de la reordenación de su uso.

¹ Dependiendo de los objetivos y las estrategias urbanas, las formas de intervención en las áreas centrales pueden ser de carácter físico o funcional, y aunque todas implican transformación del espacio habitable, cada una representa mecanismos distintos donde las lógicas de los actores pueden variar de manera importante. Así por ejemplo, la *renovación* supone una transformación radical de los sectores de las áreas urbanas afectados desde el punto de vista social, morfológico y funcional. La *recuperación* es “el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos”. En la *rehabilitación*, que en sentido literal significa volver a habilitar, se pone el énfasis en el uso; el objetivo es que vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano. Las estrategias de *restauración* privilegian la recuperación del patrimonio construido, preservando los elementos constructivos y decorativos, y reconstruyéndolos con materiales, técnicas y tecnologías originales en caso de que se hayan perdido. Para ampliar información se puede consultar a los autores: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) “Rehabilitación de áreas centrales: problemas y oportunidades”, en *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Santiago de Chile, 2002. Eduardo Rojas, *Volver al centro. La recuperación de áreas centrales urbanas*, Departamento de Desarrollo Sostenible, Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2004. Miguel Ángel Troitiño Vinuesa, “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos”, en *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Colección Mediterráneo Económico, núm. 3, Instituto de Estudios Socioeconómicos de Cajamar, Universidad Complutense de Madrid, 2003.

El que los pobladores puedan o no permanecer en este hábitat depende, en gran medida, en las formas de solventar los costos que ello implica, pues, ante rentas diferenciales del espacio central, lo que está en juego en el centro de la ciudad es la permanencia o no de usos menos rentables y, de modo sobresaliente, del uso habitacional de bajo costo.²

La capacidad para solventar tales costos, ha estado determinada, en buena medida, por las posibilidades de acceso a la vivienda social mediante organismos públicos y por la existencia de procesos socio-organizativos de los habitantes en la gestión de una política habitacional que permitiera tanto la obtención de una vivienda, como su empleo y el respeto de su arraigo.

Estas políticas han tenido una incidencia directa en la construcción de la residencialidad³ de las familias, de modo que su revisión constituye una herramienta que permite identificar factores importantes que han favorecido o vulnerado el derecho de la población de permanecer en su espacio habitable, de su espacio de arraigo colectivo.

El objetivo del presente trabajo es hacer una revisión de las políticas habitacionales aplicadas en el hábitat popular del Centro Histórico de la Ciudad de México, destacando los factores que, relacionados con las instrumentación de estas políticas, han contribuido a la permanencia de la población, y cuáles han ocasionado el desplazamiento (voluntario o forzoso) y subrayar, con ello, algunos puntos que pueden ser útiles para diseñar políticas habitacionales alternativas que contribuyan a lograr lo que algunos investigadores consideran una utopía: una regeneración urbana socialmente incluyente de un Centro Histórico, que asegure la heterogeneidad de usos y funciones urbanas, en particular la función habitacional, sin que este propósito signifique el desalojo de la población residente.⁴

² Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (Cenvi), *Instituciones públicas y organizaciones sociales frente al mejoramiento de cuatro asentamientos en la Ciudad de México*, Centro de Estudios del Hábitat Popular (CEHAP)/Universidad Nacional de Colombia-sección Medellín, México, 1986.

³ El término residencialidad (anclaje –temporal o indefinido– de las personas en el territorio) en la presente investigación refiere la localización de la vivienda de acuerdo con las decisiones y posibilidades de permanencia o de movilidad residencial de los habitantes en el centro histórico.

⁴ René Coulomb, “Sostenibilidad social en los centros históricos”, Manejo y gestión de centros históricos, conferencias de los Encuentros Internacionales II y III, La Habana Vieja, 2003 y 2004. Editorial Boloña, La Habana, 2006. pp. 174-196. Véase también, del mismo autor, “La utopía de la heterogeneidad social en el habitar de los centros históricos. ¿Cuáles estrategias e instrumentos?”, ponencia presentada en el V Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos, “El desafío de mitigar la gentrificación a través de la aplicación de políticas de inclusión social”, La Habana Vieja, diciembre de 2005.

EL HÁBITAT POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El espacio interno del Centro Histórico de la Ciudad de México⁵ es morfológica y funcionalmente heterogéneo, pues reúne diferentes funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política, y de encuentro entre sectores y grupos de edad, estratos socioeconómicos, y expresiones culturales distintas. Es heterogéneo también en cuanto a tamaño y forma de lotes, usos y precios del suelo y tipos de construcciones. En él se observan distintas formas de vivienda multifamiliar (vecindades antiguas, conjuntos habitacionales, vivienda unifamiliar) y una diversidad de espacios en los que se pueden distinguir procesos de renovación, deterioro, restauración o rehabilitación.

El hábitat popular de este territorio heterogéneo enfrenta una problemática caracterizada hoy en día por dos fenómenos interconectados, uno de carácter físico, y el otro de tipo social. El primero se refiere al deterioro físico de la vivienda y los espacios públicos; el segundo al despoblamiento, pero también a las condiciones de pobreza y exclusión social de la población que permanece.

Ambos son resultado, como lo refieren diferentes investigaciones,⁶ de múltiples factores originados en aspectos de tipo cultural, social y económico, así como de fallas institucionales y deficiencias normativas o regulatorias, cuyos resultados se reflejan en los siguientes puntos.

⁵ El 11 de abril de 1980, la “Antigua Ciudad de México” fue declarada, por decreto presidencial, como Zona de Monumentos Históricos, subdividida en dos perímetros concéntricos, el perímetro “A” con una superficie de 3.2 km² que es el área de mayor concentración de edificios catalogados y el perímetro “B” con una superficie de 6.5 km² con una densidad muy baja de edificios patrimoniales y concebido como una envolvente protectora del núcleo patrimonial que constituye el perímetro “A”. Departamento del Distrito Federal (DDF). “Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México”, *Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal*, núm. 191, México, 1980. La Zona se encuentra protegida por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas de 1972. En 1987 fue declarada por la Unesco como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

⁶ Entre estas investigaciones se pueden mencionar las realizadas por el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (Copevi), *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, vol. II, México, 1977. Por el Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable (Cespedes), *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*, Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable/Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México/Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México/Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, México, 1998. Y por el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (Ficen), *Plan estratégico para la regeneración y desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, México, 1999.

a) Exclusión social expresada mediante:

- La existencia de elevadas tasas de desempleo (en promedio, 44% de la población en edad de trabajar es económicamente no activa)⁷ y de subempleo (incremento de la economía de sobrevivencia e informal; mendicidad encubierta en “servicios” a la población usuaria, prostitución y algunas prácticas vinculadas directa o indirectamente con la delincuencia organizada).⁸
- Los bajos niveles de escolaridad y de ingreso (64.1% de la población cuenta sólo con el nivel básico de educación; 51% recibe entre cero y dos veces salarios mínimos diarios).⁹
- El incremento de la inseguridad; la estigmatización interna y externa; la pérdida de reputación y la mala imagen de este hábitat en relación con la ciudad.¹⁰
- El déficit en los servicios públicos (7% de las viviendas particulares habitadas no cuenta con servicio sanitario exclusivo; 8% disponen de agua de la red pública fuera de la vivienda pero dentro del predio); deficiente servicio de recolección de basura, falta de mantenimiento o rehabilitación de las redes de infraestructura; degradación de los espacios públicos.
- Problemas de hacinamiento (13.7% de su población habita en cuarto redondo; 4% del total de hogares comparten vivienda con otras familias –se observan de dos hasta nueve hogares por vivienda).
- La presencia de edificios en ruinas, muchos de éstos catalogados como monumentos históricos o artísticos, son utilizados como numerosos hogares en condiciones de precariedad (grupos sociales más vulnerables como indígenas, niños en situación de calle, indigentes, adultos mayores, discapacitados, personas con adicciones, trabajadoras del sexo, entre otros).¹¹
- La coexistencia de calidades de vida distintas al interior de los barrios que integran este espacio urbano, exteriorizada en gran parte por las formas de acceso a la vivienda para los sectores de bajos ingresos, en un contexto de continua tensión

⁷ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), *XII Censo General de Población y Vivienda*, México, 2000.

⁸ Ficen, *Plan estratégico para la regeneración y...*, *op. cit.*

⁹ 1 smd= 57.46 pesos en 2010.

¹⁰ Ignacio Kunz, “El centro como espacio de exclusión social”, Ficha B-5, en *Proyectos estratégicos para los centros de ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-Azcapotzalco, México, 2006.

¹¹ Asamblea Legislativa del Distrito Federal, “Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc”, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, México, 2008.

entre la dinámica de los intereses sectoriales involucrados en su producción y la necesidad social de la vivienda a bajo precio.

- b) Deterioro urbano y habitacional¹² que implica la degradación y pérdida de la imagen urbana, del patrimonio construido y de los espacios públicos, pérdida progresiva de vivienda en alquiler, y desvalorización de las edificaciones con cierta antigüedad.
- c) Deficiencias en la planeación urbana; desarticulación de las políticas gubernamentales, falta de continuidad en las acciones, ausencia de instrumentos para actuar e inestabilidad presupuestal.
- d) Pérdida de población que significa una subutilización creciente de los equipamientos urbanos, de los servicios públicos y del patrimonio edificado acumulados históricamente, y representa deseconomías incompatibles con la búsqueda de la sustentabilidad del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

Al mismo tiempo, en este espacio urbano se localiza gran parte de la herencia cultural que caracteriza e identifica a la sociedad mexicana. Sólo en esta zona se ubican más de 1 500 edificios catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

En general, por su ubicación y funciones de centralidad, estas zonas son altamente valoradas por el capital inmobiliario y comercial para desarrollar inversiones en proyectos y actividades que satisfagan las demandas de mercado, lo que ha hecho que algunas sean sujetas a procesos de renovación urbana (con la consecuente revalorización inmobiliaria).

Así, las características de este espacio urbano, no amoldadas ni a la segregación de usos ni a la privacidad en las relaciones sociales que imperan en el nuevo orden urbano propician la aparición de un conflicto latente entre el capital que invierte y revaloriza las rentas del suelo y la población que trata de mantener su espacio residencial y de trabajo, de identidad y de arraigo. Aquí es donde se da la lucha por la expulsión o por la permanencia, particularmente, del uso habitacional de bajo costo y de la población residente pobre.

¹² Por deterioro habitacional se entiende el “desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la desinversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de sucesión, por ejemplo cuando las viviendas son ocupadas por familias más pobres en condiciones de hacinamiento”. René Coulomb. “De algunas estrategias para una acción exitosa en el centro de la ciudad. Propuestas para un debate”, ponencia presentada en el Seminario Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la Ciudad Central, México, febrero de 2005.

La gestión de este conflicto ha estado mediada, de manera importante, por las políticas de regeneración habitacional (como parte de la renovación urbana), por lo que a manera de hipótesis, se puede afirmar que éstas han tenido una influencia directa en la construcción de la residencialidad de las familias, esto es, con la localización de su vivienda en función de las decisiones y posibilidades de permanencia o de movilidad residencial¹³ de sus habitantes. De modo que su revisión constituye una herramienta que permite identificar factores importantes que han favorecido o vulnerado el derecho de la población de permanecer en su espacio habitable, de su espacio de arraigo colectivo.

INTERVENCIONES DE RENOVACIÓN URBANA EN EL HÁBITAT POPULAR DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Desde mediados del siglo pasado, el hábitat popular de las áreas centrales, en un contexto de reordenación de la ciudad, ha sido sujeto de diferentes procesos de renovación urbana que han estado definidos por dos tipos de objetivos distintos y a veces antagónicos:

1. La regeneración de la vivienda mediante la instrumentación de políticas públicas y programas de renovación habitacional del hábitat deteriorado de los barrios populares céntricos; y
2. La transformación de las áreas centrales, especialmente el Centro Histórico, por medio de planes y programas de “rescate” basados en una combinación de políticas de protección del patrimonio histórico y de renovación de los espacios deteriorados, con el propósito de crear las condiciones para la instalación de nuevas actividades y servicios, e incluso de nuevos habitantes de mayores ingresos y capacidad de consumo, en sustitución de los residentes actuales.

Estas formas de intervención han tenido consecuencias directas en la residencialidad de los habitantes del centro histórico, pues implican transformaciones del espacio habitable y, con ello, modificaciones en las formas de vida de los hogares.

Tales efectos están relacionados con las formas en que los pobladores enfrentan los costos de su hábitat y es en la manera de solventar estos costos donde estriba, en gran parte, la posibilidad o no de permanecer en su hábitat.¹⁴

¹³ El significado de movilidad residencial refiere los cambios de posición residencial de la población en el espacio físico ya producido. Pratt Fairchild, Henry (ed.), *Diccionario de sociología*, Fondo de Cultura Económica, México, 2006.

¹⁴ Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (Cenvi), *Instituciones públicas y... op. cit.*

La posibilidad de solventar estos costos, desde la erradicación de tugurios hasta el programa de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi) en el periodo 2001-2006, ha estado mediada, de manera importante, por las posibilidades de acceso a la vivienda social mediante organismos públicos y el surgimiento de actores y formas de gestión habitacional por parte de la población.

En el Cuadro 1 se presenta una síntesis de estas acciones en términos de programas, instrumentos y alcances en cuanto a la permanencia o la movilidad residencial de la población residente.

CUADRO 1
*Programas de renovación habitacional
en el Centro Histórico de la Ciudad de México, 1950-2005*

Eliminación de vivienda tugurizada

PROGRAMA: Erradicación de tugurios (1950-1970) /1

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: erradicación de vecindades en la “Herradura de Tugurios”. Desaparición de vivienda insalubre (tugurio). Renovación bulldózer.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: construcción de los conjuntos habitacionales Nonoalco-Tlatelolco (11 mil viviendas); “Buen Tono” (910 viviendas) y Candelaria de los Patos (998 viviendas).

Acciones que tienden a mostrar la imposibilidad de mantener en los predios renovados a la población. Miles de familias fueron expulsadas hacia la periferia de la ciudad.

Sustitución de vivienda tugurizada en renta
por edificios de departamentos en condominio (1972-1985)

PROGRAMAS:

- Programa de Sustitución de Vecindades
 - Programa Unidad Familiar Base
 - Programa Tapanco
 - Programa Compra de Vecindades y Reconstrucción de Viviendas
 - Plan Tepito /2
-

CUADRO 1
(continuación)

Sustitución de vivienda tugurizada en renta
por edificios de departamentos en condominio (1972-1985)

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: eliminación de los tugurios insalubres de la Ciudad Central (vecindades y ciudades perdidas).

Realojar a los hogares vendiendo los departamentos nuevos a un precio fuertemente subsidiado, principalmente vecindades ocupadas.

Territorio de intervención: barrios y colonias Guerrero, Tepito, Morelos y Doctores (dentro de la Herradura de Tugurios).

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: construcción de pequeños conjuntos de inmuebles (entre 50 y 200 viviendas) sobre el emplazamiento de viejas vecindades.

Realojamiento de familias cuyas viviendas son demolidas por obras de urbanización (ejes viales).

Erradicación de “ciudades perdidas” y programas de reacomodo de habitantes de vecindades en conjuntos habitacionales periféricos.

Desaparición de una oferta de más de 50 000 viviendas de inquilinato de bajo precio en la ciudad central.

Proyectos alternativos

Plan Tepito 13

Con el lema “¡Cambiar de casa pero no de barrio!”, entre 1980 y 1982, los habitantes del barrio lograron cancelar El Plan Tepito, y llevar una lucha en el ámbito de la planificación urbana y de la definición de políticas de vivienda diferentes, mediante la autogestión de alternativas propias para el desarrollo barrial (que reivindicaban la participación de la población en el diseño, ejecución y control de los procesos de mejoramiento barrial), plasmadas en el *Plan de mejoramiento para el Barrio de Tepito* elaborado por los habitantes en colaboración con la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) (1979-1981).

Cooperativa Guerrero 14

Con la ayuda del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (Copevi) habitantes del barrio de Los Ángeles de la colonia Guerrero crearon una cooperativa de vivienda y elaboran un Plan de Mejoramiento para su barrio con el apoyo de profesionales, universitarios y organizaciones no gubernamentales.

CUADRO 1
(continuación)

Reconstrucción a partir de los sismos 1985 a 1987

PROGRAMA: Expropiación de predios (1985)

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: Expropiación de inmuebles afectados por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: Decretos expropiatorios (del 11 y 21 de octubre de 1985): 4 332 predios / 3 311 vecindades habitadas por 44 788 familias.

PROGRAMA: Programa de Renovación Habitacional Popular /5

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: Reconstrucción de viviendas dañadas por los sismos y de viviendas de alquiler en mal estado. Viviendas provisionales. Asesoría y provisión de materiales para el apuntalamiento de inmuebles en riesgo de derrumbe. Altas tasas de subsidios con recursos fiscales Recursos internacionales (ayuda). Movilización social de damnificados por el sismo y de “damnificados de toda la vida”. Diseño participativo de los proyectos habitacionales.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: 45 mil viviendas rehabilitadas o reconstruidas total o parcialmente. De los más de 4 300 inmuebles intervenidos por el programa, 796 se localizaron dentro del Centro Histórico, beneficiando a 13 562 familias.

Las viviendas fueron regresadas en propiedad a sus antiguos inquilinos. Los barrios Guerrero, Tepito, La Merced y Morelos vieron el porcentaje de inquilinos pasar de 80% a menos de 30%.

Obtienen la restitución de las viviendas para su adquisición con créditos subsidiados.

Este Programa impulsó la creación de instituciones, sistemas de financiamiento y nuevas normatividades. Se institucionalizó la gestión habitacional de organizaciones sociales de demandantes de vivienda (en particular, de inquilinos en barrios antiguos de la ciudad central).

PROGRAMA: Programa Fase I y Fase II

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: Reconstrucción o adquisición de vivienda a los damnificados con un rango determinado de ingresos y con empleo formal.

Atención a damnificados derechohabientes del Infonavit y Fovissste en proyectos de vivienda ubicados en la periferia del Distrito Federal.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: Reubicación de familias en proyectos de vivienda ubicados en la periferia de la ciudad y en el Estado de México.

Restitución de vivienda en áreas centrales en proyectos financiados especialmente por la banca privada.

CUADRO 1
(continuación)

Programa de adquisición de inmuebles de alquiler

PROGRAMA: Fideicomiso Casa Propia (Ficapro)

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: dar continuidad a la política de adquisición de inmuebles por parte de los inquilinos y mantener el arraigo de la población inquilinaria.

Condición (supuesta): que los inmuebles no presenten problemas estructurales.

Financiamiento subsidiado para la adquisición de vivienda. Escrituración de las viviendas en condominio.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: El Ficapro fue sólo un intermediario financiero de instituciones crediticias nacionales, para apoyar con créditos individuales a los inquilinos-adquirientes.

La viabilidad final del Ficapro dependió del esfuerzo y ahorro del inquilino (quien cubría el costo de operación las cuotas de apertura de crédito, enganches y amortizaciones del crédito), lo que lo hizo prácticamente insostenible, pero además se creó una cartera de predios en propiedad en muchos casos sin recursos para su rehabilitación.

Programa de Regeneración integral del Centro Histórico (1997-2001)

PROGRAMA: Plan Estratégico para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: cuatro ejes estratégicos: Rescate de la Centralidad, Regeneración Habitacional, Desarrollo Económico y Desarrollo Social.

Creación de Fondo de Salvamento para subsidiar la rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial.

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: el Plan propuso un conjunto de acciones para la regeneración habitacional en el Centro Histórico, entre las más importantes destacan: Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda; Rescate del uso habitacional en edificaciones patrimoniales; Intervención emergente de edificios de alto riesgo estructural; Rehabilitación definitiva del parque habitacional de los sectores populares; Expropiación de baldíos y edificios desocupados en ruinas para la constitución de una reserva territorial destinada a programas de vivienda media y de interés social.

Se logró la rehabilitación de 12 inmuebles (132 viviendas) y construcción de 10 conjuntos de vivienda nueva (579 departamentos).

Los principales planteamientos del Plan Estratégico fueron incorporados al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico y al Programa de Vivienda del INVI 2001-2006.

CUADRO 1
(termina)

Regreso a la Ciudad Central (2001-2006)

PROGRAMA: Programa de Vivienda en Conjunto (dentro del Programa de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal) /6

OBJETIVOS E INSTRUMENTOS: Atender la problemática de vivienda de familias de escasos recursos.

Sustitución de vivienda precaria y en alto riesgo por viviendas nuevas en conjuntos habitacionales (principalmente en la Ciudad Central), mediante Programas Especiales para atender a grupos vulnerables, campamentos, y viviendas en alto riesgo.

Programa de Alto Riesgo Estructural

Programa de Vivienda Indígena

Programa de Vivienda en Campamentos

ALCANCES EN MATERIA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL Y PERMANENCIA DE LOS HABITANTES DE ESCASOS RECURSOS: Alrededor de 2 811 viviendas deterioradas (en 96 inmuebles) fueron sustituidas por viviendas nuevas y entregadas en propiedad a los inquilinos originarios.

Altos montos de subsidio (por ingresos de los solicitantes; para rehabilitación de fachadas y para pago de excedentes de obra).

Subsidio complementario por parte del gobierno federal para las familias más vulnerables (en particular, indígenas).

Alojamiento en vivienda provisional y ayuda para pago de renta; modificación de reglas de operación para establecer esquemas de financiamiento más flexibles para las familias.

Fuente: René Coulomb y Anavel Monterrubio, "De la reconstrucción post sísmica al programa de vivienda de alto riesgo. Buenas prácticas y desafíos por enfrentar en el centro histórico de la ciudad de México", ponencia presentada en el VIII Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos, "Vulnerabilidad, riesgos y mitigación en situaciones de emergencia", Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, Cuba, 2009.

Para mayor información sobre el tema se puede consultar:

/1: Instituto Nacional de Vivienda, *Herradura de tugurios: problemas y soluciones*, México, 1958; del mismo autor véase *Plan de reestructuración urbana de zona de habitación decadente en la Ciudad de México*, México, 1970.

/2: UNAM, *Plan de mejoramiento para el barrio de Tepito*, Taller 5, Facultad de Arquitectura, México, 1982.

/3: Cenvi, *Instituciones públicas y organizaciones sociales... op. cit.*

/4: Copevi, *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México... op. cit.*

/5: Renovación Habitacional Popular, *Memoria de la reconstrucción*, México, 1998. También puede consultarse a Priscilla Connolly, Emilio Duhau y René Coulomb, *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, Cenvi/UAM-Azcapotzalco, México. 1991.

/6: Instituto de Vivienda del Distrito Federal, *Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera*, México, Gobierno del Distrito Federal, 2005. También puede consultarse del mismo autor *Programa de vivienda indígena 2000-2006. Premio Nacional de Vivienda en Producción Social de Vivienda 2004. Guanajuato 125*, México, Instituto de Vivienda del Distrito Federal/Centro de Asesoría y Capacitación e Investigación Urbana Casa y Ciudad, AC., 2006. Sergio Tamayo et al., *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, UAM/Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda/Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México, 2007.

La información del Cuadro 1 confirma lo que otros autores ya han analizado en otros contextos, primero, que si bien las estrategias de renovación urbana en su ámbito habitacional han tenido como objetivo mejorar la calidad de vida de los residentes, en los hechos han tendido a desplazar a la población residente, en especial a aquellos que no han logrado cubrir los altos costos (producto de la revalorización del suelo por efecto de las transformaciones del espacio habitable) que implica vivir en esta unidad urbana; y segundo, que los procesos socio-organizativos, en contraposición a estas políticas, han sido decisivos para impedir “limpiar de pobres el centro de la ciudad”¹⁵ y forzar una política habitacional que permitiera el arraigo de la población.

Sin embargo, en virtud de que tales políticas han sido resultado de condiciones específicas concretas en el espacio y en el tiempo, el análisis de sus implicaciones en la movilidad residencial o la permanencia de los habitantes, requiere una lectura más amplia sobre su incidencia en tales procesos.

LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD

Los resultados de las políticas de regeneración habitacional en este espacio urbano pueden tener diferentes lecturas a partir de, obviamente, la posición del observador: desde la perspectiva subjetiva de los habitantes originales y de quienes llegan a vivir a esta unidad urbana; los resultados meramente cuantitativos en cuanto a la sustitución de vivienda o incremento del parque habitacional, o bien, la revisión de las acciones que han favorecido o vulnerado el derecho de la población de permanecer en su espacio habitable.

a) En cuanto a los factores de permanencia

Con base en la literatura revisada sobre los programas que se muestran en el mismo Cuadro 1, se pueden distinguir como elementos que han contribuido a la conservación del uso habitacional y la permanencia de las familias en este hábitat los siguientes:

¹⁵ Massolo hace un análisis sobre los procesos socio-organizativos en las áreas centrales de la Ciudad de México, como factores de resistencia cotidiana que han representado verdaderos obstáculos sociales que lograron impedir, hasta sus últimas consecuencias, la expulsión de los hogares pobres del centro de la ciudad. Alejandra Massolo, “¿Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda.”, *Revista Mexicana de Sociología*, año LVIII, núm. 2, Sismo: desastre y sociedad en la Ciudad de México, IIS-UNAM, 1986.

- La continuidad de los patrones de segregación habitacional y funcional (originados por las rentas diferenciales del suelo y definidos históricamente desde la época de la Colonia), que refiere una planificación de la localización diferencial de los diferentes programas de vivienda para familias de distintos niveles socioeconómicos en distintas zonas de “el Centro” (destaca, por ejemplo, la construcción de vivienda en las colonias Guerrero, Tepito, Morelos y Doctores, dentro de la “Herradura de Tugurios”).
- La decisión política (aunque coyuntural) de llevar a cabo la regeneración habitacional, traducida de manera institucional en modificaciones en la normatividad, lineamientos y proyectos, pero sobre todo en la asignación de recursos fiscales (tanto para crédito como para subsidio). Tal es el caso de los Programas de Renovación Habitacional Popular, y de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2001-2006.
- La absorción, por parte de los organismos de vivienda, de los gastos de operación del Programa (caso INVI 2001-2006).
- El otorgamiento de créditos integrales, que consideraban desde adquisición del suelo (o inmueble), demolición, estudios y proyectos, rehabilitación, o construcción de vivienda nueva (Programa de Renovación Habitacional Popular, Programa de Alto Riesgo, Programa de Vivienda Indígena, Programa de Sustitución de Vecindades, entre otros).
- Otorgamiento de créditos a familias de escasos ingresos independientemente de su condición en el empleo (PRHP e INVI 2001-2006).
- Altas tasas de subsidio diferenciado (por condiciones socioeconómicas) para las familias que habitan en estos espacios urbanos; así como subsidios adicionales para la rehabilitación de áreas libres y fachadas en el caso de inmuebles catalogados (p. ej. el Programa de Regeneración Habitacional del Fideicomiso Centro Histórico, o el Programa de Vivienda en Conjunto del INVI 2001-2006).
- La instrumentación de Programas Especiales (Programas Compra de Vecindades y Reconstrucción de Viviendas; de Sustitución de Vecindades, PRHP; de Vivienda Indígena y de Alto Riesgo Estructural), que dieron prioridad a inmuebles de alto riesgo estructural, para su rehabilitación, en beneficio de la gente que los habitaba.
- La construcción de esquemas alternativos de alojamiento temporal acordes con las características de la población, los sitios y el tipo de trabajo a desarrollar (vivienda provisional o apoyo de renta, especialmente en los casos del PRHP, y el Programa de Alto Riesgo Estructural).
- La reconstrucción de las viviendas afectadas (por los sismos o en condiciones de alto riesgo) en el mismo lugar y para los moradores originales, mediante costos y esquemas crediticios acordes con la capacidad de pago promedio de la población original, conservando los usos originales de los inmuebles tratando de mantener los vínculos entre la vivienda y el empleo.

- La instrumentación de programas de rehabilitación de viviendas existentes, de sustitución de viviendas altamente deterioradas o de adquisición de sus viviendas por parte de los inquilinos, que han contribuido a mantener una parte del parque habitacional en las áreas centrales.
- El reconocimiento de la existencia de la organización de los distintos actores de la población,¹⁶ y su capacidad para llevar a término proyectos concretos, lo que puso en evidencia la importancia de la concertación con la sociedad civil definiendo los espacios de participación, y haciendo coprotagonistas a todos los agentes involucrados en el proceso.

Sus estrategias, formas de lucha y de resistencia, han estado enfocadas, en sus diferentes etapas, a la búsqueda de suelo para vivienda (subutilizado, baldío, ocioso, susceptible de expropiación o compra); obtención de crédito para adquisición y mejoramiento de vivienda –incluyendo vecindades y edificios deteriorados–; la protección del sector inquilinario y la defensa de su permanencia. Y, en el ámbito político, a la democratización de la gestión urbana tratando de abrir canales de participación para la definición de usos de suelo (especialmente del uso habitacional), densidades, equipamiento social y, en general, tener un papel más importante en el proceso de recuperación del Centro Histórico.¹⁷

En este sentido, las expresiones organizadas¹⁸ han representado un obstáculo social importante que ha impedido el desalojo forzoso de las familias, tanto de sus viviendas como del barrio; y para conservar el uso habitacional en los barrios céntricos.

¹⁶ La movilización social ha logrado la posibilidad de negociar mejores precios de adquisición del suelo; disminución de los costos de promoción, menores costos indirectos de gestión; mejor adecuación de los proyectos arquitectónicos a las necesidades de los hogares beneficiarios; la búsqueda de fuentes alternativas de financiamiento (como el internacional en los sismos o de organismos federales, como la Comisión para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI) en el periodo 2001-2006); entre otras cosas. Anavel Monterrubio, “Hábitat popular, renovación urbana...”, *op. cit.*

¹⁷ Rosario Fernández-Coronado González, “El proceso de rehabilitación de los centros históricos: planificación urbana y participación ciudadana”, *Arxiux de Ciències Socials*, núm. 10, Departamento de Sociología y Antropología Social/Universidad de Valencia/Facultad de Ciencias Sociales, Valencia, 2004, pp. 121-135. Y, Anavel Monterrubio, “Autogestión y política habitacional en el Distrito Federal 1976-1997”, tesis de maestría, UAM-Azcapotzalco, México, 1998.

¹⁸ En un análisis sobre el impacto urbano diferencial de las organizaciones urbano-populares en diferentes contextos urbanos en la Ciudad de México, Ramírez Sáiz comenta que la principal característica de las organizaciones urbano-populares independientes en la producción del hábitat popular es que emergen con una autonomía orgánica, ideológica y operativa respecto del gobierno y de los partidos políticos, y que su impacto urbano es diferencial, dependiendo del tipo de organización de que se trate: inquilinos, colonos, solicitantes de crédito para vivienda, damnificados de desastres

- Reconocimiento de la participación de organizaciones no gubernamentales, universidades y organizaciones sociales en una serie de prácticas colectivas y de búsqueda de políticas públicas alternativas que se han propuesto llevar a cabo un proyecto de regeneración urbana incluyente, como el Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito elaborado por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) (1979-1981); el Programa de Renovación Habitacional Popular; el Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México del Fideicomiso del Centro Histórico (1998); los programas parciales delegacionales del Centro Histórico, Centro Alameda, y La Merced; o el programa de vivienda del INVI de 2001 a 2006.
- La redensificación habitacional mediante la construcción de vivienda con prototipos de entre 40 y 50 m² (para incrementar la densidad y disminuir los costos del suelo).
- La existencia de condiciones especiales para los beneficiarios de predios sujetos de intervención para sustitución de vivienda (predios ocupados), en cuyos casos, por ejemplo, se aceptó atender a habitantes solteros o ancianos solos; o la aceptación de monto de ingresos (individual o familiar) más altos de lo que marcan la normatividad para el resto del programa (Programa de Sustitución de Vivienda, Programa de Vivienda en Alto Riesgo Estructural, Programa de Vivienda Indígena).
- Coordinación y flexibilización de las posiciones conservacionistas del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes respecto de la rehabilitación de inmuebles con uso de suelo habitacional (especialmente después de los sismos de 1985, con el PRHP).
- Involucrar a actores las organizaciones no gubernamentales Hábitat y universidades en el proceso de diseño y construcción de la vivienda.
- La constitución de una política de suelo a bajo precio, mediante los procedimientos de adquisición (en zonas con renta del suelo baja), desincorporación y cambios de uso de suelo de inmuebles propiedad tanto del gobierno federal como del Gobierno del Distrito Federal y, como recurso fundamental, la expropiación masiva de predios para la construcción de vivienda a bajo precio para las familias residentes (y con ello la conservación del uso habitacional).

urbanos o grupos de mujeres. Juan Manuel Ramírez Sáiz, "Organizaciones urbano-populares, producción habitacional y desarrollo urbano en la Ciudad de México, 1980-2002", *Desacatos*, núm. 19, ITESO, Guadalajara, México, 2005, pp. 113-136. En el mismo sentido, Monterrubio comenta que estas organizaciones no constituyen una realidad sociopolítica homogénea sino que refieren diferentes grados de integración, movilización y propuestas. Anavel Monterrubio, "Autogestión y política...", *op. cit.*

- Disposición de recursos fiscales para subsidiar el costo del suelo, para los beneficiarios de los programas especiales o emergentes (p.ej. de la reconstrucción postsísmica, o afectaciones por el Bando 2, o por condiciones de riesgo).
- La congelación de rentas, que favoreció las condiciones de la demanda en la medida en que limitaba la posibilidad de un desalojo rápido de la población e impedía que muchos terrenos de los barrios pudieran entrar al mercado del suelo, y el hecho de que el gobierno, hasta antes de la década de 1990, nunca intentó descongelar las rentas.
- La colaboración con organismos nacionales de vivienda, por ejemplo el Infonavit, para la ejecución de esquemas de financiamiento bipartita (esquema utilizado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal).
- Políticas de reordenamiento urbano que privilegiaron la construcción de vivienda en las delegaciones centrales (caso Bando 2).

En síntesis, se observa que la política pública actual se estructura en torno a cinco principales principios de actuación: *a)* la preservación de la traza urbana, *b)* la permanencia en el mismo inmueble (rehabilitado o reconstruido) de los hogares ocupantes, *c)* la cogestión de los proyectos entre instituciones vivendistas y organizaciones de pobladores, *d)* el cambio de estatuto de los habitantes, de inquilinos a propietarios (adquisición del inmueble previa expropiación o no), *e)* la aplicación de subsidios diferenciados, según la importancia patrimonial de los inmuebles, y también en función de las pertenencia de los hogares a determinados “grupos vulnerables” (madres solteras, ancianos, indígenas, etcétera).¹⁹

b) Factores que han contribuido a la movilidad residencial

Por otro lado, en términos generales, de acuerdo con información en la que se basa el mismo Cuadro 1, los factores relacionados con las políticas de regeneración habitacional que han contribuido a la movilidad residencial de las familias son:

- La idea generalizada sobre la vivienda en propiedad, originada por una política orientada a la expansión de la periferia y al fomento de la vivienda en propiedad, que ha provocado una emigración voluntaria de familias, sobre todo de aquellas

¹⁹ René Coulomb y Anavel Monterrubio, “De la reconstrucción post sísmica al programa de vivienda de alto riesgo...”, *op. cit.*

que no se beneficiaron de una renta baja o congelada, en busca de un alojamiento seguro y de una forma de consolidar un patrimonio familiar mediante la inversión en una casa propia.²⁰

- La disminución de la vivienda en renta que ha implicado el cierre de oportunidades de acceso a la vivienda a familias sin hijos, personas solas, etcétera.
- La existencia de la baja rentabilidad de la inversión del capital inmobiliario en vivienda, que ocasiona una baja dinámica del sector habitacional.
- La imposibilidad, por parte de los residentes de escasos recursos, de asumir los costos que implica habitar en estos espacios urbanos.
- La pérdida de mezcla de actividades con la función habitacional, y cambios de uso de suelo habitacional a comercial o de servicios.
- La situación jurídica irregular de los inmuebles objeto de intervención.
- Los programas de renovación urbana que han ocasionado la pérdida de unidades de vivienda, pues se ha construido un número menor del que se ha demolido o de los hogares que no se han atendido (un ejemplo claro es el Programa de Erradicación de Tugurios).
- La inexistencia de un programa habitacional específico para el Centro Histórico, por lo que los proyectos habitacionales que ahí se desarrollan se inscriben –con alguna excepción que se señala– dentro de la estructura de financiamiento y de subsidios que el Gobierno del Distrito Federal aplica para el conjunto de la ciudad.²¹
- Techos de financiamiento muy distanciados de los costos reales de las rehabilitaciones.
- Una política fiscal poco adecuada que excluye a buena parte del territorio de las zonas consolidadas que están fuera de los límites marcados en el Decreto, aun cuando se trata de barrios con las mismas características históricas y funcionales y las mismas necesidades en cuanto a la protección al patrimonio histórico y a la renovación habitacional.

²⁰ Para el tema de las políticas habitacionales relacionadas con la tenencia de la vivienda (en renta y en propiedad) en la Ciudad de México, resulta muy ilustrativo el estudio de René Coulomb y Cristina Sánchez-Mejorada, *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*, Cenvi, México, 1991; y de René Coulomb, “Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la Zone Métropolitaine de Mexique”, vol. 1, tesis de doctorado en Urbanismo, Institut d’Urbanisme de Paris, Université de Paris-Val de Marne, París, 1995.

²¹ En la administración Cardenista, el Fideicomiso del Centro Histórico en su Plan Estratégico planteó con toda claridad esta problemática y elaboró no sólo líneas de acción, si no una propuesta completa de programa de vivienda para el Centro Histórico. Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (Ficen) Plan Estratégico para la Regeneración y..., *op. cit.*

- Una zonificación de usos de suelo poco flexible, que frecuentemente no considera los efectos negativos que la normatividad urbana tiene sobre la dinámica del mercado inmobiliario.
- Desalojos individuales a partir de juicios por terminación de contrato, con uso de violencia, acompañada, invariablemente, por cuerpos policíacos.
- Desahucios por suspensión de servicios por parte de los propietarios o administradores de los inmuebles.
- Desalojos por limitaciones económicas que se dan en aquellos casos en los que el costo del alquiler de la vivienda se incrementa tanto, que las viviendas son abandonadas y se van dejando para otras actividades más rentables como bodegas, oficinas, servicios, etcétera.²²
- La congelación de rentas, que, en el caso de la oferta, por un lado, desestimuló la inversión en el mantenimiento del parque habitacional existente, y la construcción de más vivienda en renta; y por otro, al abrogarse el mismo decreto en la segunda mitad de la década de 1990, se presentaron desplazamientos de población hacia otras zonas de la ciudad, especialmente hacia la periferia.

CONCLUSIÓN

La revisión de las experiencias de intervención en materia de renovación urbana desde el ámbito habitacional, ofrece elementos exploratorios y descriptivos sobre una de las posibles lecturas que se puede dar a la influencia de las políticas de regeneración habitacional en la residencialidad de las familias.

Es frecuente el argumento sobre los efectos de la renovación urbana como factor de desplazamiento de la población de bajos ingresos en las áreas centrales, no obstante, en el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México, las políticas de regeneración habitacional (como parte de la renovación urbana) han constituido también factores de permanencia tanto de la población residente pobre, como del uso habitacional a bajo precio, en razón de la intervención de un actor fundamental: los procesos socio organizativos de la población residente, cuya lucha ha tenido como objetivos de

²² La problemática referida a los desalojos de los habitantes de los centros históricos y las estrategias de éstos para impedirlo, está ampliamente documentada por la Coalición Hábitat Internacional. Al respecto, se puede consultar a Joël Audefroy (coord.), *Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los centros históricos*, Coalición Hábitat Internacional, México, 1999.

origen el evitar ser despojados de su pertenencia al lugar habitado en la ciudad, de su patrimonio de arraigo colectivo conquistado por generaciones; y de su derecho a la vivienda y el empleo.

Sin olvidar que las políticas urbanas y habitacionales han sido producto de contextos sociales y políticos concretos, en el contexto de la utopía acerca de lograr una regeneración urbana incluyente y sostenible del Centro Histórico, hacer un análisis de esta naturaleza permitió identificar elementos importantes de estas políticas públicas en diferentes sentidos: aquellas que pueden ser reproducibles en favor de este objetivo (p. ej. aplicación de subsidios, sustitución de vivienda *in situ*, programas especiales, entre otros); aquellas que han ayudado pero que resultan insostenibles por ser producto de la coyuntura política (p. ej. la asignación de recursos fiscales en situaciones de contingencia y su aplicación a fondo perdido); y, aquellas que han ocasionado procesos de expulsión pero que su modificación puede resultar en acciones para la permanencia (p. ej. la desaparición de la vivienda en renta, política fiscal poco adecuada, techos de financiamiento no acordes con los costos de la rehabilitación, entre otros).

Finalmente, la exposición mostró también la importancia de la participación social no sólo como factor de permanencia, sino como actor importante para que esa permanencia se dé en condiciones de no exclusión y segregación social del espacio habitable.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, “Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc”, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, México, 2008.
- Audefroy, Joël (coord.), *Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los centros históricos*, Coalición Hábitat Internacional, México, 1999.
- Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable (Cespedes), *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*, Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable/Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México/Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México/Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, México, 1998.
- Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, *Instituciones públicas y organizaciones sociales frente al mejoramiento de cuatro asentamientos en la ciudad de México*, Centro de Estudios del Hábitat Popular (CEHAP)/Universidad Nacional de Colombia-sección Medellín, México, 1986.
- Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, COPEVI, vol. II, México, 1977.
- Connolly, Priscilla, Emilio Duhau y René Coulomb, *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, UAM-Azcapotzalco/Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, México, 1991.

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), “Rehabilitación de áreas centrales: problemas y oportunidades”, *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Santiago de Chile, 2002.
- Coulomb, René, Anavel Monterrubio, “De la reconstrucción postsísmica al programa de vivienda de alto riesgo. Buenas prácticas y desafíos por enfrentar en el Centro Histórico de la Ciudad de México”, ponencia presentada en el VIII Encuentro internacional sobre manejo y gestión de Centros Históricos, “Vulnerabilidad, riesgos y mitigación en situaciones de emergencia”, Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, Cuba, 2009.
- Coulomb, René, “Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la Zone Métropolitaine de Mexico”, vol. 1, tesis de doctorado en Urbanismo, Institut d’Urbanisme de Paris, Université de Paris-Val de Marne, París, 1995.
- , “De algunas estrategias para una acción exitosa en el centro de la ciudad. Propuestas para un debate”, ponencia presentada en el Seminario Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la Ciudad Central, México, febrero de 2005.
- , “La utopía de la heterogeneidad social en el habitar de los centros históricos. ¿Cuáles estrategias e instrumentos?”, ponencia presentada en el V Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos “El desafío de mitigar la gentrificación a través de la aplicación de políticas de inclusión social”, La Habana Vieja, diciembre de 2005.
- “Sostenibilidad social en los centros históricos”, *Manejo y Gestión de Centros Históricos. Conferencias de los Encuentros Internacionales II y III. La Habana Vieja, 2003 y 2004*, Boloña. La Habana, 2006, pp. 174-196.
- Coulomb René; Cristina Sánchez-Mejorada, *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México*, Cenvi, México, 1991.
- Departamento del Distrito Federal (DDF), “Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México”, *Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal*, núm. 191, México, 1980.
- Fernández-Coronado González, Rosario, “El proceso de rehabilitación de los centros históricos: planificación urbana y participación ciudadana”, *Arxiu de Ciències Socials*, núm. 10, Departamento de Sociología y Antropología Social/Universidad de Valencia/Facultad de Ciencias Sociales, Valencia, 2004, pp. 121-135.
- Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (Ficen), *Plan Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, México, 1999.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal, *Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera*, Gobierno del Distrito Federal, México, 2005.
- , *Programa de Vivienda Indígena 2000-2006. Premio Nacional de Vivienda en Producción Social de Vivienda 2004. Guanajuato 125*, Instituto de Vivienda del Distrito Federal/Centro de Asesoría y Capacitación e Investigación Urbana Casa y Ciudad, México, 2006.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *XII Censo General de Población y Vivienda*, México, 2000.

- Instituto Nacional de Vivienda, *Herradura de Tugurios: problemas y soluciones*, México, 1958.
- , *Plan de Reestructuración Urbana de Zona de Habitación Decadente en la Ciudad de México*, México, 1970.
- Kunz Bolaños, Ignacio, “El centro como espacio de exclusión social”, Ficha B-5, en *Proyectos estratégicos para los centros de Ciudad en México. Guía metodológica*, Sedesol/UAM-Azcapotzalco, México, 2006.
- Massolo, Alejandra, “¿Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda!”, *Revista Mexicana de Sociología*, año LVIII, núm. 2, Sismo: desastre y sociedad en la ciudad de México, IIS-UNAM, 1986, pp. 195-238.
- Monterrubio, Anavel, “Autogestión y política habitacional en el Distrito Federal, 1976-1997”, tesis de maestría, UAM-Azcapotzalco, México, 1998.
- , “Hábitat popular, renovación urbana y movilización social en barrios céntricos de la Ciudad de México 1985-2006”, tesis de doctorado, UAM-Azcapotzalco, México, 2009.
- Pratt Fairchild, Henry (ed.), *Diccionario de sociología*, Fondo de Cultura Económica, México, 2006.
- Renovación Habitacional Popular, *Memoria de la reconstrucción*, Sedue-DDF, México, 1988.
- Tamayo, Sergio (coord.), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, México, UAM/Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda/Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México, 2007.
- Universidad Nacional Autónoma de México, *Plan de Mejoramiento para el barrio de Tepito, Taller 5, Facultad de Arquitectura*, México, 1982.
- Ramírez Sáiz, Juan Manuel, “Organizaciones urbano-populares, producción habitacional y desarrollo urbano en la Ciudad de México, 1980-2002”, *Desacatos*, núm. 19, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, Guadalajara, México, 2005, pp. 113-136.
- Rojas, Eduardo, *Volver al centro. La recuperación de áreas centrales urbanas*, Departamento de Desarrollo Sostenible, Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.
- Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel, “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos”, *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Colección Mediterráneo Económico núm. 3, Instituto de Estudios Socioeconómicos de Cajamar, Universidad Complutense de Madrid, 2003.



El pasillo de una vecindad en Calzada de Tlalpan. *Lola*, 1989.
Carlos Martínez Assad, *La Ciudad de México que el cine nos dejó*,
Secretaría de Cultura-Gobierno del Distrito Federal, México, 2008.